

Detaljplan för  
**Hohult 2:136 m.fl.** i Alstermo  
Uppvidinge kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING



|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Antagen av (instans) | Miljö- och byggnadsnämnden |
| Antagen (datum)      | 2019-09-26                 |
| Laga kraft           | 2019-10-28                 |
| Handläggare          | Oskar Johansson            |

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Planhandlingar .....               | 1 |
| Planens syfte och huvuddrag .....  | 1 |
| Beställare.....                    | 1 |
| Plandata .....                     | 1 |
| Läge .....                         | 1 |
| Areal .....                        | 2 |
| Markägoförhållanden .....          | 2 |
| Tidigare ställningstaganden.....   | 2 |
| Översiktsplan .....                | 2 |
| Detaljplaner .....                 | 2 |
| Miljöbedömning .....               | 4 |
| Kommunala beslut .....             | 4 |
| Förutsättningar .....              | 4 |
| Bebyggelse .....                   | 4 |
| Nuläge .....                       | 4 |
| Planförslag och konsekvenser ..... | 5 |
| Naturmiljö .....                   | 6 |
| Nuläge .....                       | 6 |
| Planförslag och konsekvenser ..... | 6 |
| Kulturmiljö .....                  | 6 |
| Nuläge .....                       | 6 |
| Planförslag och konsekvenser ..... | 6 |
| Fornlämningar .....                | 6 |
| Nuläge .....                       | 6 |
| Planförslag och konsekvenser ..... | 6 |
| Stads- och landskapsbild .....     | 6 |
| Nuläge .....                       | 6 |
| Planförslag och konsekvenser ..... | 6 |
| Gator och trafik .....             | 6 |
| Nuläge .....                       | 6 |
| Planförslag och konsekvenser ..... | 7 |

|   |    |
|---|----|
| Geotekniska förhållanden .....  | 7  |
| Nuläge .....  | 7  |
| Planförslag och konsekvenser .....                                    | 7  |
| Ras, skred och översvämning .....                                     | 7  |
| Nuläge .....  | 7  |
| Planförslag och konsekvenser .....                                    | 7  |
| Hälsa och säkerhet.....   | 7  |
| Nuläge .....  | 7  |
| Planförslag och konsekvenser .....                                    | 8  |
| Buller .....  | 8  |
| Nuläge .....  | 8  |
| Planförslag och konsekvenser .....                                    | 8  |
| Dagvatten.....  | 10 |
| Nuläge .....  | 10 |
| Planförslag och konsekvenser .....                                    | 10 |
| Strandskydd .....   | 11 |
| Nuläge .....  | 11 |
| Planförslag och konsekvenser .....                                    | 11 |
| Miljö kvalitetsnormer för vatten och luft .....                       | 12 |
| Nuläge .....  | 12 |
| Planförslag och konsekvenser .....                                    | 12 |
| Förklaring av planbestämmelserna .....                                | 13 |
| Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.....                    | 13 |
| Kvartersmark .....  | 13 |
| Egenskaps- och administrativa bestämmelser för kvartersmark .....     | 13 |
| Egenskaps- och administrativa bestämmelser för allmän platsmark ..... | 14 |
| Teknisk försörjning .....   | 14 |
| Vatten och avlopp.....  | 14 |
| Övriga ledningar .....  | 14 |
| Avfall.....   | 14 |
| Genomförandebeskrivning .....   | 14 |
| Tidplan.....  | 14 |

|   |    |
|---|----|
| Genomförandetid .....                                 | 15 |
| Huvudmannskap och ansvarsfördelning .....             | 15 |
| Ekonomiska frågor .....                               | 15 |
| Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....     | 16 |
| Beskrivning av fastighetsindelningsbestämmelser ..... | 17 |
| Prövning av fastighetsindelningsbestämmelser .....    | 17 |
| Konsekvenser .....                                    | 19 |
| Ekonomiska konsekvenser .....                         | 19 |
| Sociala konsekvenser .....                            | 19 |
| Miljökonsekvenser .....                               | 19 |
| Medverkande tjänstemän .....                          | 19 |

## PLANHANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

Plankarta med planbestämmelser

Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Undersökning

Samrådsredogörelse

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att reglera tidigare markanvändning för gata eller torg och garage med bilservice till ny markanvändning för industri, samt reglera tidigare allmän platsmark till kvartersmark.

AMO-gruppen AB förvärvade under 2016 den tidigare fastigheten Hohult 2:73 som ligger inom planområdet. Genom att ändra tillåten markanvändning och huvudmannaskap kan verksamhetsutövaren använda området på ett mer ändamålsenligt sätt och säkra vilka som har åtkomst till fastigheten.

### Beställare

Beställare av planen är AMO-gruppen AB.

### Plandata

Planförslaget medger användning för Industri och Natur.

### Läge

Planområdet ligger i den sydvästra delen av Alstermo i anslutning till Alstervägen.



Figur 1: Planområdets utbredning markerat i blått.

## **Areal**

Planområdet omfattar totalt cirka 8000 m<sup>2</sup>

## **Markägoförhållanden**

Fastigheter som helt eller delvis ingår i planområdet:

Hohult 2:136 – Ägare: AMO-gruppen AB

Hohult 2:147 – Ägare: Uppvidinge kommun

Hohult 2:125 – Ägare: Enskild

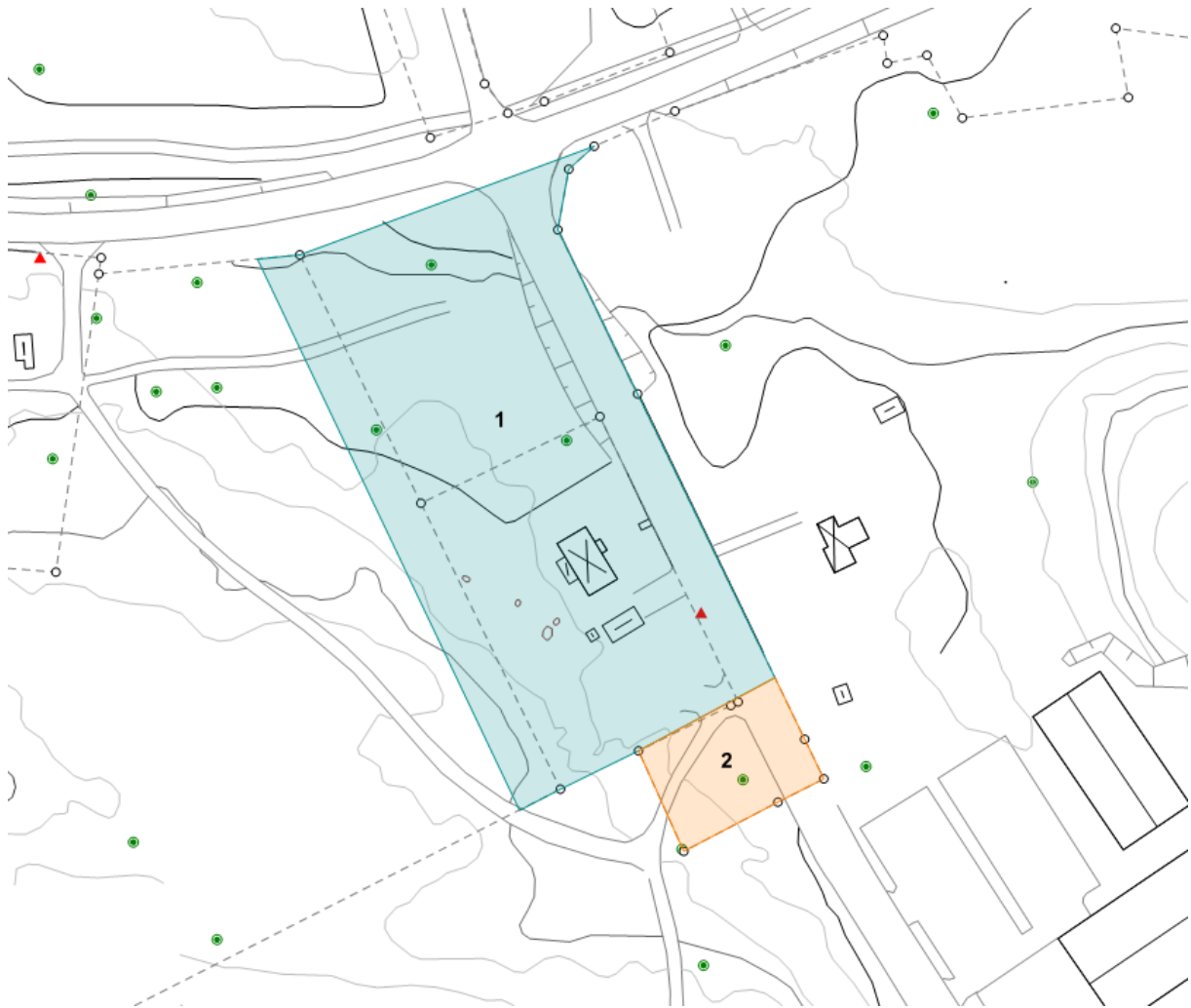
## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Översiktsplan**

Inom planområdet finns en byggnad som tidigare varit bostad och grävfirma. Byggnaden är idag obebodd och fastigheten ingår sedan ett antal år tillbaka i den sökandens fastighet (Hohult 2:136). I översiktsplanen från 2011 är denna fastighet utpekad som bostadsbebyggelse, varför planförslaget strider mot gällande översiktsplan. I översiktsplanen finns ingen ytterligare beskrivning av det område som planförslaget berör, utan det är endast utpekad i en markanvändningskarta över Alstermo samhälle. I beskrivningen av framtida bostadsutveckling i Alstermo anges följande: *”Den planlagda eller reserverade marken för bostäder vid dels Doktorsvägen och Folkets hus invid Alsterån, dels sydöst om Skogsvägen och Rosgatan bedöms vara tillräcklig under planperioden. Utveckling kan också ske genom förtätningar”*. Det aktuella planområdet är alltså inte utpekad som ett område för framtida bostadsbebyggelse, utan den dåvarande befintliga markanvändningen låg till grund för att fastigheten pekades ut som bostad i markanvändningskartan. Mot bakgrund av de förändringar som har skett i fråga om fastighetsägare och faktisk markanvändning sedan översiktsplanens antagande, samt att området inte är utpekad som intressant ur ett framtida bostadsutvecklingsperspektiv bedöms planförslaget kunna genomföras inom ramen för översiktsplanens intentioner.

### **Detaljplaner**

Planförslaget berör två detaljplaner: *Ändring av stadsplanen för Alstermo samhälle, industriområde i sydvästra delen (0760-P77/12) från 1977 och Detaljplan för Sydvästra industriområdet Hohult 2:136 m.fl. i Alstermo (0760-P14/2) från 2014.*



Figur 2: Karta över området i befintliga detaljplaner som berörs av planförslaget.

| Nummer | Detaljplan  | Nuvarande markanvändning                                      | Ny markanvändning | Åtgärd/konsekvens   |
|--------|-------------|---|-------------------|---|
| 1      | 0760-P77/12 | Garage med bilservice, Park eller plantering, Gata eller torg | Industri, Natur   | Genomförandetiden har gått ut. Ingen åtgärd krävs.  |
| 2      | 0760-P14/2  | Lokalgata   | Industri          | Genomförandetiden har inte gått ut. Berörd fastighet är Hohult 2:136. Fastighetsägaren är beställare av det nya planförslaget varför det får antas att denne godkänner att befintlig plan ändras. |

## Miljöbedömning

En undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken har upprättats och bifogas planhandlingarna. Enligt undersökningen anses planförslaget inte medföra en betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning kommer således inte att upprättas.

## Kommunala beslut

AMO-gruppen AB inkom 2019-01-28 med en ansökan om planbesked. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2019-02-28 § 13 att ge sökanden ett positivt planbesked. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2019-03-21 § 29 att påbörja planarbetet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Bebyggelse

#### *Nuläge*

Planområdet är obebyggt, bortsett från ett tidigare bostadshus som fastighetsägaren för närvarande håller på att riva. Byggnaden fungerade under sin livstid både som bostad och som verksamhetslokal för en grävfirma. Direkt öster om planområdet inom fastigheten Hohult 2:136 ligger en befintlig byggnad som tidigare utgjorde ett bostadshus. Huset används idag som lokal för kundmöten och liknande av AMO-gruppen AB.



Figur 3: Lokal för kundmöten etc. direkt öster om planområdet.



### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör ny byggnation av mindre, icke-störningskänsliga industrilokaler inom en del av området. För att förhindra bebyggelse på kabelvägen eller närmare 12 meter från Alstervägen kommer dessa områden att förses med prickmark.

Mark som i gällande detaljplan är planlagd för park eller plantering samt garage med bilservice kommer att planläggas för industri. Det innebär att naturmark kommer tas i anspråk för ny bebyggelse. För att bebyggelsen inom planområdet ska medföra en mindre omgivningspåverkan än befintlig industribebyggelse i söder anges en maximal totalhöjd om 15 meter, jämfört med 25 meter i befintlig plan från 2014.



Figur 4: Inom rödmarkerat område möjliggörs för ny bebyggelse.

## **Naturmiljö**

### *Nuläge*

Planområdet består delvis av mark som i gällande detaljplan är planlagd för park eller plantering. Vegetationen utgörs uteslutande av barrskog. Det finns inga registrerade fynd av rödlistade arter eller annan värdefull natur.

### *Planförslag och konsekvenser*

Planförslaget medför en förlust av ungefär 5500 m<sup>2</sup> skog till förmån för industribebyggelse. Ett 10 meter brett parti i den västra delen av planområdet kommer att sparas och planläggs för natur. Ytterligare 15 meter inom kvartersmarken ingår i ett skyddsområde som är avsett för plantering.

## **Kulturmiljö**

### *Nuläge*

Planområdet har inga kulturmiljövärden då det till största delen är obebyggt.

### *Planförslag och konsekvenser*

Det finns ingen kulturmiljö som påverkas av planförslaget.

## **Fornlämningar**

### *Nuläge*

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

### *Planförslag och konsekvenser*

Planförslaget medför ingen påverkan på fornlämningar. Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (1988:950) oavsett vad som anges i detaljplanen. Vid fynd av misstänkta fornlämningar ska eventuella mark- eller byggnadsarbeten stoppas och länsstyrelsen ska kontaktas omgående.

## **Stads- och landskapsbild**

### *Nuläge*

Från Alstervägen möts man av en infartsväg och industribebyggelse en bit in på vägen. I övrigt fungerar skogen som en visuell barriär mellan vägen och industrin.

### *Planförslag och konsekvenser*

Planförslaget medför en något förändrad stadsbild då skogsavverkning och industribebyggelse möjliggörs närmare Alstervägen.

## **Gator och trafik**

### *Nuläge*

Inom planområdet går Kabelvägen som är en kommunal gata. Kabelvägen ansluter i norr till den allmänna vägen Alstervägen och i söder till fastigheten Hohult 2:136.

### *Planförslag och konsekvenser*

I samband med planförslaget kommer Kabelvägen att övergå i kvartersmark för att möjliggöra en försäljning av vägen. Kabelvägen saknar nytta ur allmän synpunkt då den enbart förser fastigheten Hohult 2:136 med trafik.

I samband med upprättandet av *Detaljplan för Sydöstra industriområdet Hohult 2:136 m.fl. i Alstermo (0760-P14/2)* säkerställdes tillgång till befintliga skogsvägar genom skyddsbestämmelser i planens utkanter. Skogsvägen har därefter blivit säkerställd genom ett vägservitut. Planförslaget innebär att allmän platsmark kommer övergå till kvartersmark, vilket innebär att nya servitut för anslutning av skogsväg kan behövas. Angörande av skogsväg möjliggörs inom skyddsområdet.

Alstervägen är en allmän väg med Trafikverket som är väghållare. Vägen ingår inte i planområdet utan kommer fortsättningsvis ingå i *Ändring av stadsplanen för Alstermo samhälle, industriområde i sydöstra delen (0760-P77/12)*. Befintlig utfart mot Alstervägen kommer att kvarstå och för att tillgodose det generella skyddet om en byggnadsfri zon på 12 meter från allmänna vägar begränsas bebyggelsen med prickmark där så erfordras.

### **Geotekniska förhållanden**

#### *Nuläge*

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts i samband med planarbetet. Genom markarbeten på platsen och SGU:s jordartskarta vet man dock att marken huvudsakligen består av morän lagrad på berg. Terrängen är förhållandevis flack och den största nivåskillnaden är ungefär 4 meter.

### *Planförslag och konsekvenser*

Mot bakgrund av markens beskaffenhet förväntas inga grundläggningssvårigheter uppkomma. Överbliven massa kan användas till pågående utfyllnad och anläggning av bullervallar inom den östra delen av fastigheten Hohult 2:136 (utanför aktuellt planområde).

### **Ras, skred och översvämning.**

#### *Nuläge*

Ingen känd risk för ras och skred föreligger för aktuellt planområde. Planområdet ligger inte inom något översvämningskänsligt område.

### *Planförslag och konsekvenser*

En utbyggnad av området ökar inte risken för ras och skred.

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Nuläge*

Det finns inga registrerade eller andra kända föroreningar inom det aktuella planområdet. Inom planområdet har det tidigare funnits bostadshus med tillhörande grävfirma. Enligt tillgängliga underlag finns det inget som tyder på att föroreningar har uppstått till följd av verksamheten.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medger ingen känslig markanvändning inom området. Om föroreningar påträffas under genomförandet av planen ska berörd myndighet kontaktas och föroreningarna avhjälpas.

### Buller

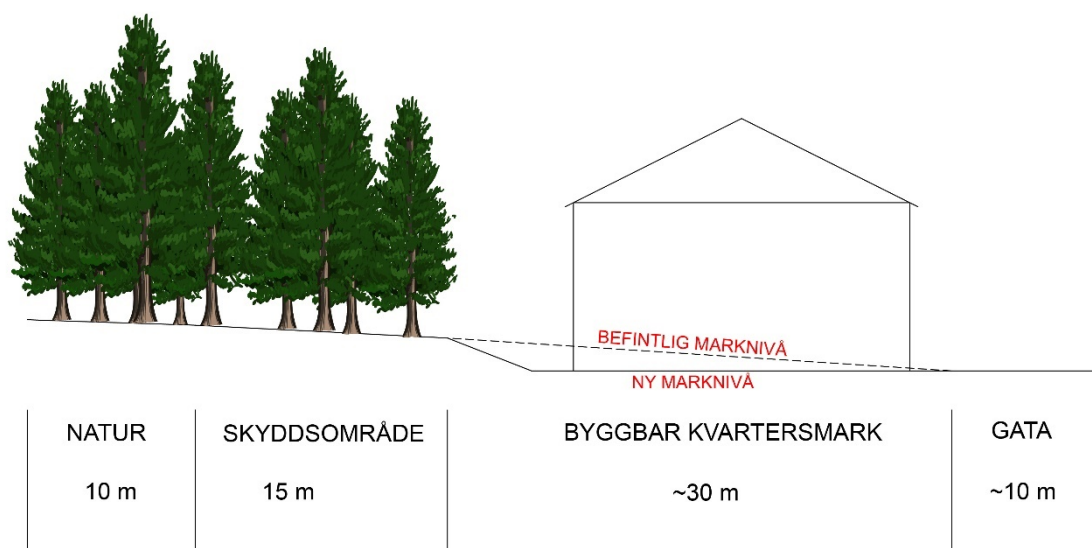
#### Nuläge

Planområdet varken utsätts för eller avger trafikbuller. Det angränsar i norr till Alstervägen som är svagt trafikerad med en årsdygnstrafik på 679 fordon. Kabelvägen trafikeras endast av transporter till och från Amokabel. Det inbegriper både persontransporter och tunga transporter.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför ingen ökad trafik.

Planförslaget medger nybyggnation av industrilokaler. Ett skyddsområde i likhet med det som planlades i *Detaljplan för Sydvästra industriområdet Hohult 2:136 m.fl. i Alstermo (0760-P14/2)* kommer att planläggas längs den västra gränsen av planområdet. Skyddsområdet är 15 meter brett och förses med bestämmelser som anger att marken är avsedd för plantering samt att markens höjd inte får ändras. Befintlig skog kommer således att bibehållas som visuellt skydd och eventuella slänter och vallar måste förläggas inom kvartersmark utan skyddsbestämmelse. Tillsammans med naturområdet bildas ett skyddsområde om 25 meter för att minska bullerpåverkan på närliggande bostäder.



Figur 5: Sektion som visar hur naturmarken och skyddsområdet förhåller sig till den byggbara kvartersmarken. Den naturliga höjdskillnaden och skogen skapar en visuell barriär. Sektionen är ett illustrativt exempel.

Närmsta bostad ligger ungefär 100 meter från byggbar kvartersmark. AMO-gruppens verksamhet ligger idag inom ett område som är reglerat i en detaljplan från 2014. Till den detaljplanen togs en miljökonsekvensbeskrivning fram och förutsättningarna för nu gällande planförslag är liknande, även om en del skillnader förekommer. Precis som i befintlig plan från 2014 är det närmsta avståndet till bostad i nu gällande planförslag ungefär 100 meter. Området mellan den planerade industrin och bostaden består av tätvuxen skog, och precis som i planen från 2014 har det i nu gällande planförslag skapats ett skyddsområde för att förhindra att industribebyggelse placeras närmare än 100 meter från närmsta bostad.

Det som skiljer de båda planerna åt är att nu gällande planförslag endast medger en begränsad utbyggnad av industribebyggelse, både vad gäller storlek och höjd. Totalhöjden är 15 meter istället för 25 och byggrätten är betydligt mindre.

I den tidigare gjorda miljökonsekvensbeskrivningen anges att de primära bullerkällorna från verksamheten utgörs av fläktar samt trafik till och från fastigheten. Antal transporter är beräknade till ca 4 st. ingående/dag och ca 15 st. utgående/dag. Transporter sker under dagtid då grindarna stängs vid 18:00. Verksamheten var tidigare tillståndspliktig och i det senaste miljöprövningsbeslutet från 2006 uppger bolaget att man vid mätningar under full drift och simulerad lastning/lossning uppmätt ljudnivåer till som mest 40 dB vid närmsta bostad. Företaget ansökte om upphävande av tillståndet under 2014 då verksamheten övergick till att vara anmälningspliktig. Vid den senaste anmälan om miljöfarlig verksamhet från 2018-08-20 är kommunens beslut villkorat med ett antal försiktighetsmått. Bland annat anges att buller från verksamheten ska begränsas så att den ekvivalenta ljudnivån vid närliggande bebyggelse inte överstiger:

|           |                 |          |
|-----------|-----------------|----------|
| Vardag    | kl. 06.00-18.00 | 50 dB(A) |
| Natt      | kl. 22.00-06.00 | 40 dB(A) |
| Övrig tid |                 | 45 dB(A) |

Vid det senaste tillsynsbesöket daterat 2019-02-13 angav företaget att det inte har framkommit några klagomål angående buller. Kommunen har i övrigt ingen kännedom om klagomål från närliggande bostäder som rör buller. Med anledning av ovanstående är bedömningen att de skyddsåtgärder som vidtas i planförslaget vad gäller skyddsområde, begränsning av byggrätt och totalhöjd på byggnader är tillräckliga för att förhindra att riktvärden för industribuller överstigs vid de närmsta bostäderna.

## Dagvatten

### *Nuläge*

Det finns kommunala dagvattenledningar längs Kabelvägen. Recipient för dagvattenledningarna är Alsterån. Förutsättningarna för lokal infiltration bedöms överlag vara dåliga då marken främst utgörs av ett tunt lager morän lagrad på berg.

### *Planförslag och konsekvenser*

Hohult 2:136 är idag ansluten till det kommunala dagvattennätet. Dagvattenledningarna går längs Kabelvägen, vidare norrut under Alstervägen fram till Alsterån som är recipient. Anslutningspunkten ligger vid Kabelvägens slut i söder och angränsar befintlig kvartersmark. Under planförslagets genomförande kommer anslutningspunkten att flyttas till ny gräns för kvartersmark. Dagvattenhanteringen inom den framtida fastigheten kan ske på två sätt: antingen övertar fastighetsägaren befintliga dagvattenledningar och bibehåller nuvarande lösning, eller sker en fördröjning och rening av dagvatten inom fastigheten innan det kopplas på det kommunala nätet. Oavsett hantering måste det säkerställas att Alsteråns miljö kvalitetsnormer inte försämras genom föroreningar i dagvattnet.

Om fastighetsägaren tar över de kommunala ledningarna måste oljeavskiljare och/eller andra erforderliga föroreningsavskiljare installeras vid brunnarna som kan hantera eventuellt uppkomna föroreningar. Tekniska anordningar av detta slag hanteras vid kommande bygglovs- och tillståndsansökningar eller anmälan enligt miljöbalken. Det är också möjligt för kommunen att vid kommande markförsäljning (vilket inkluderar ledningarna längs Kabelvägen) avtala om vilka tekniska anordningar som ledningssystemet behöver förse med.

Om fastighetsägaren väljer att fördröja och rena dagvatten inom fastigheten måste erforderliga utrymmen för detta tillskapas. Med anledning av detta har plankartan försetts med följande bestämmelser: *n3 – marken är avsedd för dike* och *n4 – markytan får inte hårdgöras*. Den första bestämmelsen möjliggör ett öppet dike längs Kabelvägen fram till den nya anslutningspunkten. I diket kan dagvatten fördröjas och renas. Den andra bestämmelsen skapar ett 750 m<sup>2</sup> stort område i den norra delen av kvartersmarken som möjliggör fördröjning och rening av dagvattnet eftersom markytan inte får hårdgöras.



Figur 6: Principlösning för dagvattenhantering. Röda pilar avser öppet dike längs Kabelvägen. Rödstrekat område avser yta för fördröjning och rening. Ljusblåa pilar visar åt vilket håll vattnet rinner.

## Strandskydd

### Nuläge

Strandskyddet för Alsterån är 100 meter. Gällande detaljplan för området är *Ändring av stadsplanen för Alstermo samhälle, industriområde i sydvästra delen* (0760-P77/12) från 1977.

Strandskyddet är inte upphävt i gällande plan.

### Planförslag och konsekvenser

Planområdets norra del omfattas av strandskydd för Alsterån. Planförslaget avser upphäva strandskyddet för denna del, med hänvisning till 7 kap. 18 c § 2 p. miljöbalken då området upphävandet avser genom Alstervägen är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Strandskyddet upphävs för både kvartersmark och allmän platsmark med varsin bestämmelse, *a1* respektive *a2*. I användningen natur ingår, förutom friväxande natur, även mindre park-, vatten och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan även i framtiden bli aktuellt med trädavverkning inom delar av naturområdet. Flera av dessa åtgärder eller anläggningar kräver strandskyddsdispens,

varför ett upphävande i detaljplanen underlättar framtida handläggning. Planförslaget motverkar inte strandskyddets syften.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten och luft**

#### *Nuläge*

Recipient för områdets dagvatten är Alsterån: Lillån – Forsån. Alsterån har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen uppgår endast till måttlig på grund av för höga halter av arsenik och dålig passerbarhet för fisk. Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av för höga halter av kvicksilver och bromerad difenyleter.

Uppvidinge kommun tar regelbundet del av Kronobergs Luftvårdsförbunds mätningar och luftkvalitén i kommunen bedöms som god.

#### *Planförslag och konsekvenser*

För höga halter av bromerad difenyleter är konsekvent för samtliga av Sveriges vattendrag. Ytterligare förorening av dessa ämnen undviks bäst genom att de förbud och regler som finns gällande användning och återvinning följs. Det finns inga indikationer på att några av vattendirektivets prioriterade ämnen förekommer i halter som kan antas utgöra ett miljöproblem i vattenförekomsten. Planförslaget påverkar varken passerbarheten för fisk eller föroreningar av arsenik.

Den redovisade dagvattenhanteringen möjliggör dels fördröjning och rening inom kvartersmark, dels hantering via befintligt system där oljeavskiljare och/eller erforderliga föroreningsavskiljare installeras. Bedömningen är att planförslaget ger förutsättningar för en dagvattenhantering där en försämring av miljökvalitetsnormer för Alsterån kan undvikas.

Förslaget innebär inte någon negativ påverkan på luftkvalitén.



## FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSERNA

### Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

På allmän platsmark gäller följande användningsbestämmelser:

NATUR

**Naturområde, PBL, 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.** – Ett område för natur planläggs längs planområdets västra gräns. Syftet är att skapa en visuell barriär mellan bostadsfastigheter i väster och framtida industribyggnader.

### Kvartersmark

På kvartersmark gäller följande användningsbestämmelser:

J

**Industri, PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.** – Detaljplanen möjliggör nybyggnation av industrilokaler.

### Egenskaps- och administrativa bestämmelser för kvartersmark



**Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 p.** – Prickmark placeras inom ett 12 meter brett område från Alstervägen, längs Kabelvägen med syfte att skydda befintliga ledningar och säkra rättighetsområdet samt inom skyddsområdet för att skapa erforderligt utrymme för den visuella barriären mellan bostadsfastighet i väster och den byggbara industrimarken.



**Högsta totalhöjd är 15 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 p.** – Byggnader inom kvartersmark får inte uppföras högre än 15 meter. Totalhöjd inbegriper hela byggnadskonstruktionen, det vill säga även skorstenar, fläktrum, antenner och liknande.

$n_1$

**Marken är avsedd för plantering, PBL 4 kap. 10 §** – Inom det 15 meter breda skyddsområdet ska befintlig växtlighet behållas för att skapa en visuell barriär.

$n_2$

**Markens höjd får inte ändras, PBL 4 kap. 10 §** - Planområdet har en sluttning på 2-3 meter österut. För att bibehålla den naturligt högre marknivån inom skyddsområdet förses det med ovan bestämmelse.

$n_3$

**Marken är avsedd för dike, PBL 4 kap. 10 §** - Bestämmelsen möjliggör ett öppet dike längs Kabelvägen fram till den nya anslutningspunkten för dagvatten. I diket kan dagvatten fördröjas och renas.

$n_4$

**Markytan får inte hårdgöras, PBL 4 kap. 10 §** - Bestämmelsen skapar ett 750 m<sup>2</sup> stort område i den norra delen av kvartersmarken som möjliggör fördröjning och rening av dagvatten.

**a<sub>2</sub>**            **Strandskyddet är upphävt, PBL 4 kap. 17 §** - Strandskyddet avses upphävas med hänvisning till 7 kap. 18 c § 2 p. Miljöbalken. Bestämmelsen gäller för kvartersmark.

**a<sub>3</sub>**            **Servitut avseende rätt till väg till förmån för Hohult 2:125 och Hohult 1:4 som belastar Hohult 2:136, PBL, 4 kap. 18 § 2 st 2 p.** – Bestämmelse om rättighetsområde syftar till att säkerställa åtkomst till befintliga skogsvägar som ansluter till Hohult 2:125 och Hohult 1:4 söder om planområdet, samt möjliggöra en förlängning av befintlig servitut.

### **Egenskaps- och administrativa bestämmelser för allmän platsmark**

**a<sub>1</sub>**            **Strandskyddet är upphävt, PBL 4 kap. 17 §** - Strandskyddet avses upphävas med hänvisning till 7 kap. 18 c § 2 p. Miljöbalken. Bestämmelsen gäller för allmän platsmark.

### **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

#### **Vatten och avlopp**

Ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten finns dragna längs Kabelvägen. Under genomförandet av planen kommer anslutningspunkten för ledningarna att förläggas vid ny fastighetsgräns.

#### **Övriga ledningar**

Ledningar för el, fiber och telefoni finns dragna längs Kabelvägen. I samband med planförslaget övergår marken från allmän platsmark till kvartersmark. Ny fastighetsägare är ansvarig för ledningarna vid framtida markarbeten eller andra åtgärder som kan skada ledningarna. För att skydda ledningar längs Kabelvägen förses den med prickmark och bestämmelse om markreservat, *u1 – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

E.ON Energidistribution AB är elnätsägare inom planområdet och ansvariga för elförsörjning till/inom planområdet. Eventuell flytt eller nedgrävning av ledningar bekostas av exploitören och samråd ska ske med berörd ledningsägare.

#### **Avfall**

Hantering av avfall ska ske i enlighet med kommunens avfallsplan.

### **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

#### **Tidplan**

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Beslut om samråd     | april 2019 |
| Samrådstid           | 3 veckor   |
| Beslut om granskning | juni 2019  |

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Granskningstid      | 4 veckor       |
| Beslut om antagande | augusti 2019   |
| Laga kraft          | september 2019 |

Ovanstående tidplan är preliminär och kan komma att förändras beroende på vad som framkommer under samrådet och granskningen.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan ändras/upphävas utan att berörda fastighetsägare har rätt till ersättning.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

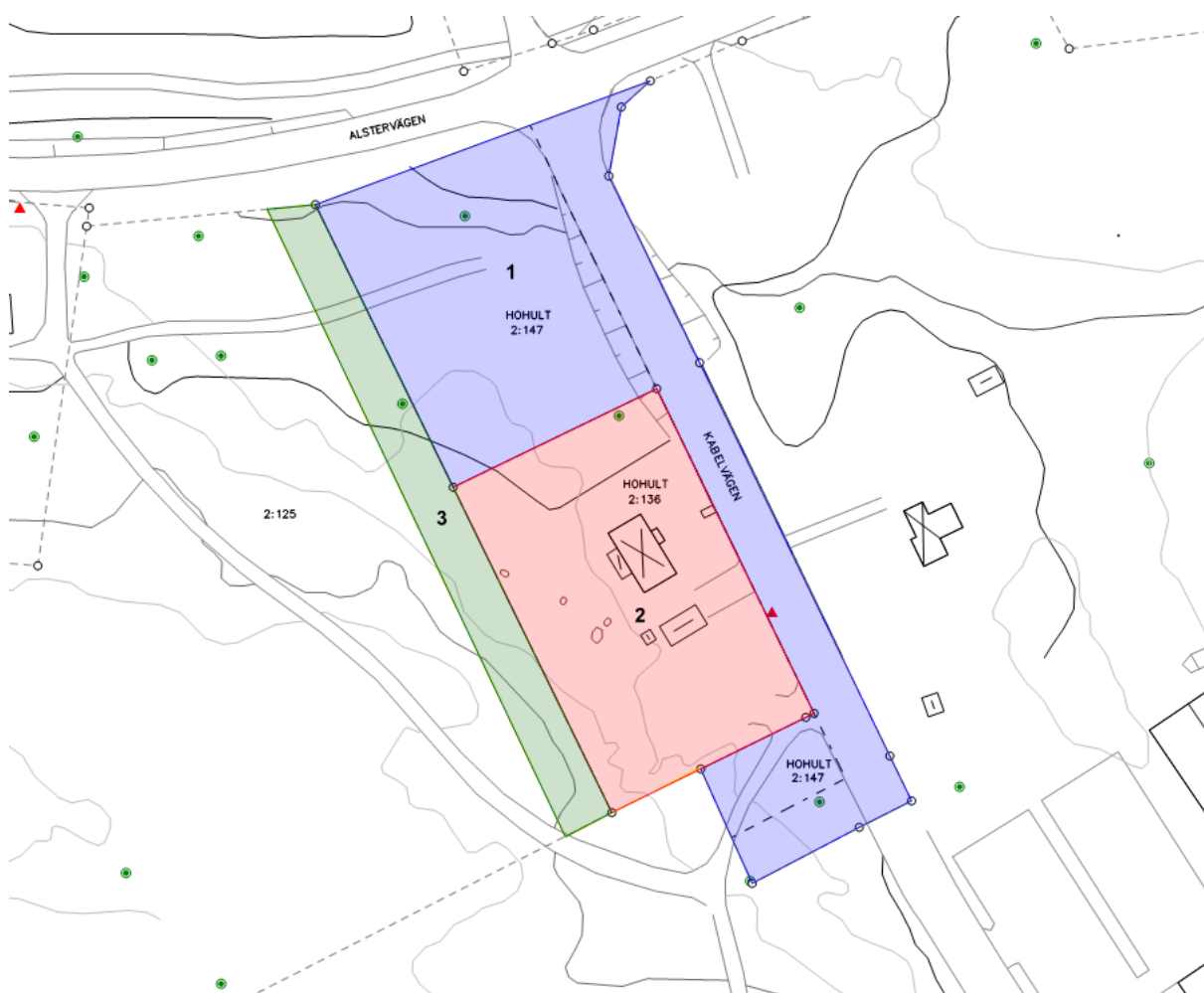
Kommunen är huvudman för vatten- och avloppsledningar som ansluter till kvartersmark.

Fastighetsägaren ansvarar för egen byggrätt samt övriga anläggningar t.ex. parkeringsytor, dagvattenstråk och fördröjningsmagasin för dagvatten på kvartersmark.

### **Ekonomiska frågor**

Ett planavtal har upprättats mellan planbeställaren och kommunen. De kostnader som förorsakas kommunen i samband med planläggningen kommer att debiteras planbeställaren.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser



Figur 7: Karta över fastighetsbildningsåtgärder. Tabellerna nedan beskriver hur fastighetsbildningen är tänkt att ske och hur det påverkar befintliga fastigheter.

| Nummer | Area ca (m <sup>2</sup> ) | Regleras från | Regleras till | Kommentar                  |
|--------|---------------------------|---------------|---------------|----------------------------|
| 1      | 4949                      | Hohult 2:147  | Hohult 2:136  |                            |
| 2      | 3227                      | Hohult 2:136  | -             | Kvarstår inom Hohult 2:136 |
| 3      | 1327                      | Hohult 2:125  | -             | Kvarstår inom Hohult 2:147 |

| Fastighet    | Nuvarande area | Tillkommande area | Avstår area | Ny area   |
|--------------|----------------|-------------------|-------------|-----------|
| Hohult 2:147 | 1 019 984      | 0                 | 4949        | 1 015 035 |
| Hohult 2:136 | 372 624        | 4949              | 0           | 377 573   |
| Hohult 2:125 | 4 327 293      | 0                 | 0           | 4 327 293 |

### **Beskrivning av fastighetsindelningsbestämmelser**

I samband med en fastighetsreglering från 2016 (0760-16/11) bildades ett vägservitut inom fastigheten Hohult 2:136. I ett avtal och ansökan om fastighetsreglering anges att parterna är överens om att servitut till förmån för fastigheterna Hohult 2:125 och Hohult 1:4 skall upplåtas på befintliga skogsvägar inom Hohult 2:136. Vidare är man överens om att innan marken tas i anspråk för exploatering skall nya vägar anläggas av tillträdaren i enlighet med detaljplanen (*Detaljplan för Sydvästra industriområdet Hohult 2:136 m.fl. i Alstermo*) och servitut upplåtas för samma fastigheter på de nya vägarna. Om väg som omfattas av sådant servitut skadas till följd av fordonstrafik skall den som orsakat skadan ansvara för att vägen återställs i det skick den hade före skadan uppkom.

I samband med planförslaget kommer allmän platsmark att försvinna till förmån för ny kvartersmark för industriändamål. Det betyder att servitutet behöver förlängas för att uppfylla syftet i ovan nämnda avtal. Detta säkerställs genom att ett rättighetsområde skapas längs befintlig skogsväg, vidare längs Kabelvägen fram till den allmänna vägen (Alstervägen). Se bild på nästa sida.

Servitutet förutsätter att del av Hohult 2:147 som Uppvidinge kommun äger övergår till Hohult 2:136 i enlighet med kartan över fastighetsbildningsåtgärder på föregående sida. Reglering av fastigheter och servitut sker vid en lantmäteriförrättning. Det är köparen/exploatören som ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning.

### **Prövning av fastighetsindelningsbestämmelser**

Bestämmelser om rättighetsområden i en detaljplan är ett starkt redskap för att åstadkomma en viss rättighetsåtgärd i de fall där det bedöms som väsentligt att genomförandet sker på ett visst bestämt sätt. Med stöd av bestämmelser om rättighetsområde kan beslut fattas utan att berörda fastighetsägare är överens, förrättningar med så kallade tvångsinslag kan alltså bli aktuella.

Om en detaljplan reglerar indelningen av fastigheter och servitut ska villkoren i 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § 1 st. fastighetsbildningslagen prövas.

#### **3 kap. 1 § FBL**

*Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål.*

Rättighetsområdet i detaljplanen är av väsentlig betydelse för fastigheterna Hohult 2:125 och Hohult 1:4 ändamålsenliga användning då det möjliggör transporter till och från fastigheterna.

*Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område.*

Utan rättighetsområdet saknar Hohult 2:125 och Hohult 1:4 tillgång till behövliga vägar utanför sitt område.

*Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.*

Rättighetsområdet är inte avsett för bebyggelse.

*Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid.*

Hohult 2:125 och Hohult 1:4 blir tack vare rättighetsområdet fortsatt varaktigt lämpade för skogsbruksändamål. Hohult 2:136 blir trots rättighetsområdets intrång fortsatt varaktigt lämpad för industriändamål.

*Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.*

För att fastigheterna Hohult 2:125 och Hohult 1:4 fortsatt ska vara ändamålsenliga krävs att ett vägservitut bildas inom rättighetsområdet. Servitut kan endast bildas genom fastighetsbildning enligt 1 kap 1 § 2 p. FBL.

#### **5 kap. 4 § FBL**

*Fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.*

Rättighetsområdet i detaljplanen avser ett vägservitut till förmån för Hohult 2:125 och Hohult 1:4 som belastar Hohult 2:136. Om Hohult 2:125 och 1:4 förlorar tillgången till den allmänna vägen är de inte att betrakta som ändamålsenliga längre. Hohult 2:136 är varaktigt lämpad för industriändamål och förblir så även efter detaljplanens genomförande.



Figur 8: Inom rödmarkerat område skapas ett rättighetsområde (betecknat a3 på plankartan) för vägservitut.

## KONSEKVENSER

### Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget ger sannolikt inga samhällsekonomiska effekter då det endast möjliggör en begränsad utbyggnad av befintlig industri.

### Sociala konsekvenser

Då allmän platsmark försvinner till förmån för kvartersmark minskar allmänhetens tillgänglighet till området.

### Miljökonsekvenser

Planförslaget medför måttliga miljökonsekvenser. En viss del naturmark kommer att tas i anspråk för exploatering, men merparten av exploateringen sker på redan ianspråktagen mark. Varken transporter eller övriga utsläpp bedöms öka till följd av planförslaget.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Plan- och genomförandebeskrivning samt plankarta har upprättats av Oskar Johansson, planarkitekt, i samarbete med tjänstemän på tekniska kontoret och kart-, mät- och GIS-ansvarig.