



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

Samrådsredogörelse

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	INLEDNING	2
2.	PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	7
3.	PLANFÖRSLAG	12
4.	KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	14
5.	GENOMFÖRANDE	17



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.

Inom planändringen tillskapas ett fördröjningsmagasin för dagvatten.

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

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet för ändring är beläget i centrala Alvesta och är cirka 9400 m².



Ändring av detaljplan, lokalisering (gul linje).

Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Alvesta Utveckling Aktiebolag.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

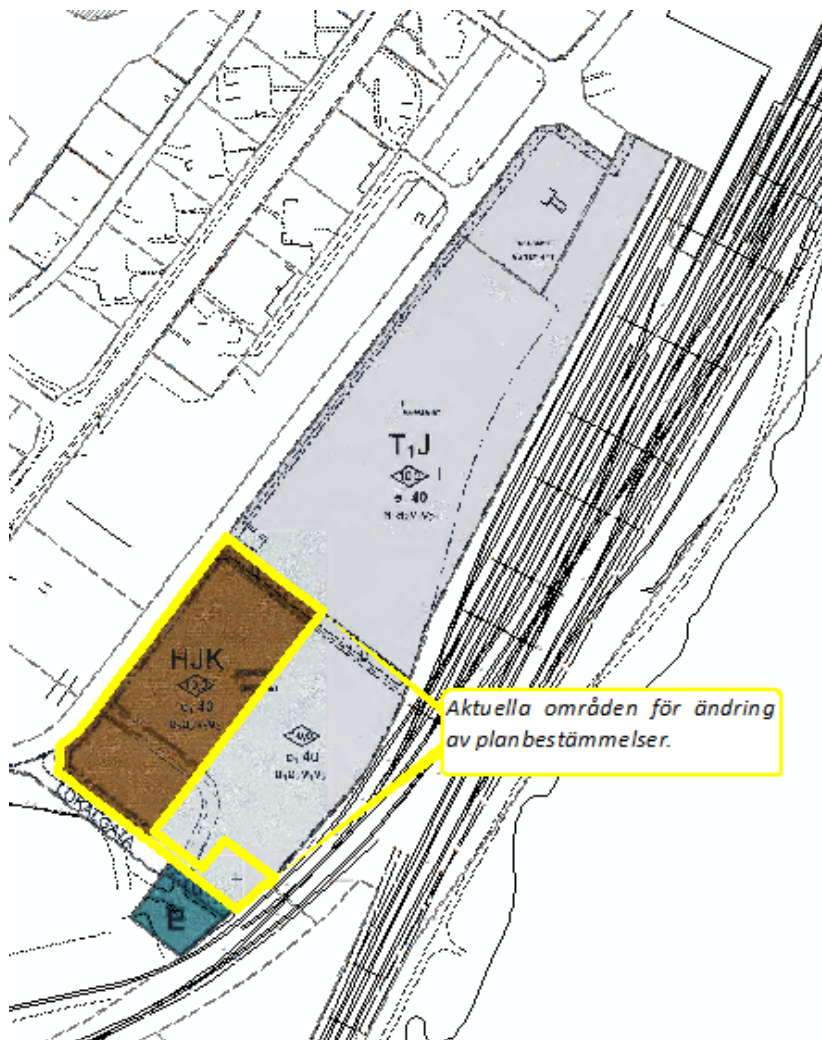
Översiktsplan

Föreslagen detaljplan strider inte mot översiktsplanens intentioner.

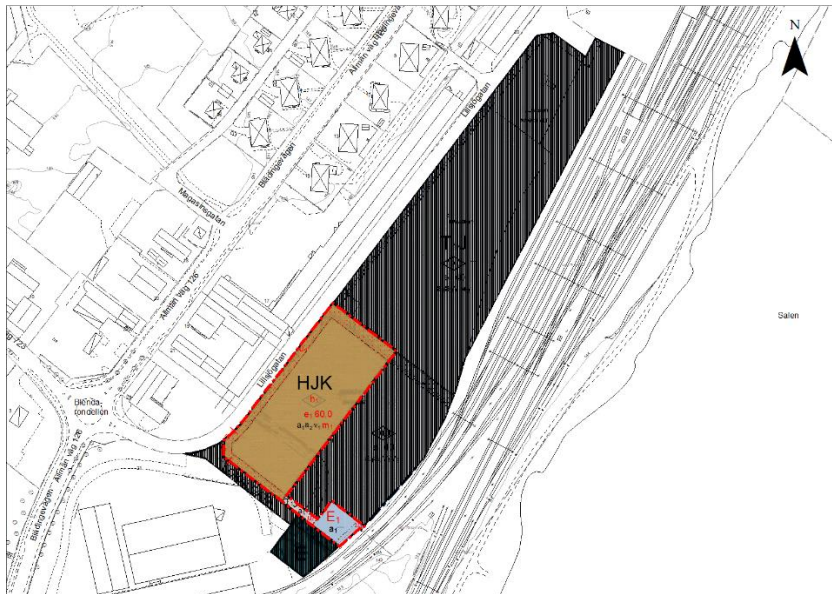
Gällande detaljplaner

Inom planområdet:

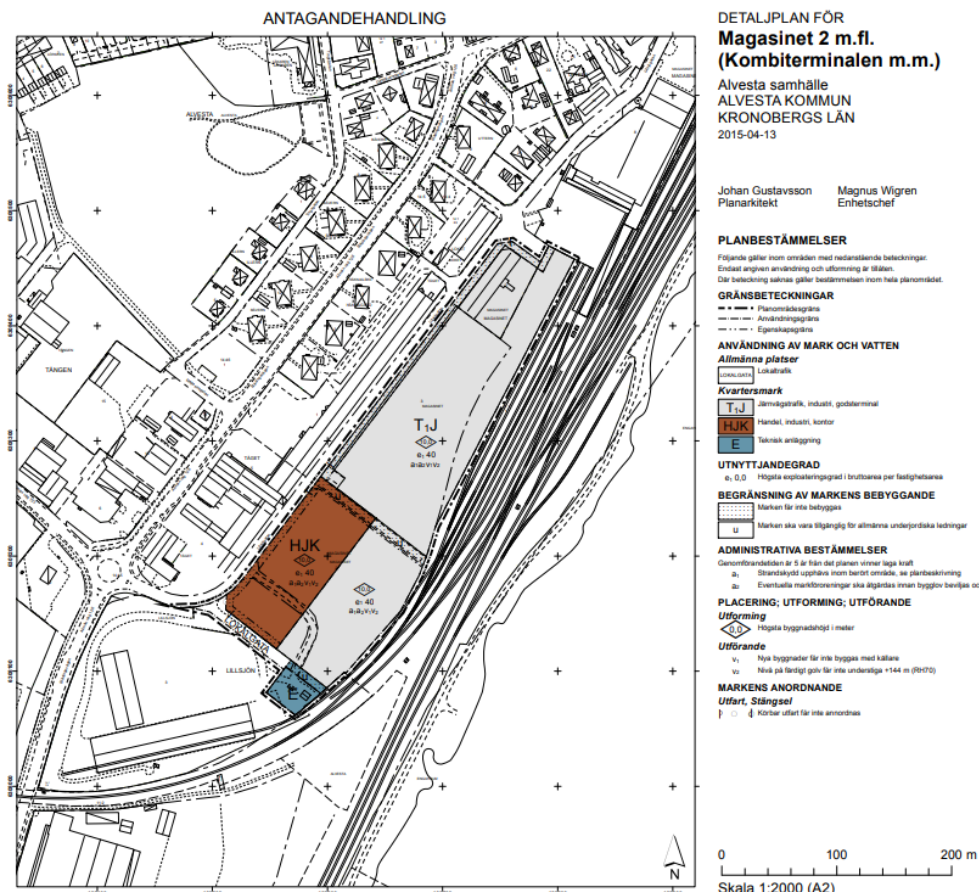
Marken är idag planlagd med en detaljplan, A215 (detaljplan för Magasinet 2 m.fl.), lagakraftvunnen 2015-04-13. I gällande detaljplan regleras marken för handel, industri och kontor och järnvägstrafik, industri och godsterminal samt för teknisk anläggning.



Gällande detaljplan för Magasinet 2 m.fl. Områden som berörs av ändringen i gul linje.



Den skrafferade delen av A215 berörs inte av ändringar.





Detaljplan A215, Magasinet m.fl. (Kombiterminalen m.m.) som ändras.

Som del i det nationella arbetet mot en digital samhällsbyggnadsprocess digitaliseras originalplanen A215 i samband med ändringen av detaljplan.



Den odigitaliserade ursprungskartan är gällande planhandling för de delar i plankartan som inte ändras, och ska användas i samband med bygglovsärenden.

I digitaliseringsarbetet har bestämmelser tolkats i enlighet med Boverkets gällande föreskrifter och allmänna råd om reglering av detaljplan. De föreskrifter där tolkning inte har bedömts kunna återge samma information har tolkats som textbestämmelser. Digitaliseringen av ursprungskartan ersätter inte originalhandlingen. Den är enbart en tolkning enligt gällande planbestämmelsekatalog. Vid beslut, som exempelvis bygglov är originalhandlingen samt övriga lagakraftvunna handlingar såsom ändringsplaner fortsatt juridiskt gällande.

Ursprunglig bestämmelse	Tolkad digital bestämmelse av ursprungsplanen
a1 Strandskydd upphävs inom berört område	a1 Strandskyddet är upphävt
a2 Eventuella markföreningar ska åtgärdas innan bygglov beviljas och/eller marken hårdgörs	a2 Villkor för lov där avhjälpande av markförening krävs är angivet som eventuella markföreningar ska åtgärdas innan bygglov beviljas och/eller marken hårdgörs.
 Högsta byggnadshöjd i meter.	h1 Högsta byggnadshöjd är 10 meter.
v1 Nya byggnader får inte byggas med källare	b1 Nya byggnader får inte byggas med källare.
v2 Nivå på färdigt golv får inte understiga +144 m (RH70)	m Lägsta nivå för färdigt golv är +144,1 meter över nollplanet (RH2000). Bestämmelsen är översatt till befintligt höjdsystem.
Körbar utfart får inte anordnas	Utfartsförbud
e1 0,0 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea	Största bruttoarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet.
u1 Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar	u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
LOKALGATA - Lokaltrafik	GATA1 - Lokalgata
 Marken får inte bebyggas.	ö1 - Bestämmelse om mark som inte får förses med byggnadsverk är angiven som marken får inte bebyggas.

Utöver bestämmelser har befintliga egenskapsområden som tidigare inte ritats ut i plankartan synliggjorts i den digitaliserade planen.

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*.

Öster 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 Håknagård m.m.) som regleras för *Allmän plats*, *Storindustriändamål* och *Handelsändamål*.

De omgivande verksamheterna är tagna 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.

Riksintressen

Södra stambanan, som är ett riksintresse för kommunikationer, är belägen i nära anslutning till planområdet och bedöms inte påverkas betydande av planförslaget, och verksamheterna bedöms inte påverka Södra stambanan.

Ändringen av detaljplan ligger inom avrinningsområdet för Mörrumsån som är av riksintresse. Bedömningen är att planförslaget inte medför betydande påverkan av miljö kvalitetsnormer i form av kemisk eller biologisk status.



2. PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Platsen är inte bebyggd utan består av trädbeklädd mark.

Mark och vegetation

Planområdet är kuperat och bevuxet med tät lövsly, mestadels björk och sälg.



Växtlighet på planområdet.

Gator och trafik

Planområdet ligger i anslutning till Lillsjögatan, vilken löper från Blådingevägen norrut till Centralplan. Gatan har idag en karaktär av industrigata och används dels som tillfart till verksamheter i området, dels för angöring till järnvägsstationen söderifrån. Enligt gällande detaljplan A215 som ändras, får utfart inte anordnas direkt ut mot Lillsjögatan från planområdet. Detta regleras som *Körbar utfart får inte anordnas*. Förbudet upphör i och med ändringsplanen på del av planområdets västra sida och kvarvarande del ändras till *Utfartsförbud*.



Ledningsrätter och rättigheter

Ledningsrätter skyddas av u-områden. Ett servitut för trädsäkring 0764-09/5.1 till förmån för Trafikverket belastar Lillsjön 3. En ledningsrätt för starkström (0764-95/51.1) till förmån för Alvesta Elnät AB belastar Magasinet 2.

En gemensamhetsanläggning för väg är belägen på Magasinet 2.

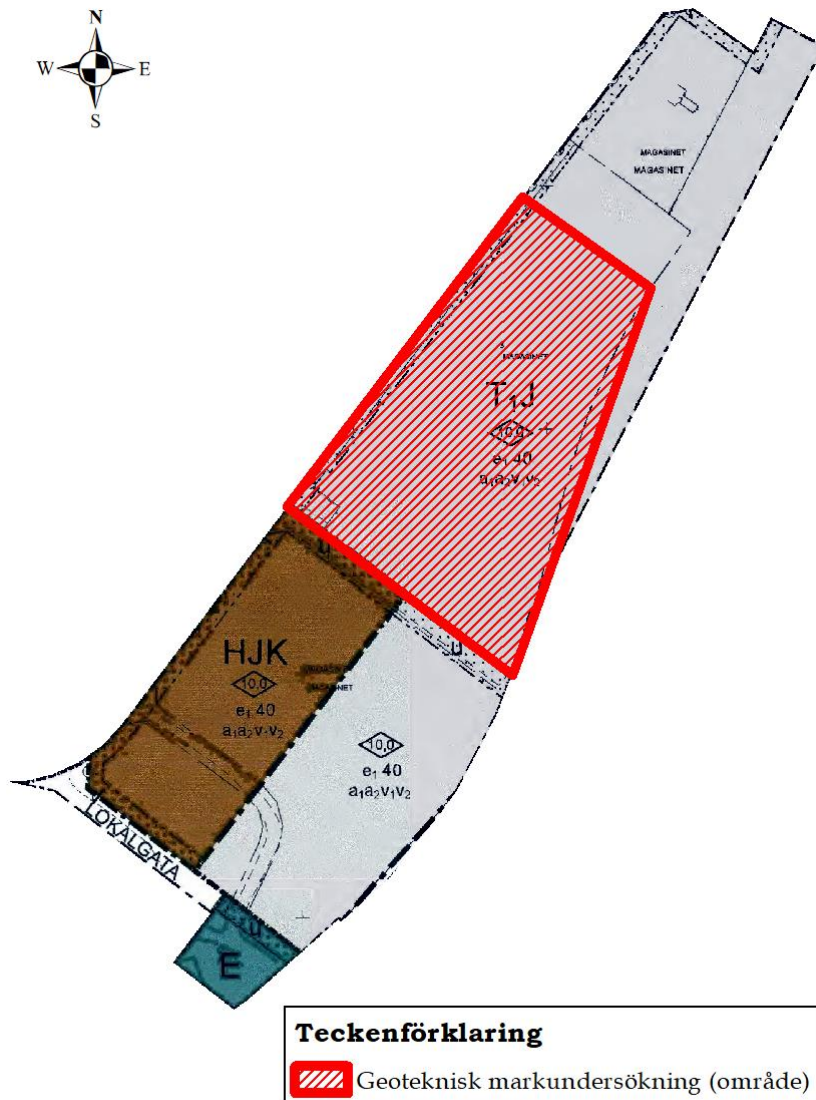
Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom den ursprungliga lagakraftvunna detaljplanen, som antogs i SBN 2015-05-05, § 31 och berörs ej av planändringen.

Prövningen vid ändring av en detaljplan omfattar endast det som planändringen avser. Allt som inte ändras är fortsatt juridiskt gällande genom den lagakraftvunna detaljplanen A215.

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 på Juridiskt gällande detaljplan A215. 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.



En röd, skrafferad yta markerar undersökningsområdet (SWECO, 2005-10-17), på detaljplanen A215.

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.

Farligt gods

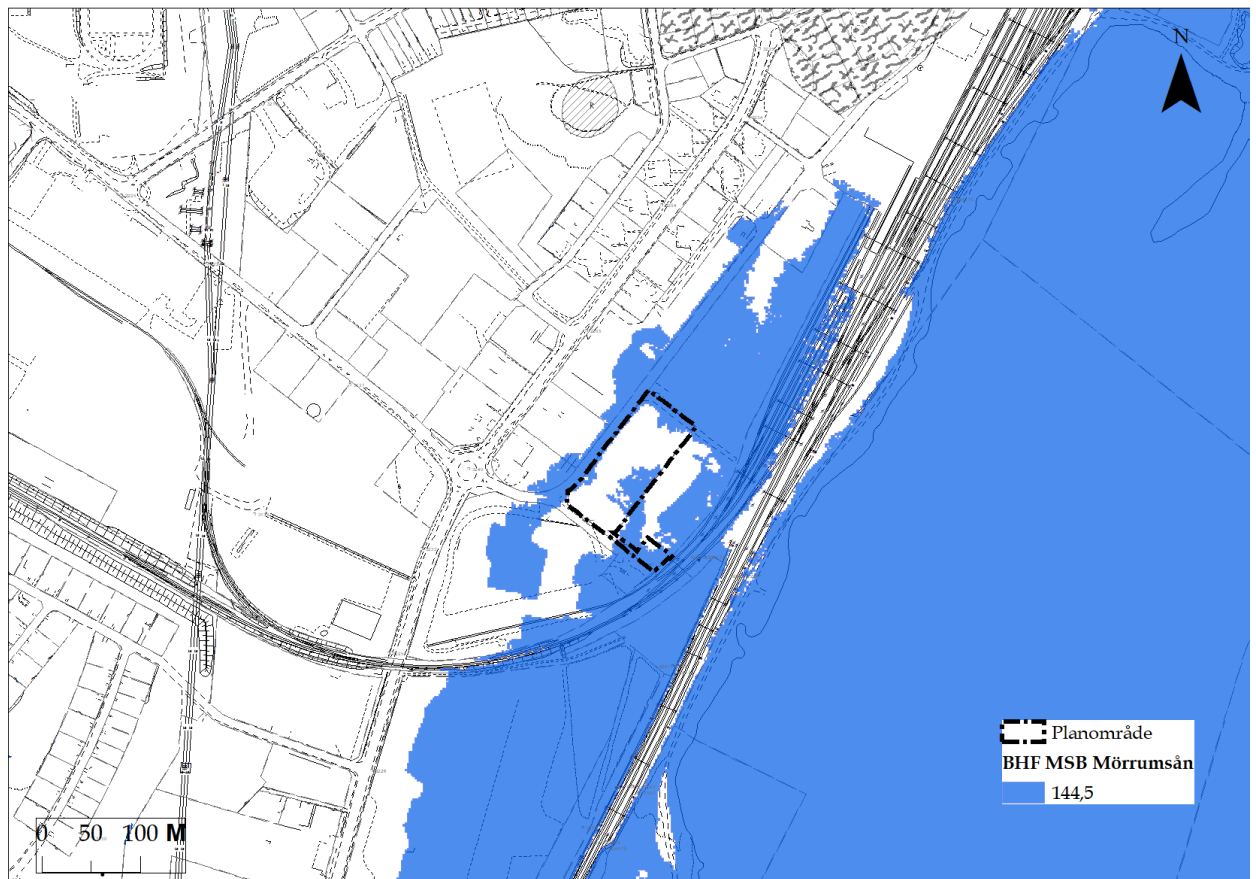
Riksintresset för järnväg, samt farligt-gods-leden Södra stambanan bedöms inte påverkas betydande av planens genomförande och planområdet bedöms inte påverkas betydande av farligt-gods-leden. Bedömningen grundar sig i att det närmaste avståndet till Södra stambanan från delen som planeras för Handel Kontor och Industri är 55 meter och som mest är avståndet ca 70 meter. Den



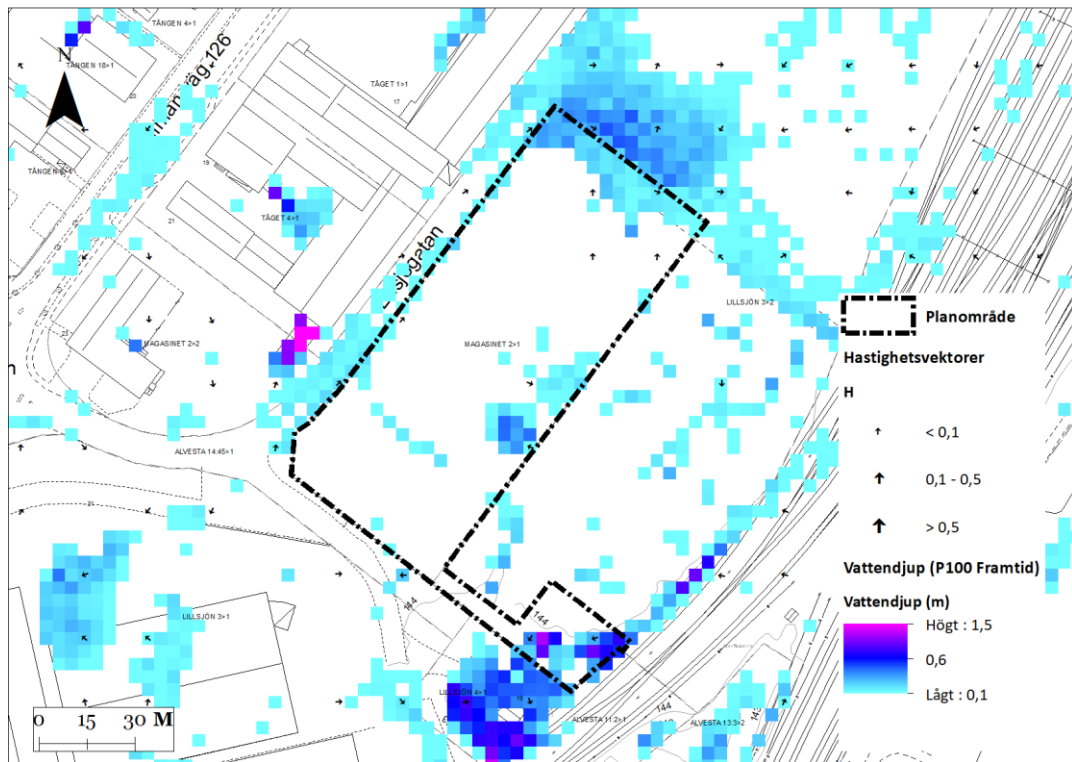
riskreducerande effekten på individrisken av skyddsavstånd för väg i intervallet 30–70 meter är ungefär densamma som i intervallet 70–150 meter. Motsvarande riskreducerande effekt uppnås vid ca 65 meter för järnväg (RIKTSAM, s. 85).

Översvämning och säkerhet

MSB har gjort översvämningskarteringar för Mörrumsån (2022), som är det vattendrag Salen mynnar ut i. Beräknat högsta flöde (cirka ett 10 000-årsflöde) ligger på 144,5 m (RH2000). För att minska risker för översvämning har kommunen gjort bedömningen att det finns behov att reglera byggnaders utformning och utförande inom planområdet för ändring inom den del som regleras för Handel, Industri och Kontor för att säkerställa att bebyggelsen placeras och utförs så att bebyggelsen inte riskerar att skadas eller översvämmas vid ett beräknat högsta flöde. Bestämmelsen har ändrats från v2 - *Nivå för färdigt golv får inte understiga +144 meter (RH70)* till m1 - *Byggnaden ska utformas och utföras för att naturligt översvämmande vatten upp till nivån 144,7 meter (RH2000) inte skadar bygganden till 144,7 meter (RH2000)*.



Beräknat högsta flöde för Mörrumsån (MSB, 2022).



Skyfallskartering, DHI (2014).



3. PLANFÖRSLAG

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Precisering av planbestämmelser

Planförslaget är att genomföra en ändring av detaljplan A215 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 även tillskapats på fastigheten Lillsjön 3, vilket ersätter del av ursprungsplanen från Järnvägstrafik, industri och godsterminal till E1- Fördröjningsmagasin.

Planbestämmelsen v2 - *Nivå för färdigt golv får inte understiga +144 meter (RH70)*. Bestämmelsen har höjts till 144,7 meter (RH2000) och ändrats till den enligt BFS 2020:5 gällande bestämmelsen m1 - *Byggnaden ska utformas och utföras för att naturligt översvämmande vatten upp till nivån 144,7 meter (RH2000) inte skadar bygganden*, utifrån prognosen för beräknat högsta flöde 2022 som anger 144,5 m (RH2000).

Markreservatet för underjordiska ledningar på planområdet har utökats för att innefatta arbetsområde till ledningsrätt för tele 0780K-14/142.1 tillhörande Tele2. Bestämmelsen om att *Körbar utfart ej får anordnas* längs med Magasinet 2 upphör att gälla på del av planområdets västra sida, varav den kvarstående delen ändras till *Utfartsförbud*. Utöver detta har en bestämmelse ändrats. Inom den ändrade delen ersätts *Marken får inte bebyggas* med bestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad* som är den aktuella regleringen i BFS 2020:5.

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 i giltig detaljplan reglerades som *Körbar utfart får inte anordnas* och som råder direkt ut mot



Lillsjögatan, upphör delvis i och med ändringsplanen för att tillgodose möjliga utfartsbehov, medan del av förbudet fortsätter gälla på den västra sidan om planområdet och ändras till *Utfartsförbud*.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvattenhantering

Dagvatten kommer att fördröjas genom fördröjningsmagasin för dagvatten på del av fastigheten Lillsjön 3, som ändras från kvartersmark och Järnvägstrafik, industri och godsterminal till kvartersmark och Tekniska verksamheter - Fördröjningsmagasin.

Brandvattenförsörjning tillgodoses lokalt genom tillkoppling mot befintliga brandposter som ombesörjs av kommunalt vattennätverk.



4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

MKN för vatten

Ändringen av detaljplan ligger i nära anslutning till sjön Salen som ligger inom avrinningsområdet för Mörrumsån som är ett vattendrag av riksintresse.

Salen uppnår måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status på grund av Antracen, Bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg) enligt redovisning i VISS (2023). Kvalitetskraven är att vattnet ska ha god ekologisk status år 2027 och ha god kemisk ytvattenstatus. Identifierade miljöproblem utgörs av övergödning, miljögifter samt kontinuitet och morfologiska förändringar genom infiltration.

Planen tar i anspråk gräsmark för hårdgjord yta och kan på så sätt påverka möjligheterna att hantera dagvatten. Dagvatten ska därför fördröjas i fördröjningsmagasin innan det avleds vidare till befintlig allmän dagvattenledning. Mellan magasinets botten och kommunens befintliga dagvattenledning sydväst om området kommer det att finnas en dagvattenledning med otillräckliga dimensioner som både säkerställer att flödet från magasinet begränsas vid kraftiga regn och ser till att en avledning av vatten alltid sker från området. I fördröjningsmagasinet sker en viss rening av dagvattnet.

I samband med planens genomförande kommer frågor om vattenkvalitet vid behov att hanteras med stöd av lagen om allmänna vattentjänster eller miljöbalken. Exempel på krav som kan ställas är oljeavskiljare. Med hänsyn till nämnda åtgärder är bedömningen att tillförseln av föroreningar till vattendragen inte kommer att öka. Därmed är bedömningen att planändringen inte medför betydande påverkan på miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken.

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 av planförslaget. Planförslaget bedöms bidra till en långsiktigt god hushållning med mark genom förtätning inom ett till stor del bebyggt område som är planlagt för industri, verksamheter och kontor.

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 påverkan på landskapsbilden. Planområdet är lokaliserat vid industri och relaterande verksamheter. Planerad eller befintlig industrimark omger planområdet. Södra stambanan är lokaliserad ca 60 meter öster om planområdet. Byggnationen som möjliggörs bedöms inte innebära negativ påverkan och olägenhet till följd av möjlig ökning av skuggbildning.



Befintlig landskapsbild, utblick mot planområdet från nordväst.

Hälsa och säkerhet

Genom närheten till sjön Salen behöver risken för översvämning tas om hänsyn. Planområdet inom ändringsdelen som regleras för Handel, Industri och Kontor ska utformas med hänsyn till riskerna och som följd av den nya prognos som tagits fram av MSB för beräknat högsta flöde, och som anger ett BHF (beräknat högsta flöde) på 144,5 meter (RH2000). Med anledning av det beräknade högsta flödet höjs den nivå som anger krav på utformning utifrån risken för översvämning i detaljplanen till att ligga 0,2 m över BHF utifrån kommunens bedömning för att säkerställa att bebyggelsen placeras och utförs så att bebyggelsen inte riskerar att skadas eller översvämmas vid ett beräknat högsta flöde. Det ersätter den tidigare bestämmelsen v2 - *Lägsta nivå för färdigt golv* och 144 m, med den uppdaterade bestämmelsen m1 - *Byggnaden ska utformas och utföras för att naturligt översvämmande vatten upp till nivån 144,7 meter (RH2000) inte skadar byggnaden.*

En god dagvattenhantering säkerställs genom ett fördröjningsmagasin för omhändertagande av dagvatten.

Resurshushållning

Planändringen leder inte till en betydande påverkan på resurshållningen eftersom befintlig infrastruktur kan nyttjas och att tillkoppling till det kommunala



verksamhetsnätet för VA, fiber och dylikt kan ske lokalt. Den yta med obebyggd mark som ianspråkats utgörs inte av särskilt värdefulla naturvärden enligt planeringsunderlag från Länsstyrelsen samt har inte karterats i naturvärdesinventeringar, och nyttjas inte rekreativt.

Ekonomiska konsekvenser

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. Bedömningen enligt 5 kap Miljöbalken är att planförslaget inte medför ett överskridande av gällande normer.



5. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidsplan

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 5 år inom den del som ändras. 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 del av äldre detaljplan A215 med markregleringar enligt föreliggande planförslag.

Ansvarsfördelning

Ansvarig	Åtgärder
Alvesta kommun	<ul style="list-style-type: none">• Upprättar detaljplan.• Ansöker om fastighetsreglering för reglering av del av Lillsjön 3 till Lillsjön 4.• Ansöker om bildande av ledningsrätt på del av Lillsjön 3 tillhörande Alvesta Utveckling AB.• Fastighetsägaren har inom kvartersmark ansvar för genomförandet av förslaget enligt planens bestämmelser samt den fortsatta skötseln inom området.
Alvesta Utveckling AB	<ul style="list-style-type: none">• Fastighetsägaren har inom kvartersmark ansvar för genomförandet av förslaget enligt planens bestämmelser samt den fortsatta skötseln inom området.



Fastighetsrättsliga frågor

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet (inom planområdet)	Sammanfattning av konsekvenser
Magasinet 2	<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%.</p> <p>Del av utfartsförbudet, som i A215 regleras som <i>Körbar utfart får inte anordnas</i> upphör delvis på planområdets västra sida och ändras till <i>Utfartsförbud</i>.</p> <p>Planbestämmelsen v2 - <i>Nivå på färdigt golv får inte understiga</i> har ändrats från +144 m på färdigt golv (RH70) till bestämmelsen m1 - <i>Byggnaden ska utformas och utföras för att naturligt översvämmande vatten upp till nivån 144,7 meter (RH2000) inte skadar bygganden</i> och höjts till +144,7 meter (RH2000) utifrån en ny prognos för beräknat högsta flöde.</p> <p>Befintligt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar utvidgas till att innefatta arbetsområde till ledningsrätt för tele 0780K-14/142.1 tillhörande Tele2.</p>
Lillsjön 3	<p>Del av Lillsjön 3 ändras från Järnvägstrafik, industri och godsterminal, till Tekniska anläggningar, Fördröjningsmagasin, samt regleras över till Lillsjön 4.</p> <p>Ett markreservat för underjordiska ledningar upprättas på Lillsjön 3 för att säkerställa hög- och lågspänningskablar tillhörande Alvesta Energi, belägna på fördröjningsmagasinets östra sida.</p>



Fastighet (utanför planområdet)	Sammanfattning av konsekvenser
Lillsjön 4	Del av Lillsjön 3 regleras över till Lillsjön 4.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Alvesta 2024-02-14

Cecilia Runer

Planarkitekt