



## Detaljplan för Holm 1:3, 1:6, 1:10 och del av Holm 1:5, Korsberga, Vetlanda kommun.

### Planbeskrivning

#### Handlingar

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta med tillhörande bestämmelser



#### Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att pröva möjligheten för utökad byggrätt för kontor och handel inom gällande detaljplaneområde, genom att prickmark upphör att gälla, samt att utöka planområdet med ytterligare område för bostad.

Gällande detaljplan för området antogs av kommunstyrelsen 2014-03-25. Detaljplanen upprättades i samband med att kommunen sålde marken och markanvändningen

regleras med utökad flexibilitet genom att tillåta handel, kontor och vandrарhemsverksamhet utöver det tidigare tillåtna bostadsändamålet.

Fastighetsägaren till Holm 1:3, 1:6 och 1:10 har lämnat in en förfrågan till kommunen om att förvärva en del av grannfastigheten Holm 1:5 för att uppföra bostäder i form av villor. Planförslaget omfattas av cirka 1,1 hektar obebyggd mark som kommer möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av friliggande villor. Syftet med detaljplanen är därför även att pröva mark för bostadsändamål främst i form av villor. För planens långsiktighet finns det flexibilitet till annan typ av bostadsbebyggelse i detaljplanen.

### **Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB**

3 kap. MB behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Detta bedöms vara fallet för aktuell detaljplan.

Planområdet berör inte något riksintresse som åsyftas i 4 kap. MB.

Säkerställandet av att understiga riktvärden för miljö kvalitetsnormer behandlas i 5 kap. MB. Undersökningen om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning som har genomförts visar att planen inte medför att riktvärden överstigs.

### **Plandata**

#### **Lägesbestämning**

Planområdet är lokaliserat i tätorten Korsbergas norra del väster om riksväg 31. Planområdet avgränsas i östlig riktning av riksväg 31.

#### **Areal**

Planområdets areal är cirka 2,4 hektar.

#### **Markägoförhållanden**

Planområdet omfattar fastigheterna Holm 1:3, 1:6 och 1:10 samt del av Holm 1:5. Fastighetsägaren till Holm 1:3, 1:6 och 1:10 är privatägda medan fastigheten Holm 1:5 ägs av Vetlanda kommun.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### **Översiktliga planer**

I den kommuntäckande översiktsplanen från år 2010, aktualitetsprövad 2014, visas ingen förändring av planområdet.

Området ingår inte i någon fördjupning av översiktsplanen.

#### **Detaljplaner**

Del av planområdet utgör detaljplan 594, fastställd 2014-03-25. Detaljplan 594 anger användning handel, kontor, vandrарhemsverksamhet samt bostäder.

Planområdet angränsar i öst till detaljplan 179, fastställd år 1943. Detaljplan 179 reglerar en ändring gällande dragingen av riksväg 31. I norr och söder angränsar planområdet till detaljplan 314 från år 1982. Detaljplan 314 anger användning för främst bostadsändamål.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Del av fastigheten Holm 1:5 avses säljas av kommunen till Inge Bengtsson med avsikt att kunna uppföra villor för bostadsändamål.

## **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

### **Bedömning av planens miljöpåverkan**

Enligt 4 kap 34 § PBL skall en strategisk miljöbedömning upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planen medför möjlighet till ytterligare bebyggelse. Byggrätt för bostadsändamål kommer att ske på bekostnad av naturmark. Det bedöms inte finnas några speciella naturvärden att ta hänsyn till och påverkan på friluftslivet i området kommer att bli liten.

Området kommer anslutas till det befintliga dagvattennätet. Det är framför allt lämpligt att på det västra området infiltrera dagvattnet inom den egna fastigheten. Då ytor kommer hårdgöras påverkas dagvattenrecipienten negativt.

Bedömningen är att genomförande av denna detaljplan inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen. Behov av någon strategisk miljöbedömning föreligger därför inte.

### **Natur**

#### ***Mark och vegetation***

Planområdet består till stor del av redan ianspråktagen mark. Den västliga utökningen ämnad för bostadsändamål i form av villor innebär att jungfrulig mark kommer tas i anspråk. Naturen inom planområdet domineras av planterad granskog i de västra delarna och blandskog i de östra delarna. Skogen i öster utgörs av bland annat tall, gran, björk, asp och rönn. Naturvärdena är låga inom planområdet.

Detaljplanen möjliggör att fälla skog och bygga bostäder. Då skogen har låga naturvärden utan inslag av värdefulla naturvårdselement bedöms planens genomförande att inte påverka den biologiska mångfalden i området.

För att skapa ett attraktivt framtida grönstråk längs den gamla banvallen är det viktigt att bevara en remsa med vegetation utmed denna i samband med exploatering av planområdet.

#### ***Markens geotekniska förhållanden***

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av sandig morän. Markförhållandena ger indikationer på goda markförutsättningar.

#### ***Fornlämningar***

Enligt Riksantikvarieämbetets fornminneskarta finns det inga kända fornlämningar inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas föreligger anmälningsplikt enligt

kulturmiljölagen. Länsstyrelsen har genom länsantikvarien meddelat att någon särskild arkeologisk utredning eller undersökning inte är nödvändig.

## **Bebyggelseområden**

### ***Bostäder***

Planområdet föreslås utvecklas med cirka 3 bostäder i form av villabebyggelse. Av dessa tre föreslås en villa placeras med in- och utfart från Ponténs väg, genom att prickmark upphör att gälla. Prickmark 4,5 meter mot fastighetsgränsen i söder bibehålls. Övrig bebyggelse för bostadsändamål är lokaliserad till planområdets västra del. Prickmark på 4,5 meter läggs längs den enskilda vägen för den del som omfattas av Holm 1:5 samt mot järnvägsspåret. Planförslaget prövar möjligheten till byggrätt för bostäder väster om befintlig stenmur som löper i syd-nordlig riktning. Befintlig byggrätt i gällande detaljplan för bostad, handel, kontor och vandrarhem minskas därigenom till att gälla öster om stenvuren.

Byggnadshöjden för bostadsbebyggelsen regleras till 7,6 meter. Exploateringsgraden är satt till att största byggnadsarea är 25 % av fastigheten.

### ***Arbetsplatser, övrig bebyggelse***

Fastighetsägaren har inkommit med en förfrågan om utökad byggrätt i syfte att kunna utveckla sin verksamhet. Planförslaget prövar möjligheten för utökad byggrätt för handel och kontor. Detta genom att ett område omfattande ca 2400 kvadratmeter förlagt med prickmark upphör att gälla. Prickmark 4,5 meter mot fastighetsgränsen i söder bibehålls.

Byggnadshöjden för denna bebyggelse regleras till 7,6 meter, i enlighet med nu gällande byggnadshöjd för bostäder, vandrarhem, handel och kontor. Exploateringsgraden är satt till att största byggnadsarean är 25 % av fastigheten.

### ***Offentlig och kommersiell service***

Platsen bedöms vara lämplig för bostadsbebyggelse i form av villor då den ligger i tätorten Korsberga med närhet till service. Avstånd till matbutik är cirka 1,5 kilometer. På ett avstånd av cirka 1 kilometer ligger Korsberga skola som har elever i årskurs F-6. Avstånd till Korsberga förskola är cirka 1,5 kilometer.

### ***Tillgänglighet***

Området är relativt plant vilket ger förutsättningar för god tillgänglighet. Ombyggnader förutsätts ske med beaktande av tillgänglighet. Byggnader ska vara åtkomliga för räddningsinsatser. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadens angreppspunkt bör understiga 50 meter.

### ***Byggnadskultur och gestaltning***

I gällande detaljplan anges att det vid nybyggnation är viktigt att beakta befintliga byggnaders orientering. Prickmarken som upphör att gälla kan tolkas vara en reglering som syftar till säkerställande av detta. Ändring av detaljplan medför således att utökning av befintlig byggrätt bedöms väga tyngre än byggnaders symmetriska orientering mot den tidigare entrén mot öst. Planförslaget, liksom gällande detaljplan, har reglerat utfartsförbud mot öst.

## **Friytor**

### ***Naturmiljö***

Det i dagsläget icke-detaljplanelagda området används stundom som ströv- eller rekreationsområde, främst via en ridstig i väster. För att skapa ett attraktivt framtida grönstråk längs den gamla banvallen har en remsa med vegetation utmed denna bevarats i planförslaget.

## **Vattenområden**

Önskemål finns om uppförande av dammar för estetik. Denna fråga regleras inte i detaljplan utan ansökan lämnas in till länsstyrelsen.

## **Gator och trafik**

### ***Ökad trafikmängd***

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande trafikökning till och från planområdet i förhållande till pågående markanvändning. I och med gällande detaljplan genomfördes en breddning av utfarten mot riksväg 31 på grund av trafiksäkerhetsskäl. Utökade åtgärder bedöms inte vara motiverat.

### ***Kollektivtrafik***

Avstånd från planområdet till närmsta busshållplats är cirka 250-350 meter.

### ***In- och utfarter***

In- och utfart till planområdet planeras ske via den enskilda väg som går norr om fastigheten samt via Ponténs väg. Stenmuren längs med riksväg 31 är belagt med utfartsförbud på grund av trafiksäkerhetsskäl.

## **Störningar**

### ***Skyddsavstånd till led för farligt gods***

Väg 31 är rekommenderad väg för farligt gods. Vid planområdet råder 60 km/h som högsta hastighet. Den byggrätt som är närmast belägen väg 31 är på ett avstånd av ca 32 meter från vägen och gäller handel samt kontor, på detta avstånd finns också en befintlig byggnad. Markanvändning för bostadsändamål tillåts inte i anslutning till väg 31.

Byggrätt för bostadsändamål och vandrarhemverksamhet närmast riksväg 31 enligt planförslaget har vägen Ponténs väg mellan byggrätt och riksväg. Avstånd mellan byggrätt samt Ponténs väg är mellan cirka 10-22 meter. Ytterligare motiv är att vägsträckan är belägen inom Korsberga tätort med hastighetsbegränsning, avåkningskydd finns i form av stenmur både utefter väg 31 och Ponténs väg, samt att läckande vätskor på grund av höjdförhållandena inte bör kunna rinna in på fastigheten.

### ***Riskreducerande åtgärder med anledning av närhet till rekommenderad väg för farligt gods***

Med hänvisning till Riskanalys av farligt gods i Hallands län Meddelande 2011:19 ska luftintag placeras högt och vända från vägen för bebyggelse närmare än 150 m från väg 31. Utrymningsvägar ska finnas vända bort från vägen för bebyggelse inom 50 m från väg 31. Som försiktighetsåtgärd är det lämpligt att vid nybyggnationsområdet mellan

småhus och väg 31 ska utformas på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse, t.ex. bör lekplatser, gemensamtyr etc. inte placeras inom detta område.

Vid projektering av området är Riskanalys av farligt gods i Hallands län Meddelande 2011:19 en lämplig vägledning för att hantera de risker som finns gällande transporter av farligt gods på väg 31.

### **Buller**

Vid bostadsbebyggelse eller vandrarhemsverksamhet skall buller från riksvägen beaktas. Den bulleruträkning som utförts visar att det på ett avstånd på 50 meter från riksväg 31s körbana är 51,8 dBA i ekvivalentnivå respektive 64,2 dBA i maxnivå. Beräknad bullernivå om 20 år visar ger motsvarande 53,2 dBA respektive 64,9 dBA. Samtliga beräkningar klarar dagens riktvärde på 60 dBA ekvivalent vid fasad och även riktvärdet för uteplats på 70 dBA maximal ljudnivå. I tomtgräns mot väg 31 finns också en stenmur som dämpar bullret, hänsyn till denna har inte tagits i bullerberäkningen.

Tabell nedan visar utdrag från indata till bullerutredning:

Väg/Vägelement	1
Antal fordon/dygn	5108
Andel tunga fordon (%)	12
Medelhastighet (km/h)	60
Mottagaravstånd (m)	50
Bullertillskott ekvivalentnivå (dBA)	51,8
Bullertillskott maxnivå (dBA)	64,2

Nuvarande värden.

Väg/Vägelement	1
Antal fordon/dygn	5928
Andel tunga fordon (%)	12
Medelhastighet (km/h)	60
Mottagaravstånd (m)	50
Bullertillskott ekvivalentnivå (dBA)	52,4
Bullertillskott maxnivå (dBA)	64,6

Beräknade värden om 10 år.

Väg/Vägelement	1
Antal fordon/dygn	7000
Andel tunga fordon (%)	12
Medelhastighet (km/h)	60
Mottagaravstånd (m)	50
Bullertillskott ekvnivå (dBA)	53,2
Bullertillskott maxnivå (dBA)	64,9

Beräknade värden om 20 år.

## **Teknisk försörjning**

### ***Vatten och avlopp***

Idag finns en begränsning av mängden dagvatten per minut som kan släppas in i anslutande dagvattenledning eftersom den inte klarar en stor mängd dagvatten under begränsad tid. Inom fastigheten sker därför fördröjning av dagvatten. Planförslaget medför marginellt större avrinningsflöde eftersom fler taktytor kan tillskapas. Lokal fördröjning av dagvattnet förespråkas även fortsättningsvis. Dagvattenhantering får inte ske genom att vattnet släpps ut i vägdike till väg 31. För det västra området kan det både på grund av höjdförhållanden och markförhållanden vara lämpligt att dagvattnet infiltreras inom planområdet på den egna fastigheten.

Dricksvatten och avlopp kommer anslutas till det kommunala VA-nätet.

Brandposter angörs från det kommunala vattensystemet med ett inbördes avstånd på maximalt 150 meter. Från enskild brandpost bör minsta flöde på 10 l/s kunna tas ut.

### ***Kabelanläggningar***

TeliaSonera Skanova AB har kabelanläggningar i området. Dessa ska så långt som möjligt behålla nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Uppkommer behov att vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Inom planområdet har E.ON markförlagd serviskabel in till byggnad och längs med vägarna i den nora delen och den östra delen finns markförlagda hög- och lågspänningskablar.

## **Genomförandebeskrivning**

### **Organisatoriska frågor**

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande.

### ***Tidplan***

Detaljplanen beräknas antas av Kommunstyrelsen i juni 2019.

### ***Genomförandetid***

Gällande detaljplan lagakraftvunnen 2014-03-25 som berörs har genomförandetid fram till och med 2024-03-25. Denna genomförandetid upphävs och ersätts av ny genomförandetid som är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Eftersom detta planförslags förändringar av byggrätter sker på initiativ av berörd fastighetsägare kan inga anspråk på ersättningar förväntas med anledning av de ändrade byggrätterna.

### ***Huvudmannaskap***

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande.

### ***Fastighetsrättsliga frågor***

Kommunen avser försälja den västra delen av planområdet inom fastigheten Holm 1:5 till ägaren av Holm 1:3, 1:6 och 1:10. Marken skall genom fastighetsreglering överföras till dessa fastigheter. Delar av området kan i framtiden avstyckas till enskilda bostadsfastigheter.

### ***Ekonomiska frågor***

Kommunal mark försäljs till för orten gängse pris.

Fastighetsägaren finansierar den del av plankostanden som innefattar fastigheterna Holm 1:3, 1:6 och 1:10.

Fastighetsägaren ansvarar för alla kostnader som är förenligt med planens genomförande.

Tekniska kontoret

*Emma Isaksson*  
Planarkitekt

Antagen av kommunstyrelsen 2020-01-08

Laga kraft 2020-02-04