

Detaljplan för  
**del av Hohult 2:125** i Alstermo  
Uppvidinge kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING



Antagen av (instans)	Miljö- och byggnadsnämnden
Antagen (datum)	2020-12-14
Laga kraft	2021-01-28
Handläggare	Oskar Johansson

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning.....	1
Planhandlingar .....	1
Planens syfte och huvuddrag .....	1
Beställare.....	1
Plandata .....	1
Läge .....	1
Markägoförhållanden .....	3
Tidigare ställningstaganden.....	3
Översiktsplan .....	3
Detaljplaner .....	3
Miljöbedömning .....	4
Kommunala beslut .....	4
Förutsättningar .....	5
Bebyggelse.....	5
Nuläge.....	5
Planförslag och konsekvenser .....	5
Naturmiljö .....	6
Nuläge.....	6
Planförslag och konsekvenser .....	7
Kulturmiljö .....	8
Nuläge.....	8
Planförslag och konsekvenser .....	8
Fornlämningar .....	9
Nuläge.....	9
Planförslag och konsekvenser .....	9
Stads- och landskapsbild.....	9
Nuläge.....	9
Planförslag och konsekvenser .....	9
Gator och trafik.....	9
Nuläge.....	9
Planförslag och konsekvenser .....	9

Geotekniska förhållanden .....	10
Nuläge .....	10
Planförslag och konsekvenser .....	10
Ras, skred och översvämning .....	10
Nuläge .....	10
Planförslag och konsekvenser .....	10
Hälsa och säkerhet.....	11
Nuläge .....	11
Planförslag och konsekvenser .....	11
Buller .....	11
Nuläge .....	11
Planförslag och konsekvenser .....	12
Dagvatten.....	12
Nuläge .....	12
Planförslag och konsekvenser .....	12
Strandskydd .....	12
Nuläge .....	12
Planförslag och konsekvenser .....	13
Miljö kvalitetsnormer för vatten och luft .....	19
Nuläge .....	19
Planförslag och konsekvenser .....	19
Förklaring av planbestämmelserna .....	21
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap.....	21
Kvartersmark .....	21
Egenskapsbestämmelser för allmänplatsmark.....	21
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	22
Administrativa bestämmelser.....	23
Teknisk försörjning .....	23
Vatten och avlopp.....	23
Ledningar.....	23
Avfall.....	23
Genomförandebeskrivning .....	24

Tidplan.....	24
Genomförandetid .....	24
Huvudmannaskap.....	24
Ansvarsfördelning av genomförandeåtgärder.....	24
Ekonomiska frågor .....	25
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	26
Konsekvenser .....	28
Ekonomiska konsekvenser.....	28
Sociala konsekvenser .....	28
Miljökonsekvenser .....	28
Medverkande tjänstemän.....	28

# Inledning

## Planhandlingar

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

Plankarta med planbestämmelser

Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

Fastighetsförteckning

Undersökning

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en ny vårdcentral med möjlighet till kompletterande bostadsbebyggelse.

Den nuvarande vårdcentralen i Alstermo är gammal och det bedöms som svårt att bedriva adekvat vårdverksamhet i nuvarande lokaler. Det finns dessutom planer på att inrätta en tvåläkarstation i Alstermo vilket kräver mer utrymme än vad som för närvarande erbjuds. Med anledning härav finns det behov att planlägga för en ny vårdcentral. Detaljplanen kommer även att möjliggöra för byggnation av bostäder.

## Beställare

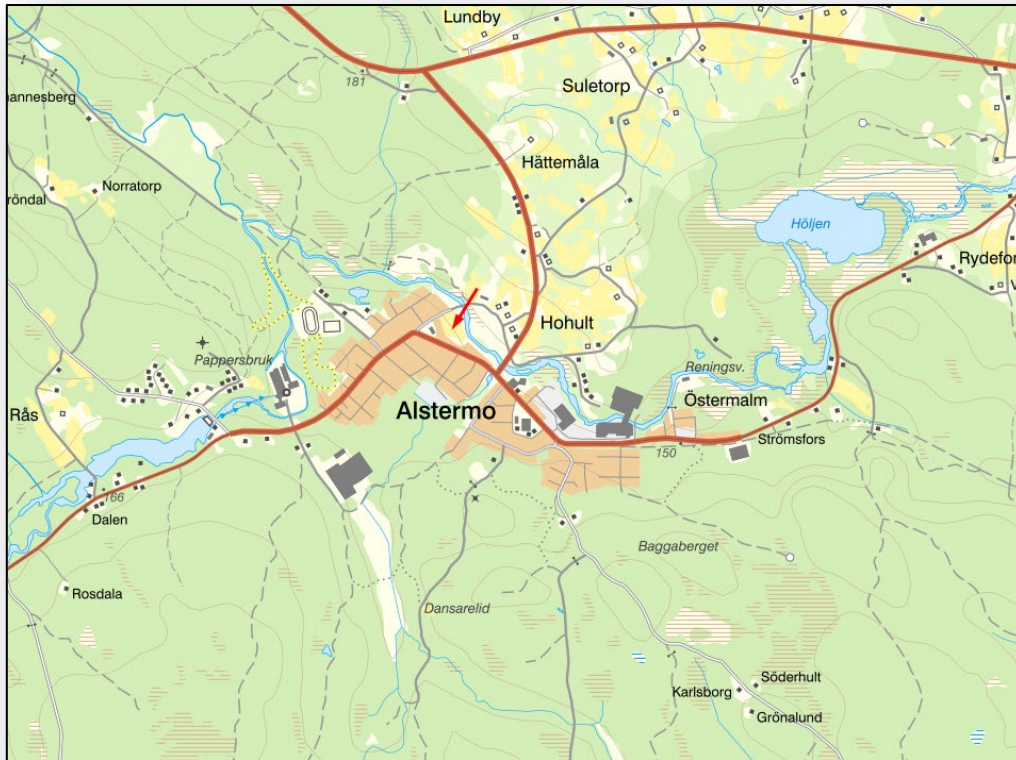
Beställare av planen är Hälsocentral Falken AB.

## Plandata

Planförslaget medger användning för vård, bostäder och park.

## Läge

Planområdet är beläget centralt i Alstermo på en obebyggd markremsa intill Alsterån. Planområdet är en del av en större lantbruksfastighet och är ca 3 500 m<sup>2</sup> stort.



Figur 1: Översiktskarta med planområdet utpekat med röd pil.



Figur 2: Planområdets utbredning markerat i rött.



## Markägoförhållanden

Fastigheter som helt eller delvis ingår i planområdet:

Hohult 2:125 – Ägare: Enskild

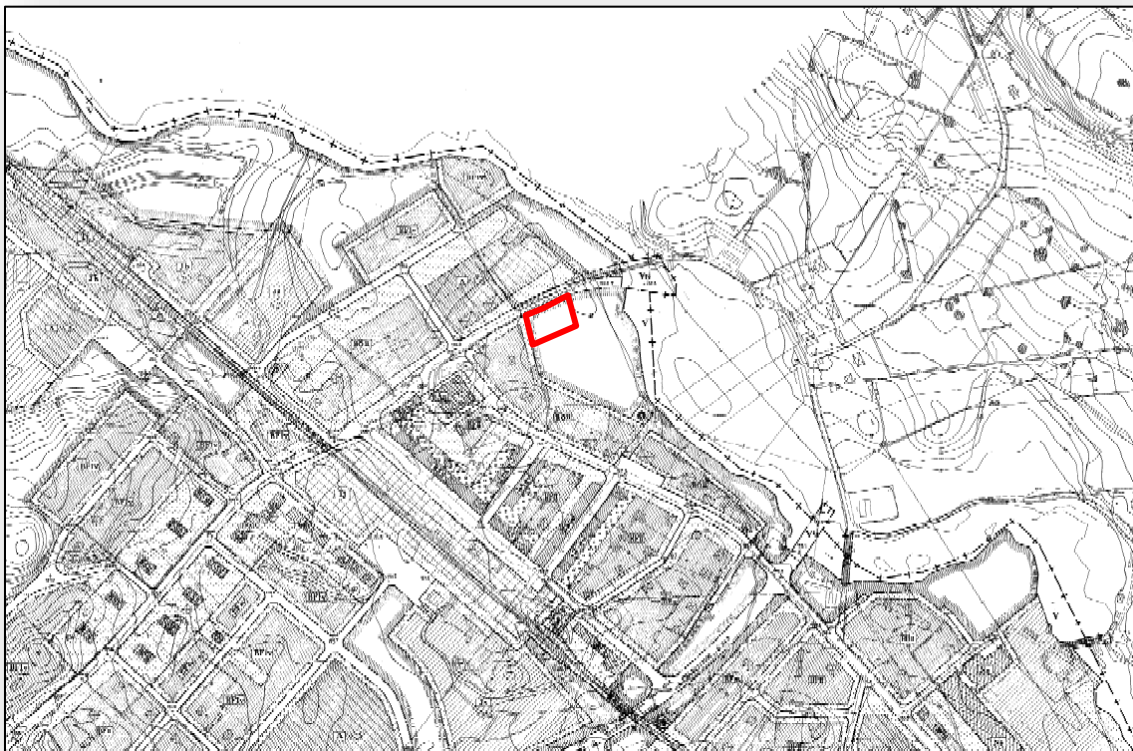
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Planområdet är utpekad som ett område för utveckling av bostäder i gällande översiktsplan.

### Detaljplaner

Planområdet tar en del av en detaljplan i anspråk: *Stadsplan för Hohultslätts municipalsamhälle* från 1950. I nuvarande detaljplan är området planlagt som allmän platsmark för park eller plantering.



Figur 3: Den del av *Stadsplan för Hohultslätts municipalsamhälle* som kommer tas i anspråk i samband med aktuellt planförslag är markerat i rött.

## **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**

Hälsocentral Falken AB inkom 2019-12-20 med en ansökan om planbesked. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2020-01-16 § 12 att lämna positivt planbesked. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2020-03-12 § 43 att påbörja arbetet med detaljplanen. Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande.



# Förutsättningar

## Bebyggelse

### Nuläge

Planområdet är obebyggt. Angränsande bebyggelse väster och söder om planområdet utgörs av friliggande bostadsbebyggelse, norr om planområdet på den andra sidan Doktorsvägen ligger flerbostadshus. Storleken och utformningen på den angränsande bebyggelsen varierar.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör ny bebyggelse för vård och bostäder. Vård är den huvudsakliga användningen och den säkerställs genom bestämmelse som anger att bottenplan ska utgöras av vårdverksamhet. Kombinationen av vård- och bostadsändamål gör att de eventuella bostäderna lämpligen kan anpassas till vissa typer av boenden där det finns en poäng i att ha nära och snabb tillgång till vård. Förslagsvis kan det röra sig om olika typer av seniorboenden eller trygghetsboenden. Vilken typ av boende det handlar om regleras dock inte i planförslaget utan det avgörs under genomförandet mot bakgrund av det behov som bedöms som störst.

Byggnadens utformning regleras med bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd. Byggnaden får högst uppföras i två våningar och ges därför en högsta nockhöjd om 7,5 meter.

Placering av byggnad regleras med bestämmelser om placering samt prickmark (mark som inte får förses med byggnad). Bestämmelserna anger att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Kvartersmarken förses med prickmark intill angränsande gata för att säkerställa trafiksäkerhet.

Hur stor del av kvartersmarken som får bebyggas regleras med bestämmelser om exploateringsgrad och andelen hårdgjord yta. Byggnadens area får inte överstiga 40 % av fastighetens storlek för användningsområdet och högst 80 % av fastighetens yta får hårdgöras. Reglering av exploateringsgraden och andelen hårdgjord yta syftar bland annat till att säkerställa att en erforderlig dagvattenhantering kan anordnas inom fastigheten samt framkomlighet för utryckningsfordon och brandsäkerhet m.m.

Illustrationen på nästa sida visar hur bebyggelsen inom planområdet skulle kunna utformas. Illustrationen ska dock enbart ses som ett exempel, den exakta placeringen och utformningen på den framtida bebyggelsen bestäms i framtida bygglov.



Figur 4: Illustration som visar hur planområdet kan bebyggas i framtiden.

## Naturmiljö

### Nuläge

Planområdets östra del längs Alsterån angränsar till ett område som ingår i Länsstyrelsens naturvårdsprogram från 1989. Området kallas *Lundby – Ryd – Flackemåla – Botillabo – Suletorp – Hohult – Fagraström* (s. 336) och utgör ett större, sammanhängande moränområde med tidigare betad blandskog och ett varierande odlingslandskap. Området är genom sin mångformighet, sin kontinuitet, sin ostörda hydrologi och sin storlek utan motsvarighet i länet. Det har särskilt stora landskapsmässiga, biologiska och geovetenskapliga värden. Naturvärdena kan bestå, om hävden i det gamla odlingslandskapet snarast kan återupptas eller intensifieras, om dikningar inte sker, om konstgödsel inte sprids och om barrträdsplantering och andra former av modernt skogsbruk undviks.

I den södra delen av planområdet ligger ett kärr där vatten vanligtvis står och ansamlas vid nederbörd.

Planområdet utgörs av en del av lantbruksfastigheten Hohult 2:125. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk om det behövs för att

tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att avgöra huruvida den tilltänkta åtgärden strider mot gällande lagstiftning måste det klargöras om den berörda marken dels kan klassas som jordbruksmark, dels kan klassas som *brukningsvärd* jordbruksmark. I en dom (P 4087-15) från 2015 har mark- och miljööverdomstolen definierat jordbruksmark som åkermark och kultiverad betesmark. Marken inom området är ungefär 18 000 m<sup>2</sup> stort och utgörs av tillsynes röjd åkermark. I lantmäteriets topografiska karta har området getts en gul färg, vilket indikerar åkermark. Fastigheten Hohult 2:125 är taxerad som bebyggd lantbruksenhet. Enligt tillgängligt underlag och praxis bör därför marken klassas som jordbruksmark.

### **Planförslag och konsekvenser**

Den geografiska avgränsningen av naturvårdsområdet och dess värden är i sin helhet belägen i sluttningarna ner mot Alsteråns dalgång på den östra sidan om Alsterån. Planområdet är alltså inte specifikt utpekad som en del av naturvårdsområdet. Ingen av de åtgärder som kan inverka negativt på områdets naturvärden som beskrivs ovan möjliggörs av planförslaget.

För att jordbruksmark ska anses vara brukningsvärd krävs att den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Planområdet ingår i en befintlig detaljplan från 1950 där det är planlagt som allmän platsmark för park eller plantering. Park eller plantering motsvarar dagens användningsbestämmelse för park eller natur enligt Boverkets planbestämmelsekatalog. Området är även utpekad som område för bostadsändamål i kommunens översiktsplan.

Vad gäller läge ligger området centralt i Alstermo som är en tätort enligt SCB:s definition. Området avgränsas åt söder, väster och norr av befintlig bebyggelse och åt norr av Alsterån. Alsterån fungerar som en fysisk barriär i Alstermo där tätortsbebyggelsen nästan uteslutande är belägen söder om ån. Norr om ån ligger Hohults by, ett ålderdomligt odlingslandskap som är av riksintresse för kulturmiljövården. Av äldre planer och nuvarande stadsbild att döma har det alltså funnits en intention om att Alsterån ska utgöra en gräns mellan tätorten och landsbygden. Även nuvarande markanvändning vittnar om denna uppdelning då det fortfarande bedrivs jordbruk på den norra sidan. Planområdet anses därför vara en del av tätorten och är därför inte att betrakta som lämpad för jordbruksproduktion, och bör således inte klassas som brukningsvärd jordbruksmark.

Med anledning härav är bedömningen att den tilltänkta åtgärden inte strider mot 3 kap. 4 § miljöbalken.

## Kulturmiljö

### Nuläge

Direkt sydväst om planområdet finns ett mindre område som är upptaget i kommunens kulturmiljöplan. Det värde som anses föreligga inom detta område är främst en äldre villa längs Storgatan. Kulturmiljöplanen beskriver att Alstermos värde i första hand är den industrihistoriska dimensionen, där vissa äldre drag kan skönjas. Några äldre industribyggnader jämte andra utpekade byggnader utgör det kulturhistoriskt värdefulla inslaget i samhället, de årsringar man bör sträva efter att bevara.

På den östra sidan av Alsterån i relativ närhet till planområdet ligger ett riksintresse för kulturmiljövården, *Hohults by*. Riksintresset motiveras enligt följande: "Odlingslandskap i marginalbygd där jordbrukets utveckling – både rumsliga organisering och brukningsätt – från förhistorisk tid till och med 1800-talets skiften, är särskilt väl läsbar i såväl landskap som bebyggelse. Kontinuerligt bebyggelse sedan åtminstone medeltid. Landskapet är präglad av det Småländska höglandets särskilda förutsättningar för jordbruk med omfattande röjningsarbeten från bronsålder och framåt och med inriktning mot boskapsskötsel."

### Planförslag och konsekvenser

Eftersom den villa som anses vara värdefull ur kulturmiljösynpunkt inte är en del av planförslaget påverkas den inte direkt av bestämmelserna i förslaget. De årsringar som omnämns i kulturmiljöplanen kan fortsättningsvis bevaras samtidigt som ny bebyggelse kan bidra till ett tydliggörande av dem.

Planområdet ligger utanför riksintressets geografiska avgränsning, men avgränsningen är inte exakt och påverkan på riksintresset kan ske av åtgärder som vidtas även utanför "gränserna". I det aktuella fallet bedöms planförslaget kunna genomföras utan att medföra någon påverkan på riksintresset. Alsterån utgör en tydlig gräns mellan det ålderdomliga odlingslandskapet som utgör Hohults by och samhället Alstermo. De värden som representerar riksintresset återfinns inte inom planområdet eller i direkt anslutning till planområdet. Hohults bykärna, som är en del av riksintresset, ligger ungefär 240 meter från planområdet. Bykärnan ligger dessutom på ungefär samma höjd som planområdet, vilket innebär att påverkan på landskapsbilden sett från bykärnan bedöms bli försumbar.

## **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 fornlämningar ska eventuella mark- eller byggnadsarbeten stoppas och länsstyrelsen ska kontaktas omgående.

## **Stads- och landskapsbild**

### **Nuläge**

Planområdet är obebyggt och utgörs av åkermark. I öst avgränsas området av Alsterån och i övriga väderstreck avgränsas området av bebyggelse.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planområdet medför en förtätning av samhället och således en förändrad stadsbild. Samhället sträcker sig något närmare Alsterån och detta ger upphov till en förändrad sikt, framförallt för de boende direkt väster om planområdet. I dagsläget har de boende väster om planområdet en utsikt ut över åkermarken och ner mot Alsterån. Sikten ner mot ån är dock begränsad av relativt tät vegetation närmast ån. Vad som utgör en attraktiv utsikt är subjektivt, men generellt bedöms utsikt över vatten vara extra värdefull. Enligt praxis ska en allvarlig begränsning av en "särskilt vacker utsikt" vara en omständighet som tas med i bedömningen (RÅ 1991 not 201). Som nämns ovan är utsikten redan idag begränsad med anledning av vegetation, och planförslaget tillåter endast byggnation utmed Doktorsvägen, varför bedömningen är att planförslaget kan genomföras utan att betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen uppstår för grannfastigheterna.

## **Gator och trafik**

### **Nuläge**

Planområdet angränsar till Doktorsvägen, en kommunal gata, i nordost. Det finns inga gator inom planområdet.

### **Planförslag och konsekvenser**

Nya in- och utfarter på Doktorsvägen kommer att anordnas. Planförslaget medför en försumbar trafikökning. Eftersom nuvarande vårdcentral ligger i direkt anslutning till den planerade förväntas nuvarande trafikmängd bestå.

## **Geotekniska förhållanden**

### **Nuläge**

Enligt SGU består marken inom planområdet av isälvs sediment och genomsläppligheten bedöms vara hög. Marken är flack med små nivåvariationer. Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts i detta läge.

### **Planförslag och konsekvenser**

Mot bakgrund av markens beskaffenhet förväntas inga grundläggningssvårigheter uppkomma. Markens genomsläpplighet möjliggör för infiltration av dagvatten.

## **Ras, skred och översvämning**

### **Nuläge**

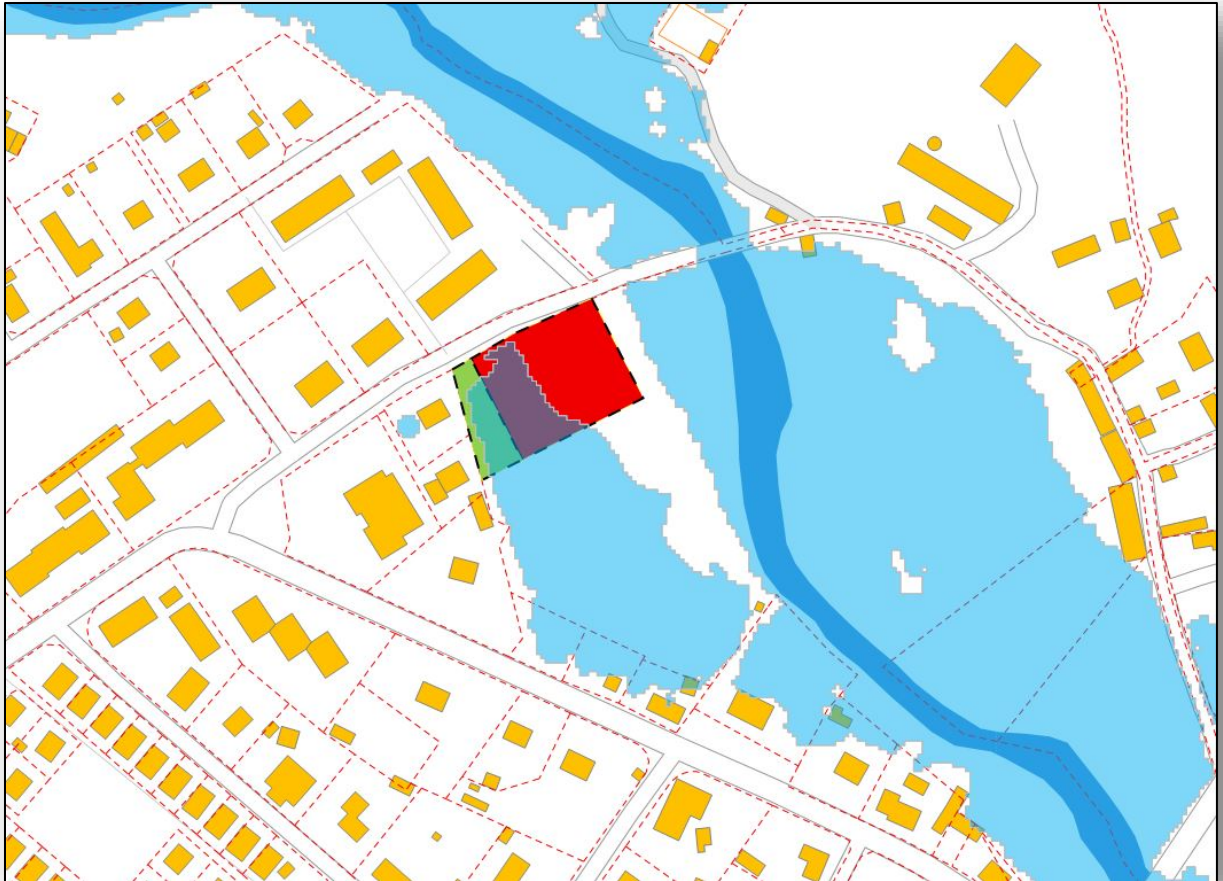
Planområdet är relativt lågt beläget i anslutning till Alsterån. Alsterån är reglerad både uppströms och nedströms och vattennivån ligger normalt sett ungefär 150 meter över havet.

### **Planförslag och konsekvenser**

För att säkerställa att ny byggnation inom området inte riskerar att översvämmas har en översiktlig kartering gjorts (se nästa sida) som visar vilka markområden som ligger lägre än den högsta teoretiska och observerade vattennivån + 1 meter (151,6 meter). Ungefär 800 meter nedströms ligger dammen Söderfors som ägs och drivs av Uppvidinge kommun. Dammen är utformad som ett överfallsvärn med dammluckor på vardera sida. Överfallet sker vid en höjd om 150,1 meter över havet och vid tillfällena med högt vattenstånd har vattennivån legat en halv meter ovanför överfallet, det vill säga 150,6 meter över havet. Karteringen har tagit höjd för klimatförändringar och stigande vattennivåer och utgår därför från en höjd om 151,6 meter.

Av karteringen framgår att delar av planområdets västra del ligger under den mätta nivån. Karteringen är endast teoretisk och tar inte hänsyn till det faktum att det löper en höjdrygg direkt öster om planområdet som fungerar som en vall mellan ån och planområdet. Dessutom torde en nivåhöjning av marken inför nybyggnation vara aktuellt med tanke på att kvartersmarken ligger något lägre än Doktorsvägen. För att säkerställa att planförslaget inte medför någon risk för översvämning införs bestämmelser som förbjuder källare samt reglerar lägsta grundläggningsnivå.





Figur 5: Översvämningskartering

## Hälsa och säkerhet

### Nuläge

Det finns inga registrerade eller andra kända föroreningar inom det aktuella planområdet.

### Planförslag och konsekvenser

Om föroreningar påträffas under genomförandet av planen ska berörd myndighet kontaktas och föroreningarna avhjälpas.

## Buller

### Nuläge

Doktorsvägen är den enda angränsande gatan till planområdet. Det är en återvändsgata med begränsad trafik som främst används av de boende i flerbostadshusen norr om gatan.

Planområdet angränsar inte till några störande verksamheter.

## **Planförslag och konsekvenser**

Planområdet utsätts varken för trafik- eller verksamhetsbuller som överskrider gällande riktvärden och planförslaget medger ingen användning för störande verksamheter. En viss trafikökning kan förväntas på Doktorsvägen, men den bedöms som försumbar.

## **Dagvatten**

### **Nuläge**

Planområdet är obebyggt och ger således inte upphov till något dagvatten idag. Viss ansamling av dagvatten från närliggande fastigheter och hårdgjorda ytor som gator och parkeringsplatser är sannolik eftersom området generellt sett ligger något lägre än den angränsande marken. Marken består av isälvsediment och genomsläppligheten bedöms enligt SGU vara hög.

## **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget förordar att dagvattnet omhändertas i befintligt kommunalt dagvattensystem. I Doktorsgatan finns idag kommunala dagvattenledningar. Dessa bedöms ha kapacitet att hantera påkopplingen av planområdets dagvatten. För att inte belasta dagvattensystemet mer än nödvändigt ska fastigheten inte hårdgöras mer än till 80%. Detta upprätthålls genom bestämmelser som reglerar exploateringsgraden samt andelen yta som får hårdgöras. Bestämmelsen b<sub>2</sub> anger att endast 80 % av fastighetsarean får hårdgöras. Förutsatt att kvartersmarken utgör en fastighet innebär det att 764 m<sup>2</sup> av fastighetens yta förblir genomsläpplig.

Till befintlig dagvattenledning kan dränering från husgrund kopplas. Tak- och dagvatten ska ledas till fördröjnings- och infiltrationsmagasin för dag- och takvatten på fastigheten, innan det släpps på det kommunala dagvattennätet för att minska konsekvenserna för dagvattennätet. Detta kommer att regleras i avtal mellan kommunen/VA-huvudmannen och exploatören.

Alsterån är recipient för allt dagvatten från Alstermo tätort.

## **Strandskydd**

### **Nuläge**

För Alsterån gäller ett generellt strandskydd om 100 meter. Planområdet ingår i en äldre detaljplan från 1950, men i samband med ny planläggning måste strandskyddet prövas på nytt. Marken inom området är flack och gräsbeklädd och bedöms ha en god tillgänglighet, även om det inte finns några anordnade stigar eller gång- och cykelvägar, bänkar, lekplatser eller liknande.

## Planförslag och konsekvenser

Delar av planområdet ligger inom 100 meter från Alsterån, vilket innebär att det behöver finnas ett särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c – e §, miljöbalken för att upphäva strandskyddet. Som skäl för upphävande av strandskyddet åberopas punkt 5 i 7 kap. 18 c § miljöbalken samt punkt 1 i 18 e § samma kapitel.

**7 kap. 18 c § 5 p. – Ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området**  
För att ovanstående skäl ska kunna åberopas måste åtgärden uppfylla båda delar av paragrafen. Det ska gå att visa på att det dels handlar om ett angeläget allmänt intresse, dels att detta intresse inte kan tillgodoses utanför området.

Alstermo ligger relativt avskilt i den sydöstra delen av Uppvidinge kommun. Utöver befintlig vårdcentral i Alstermo finns det vårdcentraler i Lenhovda (27 km från Alstermo) och Åseda (32 km från Alstermo). Vårdcentralen i Alstermo betjänar en större allmänhet i kommunens sydöstra delar, däribland orter som Älghult och Fröseke. En modern vårdcentral möjliggör bättre vårdmöjligheter för invånarna i den sydöstra delen av kommunen, samtidigt som längre resor till närliggande vårdcentraler och sjukhus i större utsträckning kan undvikas. Åtgärden bör därför anses tillgodose ett angeläget allmänt intresse.

För att avgöra huruvida intresset inte kan tillgodoses utanför området behöver en lokaliseringsprövning göras. Ur allmän synpunkt bör en vårdcentral ha ett centralt läge med god tillgänglighet, både för patienter och personal, men även för ambulanstransporter och liknande. Alstermo är ett litet samhälle, att definiera vad som är centralt eller inte kan därför vara svårt. I relation till en större ort eller stad skulle alla delar av samhället kunna betraktas som centrala. Längs Storgatan återfinns mycket av den kommersiella och offentliga service som finns i Alstermo. Här finns befintlig vårdcentral, Folkets hus, pizzeria, busshållplats och matbutik. Detta område bör därför betraktas som Alstermos centrum och lokaliseringsprövningen har utgått från en buffertzona om 250 meter från centrum för placering av ny vårdcentral. Inom detta område har tre alternativ studerats.

## Utredningsområde



Figur 6: Den rödmarkerade cirkeln har en diameter om 250 meter. Detta område, främst beläget längs Storgatan, utgör Alstermo centrum.



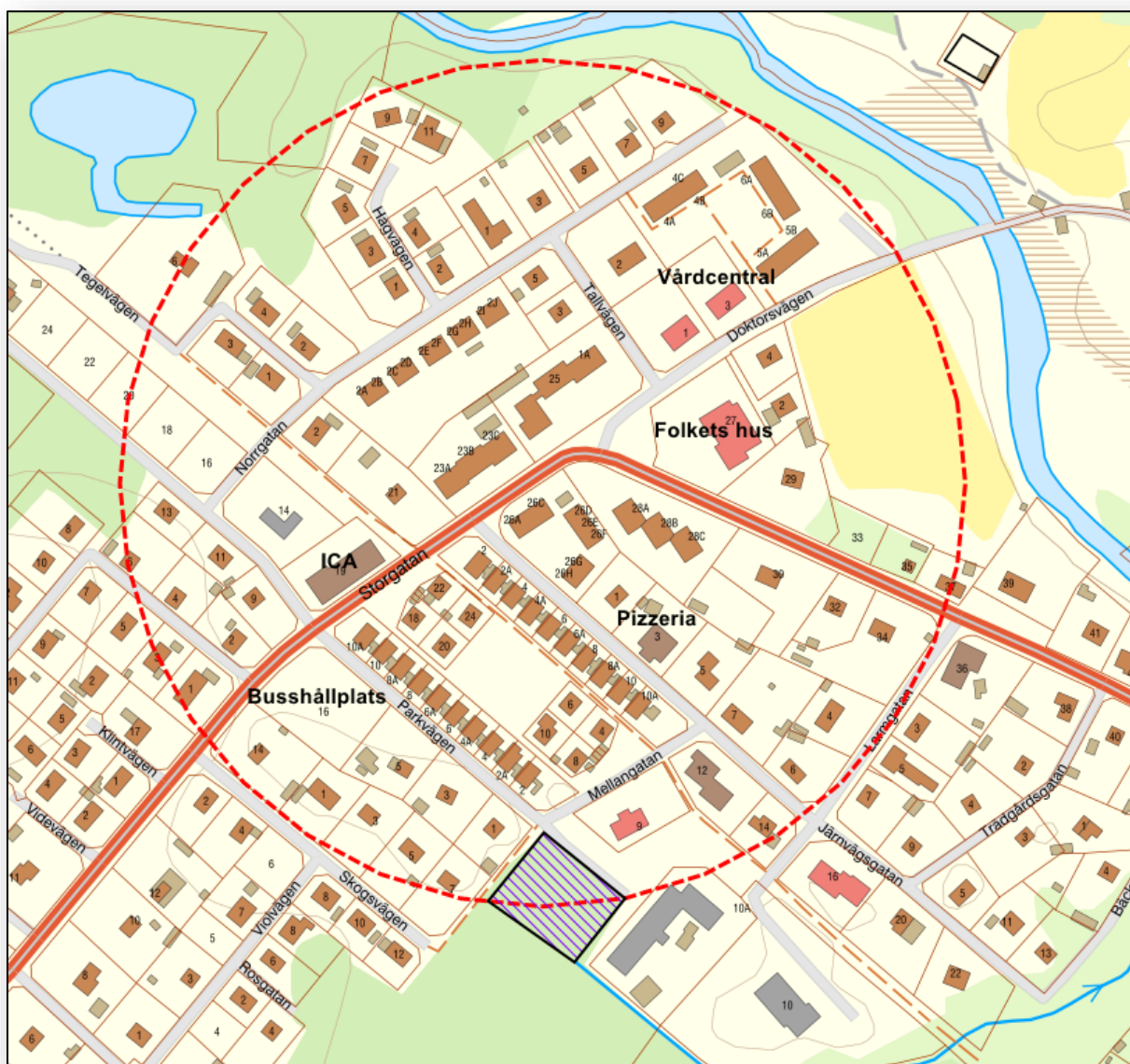
## Alternativ 1



Alternativ 1 utgörs av planområdet.

Området har ett centralt läge i närheten av nuvarande vårdcentral. Marken är flack och bedöms som gynnsam ur bebyggelsesynpunkt. Det finns viss bostadsbebyggelse i anslutning till området, men påverkan bedöms som mindre jämfört med övriga alternativ. Anslutande gata är Doktorsvägen. Det är förhållandevis få bostäder som påverkas av trafiken till och från området. Inom området finns det även möjlighet att utnyttja ytan närmast Alsterån för rekreatiönsändamål. Det kan bland annat anordnas komplement till vårdverksamheten så som utegym och lekplats. Närheten till den nuvarande vårdcentralen gör det möjligt att även nyttja den gamla byggnaden för viss typ av vårdverksamhet, utan att personal eller patienter ska behöva ta sig för långa sträckor.

## Alternativ 2



Alternativ 2 omfattar ett område i den södra delen av centrumområdet. Marken är delvis sank kräver utfyllnad innan byggnation kan påbörjas. Området angränsar i nordväst till villa- och radhusbebyggelse, i söder till skogsmark, i sydväst till en industri och i nordväst till ett församlingshem. Anslutande gator är Parkvägen eller Mellangatan via Järnvägsgatan. Trafiken till och från området påverkar ett stort antal bostäder, oavsett om den sker via Parkvägen eller Järnvägsgatan och Mellangatan. Närheten till befintlig industri kan vara begränsande eftersom en vårdanläggning är att klassa som en störningskänslig verksamhet. Den samlade bedömningen är därför att det kan bli svårt att tillåta en tillräckligt stor byggrätt med tillhörande parkeringsplatser inom området samtidigt som erforderliga avstånd till industrin och bostäder bibehålls.



### Alternativ 3



Alternativ 3 omfattar fastigheten Hohult 2:130 i den södra delen av centrumområdet. Fastigheten är idag bebyggd med ett församlingshem. Alternativ 3 var initialt det område som ansågs som mest lämpligt eftersom fastigheten i gällande detaljplan är planlagd för bland annat vård. Åtgärden bedömdes därför kunna genomföras utan att en ny detaljplan togs fram. Fastighetens byggrätt är dock betydligt mindre än vad som efterfrågas. Fastighetens totala storlek är 1832 m<sup>2</sup>. Vårdcentralens fastighet bedöms behöva vara minst 2000 m<sup>2</sup> för att inrymma ny byggnad och erforderliga parkeringsplatser. Vid ny detaljplanläggning hade fastigheten kunnat utökas åt söder och/eller väster. En utökning söderut gör att fastigheten sträcker sig närmare befintlig industri och västerut begränsas utökningen av Parkvägens förlängning. Anslutande gata är Mellangatan via Parkvägen eller

Järnvägsgatan och trafiken till och från området påverkar ett stort antal boende liksom i alternativ 2.

Av lokaliseringsprövningen framgår att det inom Alstermos centrumområde finns tre möjliga placeringar av en ny vårdcentral. Två av dessa, alternativ 2 och 3 bedöms sakna de förutsättningar som krävs för att kunna tillgodose det allmänna intresset av en ny vårdcentral. Gemensamt för alternativ 2 och 3 är osäkerheten kring hur stor byggrätt som faktiskt går att medge vid ny planläggning. Enligt sökande blir den nya byggnaden minst 1000 m<sup>2</sup> stor och fastigheten behöver utöver byggnaden inrymma erforderliga utrymmen för parkeringar och infart/utfart för ambulanstransporter, samtidigt som aspekter som dagvattenhantering och tillgänglighet behöver tas hänsyn till. Det innebär att fastigheten behöver ha en storlek om minst 2000 m<sup>2</sup>. En fastighet av den storleken skulle kunna inrymmas i både alternativ 2 och 3, men de begränsas av närheten till industri och bostäder, samtidigt som trafiken till och från dessa områden påverkar betydligt fler boenden än vad alternativ 1 gör. Den samlade bedömningen är därför att intresset inte kan tillgodoses utanför aktuellt planområde (alternativ 1).

#### **7 kap. 18 e § 1 p. – Området är lämpligt för utvecklingen av landsbygden**

Enligt 7 kap. 18 d § och 18 e § miljöbalken kan strandskyddet, utöver vad som framgår av 18 c § samma kapitel, även upphävas om åtgärden anses vara lämplig för utvecklingen av landsbygden. Sådana områden kallas vanligtvis för "LIS-områden". Enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken och 3 kap. 5 § plan- och bygglagen ska kommunens översiktsplan ge vägledning vid bedömningen av om en plats ligger inom ett så kallat LIS-område eller inte.

Kommunens gällande översiktsplan är uppdelad i olika kapitel och avsnitt. I kapitlet "Strandskydd och landsbygdsutveckling" finns utpekade områden som anses uppfylla de krav som ställs på LIS-områden. Planområdet är inte ett av de områden som är utpekade i detta kapitel. Eftersom området ligger i en tätort ingår det istället i det kapitel som heter "Utvecklingsförslag för tätorterna" under avsnittet om Alstermo. I detta avsnitt är området utpekad som ett framtida område för bebyggelseutveckling, främst avsett för bostäder. Frågan som uppstår är alltså huruvida området, trots detta, kan klassas som ett LIS-område.

Enligt 3 kap. 3 § plan- och bygglagen är kommunens översiktsplan inte bindande. Översiktsplanen ska vara vägledande och utgöra underlag inför framtida beslut, bland annat i frågor som rör landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Det framgår inte, varken i plan- och bygglagen eller i miljöbalken, exakt hur denna redovisning ska ske. Inte heller i förarbetena till lagen framgår hur redovisningen ska ske, utan endast att den ska göras i kommunens översiktsplan och att den då blir vägledande vid framtida beslut om upphävande. I regeringens proposition "Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden" (2008/09:119) framgår även att "Reglerna bör utformas så att det kan vara möjligt att, även om det inte finns någon redovisning i översiktsplanen, i det enskilda fallet avgöra om den sökta åtgärden avser en plats som ligger inom ett sådant område där vissa lättnader i strandskyddet gäller. I en sådan

situation är det inte rimligt att man ska behöva göra en samlad bedömning av vilka dessa områden är i hela kommunen” (s. 58). Enligt skrivelsen bör det alltså vara möjligt att göra en bedömning om ett visst område kan klassas som LIS-område, även om det inte specifikt är utpekade som ett sådant i kommunens översiktsplan.

Enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken ska ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen bland annat vara 1) lämpligt för utvecklingen av landsbygden och 2) av ett sådant slag och ha en så begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt. Enligt 18 d § i samma kapitel ska det också beaktas om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Det är redan konstaterat att en vårdcentral i Alstermo är ett angeläget allmänt intresse. Det bör därför vara klarlagt att det bidrar till utvecklingen av samhället. Frågan är då om Alstermo, som enligt SCB klassas som en tätort, kan klassas som landsbygd. Enligt Länsstyrelsen i Kronoberg läns landsbygdsprogram från 2019-05-29 är det endast tätorterna Växjö, Alvesta, Ljungby, Markaryd, Älmhult och Tingsryd som inte klassas som landsbygd i länet. Länsstyrelsen har tillämpat den nationella landsbygdsdefinitionen. Det innebär alltså att Alstermo enligt denna tillämpning klassas som landsbygd. Området och den tilltänkta åtgärden bör därför kunna anses vara lämplig för utvecklingen av landsbygden. Eftersom den tilltänkta bebyggelsen inte sträcker sig ända ner till strandlinjen och fortfarande möjliggör fria passager för djur och människor tillgodoses strandskyddets syften långsiktigt. Bedömningen är därför att åtgärden uppfyller kraven på ett så kallat LIS-område och att strandskyddet kan upphävas i enlighet med gällande lagstiftning.

## **Miljö kvalitetsnormer för vatten och luft**

### **Nuläge**

Mätningar av luftkvaliteten görs med jämna mellanrum i Uppvidinge kommun. Kommunen ligger på en låg nivå avseende luftföroreningar.

Recipient för planområdets dagvatten är Alsterån, sträckan Uvasjön - Lillån.

Miljö kvalitetsnormen för Alsterån är angiven som god ekologisk status med en tidsfrist till 2027 och god kemisk ytvattenstatus. Alsterån har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Klassningen av den ekologiska statusen motiveras enligt följande: *”Den sammanvägda ekologiska statusen klassas till måttlig status med avseende på miljögifter, samt fisk och hydromorfologi”*. Den kemiska statusen uppnår ej god status med avseende på för höga halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE).

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget har ingen påverkan på miljö kvalitetsnormerna för luft.


Planförslaget bedöms inte ge upphov till ökad belastning på recipienten till följd av fler hårdgjorda ytor med en större mängd dagvatten som följd. Enligt beskrivningen av

dagvattenhanteringen ovan möjliggörs fördröjning och infiltration av dagvattnet inom nybildad fastighet. Enligt tillgängligt underlag från SGU samt flertalet platsbesök bedöms markens infiltrationskapacitet som god och något berg i dagen har inte påträffats. Infiltration ger en god reningseffekt för i princip samtliga studerade ämnen (fosfor, kväve, koppar, zink, partiklar, olja och PAH16) enligt reningstabell framtagen av Stockholm vatten och avfall (2016-11-18). Föreslagen markanvändning (vård och bostäder) bedöms inte heller ge upphov till någon större mängd föroreningar. Hårdgjorda ytor såsom parkeringsplatser och interna gator kan ge upphov till en ökning av vissa ämnen, men dessa kan hanteras inom fastigheten med anledning av bestämmelser som reglerar andelen hårdgjord yta samt exploateringsgrad. Den dagvattenhantering som möjliggörs i planförslaget bedöms som tillräcklig för att ta hand om och rena det dagvatten som uppstår till följd av ny bebyggelse. Kommunens uppfattning är att planen inte påverkar miljö kvalitetsnormerna för vatten för Alsterån.

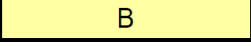

För höga halter av bromerad difenyleter och kvicksilver är konsekvent för samtliga av Sveriges vattendrag. Ytterligare förorening av dessa ämnen undviks bäst genom att de förbud och regler som finns gällande användning och återvinning följs.

# Förklaring av planbestämmelserna

## Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Beteckning på kartan	Bestämmelseformulering	Laghänvisning	Syfte
	Park	4 kap. 5 § 1 st. 2 p, PBL	En zon om ungefär 10 meter väster om kvartersmarken planläggs för park. Dels möjliggör denna zon en passage till parkmarken bakom aktuellt planområde, dels säkerställer den att en huvudledning för vatten och avlopp som löper genom området undantas från bebyggelse.

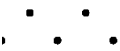
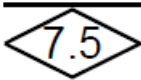
## Kvartersmark

Beteckning på kartan	Bestämmelseformulering	Laghänvisning	Syfte
	Bostäder	4 kap. 5 § 1 st. 3 p, PBL	Planförslaget möjliggör nya bostäder. Eventuella bostäder ska placeras på övervåningen.
	Vård	4 kap. 5 § 1 st. 3 p, PBL	Vård utgör den huvudsakliga användningen inom kvartersmarken.

## Egenskapsbestämmelser för allmänplatsmark

Beteckning på kartan	Bestämmelseformulering	Laghänvisning	Syfte
dagvatten <sub>1</sub>	Fördröjningsmagasin för dagvatten får anordnas	4 kap. 11 § 1 st. 1 p, PBL	Bestämmelsen gäller för allmän platsmark. Den syftar till att säkerställa att möjlighet till infiltration och fördröjning av dagvatten finns

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning på kartan	Bestämmelseformulering	Laghänvisning	Syfte
e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet	4 kap. 11 § 1 st. 1 p, PBL	Bestämmelsen gäller för kvartersmarken. Bestämmelsen syftar till att säkerställa erforderligt utrymme för parkeringsplatser, leveranser och dagvattenhantering.
e <sub>2</sub>	Byggnadens bottenplan ska utgöras av vårdverksamhet	4 kap. 11 § 1 st. 2 p, PBL	Bestämmelsen säkerställer att vårdverksamhet kommer till stånd innan eventuell bostadsbyggnation påbörjas.
p <sub>1</sub>	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns	4 kap. 16 § 1 st. 1 p, PBL	Placering av huvudbyggnad regleras för att förhindra skuggbildning eller risk för snöras och liknande på annans fastighet.
	Marken får inte förses med byggnad	4 kap. 11 § 1 st. 1 p, PBL	Marken närmast Doktorsvägen förses med ett 4,5 meter brett område som inte får förses med byggnad.
	Högsta nockhöjd i meter	4 kap. 16 § 1 st. 1 p, PBL	Nya byggnader får inte ges en högre nockhöjd än 7,5 meter. Det motsvarar två våningar.
b <sub>1</sub>	Endast 80 % av fastighetsarean får hårdgöras	4 kap. 16 § 1 st. 1 p, PBL	Bestämmelsen är en del i att säkerställa att lokalt omhändertagande av dagvatten möjliggörs inom fastigheterna.
b <sub>2</sub>	Källare får inte finnas	4 kap. 16 § 1 st. 1 p, PBL	Med anledning av närheten till Alsterån får nya byggnader inte ha källare för att minimera risken för översvämningar.



<b>b<sub>3</sub></b>	Grundläggning ska ske till en nivå om minst +152 m över nollplanet (RH2000)	4 kap. 16 § 1 st. 1 p, PBL	Bestämmelsen säkerställer att nya byggnader inte tar skada vid en eventuella höga vattennivåer.
----------------------	---	----------------------------	---

## Administrativa bestämmelser

Beteckning på kartan	Bestämmelseformulering	Laghänvisning	Syfte
<b>a<sub>1</sub></b>	Strandskyddet är upphävt. Detta gäller för kvartersmark.	4 kap. 17 § PBL	En del av kvartersmarken ligger inom Alsteråns strandskyddsområde. Strandskyddet upphävs därför för denna del.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Nya fastigheter kommer därför att anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Anslutningsavgift bekostas av fastighetsägaren i enlighet med kommunens taxa.

### 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/fastighetsägaren och samråd ska ske med berörd ledningsägare.

Ledningar för fiber finns dragna i närområdet. I den västra delen av planområdet inom det område som är planlagt för park ligger en huvudledning för vatten och avlopp.

### Avfall

Hantering av avfall ska ske i enlighet med kommunens avfallsplan.

# Genomförandebeskrivning

## Tidplan

Beslut om samråd	april 2020
Samrådstid	4 veckor
Beslut om granskning	maj/juni 2020
Granskningstid	4 veckor
Beslut om antagande	september 2020
Laga kraft	oktober 2020

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

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom området.

## Ansvarsfördelning av genomförandeåtgärder

Innan detaljplanen kan börja bebyggas behöver ett antal åtgärder genomföras där ansvarsfördelningen kan skilja sig åt. Åtgärder som behöver genomföras efter detaljplanen har antagits och innan byggnation påbörjas:

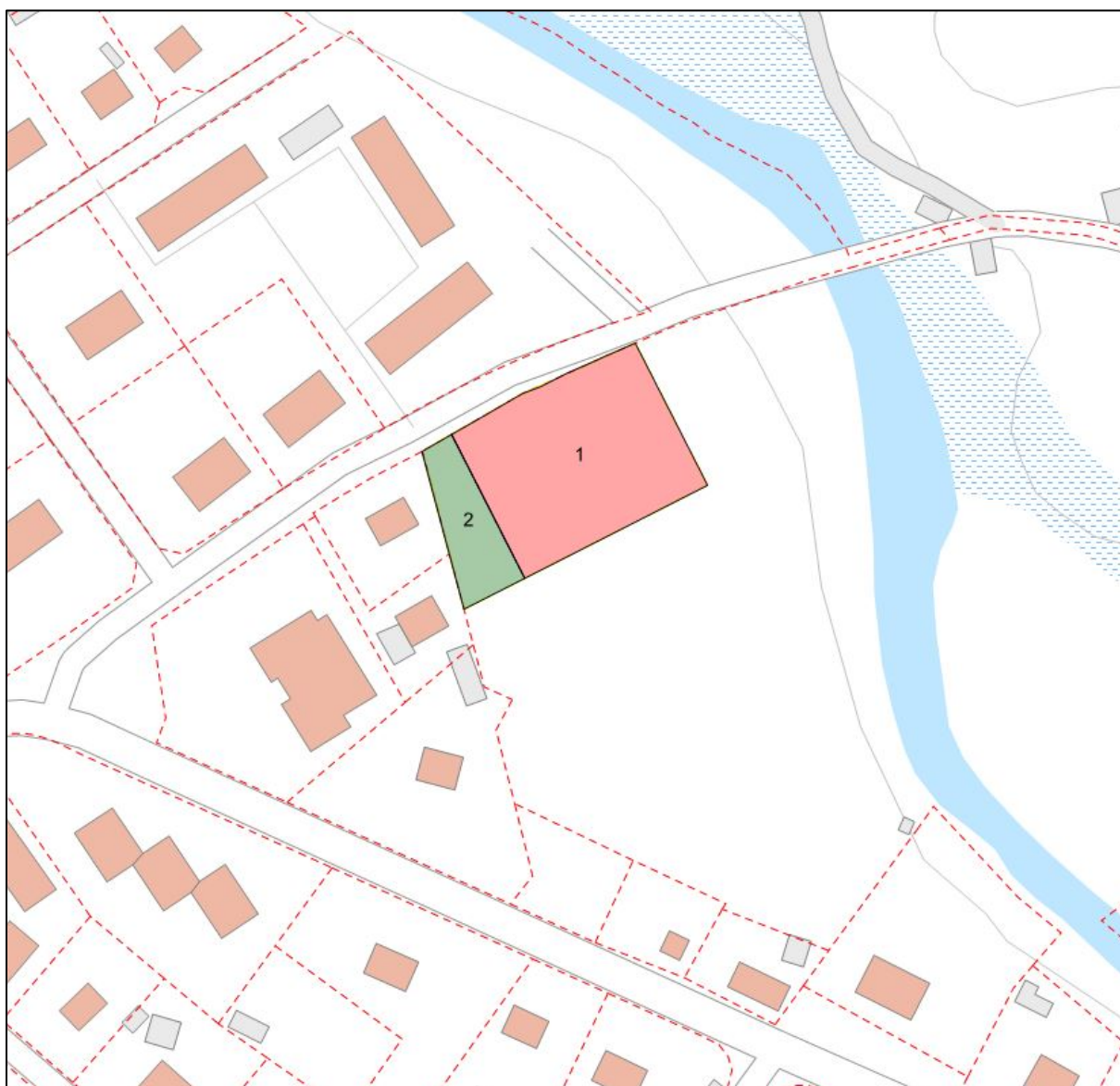
- Lantmäteriförrättning – Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om och bekosta fastighetsrättsliga åtgärder.
- Infrastruktur – Kommunen är ansvarig för utbyggnaden av allmänna platser samt vatten och avlopp på allmän plats fram till anslutningspunkt. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för att i samråd med berörda ledningsägare se till att de nya fastigheterna förses med övrig erforderlig infrastruktur inom den egna fastigheten.

Kommunen har inte ingått i något exploateringsavtal med berörda aktörer. Planen ska därför genomföras i enlighet med denna beskrivning, enligt 6 kap. 2 § plan- och bygglagen.

## **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



Nummer	Area ca (m <sup>2</sup> )	Regleras från	Regleras till	Kommentar
1	2 800	Hohult 2:125	Ny fastighet	
2	700	Hohult 2:125	Hohult 2:147	

Fastighet	Nuvarande area	Tillkommande area	Avstår area	Ny area
Hohult 2:125	4 936 306	0	3 500	4 932 806
Hohult 2:147	991 779	700	0	992 479

Planförslagets fastighetsrättsliga konsekvenser framgår av kartan och tabellerna ovan. Hohult 2:125 kommer till följd av planförslaget avstå ungefär 3 500 m<sup>2</sup> mark. Detta bedöms kunna göras i enlighet med de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. Hohult 2:125 är en lantbruksfastighet där merparten av fastigheten är belagd på den norra sidan av Alsterån. Det är även inom denna del av fastigheten som lantbruksverksamhet bedrivs. Inom den del som planläggs finns varken byggnader, behövliga vägar eller andra anläggningar som behövs för att bedriva lantbruk. Denna del är dessutom redan planlagd som allmän plats för park eller plantering i befintlig detaljplan från 1950. En bedömning av markens lämplighet och användning har således redan gjorts vid framtagandet av den nuvarande detaljplanen. Bedömningen är därför att fastigheten även efter planförslagets genomförande blir varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Doktorsvägen förser fastigheten med erforderliga in- och utfarter, och fastigheterna får tillgång till erforderlig infrastruktur i form av vatten och avlopp, el och fiber. Med anledning av detta och planbeskrivningens övriga lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen bedöms fastigheten bli varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Planförslaget innehåller inga bestämmelser om fastighetsbildningsåtgärder, utan den exakta avgränsningen av fastigheterna bestäms vid kommande lantmäteriförrättning. Planförslagets indelning i användningsområden utgör dock en lämplig indelning i fastigheter, varför det är den som har fått utgöra exempel i ovanstående karta och tabell.

Planförslaget aktualiserar inlösenfrågor av mark enligt 6 kap. 13 § samt 14 kap. 14 § plan- och bygglagen. Fastigheten Hohult 2:125 är i privat ägo. Enligt befintlig detaljplan från 1950 är den aktuella marken planlagd som allmän plats för park eller plantering. Det innebär att kommunen har rätt att lösa in marken enligt 6 kap. 13 § PBL och är skyldiga att lösa in den om fastighetsägaren begär det enligt 14 kap. 14 § PBL. Planförslaget medger användning för vård (D), vilket faller inom ramen för "annat än enskilt byggande" enligt ovanstående bestämmelser. Det betyder att kommunens rättighet/skyldighet vad gäller inlösen även gäller för kvartersmarken i aktuellt planförslag. Eftersom planförslaget medger användning för både vård (D) och bostäder (B) har bygglov för bostäder villkorats för att undvika inlösensskyldighet av enbart bostadsbebyggelse.

# Konsekvenser

## Ekonomiska konsekvenser

En ny vårdcentral och nya bostäder kan ge samhällsekonomiska effekter i form av nya arbetstillfällen och ökad inflyttning.

## Sociala konsekvenser

Den nya vårdcentralen blir mer lämpad för vårdverksamhet än vad den nuvarande byggnaden är. Tillgängligheten och kapaciteten kommer att öka, vilket gynnar patienter och brukare i närområdet.

## Miljökonsekvenser

Miljökonsekvenserna av planförslaget är försumbara. En stor del av marken undantas från bebyggelse och planläggs för park, framförallt området närmast stranden.

## 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.