



---

Detaljplan för

## **fastigheten VIRESTAD 2:2 m.m. – öster om stambanan**

i Energyda, Älmhults kommun, Kronobergs län

---

### **PLANBESKRIVNING**



Längs Gummegatan





## HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning med behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande 1
- Granskningsutlåtande 2
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), Tyréns, 2015-02-09

Samtliga handlingar finns även att nå på [www.almhult.se](http://www.almhult.se)

För att få all information och se helheten i ärendet bör plankartan läsas ihop med de beskrivningar som hör till ärendet. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har.

## PLANPROCESSEN

Planförslaget har handlagts med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplaneförslaget är nu klart för antagande. De ändringar som samrådet och granskning 1 respektive 2 medfört kan utläsas ur samrådsredogörelsen respektive granskningsutlåtande 1 och 2. Handlingarna skickas till Miljö- och byggnämnden för godkännande och vidare till Kommunfullmäktige för antagande.





## INLEDNING

### Bakgrund och syfte

Syftet med planen är att möjliggöra upprättande av lagerbyggnader inom planområdet. Dessa kommer att vara en del av det intilliggande industriområdet, men avgränsas visuellt mot Gummegatan med en häck. Angöring och leveranser är avsedda att hanteras i norra delen av planområdet. Södra delen av planområdet ska utgöras av en plantering. Trucktrafiken i närområdet ska kunna förbättras och minskas genom att den nu leds vinkelrätt från befintligt lager över Gummegatan till de nya lagerbyggnaderna istället för ett par kvarter norrut.

### Planfakta

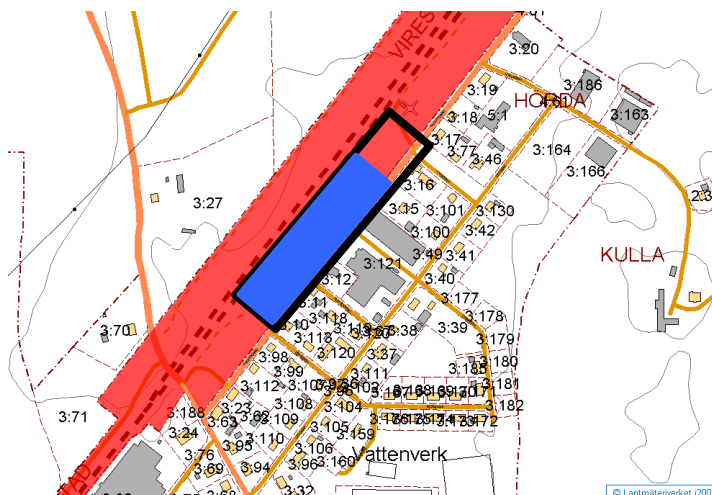
Planområdet, som är knappt 12 000 m<sup>2</sup> stort, ligger i Energyda i norra Älmhults kommun. Längs med områdets västra del sträcker sig södra stambanan som trafikeras med cirka 120 gods- och passagerartåg per dygn. På motsatt sida ligger Borox industriområde, avskilt med Gummegatan. Fastigheten Virestad 2:2 ägs av Borox International AB. Fastigheten Virestad 2:1, som utgör norra delen av planområdet, ägs av Trafikverket.

### Bedömning av miljöpåverkan

Graden av miljöpåverkan som genomförandet av en detaljplan kan komma att medföra ska alltid bedömas. Vid behov ska nödvändiga utredningar samt konsekvens- och åtgärdsanalyser göras.

En behovsbedömning för gällande område har gjorts (se längst bak i denna planbeskrivning) och planen bedöms delvis medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § Miljöbalken.

En miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats, Tyréns 2015-02-09, och i denna finns utförliga beskrivningar av planens miljöpåverkan. Dokumentet bifogas planbeskrivningen.

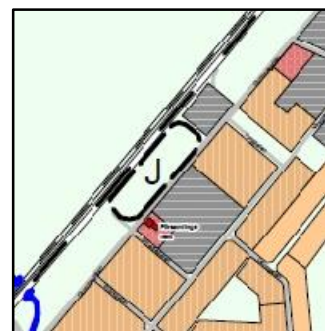


Fastigheten Virestad 2:1 rödmarkerad. Aktuellt planområde markeras med svart rektangel.  
Fastigheten Virestad 2:2, markerad med blått.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Enligt översiktsplan för Älmhults kommun, antagen 2007-11-28, anges markanvändningen av aktuellt område som



Planområdet i aktuell översiktsplan.



utredningsområde för framtida industriverksamhet med plats för industri (J). I översiktsplanen beskrivs dessa områden som en naturlig komplettering till befintliga industriområden vilket är i enlighet med användningen i föreliggande detaljplaneförslag. Norra delen av planområdet anges som utbyggt för verksamhet/industri. För den sydliga delen av planområdet anges inget specifikt i översiktsplanen. Intilliggande kvarter är utbyggda industri- och bostadsområden.

I samrådsförslag till ny översiktsplan, 2014-12-02, anges området som område med verksamheter som kan vara störande. En liten del i söder anges som område som kan vara aktuellt för ett framtida tågstopp. Bedömningen har gjorts att stationer och perronger ändå ryms trots att denna del nu anges som plantering. I annat fall får kommunen om det behövs köpa tillbaka marken och fram till dess vore det fint med plantering här. Någon byggrätt tillåts inte inom detta område.

### Gällande detaljplaner

För Virestad 2:2 gäller detaljplanen för Eteryda Stationssamhälle antagen 1 oktober år 1955 som planlägger marken för järnvägsändamål. För norra delen av planområdet, del av fastigheten Virestad 2:1, gäller detaljplan för Eteryda stationshus (Dp 84) som anger kontor och föreningslokal. Två mindre delar i norra delen av planområdet, dels den del som utgörs av användningen Tj (järnvägsändamål) och dels den del som utgör ett u-område, överförs från gällande detaljplan för att de inte ska ligga ensamma kvar i en gällande detaljplan som i övrigt blivit ersatt.

### Kommunala beslut

Borox International AB ansökte 2013-04-05 om detaljplan för del av fastigheten Virestad 2:1. Miljö- och byggnämnden beslutade 2013-10-14, enligt § 100, att ge Miljö- och byggförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan.



## OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

### Bakgrund

På fastigheten Virestad 2:1 som detaljplanen omfattar låg tidigare Eneyrda stationshus. Huset byggdes år 1913 och år 2004 beviljades byggnaden rivningslov. Det revs inte då utan låg ute till försäljning. Stationshuset blev aldrig sålt varpå det slutligen revs den 18:e juni år 2013. Intilliggande godsmagasin revs år 2011.

### Befintliga fastigheter

Då stationshuset har rivits finns i nuläget endast en nivåskillnad i marken som vittnar om dess tidigare funktion som stationsläge.

I övrigt består planområdet till största del av naturmark med grusvägar som leder in mot järnvägen från Gummegatan. Planområdet röjdes nyligen och många träd och mycket sly togs ner. Stora ekar sparades, liksom träden längs med Gummegatan på Trafikverkets gatumark, (se bild på s. 13 i miljökonsekvensbeskrivningen). Delar av marken används idag för upplag.

### Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts i detta planarbete. Det som framkommit när angränsande områden byggts ut tyder på att de geotekniska förhållandena är godtagbara inom planområdet. Detta måste klargöras mer i detalj vid projektering för nybyggnation.

### Teknisk försörjning

Inom planområdet finns inga luftburna ledningar. Det finns en underjordisk teleledning (Skanovas) i norra delen av planområdet. Fastigheten är inte ansluten till kommunalt vatten- och avlopp med dricksvatten eller spillvatten. Vid utbyggnad av enbart lager förväntas inte behov av framtida anslutning finnas då intilliggande industriområde inrymmer dessa faciliteter.

### Riksintressen, kulturmiljö och strandskydd

Området berörs varken av riksintressen eller strandskydd. Södra stambanan som ligger intill är av riksintresse men berörs inte av förslaget. Detta behov har även beaktats när Trafikverkets sålde marken till kommunen och indirekt Borox. Det finns inga kända fornlämningar eller bevarandevärda kulturmiljöer inom området.



Stationshuset år 2009.

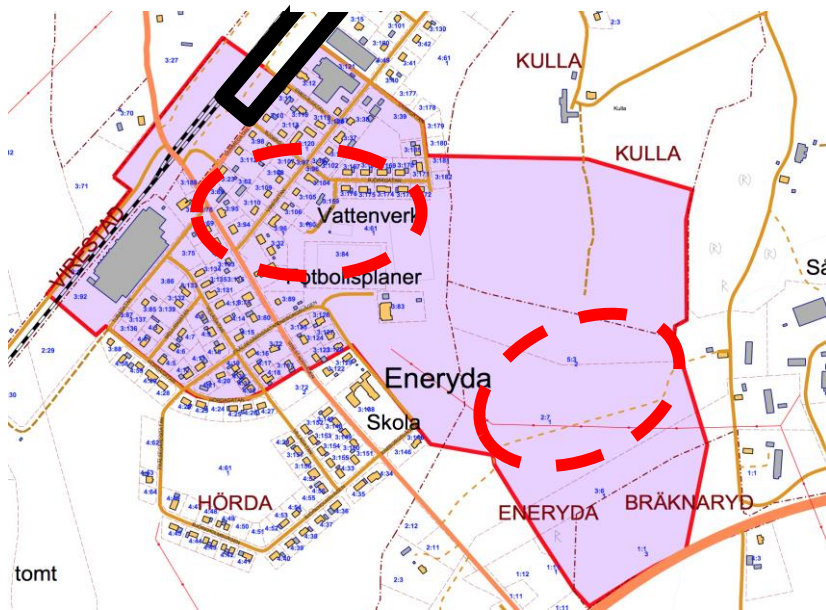


Vykort från år 1953.



## Skyddsområde för vattentäkt

Som kartan nedan visar berörs större delen av centrala Energyda av den sekundära skyddszone som innefattar både industri, service och bostäder. Två primära skyddszoner kring huvudvattentäkterna finns också, ett i centrala Energyda i anslutning till vattenverket och ett sydost om bebyggt område. Planområdet (svartmarkerat) ligger delvis innanför den sekundära skyddszone för vattentäkt och berörs därmed av de restriktioner som gäller denna skyddszone.



*Det lila området visar den sekundära skyddszone och de två streckade områdena visar de primära skyddszonerna. Planområdet markerat med svart rektangel.*

## Gator, trafik och buller

Mest påtagligt i området är buller från järnvägen och lastbilar som passerar Gummegatan. Gummegatan är den gata som ligger intill planområdet och används idag bland annat till transporter för befintligt industriområde, både det centralt liggande intill Smedjegatan och den norra lagerbyggnaden på Kullavägen. Hastigheten på Gummegatan är 50 km/h längs berört planområde som övergår till 70 km/h norr om tätbebyggt område.

## PLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

### Bebyggelse- och verksamhetsområde

Förändringar från gällande detaljplan är att marken planläggs med U, lager, då området inte längre är aktuellt för järnvägsändamål, Tj, eller kontor, K, som gällande planer föreskriver. Detta innebär att totalt två ytor inom området blir tillgängliga för lagerbyggnader. Tillåten högsta totalhöjd är 9.0 meter, vilket är i princip detsamma som för befintliga lager- och industrilokaler intill som har byggnadshöjd 8.0 m. I planarbetet har det trots vad översiktsplanen säger ansetts inte vara möjligt att planlägga området som industri, då produktion inom planområdet bedömts olämpligt på grund av riskhänsyn till både järnvägen och störning i närområdet.



## Rekreation

Området kommer bli mer otillgängligt för allmänheten men sett ur ett säkerhetsperspektiv kan det vara bra att försvåra tillgängligheten kring järnvägsspåret, samtidigt som byggnader också bidrar till att minska buller från järnvägen längs denna sträcka.

## Gator, trafik och buller

Planområdet angränsar till Gummegatan i sydost som idag används för transporter till och från lagret på Kullavägen. När de lagerbyggnader som avses medges i denna detaljplan har tagits i bruk är avsikten att lagret på Kullavägen ska användas till materiallager eller dylikt för sådant som behöver nås en eller ett par gånger om året. Trafikströmningarna, för leveranser, angöring och intern trucktrafik, samt bullret kommer att påverkas och bli annorlunda i och med planens genomförande. En bullerutredning har därför tagits fram för området och resultaten har inkorporerats i miljökonsekvensbeskrivningen. Hela utredningen finns att tillgå på Miljö- och byggförvaltningen. Slutsatsen är att bullret kan hanteras med hjälp av bullerskärmar (delvis med absorberande yta). Enligt utredningen klaras gällande riktlinjer för bullernivåer. Planförslaget medför att ett fåtal bostäder får en högre bullernivå medan det blir en förbättring för ett flertal bostadsfastigheter i närområdet. Krav på bullerskärmar har införts på plankartan i enlighet med bullerutredningen.

## Parkering

Parkering finns inom befintligt industriområde på närliggande fastigheten Hörda 3:121. Möjlighet finns även att uppföra parkering på aktuellt planområde om behov föreligger.

## Leveranser och angöring

Godshantering, lastning- och lossning, leveranser samt angöring ska hanteras inom den egna fastigheten. Gummegatan ska inte användas för dessa ändamål och förslaget planlägger in- och utfarter för trafik till lagret, däribland en särskild passage som är avsedd för truckar som korsar Gummegatan från Larmgatan. Då planen möjliggör för lagerverksamhet utmed Gummegatan, upphör den regelbundna användningen av lagret på Kullavägen, därmed minskar transportsträckan mellan lager och industriområdet. Lastbilar kan köra in på aktuellt planområde, vända och köra samma väg tillbaka och behöver inte köra runt kvarteret bort till Viregatan. På så vis samlas trafiken till Gummegatan. För att ytterligare försäkra att tung trafik inte använder Torggatan som genomfart kan det bli aktuellt att stänga av Torggatan mot Gummegatan. Boende på Torggatan når då sin uppfart via Viregatan.



*Idag går cirka 30 truckar per dag längs med Viregatan till Kullagatan, något som minskar med en ny lagerbyggnad vid Gummegatan.*



## Geotekniska förhållanden

Området ligger inom lågriskområde för strålning av radon och uran. Men i Enerydtrakten är radonförekomsten mycket variabel. Det kan därför finnas risk för radon. Geoteknisk undersökning ska därför lämnas in i samband med bygglovsprövning. Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

## Dagvatten

Det finns i dagsläget bekymmer med dagvattnet i området kring planområdet. En dagvattenutredning har därför tagits fram för området och resultaten har inkorporerats i miljökonsekvensbeskrivningen. Hela utredningen finns att tillgå på Miljö- och byggförvaltningen. Planförslaget innebär att stora delar av planområdet kan komma att hårdgöras (byggnader och hårdgjord mark). I det fall då hela byggrätten utnyttjas och man därutöver anlägger körytor m.m. måste ett fördröjningsmagasin anordnas inom den egna fastigheten för att inte dagvattenflödet till kommunal ledning ska överstiga 10 l/s. Detta bedöms vara möjligt att anordna inom fastigheten, under den yta som är avsedd för leveranser och angöring. Av hänsyn till vattenskyddsområdet ska fördröjningen ske i ett slutet magasin. Plankartan innehåller en planbestämmelse som medger detta.

## MILJÖKONSEKVENSER

### Miljö kvalitetsnormer

Enligt framtagna dagvattenutredning i miljökonsekvensbeskrivningen anses planen medföra liten eller obetydlig negativ påverkan för yt- och grundvatten.

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids inte i Älmhults kommun. Planen anses påverka detta i snarare positiv riktning än negativ i och med de förkortade transportsträckorna.

### Riskhänsyn

Rekommenderat skyddsavstånd enligt RIKTSAM är 30 meter från huvudbanspår till lager- och industriverksamhet. Detta planförslag innebär att det är drygt 20 meter mellan huvudbanspåret till planområdet. En riskutredning har därför tagits fram för området och resultaten har inkorporerats i miljökonsekvensbeskrivningen. Hela utredningen finns att tillgå på Miljö- och byggförvaltningen.

Framtida lagerverksamhet förväntas endast innehålla vuxna personer i vaket tillstånd, det innebär att personer i lokalen kommer kunna agera och genomföra en utrymning vid olycka.

För planområdets nordvästra del mot järnvägen finns även en planbestämmelse som reglerar att ett stängsel ska sättas i gräns mellan järnvägen och lagerområdet. Denna skyddsbestämmelse för stängsel har som syfte att förhindra både obehöriga personer och material eller fordon att komma för nära spårområdet. I enlighet med riskutredningen finns ytterligare en skyddsbestämmelse, som reglerar att det ska finnas en väg ut från byggnaderna i riktning bort från järnvägen och med minsta avstånd inom 35 m. Fasaden inom 30 m från järnvägen måste utföras i obrännbart material (dvs inte i trä och det gäller både långsidor och kortsidor inom detta avstånd).





## Landskapsbild

Utbyggnad enligt detaljplanen innebär en förändring av landskapsbilden för vissa boende på Gummegatan. Uppförandet av lagerbyggnader kan bland annat påverka utsikten från en del fastigheter på Gummegatan och för några fastigheter blir förändringen påtaglig. För att mildra denna effekt har det införts en planbestämmelse på plankartan som anger att det ska finnas en häck mellan byggnaderna och fastighetsgränsen. Det är också fortfarande så att det finns en grön remsa mellan planområdet och asfalteringen av Gummegatan som utgörs av naturmark med en trädrad, och som ägs av Trafikverket.

Den skuggbildning som de nya byggrätterna kan medföra har studerats i miljökonsekvensbeskrivningen. Effekten bedöms vara relativt liten tack vare det breda gaturummet och den ur detta hänseende gynnsamma placeringen av lagerbyggnaderna nordväst om befintliga bostäder.

## Summering av miljökonsekvensbedömning

Detaljplanen anses medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § Miljöbalken. Detta innebär att en MKB har upprättats och bifogas denna handling.

Sammantaget är bedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen att planförslaget får övervägande små negativa konsekvenser. Påverkan på yt- och grundvatten ses som obetydlig. Konsekvensen för boendemiljön och bullersituationen bedöms också sammantaget som liten. Ur klimat- och naturmiljösynpunkt bedöms planen innebära en liten positiv konsekvens i och med de förkortade transportsträckorna.

## GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### Organisatoriska genomförandefrågor

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark i detaljplanen. Då hela detaljplanen utgörs av kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för all mark inom angivet område. Kommunen ansvarar för att tillsammans med exploatör samordna frågor om markköp, fastighetsbildning, ledningsrätter och avtal.

### Tekniska genomförandefrågor

Nödvändig geoteknisk grundundersökning kan behöva tas fram i samband med utbyggnad i området.

Räddningstjänstens insatstid till området är ca 15 minuter beräknat från stationen i Liatorp.

Om arkeologiska fynd påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Ingrepp i fornlämning regleras enligt Lag (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML) och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen.

För utbyggnaden inom den södra delen av planområdet, dvs området som ska utgöras av plantering, måste skyddsbestämmelserna för det sekundära vattenskyddsområdet beaktas.

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av ledningar bekostas av exploatören. Skanova har en teleledning i planrådets norra del. E.On har en elledning precis utanför planrådets nordöstra hörn.



## Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Det finns inga befintliga fastighets- eller tomtindelingsbestämmelser.  
Fastigheten Virestad 2:2 har nyligen avstyckats från fastigheten Virestad 2:1.

Konsekvenser / Part	Kommunen	Virestad 2:2 (Borox)	Virestad 2:1
<i>Organisatoriska</i>	Upprättar detaljplanen	Får rätt att upprätta byggnader till lagerverksamhet inom angiven byggnadsarea angiven på planen.	-
<i>Fastighetsrättsliga</i>	Hanterade och ansökte hos Lantmäterimyndigheten om avstyckning från Virestad 2:1. Förfarandet blir detsamma för den del av Virestad 2:1 som tillkommit efter samrådet.	Köpte nyligen den nybildade fastigheten Virestad 2:2. Tillkommande del av Virestad 2:1 ska genom fastighetsreglering överföras till Virestad 2:2.	Del inom planområdet avses säljas. Tillkommande del av Virestad 2:1 ska genom fastighetsreglering överföras till Virestad 2:2.
<i>Ekonomiska</i>		Bekostar detaljplanen. Bekostar exploateringen inom planområdet och fastighetsreglering.	
<i>Tekniska</i>	-	-	-

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### Medverkande tjänstemän

Carina Tenngart Ivarsson, före detta stadsarkitekt, Arpine Minasyan, Nicole Henriksdotter, planhandläggare, Christina Selin-Flink, plantekniker.

Henrik Johansson  
Stadsarkitekt

**Antagen av kommunfullmäktige 2016-02-29, § 25**  
**LAGA KRAFT 2016-04-01**



Behovsbedömning Detaljplan för Virestad 2:2	Berörs ej	Påverkan				Kommentarer
		Ingen	Liten	Måttlig	Stor	
<b>Riksintressen</b>						
Naturvård	X					
Rörligt friluftsliv	X					
Kulturmiljövård	X					
<b>Naturvårdsintressen</b>						
Naturreservat	X					
Natura 2000	X					
Biotopskydd	X					
<b>Natur</b>						
Kronobergs natur	X					
Ängs- och hagmarksinv.	X					
Våtmarksinventering	X					
Sumpskogsinventering	X					
Nyckelbiotopsinventering	X					
Växt- och djurliv		X				Området bedöms redan vara ianspråktaget i den mån att växt- och djurliv inte påverkas av planläggningen.
<b>Strandskydd</b>						
<b>Påverkan på vatten</b>						
Grundvatten	X					
Ytvatten	X					
Dricksvattentäkt	X					
Dagvatten				X		Borox ansvariga för dagvattenhanteringen inom området.
<b>Kulturmiljö och landskapsbild</b>						
Fornminnen	X					
Kulturmiljöprogram	X					
Kulturhistorisk miljö	X					
Landskapsbild					X	Framtida byggnader kan utgöra förändringar i siktlinjer för boende.
<b>Hälsa</b>						
Buller			X			Förväntas inte tillföra mer buller än vad befintliga verksamheter och järnväg gör i nuläget, eventuellt buller kan kompenseras genom bullerskydd mot järnvägen.
Föroreningar luft, mark, vatten		X				
Lukt	X					
Radon	X					Markens uraninnehåll är cirka 2-3 ppm (låg).
Strålning	X					Markens strålning i området är cirka 8-10 mikroR/h (låg).
Kraftledning	X					
<b>Säkerhet</b>						



Trafik			X			Verksamheter planeras 25 meter från huvudbanspåret, rekommenderar skyddsavstånd är 30 meter. Trafiken förväntas omfördelas, Trafik till och från Kullavägen förflyttas till Gummegatan.
Explosion	X					
Översvämning	X					
Ras och skred	X					
Trygghet	X					
<b>Miljö</b>						
Miljö kvalitetsnormer	X					
Miljömål	X					
Hållbar utveckling	X					
<b>Kommunens bedömning</b>						
Planen förväntas få betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas.						