



Alvesta
kommun

Detaljplan för Viadukten 5 m.fl. i Alvesta tätort, Alvesta kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR:

Denna planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Plankarta upprättad på grundkarta

Samrådsredogörelse

Bilaga 1: Riskutredning (WSP, 2022, rev. 2023)

Bilaga 2: Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (Sweco, 2023)

Bilaga 3: Bedömning av markens lämplighet med hänsyn till markföroreningar
(Norconsult, 2024)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	INLEDNING	2
2.	PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	4
3.	PLANFÖRSLAG	12
4.	KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	16
5.	GENOMFÖRANDE	20



1. INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra handelsverksamhet i centrala Alvesta.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap 6 § Plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i centrala Alvesta tätort intill järnvägen och Växjövägen och omfattar cirka 1,1 hektar.



Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av den privatägda fastigheten Viadukten 5 och delar av de kommunalägda fastigheterna Aringsås 19:1 och Båten 6.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Alvesta tätort som antogs av kommunfullmäktige den 2017-11-28 § 117, är det aktuella planområdet



2. PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

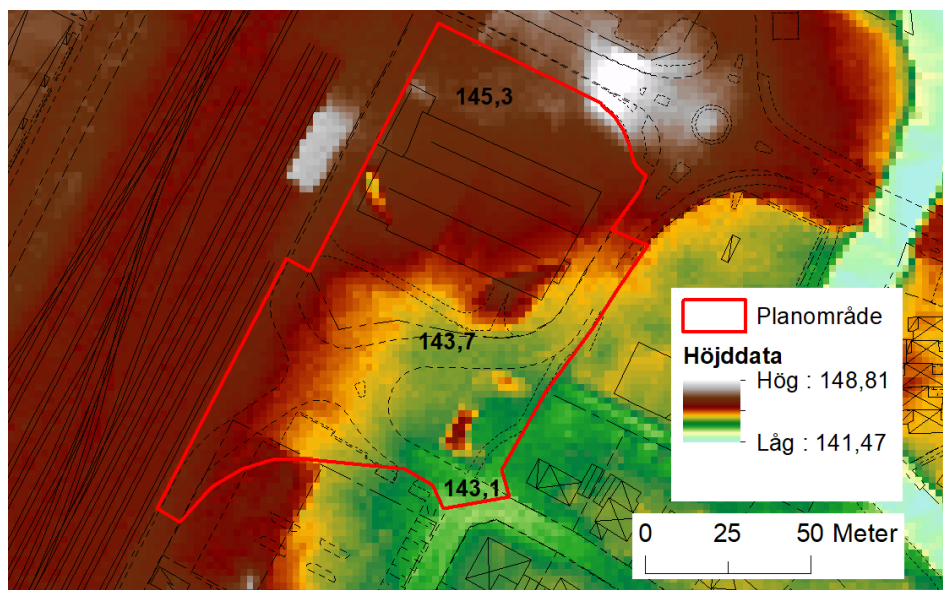
Befintlig bebyggelse

Platsen är idag bebyggd med en verksamhetsbyggnad som kommer rivras i samband med genomförandet av detaljplanen.

Mark och vegetation

De obebyggda delarna av planområdet är till större del hårdgjorda och nyttjas för parkering och gatumark. Utmed gatumiljöerna finns mindre gräsytor och ett fåtal busk- och trädplanteringar. I den norra delen av planområdet växer en äldre alm.

Marknivåerna inom planområdet är relativt plana och skiftar mellan ca +143 och +146 (RH2000). En mindre vall finns i den sydöstra delen av planområdet. Vallen är i befintlig detaljplan reglerad som bullervall. Vallen har dock uppförts ur ett visuellt perspektiv och inte ur behov att sänka bullernivåer.



Gator och trafik

Planområdet omfattar delar av Sjögatan, Snickaregränd och Timmervägen. Norr om planområdet ligger Växjövägen (väg 707). På Sjögatan går trafik till Alvesta resecentrum och gatan trafikeras bland annat av busstrafik. Timmervägen är en villagata. Snickaregränd passerar utmed järnvägen och under viadukten (Växjövägen).

Service, närmiljö och tillgänglighet

Planområdet ligger i centrala Alvesta med närhet till service och kommunikationer.



Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten, spillavlopp och dagvattenavlopp.

Strandskydd

Planområdet ligger cirka 60 meter från Lekarydsån. Vid framtagande av en ny detaljplan återinträder strandskyddet. Därför behöver strandskyddet, inom den del som berörs, upphävas. Som särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap 18 c § för att upphäva strandskyddet åberopas att området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen

Området närmast strandlinjen bedöms vara väl avskilt från planområdet genom vägar (Sjögatan och Växjövägen), verksamhetsbebyggelse (livsmedelsbutik) och småhusbebyggelse vid Timmervägen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om det vid utgrävning eller annat arbete skulle påträffas fornlämningar som inte tidigare varit kända, ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartering utgörs jordarten vid planområdet av glacial silt. I samband med en markteknisk undersökning (Sweco 2023, se bilaga 2) på fastigheten Viadukten 5 har jordlagerförhållandena inom fastigheten bedömts. Jordlagerförhållandena inom området varierar stort där djupet till naturligt lagrad friktionsjord i norr och väster är i storleksordningen cirka 1–3 meter medan det i söder och öster kan vara cirka 6 meter intill byggnaden. Fyllningen har olika karaktär där den i norr utgörs av friktionsjord, sand och grus, och mot söder intill befintlig byggnad är en blandning av lera, sand och grus. Även organiska jordar förekommer. Underliggande naturligt lagrade jordar utgörs av grusig sand eller ställvis av en siltig morän. Den grusiga sanden ligger på en sådan nivå att den bedöms utgjort en tidigare sjöbotten.

Med hänvisning till redan befintlig bebyggelse samt att vissa utfyllnadsarbeten utförs före byggnation bedöms marken lämplig att bebygga.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens kartering av potentiellt förorenade områden finns det två MIFO-klassade områden inom planområdet, inom fastigheten Viadukten 5 (f.d. COMO Maskinaktiebolag, klass 3, måttlig risk, verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel) och inom fastigheten Aringsås 19:1 (B Malms Smidesverkstad, ej riskklassad, verkstadsindustri utan halogenerade



lösningsmedel). De potentiella föroreningarna härstammar från tidigare verksamheter på fastigheterna.

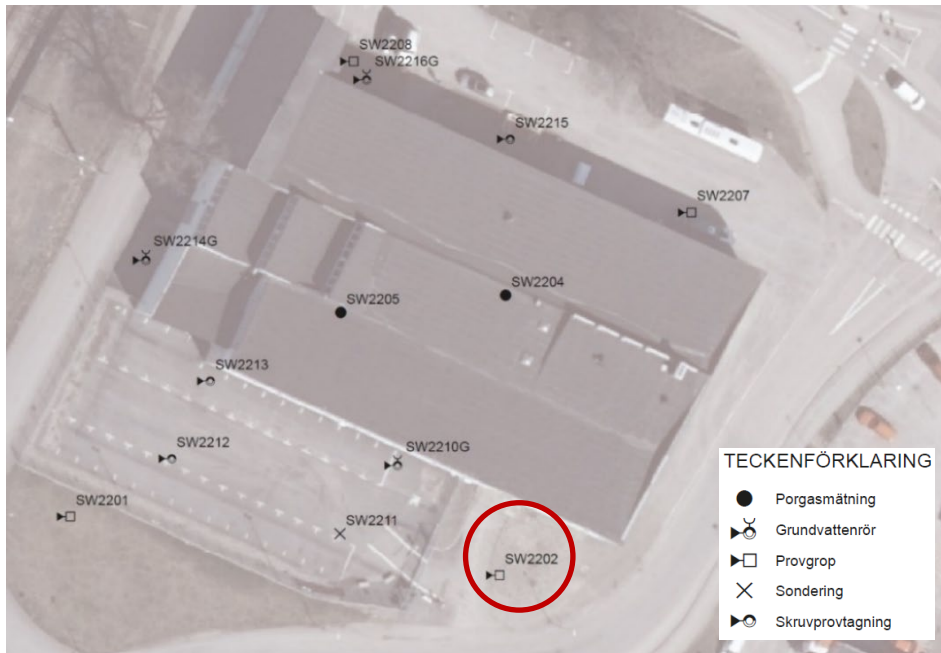


På fastigheten Viadukten 5 har det tidigare bedrivits olika typer av industriverksamheter i form av tillverkning av pappersskärmaskiner för grafisk industri, renovering av sågverksmaskiner, transportörer och reservdelslager, samt av legotillverkning, svarvning och fräsning. Fastigheten har vid en MIFO-undersökning tilldelats riskklass 3 (måttlig risk) där främst föroreningsnivåer, känslighet och skyddsvärde har styrt bedömningen. Föroreningsrisker i form av oljor, metaller och trikloretylen föreligger. På närliggande fastigheter har det historiskt bedrivits miljöfarliga verksamheter, bland annat sågverk, spegelfabrik och mekanisk verkstad.

Sweco (2022, 2023) och Norconsult (2024) har genomfört miljötekniska markundersökningar för att utreda föroreningssituationen på fastigheten Viadukten 5. Analysresultatet från aktuell jordprovtagning påvisar en föroreningssituation med avseende på polycykliska aromatiska kolväten (PAH) och flera metaller över känslig markanvändning (KM) samt koppar överstigande mindre känslig markanvändning (MKM) i närheten av sydöstra hörnet av den befintliga byggnaden (punkt SW2202 i kartan nedan). Vid denna plats finns en befintlig oljeavskiljare. Vidare återfinns föroreningar i form av PAH över KM väster om byggnaden (punkt SW2214G i kartan nedan) vars härkomst är obestämmd. Porgasmätning och grundvattenanalyser visar spår av klorerade kolväten och organiska kolväten men i låga halter. Ämnen bedöms härröra från användning av lösningsmedel inom fastigheten. I utredningen från 2023 återfinns fler föroreningar (punkt SW2302 och SW2304) överskridande MKM av barium, bly, kvicksilver, zink och koppar. Utifrån presenterade data i avsnitt 8.1 "Resultat avseende jord" samt den tidigare översiktliga miljötekniska markundersökningen framgår det att sexton (16 av 42 prover) analyserade prover överskrider riktvärdet för MKM. Av dessa sexton prover är det sex där halter överstiger >2 ggr riktvärdet för MKM. Utöver MKM överstiger också över hälften av alla analyserade prover riktvärdet för KM (metaller, PAH M och PAH H). För samtliga prover är det uteslutande metaller som överskrider riktvärdet för MKM och dessa påträffas i den djupare fyllnings- och torvjorden.



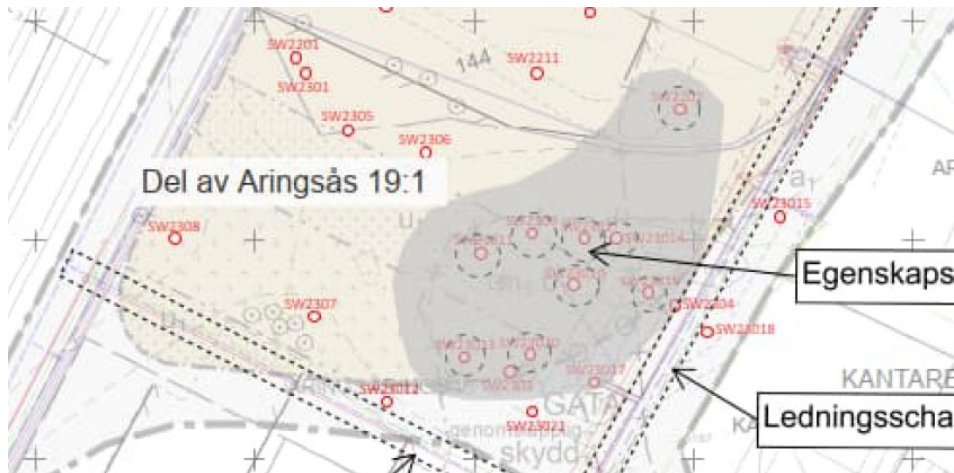
Planerad markanvändning (detaljhandel och gata) bedöms som mindre känslig markanvändning. Inför byggnation på fastigheten bedöms det finnas ett behov av begränsade efterbehandlingsåtgärder inom jordlager runt befintlig oljeavskiljare. Swecos bedömning är att exempelvis urschaktning med efterföljande miljökontroll i samband med exploatering är ett lämpligt och effektivt sätt för efterbehandling ner till gällande riktvärde inom området. Massorna bör transporteras till godkänd mottagare.



Provpunkter miljöteknisk markundersökning 2022. Punkt där värden överskrider MKM markerad med röd ring.

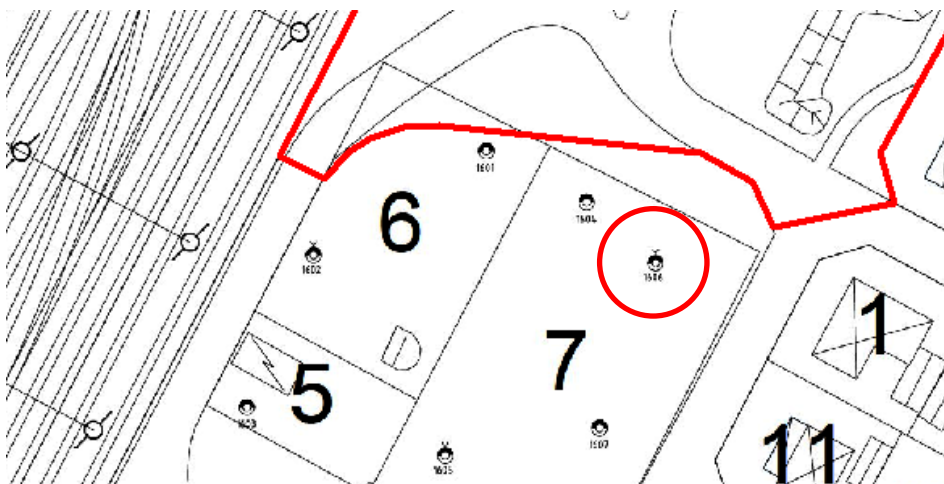
Med Swecos utredningar som underlag har Norconsult (2024) utrett åtgärdsfrågan vidare och presenterat möjliga åtgärder beroende på vad detaljplanen möjliggör och föroreningens art vid specifik provtagningspunkt. Slutsatsen är att den begränsade ytan med förorening inte bedöms medföra olägenhet för människors hälsa och miljö baserat på nuvarande och på planerad framtida markanvändning.

Inom ett område (gråmarkerat i bild nedan) överstiger provpunkterna föroreningshalter för MKM. Här förordas en begränsning av markens infiltration av dagvatten samt att förorenad jord inte är tillgänglig nära markytan vid punkterna där byggnation inte får uppföras, det vill säga prickmark i detaljplanen. Däremot där byggnation kan uppföras och halter överstiger MKM (punkt SW2202) förespråkar utredaren sanering innan byggnad uppförs. Det bör nämligen säkerställas att marken i representativa halter uppfyller kraven för mindre känslig markanvändning då föroreningar generellt inte ska byggas in och därmed försvåra eventuell framtida sanering. För övriga punkter inom gråmarkerat område förespråkas övertäckning, förslagsvis asfalt, så att marken inte blir helt genomsläpplig för dagvatten.



En ungefärlig yta över egenskapsområde med föroreningshalter markeras med grått. Inringade provtagningspunkter visar var enskilda halter överstigit MKM (Norconsult 2024).

I samband med planläggning av gata och parkering på fastigheterna Båten 6, Båten 7 och Aringsås 19:1 genomfördes en miljöteknisk markundersökning (Sweco, 2017). Provpunkterna låg utanför det nu aktuella planområdet och riktvärdet för MKM överskreds (tangerade riktvärde) avseende PAH i en punkt cirka 20 meter söder om nu aktuellt planområde.



Provpunkter miljöteknisk markundersökning 2017. Punkt där värdet överskrider MKM markerad med röd ring.

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.

Radon

Enligt Alvesta kommun översiktliga radonriskkartering ligger planområdet inom normalriskområde men med förhöjd risk för höga radonhalter i vatten från bergborrade brunnar.



Störningar

Risker avseende närhet till järnväg

Planområdet ligger ca 50 meter från järnvägsspårområdet där Södra stambanan och Kust-till-kustbanan möts och 17 meter från en rangerbangård. På järnvägsledningarna sker transporter av farligt gods. Det finns inga uppgifter om att farligt gods hanteras på rangerbangården idag, men enligt Trafikverket kan det inte uteslutas att farligt gods tillfälligt kan vistas där. WSP har på uppdrag av Alvesta kommun upprättat en riskbedömning (se bilaga 1) för att utreda lämpligheten av planerad markanvändning utifrån riskpåverkan och efter behov ge förslag på åtgärder för att minska riskerna vid farlig gods-lederna. Riskbedömningen utgår från att transport av farligt gods sker även på rangerbangården.

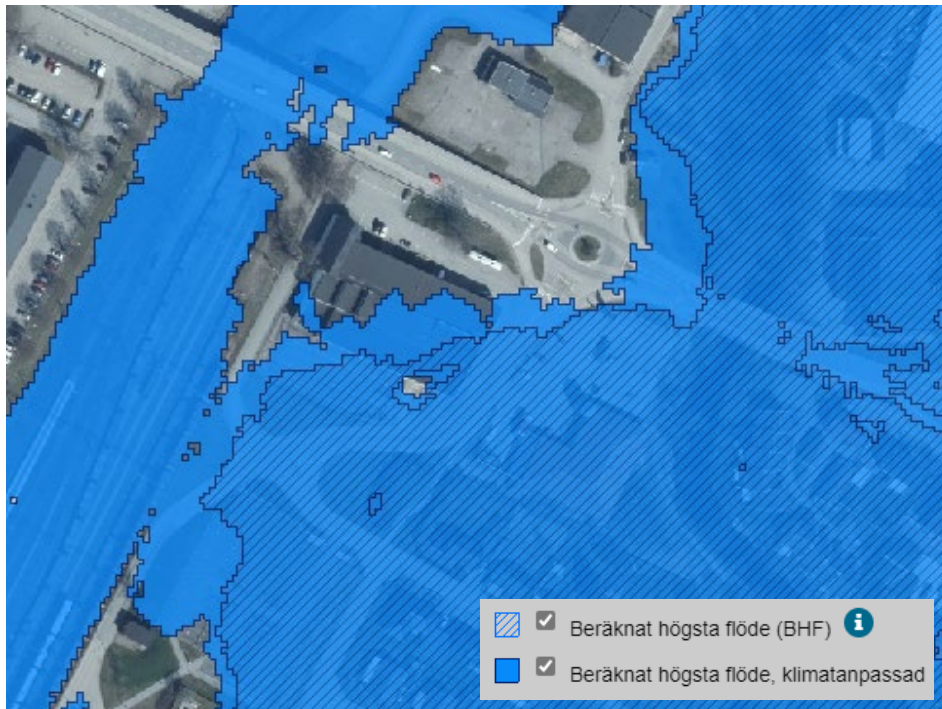
Resultaten av riskbedömningen visar att planerad markanvändning är lämplig på platsen men att riskreducerande åtgärder behöver beaktas i form av:

- Friskluftsintag inom planområdet ska placeras högt upp vända bort från järnvägen.
- Utrymningsmöjligheter ska finnas i riktning bort från järnvägen för att personer ska kunna utrymma bort från eventuell olycka.
- Fasad ska uppföras i minst brandteknisk klass EI 30.

Med dessa åtgärder vidtagna bedömer WSP att risknivån kan värderas som acceptabel. Alvesta kommun delar utredarens bedömning.

Översvämningsrisk

Enligt MSB:s översvämningskarteringar kan delar av planområdet komma att översvämmas vid höga flöden i Salen och Lekarydsån. Karteringen över beräknat högsta flöde för Mörrumsåns avrinningsområde (vilken ska användas som underlag vid planering av ny sammanhållen bebyggelse) visar att området kan komma att översvämmas till en nivå på ca +144,5 (RH2000). För Mörrumsåns avrinningsområde även finns ett klimatanpassat beräknat högsta flöde som anpassats till ett framtida klimat år 2098. Karteringen visar att planområdet kan komma att översvämmas till en nivå på ca +145,0 (RH2000).



MSB:s översvämningskartering för beräknat högsta flöde för Mörrumsåns avrinningsområde.



3. PLANFÖRSLAG



Illustration över vad planförslaget möjliggör.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

H - Detaljhandel

Kvartersmarken i planförslaget omfattar cirka 8700 kvadratmeter med användningen detaljhandel. Användningen Detaljhandel används för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till handelsverksamheten ingår i användningen. Planförslaget möjliggör anläggande av en livsmedelsbutik inom användningsområdet.

Egenskapsbestämmelser:

Högsta **nockhöjd** regleras till 10 meter.

Exploateringsgraden bestäms till 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

U-områden (markreservat för underjordiska ledningar) planläggs inom flera delar av användningsområdet i syfte att trygga åtkomst till befintliga ledningar som hamnar inom kvartersmark. U- områdena regleras även med **prickmark**, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Prickmark regleras även i den nordligaste delen av användningsområdet mot Växjövägen. Inom



prickmark är det möjligt att uppföra parkering och andra anläggningar som inte är byggnader.

Korsmark regleras i de södra delarna av användningsområdet, vilket innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad eller annan anläggning än byggnad. Syftet är att begränsa byggrätten så att småhusfastigheterna vid Timmervägen inte riskerar att få omfattande skuggpåverkan, men fortfarande möjliggöra för enklare byggnader, som kundvagnsgarage. Inom korsmark är det möjligt att uppföra parkering och andra anläggningar som inte är byggnader.

Eftersom strandskyddet behöver upphävas inom del av kvartersmarken införs bestämmelsen **a₂ – Strandskyddet är upphävt** som redovisas i plankartan med sekundär egenskapslinje.

Eftersom en förorening påträffats inom användningsområdet som överstiger riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) förses detaljplanen med bestämmelsen **a₃ – Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening åtgärdats.**

För att säkerställa att riskerna kopplat till närheten till järnväg hamnar på en acceptabel nivå införs bestämmelserna **m₁ – friskluftsintag ska placeras på icke exponerad sida från Södra stambanan**, **m₂ – utrymningsväg ska placeras på icke exponerad sida från Södra stambanan** och **m₃ – fasad ska uppföras i minst brandteknisk klass EI 30**, vilket innebär att fasaden ska stå emot brand i minst 30 minuter. Utrymningsväg ska således finnas så att utrymning kan ske till viss del i skydd av framförvarande byggnad och minska exponering för olyckan i samband med utrymning. Entréer kan emellertid finnas åt vilket håll som helst. Syftet med åtgärden om friskluftsintag är att minska den mängd gas som kommer in i byggnaden via ventilationssystemet.

Då fastigheten kan påverkas av översvämning till en nivå på cirka +144,5 (RH2000) enligt karteringen över beräknat högsta flöde (BHF) för Mörrumsåns avrinningsområde införs bestämmelsen **m₄ – färdig golvnivå i markplan ska vara lägst + 144,70 (RH2000)**. Bestämmelsen säkerställer en marginal på 20 centimeter från BHF.

För att förorenad mark inte riskerar att påverka människors hälsa och säkerhet föreslås planbestämmelserna **m₅ - markförorening ska övertäckas**, vilken kompletteras med **b₁ - marken ska inte vara genomsläpplig**. Med planbestämmelserna begränsas markens infiltration av dagvatten samt att förorenad jord inte är tillgänglig nära markytan. Planbestämmelserna syftar till att ett tätt skikt, exempelvis asfalt eller andra material som uppfyller kraven, ska begränsa infiltration och exponering inom egenskapsområdet.



GATOR OCH TRAFIK

Gata

Allmän platsmark med användningen **GATA** planläggs inom den södra och östra delen av planområdet och kommer utgöra en ny placering av delar av Sjögatan och Snickarvägen, samt korsningen Sjögatan/Timmervägen/Industrigatan.

Då strandskyddet behöver upphävas inom del av allmän platsmark införs bestämmelsen **a₁** och **a₂** – **Strandskyddet är upphävt** och redovisas i plankartan med sekundär egenskapslinje.

Parkering

Parkering tillgodoses inom den egna fastigheten.

Utfarter

Utfart från område med handelsändamål sker till Sjögatan. **Utfartsförbud** regleras från korsningen Sjögatan/Timmervägen/Industrigatan längs med Sjögatan mot Växjövägen.

Utfart från den kommunala parkeringsplatsen Båten flyttas från korsningen Sjögatan/ Timmervägen/ Industrigatan. Lämpligt läge redovisas i illustrationen under rubriken **3. PLANFÖRSLAG**.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelväg kommer fortsatt finnas utmed Sjögatans norra del. Vid korsningen Sjögatan/Timmervägen/Industrigatan ansluter cykelvägen till Industrigatan för att sedan nå resecentrum.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvattenhantering

Planområdet är anslutet till kommunalt dagvattensystem, förslaget är att det fortsatt ska vara det. Dagvattenledning från området ska anslutas mot öster, vid fastighet Aringsås 19:25, vilket gör att dagvattnet inte kommer i kontakt med förorenad mark. Lokalt omhändertagande av dagvatten är inte önskvärt, särskilt i egenskapsområde med planbestämmelserna **m₅** och **b₁** som reducerar möjligheten till det.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.



Elnät

Alvesta Elnät AB ansvarar för elförsörjningen inom området.

Avfall

Återvinning och avfallshantering ansluts till befintligt system som Alvesta Renhållnings AB (ARAB) ansvarar för.

Uppvärmning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.



4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

MKN för luft

Luftföroreningar har i spridningsmodeller (Luftvårdsförbundet Kronoberg 2016) på Växjövägen bedömts enligt tabell nedan och således inte överskridit gällande miljö kvalitetsnormer för luftföroreningar.

	Växjövägen (årsmedel)	MKN	Miljömål	WHO
NO ₂	6 µg/m ³	40 µg/m ³	20 µg/m ³	10 µg/m ³
PM 10	13 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³	15 µg/m ³
Bensen	0,9 µg/m ³	5 µg/m ³	1 µg/m ³	

Planförslaget medför viss ökad mängd trafik till och från området, men är mest omfördelning av resande från andra delar av centrum och bedöms totalt sett generera något mer trafik. Planens genomförande bedöms inte medföra risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer för luft.

MKN för vatten

Planområdets recipient är sjön Salen, som har måttlig ekologisk status (enligt redovisning i VISS, hämtad 2022-11-08) avseende kvalitetsfaktorerna växtplankton, fisk, näringsämnen, konnektivitet och hydrologisk regim. Bedömningen är att Salen ska uppfylla kvalitetskrav god ekologisk status 2033. Salen uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av kvicksilver och bromerad difenyleter vilka undantas från kvalitetskraven.

Dagvattnet från området släpps till det kommunala dagvattenledningsnätet. Planförslaget omfattar ett område som redan i dagsläget utgörs av hårdgjorda ytor. Genomförandet av planförslaget innebär därmed inte någon betydande ökning av hårdgjorda ytor och påverkar därmed inte möjligheterna att hantera dagvatten. Sjös status riskerar inte att påverkas betydande.

Miljömål

Planförslaget bidrar positivt till miljömålet *God bebyggd miljö* genom att möjliggöra för handelsverksamheter i ett centralt läge med redan utbyggd infrastruktur, och genom att gatumark för trafik till resecentrum fortsatt säkerställs.

Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till Södra stambanan och Kust till kustbanan som är riksintressen för kommunikationer. Enligt riskbedömningen som tagits fram av WSP är planerad markanvändning lämplig på platsen men åtgärder behöver vidtas i form av placering av friskluftsintag och utrymningsvägar för att risknivån ska bli acceptabel. Bestämmelser om att friskluftsintag och



utrymningsvägar ska placeras på icke exponerad sida från Södra stambanan säkerställer att riksintressena för kommunikationer inte påverkas negativt av detaljplanen.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Mörrumsån som är ett vattendrag av riksintresse. Riksintresset bedöms inte beröras.

Natur- och kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka några värdefulla natur- eller kulturmiljöer. Behovet av att kunna utforma handelsfastigheten på ett ändamålsenligt sätt bedöms väga tyngre än intresset att bevara/skydda den äldre almen som växer i planområdets norra del.

Visuell miljö och landskapsbild

Planförslaget möjliggör byggnation med handelsändamål till en nockhöjd på 10 meter och en förändrad placering av Sjögatan. Detta kommer leda till mindre förändringar i visuell miljö och landskapsbild, men inte några betydande förändringar jämfört med nuläge.

Byggrätten inom användningsområdet handel regleras så att byggnation (utöver komplementbyggnader) inte tillåts i de södra delarna av kvartersmarken för handelsändamål. Detta kommer minimera risken för skuggpåverkan på intilliggande villabebyggelse på Timmervägen.

Rekreation

Planförslaget bedöms inte påverka rekreativsmöjligheter.

Hälsa och säkerhet

Risker avseende närhet till järnväg

Enligt riskbedömningen är planerad markanvändning lämplig på platsen men åtgärder behöver vidtas i form av placering av friskluftsintag, utrymningsvägar och brandklassad fasad för att risknivån ska bli acceptabel. Bestämmelser om att friskluftsintag och utrymningsvägar ska placeras på icke exponerad sida från Södra stambanan samt att vägg mot Södra stambanan ska uppföras i minst brandteknisk klass EI30 säkerställer att det inte blir någon betydande miljöpåverkan avseende hälsa och säkerhet. Bestämmelsen om placering av friskluftsintag ska minska den mängd gas som kommer in i byggnaden via ventilationssystemet. Detta minskar konsekvensen för personer som vistas inomhus vid utsläpp av brandgaser och andra giftiga gaser. Åtgärdens effekt minskar om det finns andra öppningar i fasad, så som fönster och dörrar. Bestämmelsen om utrymningsvägar innebär att utrymning kan ske till viss del i



skydd av framförvarande byggnad och minska exponering för olyckan i samband med utrymning.

Risker avseende föroreningar

Då planförslaget innehåller en bestämmelse om att villkor för startbesked för byggnation är att markförorening åtgärdats reduceras risken för exponering av överskridande nivåer av koppar som påträffats inom område där byggnation är möjlig inom planområdet. Marken ska även övertäckas och inte vara genomsläpplig i områden inom planområdet där förorening över MKM påträffats. Med dessa åtgärder bedöms planförslaget inte medföra risk för människors hälsa och säkerhet.

Översvämningsrisk

Då planförslaget innehåller en bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv bedöms bebyggelse inte riskera att påverkas negativt av översvämningsrisk vid höga flöden i Salen och Lekarydsån. Lägsta nivå på färdigt golv är anpassat till BHF för Mörrumsåns avrinningsområde med en marginal på 20 centimeter. Lägsta färdig golvnivå ligger dock 30 centimeter under nivån för den klimatanpassade nivån för BHF. Detta bedöms vara godtagbart.

Sjögatan bedöms inte ha en samhällsviktig funktion. Därmed bedöms det inte finnas skäl att anpassa gatans höjd till översvämningsrisken.

Omkringliggande bebyggelse ligger lågt i förhållande till planområdet. En höjning av marknivån bedöms inte ge risk att bidra till några instänga lågpartier utanför planområdet och bedöms därmed inte påverka omkringliggande områden negativt ur ett översvämningsperspektiv.

Buller

Planförslaget kan innebära en viss ökning i trafik på Sjögatan i form av besökare, vilket inte bedöms inte riskera ett överskridande av bullerriktvärden vid närliggande bostadsfastigheter.

Resurshushållning

Planområdet omfattar mark som sedan tidigare är exploaterad. Således tas ingen jungfrulig mark i anspråk.

Socialt perspektiv

Område för handelsverksamhet bidrar med utökad service på en central plats i tätorten.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen bidrar till kostnader för ombyggnation av gata samt för byggnation av fastigheten Viadukten 5. Exploatören ansvarar för dessa kostnader.



Ny handelsverksamhet kan ge nya arbetstillfällen i Alvesta.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Bedömningen är att planförslaget är förenligt med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap Miljöbalken. Planen bedöms stämma överens med grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 kap Miljöbalken.

Planen ligger i Alvesta tätort och området bedöms vara lämpat för den typ av exploatering som föreslås. Ett redan exploaterat område tas i anspråk för handelsverksamhet.

Hänsyn tas till närheten av järnvägen och farligt gods-leder genom bestämmelser om placering av friskluftsintag och utrymningsvägar samt brandklassad fasad som säkerställer att riskerna hamnar på en acceptabel nivå. Bedömningen är att riksintressen för kommunikationer därmed inte påtagligt kommer att skadas.

Vad gäller miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är bedömningen att planförslaget inte medför ett överskridande av gällande normer.

Krav ställs på sanering av område med förhöjda värden av koppar. Inom delar i södra planområdet regleras att marken ska övertäckas och inte vara genomsläpplig.



4. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planförslaget sändes ut för samråd under vintern 2022/2023. Därefter ska planförslaget ställas ut för granskning under våren 2024 innan ett slutligt planförslag kan antas, vilket bedöms kunna ske hösten 2024. 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.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Verkan på andra detaljplaner

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

Ansvarsfördelning

Ansvarig	Åtgärder
Alvesta kommun	<ul style="list-style-type: none">• Upprättar detaljplan• Ansöker om lantmäteriförrättningar• Genomför detaljplanen• Genomför och sköter allmän platsmark.
Exploatören	<ul style="list-style-type: none">• Bekostar planarbete och genomförandet av detaljplanen enligt exploateringsavtal.• Bekostar lantmäteriförrättningar.• Exploatören/fastighetsägaren har inom kvartersmark ansvar för genomförandet av förslaget enligt planens bestämmelser samt den fortsatta skötseln inom området.



Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer upprättats med exploatören och antagits av Samhällsbyggnadsnämnden. Exploateringsavtalet kommer uppdateras innan detaljplanen antas. Huvudsakliga frågor som hanteras i exploateringsavtalet:

- Planavgift och kostnader för utredningar knutna till planarbetet bekostas av exploatören.
- Marköverlåtelse och köpeskilling.
- Lantmäteriförrättningar som kommer bli aktuella och som bekostas av exploatören.
- Exploatörens åtaganden avseende byggnation och kommunens åtaganden avseende kommunala anläggningar.
- Kommunen ansvarar för att projektera och anlägga anläggningar inom allmän platsmark. Kostnaderna för de kommunala anläggningarna inklusive avskrivningskostnader för del av befintlig parkeringsanläggning på Båten 6 och Båten 7 ersätts av exploatören genom en gatukostnadsersättning.
- Säkerhet i form av bankgaranti.

Ekonomiska frågor

Exploatören ansvarar för kostnader kopplat till markförvärv, framtagande av detaljplan, lantmäteriförrättningar, genomförande av anläggande av ny gata och genomförande av byggnation inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

Delar av fastigheten Aringsås 19:1 ska regleras över till Viadukten 5. Delar av fastigheten Båten 6 ska regleras över till Alvesta 19:1. Alvesta kommun ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering. Exploatören bekostar förrättningen.

Ledningsrätter & servitut

Ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar (0764-06/68.1) finns inom kvartersmark, detaljhandel, i norra och östra delen av användningsområdet. Ledningsrätten ska utökas enligt föreslaget u-område i plankartan.

Ledningsrätt för starkströmsledningar (0764-95/51.1) finns inom kvartersmark, detaljhandel, och allmän platsmark, gata, i östra delen av planområdet. Ledningsrätten bedöms inte påverkas av planförslaget.



Inom den södra delen av kvartersmarken för handelsändamål planläggs för två u-områden (markreservat för ledningsrätter) vid områden med befintliga ledningar för VA, el och fjärrvärme. Ledningsrätter ska bildas enligt föreslagna u-områden.

Skanova har teleledningar och Alvesta energi har elledningar inom kvartersmark, detaljhandel, inom byggrätt. Ledningarna kommer behöva flyttas, vilket bekostas delvis av exploatören och delvis av Skanova. Ledningarna ska flyttas till föreslagna u-områden eller allmän platsmark.

Officialservitut för utfart (0764-06/8.1) finns inom allmän platsmark (gata) för fastigheten Aringsås 19:25. Servitutet kan upphävas eftersom det blir onyttigt då området planläggs som allmän platsmark GATA.

Alvesta kommun ansvarar för att ansöka om förrättningar för bildande, utökande och upphävande av ledningsrätter och servitut. Förrättningsansökningarna bör samordnas och ska bekostas av exploatören.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet (inom planområdet)	Sammanfattning av konsekvenser
Viadukten 5	Kvartersmark inom fastigheterna ändras från bostads- och småindustriändamål till detaljhandelsändamål. Fastigheten avses utökas med cirka 2700 kvadratmeter genom att reglera över mark från fastigheten Aringsås 19:1.
Aringsås 19:1	Fastigheten är idag inom den del som ingår i planområdet planlagd som allmän platsmark, GATA och PARK samt kvartersmark, parkering. Planförslaget innebär att del av fastigheten planläggs som kvartersmark, detaljhandel och regleras över till fastigheten Viadukten 5. Resterande del inom planområdet planläggs som allmän platsmark, GATA och leder till en förändrad placering av del av Sjögatan, Snickarvägen och Timmervägen vid genomförande av detaljplanen samt att del av parkeringsplatserna på fastigheten tas i anspråk för gata.
Båten 6	Del av fastigheten som tidigare är planlagd som kvartersmark, PARKERING planläggs som allmän platsmark, GATA och regleras över till fastigheten Aringsås 19:1. Några av parkeringsplatserna på fastigheten kommer tas i anspråk för gata vid genomförande av detaljplanen.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I samband med upprättade av detaljplanen har planchef Therese Lindström, planarkitekt Mario Jonjic, teknikchef Ulf Carlsson och exploateringsingenjör Madelene Himmel medverkat.

Alvesta 2024-03-22

Sarah Henningsson

Planarkitekt