



Ändring av Detaljplan för Magasinet 2 m.fl. i Alvesta tätort

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMMANFATTNING

Planen har varit föremål för samråd under tiden 12 september 2023 till 3 oktober 2023. Under samrådstiden har 8 yttranden utan synpunkter och 4 yttranden med synpunkter inkommit.

Sammanfattningsvis har inkomna synpunkter berört dagvattenhantering, rättigheter, reglering avseende skydd mot översvämningar, och tydlighetskravet.

Inkomna synpunkter har föranlett mindre kompletteringar i planhandlingarna. Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats gällande dagvattenhantering, regleringar utifrån beräknat högsta flöde och RIKTSAMS riktlinjer. Utöver redaktionella justeringar och förtydliganden så har följande justeringar gjorts i detaljplanen efter genomfört samråd:

- Plankartan har utökats och kompletterats med markreservat för underjordiska ledningar, ändrats avseende en bestämmelse avseende skydd mot översvämningar, ändrats avseende fördröjningsmagasinet som i planförslaget inför samrådet var planlagt som Natur och allmän platsmark och nu planläggs som E – Fördröjningsmagasin och kvartersmark. Gränsdragningar för utfartsförbud har justerats.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende en bestämmelse avseende skydd mot översvämningar och dagvattenhantering.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en tabell som redovisar digitalisering av bestämmelser.

Inkomna synpunkter har närmare redovisats nedan samt här kommenterats och bemötts.

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att:

- Planförslaget Ändring av Detaljplan för Magasinet 2 m.fl. skall ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap § 18.
- Detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.



PLANENS SYFTE

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.

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd under tiden 2023-09-12 – 2023-10-03. Fullständiga handlingar och missiv var utsänt för kännedom och eventuellt yttrande till berörda myndigheter, nämnder och företag samt till fastighetsägare inom och angränsande till planområdet enligt sändlista för samråd. Förslaget har även gjorts tillgängligt för medborgarna under samrådstiden i Kommunhuset, Centralplan 1, Alvesta, på Biblioteket i Alvesta och på kommunens webbplats www.alvesta.se/planer.

INKOMNA YTTRANDE I ÄRENDET

Yttranden utan erinran:

Wexnet Nät

Polismyndigheten Kronoberg

Arrendator Lillsjön 3:1, Del av Lillsjön 3:2 (Alwex)

Fastighetsägare, Lillsjön 3:1, Lillsjön 3:2, Magasinet 2 (Alvesta Utveckling AB)

E.on

Skanova

SBF Bygg och Miljö, Alvesta kommun

Tele2

Yttranden med synpunkter:

Länsstyrelsen Kronoberg

Lantmäteriet

Trafikverket

Värends Räddningstjänst

De inkomna synpunkterna redovisas här i sammanfattad form med kommentarer:



Länsstyrelsen Kronoberg

Länsstyrelsens sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen bedömer att kommunens översiktsplan är aktuell enligt PBL 5 kap. 7 §.

Riksintressen 3 kap.

Intill planområdet finns riksintresseanspråk för riksintressen enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Riksintressen är utpekade av Trafikverket för befintlig järnväg, Södra stambanan och för befintlig anläggning, godsbangård. Samråd behöver ske med Trafikverket.

Strandskydd

Planområdet berörs av utökat strandskydd 200 meter för sjön Salen. I planförslaget framgår det att strandskyddet är upphävt i tidigare detaljplan. Länsstyrelsen påminner om att strandskyddet återinförs i samband med planläggningen och att kommunen behöver redovisa särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § miljöbalken som åberopas för ett upphävande.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Risken för översvämning har i planen hanterats genom att reglera marknivå och lägsta nivå för färdig golvhöjd. Markens lägsta nivå är anpassad efter beräknat högsta flöde (BHF). Länsstyrelsen anser att detaljplanen behöver kompletteras med ett förtydligande vad som gäller för markens höjdsättning. Lägsta nivå för färdig golvhöjd (n1) är lägre än den lägsta nivå på marken (m1) och därmed också lägre än det beräknade högsta flödet. I planbeskrivningen framgår det att färdig golvhöjd enligt utredning bör vara 0,2 meter över nivån för högsta beräknade flöde. Det behöver stämma överens med plankartan. Det behöver även i detaljplanen framgå vilken utredning som kommunen hänvisar till.

Miljö kvalitetsnormer och dagvattenhantering

Recipienten för dagvatten inom planområdet är sjön Salen. I detaljplanen föreslås en ändring av detaljplanen, ett naturområde i planområdets södra del för fördröjningsmagasin. Fördröjningsmagasinets huvudsakliga funktion bör enligt Länsstyrelsen vara att samla upp och hantera dagvatten från hårdgjorda ytor och inte att hantera översvämningrisk från sjön. Enligt skyfallskarteringen finns lågpunkter inom planområdet där vatten naturligt kommer att samlas. Området för fördröjningsmagasinet är inte en naturlig lågpunkt. Planområdet behöver utformas på ett sätt som gör att fördröjningsmagasinet blir en fungerande lösning för hantering av dagvatten.

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver kompletteras i de delar som beskriver dagvattenhantering och fördröjningsmagasinet. Det behöver till exempel framgå var



dagvatten ska ledas och vilka ämnen dagvattnet förväntas innehålla samt om påverkan på gällande MKN för Salen kan ske vid till exempel bräddning från dagvattendammen.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

9 kap. miljöbalken (1998:808) MB, Miljöfarlig verksamhet

Det finns ingen misstänkt eller konstaterad markförorening på det aktuella området. Enligt historiska flygfoton ser det ut som om marken varit ett upplag för massor under 60-talet men marken har aldrig blivit bebyggd. Länsstyrelsen anser att underlagen är tillräckliga men vill påminna om den generella upplysningsskyldigheten ifall man hittar föroreningar under arbete på området.

Kulturmiljölagen (1998:950)

Länsstyrelsen har inga synpunkter om fornlämningar men vill påminna om att om något forntida påträffas under markarbeten eller liknande skall arbetet avbrytas och Länsstyrelsen omedelbart kontaktas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommentar

Trafikverket har medverkat i samråd om området kopplat till Södra stambanan.

Strandskyddets upphävande berörs inte av ändringarna. Strandskyddet är upphävt inom den ursprungliga lagakraftvunna detaljplanen, som antogs i SBN 2015-05-05, § 31. Prövningen vid ändring av en detaljplan omfattar endast det som planändringen avser. Allt som inte ändras är fortsatt juridiskt gällande.

Det stämmer att lägsta nivå för färdigt golv-höjd för ursprungskartan A215 är lägre än beräknat högsta flöde enligt nya mått från 2022, då denna beslutades utifrån ett äldre underlag.

Den del som ändras i ändringsplanen möjliggör för Handel, Kontor och Industri. För att förebygga översvämningsrisker inom denna del är det uppdaterade beräknade högsta flödet utgångspunkten.

Kommunens bedömning om reglering utifrån ett uppdaterat Beräknat högsta flöde (BHF) på den delen av planen som ändras utgick från av en sakkunnig chef som ansvarar för teknikfrågor på Alvesta kommun. Planbeskrivningen har redigerat och planbestämmelsen i ändringsplanen har ändrats efter samrådet till m1 – Byggnaden ska utformas och utföras för att naturligt översvämmade vatten upp till nivån 144,7 meter (RH2000) inte skadar byggnaden.



Syftet med dagvattenmagasinet är att i samband med kraftig nederbörd fördröja dagvatten från de hårdgjorda ytor som tillkommer om byggnation sker i det nya planområdet eftersom det befintliga allmänna ledningsnätet för dagvatten i närområdet redan är hårt belastat. En utgrävning på platsen för det planerade magasinet kommer att genomföras för att där skapa en volym där vattnet vid behov kan dämna upp och flödet från området kan jämnas ut innan det avleds vidare till befintlig allmän dagvattenledning.

Skyfallskarteringen enligt DHI är uppdaterad då ett lägesfel där hade uppstått med dagvattenlagret och därav med lågpunkterna.

Den befintliga allmänna dagvattenledningen är belägen 7,5 m utanför planområdet, parallellt med Lillsjön 3 och Magasinet 2 gräns mot sydväst. Det allmänna ledningsnätet för dagvatten leds härifrån vidare i en kulvert rakt under järnvägen och sedan ut i Salen. 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. Magasinet kommer enbart vara vattenfyllt i korta perioder i samband med kraftiga regn. En viss rening sker i dagvattenmagasinet.

På fastigheter som har en hög trafikbelastning eller som har annan verksamhet som medför risk för förorening ställs krav att avskiljning av föroreningar sker innan avledning sker till allmän Va-anläggning. Framtida trafikbelastning för planerad byggnation inom den aktuella detaljplanen kommer att vara låg och det föreligger inget behov av oljeavskiljare.

Påverkan på gällande MKN för sjön Salen bedöms därför inte betydande och ämnen i dagvattnet bedöms ej innehålla höga halter av skadliga ämnen som för ut till Salen.

Resterande synpunkter är mottagna och noterade.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en utökad utnyttjandegrad och en höjning av byggnadshöjden för möjliga verksamheter och upphävning av utfartsförbudet till den kommunala Lillsjöгатan. Trafikverket anser att närheten till riksintresset för kommunikationer bör vara omnämnd i planhandlingarna men bedömer i övrigt att detaljplaneändringen inte har betydande påverkan på statlig infrastruktur.

Kommentar

Tillägg görs i planbeskrivningen om farligt gods-led och riksintresse för kommunikationer Södra stambanan.

Lantmäteriet

Digitalisering av detaljplanen



Lantmäteriet noterar att den befintliga detaljplanen ändras och uppdateras till dagens krav och beteckningar i BFS och PBL, detta även utanför området som ändras genom planändringen. Lantmäteriet noterar att kommunen korrekt har noterat att den gamla handlingen fortfarande är den juridiskt gällande, detta är korrekt. Lantmäteriet avråder dock starkt från att göra en sådan digitalisering i samma handling som planändringen. Enligt Boverkets PBL kunskapsbanken är detta heller inte tillåtet:

”När en ändring ska redovisas ska det alltid göras med den ursprungliga plankartan som grund, en tolkad detaljplan kan inte användas för detta”

Anledningarna till detta är flera:

- Det är juridiskt inte möjligt att ändra en detaljplan utanför området som genom planändringen ska ändras. Området utanför den aktuella planändringen blir därför att jämföra med en illustrationskarta som är förvillande lik den juridiskt korrekta kartan. Detta gör att många kan få uppfattningen att den nya kartan gäller även inom detta område.
- För tydligheten blir denna uppdatering av beteckningarna problematisk. Eftersom nästintill alla beteckningar har ändrats är det mycket svårt att förstå vilka ändringar som faktiskt görs och vad som bara uppdateras.
- I samband med uppdateringen har det smugit sig in ganska många småfel i hela plankartan. Exempelvis gällande utfartsförbud och u-område

Tydlighetskravet inte uppnått

I PBL finns ett krav på tydlighet gällande ändringar av detaljplaner. I ändringsplankartan är det inte tillräckligt tydligt vilka bestämmelser som har ändrats och vilka bestämmelser som finns kvar sedan tidigare. Som tidigare nämnts behöver ändringarna göras på den ursprungliga plankartan. Därutöver behöver det tydligt framgå vilka bestämmelser som är nya respektive befintliga.

Detta kan exempelvis beskrivas genom att röda kryss sätts över utgående bestämmelser och att nya bestämmelser sätts med annan färg eller i annat teckensnitt. Ändrade planbestämmelser kan också samlas i en egen innehållsförteckning.

Delar av planen som bör förbättras

Inom syftet för den ursprungliga planen

Ändring av detaljplan får endast ske i den mån det bedöms rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. I detta aktuella fall ändras ett område helt från att vara



kvartersmark för industri m.fl. till att vara allmän platsmark för naturområde. Det får anses tveksamt om denna ändring ryms inom ramen för syftet för den ursprungliga planen

Förtydligande om genomförandetiden i planbeskrivningen

Förtydliga stycket i planbeskrivningen gällande genomförandetiden angående inom vilka delar som ny respektive inte ny genomförandetid gäller. Dvs förtydliga att genomförandetiden endast gäller de frågor som ändras och att övriga frågor i detaljplanen har kvar sin gamla genomförandetid.

Verkan på andra detaljplaner

Ändra stycket om verkan på andra detaljplaner så att detta stämmer överens med en ändring av detaljplan och använd inte standardformuleringen som används vid ny detaljplan.

Oklart kring utfartsförbud

I planändringskartan finns inget utfartsförbud med alls, trots att ändringar bara kan ske inom området som omfattas av ändring av detaljplan. Detta bidrar till klarhet.

Det är dessutom oklart om något utfartsförbud gäller rent juridiskt eftersom detta sedan den tidigare detaljplanen är beläget i planområdesgräns vilket inte är tillåtet. Det är också på samma sätt oklart om det är möjligt att ta bort utfartsförbudet i planområdesgräns utan att ta med kringliggande område

Oklart kring u-områden

I planändringskartan saknas u-områden på flera områden där sådant tidigare fanns i ursprungliga planen. Detta gäller både inom och utom området som ändras och är oklart.

Kommentar

Ändringen är utförd med den ursprungliga kartan som grund. Ursprungskartan redovisas som bakgrund i plankartan.

En tabell har införts i planbeskrivningen för att redovisa originalbestämmelserna tillsammans med tolkningen för att klargöra hur bestämmelserna har digitaliserats.

Småfelen har korrigerats tillsammans med ändrade gränser.

Bedömningen som har gjorts är att ändringen ryms inom syftet eftersom det finns ett i gällande detaljplan beskrivet behov av en god dagvattenhantering:

I det fall området i framtiden beläggs med hårdgjord yta kommer mängden dagvatten att öka. Det är då viktigt att detta omhändertas på ett sätt som begränsar påverkan på



närområdet och sjön Salen, exempelvis genom anläggningar för fördröjning eller lokalt omhändertagande (A215, s. 6).

Därtill råder ett allmänt systembehov av hållbar dagvattenhantering på platsen, och med ändringen säkerställs en god och långsiktig planering.

Resterande synpunkter noteras.

Värends Räddningstjänst

Riskbeaktande

Aktuellt planområde ligger inom 150 meter från Södra stambanan, vilket är en rekommenderad led för transport av farligt gods. Räddningstjänsten saknar resonemang om risker i området kopplat till Södra stambanan. I detaljplanen bör det framgå om det finns begränsningar på fastigheten till följd av närhet till Södra stambanan.

Brandvattenförsörjning

Räddningstjänsten noterar att brandvattenförsörjning ej behandlas i detaljplanen. Räddningstjänsten förutsätter att Alvesta kommun tillsammans med exploatör tillser så att områdets brandpostsystem är harmoniserat med standard P114 vad gäller kapacitet och placering av brandposter. Vid verksamheter med normal brandbelastning (exempelvis kontor) ska dimensionerande brandvattenflöde från ledningsnätet vara minst 20 l/s per brandpost.

Kommentar

Tillägg görs i planbeskrivningen om farligt gods-led och riksintresse för kommunikationer Södra stambanan samt gällande försörjning av brandvatten.

Övriga synpunkter noteras.

Sammanfattning och förslag till beslut: Se inledningen.

2024-02-21

Cecilia Runer
Planarkitekt