

Kommunledningsförvaltningen
Linda Björling
Planarkitekt

Detaljplan för Släggan 4 m fl. i Älmhult, Älmhults kommun

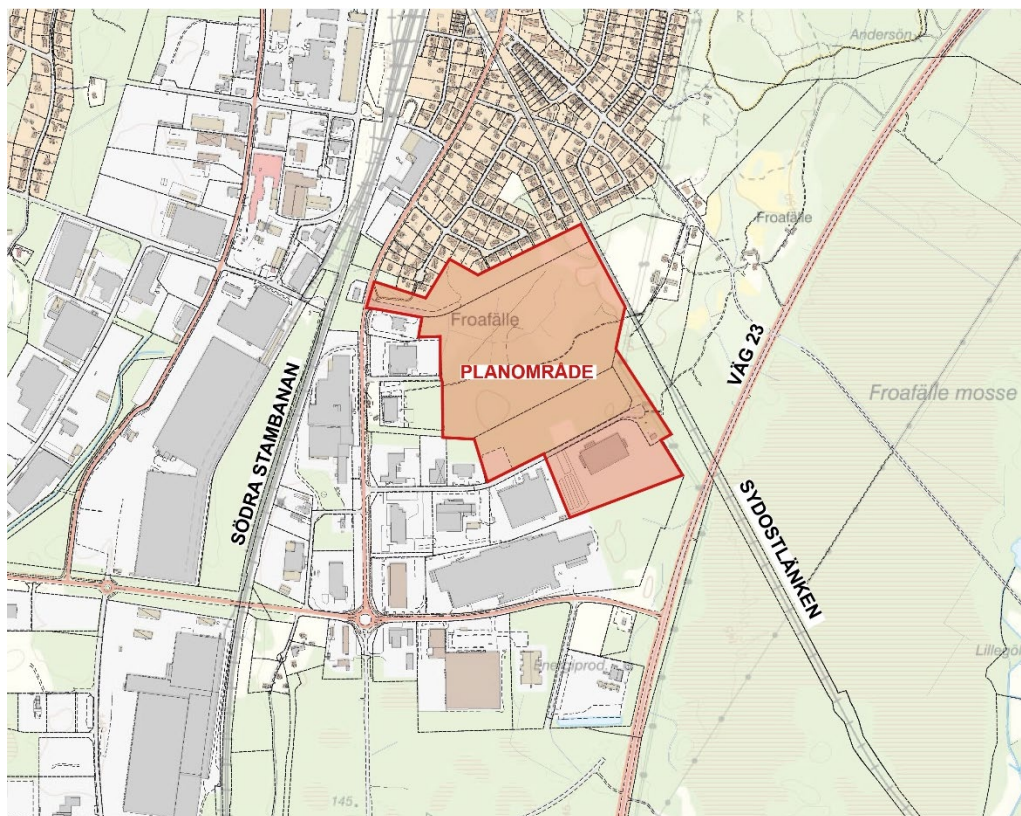
Plan-PM

Vad är syftet med detaljplanen?

Industri och verksamhetsmark med tillhörande allmänna platser så som gator och naturmark med dagvattenhantering.

Var ligger planområdet?

Planområdet ligger i södra Älmhults tätort i det delvis utbyggda industri- och verksamhetsområdet Norra Froafälle.



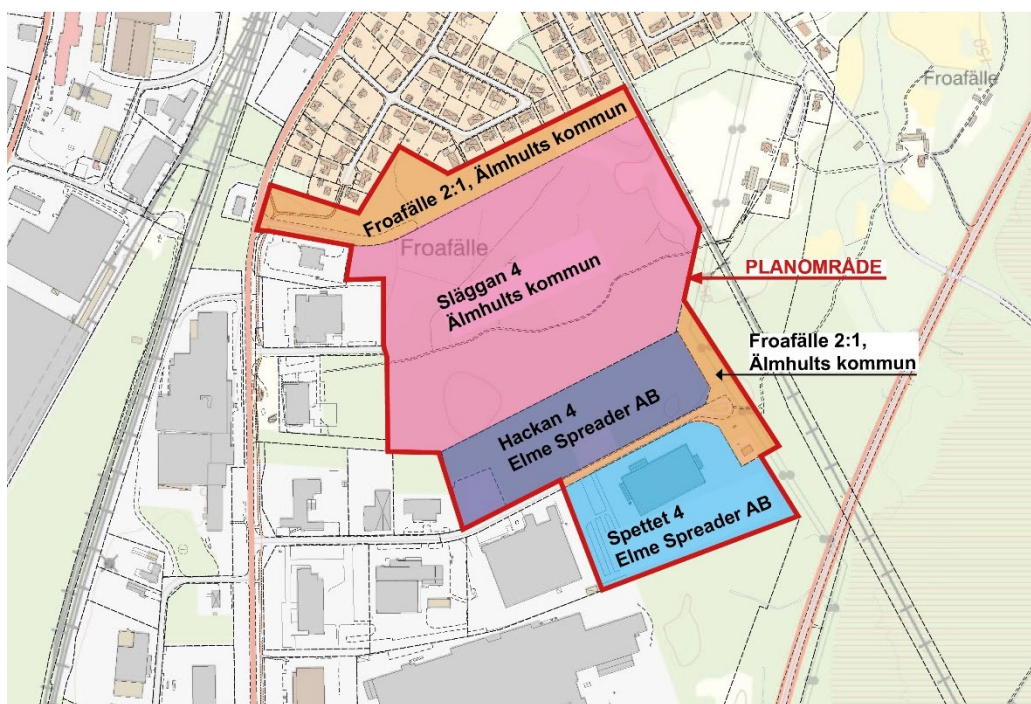
Orienteringskarta med ungefärligt planområde markerat i rött.

Bakgrund

Fastighetsägaren och ägaren till Elme Spreader AB har inkommit med ansökan om planbesked för att upprätta en ny detaljplan för del av Spettet 4 och Hackan 4. I den nuvarande detaljplanen är exploateringsgraden 30% byggnadsarea av fastighetsarean. För att kunna expandera sin verksamhet i framtiden behövs en högre exploateringsgrad, med en önskan om 60%. En högre byggnadshöjd behövs också än vad nuvarande detaljplan tillåter.

Fastigheterna Släggan 4 och del av Froafälle 2:1 ägs av Älmhults kommun. Dessa fastigheter är planlagda som industri och verksamhet med 30% exploateringsgrad, samt naturmark i norr mot det befintliga bostadsområdet. Kommunledningsförvaltningen föreslår att dessa fastigheter tas med i samma planläggningsarbete för att utöka byggrätterna även här och därmed kunna nyttja marken mer effektivt i framtiden.

Ungefärlig storlek på planområdet är 23,6 hektar. Varav Elme Spreader AB äger ca 7,7ha och Älmhults kommun ca 15,9ha.



Karta med de fastigheter som föreslås ingå i detaljplanen. Planområde markerat i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

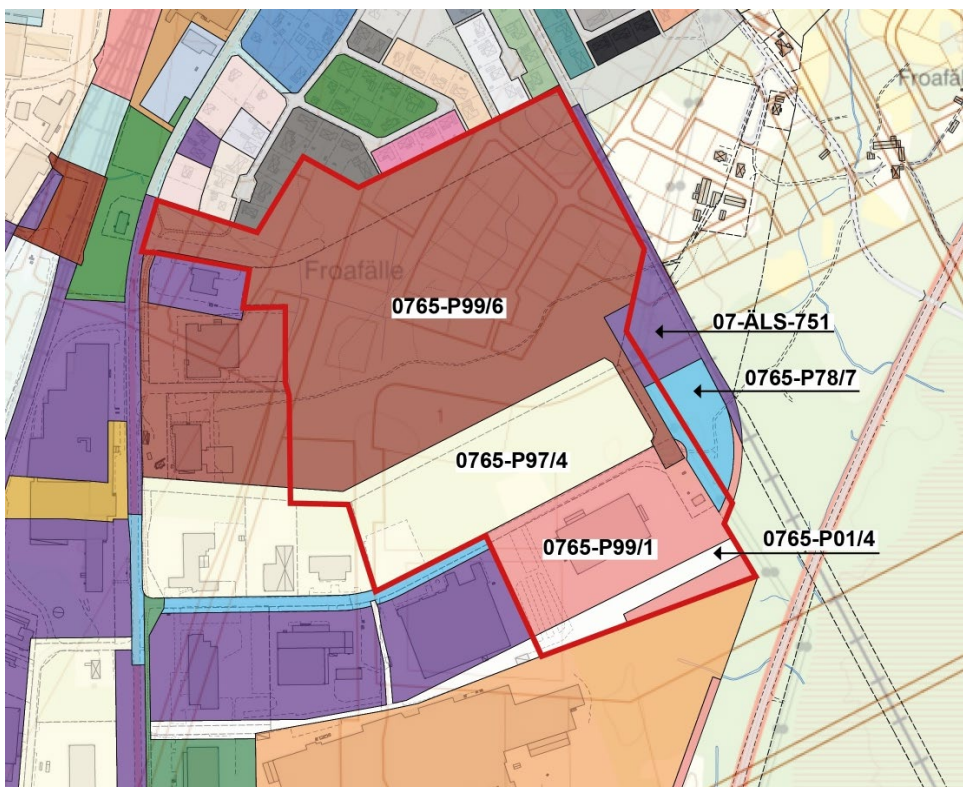
I Älmhult kommuns Översiktsplan är området utpekat som ett verksamhetsområde som inte bör blandas med bostäder, exempelvis sådana som kan vara störande, miljöpåverkande, ytkrävande eller genererar tung trafik. En föreslagen detaljplan skulle därmed vara förenlig med Översiktsplanen.



Utdrag ur gällande Översiktsplan, området är markerat i röd streckad linje.

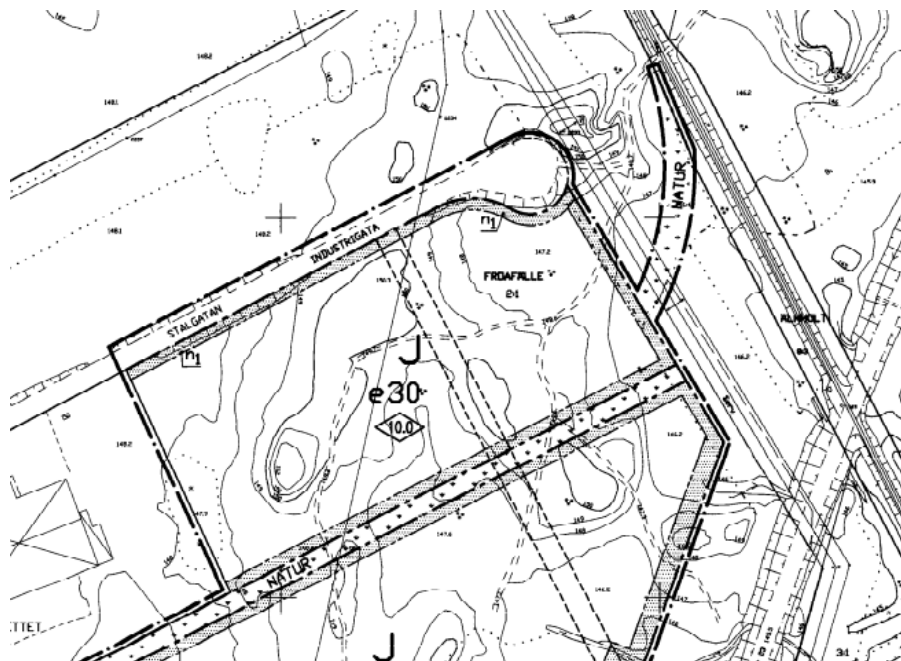
Gällande detaljplaner

Området omfattas av 6 detaljplaner. Samtliga detaljplaners genomförandetid har gått ut.



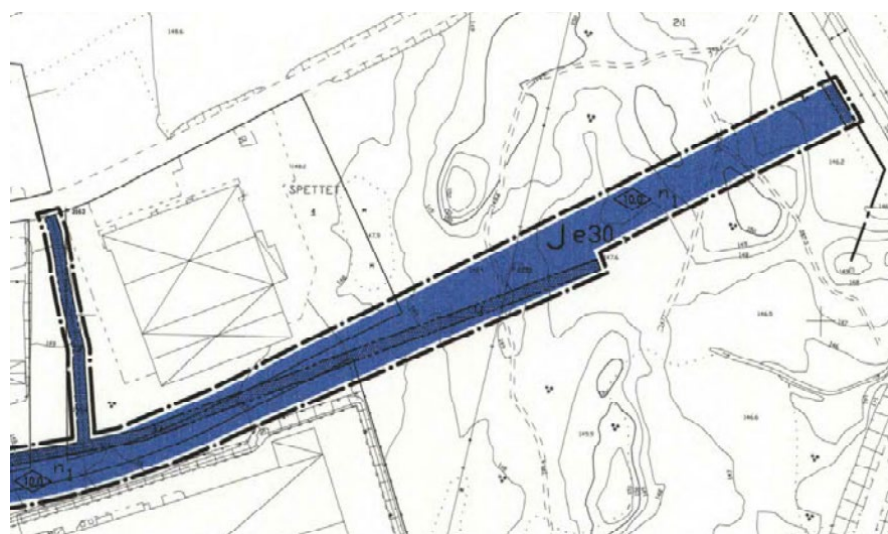
Föreslaget planområde i röd linje. De detaljplanerna som omfattas av en ny detaljplan är markerade med planbeteckning.

Detaljplanen 0765-P99/1 reglerar att industri får finnas, med 30% största byggnadsarea i procent av fastigheten. Samt en maximal byggandshöjd på 10 meter. Gator och naturmark regleras också i detaljplanen.



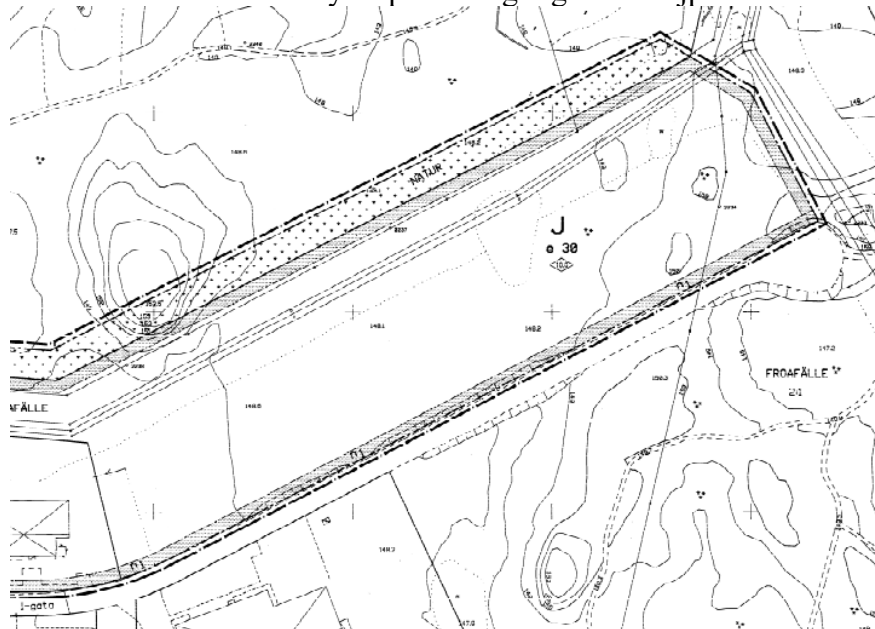
Utklipp ur detaljplanen 0765-P99/1 "Detaljplan för Kv. Spaden m fl, Älmhults kommun, Kronobergs län."

Detaljplanen 0765-P01/4 reglerar att industrimark får finnas, med 30% största byggnadsarea i procent av fastigheten. Samt en maximal byggandshöjd på 10 meter. Ett u-område som inte får bebyggas finns, området ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Bestämmelse om markens genomsläpplighet för att möjliggör för infiltration av dagvatten finns.



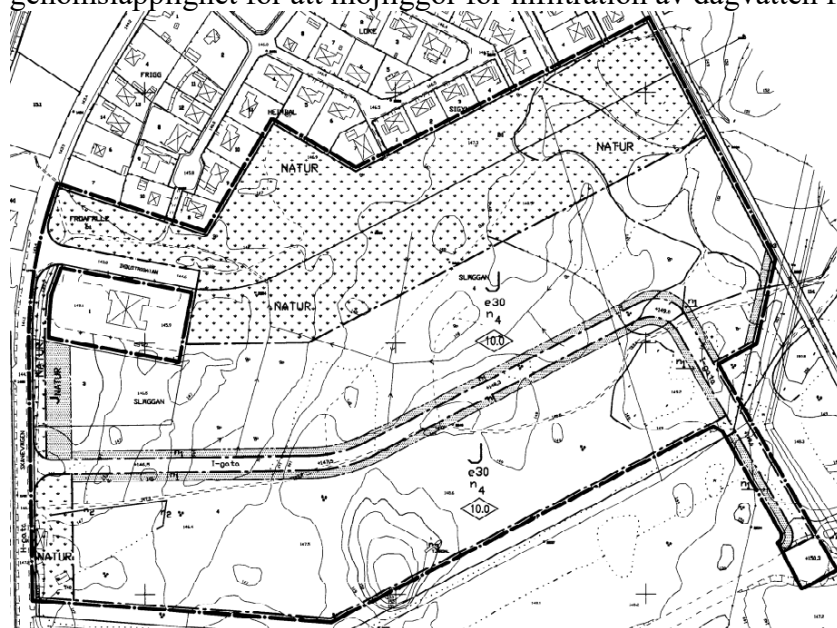
Utklipp ur detaljplanen 0765-P01/4 "Detaljplan för Söder Kv Spettet, Älmhults kommun, Kronobergs län."

Detaljplanen 0765-P97/4 reglerar att industrimark får finnas, med 30% största byggnadsarea i procent av fastigheten. Samt en maximal byggandshöjd på 10 meter. Naturmark och skyddsplantering ingår i detaljplanen.



Utklipp ur detaljplanen 0765-P97/4 "Detaljplan för Hackan 1 m fl, Älmhults kommun, Kronobergs län."

Detaljplanen 0765-P99/6 reglerar att industrimark får finnas, med 30% största byggnadsarea i procent av fastigheten. Samt en maximal byggandshöjd på 10 meter. Naturmark och skyddsplantering ingår i detaljplanen. Bestämmelser om att en tjärränna och en stenvmur ska bevaras finns. Bestämmelse om markens genomsläpplighet för att möjliggör för infiltration av dagvatten finns.



Utklipp ur detaljplanen 0765-P99/6 "Detaljplan för Kv Släggan, Älmhults kommun, Kronobergs län."

Detaljplanen 0765-P78/7 reglerar att park eller plantering ska finnas.



Utklipp ur detaljplanen 0765-P78/7 "Detaljplan för Kv Spettet m fl, Älmhults kommun, Kronobergs län."

Detaljplanen 07-ÄLS-715 reglerar att park eller plantering ska finnas, samt järnvägsändamål.



Utklipp ur detaljplanen 07-ÄLS-715 "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen i sydöstra delen av Älmhults köping, Kronobergs län."

Riksintressen

Två riksintressen för kommunikationer behöver beaktas i planarbetet: Sydostlänken angränsar till planområdet och riksväg 23 ligger som närmst cirka 40 meter från planområdets sydöstra hörn.

Befintliga förhållanden

Det föreslagna planområdet ligger i verksamhetsområdet Norra Froafälle. Söder om planområdet ligger Ikea Industry AB och väster om planområdet ligger ett antal industrier och verksamheter. Sydostlänken utgör gränsen mot öst och i norr ligger ett bostadsområde.



Flygbild som visar Elme Spreader AB bebyggda fastigheter, Spettet 2, 3 och 4. Halva Spettet 4 ingår i den nya detaljplanen. Längst till vänster skymtas fastigheten Hackan 4 som också ingår i den nya detaljplanen.

Samtlig mark som föreslås planläggas är till största delen outbyggd och består av naturmark, mestadels björk och tall med en del inslag av andra träslag som asp, gran och bok. Undervegetationen består av gräs eller ris och stora delar av området innehåller mycket sly. Då en så pass stor yta planläggs behövs en naturvärdesinventering göras.



Platsbesök 2024-02-21 som visar exempel på hur naturen ser ut i området.

Trafik

En bit söder om planområdet ligger Älmhults södra infart, Södra Ringvägen, där majoriteten av tung trafik matas från väg 23. Väster om planområdet ligger Skånevägen. Längs samtliga huvudgator finns trafikseparerade gång- och cykelvägar.

Stålgatan som matar fastigheterna Spettet 2,3,4 och Hackan 4 är helt utbyggd. Teknikgatan är utbyggd fram till de fastigheter som byggts ut i dagsläget.

Det finns busshållplats längs Skånevägen och Södra ringvägen för både lokalbussar och regionbussar.

Kulturmiljö

En tjärdal finns identifierad och utpekad att den ska bevaras i detaljplanen 0765-P99/6, lämningen identifierades i samband med att Länsstyrelsen inventerade planområdet. Enligt tillhörande planbeskrivning är den klassad som fornlämning och därmed skyddad enligt Kulturminneslagen.

Barnperspektiv

Barnperspektivet och barnets bästa tas med i framtagandet av detaljplanen. Särskilt fokus bör ligga på naturmiljöerna närmast bostadsområdet i norra delen av planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp och annan teknisk infrastruktur finns utbyggt längs befintliga gator. Dagvattensystemet är underdimensionerat i dagsläget, därför behöver det utredas hur dagvattnet kan hanteras i samband med detaljplanens genomförande. En geoteknisk utredning från 1985 visar att det generellt är högt grundvatten inom stora delar av planområdet. Nytt VA, el och fiber behöver byggas ut i samband med genomförande av detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods led beaktas från väg 23 och Sydostlänken. Luftledningarna beaktas i östra delen av planområdet.

Viktiga frågor/utredningar

Viktiga frågor som särskilt bör behandlas är:

Hela planområdet

Dagvatten

Naturvärdesinventering

Fornlämningar

Sydostlänken och väg 23 (riksintresse kommunikationer och farligt gods led)

Luftledningarna

På kommunens mark

Geoteknik
Provtagning på föroreningar i jordmassor
Hantering av massor
Förprojektering

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande och kommunstyrelsen antar detaljplanen.

Grov tidplan

Uppdrag	9 april 2024
Samråd	vår 2024-sommaren 2025
Granskning	höst 2025-höst 2026
Antagande	vår 2027

Ekonomi

Genomförande av detaljplanen (på kommunens mark) kommer medföra kostnader för kommunen i form av utbyggnad och drift av allmän platsmark (gata och natur), vatten och avlopp samt fastighetsreglering. Genomförandet av detaljplanen medför intäkter för kommunen i form av tomtförsäljning och VA-anläggningsavgifter.

Arbetet med framtagandet av ny detaljplan bekostas dels av beställaren, dels av kommunen som får intäkter i form av markförsäljning. Kostnaden delas enligt storlek på fastigheterna som planläggs. Kostnad för framtagande av detaljplan för allmän platsmark delas lika. Ett planavtal upprättas med den sökande.

Linda Björling
Planarkitekt

Johanna Kihlström
Planarkitekt

Arpine Minasyan
Stadsarkitekt