Alvesta kommun

GRUNDKARTA ÖVER
Grimslöv 10:88 m.fl. (del 1)

Moheda samhälle
ALVESTA KOMMUN
UPPRÄTTAD 2020-08-14
BETECKNINGSSTANDARD HMK-Ka.D
KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 15 00
HÖJDSYSTEM: RH2000

GRUNDKARTAN BESTYRKES FÖR AV PLANFÖRSLAGET BERÖRT OMRÅDE

Fredrik Johansson
Exploateringsingenjör

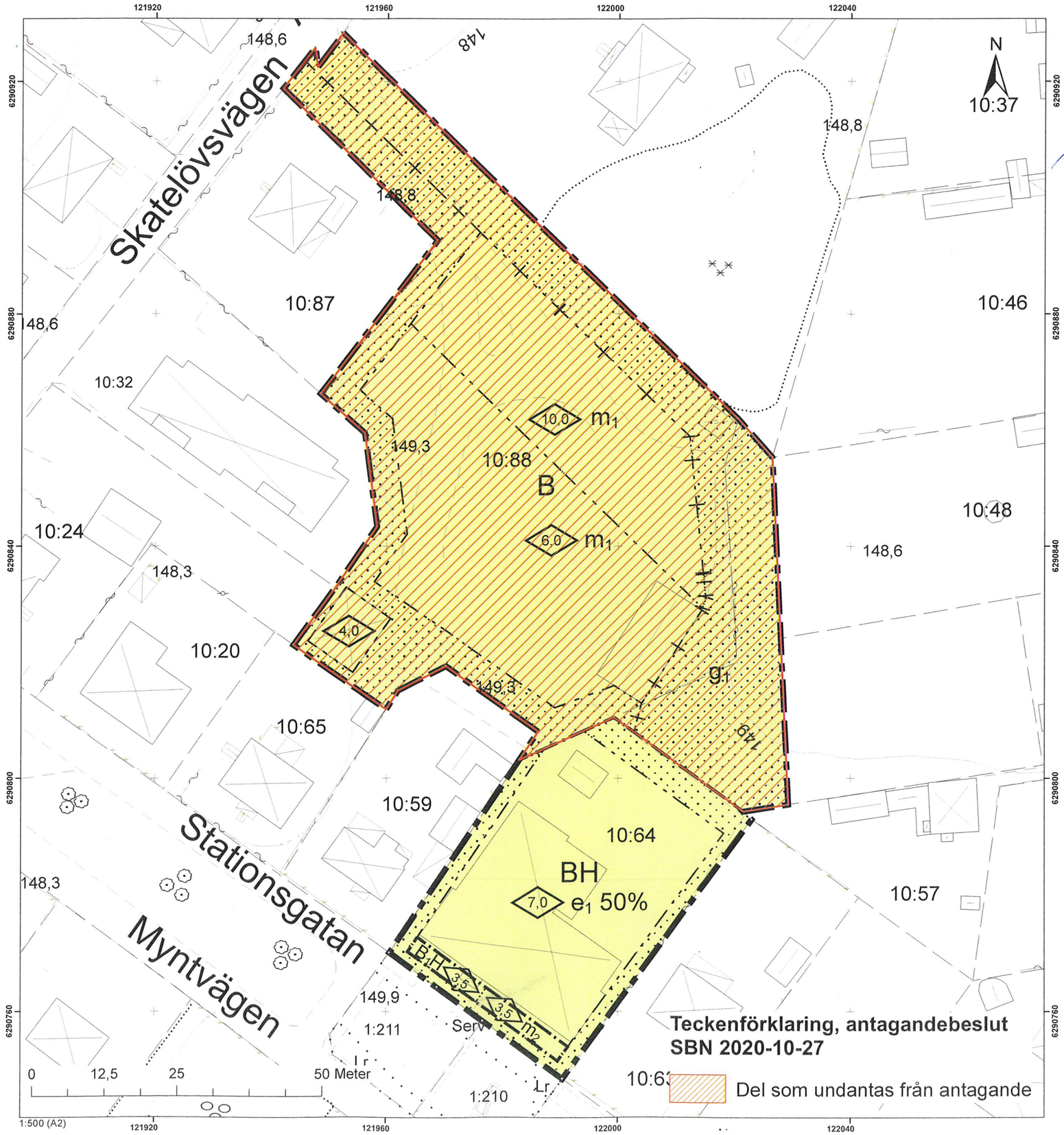
Beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Serv — Servitutsområde
- BÅGEN 2 — Kvartersnamn
- VEGBY 6:14 — Registernummer för fastighet
- s — Traktnamn och registernummer för fastighet
- Lr — Samfällighet
- ga:12 — Ledningsrätt
- Registernummer för gemensamhetsanläggning
- Byggnader (huslivet)
- Byggnader (takkonturen)
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket
- Stenmur
- Stödmur
- Häck
- Väg
- Slänt
- Dike
- Strandlinje
- Järnvägsspår
- Brunn, källa
- Fornlämning
- Elledning ovan mark
- Elledning i mark
- 0,0 — Avvägd höjd
- + 0,0 — Fastställd gatuhöjd
- Nivåkurva

Översiktskarta




1:10 000 (A2)




DETALJPLAN FÖR
# Grimslöv 10:88 m.fl. (del 1)
Grimslöv samhälle
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN
2020-10-09

Patrik Karlsson
Planchef

Sofie von Elern
Planarkitekt

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

***Kvartersmark***

- B — Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- BH — Bostäder, Detaljhandel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- $B_1H$ — Bostadskomplement, Detaljhandel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

***Omfattning***

- $e_1$ 0,0% — Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

***Utformning***

- 0,0 — Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

***Störningsskydd***

- $m_1$ — Inom fastigheten ska det, för varje 1000 m2 hårdgjord yta, finnas 14 m3 fördröjningsvolym för dagvatten från den egna fastigheten., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- $m_2$ — Vägg mot spillzon ska vara av obrännbart material och minst enligt gällande brandteknisk klass i förhållande till verksamheten på fastighet Grimslöv 1:120, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p. Se förtydligande i planbeskrivning s 21.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

***Genomförandetid***

Genomförandetiden är 5 år ., PBL 4 kap. 21 §

***Villkor för startbesked***

Startbesked får inte ges för bygglov eller ändrad markanvändning på Grimslöv 10:88 förrän markens lämplighet säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpts eller säkerhetsåtgärder har kommit till stånd., PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

***Markreservat för gemensamhetsanläggningar***

- $g_1$ — Markreservat för gemensamhetsanläggning. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18 § 1 st

DETALJPLAN ANTAGEN AV
Samhällsbyggnadsnämden
2020-10-27, § 73

SUSANNE FRANK
NÄMNDSEKRETERARE

BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT
2020-11-24

Alvesta kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planering
Sofie von Elern
planchef
0472-152 53
sofie.von.elern@alvesta.se

# LAGAKRAFTBEVIS

Datum

2020-11-24

## Detaljplan för Grimslöv 10:88 m.fl. (del 1) i Grimslöv tätort har vunnit laga kraft

Samhällsbyggnadsnämnden i Alvesta kommun antog 2020-10-27, § 73 detaljplan för Grimslöv 10:88 m.fl. (del 1) i Grimslöv tätort.

Beslut härom har anslagits på kommunens anslagstavla 2020-11-02.

Något överklagande av nämndens beslut har enligt kommunens diarium inte inkommit under överklagandetiden som gick ut 2020-11-23.

**Ovannämnda detaljplan har vunnit laga kraft 2020-11-24.**

i tjänsten

Sofie von Elern
planarkitekt

Kopia till:

Länsstyrelsen i Kronobergs län, kronoberg@lansstyrelsen.se

Lantmäteriet, registrator@lm.se

SBF Bygg- och miljö

# Detaljplan för Grimslöv 10:88 m.fl. (del 1) i Grimslöv tätort, Alvesta kommun, Kronobergs län

# PLANBESKRIVNING

## HANDLINGAR:

Denna planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Plankarta upprättad på grundkarta

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Bilaga 1: Skuggstudie

Bilaga 2: Geoteknisk och miljöteknisk markundersökning

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING


**INLEDNING** ..... **2**

**PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR** ..... **5**

**PLANFÖRSLAG** ..... **13**

**KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET** ..... **18**

**GENOMFÖRANDE** ..... **24**


Antagandet av detaljplanen är uppdelat i två delar. Detta är del 1. Röd linje i vänster marginal markerar och röd text i denna handling delar som berör mark-område som undantas från beslut om antagande av denna del.

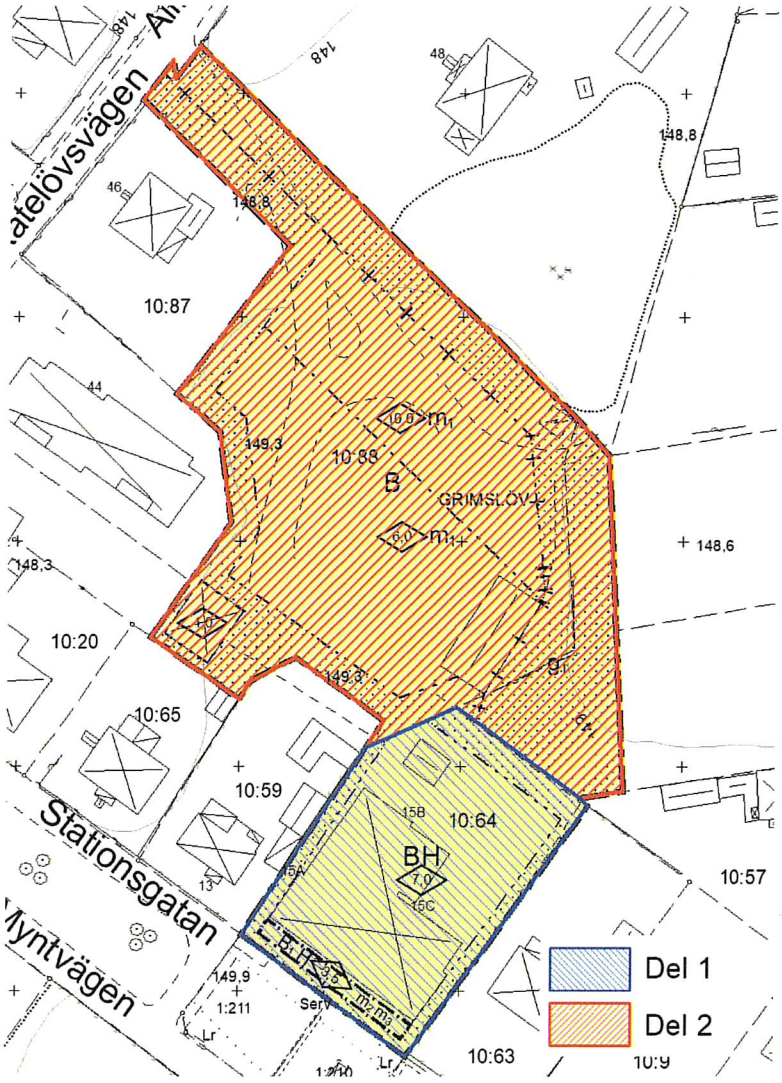
# INLEDNING

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av flerbostadshus i Grimslöv tätort samt möjliggöra för utbyggnad på befintligt handels- och bostadshus. Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap 6 § Plan- och bygglagen.

## UPPDELNING I DEL 1 OCH 2

Antagandeförslag för detaljplanen för för Grimslöv 10:88 m.fl. är uppdelat i två delar i enlighet med illustration nedan. Denna planbeskrivning omfattar del 1.




*Uppdelning av detaljplanen i del 1 och 2.*

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrala Grimslöv, öster om Skateslövsvägen och norr om Myntvägen.




### Areal

Planområdet består av ungefär 7800 kvadratmeter mark.

### Markägoförhållanden

Mark inom planområdet består av fastigheterna Grimslöv 10:88 som ägs av kommunala Allbohus Fastighets AB och Grimslöv 10:71 och Grimslöv 10:64 som är privatägda.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

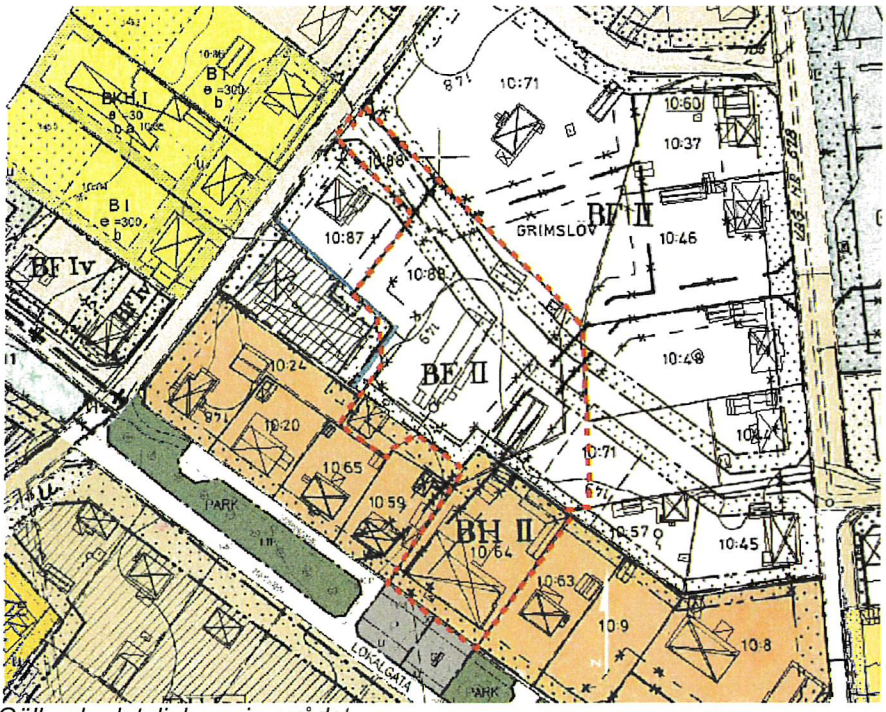
### Översiktsplan

Planområdet är i kommunens översiktsplan (antagen 2008) utpekat som ett centralt beläget utvecklingsområde. Således bedöms planen vara förenlig med kommunens översiktsplan.

### Gällande detaljplaner

Den del av planområdet som sammanfaller med Grimslöv 10:88 regleras av detaljplan G11 som medger fristående bostäder om två våningar med vind.

Den del av planområdet som sammanfaller med Grimslöv 10:64 regleras av detaljplan G8 som medger byggnader om högst två våningar och får användas för både bostads- och handelsändamål. I den sydvästra delen av fastigheten finns ett 5 meter brett område där byggnader inte får uppföras, så kallad *prick-mark*.



*Gällande detaljplaner i området.*
*Planområdet markerat med röd streckad linje.*

### Kommunala beslut

Den 2019-09-03 gav Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag (NFS § 59, 2019-09-03) att upprätta och samråda förslag till detaljplan.

Den 2019-05-05 tog Samhällsbyggnadsnämnden beslut (NFS § 31, 2019-05-05) om att ställa ut detaljplanen för granskning samt att detaljplanen ej bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

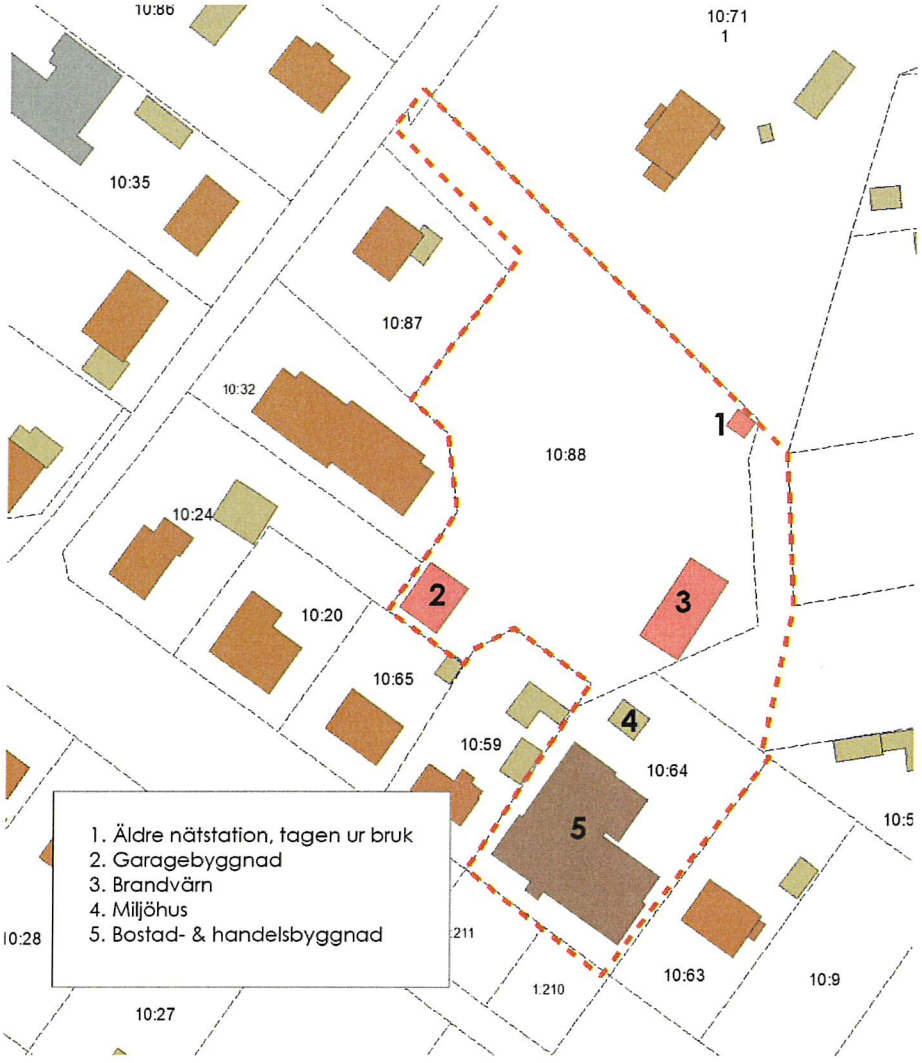
## UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Bedömningen är att planförslaget är förenligt med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Planen bedöms stämma överens med grundläggande bestämmelser för hushållning av mark- och vattenområden enligt 3 kap Miljöbalken. Vad gäller miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är bedömningen att planförslaget inte medför ett överskridande av gällande normer. Gällande riktvärden för trafikbuller bedöms inte överskridas (se även avsnittet. Buller). Planen ligger i Grimslövs tätort och området bedöms vara lämpat för den typ av exploatering som föreslås.

# PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

## Befintlig bebyggelse

På fastigheterna Grimslöv 10:88 och Grimslöv 10:56 finns befintlig bebyggelse bestående av fem byggnader. Den norra byggnad (1) är en äldre transformatorstation som är tagen ur bruk. Den västra byggnaden (2) är ett garage och förrådsbyggnad. Den östra byggnaden (3) fungerar idag som brandvärn och används av Värends räddningstjänsts brandvärn. De två södra byggnaderna är ett miljöhus (4) och en bostads- och handelsbyggnad (5).



## PLATSBILDER



Planområdet sett från Skatelövsvägen



Nordväst mot sydväst



Söder mot norr



Brandvärnet sett från infart



Östra delen av planområdet



Gångpassage mot centrum

## Mark och vegetation

Planområdet utgörs av kvartersmark och är beläget norr om Myntvägen och öster om Skateslövsvägen. Inom planområdet är höjdskillnaderna små, fastigheterna är beläget på 149 (+/- 0,5) meter över nollplanet. Den norra delen av planområdet är bevuxet av träd och buskage. Södra delen av planområdet består till största del av hårdgjorda ytor.

## Gator och trafik

Inom planområdet finns idag en enskild väg som används för transport till den lokala dagligvarubutiken i Grimslövs lastplats. Det finns ett servitut på nyttjanderätt av den enskilda vägen för gods och varutransporter till och från den lokala dagligvarubutiken. Den enskilda vägen ansluter den statliga vägen Skateslövsvägen (Väg 676).

En trafikmätning av Skatelövsvägen genomfördes under 2018. Mätningen visar att det genomsnittliga trafikflödet per dygn under ett år, det vill säga årdygnstrafik (ÅDT), är 1086 fordon. Tung trafik utgör (7,1 %) av trafiken. Vidare visar mätningen att 85 % av trafikanterna bryter mot hastighetsbegränsningen och att medelhastigheten ligger på 55 km/h, vilket är 15 km/h över tillåten hastighet.

### Buller

Buller definieras som allt oönskat ljud. I Sverige används främst två olika mått för att beskriva buller. Det första är ekvivalent ljudnivå (Lekv), vilket är ett mått på medelljudnivån under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Det andra är maximalljudnivån (Lmax), som är den högsta tillfälliga ljudnivån som förekommer under en viss tidsperiod, exempelvis ett dygn. Trafikbuller redovisas vanligen i enheten decibel A, dB(A).

Då upprättande av detaljplanen påbörjades efter 2015-01-02 är Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gällande för denna plan; "Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden."

Boverket (2016) presenterar i *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* två metoder för att översiktligt bedöma den ekvivalenta (Lekv) bullernivån utifrån vägtrafik vid bostäder upptill 5 våningar. De två metoderna estimerar bullernivån genom att trafikmängd, hastighet och avstånd tillsammans generar ett ungefärligt resultat. De uppskattade bullernivåerna i området var enligt Boverkets uträkningsmodeller 45 dBA eller lägre. Då båda metoderna för översiktlig bullerbedömning renderade i acceptabla och låga bullernivåer och därmed har ingen vidare bullerutredning bedömts nödvändig.

## Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp med goda möjligheter till att ansluta.

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk- och miljöteknisk markundersökning genomförd av Tyréns (2019) bedömer förutsättningarna för grundläggning inom planområdet som goda. Vidare visade undersökningen att grundläggning av nya byggnader ska ske radonskyddat. Se bilaga 2, för att läsa hela rapporten.




Jordartskartan, SGU

## Tillgänglighet

Planområdet ligger i Grimslövs tätort som har ett väl utbyggt gatunät, vilket innebär att planområdet kan nås med både bil, cykel och till fots. Plan för ny hållplatsterminal finns inom gångavstånd. Det finns endast en tillfartsväg för fordon till norra delen planområdet, via Skatelövsvägen. Det finns en passage för gångtrafikanter utmed handels- och bostadsfastigheten i den södra delen av planområdet. I övrigt är tillgänligheten god till den södra delen som ansluter direkt till Myntvägen.

## Service och närmiljö

Planområdet är centralt beläget i Grimslöv, inom planområdet finns den lokala dagligvarubutiken. I närområdet återfinns också bank och tankställe. Grimslövs terminal som är planerad kommer att finnas mindre än 200 meter från planområdet. 150 meter öster om planområdet finns Skateslövsskolan och Grimsgårdens förskola. Grimslövs återvinningscentral finns 400 meter norr om planområdet (utanför bild).

I nära anslutning till planområdet finns även det särskilda boendet Asken vilket gör platsen lämplig för trygghetsboende för äldre i och med effektivisering och synergieffekter både ur ett ekonomiskt men kanske framförallt ur ett socialt perspektiv för de boende.



Servicefunktioner i planområdets närhet

## Radon

Uppmätta värden, 4,2-19,1 kBq/m3, gör att markradonhalten hamnar inom normalriskintervallet. Grundläggning av ny byggnad bör därför ske radonskyddat.

## Fornlämningar

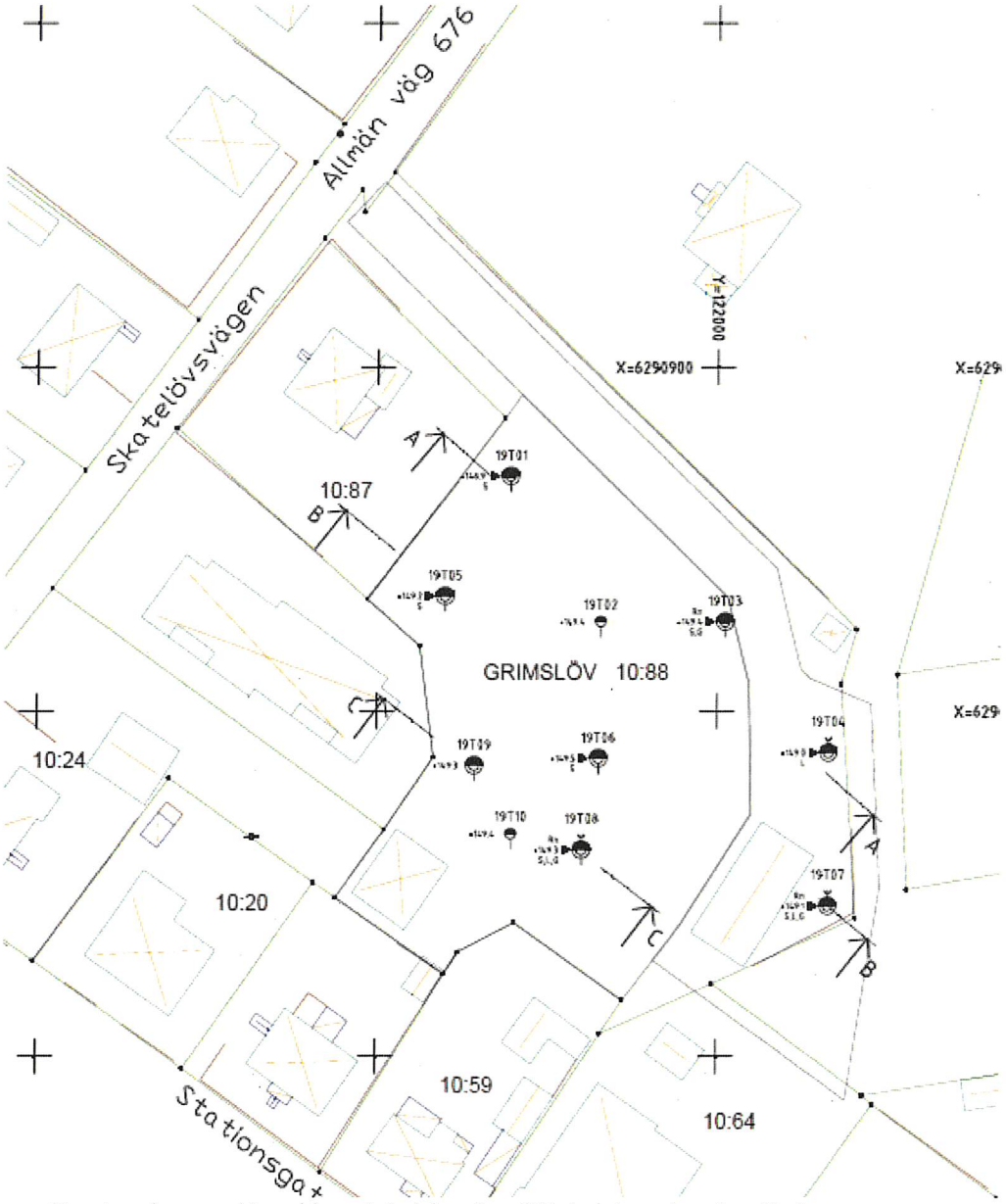
Det finns inga kända fornlämningar i planområdet.

Ingrepp i och runt fornlämningar kan kräva tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen (1988:950). Om man vid markarbeten eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar finns anmälningsplikt enligt 2 kap. 5 § kulturmiljölagen.

## Förorenad mark

Tidigare fanns ett mejeri på fastigheten och under 1970-80 talet bedrev bland andra företaget *Trä och list* (idag GTL) en verksamhet med tillhörande lackavdelning. Olika typer av kemikalier, lacker, lösningsmedel med mera har med stor sannolikhet använts vid verksamhetsutövningen under denna tid.

En geoteknisk och miljötekniskmarkundersökning undersökning har genomförts *under hösten (2019) av Tyrens, för fullständig rapport se bilaga (2).*




*Provtagningspunkter vid geoteknisk och miljötekniskmarkundersökning.*

Den geotekniska och miljötekniska markundersökningen är översiktlig och bygger på stickprovstagningar, det är därför inte möjligt att utesluta att ytterligare platser inom planområdet kan vara förorenade. Då fyllningen i området innebär en viss hälsorisk bör det vid anläggning av bostäder vidtas åtgärder för att minska exponering av skadliga ämnen. Bedömningen är att ytterligare utredning för att ytterligare försöka avgränsa förorening bedöms

oskälig, utan provtagning och säkerställande av rena massor kan ske i samband med schaktning.

Naturliga massor visar generellt halter under KM-riktvärden och bör därför kunna återanvändas fritt inom arbetsområdet. Vid eventuell återanvändning av naturliga massor i anläggningsändamål på annan plats, ska förfarandet ske i enlighet med Naturvårdsverkets handbok 2010:1. Om halterna i naturligt material överskrider haltkriterier för MRR, krävs en anmälan till berörd tillsynsmyndighet.

Fyllnadsmaterial som schaktas ur vid markarbetena med halter under KM-riktvärden bör, om behov finns, kunna återanvändas vid återfyllnadsarbeten inom arbetsområdet.

Den som äger eller brukar en fastighet skall oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, i enlighet med 10 kap 11 § Miljöbalken.

# PLANFÖRSLAG

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Bostäder - B

Inom område med planbestämmelse **B** medges bostäder. Både villabebyggelse, flerbostadshus och radhus/kedjehus är möjligt inom planområdet. Inom byggrätten medges en maximal byggnadshöjd om 10 meter i norra delen av planområdet. I den södra delen av planområdet medges en maximal byggnadshöjd om 6 meter. Syftet med restriktionen är att nybyggnation inte ska skapa allt för stora skuggbildningar inom den egna fastigheten och på omkringliggande fastigheter, och därigenom minska påverka på existerande bebyggelse. Samtidigt bidrar restriktionen till att anpassa nybyggnationens storlek och höjd till befintlig bebyggelse i området . Se bilaga 1: *Skuggstudie*, för ett förtydligande gällande skuggbildning

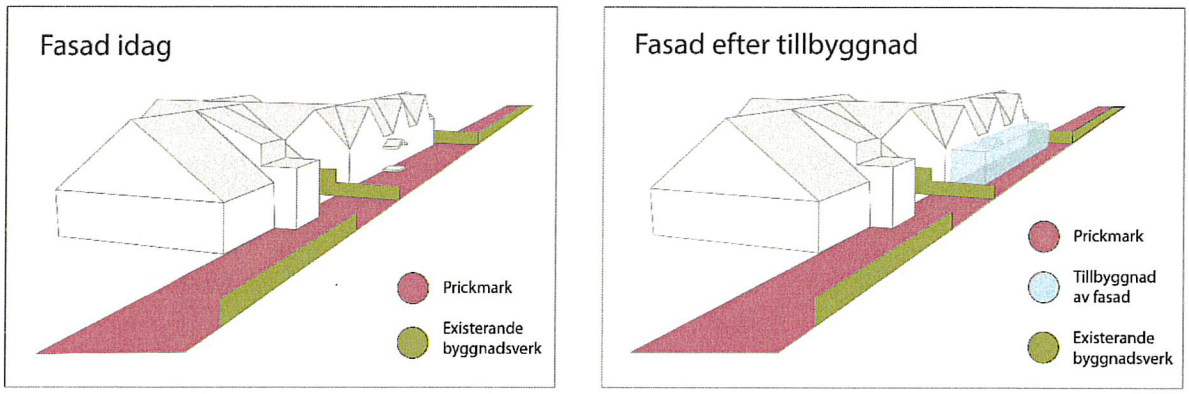


*Volymstudie av skalan på en möjlig framtida utformning, sett från sydost.*

## Bostäder och Handel - BH

Område med planbestämmelse **BH** får användas för bostads- och handelsändamål. Byggnader får byggas i två våningar med en maximal byggnadshöjd på 7 meter. Andel av tomt som får bebyggas ökas från en fjärdeldel av fastighetsarean till 50% av fastighetsarean.

Framför bostad- och handelbyggnaden finns idag ett område med 5 meter förgårdsmark, vilket betyder att byggnader ej får bebyggas. För att säkerställa fortsatt god samhällsservice och för att möjliggöra exempelvis postservice behöver den lokala dagligvarubutiken bygga ut sina lokaler. Planförslaget föreslår att prickmarken (förgårdsmarken) framför handelsbyggnaden minskas från 5 till 2 meter samtidigt som byggnadshöjden i detta område regleras till 3,5 meter genom en egenskapsbestämelse. Denna förändring kommer maximalt möjliggöra en tillbyggnad om ca 90 m2. Tillbyggnadsmöjligheten innebär att avståndet från butiken till tankstället framför butiken kommer minska något. Området regleras med planbestämmelse **$B_1H$**, och medger således enbart tillbyggnad av lokaler för handel och verksamheter samt bostadskomplement så som exempelvis förråd och cykelgarage. I område med planbestämmelse **$B_1H$** får inte bostadsutrymmen uppföras med hänsyn till olycksrisk och närhet till tankstället. Med hänsyn till denna olycksrisk regleras även den del av området som ligger närmst tankstället med skyddsbestämmelsen **$m_2$** – *Vägg mot spillzon ska vara av obrännbart material och minst enligt gällande brandteknisk klass i förhållande till verksamheten på fastighet Grimslöv 1:120.* Bestämmelsen innebär även att dörrar och fönster mot spillzon ska vara brandtekniskt klassade och ventialtionsöppningar får inte finnas mot spillzon. Bestämmelsen baseras på MSBs rekommendationer, se mer utförligt under Konsekvenser av planförslaget, *Hälsa och säkerhet.*




*Volymstudie av fasad mot Myntvägen efter tillbyggnad på fastighet G10:64*

### Bebyggelseplacering

Illustrationsplan visar en *möjlig* framtida utformning för detaljplan Grimslöv 10:88 m.fl. och dess omgivande kontext.




Illustrationsplan Grimslöv 10:88 m.fl., skala 1:1000 (A3)

## FRIYTOR

### Lek

Inom planområdet finns inget specifikt utpekat område som är ämnat för lek, men det är något som kan hanteras inom egen fastighet. Möjligehter till lek och rekreation finns i anslutning till Skateslövsskolan och Grimslövs förskola, som ligger nära planområdet. Lekplatser finns också i närområdet, bland annat lekplats Ringaren på Ringvägen och lekplats Stora snickaren på Snickarvägen.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gatunät

Angöring till kvartersmark planeras via befintlig infart i den västra delen av planområdet där området gränsar mot Skateslövsvägen. Det bedöms finnas god framkomlighet för utryckningsfordon vid planerad bostadsbebyggelse, med möjligheter till uppställningsplatser inom 50 m från entréer.

Det finns ett servitut mellan fastighetsägare till Grimslöv 10:88 och Grimslöv 10:64 om att nyttja Grimslöv 10:88 för gods och varutransport till och från den lokala dagligvarubutiken. Det existerande servitutet kommer fortsätta gälla, servitutet kommer dock att förläggas till det markreservat för gemensamhetsanläggningar som finns utmärkt på plankartan.

### Parkering

Parkering sköts inom den egna fastigheten.

## TILLGÄNGLIGHET

Ambitionen finns att tillskapa passage för gående från Grimslöv 10:88 via Grimslöv 10:64 och vidare ut mot Myntvägen. Denna passage bidrar till en nära, trafiksäker och enkel tillgång till servicefunktioner i närområdet. Vilket är viktigt för att kunna nyttja planområdets fulla potentiela. Ett sådant stråk ökar konnektiviteten, närhet och säkerställer en god trafiksäkerhet och färre oskyddade trafikanter på Skateslövsvägen.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ny bebyggelse ansluts till det befintliga kommunala VA-systemet.

### Elnät

E.ON är nätägare i området.

### Avfall

Avfall hanteras inom egen fastighet, närmaste återvinningsstation återfinns 400 meter norr om planområdets ut med Skateslövsvägen.

## Dagvattenhantering

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Dagvattenhantering kan lösas genom att ansluta till det befintliga kommunala ledningsnätet.

Dagvatten som alstras inom kvartersmark ska fördröjas lokalt genom fördröjningsmagasin eller andra dagvattenlösningar som till exempel ett svackdike. Dagvattenhanteringen regleras i detaljplanen genom bestämmelsen **$m_1$** - Inom fastigheten ska det, det ska finnas 14 $m^3$ fördröjningsvolym per 1000 $m^2$ hårdgjord yta.

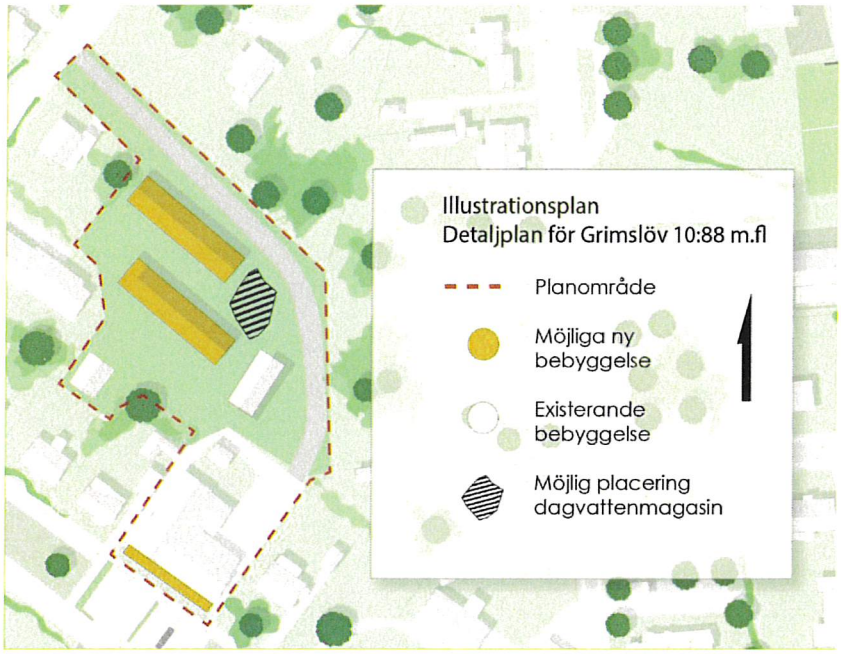
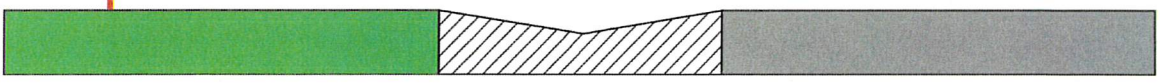



*Illustration av och förslag på placering av dagvattenmagasin*

I norra delen av planområdet i den planerade vägens sträckning ut mot Skateslövsägen (väg) är lämpligt att tillskapa ett mackadamfyllt svackdike med erforderliga översvämningsytor för att hantera fastighetens dagvatten. Detta svackdike kopplas därefter på kommunens befintliga infrastrutkur för att hantera dagvatten.



*Kvartersmark* *Svackdike* *Hårdgjord yta*

Principdiagram - Svackdike

# KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

## Miljökvalitetsnormer (MKN)

### MKN för luft

Några mätningar för Grimslöv finns ej i dagsläget.

Planförslaget bedöms medföra viss ökad mängd trafik till och från området, men trafiken är mest omfördelning av resande från andra delar av centrum och bedöms totalt sett generera något mer trafik. Planens genomförande bedöms inte medföra risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för luft.

Uppmätta värden är även under de fastställda riktvärdena (preciseringar) i miljömålet *Frisk luft*.

### MKN för vatten

Planområdets recipient är sjön Salen via Opparydsbäcken, som (enligt redovisning i VISS, hämtad 2019-12-05) har måttlig ekologisk status och ej uppnådd god kemisk status (exklusive kvicksilver och bromerad difenyleter). Bedömningen är att Salen uppnår god ekologisk och kemisk status 2027. Genomförandet av planen tar i anspråk försumbara ytor gräsmark för hårdgjord yta. Detta anses dock inte påverka möjligheterna att hantera dagvatten totalt sett. Inom planområdet ska dagvatten fördröjas och mellan planområdet och recipienten finns ytterligare fördröjning. Detaljplanens genomförande bedöms inte bidra till en betydande påverkan av recipienten.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

## Miljömål

Miljömålet för *God bebyggd miljö* bedöms påverkas positivt med planförslaget. Planområdet ligger centralt i Grimslöv samhälle med närhet till kommunikationer och offentlig service. Gällande riktvärden för trafikbuller överskrids inte.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

## Riksintressen

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Mörrumsån som är ett vattendrag av riksintresse enligt 4 kap 6 § miljöbalken utifrån vattenreglering. Vattendraget berörs ej av planförslaget.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

## Natur- och kulturmiljö

### Naturmiljö

Planområdet är sedan tidigare exploaterat då bebyggelse redan finns på fastigheten.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

### Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. Bedömningen är att det är osannolikt att det skulle finnas ej kända fornlämningar under mark. Detta med utgångspunkt i att området sedan tidigare är exploaterat.

Inom närområdet finns inga byggnader eller kulturmiljöer som bedöms vara av sådant högt värde att behov av anpassning av ny bebyggelse behöver göras.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

### Visuell miljö och landskapsbild

Planområdet ligger i nära anslutning till småhusbebyggelse. Ny bebyggelse ska anpassas till omgivningens skala och karaktär för att skapa en enhetlig och sammanhållen bebyggelsestruktur. Anpassningar sker genom reglering av höjd och våningsantal.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

### Rekreation

Bedömningen är att planområdet saknar stora rekreationsvärden. Planförslaget kommer därför inte att påverka möjligheterna till rekreation i närområdet.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

### Socialt perspektiv

Detaljplanen möjliggör för både enbostadshus och flerbostadshus inom planområdet. Närheten till det särskilda boendet Asken gör platsen särskilt lämplig för så kallade trygghetsboende för äldre. Mark lämpad för trygghetsboende för äldre är särskilt viktig att ha i beredskap i och med att behovet för äldre i framtiden förväntas öka. För trygghetsbostäder är närhet till särskilda boenden viktigt, för att tillgängliggöra servicefunktioner i form av mat, aktiviteter och omsorgspersonal.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

### Tillgänglighet

Det bedöms finnas goda möjligheter att anpassa föreslagen byggnation så att den blir tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

### Hälsa och säkerhet

#### Buller

Resultatet av de två översiktliga testmetoderna i Boverkets *Hur mycket bullrar trafiken?,* sammantaget med att omkringligganbe bebyggelse har en dämpande effekt på bullernivåerna inom planområdet, bidrar till att bedömningen att gällande riktvärden för trafikbuller inte bedöms överskridas. För ytterligare information (se avnsitt . Trafikbuller)

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

#### Olyckor

På fastighet Grimslöv 1:120, som angränsar till handelsfastigheten, finns ett tankställe. Riskkällor vid drivmedelsstationer är lagring av bensin och diesel under mark, lagring av gasol och etanol, transport till anläggningen och lossning. Vid lossning (påfyllning av cistern från tankbil) finns det risk att explosiv atmosfär bildas (lättantändliga gas- och luftblandningar). För att förhindra antändning av explosiv atmosfär är det t ex viktigt att ett tillräckligt avstånd hålls till övrig bebyggelse. I enstaka fall kan kortare avstånd godtas, t ex mellan påfyllningsanslutning till cistern och övrig bebyggelse, om det finns åtgärder för att minska olycksrisk. Exempel på en sådan åtgärd kan vara att införa villkor i

drivmedelsstationens tillstånd om att styra lossning till vissa tider på dygnet (MSB, *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer*).

I likhet med tidigare gällande detaljpan medger planförslaget bostäder och handel på fastigheten Grimslöv 1:64. Till skillnad från tidigare gällande detaljplan medger planförslaget en utökad tillbyggnadsmöjlighet tre meter in på förgårdsmarken mot tankstället på handelsfastigheten. Tillbyggnadsmöjligheten avser endast av lokaler för handel och verksamheter samt bostadskomplement så som exempelvis förråd och cykelgarage.

Nedan redovisas vilka säkerhetsavstånd som MSB rekommenderar vid drivmedelstationer i handboken *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer* till objekt/riskkällor som är aktuella inom planområdet. Det redovisas också vilka avstånd som förekommer på platsen idag samt vilka avstånd som medges av planförslaget.

| Objekt/riskkälla | Påfyllningsanslutning till cistern | Mätarskåp (pump) |
|---|---|---|
| **MSBs rekommendationer** | | |
| Bostad | 25 m | 18 m |
| Butik | 25 m | 18 m |
| Förråd/garage | 12 m | 3 m |
| **Befintliga förhållanden** | | |
| Bostad | 20 m | 17 m |
| Butik | 20 m | 17 m |
| **Planförslag** | | |
| Bostad | 20 m | 17 m |
| Butik | 17 m | 14 m |
| Förråd/garage | 17 m | 14 m |

Som tabellen visar kan rekommenderade säkerhetsavstånd till butik och bostad inte uppfyllas med befintliga förhållanden på platsen. Därav har tillståndet för tankstället (Värends räddningstjänst dnr 2017-000034) villkorats med åtgärden att lossning av tankfordon endast får ske på sådan tid som butiken inte håller öppet för allmänheten och personer i grannbyggnader kan förväntas vara vakna för att de snabbt ska kunna sätta sig i säkerhet om en olycka skulle inträffa under pågående lossning. Vidare ska endast dragfordon (ej släpvagn) tillåtas köra in i samhället för lossning.

Planförslaget medger samma avstånd till bostäder som i dagsläget. Det bedöms inte heller finnas någon utbyggnadsmöjlighet för bostäder inom MSBs rekommenderade säkerhetsavstånd 25 m då dessa delar redan är bebyggda. Den utökade tillbyggnadsmöjligheten på handelsfastigheten inom

användningsområde med bestämmelse $B_1H$ innebär att ytterligare avsteg från rekommenderade avstånd till butik är möjligt tre meter framför befintlig byggnad. Det rekommenderade avståndet till bostadskomplemet så som förråd och cykelgarage uppfylls emellertid. Avsteget avseende butik bedöms vara en så pass liten förändring att det inte innebär någon betydade risk för hälsa och säkerhet i förhållande till nuläge, men ur säkerhetsperperspektiv införs även följande skyddsbestämmelse för del av användningsområdet $B_1H$: **$m_2$** – *Vägg mot spillzon ska vara av obrännbart material och minst enligt gällande brandteknisk klass i förhållande till verksamheten på fastighet Grimslöv 1:120.* Bestämmelsen innebär även att dörrar och fönster mot spillzon ska vara brandtekniskt klassade och ventialtionsöppningar får inte finnas mot spillzon. Bestämmelsen är utformad med hänvisning till MSBs handbok *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer (2015)*, s 10, där det anges att avståndet mellan påfyllningsanslutning till cistern och plats där människor ofta vistas (så som butik, bostad) ska vara minst **25 m** men att *"Avståndet kan halveras om vägg mot spillzon är av obrännbart material och lägst i brandteknisk klass EI 60 utan ventilationsöppningar och brandtekniskt oklassade fönster. Hela avståndet gäller dock för in- och utgångar."*

Bestämmelsen $m_2$ gäller om en tillbyggnad sker närmre påfyllningsanslutning till cistern än befintlig byggnad, d v s om tillbyggnaden uppförs närmre än 20 m från påfyllningsanslutning. Om en tillbyggnad uppförs framför och väster om befintlig entré, mer än 20 m från påfyllningsanslutning, utan särskild brandteknisk klass bedöms inte förhållanden förändras i förhållande till nuläge. Således bedöms tankställets befintliga villkorade åtgärder i tillståndet tillräckliga för att inte påverka risk för hälsa och säkerhet.

Befintlig in- och utgång till butiken är idag placerad i den västra delen av fastigheten, ca 25 m från påfyllningsanslutning till cistern och bör även vid tillbyggnad placeras i den västra delen av fastigheten. Då lossning av tankfordon enligt tillståndet endast får ske under sådan tid som butiken inte håller öppet för allmänheten bedöms inte olycksrisken öka om avståndet till butiksingången är något kortare än 25 m.



Planförslaget bedöms inte leda till större risk för hälsa och säkerhet i samband med olycka vid drivmedelsstationen och bedöms inte påverka framtida möjlighet för tankstället att förnya sitt tillstånd.

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan

## Skuggor



*Vårdagjämning, 21 mars, 9.00*



*Höstdagjämning, 23 september, 9.00*

En skuggstudie i programmet Sketchup har genomförts. Studien visar att skuggbildningen på omkringliggande fastighter är försumbar. (se bilaga 1. Skuggstudie, för ytterligare information gällande skuggbildning)

Bedömning: Ej betydande miljöpåverkan.

# GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska frågor

### Tidsplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. 6 § PBL.

Planförslaget var utsänt för samråd under tiden 2020-02-05 – 2020-02-27 och ställdes ut för granskning under tiden 2020-05-13 – 2020-06-03. Berörda har haft möjlighet att lämna synpunkter i samråds- respektive granskningsskedet. Detaljplanen bedöms kunna antas under hösten 2020. Om ingen överklagar beslutet att anta detaljplanen vinner den laga kraft tre veckor efter den antagits.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 5 år. Genomförandetiden räknas från det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planens bestämmelser därefter att gälla fram till den tidpunkt då detaljplanen ändras eller upphävs.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

### Markanvisningsavtal och exploateringsavtal

Markanvisningsavtal eller exploateringsavtal avtal tecknas inte.

### Verkan på andra detaljplaner

Vid lagakraftvunnen detaljplan ersätts delar av äldre detaljplaner av markregleringar enligt föreliggande planförslag.

### Ansvarsfördelning

| Ansvarig | Åtgärder |
|---|---|
| Alvesta kommun | Upprättar detaljplan |
| Fastighetsägaren | Genomför detaljplanen |

## Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar fastighetsreglering och genomför detaljplanen. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E-ONs befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

## Fastighetsrättsliga frågor

Om detaljplanen antas och vinner laga kraft avses vissa regleringar göras. Del av fastighet Grimslöv 10:71 föreslås genom fastighetsreglering slås samman med Grimslöv 10:88.

### Konsekvenser på fastighetsnivå

| Fastighet (inom planområdet) | Sammanfattning av konsekvenser |
|---|---|
| Grimslöv 10:88,<br>Grimslöv 10:71,<br>Grimslöv 10:64 | Planen medger bostadsändamål (B) inom hela området samt handel på Grimslöv 10:64. |

| | |
|---|---|
| | Fastighetsreglering sker mellan Grimslöv 10:88 och Grimslöv 10:71.<br><br>Utökning av byggrätt på handelsfastigheten för ökad samhällsservice.<br><br>Det servitut som idag går över G10:88 flyttas inom fastigheten och förläggs till det markreservat för gemensamhetsanläggningar som finns utmärkt på plankartan |
| Fastighet (utanför planområdet) | Sammanfattning av konsekvenser |
| Grimslöv 10:71,<br>Grimslöv 10:46,<br>Grimslöv 10:48,<br>Grimslöv 10:57,<br>Grimslöv 10:65,<br>Grimslöv 10:59,<br>Grimslöv 10:55,<br>Grimslöv 10:24,<br>Grimslöv 10:32,<br>Grimslöv 10:87 | Fastigheterna angränsar idag till bostadsändamål i friliggande hus (BF) och kommer göra så även efter planens genomförande, men bestämmelsen om friliggande hus tas bort, vilket möjliggör flerbostadshus. Således innebär förändringen i planen en liten påverkan för fastighetsägarna. |

## TEKNISKA FRÅGOR

### Vatten och avlopp

Anslutningar till brandposter i området bör utökas. För att uppnå tillfredsställande brandvattenförsörjningen av området behöver brandpostsystemet byggas ut i samband med planens genomförande i enlighet med riktlinjer som anges i VAV P83. Brandposter inom planområdet anläggs i enlighet med konventionellt system, där avståndet mellan brandposterna inte överstiger 150 meter och ger minst 600 l/min med ett tryck på 1.5-7 bar.

### Dagvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Dagvattenhantering kan lösas genom att ansluta till befintliga kommunala ledningsnätet. Det dagvattensom alstra inom kvartersmark skall fördröjas lokalt i fördröjningsmagasin på fastigheten eller genom att det leds bort i ett öppet avvattningsstråk.

### El

I marken norr om brandvärnet har E-ON markförlagda lågspänningskablar samt tillhörande kabelskåp. Tre meters avstånd till byggnader krävs och åtgärder som påverkar ledningarnas åtkomst för först ske efter kontakt tagit med E-ON.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats och handlagts av planarkitekt Oscar Karlsson fram till granskning. Efter granskning har planarkitekt Sofie von Elern handlagt detaljplanen. I samband med upprättade av detaljplanen har planchef Patrik

Karlsson, exploateringsingenjör Fredrik Johansson, trafikingenjör Emil Malm, VA-ingejör Mats Fridlund deltagit.

Alvesta 2020-10-09

Sofie von Elern

Planarkitekt

***Planförslaget har antagits av Samhällsbyggnadsnämnden***

***2020-10-27 § 73***

Susanne Frank

***Susanne Frank***

***Nämndsekreterare***

***Beslutet har vunnit laga kraft 2020-11-24***

2020-04-16

# Detaljplan för Grimslöv 10:88 m.fl. i Grimslöv tätort

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## SAMMANFATTNING

Planen har varit föremål för samråd under tiden 2020-02-05 – 2020-02-27. Under samrådstiden har 6 yttranden utan synpunkter och 13 yttranden med synpunkter inkommit.

Sammanfattningsvis har inkomna yttranden handlat om frågor rörande dagvattenhantering och den rådande miljösituationen på platsen, utformning och nyttjande av gemensamhetsanläggningar och servitut samt byggnadstekniska frågor rörande utbyggnad av handels- och bostadsfastighet.

Inkomna synpunkter har föranlett mindre förändringar i planhandlingarna.

Inkomna synpunkter har närmare redovisats nedan samt här kommenterats och bemötts.

**Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att:**

- **Planförslag detaljplan för Grimslöv 10:88 skall ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap § 18.**
- **Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.**

## PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av flerbostadshus i centrumnära läge i Grimslöv tätort.

## REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planen har varit föremål för samråd under tiden 2020-02-05 – 2020-02-27. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i Kommunhuset, Centralplan 1, Alvesta, på biblioteket i Grimslöv och på kommunens webbplats www.alvesta.se/planer. Samtliga sakägare och remissinstanser har fått fullständiga handlingar.

## INKOMNA YTTRANDEN I ÄRENDET

**Yttranden utan erinran:**

Region Kronoberg

WEXnet

Fastighetsägare Grimslöv 10:63, Linda Ahlström, John Ahlström

Fastighetsägare Grimslöv 10:71, Gun-Britt Johansson, Holger Ramdin

**Yttranden med erinran:**

Länsstyrelsen

Trafikverket

Nämnden för myndighetsutövning

Lantmäteriet

Värends räddningstjänst

E.ON

Fastighetsägare Grimslöv 10:44, Christer Karlsson

Fastighetsägare Grimslöv 10:46, Maj-Britt Caird, Kim Caird

Fastighetsägare Grimslöv 10:48, Anders Engqvist, Inger Engqvist

Fastighetsägare Grimslöv 10:49, Roland Olofsson

Fastighetsägare Grimslöv 10:59, Clarence Blom

Fastighetsägare Grimslöv 10:87, Roland Karlsson

Fastighetsägare Grimslöv 10:64, Johan Lisemark/Grimsbo Fastighet AB

*Inkomna synpunkterna redovisas här i sammanfattad form.*

**Länsstyrelsen**

Sammanfattade synpunkter

Länsstyrelsen tycker det är positivt att kommunen planerar och utreder möjligheten att bygga bostäder centralt i Grimslöv tätort.

I fortsatt planarbete behöver kommunen komplettera detaljplanen gällande föroreningssituationen, den intilliggande bensinstationen samt dagvattenhantering.

Naturvärde och grönstruktur

Om det finns angränsande större träd bör vid grävningsarbeten tillräckligt avstånd hållas så att inte rötter skadas.

Trafik och kommunikation

Det framgår att det finns ett servitut för gods- och varutransporter. Detaljplanen behöver förses med en beskrivning av hur transporterna ska anordnas i planens genomförande och en eventuell transportväg behöver säkerställas i planen.

För att säkerställa den föreslagna passagen mellan det nya bostadsområdet och Myntvägen behöver detaljplanen förses med en planbestämmelse för passagen.

Vatten, avlopp och dagvattenhantering

Planförslaget saknar en redogörelse för hur dagvattenhanteringen ska lösas för att säkerställa att dagvattenlösningen ska kunna genomföras. Ett dagvattenmagasin är en teknisk anläggning och dammar bör pekas ut i detaljplanen som teknisk anläggning för att säkerställa genomförandet och för att säkerställa att magasinet lokaliseras till en plats på planen som vattnet naturligt rinner mot. En generell planbestämmelse kan innebära att det blir svårare att skapa goda förutsättningar för en långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

På grund av framtida nederbörd som kommer att bli kraftigare kan det även behövas en reglering av den hårdgjorda ytan eller att det finns marginal för att kunna utöka fördröjningsvolymen i en teknisk anläggning.

Förorenade områden enligt 10 kp miljöbalken

Länsstyrelsen anser att det är positivt att en översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts. Resultatet av undersökningen visar att det generellt är låga föroreningshalter på området. För PAH-H gäller dock att det generella riktvärdet KM (Känslig Markanvändning) överskrids eller är i nivå med KM, i tre av proverna. I ett av dessa prover överskrids även KM gällande PAH-M. Det fanns också nickel (hög halt) och zink (måttligt hög halt) i grundvattnet. Konsulten rekommenderar kompletterande provtagning för att kunna avgränsa föroreningarna. Länsstyrelsen delar denna bedömning då den aktuella undersökningen är av översiktlig karaktär.

Länsstyrelsen bedömer att då det planeras bostäder behöver man ta hänsyn till föroreningssituationen och vidta åtgärder för att marken ska bli lämplig för det ändamål som anges. Om det inte är möjligt att vidta åtgärder innan detaljplanen

antas så finns det en möjlighet att införa villkor om avhjälpande i detaljplan, i 4 kap. 12 § och 14§ PBL. Avhjälpandeåtgärder behöver oftast anmälas enligt §28 förordning (1998:899) till tillsynsmyndigheten.

Risk för olyckor enligt kap 2 och 4 plan- och bygglagen

Länsstyrelsen uppmärksammar att tankstationen är placerad några meter från planområdet. Länsstyrelsen kan inte avgöra var påfyllnadsanslutningen till cisternen finns i förhållande till planområdet. Från risksynpunkt är det mest kritiska skedet när cisternen ska fyllas på. De rekommenderade avstånden i MSBs (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) handbok Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer är 25 meter mellan påfyllandsanslutning och bostäder.

Planen behöver kompletteras med en redovisning av hanteringen av brandfarliga vätskor i förhållande till handels- och bostadsfastigheten samt med eventuella risker och om det behövs åtgärder och planbestämmelser. Kraven behöver kunna uppfyllas för utbyggnaden av handel- och bostadshuset. Det kan till exempel innebära att möjligheten att bygga bostäder närmre cisternen behöver begränsa och att den nya utbyggnaden enbart ska planläggas för handel.

ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

Enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL)

HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING OCH EROSION

Förorenad mark

Detaljplanen behöver förses med en planbestämmelse, enligt 4 kap 14 § PBL, som anger att bygglov inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpts om föroreningarna inte kan avhjälpas innan detaljplanen antas. (Se under rubriken Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken tidigare i dokumentet.)

Risk för olyckor

Detaljplanen behöver innehålla eventuella risker vid hantering av brandfarliga vätskor vid tankstationen och dess påverkan på planförslaget. (Se under rubriken Risk för olyckor enligt 2 och 4 kap plan- och bygglagen tidigare i dokumentet.)

***Kommentar***

*Planbestämmelse om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpts har lagt till plankartan. Kommunen bedömer att en ytterligare avgränsning i detta skede ej är nödvändigt då föroreningen ej spridit sig och är belägen med viss marginal till markytan.*

*Markanvändning bostad och handel framför befintlig byggnad på Grimslöv 10:64, ut mot Myntvägen, revideras på plankartan. Detta område närmast*

*planläggs istället som mark för handel och liknande verksamhet samt komplementbyggnad till bostad så som cykelgarage, med tanke på att säkerhetsavståndet om 25 meter till bostadsbyggnad inte kan uppnås.*

*Avsnitt om dagvatten har reviderats och utvecklats. Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Dagvattenhantering kan lösas genom fördröjning på fastigheten och sedan leda till kommunalt dagvattennät. I planbeskrivningen pekas som området norr om den planerade vägen ut som en lämplig plats att anlägga ett mackadamfyllt svackdike med erforderliga översvämningsytor för att hantera delar av fastighetens dagvatten.*

**Trafikverket**

Trafikverket skriver att om planerade gångpassagen från Grimslöv 10:88 över Grimslöv 10:64 och vidare ut på Myntvägen är viktig för planens genomförande bör detta säkerställas på plankartan.

Trafikverket har svårt att förstå om nuvarande servitutet för transport av gods och varor över 10:88 till G10:64 ska fortgå. Trafikverket noterar att på plankartan omnämns ett markreservat för gemensamhetsanläggning men det går inte av planhandlingen utläsa vad som avses med detta. Planhandlingen bör förtydligas i fråga om hur varuförsörjning är tänkt att ske i framtiden.

Trafikverket önskar ett förtydligande kring om brandvärnet på G10:88 ska ligga kvar på befintlig plats eller om det ska flyttas, för att bättre kunna förstå planens konsekvenser.

***Kommentar***

*Gångpassagen är ej avgörande för planens genomförande. Därför bedöms det tillräckligt att passage från Grimslöv 10:88 över Grimslöv 10:64 och ut på Myntvägen säkerställs genom ett servitut mellan berörda fastighetsägare.*

*Ett stycke i planbeskrivningen har lagts till om att det nuvarande servitutet för gods och varor över G10:88 till G10:64 är tänkt att fortgå på det markreservat för gemensamhetsanläggningar som finns utmärkt på plankartan.*

*Brandvärnet kan vara kvar på befintlig plats, men med hänsyn till att fullt nyttja potentiell byggrätt kan en ny lokalisering av brandvärnet vara fördelaktig. Detta regleras inte i denna detaljplan utan är en fråga mellan fastighetsägare till Grimslöv 10:88 och Värends räddningstjänst.*

**Nämden för myndighetsutövning**

Nämnden för myndighetsutövning anser att fastigheten bedöms som något förorenad och därför inte är lämplig som miljö att använda till bostadsbyggande, några åtgärder gällande miljösituationen bedöms dock inte nödvändig vid nuvarande markanvändning.

Nämnden för myndighetsutövning skriver att föroreningssituationen bör utredas ytterligare innan exploatering sker samt att om exploateringen är för bostadsän-

damål bör marken uppfylla Naturvårdsverkets riktlinjer gällande känslig markanvändning.

***Kommentar***

*Kommunen noterar synpunkterna och förtydligar miljösituationen i planbeskrivningen. Markens läge och beskaffenhet gör den lämplig som bostadsmark, men en förorening behöver åtgärdas innan byggnation. Se även svar till Länsstyrelsen.*

**Lantmäteriet**

Lantmäteriet menar att det råder oklarhet i frågan kring gränserna mellan fastigheterna i planen och att kommunen behöver förtydliga förhållandena kring gränser och gränspunkter mellan Grimslöv 10:88 och Grimslöv 10:46-48

Lantmäteriet efterfrågar ett förtydligande gällande markreservat för gemensamhetsanläggning på Grimslöv 10:88. Det är inte beskrivet i genomförandebeskrivningen vad det planeras avse samt vilka konsekvenser det medför.

Lantmäteriet skriver att det ej omnämns i genomförandebeskrivningen om exploateringsavtal eller markanvisning ska användas för planens genomförande.

***Kommentar***

*Synpunkterna noteras.*

*Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande gällande markreservatet och vilka eventuella konsekvenser det kan medföra.*

*Exploateringsavtal ska inte användas för planens genomförande. Detaljplanen berör befintliga bostads- och verksamhetsfastigheter och är således inget som direkt berörs av kommunal förvaltning.*

**Värends räddningstjänst**

Värends räddningstjänst upplyser kommunen om att det på närliggande fastighet, Grimslöv 1:210, finns ett giltigt tillstånd för brandfarlig vara. Detta tillstånd kan komma att påverka ändringar av närliggande byggnader samt nybyggnation.

Räddningstjänsten anser att det finns ett behov av en utökning av brandpostnätet i samband med eventuell nybyggnation inom detaljplanen. Placering och utförande av detta bör göras i samråd med Värends räddningstjänst.

***Kommentar:***

*Alvesta kommun noterar informationen och tar dem i beaktande i den fortsatta planprocessen. Se även svar till Länsstyrelsen.*

**E.ON**

E.ON skriver att de inom planområdet har markförlagd lågspänningskabel samt kabelskåp, och att 3 meters avstånd till byggnader krävs runt. Åtgärder som påverkar åtkomst till ledningar får först ske efter kontakt med. E.ON dessutom bekostas eventuella förändring eller flytt av ledningar av exploatören.

***Kommentar:***
*Alvesta kommun noterar informationen och reviderar planbeskrivningen i fråga om de markförlagda lågspänningsledningarna.*

**Fastighetsägare för Grimslöv 10:44, Grimslöv 10:46, Grimslöv 10:48, Grimslöv 10:49, Grimslöv 10:59, Grimslöv 10:64, Grimslöv 10:87**
*(liktydiga enskilda yttranden)*

De närboende ställer sig positiva till detaljplanen

De närboende önskar fortsatt tillgång till sin den egna fastigheten med bil ifrån Grimslöv 10:88.

De närboende skriver att dagvatten tas om hand inom G10:88 och att avrinning sker mot fastighetens mitt och inte mot deras fastigheter.

De närboende lyfter frågor om buller och insyn och önskar att lämpliga mått och steg tas för att minimera eventuella olägenheter.

***Kommentar***

*Möjligheten att även i framtiden nyttja Grimslöv 10:88 som passage medelst bil till egen fastighet är en fråga som inte hanteras i detaljplaneskedet, denna frågas hanteras mellan den enskilde fastighetsägaren och Fastighetsägaren till Grimslöv 10:88.*

*Det dagvatten som alstras inom Grimslöv 10:88 ska också tas om hand inom fastigheten, dagvattenmagasin eller liknande anordning för att tillse fullgod dagvattenhantering tillskapas inom fastigheten.*

**Fastighetsägare Grimslöv 10:64, Grimsbo i Alvesta,**

Fastighetsägaren till G10:64 skriver att det servitut som finns mellan Grimslöv 10:64 och Grimslöv 10.88 medger att långtradare med släp kan köra in och vända för att lasta/lossa vid mataffären. Detta måste kunna ske även i framtiden.

Fastighetsägaren vill kunna möjliggöra utbyggnad på baksidan till en högre nyttjandegrad.

Fastighetsägaren är osäker om 3 meters byggnadshöjd vid utbyggnaden av handelsfastigheten mot Myntvägen är tillräckligt.

***Kommentar***

*Det servitut som finns mellan Grimsbo i Alvesta AB och Allbohus fastighets AB gäller fortfarande. Ett stycke i planbeskrivningen har lagts till för att förtydliga att det nuvarande servitutet för gods och varor över Grimslöv 10:88 till Grimslöv 10:64 är tänkt att fortgå inom det markreservat för gemensamhetsanläggningar som finns utmärkt på plankartan.*

*Det finns i samrådsförslaget av detaljplan inget förslag till begränsning vad gäller nyttjandegrad på fastighet Grimslöv 10:64. I dialog med fastighetsägaren har planförslaget reviderats till att istället möjliggöra en fast bestämd utbyggnad.*

*Maximal byggnadshöjd vid utbyggnaden av handelsfastigheten mot Myntvägen höjs och sätts till 3,5 meter.*

Sammanfattning och förslag till beslut: **Se inledningen.**

2020-04-16

Oscar Karlsson
Planarkitekt

Alvesta kommun

2020-10-09

# Detaljplan för Grimslöv 10:88 m.fl. (del 1) i Grimslöv tätort

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Antagandet av detaljplanen är uppdelat i två delar. Detta är del 1. Röd linje i vänster marginal markerar och röd text i denna handling delar som berör markområde som undantas från beslut om antagande av denna del.

## SAMMANFATTNING

Planen har varit utställd för granskning under tiden 2020-05-13 – 2020-06-03. Under granskningstiden har 7 yttranden utan synpunkter och 4 yttranden med synpunkter inkommit.

Sammanfattningsvis har inkomna synpunkter berört säkerhetsavstånd till tankstället, brandvärnet fortsatta lokalisering på platsen, servitut över Grimslöv 10:88, föroreningar och dagvattenhantering.

Inkomna synpunkter har inte lett till några större förändringar i planförslaget inför antagande men mindre kompletteringar har gjorts i planbeskrivningen avseende redovisning av risker och säkerhetsavstånd till tankstället. Ur säkerhetsperspektiv har även en skyddsbestämmelse avseende brandrisk införts för del av området med tillbyggnadsmöjlighet på Grimslöv 10:64.

Inför antagandet har planområdet delats upp i två delar. Del 1 begränsas till fastighet Grimslöv 10:64 enligt plankartan som hör till antagandet.

Inkomna synpunkter har närmare redovisats nedan samt här kommenterats och bemötts.

**Samhällsbyggnadsnämnden föreslås besluta att, med stöd av plan- och bygglagen 5 kap 27§, anta detaljplanen.**

## PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av flerbostadshus i Grimslöv tätort samt möjliggöra för utbyggnad på befintligt handels- och bostadshus.

## REDOGÖRELSE FÖR UTSTÄLLNINGEN

Planen har varit föremål för granskning under tiden 2020-05-13 – 2020-06-03. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga i Kommunhuset, Centralplan 1, Alvesta, på biblioteket i Grimslöv och på kommunens webbplats www.alvesta.se/planer.

Samtliga sakägare och remissinstanser har fått fullständiga handlingar.

## INKOMNA YTTRANDEN I ÄRENDET

**Yttranden utan erinran:**

Polismyndigheten

WEXnet

Lantmäterimyndigheten

Fastighetsägare Grimslöv 10:71, Holger Ramdin

Fastighetsägare Grimslöv 10:48, Anders & Inger Engqvist

Fastighetsägare Grimslöv 10:44, Christer & Anita Karlsson

Allbohus Fastighets AB

**Yttranden med synpunkter:**

Länsstyrelsen i Kronobergs län

E.ON Energidistribution AB

Fastighetsägare Grimslöv 10:65, Alexander Björnestedt

Fastighetsägare Grimslöv 10:59, Clarence Blom

## REDOVISNING AV SYNPUNKTER OCH KOMENTARER

*De inkomna synpunkterna redovisas här i sammanfattad form.*

### Länsstyrelsen i Kronobergs län

Länsstyrelsen har 2020-02-27 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen har tagit hänsyn till många inkomna synpunkter.

Länsstyrelsen har fortfarande invändningar avseende de frågor som rör risk och hälsa, som är överprövningsgrundande enligt 11 kap 10 § PBL. Länsstyrelsen kan av granskningshandlingar inte se konsekvenserna av en olycka med brandfarliga vätskor när det gäller tankstationen intill planområdet. Detaljplanen behöver fortfarande kompletteras med en beskrivning av risker och eventuella åtgärder innan planen antas.

När det gäller förorenad mark har kommunen tillfört planen en planbestämmelse om avhjälpande av markföroreningar innan bygglov kan beviljas.

När det gäller dagvatten har kommunen i planbeskrivningen kompletterat med en tydligare beskrivning hur dagvattenhanteringen kan genomföras. Dessa dagvattenlösningar med svackdike, eventuellt magasin eller annan reglering av hårdgjord yta finns inte införda i plankartan.

Det framgår även av samrådsredogörelsen att brandvärnets brandstation/garage ska vara kvar inom planområdet. Detaljplanen medger bostäder och kommunen behöver se över hur alla intressen ska lösas i planen. En planbestämmelse om markreservat har tillförts. Planen har inte säkerställt en väg för godstransporter till affären eller brandvärnets transporter till garaget.

PRÖVNINGSGRUNDER ENLIGT 11 KAP 10 § PLAN- OCH BYGGLAGEN (PBL)

HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING OCH EROSION

*Brandfarliga vätskor*

I yttrandet över samrådet har Länsstyrelsen efterfrågat en redovisning över risker med tankstationen och eventuella åtgärder om inte ett tillräckligt avstånd kan säkerställas. Det som framgår av planbeskrivningen är att avståndet 25 m till bostäder inte uppnås men att 12 m kan uppnås till tillbyggnad med beteckningen bostadskomplement. Detaljplanen behöver kompletteras med en redovisning som beskriver riskerna och som utgår från säkerhetsavstånden MSB rekommenderar i handboken Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer. Detta behöver förtydligas för hela planområdet, om säkerhetsavstånden kan följas och med eventuella åtgärder om säkerhetsavstånden inte kan följas.

Underlaget som tas fram behöver överensstämma med tillståndet för tankstationen och kommunen behöver kontakta och stämma av underlaget med räddningstjänsten.

***Kommentar***

*Detaljplanen har kompletterats med en redovisning av risker med tankstationen utifrån säkerhetsavstånden i MSBs handbok, se under rubriken Konsekvenser av planförslaget, Olyckor i planbeskrivningen. Ur säkerhetsperspektiv har även en skyddsbestämmelse avseende brandrisk införts för del av området med tillbyggnadsmöjlighet på Grimslöv 10:64.*

*Dagvattenhanteringen regleras i detaljplanen genom bestämmelsen $m_1$ - Inom fastigheten ska det, det ska finnas 14 $m^3$ fördröjningsvolym per 1000 $m^2$ hårdgjord yta. I planbeskrivningen redovisas hur detta kan lösas genom svackdike och möjlig placering av dagvattenmagasin men ytterligare bestämmelser i plankartan bedöms inte nödvändiga.*

*Brandvärnet har rätt till pågående markanvändning, även om området planläggs för ändamålet bostäder. Brandvärnets verksamhet i den befintliga garagebyggnaden kan först påverkas om en åtgärd ska utföras på byggnaden som kräver*

*bygglov. Vid ett sådant behov bedöms det lämpligt att brandvärnet flyttar till en annan plats.*

*Väg för godstransporter till affären säkerställs genom markreservatet i detaljplanen. Brandvärnets transporter till garaget bedöms kunna hanteras utanför detaljplanen.*

### E.ON Energidistribution AB

E.ON vill att det förtydligas i planbeskrivningens genomförandebeskrivning att eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av E.ONs befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

***Kommentar***

*Detta har förtydligats i planbeskrivningens genomförandebeskrivning.*

## Fastighetsägare Grimslöv 10:65, Alexander Björnestedt

Fastighetsägaren vill säkerställa infart till sin fastighet via servitut på Grimslöv 10:88, då befintlig infart från Stationsgatan blockeras av ett felplacerat elskåp.

Fastighetsägaren påpekar också att dagvattenavrinning idag sker från fastighet Grimslöv 10:88 till andra fastigheter.

***Kommentar:***

*Möjligheten att även i framtiden nyttja Grimslöv 10:88 som passage medelst bil till egen fastighet är en fråga som inte hanteras i detaljplaneskedet, denna frågas hanteras mellan den enskilde fastighetsägaren och Fastighetsägaren till Grimslöv 10:88.*

*Det dagvatten som alstras inom Grimslöv 10:88 ska också tas om hand inom fastigheten, dagvattenmagasin eller liknande anordning för att tillse fullgod dagvattenhantering tillskapas inom fastigheten.*

## Fastighetsägare Grimslöv 10:59, Clarence Blom

Fastighetsägaren känner sig tveksam till bostäder på Grimslöv 10:88 med avseende till förorenad mark, eventuell flytt av brandstation och ytterligare insyn på fastighetsägarens egen fastighet. Fastighetsägaren anser att planförslaget inte är genomtänkt angående byggnation på prickad mark och kringgående av säkerhetsavstånd till bensinstationen.

Fastighetsägaren undrar om fastigheter med egen brunn blivit informerade om förorenat grundvatten.

***Kommentar:***

*Synpunkterna noteras.*

*Då ny bebyggelse regleras i höjd bedöms ingen betydande olägenhet avseende insyn påverka omkringliggande fastigheter.*

*Flytt av brandvärnet regleras inte av detaljplanen. Brandvärnet har fortsatt rätt till pågående markanvändning om detaljplanen antas.*

*Byggnation medges ej på prickad mark.*

*Detaljplanen har kompletterats med en redovisning av risker vid tankstället utifrån säkerhetsavstånden i MSBs handbok Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer. Ur säkerhetsperspektiv har även en skyddsbestämmelse avseende brandrisk införts för området med tillbyggnadsmöjlighet på Grimslöv 10:64.*

*Vid genomförande av detaljplanen ställs krav på att markföroreningar först avhjälps eller säkerhetsåtgärder kommit till stånd. Avseende föroreningar i grundvatten har analys av grundvatten inom planområdet visat förhöjda halter av nickel och zink men det finns inte tecken på att föroreningar har spridit sig. Tillsynsmyndigheten har informerats om markföroreningarna.*

Sammanfattning och förslag till beslut: **Se inledningen.**

2020-10-09

Sofie von Elern

Planarkitekt

Fastighetsförteckning för detaljplan Grimslöv 10:88 m.fl.

| **Fastighet** | **Andel** | **Ägare** | **Övrigt** |
|---|---|---|---|
| Fastigheter inom planområdet | | | |
| GRIMSLÖV 10:71 | 1/2 | Holger Ramdin<br>SKATELÖVSVÄGEN 48<br>34254 GRIMSLÖV | |
| | 1/2 | Gunbritt Johansson<br>SKATELÖVSVÄGEN 48<br>34254 GRIMSLÖV | |
| GRIMSLÖV 10:88 | | Allbohus Fastighets AB<br>STORGATAN 15 A<br>34230 ALVESTA | |
| Rättigheter inom planområdet | | | |
| **Serv 1** | | | Avtalsservitut, SE BESKRIVNING 0764IM-09/19249 |
| Till förmån för | | | Optokabel |
| BRÄNDEKVARN 3:5 | | Wexnet Aktiebolag<br>c/o VÄXJÖ ENERGI AB<br>BOX 497<br>35106 VÄXJÖ | |
| Belastar | | | |
| GRIMSLÖV 10:71 | 1/2 | Holger Ramdin<br>SKATELÖVSVÄGEN 48<br>34254 GRIMSLÖV | |
| | 1/2 | Gunbritt Johansson<br>SKATELÖVSVÄGEN 48<br>34254 GRIMSLÖV | |
| **Serv 2** | | | Avtalsservitut, SE BESKRIVNING 0764IM-09/3261 |
| Till förmån för | | | Kraftledning |
| HÄRNÄS 1:94 | | | |
| Till förmån för | | | |
| HALLANDSBODA 1:82 | | | |
| Belastar | | | |
| GRIMSLÖV 10:71 | 1/2 | Holger Ramdin<br>SKATELÖVSVÄGEN 48<br>34254 GRIMSLÖV | |
| | 1/2 | Gunbritt Johansson<br>SKATELÖVSVÄGEN 48<br>34254 GRIMSLÖV | |
| **Serv 3** | | | Avtalsservitut, SE BESKRIVNING 07-IM1-60/194 |
| Till förmån för | | | Ledning |
| GRIMSLÖV 1:120 | | ALVESTA KOMMUN<br>CENTRALPLAN 1<br>34280 ALVESTA | |
| Belastar | | | |
| GRIMSLÖV 10:71 | 1/2 | Holger Ramdin<br>SKATELÖVSVÄGEN 48<br>34254 GRIMSLÖV | |
| | 1/2 | Gunbritt Johansson<br>SKATELÖVSVÄGEN 48<br>34254 GRIMSLÖV | |
| m.fl utanför planområdet | | | |
| **Serv 4** | | | Avtalsservitut, SE BESKRIVNING D201900297684:1 |
| Till förmån för | | | Väg |
| GRIMSLÖV 10:64 | | Grimsbo i Alvesta AB<br>c/o OLOF LISEMARK<br>LISEBRO EKKULLEN 1<br>34291 ALVESTA | |
| Belastar | | | |
| GRIMSLÖV 10:88 | | Allbohus Fastighets AB<br>STORGATAN 15 A<br>34230 ALVESTA | |

Fastigheter utanför planområdet

| | | |
|---|---|---|
| **GRIMSLÖV 10:20** | | Mats Johansson<br>STATIONSGATAN 9<br>34254 GRIMSLÖV |
| **GRIMSLÖV 10:24** | 1/2 | Bartel de Jong<br>BARNHULT 3<br>34255 GRIMSLÖV |
| | 1/2 | Benette Sjollema<br>BARNHULT 3<br>34255 GRIMSLÖV |
| **GRIMSLÖV 10:32** | | MBF Fastighets AB<br>SJÖBY GÅRD 2<br>34032 GRIMSLÖV |
| **GRIMSLÖV 10:37** | | Jerry Axelsson<br>HANTVERKARGATAN 15<br>34254 GRIMSLÖV |
| **GRIMSLÖV 10:44** | 1/2 | Frideborg Anita Karlsson<br>HANTVERKARGATAN 9<br>34254 GRIMSLÖV |
| | 1/2 | Stig Jan Christer Karlsson<br>HANTVERKARGATAN 9<br>34254 GRIMSLÖV |
| **GRIMSLÖV 10:45** | 1/2 | Ludvig Andersson Hjertqvist<br>HANTVERKARGATAN 5<br>34254 GRIMSLÖV |
| | 1/2 | Camilla Karlsson Hjertqvist<br>HANTVERKARGATAN 5<br>34254 GRIMSLÖV |
| **GRIMSLÖV 10:46** | 1/2 | Ingrid Maj-Britt Johansson Caird<br>HANTVERKARGATAN 13<br>34254 GRIMSLÖV |
| | 1/2 | Kim Douglas Caird<br>HANTVERKARGATAN 13<br>34254 GRIMSLÖV |
| **GRIMSLÖV 10:48** | 1/2 | Anders Engqvist<br>HANTVERKARGATAN 11<br>34254 GRIMSLÖV |
| | 1/2 | Inger Engqvist<br>HANTVERKARGATAN 11<br>34254 GRIMSLÖV |
| **GRIMSLÖV 10:57** | | Monica Andersson<br>HANTVERKARGATAN 7<br>34254 GRIMSLÖV |
| **GRIMSLÖV 10:59** | | Clarence Blom<br>STATIONSGATAN 13<br>34254 GRIMSLÖV |
| **GRIMSLÖV 10:63** | 1/2 | Linda Ahlström<br>STATIONSGATAN 17<br>34254 GRIMSLÖV |
| | 1/2 | John Ahlström<br>STATIONSGATAN 17<br>34254 GRIMSLÖV |
| **GRIMSLÖV 10:64** | | Grimsbo i Alvesta AB<br>c/o OLOF LISEMARK<br>LISEBRO EKKULLEN 1<br>34291 ALVESTA |

JOHANSSONS
FASTIGHETSFÖRVALTNING HB
RIDDAREG 73
35236 VÄXJÖ

Taxerad

**GRIMSLÖV 10:65**

Alexander Björnestedt
STATIONSGATAN 11
34254 GRIMSLÖV

**GRIMSLÖV 10:87**

Roland Karlsson
SKATELÖVSVÄGEN 46
34254 GRIMSLÖV

2019-09-09