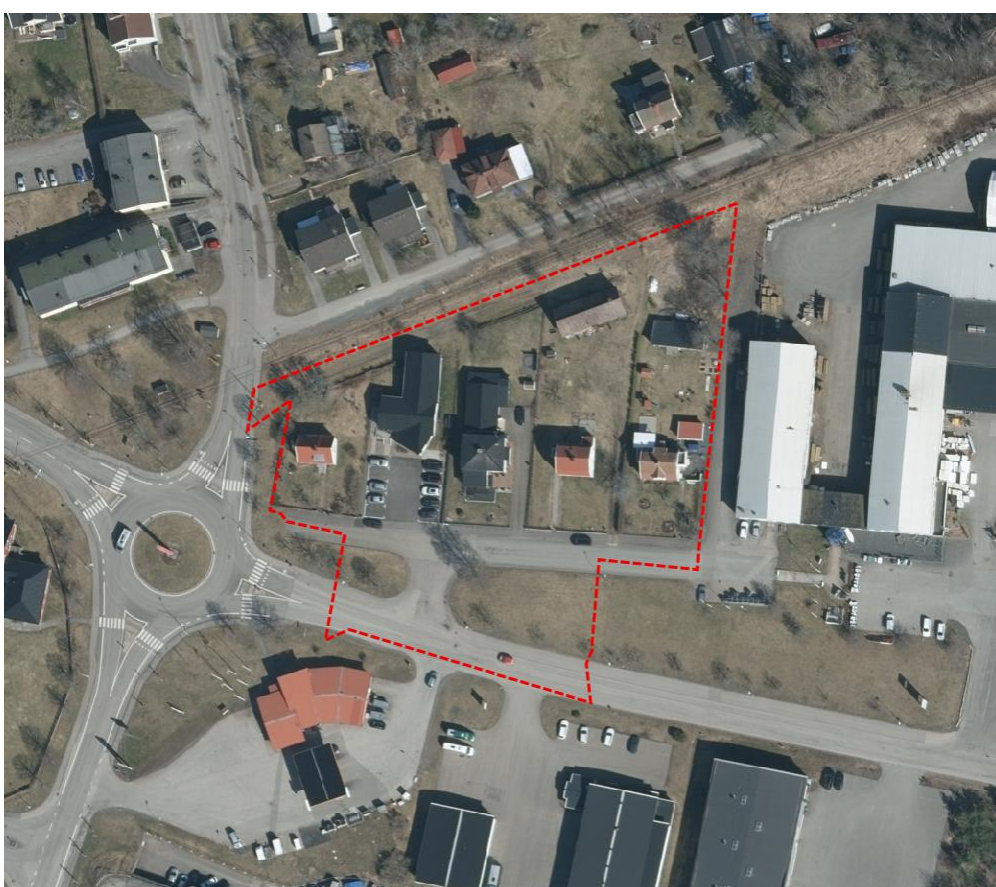




Detaljplan för
del av Kv. Industrien, Åseda
Uppvidinge kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING



Påbörjad (datum)	2023-10-18
Antagen av (instans)	Miljö- och byggnadsnämnden
Antagen (datum)	2024-06-27
Laga kraft	
Handläggare	Oskar Johansson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte och huvuddrag	1
Syfte	1
Handläggning	1
Beskrivning av detaljplanen	1
Hela detaljplanen	1
Genomförandetid	1
Allmän plats	1
Huvudmannaskap	1
Kvartersmark	1
Befintligt	2
Planeringsunderlag	2
Kommunala	2
Grundkarta	2
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)	2
Planeringsförutsättningar	3
Kommunala	3
Detaljplan	3
Översiktsplan	6
Riksintressen	6
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)	6
Miljökvalitetsnormer	6
Luft	6
Vatten	6
Miljö	7
Dagvatten	7
Hälsa och säkerhet	7
Omgivningsbuller	7
Förorenad mark	8
Risk för olyckor	8
Risk för översvämning	8
Risk för erosion	9
Risk för skred	9
Risk för ras	9

Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Kulturmiljö	9
Fornlämningar	9
Sociala	9
Teknik	9
Service	9
Trafik	10
Konsekvenser	10
Fastigheter och rättigheter	10
Natur	11
Grönområde	11
Miljö	12
Miljöbedömning	12
Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	12
Dagvatten	12
Miljö kvalitetsnormer	12
Luft	12
Vatten	12
Hälsa och säkerhet	13
Omgivningsbuller	13
Förorenad mark	13
Översvämning	13
Olyckor	13
Erosion	13
Skred	14
Ras	14
Sociala	14
Barn	14
Riksintresse	14
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)	14
Trafik	14
Motortrafik	14
Gång- och cykeltrafik	14

Mellankommunala frågor _____	14
Motiv till detaljplanens regleringar _____	14
Användningsbestämmelser _____	14
Bostäder (B) _____	14
Centrum _____	14
Gata _____	15
Natur _____	15
Egenskapsbestämmelser _____	15
Marken får inte förses med byggnad _____	15
Marken ska vara genomsläpplig (b_1) _____	15
Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a_1) _____	15
Största byggnadsarea av fastighetsarean inom användningsområdet (e_1) _____	15
Högsta nockhöjd i meter (h_1) _____	15
Genomförandefrågor _____	16
Mark- och utrymmesförvärv _____	16
Inlösenfrågor _____	16
Fastighetsrättsliga frågor _____	16
Fastighetsindelningsbestämmelser _____	16
Förändrad fastighetsindelning _____	16
Tekniska frågor _____	16
Tekniska åtgärder _____	16
Utbyggnad av allmän plats _____	16
Utbyggnad av vatten och avlopp _____	16
Ekonomiska frågor _____	16
Planekonomisk bedömning _____	16
Planavgift _____	16
Organisatoriska frågor _____	16
Exploateringsavtal _____	16
Markanvisning _____	17
Tidplan _____	17

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att öka berörda fastigheters placeringsmöjligheter genom att minska andelen punktprickad mark samt att skapa en mer enhetlig utnyttjandegrad. Vidare syftar planen till att anpassa fastigheternas tillåtna användning till den användning som bedrivs på platsen idag. Användningen kommer därför att ändras från bostad och småindustri till bostad och centrum (för två av fastigheterna).

Handläggning

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande och är framtagen i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Detaljplanen och tillhörande handlingar är upprättade av planarkitekt Oskar Johansson, med stöd från kart- mät- och GIS-ansvarig samt tjänstepersoner från miljö- och byggnadsförvaltningen och tekniska avdelningen.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet utgör ett cirka 10 000 m² stort område centralt i Åseda tätort. Planområdet består till större delen av privatägda bostads- och kontorsfastigheter, och till en mindre del av allmän plats i form av gator och naturmark.

Genomförandetid

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

Allmän plats

Den allmänna platsen utgörs av gatu- och naturmark. Befintliga gator planläggs som gata även i den nya detaljplanen och mindre, befintliga grönytor inom planområdet planläggs för naturmark. Naturmarken skapar dessutom ytor för omhändertagande av dagvatten samt möjlighet för avskärmande vegetation.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Samtlig kvartersmark för bostäder inom planområdet är redan ianspråktagen. Detaljplanen har inte för avsikt att ändra användningen av de berörda fastigheterna, utan samtliga kommer att planläggas för bostadsändamål. Utöver bostad kommer två av fastigheterna även att planläggas för centrumändamål. För den ena av fastigheterna görs detta i syfte att inte skapa ett planstridigt utgångsläge då fastigheten är bebyggd med ett mindre kontor. Den andra fastigheten används endast som bostad idag, men läget intill cirkulationsplatsen och Åseda centrum gör att

kommunen anser att det finns relativt goda förutsättningar för en mindre verksamhet som rymms inom användningen centrum.

Befintligt

Bostadshuset har funnits på platsen under lång tid, sedan åtminstone 1920-talet. På vissa av fastigheterna finns äldre ladugårdar och gårdsbyggnader kvar som vittnar om bebyggelse på platsen längre tillbaka i tiden, när detta område låg i utkanten av Åseda och var omgärdat av lantbruk. Planområdet gränsar i norr till smalspåret mellan Åseda och Västervik, i öster till en byggvaruhandel, i söder till Järnvägsgatan och i väster till en cirkulationsplats.

Vad gäller smalspåret i norr bedrivs i dagsläget ingen tågtrafik. På sommaren förekommer uthyrning av dressiner och det har tidigare bedrivits turisttrafik med tåg. Det är oklart om denna turisttrafik kommer att återupptas. Planområdet är delvis omgärdat av industrimark, i direkt anslutning österut och på andra sidan Järnvägsgatan söderut. Fastigheten Industrien 6 är den enda fastigheten planlagd för industri som direkt angränsar planområdet. Inom denna fastighet bedrivs en byggvaruhandel med liten omgivningspåverkan.

Planeringsunderlag

Kommunala

Grundkarta

Grundkartan som ligger till grund för detaljplanen är kontrollerad och godkänd av kart-, mät- och GIS-ansvarig och följer de krav och rekommendationer som anges i HMK – Digital Grundkarta från 2020.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

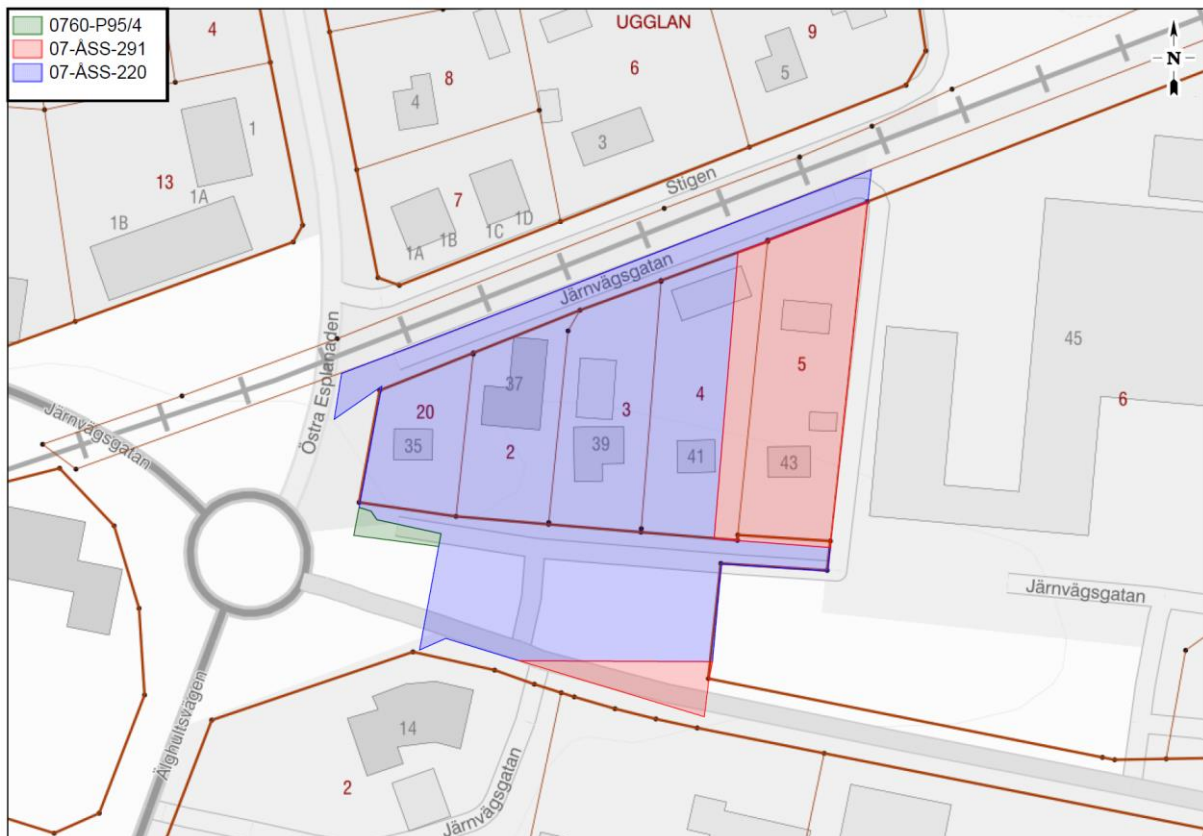
Genomförandet av detaljplanen bedöms medföra en mycket liten miljöpåverkan. Eftersom marken redan är bebyggd och ianspråktagen möjliggör detaljplanen ingen ny bebyggelse eller föreslår någon ändrad markanvändning. Området ligger i anslutning till en befintlig byggvaruhandel som ligger inom ett planlagt industriområde. Den nuvarande verksamheten anses inte ge upphov till några betydande olägenheter för bostäderna.

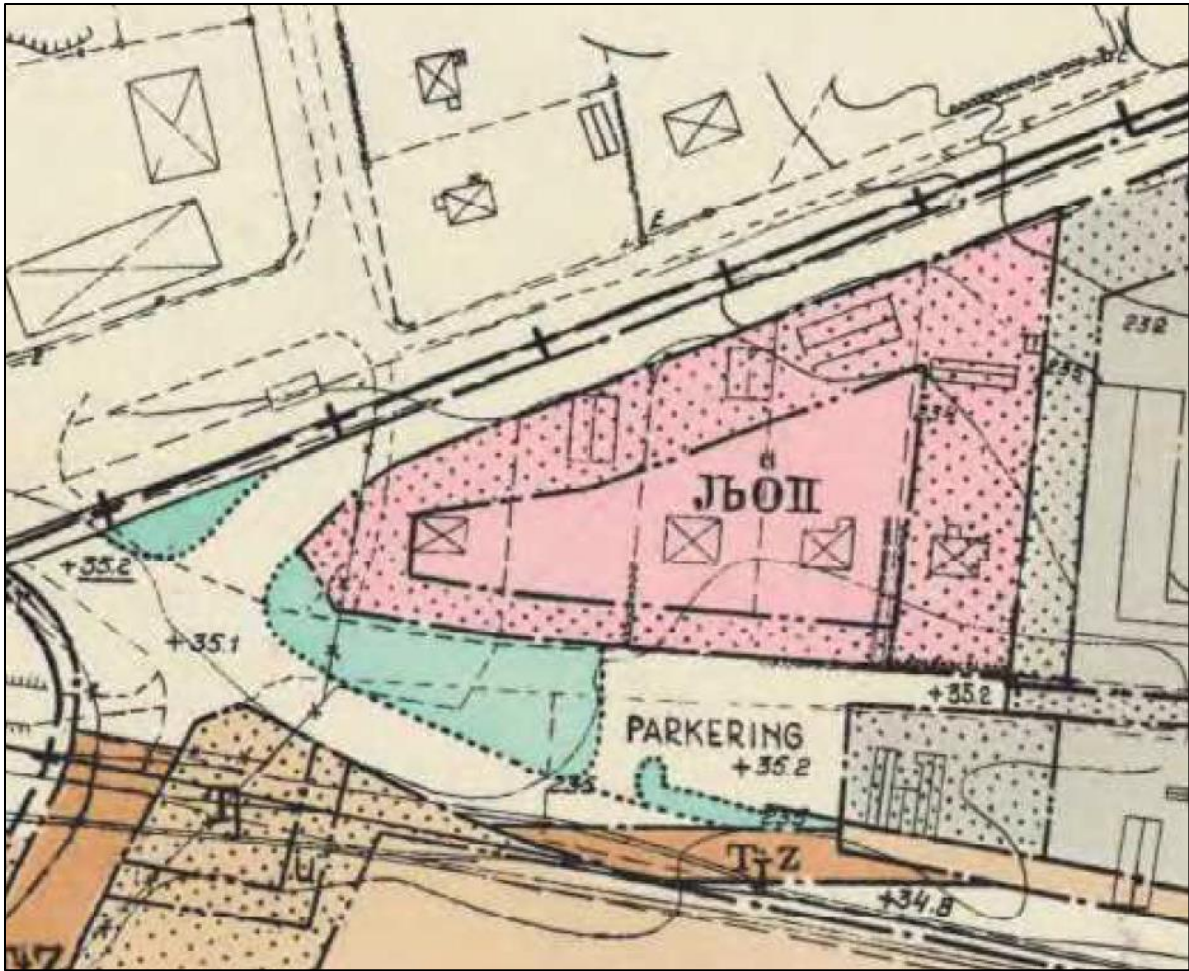
Planeringsförutsättningar

Kommunala

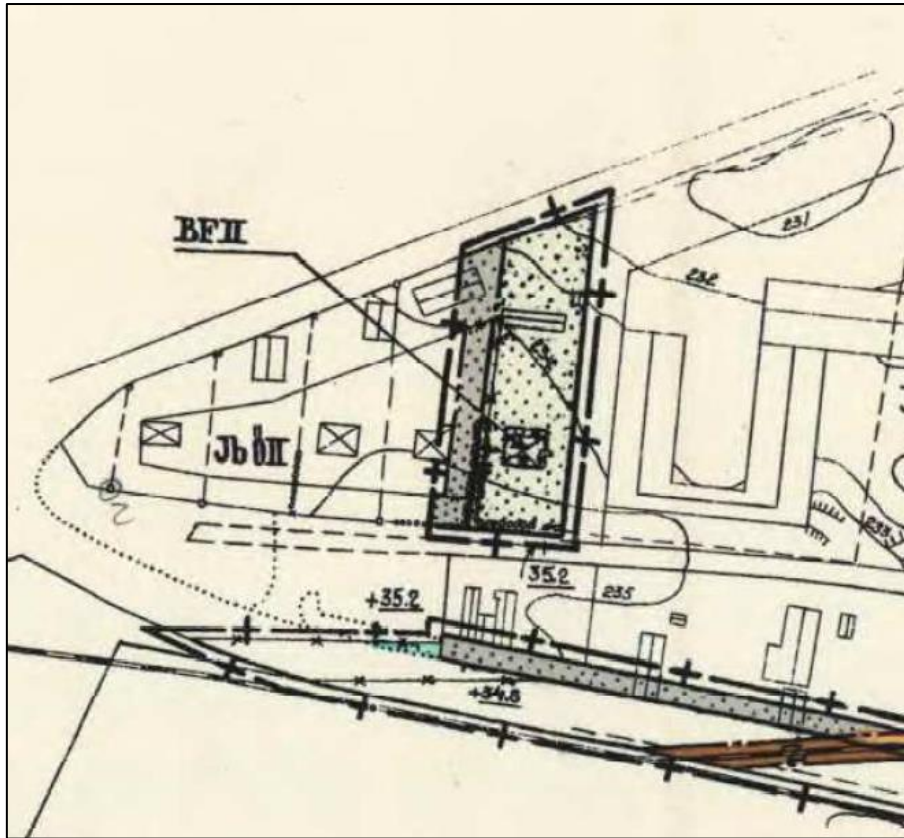
Detaljplan

Detaljplanen berör tre gällande planer: *Stadsplan för område vid Åsedabus industrianläggning* (07-ÅSS-220), *Stadsplan för Kv. Industrien och Glasblåsaren mm.* (07-ÅSS-291) och *Detaljplan för Rondell* (0760-P95/4). Nedanstående karta visar vilka delar av ovannämnda planer som tas i anspråk.

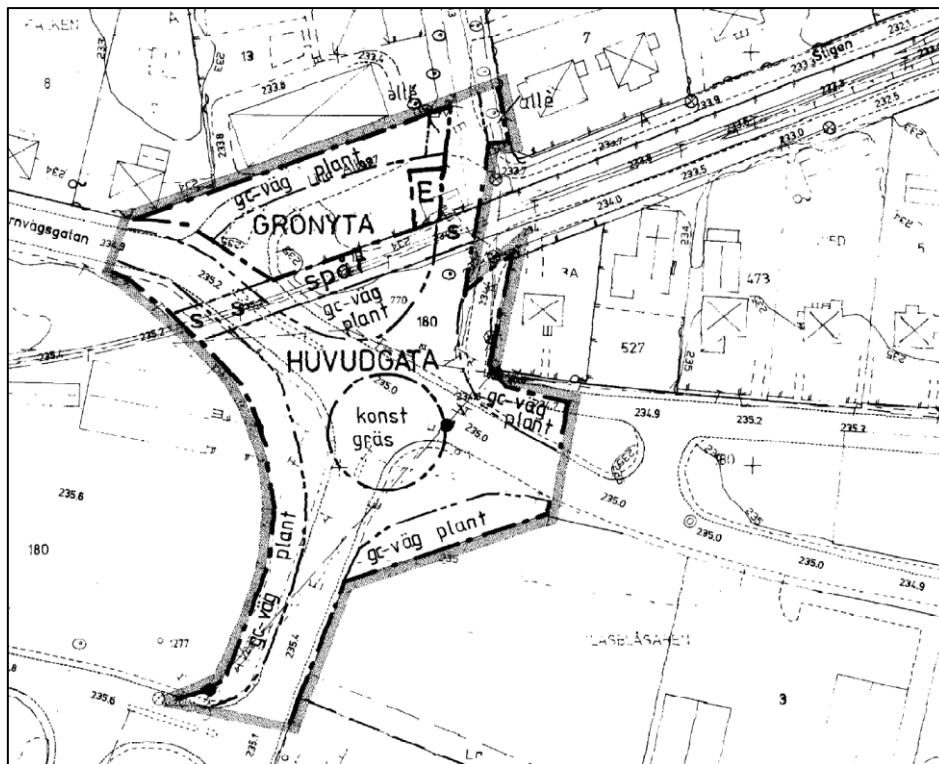




Figur 1: Urklipp från 07-ÅSS-220 som visar aktuellt planområde.



Figur 2: Urklipp från 07-ÅSS-291 som visar aktuellt planområde.



Figur 3: Urklipp från 0760-P95/4.

Planområdets avgränsning är gjord med hänsyn till detaljplanens syfte samt en lämplig och mer lättläst planmosaik. Planområdets södra del, längs Järnvägsgatan, är inte nödvändig att inkludera i avgränsningen för detaljplanens syfte, men kommunen bedömer att det finns ett behov av att skapa tydligare gränser gentemot angränsande planer och inkluderar därför detta område. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Åseda samhälle är samtliga privata fastigheter i området utpekade för bostadsändamål. Detaljplanen överensstämmer således med intentionerna i översiktsplanen.

Riksintressen

Detaljplanen berör inga riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)

Detaljplanen berör inga bestämmelser i 3 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Mätningar av luften görs under hela året var tredje år. Senaste mätningen gjordes under 2022 och mätutrustningen sitter på Coops tak på Järnvägsgatan i Åseda, ca 500 meter från planområdet. Kommunen ligger på en låg nivå avseende luftföroreningar.

Vatten

Vattenrecipienter för området är ytvattentäkten Badebodaån (Bäck från Hultbren – Badeboda) och grundvattentäkten Emmabodaåsen. *Badebodaån* har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen har fått klassningen måttlig med avseende på fisk, hydromorfologi, miljögifter och näringsämnen. Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av för höga halter av Benso(a)pyrene, kvicksilver och Bromerade difenyletrar (PBDE). Tidsfristen för god ekologisk status är satt till år 2027.

Betydande påverkanskällor anges vara reningsverk, förorenade områden, urban markanvändning, jordbruk, enskilda avlopp, atmosfärisk deposition, vandringshinder och andra åtgärder inom jordbruket, så som dikning.

Emmabodaåsen har en otillfredsställande kemisk status. Den kemiska statusen är otillfredsställande på grund av för höga halter av arsenik och bly. Tidsfristen för god kemisk status är satt till år 2027. Emmabodaåsen utgör dricksvattentäkt för Åseda samhälle. Planområdet ligger direkt ovanpå grundvattentäkten enligt den geografiska avgränsning som görs av Emmabodaåsen i VISS.

Betydande påverkanskällor anges vara förorenade områden. Inom förekomstens utbredningsområde finns ett förorenat område i riskklass 1, glasbruk, och ett i riskklass 2, sågverk. Förhöjda halter av arsenik och bly har uppmätts från glasbruksområdet.

Miljö

Dagvatten

Under normala förhållanden hanteras det mesta av dagvattnet lokalt genom infiltration i genomsläpplig mark eller genom evaporation. Dagvatten som inte tas omhand lokalt rinner naturligt till angränsande gatu- eller naturmark och vidare till det kommunala ledningsnätet. Markanvändningen inom området utgörs primärt av bostäder, gatumark samt naturmark. Risken för spridning av föroreningar via dagvatten bedöms som låg med anledning av områdets markanvändning.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet gränsar till Järnvägsgatan i söder och cirkulationsplatsen Järnvägsgatan/Älghultsvägen/Östra Esplanaden i sydväst. Trafikverket är väghållare för Älghultsvägen (söder om cirkulationsplatsen) och Järnvägsgatan väster om cirkulationsplatsen. Gatorna har en total årsdygnstrafik om 1 586 fordon (Älghultsvägen) och 2 438 (Järnvägsgatan). Östra Esplanaden och Järnvägsgatan öster om cirkulationsplatsen är kommunala och för dessa gator finns ingen uppmätt årsdygnstrafik. Eftersom Älghultsvägen och Järnvägsgatan (väster om cirkulationsplatsen) utgör genomfart genom Åseda kan den totala årsdygnstrafiken antas vara betydligt högre för dessa gator än för Östra Esplanaden och Järnvägsgatan österut. För uppskattning av trafikmängd på de kommunala gatorna har kommunen gjort följande antagande: den totala årsdygnstrafiken för Järnvägsgatan (2 438 fordon) är trafik som kommer västerifrån och kör igenom cirkulationsplatsen, där 1 586 fordon kör vidare söderut på Älghultsvägen. Det innebär att 852 fordon kör av på antingen Östra Esplanaden eller Järnvägsgatan österut. Av dessa är bedömningen att 30 % (256 fordon) kör norrut via Östra Esplanaden och 70 % (596 fordon) kör österut via Järnvägsgatan. Andelen tung trafik beräknas för Östra Esplanaden uppgå till 10 % (26 per dygn) och 35 % (209) för Järnvägsgatan. För Östra Esplanaden och Järnvägsgatan är det närmsta avståndet mellan gatans mitt och möjlig byggbar bostadsmark 15 respektive 26 meter och hastighetsgränsen är 50 km/h.

Med utgångspunkt i ovan uppskattning har en bullerberäkning gjorts i enlighet med Vägtrafikbuller - Nordisk beräkningsmodell (Vägverket, Naturvårdsverket och Nordiska ministerrådet, 1996). Beräkningen är av översiktlig karaktär då endast de två första stegen i beräkningsmodellen har inkluderats, det vill säga beräkning av utgångsvärde och avståndskorrektion. För att genomföra beräkningen har kommunen tagit fram en Excel-fil som innehåller de nödvändiga ekvationer som framgår av beräkningsmodellen, och sedan fyllt i de övriga värdena i form av hastighet, trafikmängd (lätta respektive tunga fordon), avstånd och höjdskillnad. Resultatet visar att trafiken på Östra Esplanaden ger en dygnsekvivalent ljudnivå om 47,9 dBA vid mätpunkten (närmast byggbar mark). Järnvägsgatan ger en dygnsekvivalent ljudnivå om 51,6 dBA. De riktvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader överskrider inte, och kommunen anser därför att det inte är motiverat med ytterligare utredningar avseende trafikbuller.

Norr om planområdet löper det gamla smalspåret. Järnvägstrafiken på denna linje har sedan länge upphört och de gällande planernas skyddsavstånd i form av punktprickad mark fyller därför inte

längre något syfte. Det har bedrivits turisttrafik på smalspåret tidigare, men det är oklart om den kommer att återupptas. Kommunen äger smalspåret och har således rådighet över framtida användning.

I öster angränsar planområdet till ett i gällande detaljplan planlagt industriområde. På den närmast angränsande fastigheten Industrien 6 bedrivs en byggvaruhandel med begränsad omgivningspåverkan i form av buller. Verksamheten ger upphov till ljud vid varuleveranser och från verkstaden där vissa produkter så som gräsklippare och motorsågar testas. Detta sker endast under butikens öppettider, vilka är måndag – fredag kl. 06:30 – 17:00 samt lördagar 09:00 – 13:00. Verksamheten är varken tillstånds- eller anmälningspliktig.

Förorenad mark

Kvartersmarken inom planområdet har huvudsakligen använts för bostadsändamål sedan den bebyggdes. I gällande planer är alla fastigheter förutom Industrien 5 planlagda för bostad och småindustri. Industrien 5 är endast planlagd för bostadsändamål. Användningen småindustri antyder att det även har bedrivits mindre verksamheter på vissa av fastigheterna. Enligt uppgift har det bland annat rört sig om en mindre lagerlokal med dryckesförsäljning på fastigheten Industrien 3. Vissa av gårdsbyggnaderna har sannolikt även använts för djurhållning, bland annat gårdsbyggnaden på Industrien 4 som enligt äldre bygglovshandlingar har använts som stall. Verksamheterna har varit av sådan art och omfattning att kommunen bedömer riskerna för föroreningar som mycket små.

Den angränsande fastigheten Industrien 6 ingår i EBH-stödet och är klassat i riskklass 3 (måttlig risk). Objektet har genomgått en MIFO fas 1-inventering där följande anges: *”Lindabls Mekaniska startade verksamheten på fastigheten Industrien 6 i Åseda 1947. Företaget tillverkade mestadels maskiner och transportbanor till sågverk. Företaget sysselsatte som mest ett 100 tal personer och processerna bestod av mekaniskbearbetning, blästring, avfettning, sprutmålning och montering. När produkten var klar monterades den ofta på plats hos köparen av Lindabls Mekaniskas egna resemonter. 1978 flyttade företaget till fastigheten Verkstaden 4 och 5 i västra delen av Åseda.”* Kommunen har varit i kontakt med Länsstyrelsen som anger att det saknas mycket information, men att det inte finns något som tyder på att föroreningar skulle beröra det aktuella planområdet.

Utöver det ovan nämnda ingår en del av Järnvägsgatan i planområdet. Denna sträckning av Järnvägsgatan utgjorde tidigare ett järnvägsspår. Vid äldre järnvägsspår och banvallar finns en ökad risk för föroreningar på grund av bland annat impregneringsmedel och bekämpningsmedel. Detaljplanen föreslår dock ingen ändrad användning för Järnvägsgatan utan den kommer fortsatt att vara planlagd för gata.

Risk för olyckor

Ej aktuellt.

Risk för översvämning

Enligt Skyfallskartering (daterad 2024-01-16) finns det inga lågpunkter eller ökad risk för översvämning inom planområdet.

Risk för erosion

Ej aktuellt.

Risk för skred

Ej aktuellt.

Risk för ras

Ej aktuellt.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU består marken uteslutande av isälvsediment och genomsläppligheten bedöms vara hög.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattnets sårbarhet bedöms som hög inom planområdet med anledning av markens genomsläpplighet samt närheten till grundvattentäkten "Emmabodaåsen".

Kulturmiljö

Några av bostadshusen uppfördes så tidigt som på 1920-talet, medan resterande byggdes senare under 1930- och 40-talet. Under denna tid låg området fortfarande "utanför" Åseda samhälle och karaktäriserades av lantbruksmiljö. Spår av denna tid finns kvar på vissa av fastigheterna, bland annat i form av äldre, relativt välbevarade gårdsbyggnader och bodar. När nu gällande stadsplaner uppfördes på 1960-talet var avsikten att dessa byggnader skulle tas bort, något som går att se genom att de ligger inom punktprickad mark. Bostadshusen har med historiska tillbyggnader, fasadrenoveringar och takomläggningar förvanskats. Vissa spår av ursprunglig byggnation går att se i mansardtaken på fastigheterna Industrien 4 och 5.

Överlag är bedömningen att området har ett visst kulturhistoriskt värde då bebyggelsen utgör en del av Åsedas årsringar och gör det möjligt att följa hur samhället har vuxit fram. Däremot är det kulturhistoriska värdet inte så pass högt att det motiverar några preciserade varsamhetsbestämmelser utöver de generella som framgår av Plan- och bygglagen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

Sociala

Bostäderna är väl lämpade för barn med tanke på närheten till skola och idrottsplats, samt viss avskildhet vad gäller trafik. Det går bra att ta sig till och från skola och/eller grönområden utan att korsa större vägar.

Teknik

Området är bebyggt sedan tidigare och det finns erforderlig infrastruktur så som gata, vatten och avlopp, fiber samt el utbyggt.

Service

Området är centralt beläget i Åseda med närhet till både offentlig och kommersiell service.

Trafik

Planområdet gränsar till Järnvägsgatan i söder och cirkulationsplatsen Järnvägsgatan/Älghultsvägen/Östra Esplanaden i sydväst. Fastigheterna ansluter till Järnvägsgatan via en mindre lokalgata.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Nedan tabell beskriver de fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenserna för berörda fastigheter och rättigheter.

Fastighet/rättighet	Fastighetsrättsligt	Ekonomiskt
Industrien 20	Inga konsekvenser.	Föreslagen bestämmelse om utnyttjandegrad ger fastigheten en kvarvarande bygg rätt om 146 m ² . Det reviderade området med punktprickad mark ger ökade placeringsmöjligheter och tar bort det planstridiga utgångsläget som gäller för flera byggnader inom planområdet. Tillåten användning för ”Småindustri” tas bort och ersätts med Centrum.
Industrien 2	Inga konsekvenser.	Föreslagen bestämmelse om utnyttjandegrad ger fastigheten en kvarvarande bygg rätt om 38 m ² . Det reviderade området med punktprickad mark ger ökade placeringsmöjligheter och tar bort det planstridiga utgångsläget som gäller för flera byggnader inom planområdet. Tillåten användning för ”Småindustri” tas bort och ersätts med Centrum.
Industrien 3	Inga konsekvenser.	Föreslagen bestämmelse om utnyttjandegrad ger fastigheten en kvarvarande bygg rätt om 81,5 m ² . Det reviderade området med punktprickad mark ger ökade placeringsmöjligheter och tar bort det planstridiga utgångsläget som gäller för

		flera byggnader inom planområdet. Tillåten användning för "Småindustri" tas bort.
Industrien 4	Inga konsekvenser.	Föreslagen bestämmelse om utnyttjandegrad ger fastigheten en kvarvarande byggrätt om 235 m ² . Det reviderade området med punktprickad mark ger ökade placeringsmöjligheter och tar bort det planstridiga utgångsläget som gäller för flera byggnader inom planområdet. Tillåten användning för "Småindustri" tas bort.
Industrien 5	Inga konsekvenser.	Föreslagen bestämmelse om utnyttjandegrad ger fastigheten en kvarvarande byggrätt om 272 m ² . Det reviderade området med punktprickad mark ger ökade placeringsmöjligheter och tar bort det planstridiga utgångsläget som gäller för flera byggnader inom planområdet.
Åseda 12:1	Inga konsekvenser.	Mellan smalspåret och bostadsfastigheterna finns planlagd gatumark i gällande planer. Denna tas bort och ersätts med natur, vilket gör att kommunen inte behöver bygga ut den tidigare planerade gatan.

Inom planområdet bildades servitut för utfart till förmån för fastigheterna Industrien 3 och Industrien 20 när dessa avstyckades på 1940-talet, liksom för den ena fastigheten som sedermera sammanlades till Industrien 2; Åseda 15:249. Dessa servitut är onyttiga idag, men gäller fram till dess att de upphävs. Detaljplanen har ingen påverkan på dessa servitut.

Detaljplanen har ingen påverkan på rättigheter utanför planområdet.

Natur

Grönområde

Detaljplanen påverkar inga grönområden.

Miljö

Miljöbedömning

I undersökningen om betydande miljöpåverkan och denna planbeskrivning framgår att potentiella olägenheter från närliggande verksamheter har krävt ett något längre resonemang och bedömningar från kommunens sida.

Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunen bedömer sammantaget att detaljplanen medför en mycket liten miljöpåverkan eftersom detaljplanen i sig inte innebär någon förändrad markanvändning samt att området redan är utbyggt och befintliga strukturer är befästa.

Dagvatten

Detaljplanen medger en förändrad bygg rätt för bostadsfastigheterna och ökade placeringsmöjligheter vilket kan leda till mer bebyggelse och fler hårdgjorda ytor i form av tak, uppfarter, parkeringsplatser och liknande. Möjligheterna för ett fortsatt omhändertagande av dagvatten lokalt bedöms dock som goda. Inom kvarter med småhusbebyggelse är dagvattenhantering sällan ett problem. Fastighetsägare avvarar i regel tillräckligt stora ytor för trädgård eller annan genomsläpplig mark. För att säkerställa detta i detaljplanen förses ett tio meter brett område i fastigheternas norra del med punktprickad mark samt bestämmelse som anger att marken ska vara genomsläpplig. Fastigheterna har en naturlig avrinning norrut vilket gör det lämpligt att placera genomsläpplig mark där. Detaljplanen förhindrar inte att vid behov anlägga ytterligare fördröjnings- och reningsåtgärder i form av till exempel stenkista eller fördröjningsmagasin.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen medför ingen trafikökning eller medger användning för verksamheter som skulle kunna påverka luftkvaliteten negativt.

Vatten

Genom att ta bort användningen 'småindustri' från samtliga fastigheter i detaljplanen bedöms risken för påverkan på vattenrecipienterna minska. Den föreslagna användningen bostäder och centrum antas inte ge upphov till föroreningar. Det är dock viktigt att notera att planområdet är beläget direkt ovanpå grundvattentäkten Emmabodaåsen och att marken har hög genomsläpplighet. Detta betyder att det är av extra stor vikt att följa riktlinjer och rekommendationer för aktiviteter såsom bilrengöring, avfallshantering och förvaring av kemiska produkter.

På fastigheten Industrien 2 finns ett kontor med en asfalterad parkering för 10 bilar. Även om det är en relativt liten parkering är det önskvärt att fastighetsägaren leder dagvattnet till en genomsläpplig yta för infiltration och rening. Se avsnittet om dagvatten ovan för en beskrivning av hur detaljplanen säkerställer möjligheterna till fördröjning och rening av dagvattnet inom kvartersmarken.

Detaljplanen berör ingen av följande påverkanskällor: reningsverk, förorenade områden, jordbruk, enskilda avlopp, atmosfärisk deposition, vandringshinder och andra åtgärder inom jordbruket, så som dikning. För höga halter av bromerad difenyleter och kvicksilver gäller 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. Detaljplanens föreslagna markanvändning kan inte antas ge upphov till ökade halter av Benso(a)pyrene.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Enligt Trafikverkets basprognos kan den genomsnittliga trafikökningen förväntas bli 1,8 % för godstransporter respektive 1 % för persontransporter fram till 2040. Trafikökningen är försumbar och påverkan på bullernivån blir i princip oförändrad mot bakgrund av samma beräkning som används i det tidigare avsnittet om buller.

Vad gäller industribuller innebär den nya detaljplanen ingen förändring i förhållandet mellan bostäderna och de angränsande verksamheterna. Eftersom vissa av bostadshusen byggdes så tidigt som på 1920-talet har verksamheterna alltid behövt förhålla sig till dem och anpassa eventuell omgivningspåverkan till gällande lagkrav och gränsvärden. Kommunen bedömer inte att den nya detaljplanen medför en större begränsning i verksamheternas bygggrätt än vad rådande plansituation gör, eftersom avståndet mellan byggbar bostadsmark och byggbar industrimark endast påverkas med cirka 4 meter (mellan fastigheterna Industrien 5 och Industrien 6).

Inom den föreslagna detaljplanen finns möjlighet att vid behov anordna skydd mot buller, både från angränsande verksamheter och från trafik. Naturmarken, liksom ny byggnad för centrumändamål, mellan Järnväggsgatan och kvarteretsmarken kan fungera som plats för skyddsåtgärder mot både trafik- och verksamhetsbuller. Det finns inget planmässigt hinder för fastighetsägarna att inom kvarteretsmarken uppföra plank eller annat skydd vid behov/önskemål.

Förorenad mark

Det är osannolikt att den nya detaljplanen skulle leda till uppkomst av nya föroreningar med tanke på den tillåtna användningen. Dessutom bedöms risken för spridning av eventuella närliggande föroreningar från fastigheten Industrien 6 som låg, delvis på grund av Länsstyrelsens utlåtande och delvis eftersom fastigheten Industrien 6 ligger 1 – 2 meter lägre än större delen av planområdet. Järnväggsgatan, där eventuella föroreningar från järnvägsspåret skulle kunna finnas, planeras fortfarande att vara en gata enligt den nya detaljplanen.

Översvämning

Detaljplanen medför ingen ökad risk för översvämning.

Olyckor

Ej aktuellt.

Erosion

Ej aktuellt.

Skred

Ej aktuellt.

Ras

Ej aktuellt.

Sociala

Barn

Detaljplanen har ingen påverkan ur ett barnperspektiv.

Riksintresse

Ej aktuellt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)

Ej aktuellt.

Trafik

Motortrafik

Trafiksituationen förblir oförändrad i samband med den nya detaljplanen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken förblir också oförändrad.

Mellankommunala frågor

Ej aktuellt.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

Bostäder (B)

Samtlig kvartersmark planläggs för bostad i likhet med äldre gällande planer för området. Med tanke på att marken redan är ianspråktagen för bostadsändamål med befintliga byggnader, uppväxta trädgårdar och etablerad infrastruktur är bedömningen att marken fortsatt är lämplig för detta ändamål.

Centrum

Två av de befintliga bostadsfastigheterna planläggs även för centrum. För Industrien 2 är syftet att inte göra fastigheten planstridig då den är bebyggd med ett mindre kontor. Industrien 20 är endast bebyggd med ett bostadshus idag, men mot bakgrund av läget intill cirkulationsplatsen är det inte otänkbart att en verksamhet som inryms under användningen centrum skulle kunna etableras i framtiden.

Gata

Befintlig gatumark planläggs för gata. Syftet är att fastigheterna fortsatt ska ha anslutning till det allmänna vägnätet.

Natur

Befintliga grönytor planläggs för natur. Syftet är att behålla en viss grönska i ett område som i övrigt är ganska kraftigt exploaterat med hög andel hårdjord mark. Naturmarken syftar vidare till att skapa ytor för fördröjning och rening av dagvatten, samt ytor för eventuell avskärmande vegetation.

Egenskapsbestämmelser

Marken får inte förses med byggnad

Bostadsfastigheterna förses med punktprickad mark i den norra respektive södra delen. Den norra remsan av punktprickad mark är 10 meter bred och syftar i huvudsak (tillsammans med bestämmelse **b₁** nedan) till att skapa erforderliga ytor för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmarken. Den södra remsan är utlagd längs med gatan och syftar till att upprätthålla trafiksäkerheten i form av sikt och utrymme för fordon.

Marken ska vara genomsläpplig (b₁)

Bestämmelsen syftar till att skapa erforderliga ytor för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmarken. Det är möjligt att vid behov anlägga ytterligare fördröjningsåtgärder inom denna del, t.ex. magasin, stenkistor med mera. Den typen av tekniska lösningar är dock inte reglerad i detaljplanen utan det är en genomförandefråga.

Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a₁)

Bestämmelsen gör det möjligt för kommunen att, utan tillsynsverktyget som ända medel, se till att ovanstående bestämmelse om genomsläpplig mark efterlevs.

Största byggnadsarea av fastighetsarean inom användningsområdet (e₁)

Syftet med att reglera bostadsfastigheternas utnyttjandegrad till 30 % är att bibehålla den befintliga strukturen och karaktären av villabebyggelse, samt att säkerställa utrymme för parkering, lastning och lossning.

Högsta nockhöjd i meter (h₁)

Den högsta tillåtna nockhöjden för bostadsfastigheterna (8,5 meter) är anpassad efter husens befintliga höjd. En nockhöjd om 8,5 meter medför ingen ökad byggrätt på höjden för något av husen. Vissa av husen är förvisso lägre, men det hade krävts en högre tillåten nockhöjd för att möjliggöra ett extra våningsplan. Syftet är alltså att behålla den nuvarande höjden på husen.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Inlösensfrågor

Detaljplanen medför ingen rätt eller skyldighet till inlösen för vare sig kommunen eller befintliga fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Eftersom planområdet redan är indelat i fastigheter finns inget behov av fastighetsindelningsbestämmelser.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medför ingen förändrad fastighetsbildning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Detaljplanen förutsätter inga tekniska åtgärder. Infrastrukturen är redan fullt utbyggd inom planområdet.

Utbyggnad av allmän plats

Allmän plats är redan utbyggd. Kommunen ansvarar för driften.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Vatten- och avlopp är redan utbyggt i området. Kommunen ansvarar för driften.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanens genomförande förutsätter inga åtgärder som åligger kommunen.

Varje fastighetsägare bekostar på egen hand eventuella ny- eller tillbyggnader som detaljplanen möjliggör.

Planavgift

Kommunen avser inte att ta ut någon planavgift.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ej aktuellt.

Markanvisning

Ej aktuellt.

Tidplan

Samråd: mars 2024

Granskning: maj 2024

Antagande: juni 2024

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