



Alvesta
kommun

Detaljplan för Hjorten 10 med flera (Gamla EPA- huset) i Alvesta tätort, Alvesta kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR:

Denna planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Plankarta upprättad på grundkarta

Bilaga 1: Antikvarisk förundersökning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	INLEDNING	2
2.	PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
3.	PLANFÖRSLAG.....	14
4.	KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	17
5.	GENOMFÖRANDE	20



1. INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

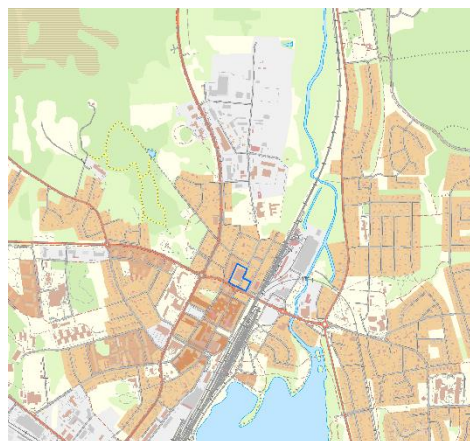
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en större byggrätt samt bredare markanvändning i form av handel, bostäder och centrumverksamhet och tillhörande parkering. Vidare är syftet att värna om befintliga kulturhistoriska värden samt anpassa byggrätten efter dessa.

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

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i centrala Alvesta längs med Värnamovägen och är cirka 8000 kvadratmeter.



Planområdets lokalisering i Alvesta tätort, vit skraffering till vänster och inom blå linje till höger.

Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten Hjorten 10, som är privatägd, samt del av de kommunägda fastigheterna Svea 2 och Alvesta 14:44.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Föreslagen detaljplan strider inte mot översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet:

Marken är idag planlagd med två detaljplaner – A78 (1964) och A95 (1966). A78 täcker Hjorten 10 och reglerar marken till handel i två våningar. A95 styr Svea 2, där detaljplanen medger handel och bostäder i fyra våningar samt parkering i markplan. A95 reglerar även den del av Storgatan som ingår i föreslaget planområde till allmän plats, gata.

Närmast utanför planområdet:

Området närmast utanför planområdet är främst planlagt för bostäder. I öster angränsar området till mark som är planlagd för kyrka. I söder är delar av marken planlagd för parkeringshus.

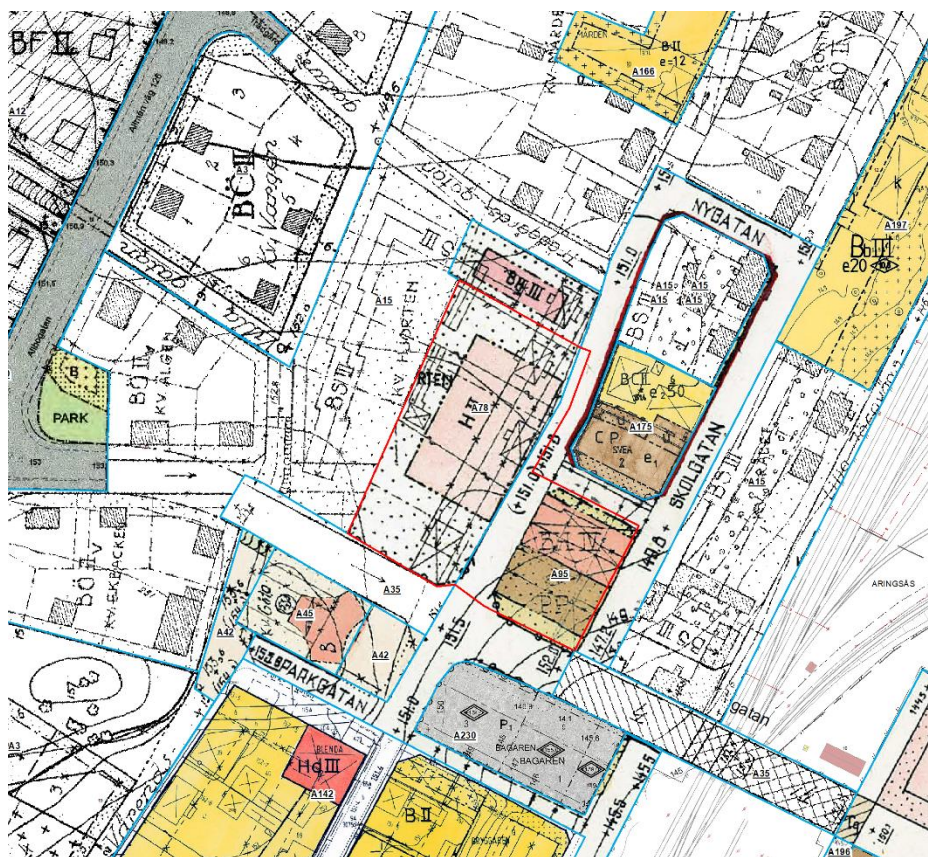


Bild som visar planområdet o förhållande till lagakraftvunna detaljplaner. Planområdet inom röd linje.



Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2025-09-25 (SBN § 75)

Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta och samråda förslag till detaljplan.



2. PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse

Hjorten 10



Bilder som visar bebyggelsen på Hjorten 10, ovanifrån och från Värnamovägen.

Till planarbetet har Kulturparken Småland tagit fram en antikvarisk förundersökning som redovisar de kulturhistoriska värdena på platsen och huruvida dessa påverkas vid omgestaltning.

Byggnaden på fastigheten Hjorten 10 står i dagsläget tom, men har fram tills nyligen fungerat som livsmedelsbutik. Den uppfördes 1965 på beställning av AB Turitz & Co som ett EPA-varuhus. Vid tiden för uppförandet befann sig Alvesta i en expansiv period med en påtaglig framtidsoptimism; flera större projekt genomfördes på löpande band i orten.

Valet av arkitekt föll på Bent Jörgen Jörgensen, som ofta anlätades för att rita EPA-hus i södra Sverige. Jörgensen var en modernistisk arkitekt och den stora varuhusbyggnaden bär tydliga referenser på dåtidens arkitektoniska stilideal. Platsen för varuhuset valdes utifrån dess strategiska läge; den nyinvidga viadukten över järnvägen hade gjort Värnamovägen till en av Alvestas mest trafikerade gator vid tiden för uppförandet och innebar att tomten på Hjorten 10 fick ett exponerat läge.

Byggnaden är uppförd med en stomme i betong och dess exteriör kan sägas utgöras av tre partier. Den nedre delen är till stora delar klädd i gult tegel som bryts av sektioner med brunsvart träpanel. Vid entrén i sydväst finns större uppglasade partier. Den övre delen av byggnaden utgörs av träpanel i samma brunsvarta kulör, där ytorna lutar ut från byggnaden. Mellan dessa partier löper ett kraftfullt och vinklat skärmtak, utfört med aluminiumkassetter. Vid den nordvästra fasaden, som utgör baksida, återfinns den administrativa delen vilket är byggnadens mest iögonfallande parti (se bild nedan).



Foto taget 2026-07-15 visar den administrativa delen av byggnaden.



Foto taget av arkitekten år 1965. Jämför med föregående bild. Bilden är tagen från antikvarisk förundersökning.

Exteriören är i det närmaste helt bevarad, frånsett att den uppskjutande torndelen på västra långsidan har klätts med gul plåt (jämför bild från 2026



med bild från 1965 ovan). Den antikvariska förundersökningen ställer upp ett antal aspekter som måste följas vid om- och tillbyggnad:

- De gula tegelfasaderna bibehålls.
- De snedställda och svartmålade fasadpartierna bibehålls liksom de plåtklädda skärmtaken.
- Största hänsyn ska visas byggnadens nordvästra del där befintlig utformning ej får ändras.
- "Torndelens" plåtinklädnad kan med fördel demonteras.
- Reklamskyltar plockas ned vilket samtidigt innebär att snedtakens arkitektoniska funktion återställs. *Sedan förundersökningen gjordes har livsmedelsbutiken med de nämnda reklamskyltarna flyttat, och åtgärden är därmed redan genomförd.*

Sydväst om Hjorten 10 ligger Stjärnhuset som uppfördes bara några år innan EPA-huset. Det är en fem våningar hög lägenhetsbyggnad som även den bär tydliga modernistiska drag. Från Stjärnhuset till vattentornet (uppfört 1959) finns en visuell koppling som utgör en viktig historisk siktlinje i stadsrummet. De utgör tillsammans med viadukten en miljö som är stadshistoriskt intressant som en symbol för ortens kraftiga tillväxt och ambitiösa planer. EPA-huset är en del av miljön, men utgör inget naturligt blickfång på grund av sin låga profil och indragna placering. Den antikvariska förundersökningen landar i att det är möjligt med en påbyggnad av våningsplan på varuhuset, då det inte rubbar hävdade siktlinjer eller påverkar andra rumsliga värden. Eventuell påbyggnad förutsätter dock att särskild hänsyn ges till tilläggsens volym, utformning och materialval. Vidare avråder förundersökningen från att uppföra bebyggelse på parkeringsytan mellan varuhuset och Värnamovägen.



Visuell koppling mellan Stjärnhuset, viadukten och vattentornet utgör en viktig siktlinje. EPA-varuhuset till vänster i bild.



Svea 2

Fastigheten Svea 2 utgörs idag av parkering och återvinningsstation.

Närområdet

Det föreslagna planområdet ligger centralt i Alvesta och är omgivet av bebyggelse av olika karaktär. Det redan nämnda Stjärnhuset ligger sydväst om varuhuset och uppfördes 1960. Byggnaden är ritad av den dåvarande stadsarkitekten Claes Knutson, som är upphovsman till flera projekt i Alvesta. Stjärnhuset har en sexkantig form med konkava fasader, vilket gett upphov till dess namn. Under 2025/2026 genomfördes en större renovering som bland annat innebar att huset återfått en färgsättning som påminner mer om den ursprungliga. Oavsett färgsättning har utformningen av byggnaden ett utpräglat modernistiskt stilideal och genom dess högt belägna placering i centrala Alvesta utgör den ett blickfång från samtliga väderstreck. Byggnadens höjd sätter begränsningar för hur höga tillbyggnader som kan tillåtas på varuhuset.



Stjärnhuset i bakgrunden. Förgrunden utgörs av EPA-varuhusets västra långsida med tillhörande administrativ del.

Väster om planområdet ligger ett flerfamiljshus i tre våningar. Huset uppfördes på beställning av Stiftelsen Hjorthagen – föregångare till Allbohus – och är det första flerfamiljshus som byggdes i allmännyttig regi i Alvesta.

Mark och vegetation

Längs med Värnamovägen finns på Hjorten 10 platsgjutna blomsterlådor med låga barrväxter. Vegetationen på fastigheten i övrigt är sparsam, då övrig mark



är asfalterad. På Svea 2 finns mer och större vegetation i bäddar längs Storgatan och Värnamovägen. Marken inom området är relativt plan, bortsett från östra delen av Svea 2, där det förekommer stödmurar och kraftig slänt mot Skolgatan.

Gator och trafik

Inom planområdet går Storgatan, vilken både Hjorten 10 och Svea 2 är anslutna till med in- och utfart. Längs med planområdet går Värnamovägen, Bivägen samt Skolgatan. I området finns ett utbyggt system av gång- och cykelvägar för att till fots och med cykel kunna ta sig till viktiga målpunkter i Alvesta. Busshållplats ligger i anslutning till området, längs med Värnamovägen.

Service och närmiljö

Området ligger i Alvesta tätort och är en del av centrumbebyggelsen. Det är därmed nära till den kommersiella och offentliga service som Alvesta centrum erbjuder.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till el, fiber, fjärrvärme och kommunalt VA.

Ledningsrätter

Befintliga rättigheter inom planområdet:

- Ledningsrätt, STARKSTRÖM 0764-95/51.1
- Ledningsrätt, FJÄRRVÄRME 0764-95/81.1

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 SGUs jordartskarta består marken av sandig morän samt isälvssediment.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens MIFO-inventering finns ingen misstänkt förorenad mark inom planområdet. Det finns inte några kända föroreningar i närområdet som bedöms utgöra en risk för människors hälsa och säkerhet. 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 kommuns översiktliga radonriskkartering ligger detaljplaneförslaget inom område med förhöjd risk för radon i bergborrade brunnar. Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och den förhöjda risken gäller således inte i dagsläget.

Störningar

Buller

Planområdet är bullerutsatt från både väg- och spårtrafik genom närheten till Värnamovägen och Södra stambanan. När det gäller buller från väg- och spårtrafik tillämpas riktvärdena i *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande*. Följande riktvärden anges i förordningen:

- Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
- Högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad

För Alvesta tätort finns en trafikbullerutredning från väg- och spårtrafik, framtagen 2022. Beräkningen togs fram i syfte att ligga som underlag till översiktsplan samt detaljplaneläggning av bostäder, skolor och andra miljöer som kan påverkas av buller. Utredning kartlägger en nulägesbild och tar utsikt mot prognosår 2040.

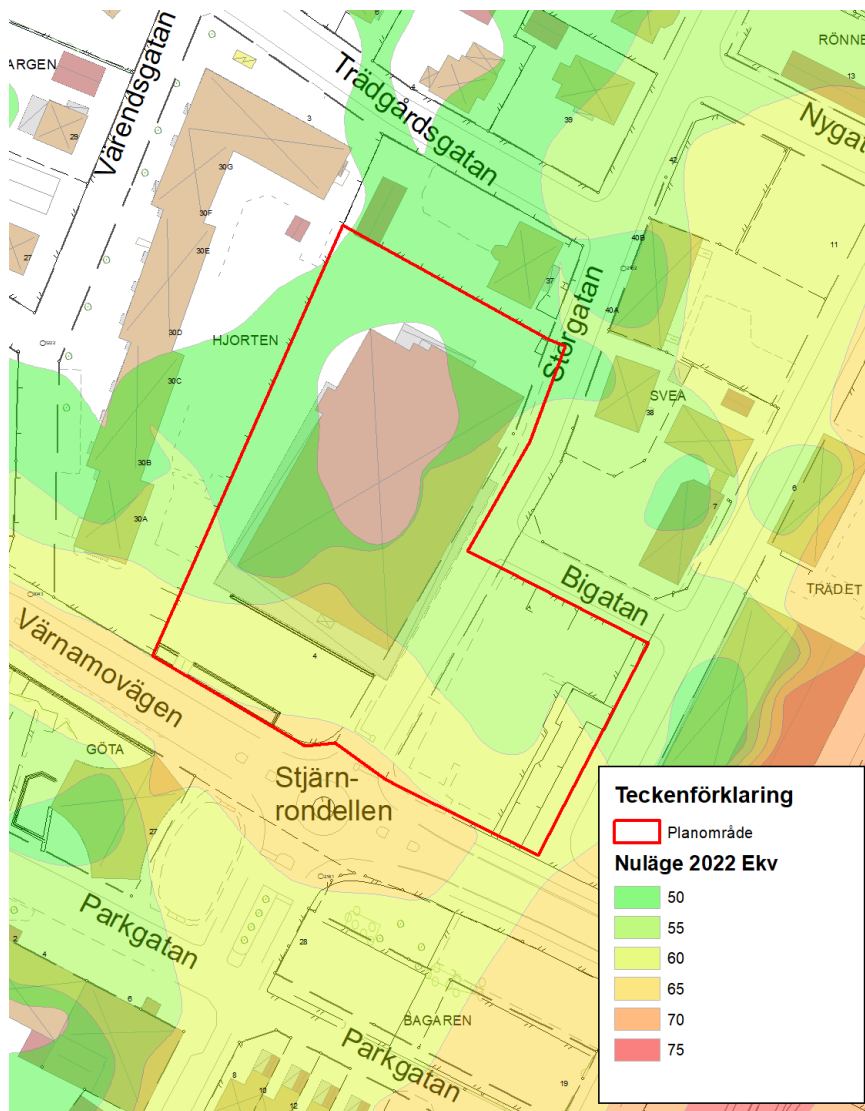


Bild som visar ekvivalenta bullernivåer inom planområdet i dagsläget.

Beräkningarna för nuvarande ljudnivåer visar att större delen av planområdet uppfyller de krav i förordningen om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Närmast Värnamovägen når ljudnivåerna 65 dBA.

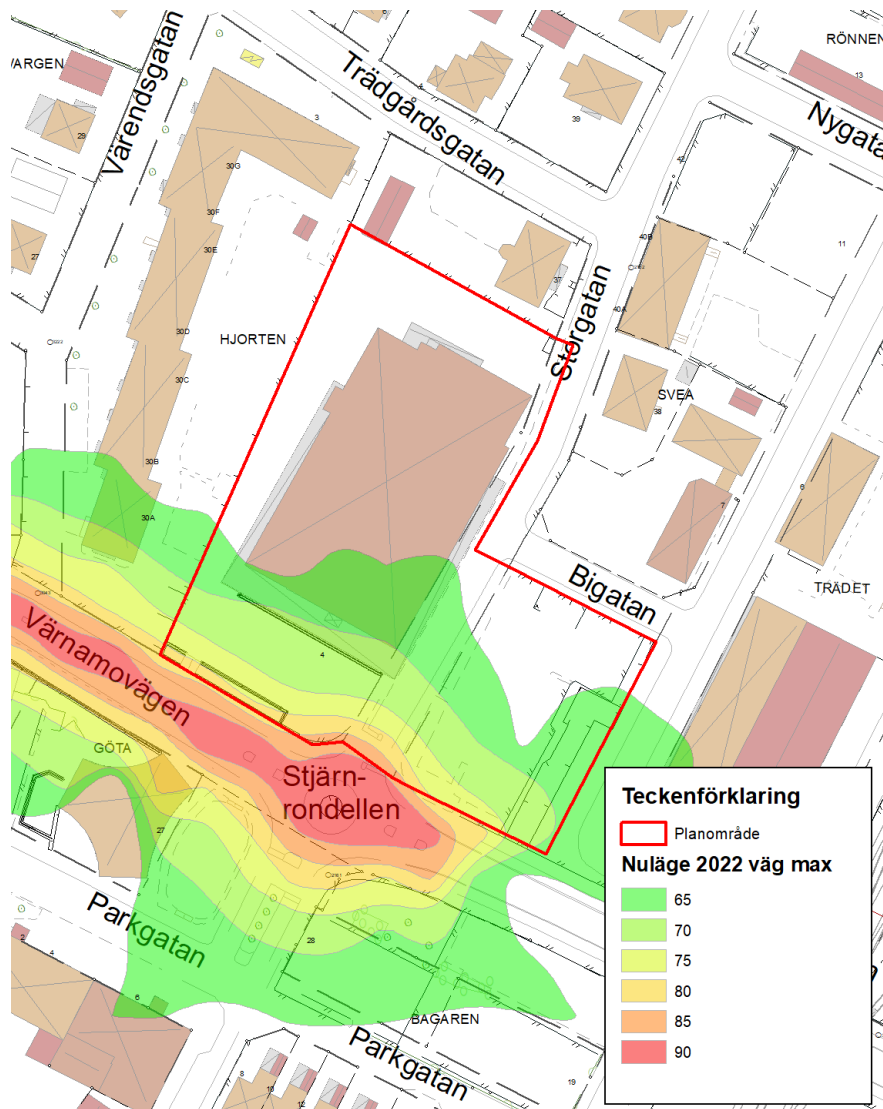


Bild som visar maximala ljudnivå från vägtrafik inom planområdet i dagsläget.

För maximal ljudnivå redovisas endast beräkningar från vägtrafik, eftersom spårtrafiken inte påverkar planområdet enligt beräkningar. I dagsläget nås 70 dBA maximal ljudnivå precis vid varuhusets fasad.

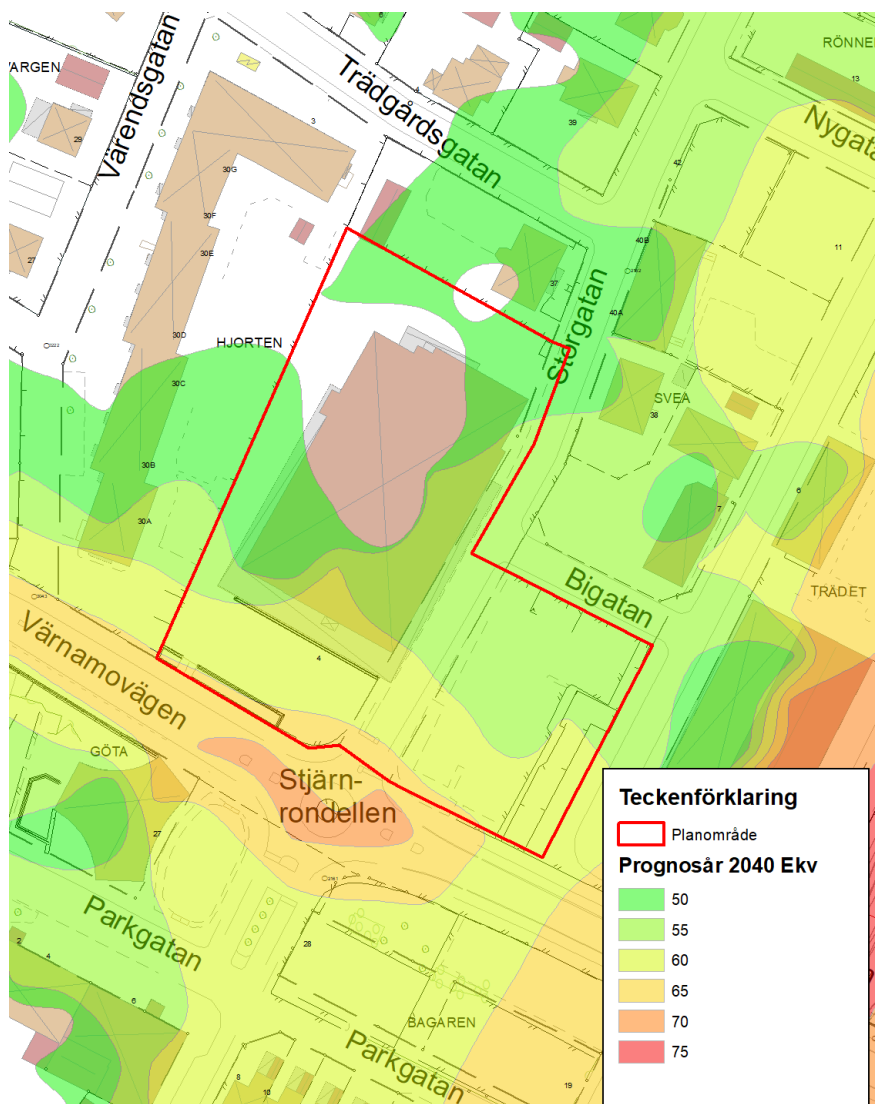


Bild som visar beräknade ekvivalenta bullernivåer inom planområdet år 2040.

För prognosår 2040 beräknas bullernivåerna ha ökat något, där större delar av planområdet når upp till 60 dBA ljudnivå. Beräkningen visar dock att planområdet, bortsett från ytorna längs med Värnamovägen, uppfyller de krav som ställs i förordningen.

Översvämningsrisk

DHIs skyfallskartering för Alvesta kommun från 2014 visar de beräknade maximala vattendjupen i samband med ett framtida 100-årsregn (skyfall som har en återkomsttid på 100 år). Enligt karteringen finns det lågpunkter inom planområdet där vatten kan samlas.



3. PLANFÖRSLAG

Planförslaget utgår från att släcka befintlig byggrätt för bostäder på fastigheten Svea 2 och flytta över den till fastigheten Hjorten 10. Inom Hjorten 10 möjliggörs för att befintlig byggnad byggs på, med fler våningar ämnade för bostäder. Planförslaget ska även skydda de kulturvärden som finns kopplade till befintlig byggnad.

ALLMÄN PLATS

Allmän plats i planförslaget består av bestämmelsen GATA. Bestämmelsen används för allmänna platser som är avsedda både för fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik. Regleringen täcker delar av Storgatan och syftar till att säkerställa vägområdets funktion.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Befintlig byggnad på fastigheten Hjorten 10 kragar ut med skärmtak över allmän plats. För att skärmtaket inte ska bli planstridigt införs bestämmelse **skärmtak₁ – skärmtak får kraga ut över gatumark**. Befintlig byggnad på Hjorten 10 bedöms utgöra särskilt värdefull bebyggelse enligt PBL 8:13 och kommer som sådan föreslås beläggas med skydd av kulturvärden. Skärmtaket utgör en del av de värdebärande aspekter som ska bevaras, varför det regleras med bestämmelse **q₂ – byggnadens plåtklädda skärmtak ska bevaras**. Vidare regleras skärmtaket även med **förbud om rivning, r₂**.

KVARTERSMARK

Fastigheten Hjorten 10 omfattas av bestämmelsen **C – centrum**. Användningen centrum omfattar olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler, tillfällig vistelse med mera som behöver vara lätta att nå. Området ligger centralt i Alvesta och bedöms som lämpligt för centrumfunktioner. Bestämmelsen är flexibel och underlättar att befintlig byggnad används. Marken regleras även till **B – bostäder**. Regleringen skapar förutsättningar för att området kan användas för permanenta bostäder. Slutligen tillåts även **H – handel**. Även om handel tillåts inom användningen Centrum kan inte en ny verksamhet öppna en butik i befintlig lokal om handel blir huvudändamålet. För det krävs att ytan även regleras till användningen Handel.

Fastigheten Svea 2 omfattas av bestämmelsen **P – parkering**. Regleringen används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmarken. I det här fallet ska regleringen möjliggöra för uppförandet av ett parkeringshus som främst syftar till att förse verksamheterna och bostäder på Hjorten 10 med parkeringsplatser. Ytan regleras även för **C – centrum**, för att möjliggöra att entréplan nyttjas åt centrumverksamheter.



Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Det gamla EPA-varuhuset bedöms ha särskilt värdefull bebyggelse enligt PBL 8:13 och föreslås därför skyddas med bestämmelse om **q₁ – byggnadens gula fasadtegel, svartmålade och snedställda fasadpartier samt plåtklädda skärmtak ska bevaras**. De utpekade aspekterna i bestämmelsen utgör de värden som den antikvariska förundersökningen identifierar. Byggnaden skyddas även med bestämmelse om varsamhet, där **byggnadens höjd och volym ska behållas till sin utformning, k₁**. Bestämmelsen motiveras av att ytterligare säkra byggnadens värdefulla aspekter. Byggnaden regleras även med **rivningsförbud, r₁**. För att varuhuset även fortsättningsvis ska användas för verksamheter kopplade till handel- och centrumändamål regleras ytan med att **bostäder inte tillåts i entréplan – s₂**. En del av varuhuset möjliggörs för påbyggnad upp till 167 meter totalhöjd, **h₁**. Regleringen skapar förutsättningar för tillägg med ytterligare tre våningar, samtidigt som höjden blir underordnad Stjärnhuset där nockhöjden är knappt 169 meter. Samtliga höjder är angivna i meter över havet, med RH2000 som höjdsystem. Tillkommande våningar regleras med utformningsbestämmelse **f₁ – utformning anpassas med särskild hänsyn efter befintlig bebyggelse avseende arkitektoniskt uttryck, kulör och material**. Bestämmelsen reglerar inte nödvändigtvis att tillägg i bebyggelsen ska ha samma uttryck, kulör eller material som befintlig byggnad, utan avser att säkerställa en gestaltningsmässig helhet.

Tilläggen i bebyggelsen uppförs i en bullerutsatt miljö, varför bestämmelse om att bostäder ska utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller för bostäder och uteplatser inte överskrids (**m₁**) införs. Beräkningar gjorda i området visar att området ligger på gränsen för vad som tillåts. Gällande riktvärden förväntas därmed kunna uppnås med relativt enkla anpassningar i tillkommande lägenheter.

För att säkerställa att befintlig parkeringsyta på Hjorten 10 inte bebyggs, i enlighet med rekommendationer i den antikvariska förundersökningen, införs bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad (**prickmark**). Prickmark används även inom kvartersmark för parkerings- och centrumändamål vid Svea 2 och syftar då till att skapa ett säkerhetsavstånd till Värnamovägen samt hindra att bebyggelse sker i närheten av fundamenten till viadukten. På Hjorten 10 regleras även en mindre yta med prickmark samt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, **u₁**. Ytan säkerställer befintlig ledningsrätt.

Parkeringsytan på Svea 2 regleras till **h₂ – 160 meter totalhöjd**, vilket möjliggör för ett parkeringshus i tre våningar. Ytan regleras även med **s₂ – centrum endast i entréplan**. Regleringen syftar till att skapa förutsättningar för ett mer levande centrum, med verksamheter i entréplan.



Gator och trafik

Angöring till Hjorten 10 sker från Storgatan och angöring till Svea 2 från Storgatan samt Skolgatan. Detaljplaneförslaget reglerar **utfartsförbud** till båda fastigheterna längs med Värnamovägen och en bit in på Storgatan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvattenhantering

Planområdet är idag hårdgjort och bedöms vid ett genomförande förbli så. Det är anslutet till det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

Vatten och avlopp

Planområdet är kopplat till det kommunala nätet för vatten och avlopp.

Elnät

Befintlig bebyggelse är ansluten till elnätet, som Alvesta Elnät AB ansvarar för.

Avfall

Återvinning och avfallshantering ansluts till befintligt system som Alvesta Renhållnings AB (ARAB) ansvarar för. Inom Svea 2 finns idag en återvinningsstation, vilken antingen kommer flytta eller efter diskussion med exploatören finnas kvar inom området.

Uppvärmning

Befintlig byggnad är ansluten till fjärrvärmenätet.



4. KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Miljökvalitetsnormer (MKN)

5 kap. miljöbalken behandlar miljökvalitetsnormer (MKN). MKN är ett begrepp som sätter en bindande gräns för ett miljötillstånd som ska följas vid eller efter en viss tidpunkt. En miljökvalitetsnorm fastställs utifrån kunskap om vad som utgör en föroreningsnivå eller störningsnivå som människor, miljö och natur kan utsättas för utan större påverkan. Målsättningen för MKN är att en god miljö ska upprätthållas eller förbättras. Det finns MKN för vattenkvalitet, utomhusluft och omgivningsbuller. Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare, vilket Alvesta kommun inte uppnår. Dock ska strävan oavsett vara att begränsa buller, vilket styrs av bland annat hänsynsreglerna i miljöbalken.

MKN för luft

Luftföroreningar har i spridningsmodeller (Luftvårdsförbundet Kronoberg 2016) på Växjövägen bedömts enligt tabell nedan och således inte överskridit gällande miljökvalitetsnormer för luftföroreningar. Uppmätta värden är även under de fastställda riktvärdena (preciseringarna) i miljömålet *Frisk luft*.

	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	

Eftersom planförslaget är utformat för att rymma cirka 30 lägenheter på Hjorten 2 kommer trafiken att öka vid ett genomförande. Sett till den trafikmängd som trafikerar Värnamovägen bedöms tillskottet som begränsat. Befintlig byggrätt på Svea 2 kommer därtill att släckas och flyttas över till Hjorten 10, varför mängden byggbar yta för bostäder i stort inte förändras vid ett genomförande.

Planens genomförande bedöms inte medföra risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för luft.

MKN för vatten

För ytvatten finns MKN för kemisk och ekologisk status. Planområdet avvattnas till den klassade vattenförekomsten Salen. Enligt Länsstyrelsens vatteninformationssystem uppnår Salen ej god kemisk status utifrån bland annat påverkan från miljögifter (VISS, hämtat 2026-07-13). Den ekologiska statusen i vattenförekomsten bedöms som måttlig, med kvalitetskrav om att uppnå god status senast 2033. Påverkansfaktorer på den ekologiska statusen innefattar bland annat urban markanvändning och jordbruk.



Planförslaget bedöms inte påverka status på vatten- och grundförekomster negativt avseende vattenavrinning och föroreningar. Området är idag bebyggt och dagvattensammansättningen förväntas inte ändras av planförslaget.

Riksintressen

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

Natur- och kulturmiljö

Växtligheten inom planområdet är begränsad och det finns inga sådana miljöer som är betydelsefulla utifrån sina naturvärden.

De föreslagna bestämmelserna som reglerar befintlig bebyggelse och möjliga påbyggnader är gjorda utifrån den framtagna antikvariska förundersökningen, vilken i sin tur lutar sig mot PBL 2:6 första och andra stycket, 8:13 samt 8:17. Slutsatsen i förundersökningen är att de kulturhistoriska värdena kan tillvaratas även om moderna årsringar tillförs. Resultatet beskrivs dock som avhängigt av arkitekt som kan anpassa tilläggen material- och volymmässigt.

Visuell miljö och landskapsbild

Det gamla EPA-huset ingår i en stadshistoriskt intressant miljö som redogör för en tid då framtidstron och tillväxten i Alvesta var stark. Byggnadens indragna placering innebär att en påbyggnad inte påverkar den historiska miljön, men att byggnaden visuellt kommer ta större plats i stadsrummet. På Svea 2 möjliggör planförslaget för parkeringshus, vilket också kommer påverka den visuella miljön. Påverkan bedöms som liten, då höjdbestämmelser säkerställer en relativt låg byggnad. Fastigheten utgör idag något av ett tomrum i stadsmiljön och leder till att området upplevs spretigt. Att bebygga tomten möjliggör för ett mer ordnat intryck och kan ge en stärkt centrumkänsla och stadsmässighet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Utifrån den trafikbullerutredning som finns med tillhörande beräkningar är bedömningen att det är möjligt att tillskapa lägenheter med goda ljudmiljöer.

Översvämningsrisk

Detaljplaneförslaget innebär ingen ökad översvämningsrisk. Området är anslutet till det kommunala dagvattennätet och någon kännedom om tidigare översvämningar finns inte.

Resurshushållning

Detaljplaneförslaget leder till god resurshushållning. Befintlig byggnad blir möjlig att nyttja för fler ändamål, samtidigt som en påbyggnad möjliggör ett



tillvaratagande av befintliga strukturer. Området i stort är redan anslutet till vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber. Befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Socialt perspektiv

Detaljplanen möjliggör att en befintlig byggnad kan användas för flera ändamål. Byggnaden har tidigare fungerat som livsmedelsbutik, men står sedan en tid tillbaka tom. En tom byggnad kan ge en bild av ett eftersatt område och brukar generellt vara utsatt för mer skadegörelse. Med en mer ändamålsenlig detaljplan bedöms möjligheterna till att byggnaden används som goda. En kommersiell verksamhet eller permanenta bostäder ökar mängden människor som rör sig i området, vilket bedöms som särskilt viktigt i centrala Alvesta.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 4 kap. 34 § PBL och enligt 6 kap. 11 § miljöbalken. En undersökning görs för att utreda och bedöma om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt förordningen om MKB (1998:905).

Kommunen bedömer att detaljplanens tänkbara effekter inte kommer medföra någon påtaglig risk för miljön eller människors hälsa och säkerhet, på lång eller kort sikt. Detaljplanens effekter bedöms innebära lämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser på lång och kort sikt. Den sammanvägda bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte medför risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.



4. GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planförslaget sänds ut för samråd under sommaren 2026. Därefter ska planförslaget ställas ut för granskning under vintern 2026/27 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.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Verkan på andra detaljplaner

Vid lagakraftvunnen detaljplan ersätts A78 och delar av A95 av markregleringar enligt föreliggande planförslag.

Ansvarsfördelning

Ansvarig	Åtgärder
Alvesta kommun	• Upprättar detaljplan • Ansöker om fastighetsbildning/reglering
Exploatören	• Fastighetsägaren har inom kvartersmark ansvar för genomförandet av förslaget enligt planens bestämmelser samt den fortsatta skötseln inom området.

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan sökande och Alvesta kommun som reglerar kostnaderna för upprättande av detaljplanen.



Markanvisningsavtal

Kommunen har påbörjat förhandling om markanvisningsavtal med ägaren till Hjorten 10, Handelsfastigheter i Kronoberg AB som vidare kallas för "exploatören". Förhandlingen avses slutföras i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft. Avtalet förväntas reglera följande huvudsakliga delar:

Överlåtelse

Markanvisningsavtalet ska innehålla överlåtelse av mark enligt följande:

Del av Svea 2 med användningsbestämmelserna Parkering och Centrum ska fastighetsbildas genom avstyckning till egen fastighet och överlåtelse till exploatören. Del av Svea 2 med användningsbestämmelsen GATA ska regleras till Alvesta 14:44.

Upplåtelse

Markanvisningsavtalet ska innehålla upplåtelse av mark enligt följande:

- Inskrivet nyttjanderättsavtal 73/2189 för upplåtelse av parkering ska upphöra inför genomförande.
- Nyttjanderättsavtal för återvinningsstation kan sägas upp eller vid överenskommelse med exploatören vara kvar på fastigheten Svea 2.

Ansvarsfördelning

Kommunen avser ansvara för att ansöka om lantmäteriförrättning rörande avstyckning och fastighetsreglering. Exploatören avses bekosta alla kostnader kopplat mot ovan nämnda lantmäteriåtgärder under rubriken "Överlåtelse" och "Upplåtelse".

Fastighetsrättsliga ersättningar

Markanvisningsavtalet ska reglera ersättningen för marköverlåtelse. Köpeskillingen avses fastställas under kommande förhandling av avtalet och ska följa då gällande marknadsvärde. Exploatören avses svara för kostnader kopplat till lantmäteriförrättning avseende avstyckning och fastighetsreglering.

Kostnader som exploatören åtar sig

Exploatören ska bekosta följande åtgärder:

- Bekostar proppning av befintliga serviser för VA för Svea 2.
- Alla kostnader kopplade till inköp av mark, förrättningskostnader och lagfartskostnader.
- Bekostar eventuell flytt av ledningar.



Tidplan för utbyggnad

Parterna avser att vid färdigställande av markanvisningsavtalet enas om en tidsplan som ska gälla för exploateringsområdets utbyggnad.

Konsekvenser av att detaljplanen genomförs med stöd av markanvisningsavtal

Konsekvensen av detaljplanen är att exploatören står för alla kostnader kopplat till genomförandet av detaljplanen. Kommunen tar inga kostnader kopplade till genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet (inom planområdet)	Sammanfattning av konsekvenser
Hjorten 10	Kvartersmark inom fastigheten ändras från endast handelsändamål till att även innefatta centrum- och bostadsändamål. Befintlig byggnad skyddas med q-bestämmelse. Befintlig byggnad ges möjlighet att byggas på.
Svea 2	Kvartersmark inom fastigheten ändras från bostads- och parkeringsändamål i fyra våningar till parkerings- och centrumändamål.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I samband med upprättade av detaljplaneförslaget ha flertalet avdelningar och bolag inom kommun medverkat.

Alvesta 2026-07-15