



Alvesta
kommun

Ändring av detaljplan A215 för Magasinet 2 m.fl. i Alvesta tätort, Alvesta kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR:

Denna planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Plankarta upprättad på grundkarta

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Bilaga 1: Detaljplan A215

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	INLEDNING	2
2.	PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR	7
3.	PLANFÖRSLAG	12
4.	KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	13
5.	GENOMFÖRANDE	16



1. INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen av detaljplan är att möjliggöra en ökad exploateringsgrad och byggnadshöjd 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

Området som ändringen berör är beläget i centrala Alvesta och omfattar cirka 9400 m².



Ändring av detaljplan, lokalisering (gul linje).

Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Alvesta Utveckling Aktiebolag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

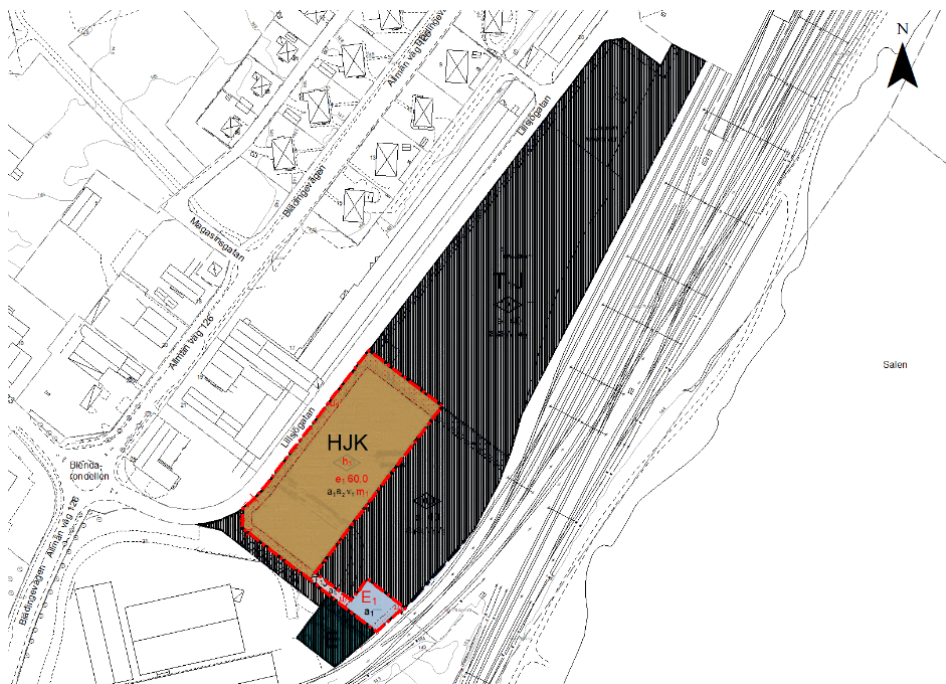
Föreslagen detaljplan strider inte mot översiktsplanens intentioner.



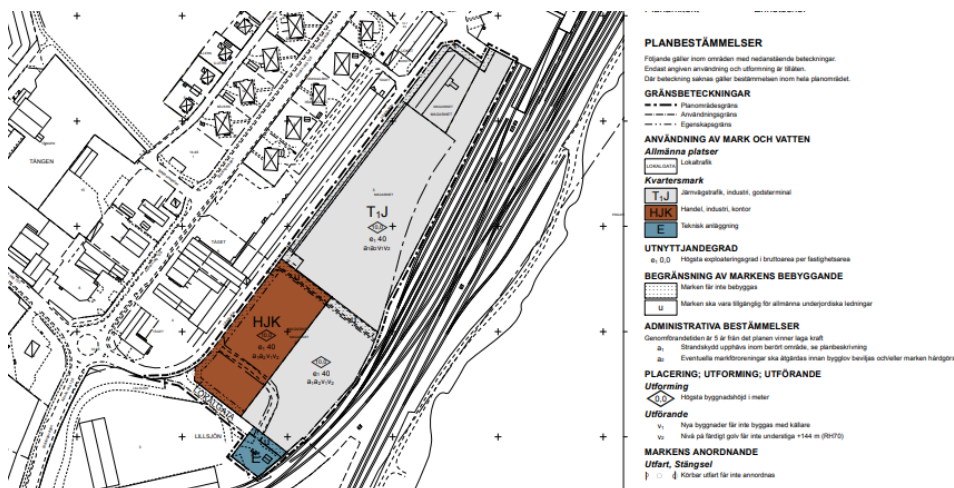
Gällande detaljplaner

Inom planområdet:

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



De skrafferade delarna av A215 ändras inte.



Bilden visar detaljplan A215.

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, Industri, Spårtrafik och Tekniska anläggningar*.

Öster om området återfinns A143, lagakraftvunnen 1985-04-15 (Förslag till ändring av stadsplan för Kv Lillsjön och Tåget m.m) som regleras för *Handel, Småindustri* och *Industri, Allmän plats* och *Gata* samt A165, lagakraftvunnen 1992-05-19 (Detaljplan för del av Kv Tåget) som regleras för *Handel* och *Handel och småindustri*.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2022-06-14 (SBN § 55) samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta och samråda ändring av detaljplan A215.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2024-03-21 (SBN § 27) att ställa ut ändringsplanen för granskning.

Riksintressen

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

Ändringen av detaljplan ligger även inom avrinningsområdet för Mörrumsån som är av riksintresse. Ändringsförslaget bedöms inte medföra betydande påverkan på riksintresset eller miljökvalitetsnormer.



2. PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Platsen är obebyggd.

Mark och vegetation

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



Växtlighet på planområdet.

Gator och trafik

Planområdet ligger i anslutning till Lillsjögatan, vilken löper från Blädingevägen 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.

Ledningsrätter och rättigheter

Ett servitut för trädsäkring 0764-09/5.1 till förmån för Trafikverket belastar Lillsjön 3. Ledningsrätter för starkström; 0764-95/51.1; 0764-07/1.1. Ledningsrätt för tele 0780K-14/142.1.

En gemensamhetsanläggning, MAGASINET GA:1, för väg är belägen på Magasinet 2.

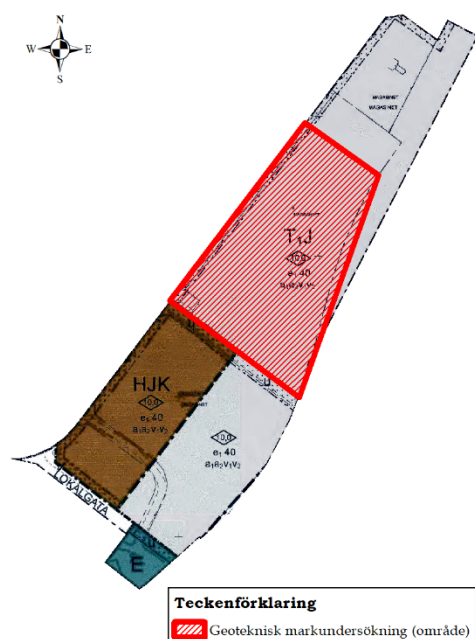
Strandskydd

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



Geotekniska förhållanden

Två grundundersökningar har genomförts på området. Den första är daterad 1960-12-12 och omfattar hela det nuvarande planområdet. Den andra är daterad 2005-10-17 och omfattar en något mindre yta inom det som idag är kombiterminal enligt 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 detaljplan 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.

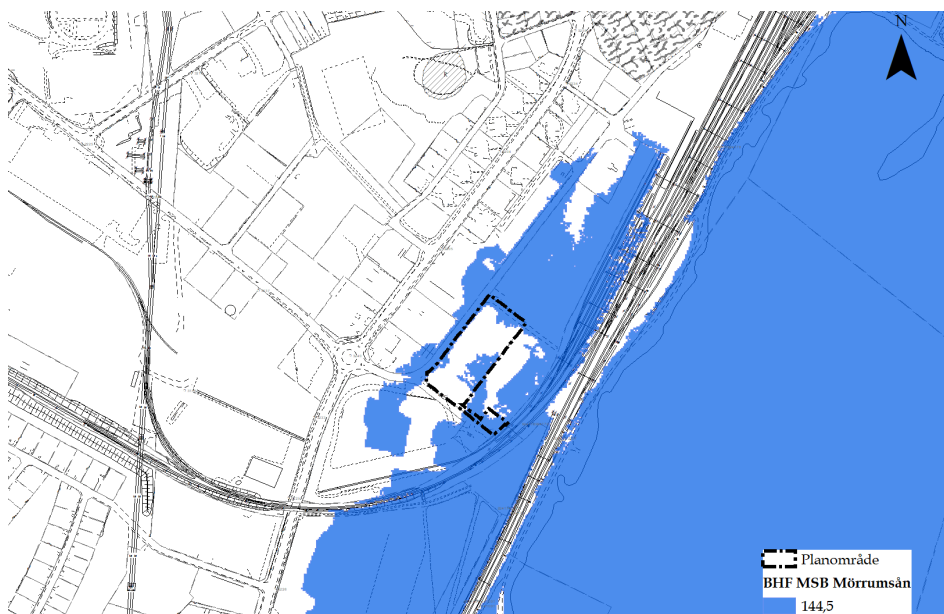
Farligt gods

Södra stambanan är en farligt-gods-led, den bedöms inte påverkas betydande av planens genomförande och planområdet bedöms inte påverkas betydande av farligt-gods-leden. Det närmaste avståndet från delen inom planområdet med användningen Handel, Kontor och Industri till Södra stambanan är 55 meter, och som mest cirka 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 cirka 65 meter för järnväg (RIKTSAM, s. 85).

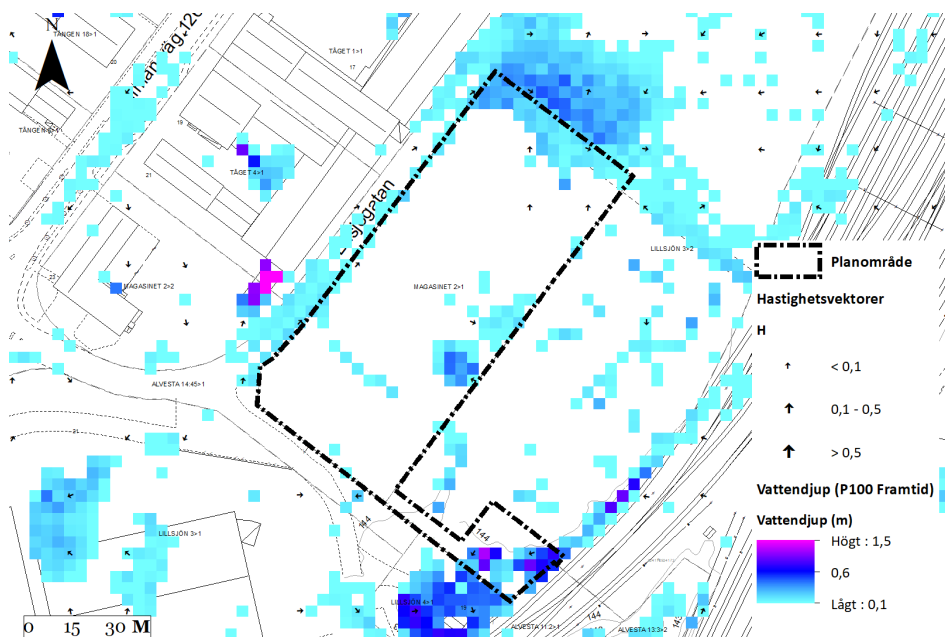


Översvämning och säkerhet

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 är planlagd för Handel, Industri och Kontor. Reglering bedöms nödvändig för att säkerställa att bebyggelsen placeras och utförs så att den inte riskerar att skadas eller översvämmas vid beräknat högsta flöde (BHF).



Beräknat högsta flöde för Mörrumsån (MSB, 2022).



Skyfallskartering, DHI (2014).



3. PLANFÖRSLAG

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

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Egenskapsbestämmelser

Planförslaget medger en byggnadshöjd h_1 – **högsta byggnadshöjd är 12 meter** och utnyttjandegraden e_1 **60,0 - Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.** Motivet till att ersätta de ursprungliga planbestämmelserna med nya är att skapa en mer ändamålsenlig byggrätt.

Nivån för färdigt golv ändras till 144,7 meter (RH2000). Ursprungsplanen reglerar v_2 - *Nivå för färdigt golv får inte understiga +144 meter (RH70).* Den nya planbestämmelsen betecknas med ett "m" i enlighet med BFS 2020:5 och formuleras **m_1 - Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån 144,7 meter (RH2000) inte skadar byggnaden.** Nivån utgår från prognosen för beräknat högsta flöde (BHF) 2022 som anger 144,5 m (RH2000). Med detta finns 20 centimeter marginal till BHF.

Markreservat för underjordiska ledningar, u_1 , har utökats inom prickmark i den sydvästra delen av planområdet i syfte att innefatta arbetsområde till ledningsrätt 0780K-14/142.1 Nytt u-område med prickmark läggs till inom E_1 och är cirka 6 meter brett.

Bestämmelsen för prickmark *Marken får inte bebyggas* ersätts i förslaget med formuleringen **Marken får inte förses med byggnad**, vilken även 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 mot Lillsjögatan som i ursprunglig detaljplan regleras som *Körbar utfart får inte anordnas* upphör delvis i och med ändringsplanen för att tillgodose möjliga utfartsbehov. Kvarvarande del av förbudet kommer fortsatt gälla på den västra sidan av planområdet och sträcker sig längs sydvästra hörnet av planområdet samt fortsätter 10 meter i nordöstlig riktning längs Lillsjögatan. Formuleringen för planbestämmelsen ändras även till *Utfartsförbud*.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvattenhantering

Dagvatten kommer att fördröjas genom fördröjningsmagasin. Ett område för fördröjning av dagvatten föreslås på fastigheten Lillsjön 3, vilket ersätter del av ursprungsplanen **T_{1J}- Järnvägstrafik, Industri och Godsterminal** med område **E₁ - 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.

Ändringsplanen medger en ökad exploateringsgrad och planområdet bedöms därmed kunna utgöra mer hårdgjord yta jämfört med nuvarande regleringar, vilket i sin tur påverkar möjligheterna att hantera dagvatten. Dagvatten ska därför renas i fördröjningsmagasin innan det avleds vidare till befintlig allmän dagvattenledning. Från fördröjningsmagasinets botten avleds dagvatten till kommunens befintliga dagvattenledning sydväst om området via en ledning som har en begränsad kapacitet. Detta säkerställer att flödet från magasinet begränsas vid kraftiga regn, det fördröjs, samtidigt som en avledning av vatten alltid sker från området. I samband med planens genomförande kommer även 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 ovan 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, vilket är ett steg i att uppnå miljömålen och generationsmålet genom etappmålet *Hållbar stadsutveckling - Dagvattenhantering i ny eller ändrad bebyggelse*.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

Miljömålet *God bebyggd miljö* kan påverkas positivt av planförslaget. Planförslaget bedöms bidra till en långsiktig god hushållning med mark genom förtätning inom ett till stor del bebyggt område.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.



Visuell miljö och landskapsbild

Idag är marken oexploaterad. Då ändringsplanen medger högre bebyggelsen samt en ökad exploateringsgraden bedöms den visuella miljön på platsen förändras något jämfört med nuläge och befintlig detaljplan. Planområdet är därtill lokaliserat intill liknande verksamheter som planen medger och bedöms därmed komplettera redan existerande stads/landskapsbild. Den utökade möjligheten till byggnation med de nya planbestämmelserna och eventuell skuggbildning bedöms inte innebära negativ påverkan och olägenhet på stads/landskapsbilden.

Hälsa och säkerhet

Med närheten till sjön Salen behöver hänsyn tas till risken för översvämning. Planförslaget 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 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 beräknat högsta flöde. En god dagvattenhantering säkerställs genom ett fördröjningsmagasin för omhändertagande av dagvatten. Därmed bedöms hälsa och säkerhet inte påverkas negativt av ändringsplanen.

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, 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, vilket kan skapa positiva konsekvenser för ekonomin.

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 och granskning våren 2024. Under 2025 beräknas ett slutligt planförslag 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 ändringsplanen 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	• 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	• 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	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%. Befintligt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar utvidgas till att innefatta arbetsområde till ledningsrätt för tele 0780K-14/142.1.
Lillsjön 3	Del av fastighet Lillsjön 3 ändras från markanvändningarna Järnvägstrafik, Industri och Godsterminal till Tekniska anläggningar - Fördröjningsmagasin, samt regleras över till fastighet Lillsjön 4. Ett markreservat för underjordiska ledningar upprättas på Lillsjön 3 för att säkerställa hög- och lågspänningskablar tillhörande Alvesta Energi, belägna på fördröjningsmagasinets östra sida.
Fastighet (utanför planområdet)	Sammanfattning av konsekvenser
Lillsjön 4	Del av Lillsjön 3 regleras över till Lillsjön 4.

MEDVERKANDE

I samband med upprättade av detaljplanen har tjänstepersoner från Planavdelningen och Teknikavdelningen medverkat.

Alvesta kommun 2025-04-02

Planavdelningen