



**Alvesta
kommun**

SAMRÅDSHANDLING
2023-09-12 – 2023-10-03

Ändring av detaljplan för

Magasinet 2 m.fl.



ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Detaljplan

Detaljplaner är bindande planer som används för att få byggrätt för byggnader och anläggningar. En detaljplan anger bland annat vad mark och vatten får användas till. Det kan vara t ex handel, bostäder, industri eller park. Kommunen ansvarar för planeringen och upprättar detaljplaner för att garantera olika intressenters insyn och inflytande, möjliggöra medborgarinflytande och få bättre beslutsunderlag.

SÅ HÄR GÖRS EN DETALJPLAN

Standardförfarande

Standardförfarande kan tillämpas om förslag till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planbesked och uppdrag

Den som vill bygga på mark som inte är planlagd kan ansöka om planprövning hos kommunen. Kommunen ska då ge besked inom fyra månader om ett planarbete kommer att påbörjas eller inte. Ansökan om planprövning ska även göras om det finns en gällande detaljplan men den tänkta verksamheten inte stämmer med denna plan. Nämnden för samhällsplanering beslutar i normala fall om och när en detaljplan ska upprättas. I vissa fall beslutar kommunstyrelsen.

Här är vi nu



Samråd av detaljplan

Ett förslag till detaljplan arbetas fram och skickas ut för samråd till berörda fastighetsägare, hyresgäster, intresseorganisationer, myndigheter m fl. År många berörda ersätts direktutskick av annons i ortstidningen. Inkomna synpunkter kan sammanställas i en samrådsredogörelse, vilken bifogas planhandlingarna i nästa skede. Planförslaget bearbetas utifrån inkomna synpunkter. Nämnden för samhällsplanering/Kommunstyrelsen beslutar sedan om granskning av detaljplanen. Om förslaget godkänns av samrådsretsen kan ett begränsat förfarande användas. Detaljplanen går efter samrådet då direkt till antagande och granskning förbigås i processen.

Granskning

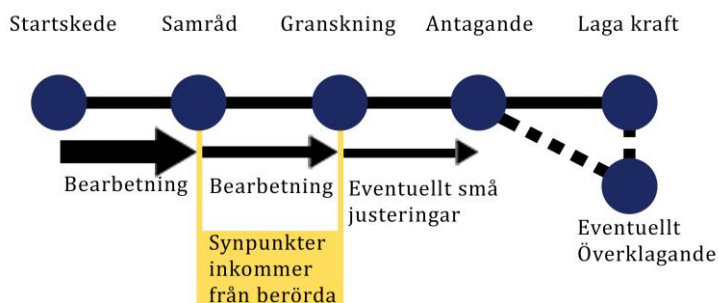
Inför granskning ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget. Underrättelsen ska anslås på kommunens anslagstavla och vara tillgänglig på kommunens webbplats. Det bearbetade planförslaget skickas ut på samma sätt som vid samrådet. Granskningstiden ska vara minst två veckor. Synpunkter lämnas in skriftligen inom den tid som anges i underrättelsen. Inkomna synpunkter redovisas i ett granskningsutlåtande och eventuella redaktionella justeringar görs. Andra ändringar kräver ny granskning. Utlåtandet och handlingar som justerats skickas till länsstyrelsen och till berörda som haft skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Antagande

Nämnden för samhällsplanering beslutar i normala fall om antagande av detaljplanen. I vissa fall beslutar kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige. Beslutet kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Hur överklagande skall göras framgår av underrättelsen. Där informeras också om när och till vilken instans överklagandet skall ske.

Laga kraft

Om ingen överklagar beslutet om antagande vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande offentliggjorts.





Alvesta
kommun

Ändring av Detaljplan för Magasinet 2 m.fl. i Alvesta tätort, Alvesta kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR:

Denna planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Plankarta upprättad på grundkarta

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	INLEDNING	2
2.	PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	7
3.	PLANFÖRSLAG	10
4.	KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	11
5.	GENOMFÖRANDE	13



1. INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen av detaljplan är att möjliggöra för en ökad exploateringsgrad och en ökad byggnadshöjd på Magasinet 2 för att göra planen ändamålsenlig för verksamheter. I syfte att göra detaljplanen på Magasinet 2 ändamålsenlig upphävs även utfartsförbudet på fastigheten. Därtill höjs lägsta nivå över beräknat högsta flöde till 144,7 m med den uppdaterade bestämmelsen *Markens höjd får inte vara lägre än angivet värde i meter över nollplanet*. Skälet är en uppdaterad beräkning för högsta flöde som visar på förhöjda värden. Syftet är även att tillskapa ett fördröjningsmagasin för dagvatten på del av fastigheten Lillsjön 3>2, vilken ändras från Järnvägstrafik, industri och godsterminal och kvartermark till Natur och allmän platsmark.

Dagvattenledningar vid planområdet är överbelastade, och eftersom genomförande av hela den juridiskt gällande planen innebär hårdgörande av ytor resulterar det i ett behov att omhänderta dagvatten på plats. Planområdet på Magasinet 2>1 och del av fastigheten Lillsjön 3>2 jämte Magasinet 2>1 är för närvarande trädbeklädda och består av genomsläpplig mark. Markanvändningen behöver därför anpassas för att säkra mot översvämningar. Ändringen av användningen sker på en mindre del av juridiskt gällande plan med skäl att förebygga framtida och rådande översvämningrisker och möjliggöra en god dagvattenhantering på ytor där detaljplanen ej är genomförd.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap 6 § Plan- och bygglagen.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet för ändring av detaljplan är beläget i centrala Alvesta och är totalt cirka 9180 m².



Ändring av detaljplan, lokalisering (gul linje).

Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Alvesta Utveckling Aktiebolag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

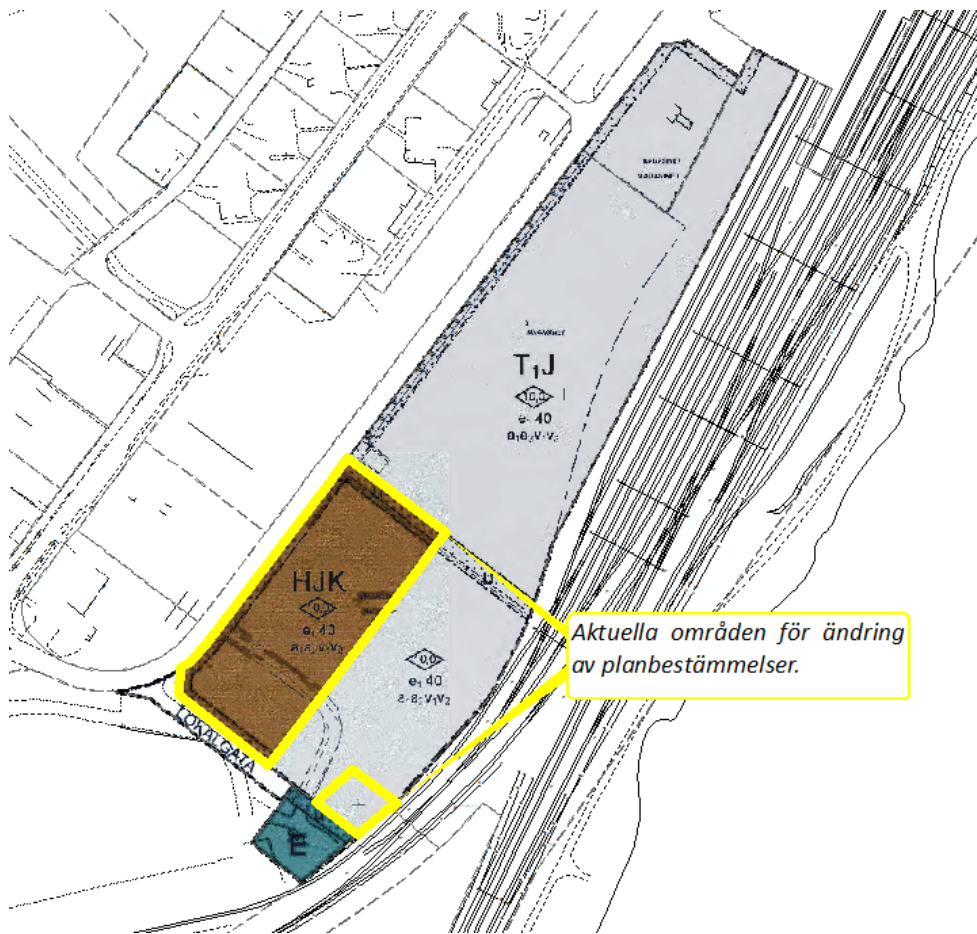
Översiktsplan

Föreslagen detaljplan strider inte mot översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet:

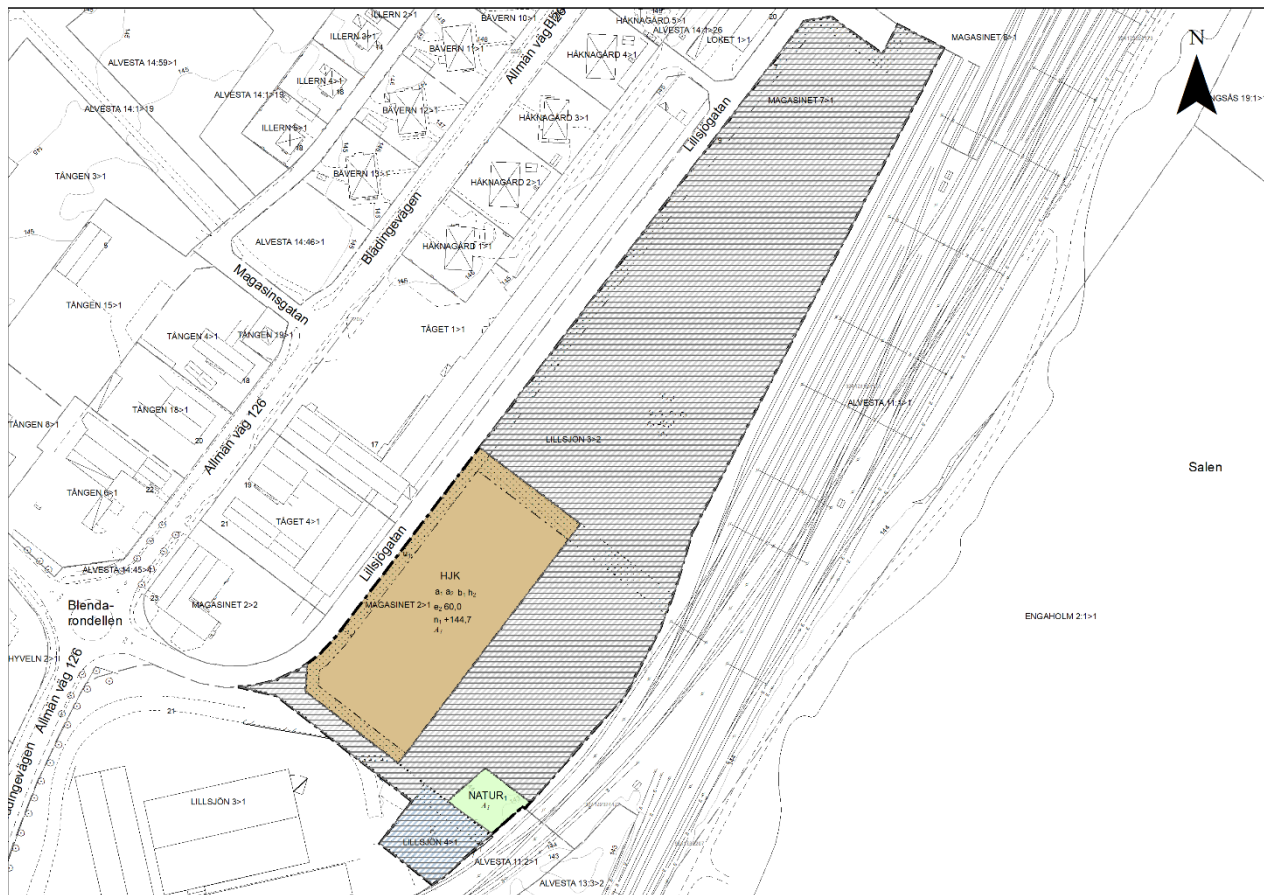
Marken är idag planlagd med en detaljplan, A215 (detaljplan för Magasinet 2 m.fl.), lagakraftvunnen 2015-04-13. I gällande detaljplan regleras marken för handel, industri och kontor och järnvägstrafik, industri och godsterminal samt för teknisk anläggning. Ändringen av detaljplan omfattar endast delar av en större detaljplan.



Juridiskt gällande detaljplan för Magasinet 2 m.fl. Områden som berörs av ändring av detaljplan inom gul markering.

Som del i det nationella arbetet mot en digital samhällsbyggnadsprocess så digitaliseras både aktuell planändring och de delar av originalplanen som kommer att finnas kvar oförändrade även efter ändringen. I digitaliseringsarbetet har tidigare bestämmelser tolkats om till idag gällande bestämmelser i enlighet med Boverkets gällande föreskrifter och allmänna råd om reglering i detaljplan. De föreskrifter där tolkning inte har bedömts kunna återge samma information har tolkats som textbestämmelser. Det digitaliserade materialet ersätter inte originalhandlingen.

Efter aktuell planändring kommer nuvarande bestämmelser i Detaljplan för Magasinet 2 m.fl. fortsatt att gälla tillsammans med de bestämmelser och den användning som har tillförts och justerats i planens södra del. Planområdets utbredning kommer därmed inte ändras. Den digitaliserade detaljplaneinformationen är enbart en tolkning av den gällande planen. Vid beslut, som exempelvis bygglov, inom de delar som ej berörs av ändringen är det originalhandlingen som är juridiskt gällande.



Delen som är överstruken av juridiskt gällande detaljplan A215 berörs ej av ändringar.

Närmast utanför planområdet:

Området närmast utanför planområdet omfattas av detaljplan A145 lagakraftvunnen 1986-11-04 (Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Kv Magasinet m.fl.) som regleras för *Järnväg, Vattenområde, Industri* och *Allmänt ändamål*. Söder om planområdet finns A164 lagakraftvunnen 1991-12-16 (Detaljplan för kv Lillsjön m.fl) som regleras för *Handel och industri, Industri, Spårtrafik* och *Tekniska anläggningar*.

Öst om området återfinns A131, lagakraftvunnen 1979-12-11 (Förslag till ändring av stadsplan för Område söder om Tåget m.m) som regleras för *Handel, Park* och *Gata*. Där återfinns också A143, lagakraftvunnen 1985-04-15 (Förslag till ändring av stadsplan för Kv Lillsjön och Tåget m.m) som regleras för *Handel, Industri, Handel och småindustri, Allmän plats* och *Gata* samt A165, lagakraftvunnen 1992-05-19 (Detaljplan för del av Kv Tåget) som regleras för *Handel* och *Handel och småindustri*. Däröver återfinns A82, lagakraftvunnen 1965-03-25. (Förslag till ändring av stadsplanen för Kv Häknagård m.m.) som regleras för *Allmän plats, Storindustriändamål* och *Handelsändamål*.

De omgivande verksamheterna tas om hänsyn.



Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2022-06-14 (SBN § 55) samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta och samråda ändring till detaljplan avseende fastigheten Magasinet 2.



2. PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Platsen är inte bebyggd utan består av trädbeklädd mark.

Mark och vegetation

Planområdet är kuperat och bevuxet med tätt lövsly, mestadels i form av björk och sålg.



Växtlighet på planområdet.

Gator och trafik

Planområdet ligger i anslutning till Lillsjögatan som går från Blädingevägen norrut till Centralplan vid järnvägsstationen. Gatan har idag en karaktär av industrigata och används dels som tillfart till verksamheter i området, dels för angöring till järnvägsstationen söderifrån. Enligt juridiskt gällande detaljplan får utfart inte ske direkt ut mot Lillsjögatan från planområdet genom ett utfartsförbud. Utfartsförbudet upphör med ändringsplanen.



Ledningsrätter

Ledningsrätter skyddas av u-områden. Befintligt markreservat för underjordiska ledningar utvidgas till att innefatta arbetsområde till ledningsrätt för tele 0780K-14/142.1.

Strandskydd

Strandskyddet är redan upphävt inom gällande detaljplan.

Geotekniska förhållanden

Två grundundersökningar har genomförts. Den första är daterad 1960-12-12 och omfattade hela det nuvarande planområdet. Den andra är daterad 2005-10-17 och omfattar en något mindre yta inom det som idag är kombiterminal. Den senare av de två undersökningarna konstaterar att befintliga markförhållanden inte är något hinder för en vidare planering av området men att geotekniska undersökningar även bör göras i samband med vidare projekteringsarbete.

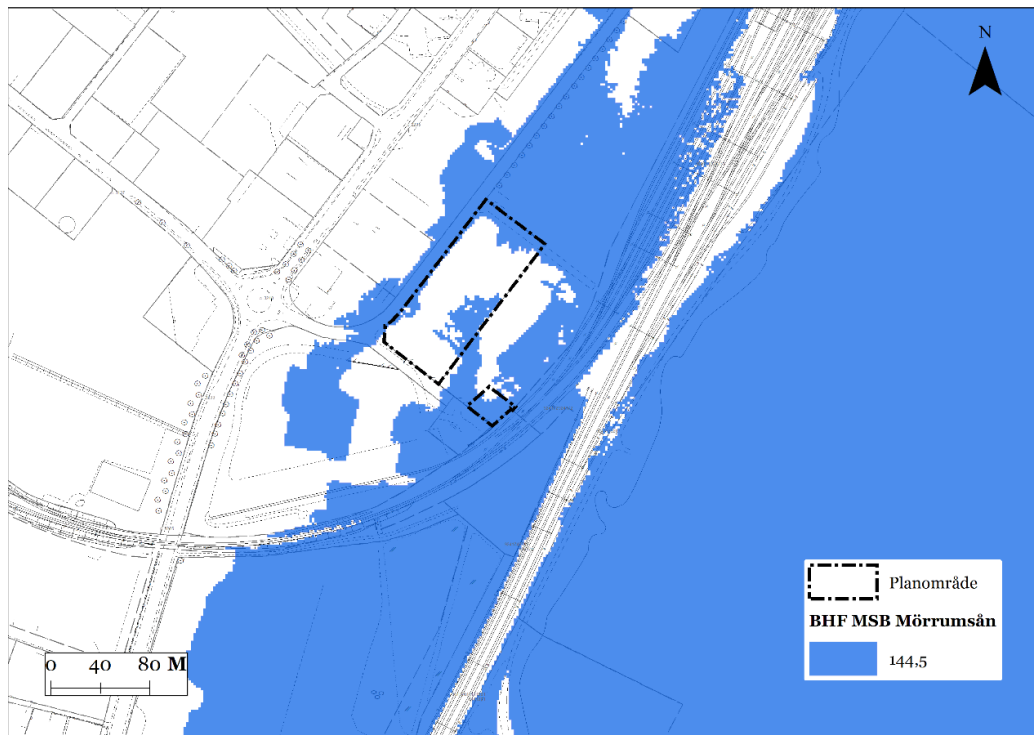
Förorenad mark

Den som äger eller brukar en fastighet skall oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, i enlighet med 10 kap 11 § Miljöbalken.

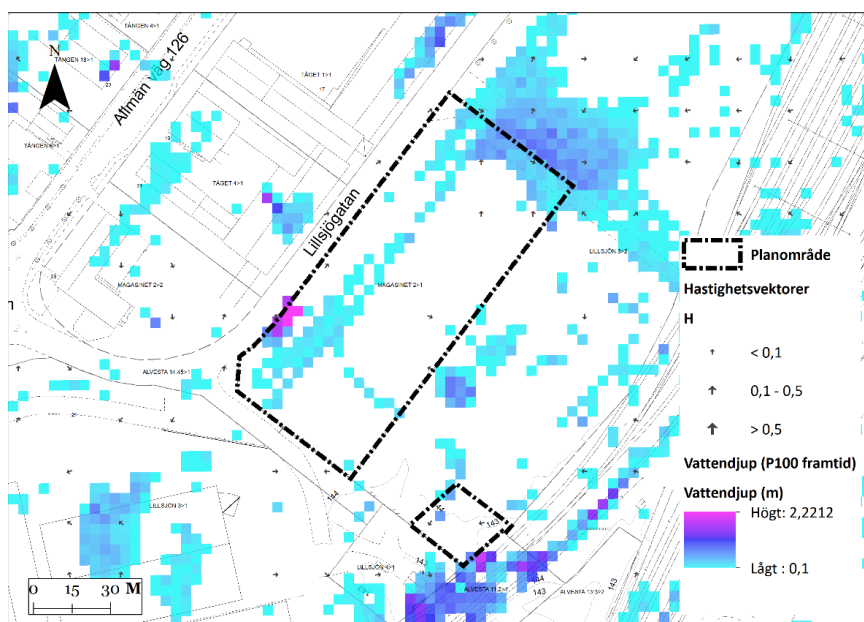
Översvämningsrisk

MSB har gjort översvämningskarteringar för Mörrumsån (2022), som är det vattendrag Salen mynnar ut i. Beräknat högsta flöde (ca ett 10 000-årsflöde) ligger på 144,5 m. Enligt utredning bör lägsta nivå för färdigt golv ligga minst 0,2 m över beräknat högsta flöde och har därför ändrats till 144,7 m med den uppdaterade bestämmelsen *Markens höjd får inte vara lägre än angivet värde i meter över nollplanet.*

På grund av överbelastning av dagvattennätet och hårdgörande av ytor som idag består av växtlighet tillskapas ett fördröjningsmagasin för dagvatten på fastigheten Lillsjön 3>2.



Beräknat högsta flöde för Mörrumsån (2022).



Skyfallskartering, DHI (2014).



3. PLANFÖRSLAG

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Precisering av planbestämmelser

Planförslaget är att genomföra en ändring av detaljplan där byggnadshöjden ökas till 12 meter och utnyttjandegraden ökas till en byggnadsarea som är minst 60% av fastighetsarean. Skälet är att skapa en mer ändamålsenlig byggrätt. Ett område för fördröjning av dagvatten har tillskapats på fastigheten Lillsjön 3>2.

Planbestämmelsen *Nivå för färdigt golv får inte understiga 144 meter (RH70)*. Bestämmelsen har höjts till 144,7 meter (RH2000) och ersatts av *Markens höjd får inte vara lägre än angivet värde i meter över nollplanet* utifrån en ny prognos för beräknat högsta flöde. Markreservatet för underjordiska ledningar på planområdet har utökats för att inkludera alla gällande ledningsrätter och utfartsförbudet längs med Magasinet 2 ska upphöra att gälla.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet ligger längs med Lillsjögatan som anknyter till Järnvägsgatan och Centralplan i norr och Blendarondellen mot Allmän väg 126 och Allmän väg 723 i söder. En i fastighetskartan markerad grusväg kommer att upphöra på planområdet. Vägen leder till det inhägnade verksamhetsområdet söder om planområdet och direkt ut i spårområdet via fastigheten Magasinet 3.

Parkering

Parkering för besökare och anställda liksom lastning och lossning tillgodoses inom fastigheten.

Utfarter

Utfarter tillgodoses inom fastigheten. Utfartsförbudet som råder direkt ut mot Lillsjögatan upphör i och med ändringsplanen för att skapa flexibilitet i planen och tillgodose utfartsbehoven.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvattenhantering

Dagvatten fördröjs genom fördröjningsmagasin för dagvatten på del av fastigheten Lillsjön 3>2 som ändras från kvartersmark och Järnvägstrafik, industri och godsterminal till allmän platsmark och natur, fördröjningsmagasin för dagvatten.



4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

MKN för vatten

Planen tar i anspråk gräsmark för hårdgjord yta och kan på så sätt påverka möjligheterna att hantera dagvatten. Dagvatten ska därför fördröjas i fördröjningsmagasin.

Miljömål

En hållbar dagvattenhantering möjliggörs genom tillskapandet av ett fördröjningsmagasin för dagvatten för att uppnå miljömålet *Dagvattenhantering i ny eller ändrad bebyggelse*. Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Miljömålet *God bebyggd miljö* kan påverkas positivt med planförslaget. Planförslaget bedöms bidra till en långsiktigt god hushållning med mark genom förtätning och en högre grad av markyta som utnyttjas. Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Visuell miljö och landskapsbild

Befintlig markanvändning är trädbeklädd mark. Den visuella miljön förändras från tidigare detaljplan genom att bebyggelsen blir högre samt att exploateringsgraden ökar vilket innebär en måttlig ökning av påverkan på landskapsbilden. Planområdet är lokaliserat vid industrilokaler. Industrimark omger planområdet från alla sidor med en synlig befintlig verksamhet. Södra stambanan är lokaliserad ca 60 meter öst om planområdet. Byggnationen som möjliggörs bedöms inte skapa påverkan och olägenhet genom skuggbildning.



Befintlig landskapsbild, utblick mot planområdet från nordväst.



Hälsa och säkerhet

Närheten på 150 meter till sjön Salen innebär en översvämningsrisk. Planen anger därför att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till riskerna genom ett dagvattenmagasin för omhändertagande av dagvatten och att höja nivån till den nya prognos som tagits fram av MSB för beräknat högsta flöde 2022 inom bestämmelsen *Lägsta nivå för färdigt golv*, vilket har översatts till *Markens höjd får inte vara lägre än angivet värde i meter över nollplanet*.

Resurshushållning

Planändringen leder inte till en betydande påverkan på resurshållningen.

Ekonomiska konsekvenser

Möjlig arrendering av marken kan resultera i ekonomiska konsekvenser för fastighetsköparen, fastighetsägaren och verksamhetsutövaren.

Eftersom planändringen ökar byggnadshöjden och utnyttjandegraden möjliggör planändringen en ökad möjlighet att använda ytan till verksamheter, såsom kontor, vilket kan skapa ekonomiska konsekvenser.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 4 kap. 34 § PBL och enligt 6 kap. 11 § miljöbalken gäller miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är bedömningen att planförslaget inte medför ett överskridande av gällande normer.



5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planförslaget sänds ut för samråd under hösten 2023. Därefter ska planförslaget ställas ut för granskning innan ett slutligt planförslag kan antas. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter den tidpunkt då planen antagits. Berörda har möjlighet att lämna synpunkter i samrådsskedet och i granskningsskedet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 5 år. Genomförandetiden räknas från det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planens bestämmelser att gälla fram till den tidpunkt då detaljplanen ändras eller upphävs.

Verkan på andra detaljplaner

Vid lagakraftvunnen detaljplan ersätts delar av äldre detaljplaner av markregleringar enligt föreliggande planförslag.

Fastighetsrättsliga frågor

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet (inom planområdet)	Sammanfattning av konsekvenser
Magasinet 2>1	<p>Byggrätten utökas med 2 meter till en byggnadshöjd på 12 meter och utnyttjandegrad bestäms som byggnadsarea i procent av fastighetsarean och utökas från 40% utnyttjandegrad till 60%. Utfartsförbudet upphör. Området för allmännyttiga underjordiska ledningar utvidgas till innefatta arbetsområde till ledningsrätt för tele 0780K-14/142.1.</p> <p>Planbestämmelsen <i>Nivå på färdigt golv får inte understiga</i> har höjts från 144 m på färdigt golv (RH70) till den översatta bestämmelsen <i>Markens höjd får inte vara lägre än angivet värde i meter över nollplanet</i> och 144,7 meter (RH2000)</p>



	utifrån en ny prognos för beräknat högsta flöde.
Lillsjön 3>2	Del av Lillsjön 3>2 ändras från Järnvägstrafik, industri och godsterminal och kvartersmark till allmän platsmark och Natur med specificeringen fördröjningsmagasin för dagvatten.
Fastighet (utanför planområdet)	Sammanfattning av konsekvenser
Lillsjön 2>1, Lillsjön 3>2, Magasinet 2>2, Tåget 4>1, Tåget 1>1, Alvesta 11:1>1.	Utökning av byggrätten är lämplig på platsen och samstämmer med omkringliggande bebyggelse. Konsekvenserna bedöms inte medfölja betydande olägenhet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I samband med upprättade av detaljplanen har planchef Therese Lindström, chef för teknisk service Ulf Carlsson, VA-ingenjör Johanna Valtersson, trafikingenjör Emil Malm och exploateringsingenjör Madelene Himmel medverkat.

Alvesta 2023-09-12

Cecilia Runer

Planarkitekt