

Planbeskrivning

Detaljplan för Järeda 2:108 m.fl., Järnforsen

Hultsfred kommun



Diarienummer: MBN-2023-1560
Utökat förfarande (PBL 2010:900)

Laga Kraft

Datum: 2025-12-05
Påbörjad: 2024-03-07
Antagen: 2026-02-09 KF § 9/2026
Laga Kraft: 2026-03-10

1 Innehållsförteckning

1	Vad är en detaljplan?	3
1.1	Planprocessen	3
2	Beskrivning av detaljplanen	4
2.1	Detaljplanens syfte	4
2.2	Beskrivning av området idag	4
2.3	Beskrivning av detaljplanen	6
2.4	Genomförandetid	6
3	Motiv till detaljplanens reglering	7
3.1	Användning av allmän plats	7
3.2	Egenskapsbestämmelser för allmän plats	7
3.3	Användning av kvartersmark	7
3.4	Egenskapsbestämmelse för kvartersmark	7
4	Förutsättningar och konsekvenser	9
4.1	Kommunala	9
4.2	Riksintressen	11
4.3	Naturmiljö	11
4.4	Sociala värden	12
4.5	Miljö	12
4.6	Miljökvalitetsnormer	13
4.7	Geotekniska förhållanden	13
4.8	Hydrogeologiska förhållanden	13
4.9	Hälsa och säkerhet	13
4.10	Trafik	16
4.11	Teknik	17
4.12	Service	17
5	Genomförandefrågor	17
5.1	Mark- och utrymmesförvärv	17
5.2	Fastighetsrättsliga frågor	18
5.3	Tekniska frågor	18
5.4	Ekonomiska frågor	19
5.5	Organisatoriska frågor	19
6	Planeringsunderlag	19

1 Vad är en detaljplan?

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser. Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger till exempel vad som ska vara allmän plats, kvartersmark (privat mark), hur bebyggelsen ska regleras. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovsprövning.

Till varje detaljplan hör också en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och på vilket sätt den ska genomföras. Avsikten är att alla som berörs av detaljplanen ska förstå vilka konsekvenserna blir när planen genomförs.

Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

Kommunen upprättar även en undersökning om betydande miljöpåverkan för att avgöra om detaljplaneförslaget kan antas påverka miljön så mycket att en miljökonsekvensbeskrivning behövs.

Detaljplanen är framtagen med stöd av plan- och bygglagen (2010:900).

1.1 Planprocessen

Planen hanteras med ett utökat förfarande eftersom de delar av översiktsplanen som omfattar planområdet har förklarats inaktuellt. Planen bedöms inte vara av betydande allmänt intresse, av övrigt stor betydelse eller medföra en betydande miljöpåverkan.



Processen vid utökat förfarande.

Det utökade förfarandet har ett fokus på att nå ut med information till allmänheten och aktörer som bedöms berörda av planförslaget. Detta sker med en kungörelse innan samråd och en underrättelse innan granskning.

Kommunen ska samråda detaljplaneförslaget med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs.

Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet.

När samrådet genomförts kan planförslaget justeras utifrån de synpunkter som kommit in för att bättre anpassa förslaget till förutsättningarna på platsen.

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och redigerats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under minst tre veckor.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2023-1560

Laga Kraft

Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, till exempel sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan.

Synpunkter från samrådet och granskningen redovisas i ett gransknings-utlåtande.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckors tid möjlighet att överklaga detaljplanen. Därefter vinner planen laga kraft om den inte överklagas.

2 Beskrivning av detaljplanen

2.1 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för befintlig verksamhet att utvecklas på platsen och samtidigt säkerställa tillgång till Järeda 1:41. I samband med detta ska även lämplig dagvattenhantering möjliggöras.

2.2 Beskrivning av området idag



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2023-1560

Laga Kraft

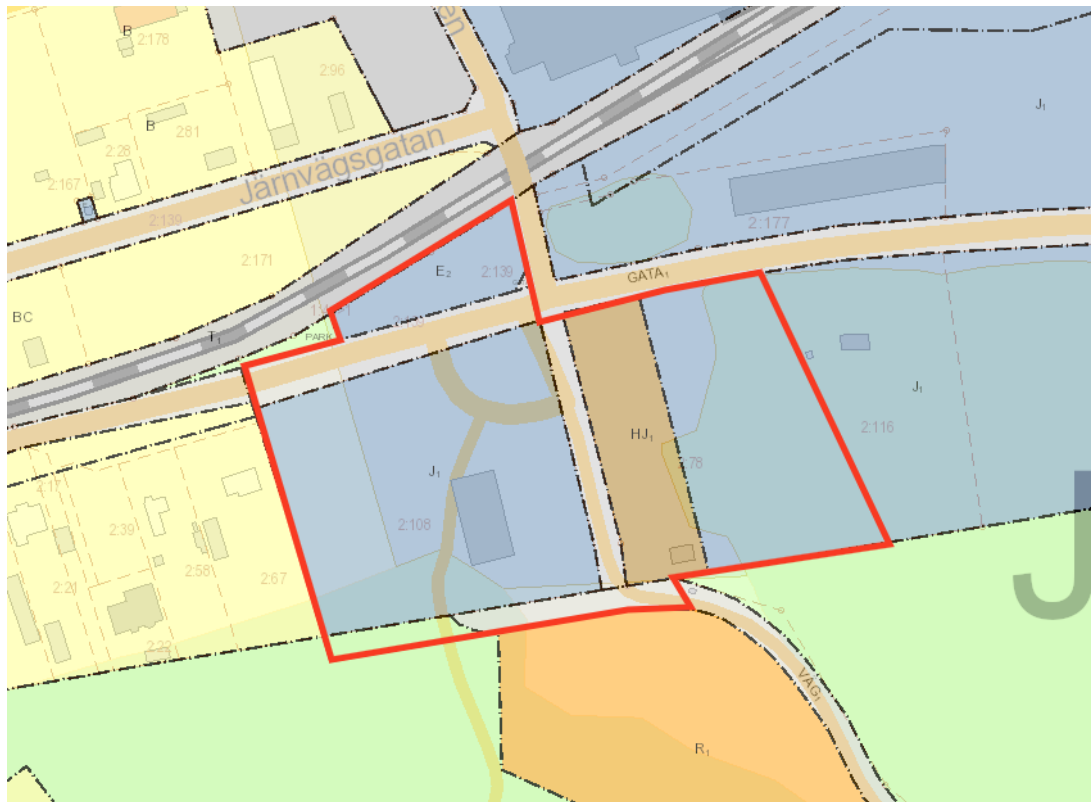
Planområdet utgörs idag huvudsakligen av de två fastigheterna på vilka Järnforsens Emballage bedriver sin verksamhet (Järeda 2:108 och 2:78). Dessa är belägna på varsin sida om den allmänna gata som leder till Järnforsens vattentorn. Då företaget bedriver sin verksamhet över båda sina fastigheter uppfattas området på plats som ett enhetligt verksamhetsområde och den allmänna gatan uppfattas inte som allmän. Detta skapar en osäkerhet för samtliga.

Järnforsens vattentorn är beläget söder om planområdet på den kommunala fastigheten Järeda 1:41. Fastigheten består av ett grönområde som huvudsakligen kännetecknas av en brant backe och är populär för pulkaåkning om vintrarna.

Fastigheten Järeda 2:139 är kommunal och huvudsakligen allmänplatsmark reglerad till GATA eller lokalgata. Den del av fastigheten som innefattas av planområdet är Industrivägen, den allmänna gata som går söderut mot vattentornet samt triangeln i norr som är kvartersmark reglerad för panncentral. Någon panncentral har dock aldrig byggts utan marken består idag av grönyta.

Planområdets läge markerar början på verksamhetsområdet i orten, då det angränsar i väster till en bostadsfastighet och i öster till planlagd industri. Upplevelsen är ändå av en landsbygds verksamhetsområde snarare än ett tätbebyggt industriområde. Natur tar plats i området idag, detta avses att till stor del bevaras i denna detaljplan.

I övrigt finns här inga miljömässiga, sociala eller arkitektoniska värden som kan ta skada av planens utförande.



2.3 Beskrivning av detaljplanen

Allmän plats

Den västra delen av Järeda 2:108 samt del av Järeda 1:41 planläggs som allmän platsmark, NATUR. Inom denna naturmark möjliggörs anordnande av ny serviceväg till vattentornet. Den nya vägen avser utgå ifrån befintlig skogsväg som idag finns på platsen. Naturområdet i västra delen av Järeda 2:108 avser skapa ett avstånd mellan verksamhetsmarken och närliggande bostäder för att minska eventuell påverkan.

Del av Järeda 2:139 norr om Industrivägen planläggs som allmän platsmark, NATUR, för att möjliggöra dagvattenanläggning.

Industrivägens befintliga dragning, del av Järeda 2:139, är fortsatt planlagd som allmän platsmark, GATA.

Huvudmannaskap

Hultsfreds kommunen kommer vara huvudman för allmän platsmark.

Kvartersmark

Området och byggrätterna är tänkta att bevara karaktären av verksamhetsområde. Markanvändningen på Järeda 2:78 och Järeda 2:108, samt den del av Järeda 2:139 som ligger mellan de två fastigheterna, regleras till Z - verksamheter. Detta för att skapa en enhetlig markanvändning för verksamheten.

Verksamhetsområdet avses stängslas in, detta regleras med ett utfartsförbud mot Industrivägen, en öppning om 16 meter kvarstår för in- och utfarter till verksamhetsområdet. Ett stängselkrav läggs mellan naturområdet och verksamhetsområdet. Detta för att säkerställa det stängslet mot naturområden där människor vistas för friluftsliv samt pulkaåkning om vintern.

I planområdets sydöstra hörn införs ett förbud mot att ändra markens höjd. Detta avser bevara den naturliga topografin i form av en uppstickande bergshöjd som ligger där.

2.4 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år, innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägarens vilja.

3 Motiv till detaljplanens reglering

3.1 Användning av allmän plats

NATUR – Naturområde

Naturområdet i väster bildar ett naturligt avstånd mellan närliggande bostadsområde och den planlagda verksamhetsmarken.

Naturområdet norr om Industrivägen planläggs för att möjliggöra dagvattenhantering vid ett 100-årsregn.

GATA – gata

Den allmänna gatan Industrivägen går igenom planområdet idag, mellan kvartersmarken och naturområdet i norr, och kommer att fortsätta att göra det. Gaturummet utökas med en väg söderut och runt kvartersmarken för att ansluta till befintlig väg till vattentornet söder om planområdet.

3.2 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

dagvatten – Dagvattenanläggning

För att hantera det dagvatten som uppkommer inom planområdet anläggs en dagvattenanläggning inom naturmarken norr om Industrivägen. Den utpekade ytan möjliggör för en dagvattendamm om 1000 kubikmeter, om dammen görs en meter djup. Brytpunkten för ett fullt magasin är 50 mm nederbörd. 50 mm nederbörd motsvarar ett 50 års regn med 120 min varaktighet alternativt ett 100 års regn med 40 min varaktighet.

serviceväg - Serviceväg

Serviceväg till vattentornet, som ligger cirka 250 meter söder om fastigheten, ska anläggas inom naturområdet som går väster och söder om verksamhetens fastighet. Detta för att säkra tillgången till vattentornet.

3.3 Användning av kvartersmark

Z – Verksamheter

Användningen verksamheter möjliggör för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan vilket är i linje med detaljplanens syfte.

3.4 Egenskapsbestämmelse för kvartersmark

h1 – Högsta nockhöjd är 10 meter

Byggnaders höjd inom planområdet regleras med **h₁** - *högsta nockhöjd är 10 meter*. Regleringen motiveras med att det ligger i linje med den omkringliggande bebyggelsen.

e1 – Största byggnadsarea är 3000 m²

Regleringen ger verksamheten utrymme att växa samtidigt som det säkrar en hållbar dagvattenhantering genom att begränsa byggrätten jämfört med tidigare.

b1 – Minst 40% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Detta regleras för att dagvatten ska ha tillräcklig infiltrationsyta och därmed inte negativt påverka omkringliggande områden vid skyfall.

a1 – Marklov krävs även för åtgärd som kan försämra markens genomsläpplighet

Regleringen avser att säkerställa ett gott lokalt omhändertagande av dagvattnet inom planområdet.

b2 – Källare får inte finnas

Bestämmelsen införs då källare inte bedöms som lämpligt i och med markförhållandena samt risken för översvämning.

u – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Markreservatet finns för att säkra ledningsägares möjlighet att underhålla underjordiska ledningar.

n1 – markens höjd får inte ändras

Detta gäller en mestadels exponerad bergsknalle som sticker ut i sydöstra hörnet av verksamhetsfastigheten. Regleringen ämnar hindra en bortsprängning i berget som skapar en 10 meter hög bergsvägg.

n2 – marken ska utformas så att dagvatten avrinner mot allmän platsmark

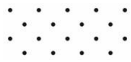
Markens avvattning ska ske mot allmän platsmark då planområdet ligger inom VA-verksamhetsområde.

stängsel# - utfart, stängsel och annan utgång

Stängselkrav längs med naturområdet säkerställer höjd säkerhet för människor som vistas i grönområdet angränsande planområdet.

utfart# - utfart, stängsel och annan utgång

Detta regleras längs verksamhetens fastighetsgräns mot Industrivägen för en god trafiksäkerhet. Utfartsförbudet kommer tillåta en in- och utfart med en bredd på 15 meter, detta för att ge längre lastfordon tillräckligt med svängrum.



Prickad mark

Begränsning av markens nyttjande regleras med *prickad mark* *marken får inte förSES med byggnad*. Regleringen motiveras med avstånd mot allmänna gatan för att säkra trafiksäkerhet och siktlinjer vid utfart.

4 Förutsättningar och konsekvenser

4.1 Kommunala

Detaljplaner i området

Planområdet regleras idag av fyra olika detaljplaner. Samtliga detaljplaner finns hos Miljö- och byggnadsförvaltningen hos Hultsfred kommun.



Figur 1: Gällande detaljplaner idag. Rödprickad markering ungefärligt planområde.

Detaljplan för Järeda 2:108, Järnforsen, Hultsfreds kommun, Kalmar län (0860-P255) från 2014 reglerar Järeda 2:108 till småindustri utan krav på skyddsavstånd med en högsta byggnadshöjd på 7,5 meter. Detaljplanen har en genomförandetid till och med den 6e maj 2029. Den aktuella detaljplanen strider inte mot gällande syfte i underliggande plan och inga berörda fastighetsägare har motsatt sig den nya planläggningen. Till följd av detta är bedömningen att gällande detaljplan kan ersättas trots att genomförandetiden inte har utgått.

Ändrar Byggnadsplan Gröndalshöjden, Järeda 1:41 m.fl., Järnforsen, Hultsfreds kommun, Kalmar län (0860-P48) från 1988 reglerar den västra delen av Järeda 2:78 till handel och småindustri med en tillåten byggnadshöjd på 7,5 meter. Det är även denna som reglerar allmänna platsmarken, PARK, i söder.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2023-1560

Laga Kraft

Översiktsplan

Befintlig översiktsplan som antogs den 21 juni 2010 har förklarats inaktuell och processen för framtagande av ny översiktsplan är pågående, därmed kan inte detaljplanen ta stöd i en gällande översiktsplan. Av denna anledning handläggs detaljplanen med utökat förfarande.

4.2 Riksintressen

Kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB

Förutsättningar

Planområdet ligger inom riksintresset för Emåns dalgång vilken enligt Riksantikvarieämbetet bör betraktas som en sammanhängande kulturhistorisk helhetsmiljö. Motiveringen beskriver området som en mångfald av sammanhållna system av kulturmiljöer som återspeglar utvecklingen i en småländsk dalgångbygd från förhistorisk tid fram till nutid. Specifikt Emåns industrimiljöer omnämns i revideringen från 2015.

Konsekvenser

Detaljplanen avser möjliggöra bevaring och utveckling av en sådan industrimiljö. Därmed bidrar detaljplanen positivt till riksintresset.

Skyddade vattendrag enligt 4 kap. 6 § MB

Förutsättningar

Emåns vattensystem är ett utpekat riksintresse som ett skyddat vattendrag. Planområdet ligger inom Emåns vattensystem och cirka 400 meter söder om Emån.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset på grund av avståndet till Emån och typen av verksamhet som bedrivs.

4.3 Naturmiljö

Grönområden

Förutsättningar

Idag innefattar planområdet enbart ett litet stråk med grönska i form av prickmark. Planområdet angränsar ett stort grönområde i söder med en brant backe med tätortens vattentorn på toppen. Hit kommer människor för att vara i naturen eller åka pulka om vintrarna.

Konsekvenser

Detaljplanen avser bevara mycket utav grönskan inom planområdet genom två naturregleringar. Det stora grönområdet i söder bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2023-1560

Laga Kraft

Landskapsbild

Förutsättningar

På fastigheterna Järeda 2:78 och Järeda 2:108 har det sedan lång tid tillbaka bedrivits sågverk, snickeri och hyvleri. Fastigheten Järeda 2:108 ser ut att historiskt använts för att lagra virke, utifrån vad som syns på flygfoton från 1960 och 1975.

Konsekvenser

Detaljplanen avser bevara den befintliga karaktären i området.

4.4 Sociala värden

Förutsättningar

Söder om planområdet ligger ett grönområde som ofta används av invånare, som de idag måste ta sig igenom verksamhetsområdet för att komma till.

Konsekvenser

Genom att skapa ett enhetligt verksamhetsområde med stängsel och en gata som går runt verksamhetsområdet i stället för igenom ökar säkerheten i området i stort vilket ger en bättre tillgänglighet till närliggande grönområden för invånarna. Detta bidrar i sin tur till ökad social hållbarhet.

4.5 Miljö

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och ingår i planhandlingarna. Där framgår att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG), 6 kap miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Ställningstagande 4 kap. § 33b PBL

Med stöd av den framtagna undersökningen om betydande miljöpåverkan gör miljö- och byggnadsförvaltningen den sammanvägda bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5 § Miljöbalken (1998:808). En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (2010:9000) bedöms därmed inte behöva genomföras.

Skälen till detta är att genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan. Bedömningen är att detaljplanen inte medför risk för påtaglig skada för berörda riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken, eller risk för överskridande av beslutade miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2023-1560

Laga Kraft

4.6 Miljökvalitetsnormer

Luft

Förutsättningar

I samråd med luftvårdsförbunden i sydost övervakas luftkvaliteten för kommunen, vilken bedöms som god inom Hultsfreds kommun.

Konsekvenser

Då det införs ett naturområde mot de närliggande bostadshusen minskar mängden industrimark inom planområdet. Detta är positivt för miljökvalitetsnormerna för luft. Verksamheten i sig bedöms inte bidra till några negativa utsläpp eller luftföroreningar.

Vatten

Förutsättningar

Grundvattnet i området har god kvantitativ och kemisk status.

Konsekvenser

Utförandet av detaljplanen bedöms inte påverka grundvattnets kvantitet eller kemiska status.

4.7 Geotekniska förhållanden

Fastigheterna ligger på isälvssediment bestående av sand, med ett uppskattat jorddjup på 5–10 meter till berg av granit. I östra delen av området ligger berggrunden mer ytligt.

4.8 Hydrogeologiska förhållanden

Grönområdet söder om planområdet består av en brant backe vars vattenavrinning flödar ner igenom planområdet. Grundvattnet beräknas ligga cirka 3 meter under markytan.

4.9 Hälsa och säkerhet

Föroreningar

Förutsättningar

Enligt flygfoton från 1960-talet och Länsstyrelsernas karta för EBH-stödet har kvartersmarken använts huvudsakligen för sågverk och träupplag utan doppling. Doppling ska dock ha kunnat ske i nära anslutning till planområdet. I och med att upplag av dopplat trä inom planområdet inte kunde uteslutas upprättades en översiktlig miljöteknisk markundersökning i samband med detaljplanarbetet.

I början av 2024 skedde en brand på fastigheten Järeda 2:78. Byggnaden på fastigheten var övertänd när räddningstjänsten kom till platsen och därmed skedde ingen släckning utan enbart hantering av spridningsrisken. Alltså användes inga mängder kontaminerat släckvatten vid insatsen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2023-1560

Laga Kraft

I en av provpunkterna uppmättes ett värde av PAH-H på 1,3 mg/kg TS vilket överstiger Naturvårdsverkets riktvärde för Känslig Markanvändning med 0,3 mg/kg TS. Inga andra ämnen påträffades över respektive riktvärde för känslig eller mindre känslig markanvändning. För ytterligare detaljer se tillhörande utredning.

Konsekvenser

Då riktvärdet för Mindre Känslig Markanvändning avseende PAH-H ligger på 10 mg/kg TS och då ingen känslig markanvändning möjliggörs i området är bedömningen att planerad markanvändning inte utgör en risk avseende markföroreningar.

Radon

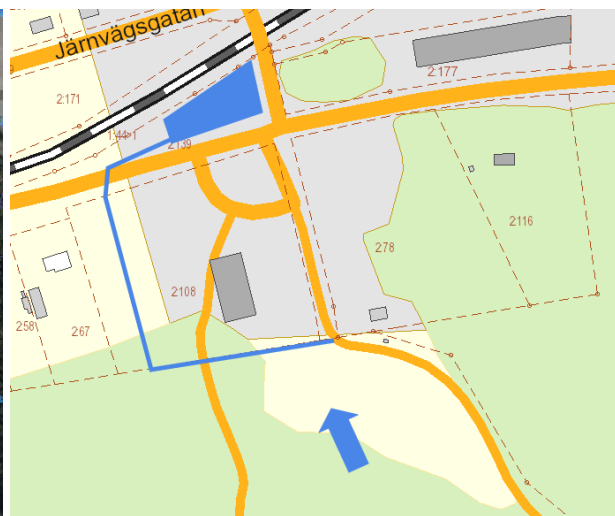
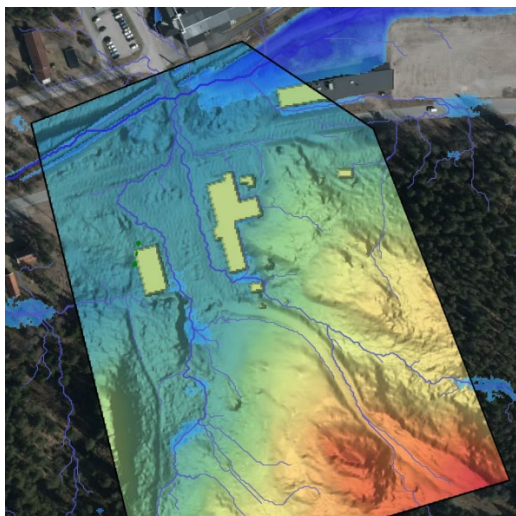
Flygmätning visar på relativt låga uranhalter i området vid mätning av gammastrålning, förutom vid den sydöstra delen av fastigheten Järeda 2:108 samt södra delen av fastigheten Järeda 2:78. I och med att inga bostäder tillåts inom planområdet bedöms radonrisk inte vara ett hinder för markens lämplighet eller detaljplanens genomförande.

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet ligger inom VA-verksamhetsområde. Trots relativt hög grad av hårdgjord yta så har det inte historiskt varit några problem med vattensamlingar inom planområdet.

De problem som skulle kunna uppstå vid ett 100års- eller 500årsregn skulle i så fall uppstå till följd av avrinning från fastigheten Järeda 1:41, söder om planområdet. Då detta är en populär pulkabacke bedöms det inte vara lämpligt med en dagvattendamm vid foten av backen. I stället har ett område för dagvattenanläggning pekats ut norr om Industrivägen, inom planområdet. Vid anläggningen av servicevägen till vattentornet kommer även ett dike anläggas längs med vägen för att leda dagvattnet runt verksamhetsområdet på Järeda 2:108 och 2:78, och till dagvattenanläggningen inom Naturområdet på Järeda 2:139.



Figur 3: Utdrag ut Scalgo som visar dagvattenflöden

Figur 4: Illustration över dagvattenlösning

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2023-1560

Laga Kraft

Konsekvenser

Lokal dagvattenhantering inom kvartersmarken säkras genom att införa restriktioner på byggnadsarea samt minsta andel genomsläpplig yta.

För hantering av de större skyfallen har ett område för dagvattenanläggning pekats ut norr om Industrivägen, inom planområdet. Vid anläggningen av servicevägen till vattentornet kommer även ett dike anläggas längs med vägen för att leda dagvattnet runt verksamhetsområdet på Järeda 2:108 och 2:78, och till dagvattenanläggningen inom Naturområdet på Järeda 3:139.

För att säkra hanteringen av ett 50-årsregn med 120 minuters varaktighet alternativt ett 100-årsregn med 40 minuters varaktighet beräknas det behövas en dagvattendamm om 1000 kubikmeter. I det ingår avrinning från grönområdet söder om planområdet samt inom planområdet vid maximalt utnyttjat bygglov. Området utpekats för öppen dagvattendamm i plankartan möjliggör för detta och mer vid eventuellt utökat behov i framtiden.

Omgivningsbuller

Förutsättningar

Verksamheten som bedrivs idag bedöms inte orsaka stora mängder buller.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöm inte leda till ökad risk för buller. Naturområdet som planeras kommer dessutom agera som en extra barriär mellan verksamheten och bostäderna i väster. Hela industriområdet flyttas längre bort från bostadsfastigheten.

Risk för olyckor

Förutsättningar

I dagsläget bedrivs emballageverksamhet över två fastigheter som delas av en kommunal väg. Vid platsbesök och i flygbilder syns det tydligt att verksamheten flyter över denna kommunala väg som om det enbart var en fastighet. Därmed uppstår det en risk för de som använder den kommunala vägen för att ta sig till grönområdet söder om verksamheten.

Konsekvenser

Detaljplanen avser minimera risken för olyckor genom att flytta vägen som idag går mellan de båda verksamhetsfastigheterna. Vidare påläggs ett stängselkrav för att ytterligare säkerställa en minimering av risker för alla som utnyttjar grönområdet för friluftsliv och pulkaåkning.

Risk för översvämning

Förutsättningar

Planområdet ligger inte inom något utpekats område för översvämningsrisk.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2023-1560

Laga Kraft

Konsekvenser

Detaljplanen avser ändå motverka översvänningsrisker vid extrema skyfall för närliggande områden genom att anlägga en dagvattendamm inom norra Naturområdet.

Risk för erosion

Förutsättningar

Det bedöms inte finnas någon risk för erosion inom planområdet då marken är flack och hårdgjord.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte tillföra någon risk för erosion.

Risk för skred

Förutsättningar

Det bedöms inte finnas någon risk för skred inom planområdet då marken är flack och hårdgjord.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte tillföra någon risk för skred.

Risk för ras

Förutsättningar

Det bedöms inte finnas någon risk för ras inom planområdet då marken är flack och hårdgjord.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte tillföra någon risk för ras.

4.10 Trafik

Förutsättningar

Inom planområdet skapar idag Industrivägen, den kommunala gata som leder till vattentornet samt Ringvägen en fyrvägs korsning. Utöver denna korsning utnyttjar verksamheten ännu en ut- och infart dryga 30 meter väster om korsningen. En inofficiell grusväg knappt 100 meter väster om korsningen leder längs med planområdets västra gräns in mot grönområdet i söder.

Konsekvenser

Detaljplanen begränsar verksamhetens möjligheter till enbart in- och utfart vid fyrvägs korsningen för att öka trafiksäkerheten. Grusvägen anläggs ordentligt för att bilda ny serviceväg till vattentornet.

De två heldragna röda pilarna i bilden nedan visar de två in- och utfarter som finns idag. Pilen med ett svart kryss kommer stängas av med utfartsförbud och stängsel. Den röd streckade pilen visar den nya servicevägen som kommer anläggas till vattentornet.



4.11 Teknik

Fiber finns i kommunen och fastigheten bör var ansluten. Planområdet är idag anslutet till kommunalt verksamhetsområde för VA, därmed är det kommunens ansvar att förse vatten och avlopp.

4.12 Service

Viss kommersiell service finns inom orten, så som en matbutik och en restaurang. Ytterligare kommersiell service samt offentlig service finns i Hultsfred, cirka 20 kilometer nordost om planområdet.

5 Genomförandefrågor

5.1 Mark- och utrymmesförvärv

Idag ligger en del av en kommunal fastighet, i form av en allmän gata, mellan fastigheterna Järeda 2:108 och Järeda 2:78. Denna mark (gula markeringen nedan) avses överlåtas till markägarna av Järeda 2:108 och 2:78.

Den delen av den kommunala fastigheten, alltså gatan, avses ersättas med ett överlåtande av mark till kommunen. Cirka 2000 kvadratmeter (grön markerat nedan) avses överlåtas till kommunen, för att möjliggöra en ny dragning av gata samt säkerställande av grönyta. Dessa markbyten är överenskomna sedan tidigare och regleras i ett genomförandeavtal.



5.2 Fastighetsrättsliga frågor

Avsikten är att Järeda 2:108, 2:78 och del av Järeda 2:139 slås samman till en fastighet.

Avtal för genomfart av tyngre fordon som behöver komma till vattentornet säkrar tillgängligheten till vattentornet samtidigt som servicevägen genom naturområdet kan lämnas oasfalterad.

Servitut upprättas efter samråd för ledningar och fordonstillgång där kommunala gatan mellan verksamhetsfastigheterna är idag.

5.3 Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Dagvattenanläggning anläggs av kommunen.

Utbyggnad av allmän plats

Utbyggnad av serviceväg genom Naturmarken anläggs av markägarna.

Servitut

Där finns gamla servitut på Järeda 2:108 och 2:78, ett från 1945 samt ett från 1937. Båda dessa bedöms som onyttiga idag och avses upphävas vid lantmäteriförrättningen.

Tekniska anläggningar

Detaljplanens genomförande bedöms inte kräva någon flytt eller ändring av befintliga tekniska anläggningar eller ledningar. Skulle behovet ändå uppstå i anslutning till

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2023-1560

Laga Kraft

detaljplanens genomförande så bekostas åtgärden av den som initierar flytten eller ändringen.

5.4 Ekonomiska frågor

Planavgift

Plankostnaden regleras i ett plankostnadsavtal som upprättats innan detaljplanearbetet påbörjats. Inga planavgifter tas därmed ut i samband med bygglovet.

Drift av allmän plats

Allmän plats sköts av kommunen.

Drift av vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

5.5 Organisatoriska frågor

Genomförandeavtal

Ett genomförandeavtal har upprättats för marköverlåtelseerna samt anläggning av serviceväg.

6 Planeringsunderlag

Kommunala underlag

0860-P255. Detaljplan för Järeda 2:108. Antagen 2014-06-05.

0860-P48. Intern aktbeteckning: 1815. Detaljplan för grönområdet söder om planområdet samt del av Järeda 2:78. Antagen 1988-08-01.

08-Jär-114. Detaljplan för del av Järeda 2:78 m.fl. Antagen 1935-07-20.

0860-P70. Intern aktbeteckning: 1849. Detaljplan för del av 2:139 m.fl. Antagen 1989-10-24.

Översiktsplan för Hultsfreds kommun. Antagen: 2010-06-21. [ÖP2009 laga kraft2](#)

Undersökning om Betydande Miljöpåverkan tillhörande aktuell detaljplan. 2025-03-04

Grundkartan återges i plankartan som ett förädlad ajourhållet utdrag ur Hultsfred kommuns primärkarta. Grundkartan är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter. Grundkartans aktualitetsdatum: 2025-05-13

Externa Utredningar

Översiktlig miljöteknisk markundersökning. Upprättad av: SWECO. 2025-04-29