



HULTSFREDS
KOMMUN



Vimmerby
kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för Husbyggaren 11 m.fl.

Hultsfreds kommun



Diarienummer: MBN-2022-3226
Utökat förfarande (PBL 2010:900)

Antagandehandling, 2026-04-07
Påbörjad: 2021-12-16
Antagen: 2026-04-27, KF § 69
Laga kraft: 2026-05-26

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

1 Innehållsförteckning

1	Vad är en detaljplan?	3
1.1	Planprocessen	3
2	Beskrivning av detaljplanen	5
2.1	Detaljplanens syfte	5
2.2	Beskrivning av området idag	5
2.3	Beskrivning av detaljplanen	5
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	8
3.4	Egenskapsbestämmelse för kvartersmark	8
4	Förutsättningar och konsekvenser	12
4.1	Kommunala	12
4.2	Regionala	13
4.3	Riksintressen	13
4.4	Naturmiljö	14
4.5	Kulturmiljö	15
4.6	Sociala värden	17
4.7	Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. MB	17
4.8	Miljö	17
4.9	Miljö kvalitetsnormer	23
4.10	Geotekniska förhållanden	25
4.11	Hydrogeologiska förhållanden	26
4.12	Hälsa och säkerhet	26
4.13	Trafik	33
4.14	Mellankommunala intressen	37
5	Genomförandefrågor	38
5.1	Organisatoriska frågor	38
5.2	Fastighetsrättsliga frågor	38
5.3	Tekniska frågor	39
5.4	Ekonomiska frågor	39
5.5	Hantering av kulturvärden	40
5.6	Prövning enligt annan lagstiftning	40
6	Planeringsunderlag	42

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

Den aktuella detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Det utökade förfarandet ska användas om förslaget inte är förenligt med översiktsplanen, är av stort allmänt intresse eller är av betydande miljöpåverkan. Utökande förfarande ska användas när detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Aktuell detaljplan uppfyller samtliga av dessa tre delar, se nedan motiv:

- Då Hultsfred kommuns översiktsplan från 2009 beslutats som inaktuell och en ny översiktsplan inte antagits finns det inte översiktsplan för detaljplanen att vara förenlig med.
- Detaljen kan antas ha en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.
- Detaljplanen innebär att en större allmän gata stängs av vilket påverkar de övergripande trafikflödena på orten. Dessutom är planområdet relativt stort i förhållande till ortens storlek vilket kan antas påverka orten som helhet. Av dessa anledningar kan detaljplanen antas vara av betydande intresse för allmänheten.



Processen vid utökat förfarande.

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



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Synpunkter från samrådet redovisas i en samrådsredogörelse. 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 två veckor. 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 granskningen redovisas i ett granskningsutlåtande.

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 utöka befintligt verksamhetsområde i norra Hultsfred tätort och skapa förutsättningar för utveckling av näringslivet. Detaljplanen avser stänga Silverslättsvägen och möjliggöra att verksamhetsområdet kan utökas norrut.

Allmänheten ska fortfarande kunna ta sig runt det utökade verksamhetsområdet längs en nyanlagd gång- och cykelväg, dessutom ska en parkering i nära anslutning till riksväg 23/34 säkerställas.

Parallellt med detta ska det säkerställas att utökningen av verksamhetsområdet kan uppfylla och följa gällande skyddsföreskrifter kopplat till berört vattenskyddsområde. Del av närliggande skogsområden ska även planläggas som allmän platsmark, NATUR, för att säkra allmänhetens tillgång till tätortsnära grönområden samt för att uppfylla strandskyddets syften.

2.2 Beskrivning av området idag

Planområdet är beläget i norra delen av Hultsfred tätort och består huvudsakligen av oexploaterad tallskog. Det är ungefär 165 000 kvadratmeter stort (16,5 hektar) och väldigt flackt.

Området avgränsas av Silverån i norr, riksväg 23/34 i väster, järnvägen Stångådalbanan i öster och söderut av befintliga verksamheter. Ungefär en hektar av planområdets sydöstra del ligger på östra sidan av järnvägen. Längsmed järnvägens västra sida ligger idag en jordvall som härstammar från när man gjorde markarbeten i området.

Huvudsakligen består området av skogsmark men delar av Silverslättsvägen och Nytorpsvägen finns även inom området. Det finns även en mindre grusparkering som ansluter från Nytorpsvägen.

2.3 Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanen avser möjliggöra för befintligt verksamhetsområde söder om planområdet att kunna utvecklas norrut. Större delen av planområdet planläggs därför som kvartersmark för industri med precisering till upplag och logistik. För att den tillkommande industrimarken ska kunna sammankopplas med verksamhetsområdet söder om planområdet planläggs ungefär 300 meter av Silverslättsvägen som kvartersmark. Detta innebär att Silverslättsvägen inte längre förbinder Östra Långgatan i öster med riksväg 23/34.

För att fortsatt ge gående och cyklister möjlighet att ta sig från Östra Långgatan till riksväg 23/34 och Nytorpsvägen planläggs en gång- och cykelväg runt om den tillkommande industrimarken. Gång- och cykelvägen blir ungefär 500 meter längre när

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

den dras runt den tillkommande industrimarken snarare än längsmed Silverslättsvägens befintliga stäckning.

En parkering i anslutning till riksvägen planläggs också. Parkeringen har in- och utfart till befintliga Silverslättsvägen. Parkeringen ersätter dagens parkering söder om Silverslättsvägen och avses fungera som samåkning- och pendlarparkering.

I västra delen av planområdet planläggs ett mindre område för industri och handel. Detta för att möjliggöra för fortsatt utveckling av verksamheten på Mästaren 3 söder om området. I anslutning till detta område planläggs också ett område för dagvattenanläggning. Dagvattenanläggningen ska hantera dagvatten från parkering, väg, gata och område för handel och industri tillhörande Mästaren 3.

I norr planläggs området mellan Silverån och gång- och cykelvägen som naturmark. Här avses skogsområdet finnas kvar och skötas för att gynna biologisk mångfald och andra naturvärden i anslutning till Silverån. Området innefattar även strandskyddet från Silverån.

Öster om järnvägen planläggs marken för naturområde. Området kommer i stort att ha kvar sin karaktär av skogsområde och avses skötas med hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden. Inom detta område avses en infiltrationsanläggning skapas för att möjliggöra infiltrering av dagvatten från planområdet.

Översiktsplan 2009 antogs den 21 juni 2010 av kommunfullmäktige. I planen anges att det aktuella området bör ha möjlighet att expandera norrut, norr om Silverslättsvägen (s. 118). Under 2023 förklarades dock gällande översiktsplan som inaktuell och stöd för den tänkta utvecklingen kan därför inte tas i den. Detta är en av anledningarna till att detaljplanen handläggs genom utökat förfarande. Arbeta med en ny översiktsplan pågår men kommer inte hinna antas innan aktuell detaljplan antagits.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

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

GATA – Gata

Markanvändningen används för att bekräfta befintliga gator inom planområdet. Inom gatuområdet finns utrymme för gång- och cykelväg vilket möjliggör anslutning till gång- och cykelvägen som går runt om verksamhetsområdet.

GC-VÄG – Gång- och cykelväg

Gång- och cykelvägen går runt om det planerade verksamhetsområdet för fortsatt möjlighet för gående och cyklister att ta sig mellan Silverslättsområdet och Nytorpsvägen/riksvägen.

NATUR – Naturområde

Naturområdet i norr avgränsar den planerade exploateringen och Silverån. Inom naturområdet inryms strandskyddat område och markanvändningen fastställer allmänhetens tillgång till strandlinjen samt skyddar växt- och djurliv i anslutning till vattnet. Naturområdet sträcker sig även parallellt med järnvägen och inrymmer där en befintlig jordvall som avses vara opåverkad av planläggningen.

Naturmarken i sydost har som huvudsakligt syfte att inrymma en infiltrationsanläggning för det dagvatten som uppkommer inom planområdet.

VÄG – Väg

Vägområdet bekräftar riksväg 23/34 sträckning i anslutning till området. Inom vägområdet kan kompletteringar till väganläggningen anordnas, exempelvis anslutande gång- och cykelvägar.

3.2 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

dagvatten₁ – Infiltrationsanläggning för dagvatten ska finnas

Inom naturmarken i sydost ska en infiltrationsanläggning för dagvatten anordnas som kan ta emot och möjliggöra infiltrering av dagvatten som uppkommer inom delar av planområdet. Detta krävs då infiltration inte får ske i de delar av planområdet som finns väster om järnvägen eftersom dessa omfattas av vattenskyddsområde.

tät₂ – Marken inom användningsområdet får inte vara genomsläpplig

För att förhindra infiltration av förorenat dagvatten inom vattenskyddsområdet får marken inte vara genomsläpplig.

3.3 Användning av kvartersmark

J – Industri

Marken planläggs för industri för att möjliggöra framtida utveckling av befintlig verksamhet på fastigheten Mästaren 3 som i övrigt är planlagd för industri- och handelsverksamhet.

J₁J₂ – Logistik, Upplag

Användningen industri med precisering logistik och upplag används för att begränsa vilken typ av verksamhet som får bedrivas. Syftet med att begränsa användningen industri är att öka förutsägbarheten kring vilken typ av verksamhet som kan bedrivas inom användningsområdet. Användningsområdet är omkring tio hektar stort och berörs i sin helhet av vattenskyddsområde, att begränsa användningen är därför ett led i att minska risken för negativ påverkan på dricksvattentäkten samtidigt som verksamhetsutveckling kan ske.

H – Handel

Marken planläggs för handel för att möjliggöra framtida utveckling av befintlig verksamhet på fastigheten Mästaren 3 som i övrigt är planlagd för industri- och handelsverksamhet.

P – Parkering

Ett markområde för parkering planläggs för att möjliggöra fortsatta parkeringsmöjligheter inom området även efter att detaljplanen antagits. Parkeringen avses nyttjas för samåkning- och pendlarparkering och placeras därför i nära anslutning till riksväg 23/34.

E₁ – Dagvattenanläggning

Marken planläggs för dagvattenanläggning för att säkerställa yta för fördröjning och rening av dagvatten som uppkommer inom andra delar av planområdet.

T – Trafik

Järnvägen Stångådalsbanan planläggs för trafik för att tydliggöra markens primära användning. Inom området finns idag befintlig järnvägsövergång vilket är förenligt med markanvändningen och gående och cyklister kommer att korsa järnvägen här.

3.4 Egenskapsbestämmelse för kvartersmark



Prickad mark – Marken får inte förses med byggnad

Prickad mark placeras läng utkanten av verksamhetsområdena av huvudsakligen säkerhetsskäl. Prickmark parallellt med riksväg 23/34 är bredare för att inrymma ett 30 meter brett skyddsavstånd från vägen där byggnader inte får uppföras.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

Hela området för handel och industri beläggs med byggnadsförbud för att förhindra byggnation.

+ + + +

+ + + + + **Korsmark – Marken får endast förSES med skärmtak om högst 20 kvadratmeter byggnadsyta**

Området för parkering får bebyggas med ett mindre skärmtak om högst 20 kvadratmeter för att möjliggöra ett enklare cykelgarage inom området. I övrigt får området endast förSES med markförlagd parkering.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Markreservatet krävs för att säkerställa ledningsägares tillgång till befintliga eller tillkommande underjordiska ledningar. För att säkerställa ledningarna juridiskt behöver ledningsrätt eller servitut upplåtas.

x₁ – Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik

Markreservatet krävs för att säkerställa gång- och cykelväg över järnvägen.

h₁ – Högsta nockhöjd är 15,0 meter

Regleringen görs med hänsyn till tidigare gällande detaljplaner i närområdet. Där gäller oftast 10 meters byggnadshöjd, vilket med sadeltak på en större byggnad kan motsvara en nockhöjd kring 15 meter.

e₁ – Största byggnadsarea är 65,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Regleringen begränsar byggnadsarea inom användningsområdet. Byggnadsarea förhåller sig till markens lämplighet samtidigt som det ger en flexibilitet för långsiktig utveckling.

1,0:350,0 → **– Minsta lutning är 1,0:350,0. (Pilen pekar uppåt)**

Lutningspilar används för att säkerställa att marken lutar mot avsett område för dagvatten. Genom att anordna marken så att den lutar mot tänkt dagvattenanläggning och översvämningsskydd förhindras dagvatten från att lämna användningsområdet i oönskad riktning. Detta är mycket viktigt för att förhindra att förorenat dagvatten infiltrerar inom vattenskyddsområdet. Förhållandet 1,0:350,0 motsvarar en lutning på 3 promille.

1,0:200,0 → **– Största lutning är 1,0:200,0. (Pilen pekar uppåt)**

Lutningspilar används för att säkerställa att marken lutar mot avsett område för dagvatten. Genom att anordna marken så att den lutar mot tänkt dagvattenanläggning och översvämningsskydd förhindras dagvatten från att lämna användningsområdet i oönskad riktning. Detta är mycket viktigt för att förhindra att förorenat dagvatten

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

a₁ – Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän åtgärder enligt m1 och m2 säkerställts. Denna bestämmelse gäller inte vid uppförande av skyltar och ljusanordningar.

Regleringen används för att säkerställa genomförande av de skyddsåtgärder som krävs för att områdets markanvändning ska vara lämplig. Byggnadsverk innefattar även sådana anläggningar som upplag och parkering. Bestämmelsen undantar skyltar och ljusanordningar då detta inte bedöms medföra någon påverkan på dagvatten utifrån vare sig förorenings- eller fördröjningsperspektiv.

a₂ – Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän åtgärd enligt m3 säkerställts. Denna bestämmelse gäller inte vid uppförande av skyltar och ljusanordningar.

Regleringen används för att säkerställa genomförande av de skyddsåtgärder som krävs för att områdets markanvändning ska vara lämplig. Byggnadsverk innefattar även sådana anläggningar som upplag och parkering. Bestämmelsen undantar skyltar och ljusanordningar då detta inte bedöms medföra någon påverkan på dagvatten utifrån vare sig förorenings- eller fördröjningsperspektiv.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

4 Förutsättningar och konsekvenser

4.1 Kommunal

Detaljplaner i området

Inom och i anslutning till planområdet finns tre gällande detaljplaner, se kartbild längre ner. Nedan redovisas de övergripande dragen i respektive plan som är av relevans för aktuell planläggning.

0860-P152: Detaljplanen reglerar i huvudsak fastigheterna Mästaren 3, 4, 5 och 6 för industri- och handelsverksamhet. Området reglerar ingen exploateringsgrad men byggnadshöjden får vara högst 10 meter.

0860-P218: Detaljplanen reglerar marken söder om planområdet. Marken regleras för i huvudsak industriverksamhet men del av planområdet planläggs även för handel. I områdets nordöstra anslutning till aktuellt planområde finns viss yta planlagd för allmän platsmark. Längs den norra gränsen finns ett u-området för underjordiska ledningar. Området reglerar ingen exploateringsgrad men byggnadshöjden närmst aktuellt planområde får vara högst 10 meter.

0860-P219: Detaljplanen kommer till stor del att ersättas av aktuell detaljplan. Den reglerar bland annat den befintliga Silverslättsvägen som lokalgata. I planens nordvästra ände är marken planlagd som naturområde, parkering och en bit industri- och handelsverksamhet.



Karta som visar gällande detaljplaner i relation till aktuellt planområde.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

När aktuell detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det aktuella planområdet.

Planbesked

Ansökan om planbesked inkom 13 september 2021 och beslut om positivt planbesked fattades 16 december 2021 av miljö- och byggnadsnämnden, § 203.

Översiktsplan

Översiktsplan 2009 antogs den 21 juni 2010 av kommunfullmäktige. I planen anges att det aktuella området bör ha möjlighet att expandera norrut, norr om Silverslättsvägen (s. 118). Under 2023 förklarades dock gällande översiktsplan som inaktuell och stöd för den tänkta utvecklingen kan därför inte tas i den. Detta är en av anledningarna till att detaljplanen handläggs genom utökat förfarande. Arbete med en ny översiktsplan pågår men kommer inte att antas innan aktuell detaljplan antagits.

4.2 Regionala

Regional vattenförsörjningsplan

Hela planområdet ligger ovanpå grundvattenresursen Hultsfredsdelat som är utpekad som en regionalt viktig dricksvattenresurs i den regionala vattenförsörjningsplanen för 2024–2030. Hultsfredsdelat bedöms vara den grundvattenförekomst i länet som teoretiskt har hög uttagsmöjlighet, sett till alla vattenresurser i länet är det endast en ytvattenförekomst som teoretiskt har högre uttagsmöjlighet (Emån).

4.3 Riksintressen

Trafikcommunication enligt 3 kap. 8 § MB

Förutsättningar

Riksväg 23/34 är utpekad som riksintresse för kommunikationer vilket innebär att vägen har en nationell betydelse för transport och infrastruktur. Som riksintresse ska vägen skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra dess tillkomst eller utnyttjande. Detaljplaneområdet ligger i anslutning till vägen.

Konsekvenser

Riksintresset bedöms inte påverkas av planläggningen. Planområdesgränsen är belägen 10 meter från vägkanten vilket bedöms vara tillräckligt för att inte inkräkta på vägområdet. Ett byggnadsfritt avstånd om 30 meter från vägen säkerställs också genom prickad mark inom kvartersmarken.

Skyddade vattendrag enligt 4 kap. 6 § MB

Förutsättningar

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Emåns vattensystem som är utpekad som riksintresse för skyddade vattendrag. Detta innebär att vattenkraftsutbyggnad samt

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål inte får utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden.

Konsekvenser

Detaljplanen medför inga sådana typer av åtgärder som inte får utföras inom riksintresseområdet varpå detaljplanen inte bedöms påverka riksintresset.

4.4 Naturmiljö

Förutsättningar

I samband med detaljplaneläggningen har en översiktlig naturvärdesbedömning gjorts. Den natur som man finner inom planområdet är en vanligt förekommande naturtyp för kommunen då stora delar av kommunen domineras av tallskog. Området i anslutning till Silverån, som planläggs som naturmark, är det område som hyser störst naturvärden inom planområdet.

De övriga naturvärden som observerats inom planområdet är knutna till små igenväxande områden som finns i östra delen av den planerade industrimarken. Detta främst i form av sandblottor. De öppna sandblottorna är dock få och relativt små samt under igenväxning varvid de inte bedöms vara någon lämplig livsmiljö för sandlevande insekter på sikt.

Konsekvenser

Området närmst Silverån planläggs för naturmark för att skydda och bevara de naturvärden som finns i området. Genom lämplig framtida skötsel av området finns goda möjligheter att stärka och utveckla de naturvärden som finns idag.

De sandblottor som identifierats inom den tänkta industrimarken kommer till följd av detaljplanen upphöra. Detta bedöms dock som acceptabelt då de är under igenväxning redan idag och på sikt inte bedöms vara någon lämplig livsmiljö för sandlevande insekter på sikt. Livsmiljön kommer alltså sannolikt att försvinna oberoende av detaljplaneläggningen.

I närheten av planområdet finns ett inrapporterat fynd av sandödla från 2008. Inga senare fynd av sandödla har rapporterats i eller omkring området sedan dess. Platsen där fyndet rapporterades 2008 är idag industrimark. I den översiktliga naturvärdesbedömningen konstateras att den biotop som sandödla återfanns i 2008 inte längre finns kvar och att det område som i planförslaget kommer att exploateras inte hyser några lämpliga livsmiljöer för arten. Bedömningen är därför att sandödla inte kommer att beröras av planläggningen.

Det finns i närområdet fynd av utter och spillning som rapporterats in i artportalen. Då utter är en av arterna som är upptagna i art- och habitatdirektivet och omfattas alltså av artskydd. Observationen är gjord vid Silverån i norra delen av planområdet. Längs med Silverån planläggs för allmän plats, NATUR, vilket skyddar detta område från

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

exploatering. Bedömningen är därför att utter inte kommer att beröras av planläggningen.

Kommunen har parallellt med planarbetet upprättat en skötselplan för naturmarken inom planområdet samt del av angränsade skogsområde. Skötselplanen beskriver hur aktuella områden ska skötas samt en redovisar en ordning för vilka aspekter som ska prioriteras vid skötseln. Bedömningen är att efterföljande av skötselplanen främjar biologisk mångfald inom planområdet och dess närhet.

Dagvattenanläggningen i planområdets sydöstra hörn bedöms inte ha en nämnvärd påverkan på områdets naturvärden.

Strandskydd

Förutsättningar

Silverån omfattas av strandskydd.

Konsekvenser

Silveråns strandskyddsområde faller i sin helhet inom naturområdet i norr vilket tryggar förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområdet samt bevarar möjligheten till goda livsvillkor för djur- och växtlivet i anslutning till strandområdet. Strandskyddet bedöms därför inte påverkas av detaljpanelläggningen.

4.5 Kulturmiljö

Fornlämningar

Förutsättningar

Planområdet omfattar delar av ett större sammanhängande fornlämningsområde (L1956:8190). Fornlämningsområdet avser ett tidigare militärt övningsområde som utgjort övningsplats för Kalmarregementet under delar av 1600-talet och mellan åren 1797–1918.

Konsekvenser

Spår inom den del av fornlämningsområdet som är belägen väster om järnvägen bedöms av Länsstyrelsen ha förstörts vid tidigare markarbeten. Länsstyrelsen släppte därför fornlämningskyddet väster om järnvägen och därmed tillåts exploatering ur fornminnessynpunkt. För mer information hänvisas till Länsstyrelsens beslut från den 16 december 2024, diarienummer 10505–2024.

Öster om järnvägen planläggs för allmän plats, NATUR, som i sig inte medför någon direkt påverkan på fornminnesområdet. Dock avses en infiltrationsanläggning att anläggas inom naturområdet. Infiltrationsanläggningen bedöms som mest uppta en yta på omkring 1 500 kvadratmeter. Länsstyrelsen beslutade 9 maj 2025, diarienummer 10506–2024, att tillåta ingrepp i denna del av fornlämningen för att möjliggöra en sådan infiltrationsanläggning. För att läsa mer om hur infiltrationsytan avses utformas, se delen om dagvatten under kapitel 4.8 Miljö.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

Bedömningen är att detaljplanen kommer ha en låg inverkan på det kvarvarande fornminnesområdet då infiltrationsytan är förhållandevis liten och placeras i utkanten av området i anslutning till annan infrastruktur.

Kulturhistoriska lämningar

Förutsättningar

Inom planområdet finns sju registrerade kulturhistoriska lämningar. Alla lämningar utom en är rester av äldre kolningsanläggningar, ofta kallade kolbottnar.

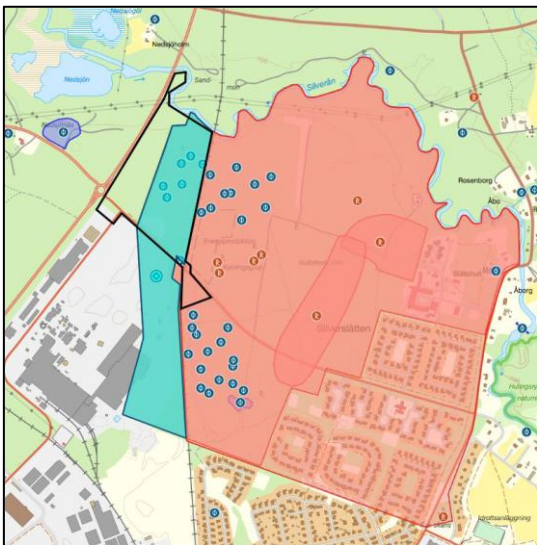
Kolbottnarna bedöms i sin helhet ha förvunnit i samband med tidigare markarbete. Om det tidigare vägmärket försvann i samband med markarbetet är dock inte känt men det finns inte kvar i dag.

Nedan följer en förteckning över de kulturhistoriska lämningarna som finns registrerade inom planområdet:

- L1955:3006 – Kolningsanläggning
- L1955:3022 – Kolningsanläggning
- L1955:3027 – Kolningsanläggning
- L1955:3029 – Kolningsanläggning
- L1955:3049 – Kolningsanläggning
- L1955:3051 – Kolningsanläggning
- L1955:4299 – Vägmärke

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte ha någon direkt påverkan på aktuella kulturhistoriska lämningar då dessa bedömts ha förstörts sedan tidigare.



Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar i och i anslutning till planområdet. Blå yta markerar område som sedan december 2025 inte längre har status som fornlämning. Planområdet markeras med svart linje.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

4.6 Sociala värden

Förutsättningar

Området hyser idag inga höga sociala värden. Skogsområdet är tätorts- och bostadsnära vilket gör att det sporadiskt används av närboende, främst rör sig dock de boende i skogsområdena öster om planområdet.

Konsekvenser

Den del av skogsområdet som planläggs för industrimark kommer att minska allmänhetens tillgång till tillgång till natur, rekreation och sociala ytor. Bedömningen är dock att detta är en begränsad påverkan då det fortsatt finns goda möjligheter att nyttja alternativa grönområden i närområdet.

Kommunen har parallellt med planarbetet upprättat en skötselplan för naturmarken inom planområdet samt del av angränsade skogsområde. Skötselplanen beskriver hur aktuella områden ska skötas samt en redovisar en ordning för vilka aspekter som ska prioriteras vid skötseln. Bedömningen är att efterföljande av skötselplanen stärker de tätortsnära rekreationsvärdena inom planområdet och dess närhet.

4.7 Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. MB

Skogsbruk

Förutsättningar

Större delen av planområdet består idag av produktionsskog.

Konsekvenser

Ungefär 9 hektar skogsmark planläggs som kvartersmark vilket medför att produktionsskog kommer att minska till följd av detaljplanen. Resterande cirka 4 hektar av skogen planläggs för allmän naturmark. Inom den allmänna naturmarken kan skogsbruk fortsatt bedrivas.

Avsikten är att naturmarken i området ska brukas på ett sätt som gynnar både ekonomiska, ekologiska och sociala värden. Detta innebär att vid brukningen ska hänsyn tas till att stärka och tillskapa naturvärden i området samt den bostads- och tätortsnära skogen ska öka sitt rekreationsvärde.

4.8 Miljö

Miljöbedömning och 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 kan antas medföra en 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 genomförs.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

Miljökonsekvensbeskrivningens avgränsas till att utreda vattenmiljö och miljö kvalitetsnormer för grundvatten och dagvatten. Detta då den tillkommande kvartersmarken ligger inom vattenskyddsområde och detaljplanens genomförande kan medföra en negativ påverkan på grundvattenförekomsten.

Miljökonsekvensbeskrivning

Den sammanvägda bedömningen i framtagna miljökonsekvensbeskrivning redovisas nedan.

Vattenmiljö grundvatten

Planbestämmelser inom plankartan ger förutsättningar till en fullgod dagvattenhantering för att garantera att miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten inte påverkas negativt av ett genomförande av planen. Dagvattenanläggningarnas funktion kommer att säkerställas i samband med projektering. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra en risk för försämrade miljö kvalitetsnormer. Planens konsekvenser på miljö aspekten vattenmiljö grundvatten bedöms till neutrala.

Klimatanpassning

Genomförandet av planen innebär en stor del hårdgjorda ytor vilket medför krav på omhändertagande av stor mängd dagvatten vid skyfall. Skyfallshanteringen säkerställs genom ett flertal planbestämmelser inom planen. Ytterligare detaljutformning av dagvattenanläggningar och översvämningsskydd kommer säkerställas i samband med projektering. Ett genomförande av planen bedöms dock inte påverka risken för översvämning. Planens konsekvenser på miljö aspekten klimatanpassning bedöms till neutrala.

Vattenskyddsområde

Förutsättningar

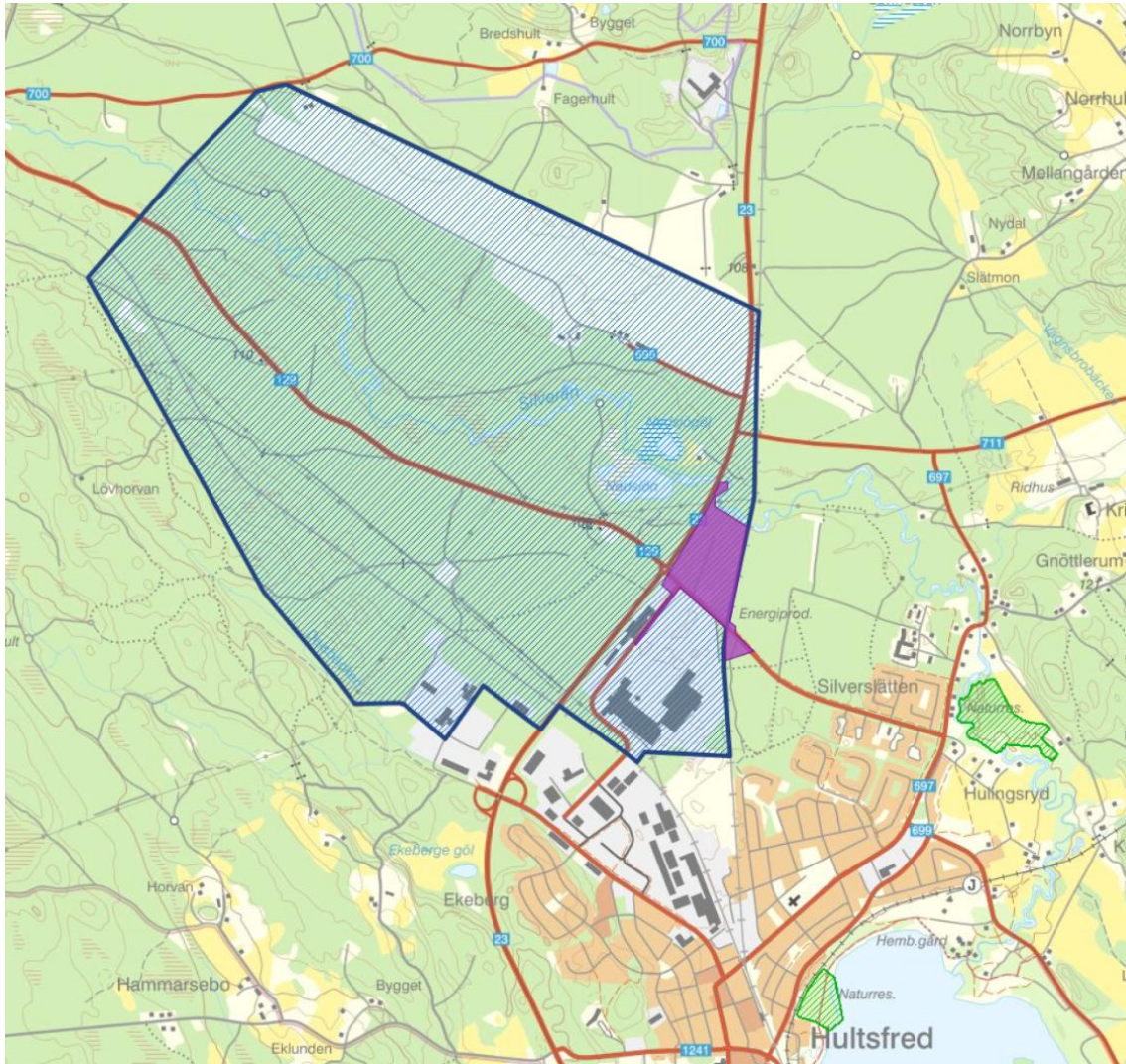
Stora delar av planområdet (ej delen öster om järnvägen) ligger inom Nedsjöns vattenskyddsområde, som innebär skyddat område för grundvatten, som används som dricksvatten av Hultsfreds tätort samt Silverdalen. Vattenskyddsområdet med tillhörande skyddsföreskrifter antogs av Länsstyrelsen 1992.

Vattenskyddsföreskrifterna reglerar bland annat att avloppsvatten inte får infiltreras i marken samt begränsar hantering av vissa kemikalier. Dessutom regleras att hur djupt man får schakta i området för att inte påverka grundvattnet.

Detta innebär bland annat att dagvatten från tillkommande kvartersmark inte får infiltrera inom vattenskyddsområdet. Det har även påverkan på utformning och djup av eventuella dagvattenanläggningar.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft



Karta visar Nedsjöns vattenskyddsområde (NVR-ID: 2011696) markerat med blå skraffering. Planområdets ungefärliga placering har markerats i lila.

Konsekvenser

Planområdet ligger utanför tillrinningsområdet för Nedsjöns vattentäkt, vilket innebär att dricksvattentäktens sårbarhet med avseende på kvalitet inte är lika stor. Den huvudsakliga strömningsriktningen till Nedsjöns dricksvattentäkt sker från väster och eftersom planområdet är beläget öster och sydöst om dricksvattentäkten verkar det inte utgöra ett nybildningsområde för denna. Därför kan sårbarheten när det gäller kvalitativ påverkan på Nedsjöns vattentäkt betraktas som låg.

Detaljplanen innebär att omkring 10 hektar mark inte längre får vara genomsläpplig. Denna yta är förhållandevis liten i relation till vattenskyddsområdets areal och grundvattenförekomsten i stort. Ett hårdgörande av marken inom planområdet bedöms därför ha en mycket liten påverkan avseende den totala grundvattenbildningen och alltså

en mycket liten påverkan avseende grundvattenförekomstens sårbarhet avseende kvantitet.

Förutsatt att detaljplanen efterlevs med avseende på bestämmelserna om markens genomsläpplighet (b_2), översvämningsskydd (m_1), dagvattenanläggning (m_2 , m_3), marklutning samt villkor för startbesked (a_1 , a_2) så bedöms risken för en negativ påverkan på grundvattenförekomstens kvalitativa status som mycket låg.

Dagvatten

Förutsättningar

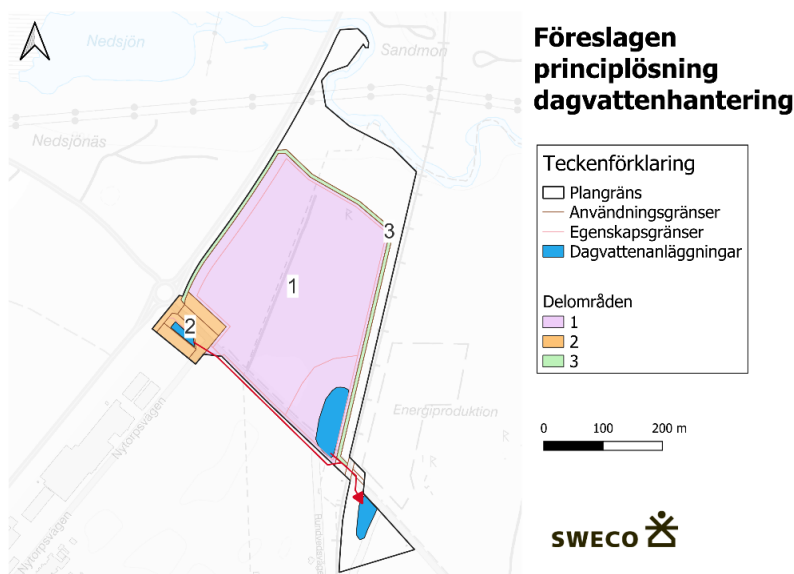
Stora delar av planområdet är idag oexploaterat och utbyggnaden av kommunalt dagvattensystem i området är således begränsad. Majoriteten av den ytliga avrinningen från området avleds i sydlig eller sydöstlig riktning. Nytorpsvägen och Silverslättsvägen avvattas i huvudsak till svackdiken i väggkant och stora delar av avrinningen infiltrerar sannolikt i området.

För mer detaljerad information om dagvattenhantering inom planområdet och platsens förutsättningar hänvisas till framtagna dagvattenutredning.

Konsekvenser

I samband med detaljplanearbetet togs en dagvattenutredning fram i nära dialog mellan kommunen och utredande konsulter. Utredningen resulterade i ett principförslag för hur dagvatten inom planområdet kan hanteras. Principförslaget har sedan legat till grund för detaljplanens utformning. Nedan beskrivs förslaget och hur det inkluderats i detaljplanen, för mer utförliga beskrivningar hänvisas till dagvattenutredningen.

De områden inom detaljplanen som bedöms ge upphov till dagvatten som behöver hanteras kan delas in i tre delområden, se nedan karta.



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

Delområde 1

Eftersom industri möjliggörs inom delområde 1 förväntas dagvattnet vara förorenat och får således inte infiltrera inom vattenskyddsområdet utan att först renas. Inom hela delområde 1 får alltså inte marken vara genomsläpplig, detta regleras genom bestämmelsen b₂. På detta sätt säkerställs att inget förorenat dagvatten riskerar infiltrera ner till grundvattenförekomsten.

Inom delområdet avleds dagvatten ytledes via diken och rännor till en fördröjningsdamm i delområdets sydöstra hörn, regleras med m₂. Detta regleras genom lutningspilar på plankartan som säkerställer en lutning mellan 3 och 5 promille. Lutningsriktningarna är utformade så att dagvatten rinner mot området sydöstra hörn. Sydöstra hörnet regleras med bestämmelsen m₂ som säger att en dagvattenanläggning som inrymmer 6 600 kubikmeter vatten ska anordnas. Denna volym är något högre än den volym som bedöms krävas för att kunna rena och fördröja ett 30-årsregn. Området som regleras med m₂ ska dessutom agera som översvämningsskyddsområde vid 100-årsregn. Inom detta område kan alltså tillfällig marköversvämning uppstå. Därför bör inga byggnader eller annan infrastruktur som kan ta skada av stående vatten placeras där.

Skyddsbestämmelsen m₁ reglerar att ett översvämningsskydd ska finnas längs delområdets södra och östra gräns. Översvämningsskydden ska säkerställa dels att dagvattnet leds ner till dagvattenanläggningen, dels att dagvatten vid ett 100-årsregn inte riskerar att flöda ut ur området.

Hur dagvattenanläggningen och översvämningsskyddet utformas bestäms vid vidare projektering då detaljplaner inte reglerar tekniska lösningar. Vid vidare projektering är det särskilt viktigt att beakta marknivåer och lutningar, reningsbehov utifrån förväntad föroreningsbelastning, pumpanläggningar för vidare avledning till infiltrationsytan samt tillräcklig höjd, utbredning och hållfasthet för översvämningsskyddet.

Dagvattenutredningen föreslår att dagvattenanläggningen utformas som en torr damm med tät botten och renande funktion. Utifrån nuvarande förutsättningar tar en sådan damm uppskattningsvis ca 4 000 kvadratmeter i anspråk för att kunna fördröja ett 30-årsregn, hela m₂ området är ungefär 11 500 kvadratmeter stort. Vid utloppet från fördröjningsdammen ska avstängningsmöjlighet finnas för att förhindra spridning av föroreningar vid en eventuell olycka. Ytorna närmast dammen anpassas så att genererade volymer vid stora regnhändelser på ett säkert sätt kan samlas upp innan det pumpas vidare till östra sidan om järnvägen.

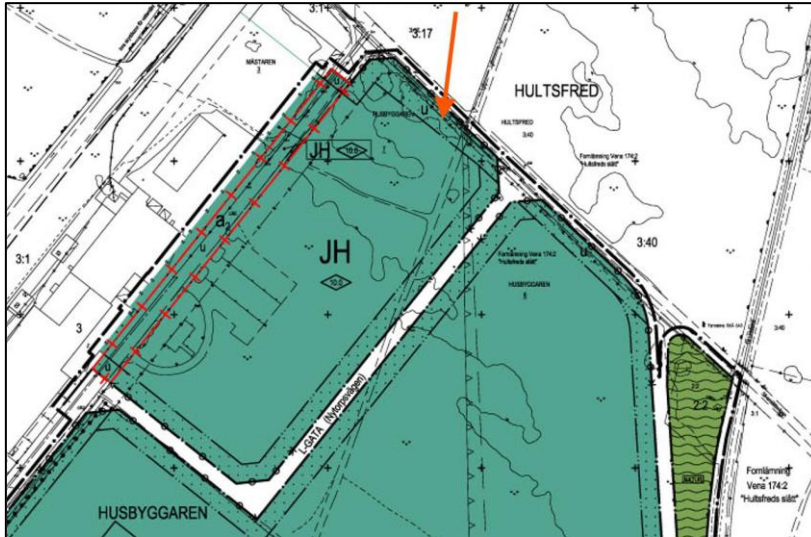
Den renande funktionen anpassas till framtida exploatering och verksamhet när detta är känt. Utifrån nuvarande förutsättningar föreslås i dagvattenutredningen att torrdammen förses med en filtervall. När dagvatten passerar genom filtervallen avskiljs partiklar och partikelbundna föroreningar. Som en extra säkerhet ska torrdammen kompletteras med oljeavskiljare. För att säkerställa att erforderlig reningseffekt uppnås ska föroreningsberäkningar utföras i samband med projektering.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

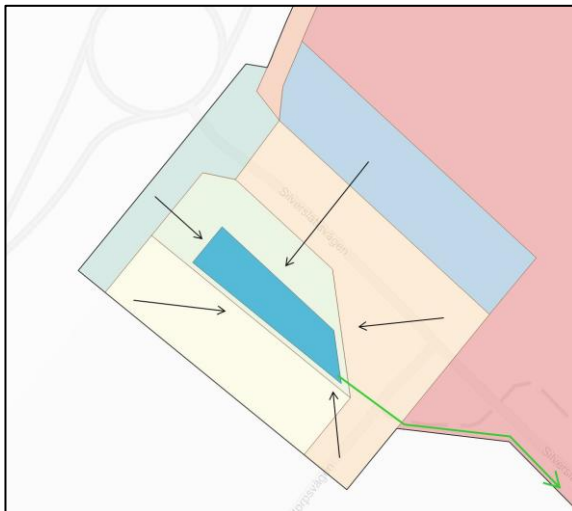
Delområde 2

Dagvatten inom delområde 2 avses avledas till en tät fördröjande och renande dagvattenanläggning inom delområdet för att sedan pumpas vidare till infiltrationsytan öster om järnvägen. Ledningen avses dras i befintligt u-område direkt söder om planområdet i gällande detaljplan 0860-P218.



Karta som visar befintligt u-område i gällande detaljplan söder om aktuellt planområde.

Avsikten är att dagvattenflöden som uppkommer inom JH-området, GATA samt VÄG ska avledas mot E-området genom marklutning. Dagvatten som uppkommer inom P-området avses avledas under gatan via en vägtrumma. Dagvatten inom delområde 2 ska renas innan det avleds vidare mot infiltrationsytan öster om järnvägen. Utifrån nuvarande förutsättningar föreslås i dagvattenutredningen att dagvatten avleds via ett makadammagasin. Magasinet ska ha en tät botten för att föroreningar inte ska riskera infiltrera inom vattenskyddsområdet. Som en extra säkerhet ska makadammagasinet kompletteras med oljeavskiljare. För att säkerställa att erforderlig reningseffekt uppnås ska föroreningsberäkningar utföras i samband med projektering.



Principlösning över hur vatten avses ledas till tillkommande dagvattenanläggning inom planlagt E-område.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

Delområde 3

Den planlagda gång- och cykelvägen bedöms inte medföra förorenat dagvatten och avsikten är att dagvatten från denna kan avledas till och infiltrera inom planlagd naturmark.

Infiltrationsyta öster om järnvägen

Dagvattnet från delområde 1 och 2 avleds till en infiltrationsyta inom naturområdet i östra delen av planområdet, utanför vattenskyddsområdet. Infiltrationsytan görs grund med undantag för en mindre djuphåla vid pumpledningens utlopp. I första hand infiltrerar vatten i djuphålan och när den fylls sprids vattnet ut över infiltrationsytan och infiltrerar även där. Infiltrationsytans botten avses beläggas med grovkornigt grusmaterial och inga vallar krävs eller planeras.

Infiltrationsytan kommer att vara omkring 1 500 kvadratmeter och ha en relativt rund form så att vattnet sprider sig jämnt från pumpledningens utlopp. Avsikten är att placera den bort från järnvägen för att minska risken för påverkan på järnvägens stabilitet vid hög vattenmättad. På grund av behovet att kunna anpassa infiltrationsytan efter områdets förutsättningar och påverkan på upplevelsen av fornminnesområdet regleras inte infiltrationsytan mer detaljerat. Naturområdet öster om järnvägen är omkring 9 500 kvadratmeter vilket säkerställer goda möjligheter att anpassa infiltrationsytan efter områdets behov.

Observera

Högre andel takyta leder generellt till lägre behov av rening men högre behov av fördröjning medan lägre andel takyta generellt leder till högre behov av rening men lägre behov av fördröjning. Dagvattenhanteringen har tagit höjd för båda alternativen genom att ha baserats på ett scenario med både högt fördröjningsbehov (maximal tillåten takyta) och högt reningsbehov (allt dagvatten som uppkommer inom industrimarken behöver renas). Regleringarna väster om järnvägen baseras även på ett lägre flöde till infiltrationsytan på östra sidan. Infiltrationsytan har i sin tur dimensionerats för ett högre flöde. Detaljplanen tar därför höjd för och säkerställer att dagvatten kan hanteras på erforderligt sätt inom planområdet.

Höjder, volymer och eventuella vattendjup vid stående vatten är samtliga grovt räknade utifrån befintliga markhöjder. Vid projektering av området behöver därför särskild hänsyn tas till detta.

4.9 Miljökvalitetsnormer

Luft

Förutsättningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Genomgående har Hultsfreds kommun en god luftkvalitet som ligger under gällande riktvärden.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör industriverksamhet för upplag och logistik vilket kan komma att påverka luftkvaliteten lokalt. Detaljplanen i sig bedöms dock inte medföra att gällande riktvärden överskrids. Beroende på vilken typ av verksamhet som kommer bedrivas inom planområdet kan detta komma att prövas i ett miljötillstånd. En sådan process hanteras enligt annan lagstiftning är plan- och bygglagen.

Vatten

Förutsättningar

I samband med detaljplanearbetet har en dagvattenutredning tagits fram som bland annat beskriver förutsättningar avseende miljökvalitetsnormer för vatten. Nedan följer en kort summering av innehållet avseende miljökvalitetsnormer, för mer detaljerade beskrivningar hänvisas till dagvattenutredningen.

Majoriteten av den nederbörd som faller inom planområdet infiltrerar till grundvattenförekomsten Hultsfredsdelat. Den norra delen av planområdet avrinner mot Silverån, sträckan Gnöttlebacken-Lillån.

Silverån: Gnöttlebacken-Lillån

Silverån, Gnöttlebacken-Lillån, passerar norr om planområdet och en ca 2,5 ha stor yta inom planområdet avrinner naturligt mot ån. Sträckan Gnöttlebacken-Lillån är 12 km lång och ingår i huvudavrinningsområde Emån.

Den ekologiska statusen är klassad som måttlig, orsaken bedöms vara morfologiska förändringar och kontinuitet vilket orsakar vandringshinder för fisk. Bedömningen är att förekomsten kan uppnå god ekologisk status 2027 förutsatt att planerade åtgärder genomförs.

Den kemiska statusen är klassad som uppnår ej god på grund av att gränsvärdena för bromerade difenyletrar (PBDE) samt kvicksilver överskrider gränsvärdena. Gränsvärdena för PBDE och kvicksilver bedöms dock av Vattenmyndigheterna överskridas över hela landet och bortser man från dessa ämnen uppfyller Silverån, Gnöttlebacken-Lillån, god kemisk ytvattenstatus.

Grundvattenförekomsten Hultsfredsdelat

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Hultsfredsdelat som är en 24 km² stor sand- och grusförekomst inom Emåns huvudavrinningsområde. Enligt VISS senaste bedömning (förvaltningscykel 3 2017-2021) är såväl den kemiska som den kvantitativa statusen i förekomsten god.

Inom grundvattenförekomsten Hultsfredsdelat finns två vattenskyddsområden varav den ena även omfattar större delar av planområdet, se rubriken Vattenskyddsområde under kapitel 4.8 Miljö.

En grundvattenförekomsts sårbarhet med avseende på kvalitet innebär risken för att grundvattnets kvalitet ska påverkas genom föroreningar eller att oönskade ämnen når

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

det skyddsvärda grundvattenmagasinet. Inom hela det aktuella planområdet är marken sårbar eftersom jordlagren består av genomsläppliga material och det saknas skyddande lerlager. Detta gör att sårbarheten för den aktuella grundvattenförekomsten är stor. Grundvattennivåerna ligger inte så djupt, omkring 4–5 meter under markytan, vilket förstärker sårbarheten.

En grundvattenförekomsts sårbarhet med avseende på kvantitet handlar om påverkan genom minskad grundvattenbildning. Hårdgörande av mark eller stora takytor minskar grundvattenbildningen. Planområdet utgör nybildningsområde för grundvatten till grundvattenmagasinet.

Konsekvenser

Dagvatten från naturområden betraktas som rent varpå det vatten som ytligt avrinner från naturområdet till Silverån inte bedöms påverka vattenförekomstens miljökvalitetsnormer.

Nedan följer en kort summering av innehållet i dagvattenutredningen avseende detaljplanens påverkan på miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomsten Hultsfredseltat, för mer detaljerade beskrivningar hänvisas till dagvattenutredningen.

Planområdet ligger utanför tillrinningsområdet för Nedsjöns vattentäkt, vilket innebär att dricksvattentäktens sårbarhet med avseende på kvalitet inte är lika stor. Den huvudsakliga strömningsriktningen till Nedsjöns dricksvattentäkt sker från väster och eftersom planområdet är beläget öster och sydöst om dricksvattentäkten verkar det inte utgöra ett nybildningsområde för denna. Därför kan sårbarheten när det gäller kvalitativ påverkan på Nedsjöns vattentäkt betraktas som låg.

Detaljplanen innebär att omkring 10 hektar mark inte längre får vara genomsläpplig. Denna yta är förhållandevis liten i relation till vattenskyddsområdets areal och grundvattenförekomsten i stort. Ett hårdgörande av marken inom planområdet bedöms därför ha en mycket liten påverkan avseende den totala grundvattenbildningen och alltså en mycket liten påverkan avseende grundvattenförekomstens sårbarhet avseende kvantitet.

Förutsatt att detaljplanen efterlevs med avseende på bestämmelserna om markens genomsläpplighet (b_2), översvämningsskydd (m_1), dagvattenanläggning (m_2 , m_3), marklutning samt villkor för startbesked (a_1 , a_2) så bedöms risken för en negativ påverkan på grundvattenförekomstens kvalitativa status som mycket låg.

4.10 Geotekniska förhållanden

I samband med detaljplanearbetet har en geoteknisk utredning tagits fram. Baserat på utförd fältundersökning består ytskiktet i området huvudsakligen av ca 0,1 – 0,2 meter humushaltig grusig sand (vegetationsskikt). Ytskiktet underlagras av friktionsjord av sand ner till undersökt djup, som mest ca 9,0 meter under markytan. Sanden bedöms som grusig inom stora delar av undersökningsområdet.

Generellt råder goda grundläggningsförhållanden inom området. Planerade anläggningar och konstruktioner bedöms kunna grundläggas på konventionellt sätt med plattor på mark om sättningarna är hanterbara med rådande lastförutsättningar.

4.11 Hydrogeologiska förhållanden

Hela planområdet ligger ovanpå grundvattenresursen Hultsfredsdelat som är utpekad som en regionalt viktig dricksvattenresurs i den regionala vattenförsörjningsplanen för 2024–2030. Hultsfredsdelat bedöms vara den grundvattenförekomst i länet som teoretiskt har högt uttagsmöjlighet, sett till alla vattenresurser i länet är det endast en ytvattenförekomst som teoretiskt har högre uttagsmöjlighet (Emån).

I samband med den geotekniska utredningen avlästes grundvattennivån till cirka 3,3 till 5,5 meter under befintlig markyta. Grundvattnet påverkas av regn och växtlighet samt av tjäle och snösmältning varför nivåerna varierar med årstiden. Normalt påträffas de högsta grundvattennivåerna i södra Sverige under mars-april, medan motsvarande lägsta nivåer normalt påträffas under oktober-november. Fältundersökningen genomfördes under perioden november 2024 till januari 2025.

Ett infiltrationstest genomfördes i planområdets östra del under april 2025. Testet visade på en infiltrationskapacitet på 1500–1670 l/s*ha.

4.12 Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Förutsättningar

I samband med detaljplanearbetet har en miljöteknisk markundersökning tagits fram. Utifrån de provtagningar som gjordes inom planområdet framkommer låga halter av föroreningar i jord och grundvatten. Sammantaget bedöms förutsättningarna vara sådana att marken, med avseende på markföroreningar, är lämplig för den planerade markanvändningen.

I analyserade jordprover påvisas liknande resultat för samtliga prover, med samtliga metallhalter understigande tillämpade riktvärden. För organiska ämnen och bekämpningsmedel är samtliga analyserade parametrar under rapporteringsgränsen för respektive analys.

I analyserade grundvattenprover påvisas metallhalter överskridande riktvärdet för måttlig halt från SGU i två provtagningspunkter. I samma två provtagningspunkter påvisas även bekämpningsmedel överskridande riktvärdet för måttlig halt. Inom undersökningsområdets norra del (SW2402) påträffas mätbara halter PFAS för grundvattnet. Halterna är låga men bör ändå beaktas, dock bedöms de inte härstamma från planområdet.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

Konsekvenser

Den främsta risken avseende förorenad mark inom planområdet är ifall orenat dagvatten inom området tillåts infiltrera i marken och då tillföra miljögifter till marken. Risken för detta bedöms dock som låg utifrån hur dagvattenhanteringen avses utformas och säkerställas. För utförligare beskrivning av dagvattenhanteringen inom området se rubriken Dagvatten under kapitel 4.8 Miljö.

Släckvatten

Dimensionering av dagvattendamm

PM Släckvatten beskriver att den framtagna släckvattenvolymen är konservativ. Det vill säga baseras på en mycket allvarlig och omfattande brand. Anledningen till det är att de byggnadstekniska förutsättningarna inte är helt kända. Sannolikheten för att den beskrivna branden med tillhörande släckvattenvolymer ska inträffa är mycket låg. Det vill säga det finns en stor säkerhetsmarginal.

Med den föreslagna dimensionerande släckvattenvolymen kan i teorin släckvatten från flertalet bränder och skyfall (30-årsregn) omhändertas på ett säkert sätt i den dagvattenanläggning som regleras med bestämmelsen m_2 , även om det skulle inträffa samtidigt. I PM släckvatten beskrivs dock att brand och skyfall inte förväntas ske samtidigt. Det som avses är att hela den dimensionerande släckvattenvolymen och hela den dimensionerande skyfallsvolymen inte förväntas uppstå samtidigt. Sannolikheten för att respektive händelse ska ske är låg och sannolikheten för att båda ska inträffa samtidigt är ännu lägre. Om ett 100-årsregn skulle inträffa samtidigt som den omfattande branden som beskrivs i PM Släckvatten kommer regleringarna i plankartan angående dagvattendamm och översvämningsskydd (m_1 & m_2) säkerställa att släckvattnet samlas upp på ett kontrollerat sätt inom området.

Avstängningsanordning

I PM Släckvatten beskrivs det att utgående ledningar från dagvattensystem, inklusive damm/magasin, ska gå att stänga. Om detta görs automatiskt eller manuellt bör inte specificeras i denna process. Utformningen på avstängningen bör specificeras för den specifika anläggningen och verksamheten i samråd med räddningstjänsten och eventuellt kommunens miljöavdelning innan byggnation av systemet.

Effekten med avstängningsanordningen är att samla upp släckvatten i dagvattensystemet och förhindra att kontaminerat vatten når recipient. I detta fall stängs utgående ledning från dagvattensystemet genom att pumpen, som pumpar vattnet vidare från dammen, stängs av. För vidare beskrivning se dagvattenutredning.

Omhändertagande av släckvatten

Omhändertagande av släckvatten efter en eventuell brand kan komma att bli aktuellt i brandens omedelbara närområde, på anslutande hårdgjorda ytor, inom dagvattennätet och, vid omfattande bränder, även från magasin/damm som används för att samla upp släckvatten. Beroende på brandförlopp, vilka ämnen som deltagit och bildats i

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

förbränningsprocessen, övriga vätskor och eventuella skumtillsatsmedel för brandsläckning kommer släckvattnet vara kontaminerat. Det går oftast inte att uttala sig om vilka specifika föroreningar som kan uppkomma i det enskilda fallet. Efter avslutad insats är det tid att ta reda på släckvattnets föroreningsgrad. För detta krävs provtagning och analys. Först när detta är genomfört kan beslut fattas om hur släckvattnet ska tas om hand. Beroende på föroreningsgraden och mängd släckvatten kan något av följande alternativ bli aktuellt:

- Släckvattnet är inte mer förorenat än att det kan släppas ut till recipient utan rening.
- Rening på plats med hjälp av ett mobilt reningsverk.
- Slamsugning på plats för avtransport till extern reningsanläggning.
- Slamsugning på plats för avtransport till extern destruktionsanläggning.

En räddningsinsats är aldrig den andra lik. Regleringarna i plankartan angående dagvattendamm och översvämningsskydd (m_1 & m_2) säkerställer att släckvatten samlas upp på ett kontrollerat sätt inom planområdet därefter finns god möjlighet att fatta välavvägda beslut för efterarbetet efter en eventuell brand.

Blandning av släckvatten och normalt dagvatten

Kontaminerat släckvatten som når en kombinerad dag- och släckvattendamm riskerar att kontaminera eventuellt befintligt vatten i dammen. Allt vatten i dammen ska då betraktas som kontaminerat. Provtagning och omhändertagande av kontaminerat släckvatten inbegriper då hela dammen. Precis som lämpligt val av metod för omhändertagande ska lämplig metod för återställande av dammen ske efter att omhändertagande av vattnet skett.

Omgivningsbuller

Förutsättningar

Området är idag till stor del oexploaterat men visst trafikbuller kan förkomma från Silverslättsvägen och Nytorpsvägen. Området påverkas även av trafikbuller från riksväg 23/34 och järnvägen Stångådalsbanan samt industribuller från närliggande verksamhetsområde. Söder om planområdet bedrivs dessutom bullrande verksamheter.

Närmsta bullerkänslig markanvändning är de bostäder som angränsar till planområdet i sydöst. Närmsta bostadsfastighet i öst ligger mer än 700 meter från den tillkommande industrimarken

Konsekvenser

Då det i området planläggs för ny industrimark kan framtida verksamhet i området bidra till att buller från området ökar. Det kan också uppstå kumulativt buller om buller från planområdet kombineras med buller från befintliga verksamheter söder om planområdet.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

De 700 meter till närmsta bostadsfastighet bedöms vara tillräckligt för att bullernivåer inte ska överskrida gällande riktvärden. Förutom avståndet stärks bedömningen av att marken mellan industriområdet och närliggande bostäder huvudsakligen är naturmark vilket kan ha en dämpande effekt. Kommunen har parallellt med planarbetet upprättat en skötselplan för naturmarken inom planområdet samt del av angränsade skogsområde. Skötselplanen beskriver hur aktuella områden ska skötas samt en redovisar en ordning för vilka aspekter som ska prioriteras vid skötseln. Bedömningen är att efterföljande av skötselplanen främjar vegetation som en bullerdämpande lösning.

Risk för olyckor

Förutsättningar

Planområdet angränsar i öster till järnvägen Stångådalsgatan och i väster till riksväg 23/34 som går mellan Hultsfred och Vimmerby. Riksväg 23/34 är primärled för transporter av farligt gods och även om ingen godstrafik går förbi planområdet på Stångådalssbanan är godstrafik tillåten på järnvägssträckan.

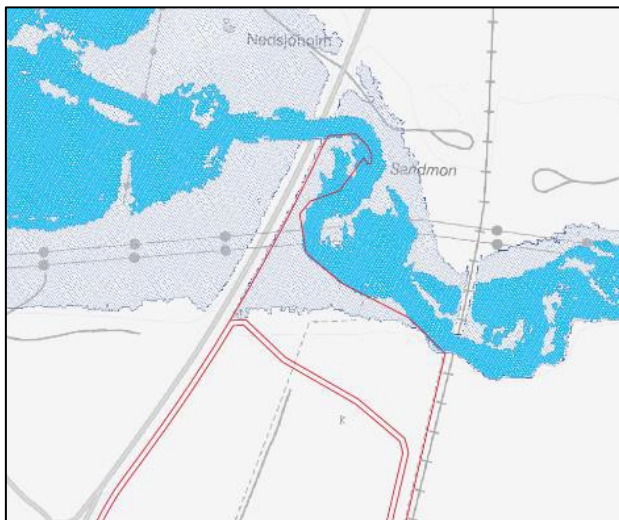
Konsekvenser

Både från järnvägen och riksväg 23/34 säkerställs ett byggnadsfritt skyddsavstånd om 30 meter. Vid händelse av olycka på antingen riksvägen eller järnvägen bedöms detta vara tillräckligt ur riskhänsyn. Utöver detta är planlaggs det inte för känslig markanvändning och det kan antas att personer som vistas inom området kommer vara vid vaket tillstånd vilket minskar risken för allvarliga skador vid en olycka.

Risk för översvämning

Förutsättningar

Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) har tagit fram en översvämningskartering för höga vattenflöden i Silverån. Nedan karta redovisar vattennivåerna vid ett 100-årsflöde och vid ett beräknat högsta flöde.

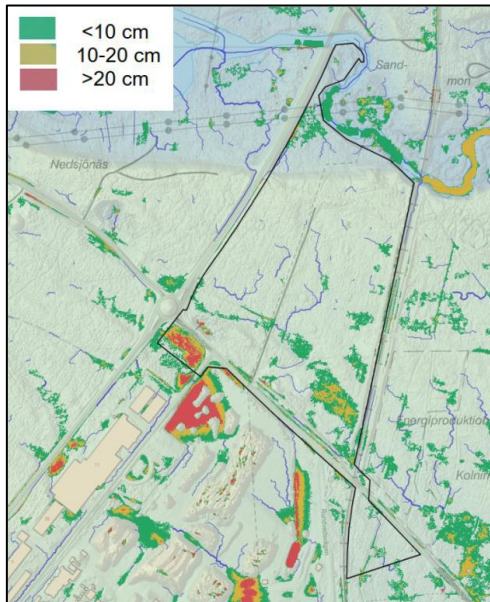


Översvämmade områden vid höga nivåer i Silverån enligt MSB:s kartering. Ljusblå yta visar 100-årsflödet (klimatkompenserat för slutet av seklet) och blå skrafferad yta visar beräknat högsta flöde. Planområdets gränser visas med röda linjer.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

Idag riskerar vissa delar av planområdet att översvämma vid ett 100-årsregn, se nedan kartbild. Kring parkeringen i väster kan det bli stående vatten med omkring 20 centimeters djup.

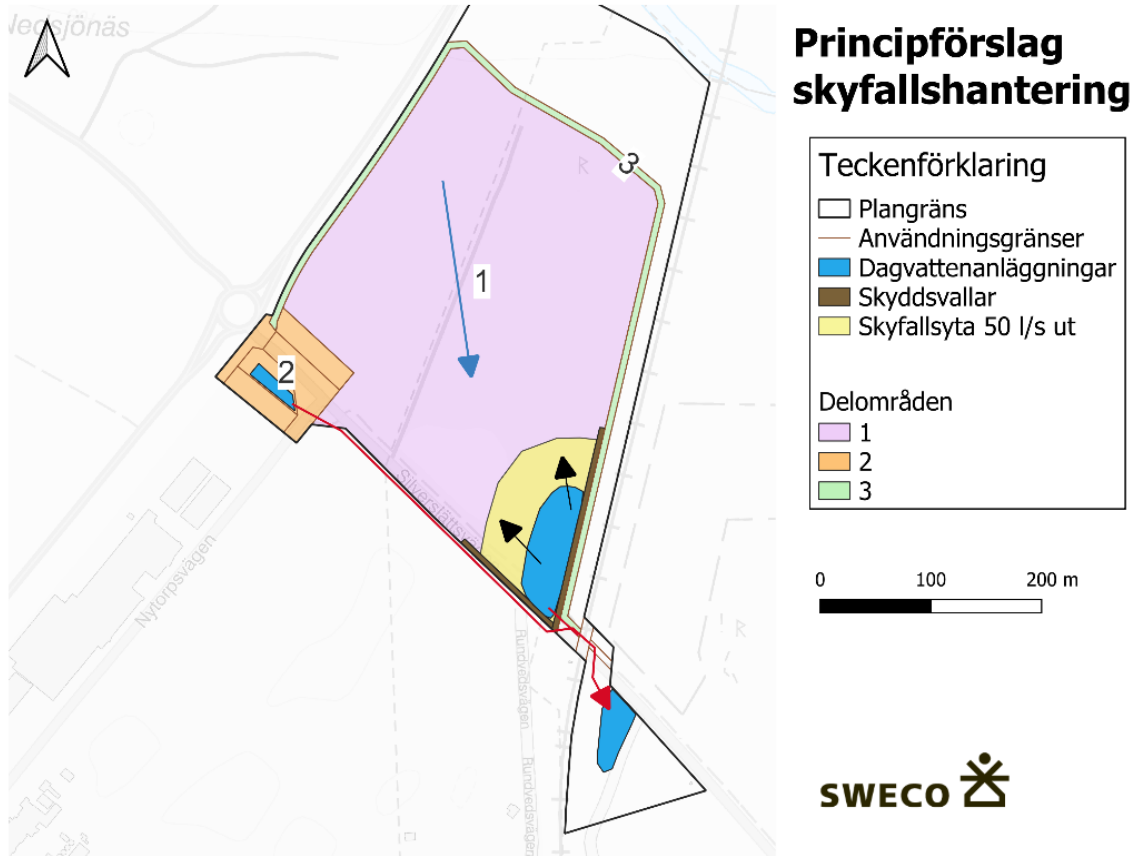


Konsekvenser

Eftersom ytorna där vatten från Silverån förväntas ställa sig vid höga flöden kommer bevaras som naturmark föreligger ingen risk för skada på infrastruktur vid höga flöden i Silverån. Risken för negativa följder vid en översvämning från Silverån bedöms därmed som försumbar.

I samband med detaljplanearbetet togs en dagvattenutredning fram i nära dialog mellan kommunen och utredande konsulter. Utredningen resulterade i ett principförslag för hur skyfall kan hanteras inom planområdet. Principförslaget har sedan legat till grund för detaljplanens utformning. Nedan beskrivs förslaget och hur det inkluderats i detaljplanen, för mer utförliga beskrivningar hänvisas till dagvattenutredningen.

För att hantera skyfall inom planområdet delas det upp i tre delområden, se nedan karta. Det är samma delområden som för dagvattenhanteringen, för mer information kring dagvattenhanteringen hänvisas till rubriken Dagvatten under kapitel 4.8 *Miljö* samt dagvattenutredningen.



Delområde 1

Inom hela delområde 1 får marken inte vara genomsläpplig, detta regleras genom bestämmelsen b₂. Vid ett skyfall behöver därmed stora mängder vatten kunna hanteras.

Inom delområdet avleds vattnet ytledes via diken och rännor till en översvämningssyta i delområdets sydöstra hörn. Detta regleras genom lutningspilar på plankartan som säkerställer en lutning mellan 3 och 5 promille. Lutningsriktningarna är utformade så att dagvatten rinner mot området sydöstra hörn. Sydöstra hörnet regleras med bestämmelsen m₂ som bland annat säger att området ska kunna översvämma vid ett 100-årsregn. m₂-området är ungefär 11 500 kvadratmeter stort vilket är något större än den yta som dagvattenutredningen menar krävs för att kunna hantera vattenmängden som uppstår vid tillfällig marköversvämning. Byggnader eller annan infrastruktur som kan ta skada av stående vatten bör inte placeras inom området.

Skyddsbestämmelsen m₁ reglerar att ett översvämningsskydd ska finnas längs delområdets södra och östra gräns. Översvämningsskydden ska säkerställa dels att vattnet leds ner till översvämningssytan, dels att det inte riskerar att flöda ut ur området.

Hur översvämningsskyddet utformas bestäms vid vidare projektering då detaljplaner inte reglerar tekniska lösningar. Det är sannolikt att höjden på översvämningsskyddet

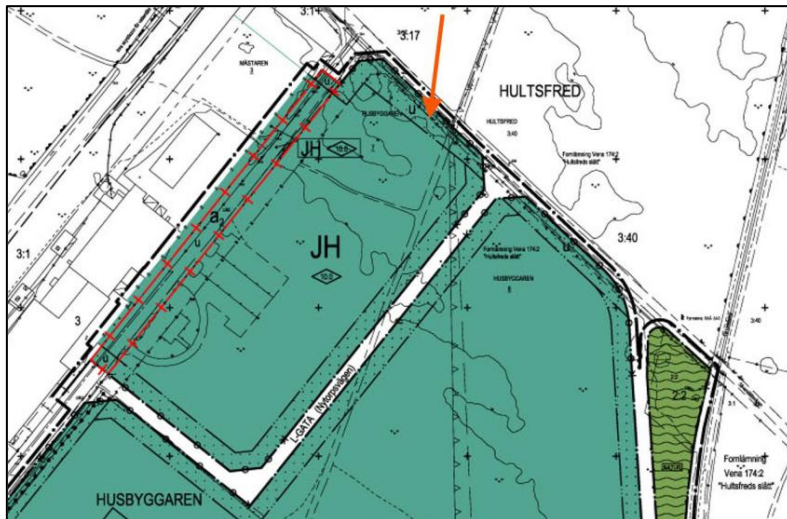
Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

kan variera med avseende på avstånd från dagvattenanläggningen och översvämningssytan. Höjden kommer sannolikt att vara som högst i anslutning användningsområdets sydöstra hörn. Dagvattenutredningen uppskattar att översvämningsskyddet behöver vara cirka 50 centimeter högt där det är som högst. Vid vidare projektering är det särskilt viktigt att beakta marknivåer och lutningar, pumpanläggningar för vidare vattenavledning samt tillräcklig höjd, utbredning och hållfasthet för översvämningsskyddet.

Delområde 2

Delområde 2 avses vid ett 100-årsregn tillfälligt kunna översvämma hela eller delar av delområdet för att sedan pumpas vidare till infiltrationsytan öster om järnvägen. Ledningen avses dras i befintligt u-område direkt söder om planområdet i gällande detaljplan 0860-P218.



Karta som visar befintligt u-område i gällande detaljplan söder om aktuellt planområde.

Avsikten är att vid skyfall ska vatten som uppkommer inom JH-området, GATA samt VÄG avledas mot E-området genom marklutning. Vid ett skyfall ska vatten som uppkommer inom P-området avledas under gatan via en vägtrumma. E-området tillåts översvämma vid ett skyfall.

Delområde 3

Den planlagda gång- och cykelvägen kan översvämma vid ett skyfall utan nämnvärda konsekvenser.

Risk för ras, skred och erosion

Förutsättningar

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) översiktliga analyser av förutsättningar för skred i finkornig jordart i strandnära områden identifieras ett aktsamhetsområde inom 50 meter från Silveråns strandlinje. Strandlinjen har dessutom potentiellt hög eroderbarhet.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

Konsekvenser

Risken för ras, skred och erosion bedöms vara kopplad till Silveråns strandlinje. Planområdet i stort är relativt flackt och ingen bebyggelse eller anläggning tillåts inom 100 meter från strandlinjen. Av dessa anledningar bedöms risken för ras, skred och erosion inom planområdet som låg. Skulle ett eventuellt mindre skred eller erosion trots allt ske i anslutning till Silverån bedöms inte tänkt bebyggelse inom planområdet att ta någon skada.

4.13 Trafik

Förutsättningar

Planområdet angränsar i öster till järnvägen Stångådalsgatan och i väster till riksväg 23/34 som går mellan Hultsfred och Vimmerby. Inom planområdet går idag Silverslättsvägen och Nytorpsvägen, längs båda dessa gator finns gång- och cykelväg. Längs Silverslättsvägen är gång- och cykelvägen separerad från biltrafiken och längs Nytorpsvägen skiljs trafikslagen åt med en heldragen linje, se bilder nedan.



Nytorpsvägen från norr.



Silverslättsvägen från väster. Busshållplatsen är inte längre i bruk då busslinjen dragits om och inte längre passerar platsen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

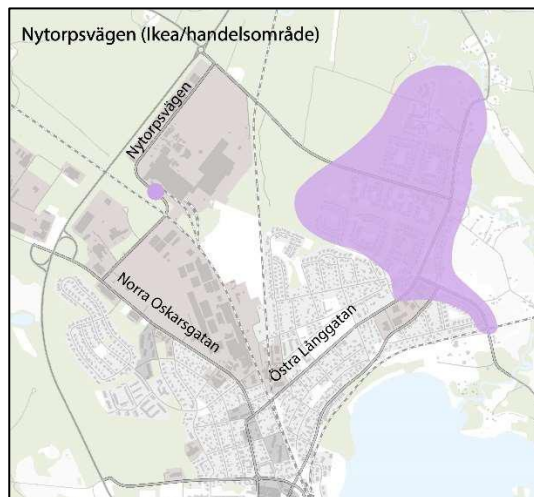
Laga kraft

I samband med detaljplanarbetet har en trafikutredning tagits fram som redovisar trafikflödena på både Silverslättsvägen och Nytorpsvägen. På Nytorpsvägen är årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) 1 795 fordon per dygn. Silverslättsvägen går mellan Östra Långgatan i öster och riksväg 23/34 i väster. På Silverslättsvägen inom planområdet ligger ÅDT på 1 988 fordon per dygn. Öster om planområdet har Silverslättsvägen en ÅDT på 1 592 fordon per dygn. Skillnaden i fordon inom planområdet och öster om planområdet bedöms vara de som har sin målpunkt vid verksamheten som är belägen söder om planområdet, IKEA Industry Hultsfred AB.

Trafikutredningen redovisar vilka områden av tätorten som, via Silverslättsvägen, har kortast avstånd i fyra olika riktningar:

- Från/till Lönneberga och Silverdalen
- Från/till Vimmerby
- Från/till Nytorpsvägen (handels- och verksamhetsområde)
- Från/till platser söderut via riksväg 23/34

Nedan bilder redovisar vilka områden som genom att nyttja befintliga Silverslättsvägen har kortast väg för de olika riktningarna.



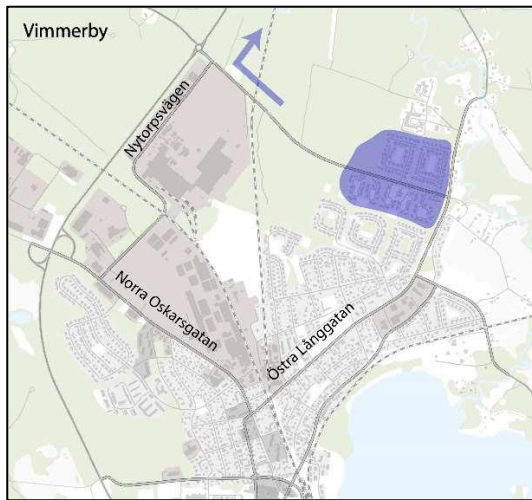
Det färgade området visar vilka som har Silverslättsvägen som kortaste väg för att nå IKEA och handelsområdet på Nytorpsvägen.



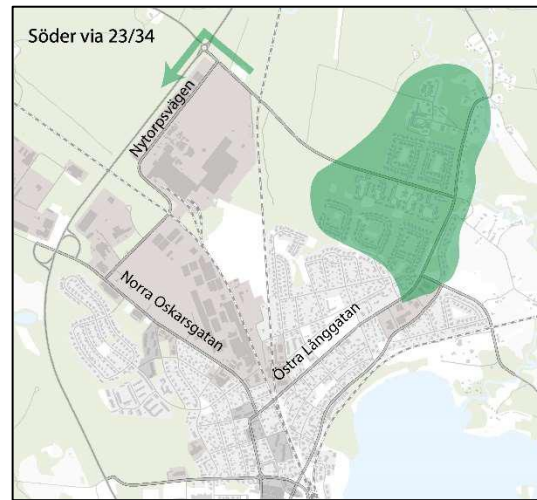
Det färgade området visar vilka som har Silverslättsvägen som kortaste väg för att nå Lönneberga/Silverdalen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft



Det färgade området visar vilka som har Silverslättsvägen som kortaste väg för att nå Vimmerby.



Det färgade området visar vilka som har Silverslättsvägen som kortaste väg för att nå platser söderut via väg 23/34.

Konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverka trafiken på järnvägen Stångådalsbanan. Ett byggnadsfritt skyddsavstånd om 30 meter från spårmitt säkerställs i detaljplanen. Inom skyddsavståndet finns naturmark samt gång- och cykelväg. En mindre del av skyddsavståndet berör ytan för översvämningsskydd inom kvartersmarken.

Trafik som idag rör sig förbi området på riksväg 23/34 bedöms inte påverkas av detaljplanen. Vägområdet för riksvägen bedöms vara ungefär 8 meter och ligger i sin helhet utanför planområdet. Ett byggnadsfritt skyddsavstånd om 30 meter från väggkant säkerställs dessutom i detaljplanen.

Gående och cyklister kommer fortsatt att kunna ta sig från Östra Långgatan till riksväg 23/34. Då den nya gång- och cykelvägen avses dras runt verksamhetsområdet kommer dock denna väg att bli ungefär en halv kilometer längre. Detaljplanen säkerställer gång- och cykelpassage över järnvägen.

Detaljplanen medför att Silverslättsvägen stängs av och motortrafik kommer inte längre kunna ta sig mellan Östra Långgatan och riksväg 23/34 längs Silverslättsvägen. De motortrafikanter som nyttjar Silverslättsvägen i dagsläget kommer att påverkas av detaljplanens genomförande då de kommer behöva nyttja andra alternativa resvägar. I nedan bilder visas vilka alternativa resvägar som, till följd av detaljplanens genomförande, kommer bli de kortaste sträckorna i de riktningar som redovisas ovan i förutsättningarna.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

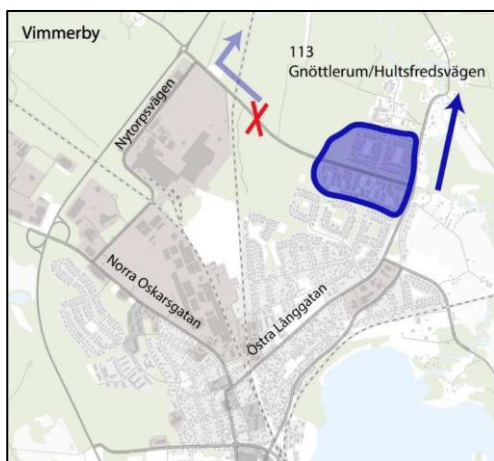
Laga kraft



Kartan ovan visar hur trafiken till och från IKEA/handelsområdet kommer omfördelas.



Kartan ovan visar hur trafiken till och från Lönneberga/Silverdalen kommer omfördelas. Området med mörk kant antas åka norrut via Gnöttlerum/Hultsfredsvägen medan övriga åker söderut via Östra Långgatan och Norra Oskarsgatan.



Kartan ovan visar hur trafiken till och från Vimmerby kommer omfördelas.



Kartan ovan visar hur trafiken till och från platser söderut via väg 34/34 kommer omfördelas.

För boende på Silverslätten som reser mot Lönneberga/Silverdalen kommer stängningen av Silverslättsvägen innebära cirka 1,5 km längre resa. För resor till IKEA eller handelsområdet kommer resan att bli cirka 1 km längre.

Inom Hultsfreds tätort kommer stängningen av Silverslättsvägen huvudsakligen medföra en ökning av motortrafiken på Östra Långgatan och Norra Oskarsgatan. Trafikmängden genom Gnöttlerum kommer även att öka. Förändringen i trafikmängd på de tre sträckorna ser ut som nedan:

- Östra Långgatans ÅDT ökar från cirka 3 000 till 4 300 fordon per dygn
- Norra Oskarsgatans ÅDT ökar från cirka 3 600 till 4 600 fordon per dygn



- Genom Gnöttlerum ökar ÅDT från cirka 1 300 till 1 550 fordon per dygn

Samtliga vägar bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna hantera den ökade trafiken.

4.14 Mellankommunala intressen

Förutsättningar

Hela planområdet ligger ovanpå grundvattenresursen Hultsfredsdelat som är utpekat som en regionalt viktig dricksvattenresurs i den regionala vattenförsörjningsplanen för 2024–2030. Hultsfredsdelat bedöms vara den grundvattenförekomst i länet som teoretiskt har högt uttagsmöjlighet, sett till alla vattenresurser i länet är det endast en ytvattenförekomst som teoretiskt har högre uttagsmöjlighet (Emån).

Konsekvenser

I detaljplanen säkerställs ytor för fördröjning, rening och infiltration av dagvatten. För mer information se Vattenskyddsområde och Dagvatten under kapitel 4.8 Miljö samt Vatten under kapitel 4.9 Miljö kvalitetsnormer. Bedömningen i framtiden miljökonsekvensbeskrivning är att påverkan på miljö kvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten inte påverkas negativt av ett genomförande av planen.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

5 Genomförandefrågor

5.1 Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal har upprättats i samband med detaljplanen.

Markanvisning

Inget markanvisningsavtal avses upprättas i samband med detaljplanen men en avsiktsförklaring har tecknats mellan Hultsfreds kommun och IKEA Industry Hultsfred AB, som äger Husbyggaren 11. Avsiktsförklaringen gäller att efter laga kraft-vunnen detaljplan så ska:

- mark inom Husbyggaren 11 som planläggs för allmän platsmark förvärvas av Hultsfreds kommun och avses regleras till Hultsfred 3:1
- mark inom Hultsfred 3:1 som planläggs för kvartersmark förvärvas av IKEA Industry Hultsfred AB och avses regleras till Husbyggaren 11.

5.2 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Till följd av planläggningen avses förändringar i fastighetsindelningen ske. Nedan redovisas de förändringar som detaljplanen möjliggör:

- Ungefär 41 000 kvadratmeter av Hultsfred 3:1 avses regleras till Husbyggaren 11
- Ungefär 24 000 kvadratmeter av Husbyggaren 11 avses regleras till Hultsfred 3:1

Enligt 6 kap. 13 § PBL får kommunen lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Enligt 14 kap. 14 § PBL är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman.

Ett inskrivet avtalsservitut bedöms påverkas av detaljplanen, D-2023-00393295. Servitutet avser en elledning. Avtalsservitutets, tillika ledningen, kan behöva flyttas till följd av detaljplanen. Kostnad för flytt av elledningen bekostas av exploatören. Övriga servitut och rättigheter inom planområdet bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Enbart x-bestämmelsen om markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik är inte tillräcklig för att säkra allmänhetens rätt att korsa järnvägsspåret (planlagt som kvartersmark för trafikändamål). För att helt säkra allmänhetens möjlighet att gå- eller cykla över järnvägen behöver ett servitut upprättas.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

För att säkerställa ledningar inom markreservat för allmänna underjordiska ledningar behöver ledningsrätt eller servitut upplåtas.

5.3 Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Verksamhetsutövare inom användningsområde för logistik och upplag ansvarar för anläggning, drift och underhåll av den dagvattenanläggning som krävs inom kvartersmarken. Detta inkluderar ledning av vattnet från dagvattenanläggningen till anslutningspunkt inom allmän platsmark i planområdets sydöstra del. Anslutningspunkten är i anslutning till infiltrationsytan.

Hultsfreds kommun ansvarar för anläggning, drift och underhåll av infiltrationsanläggning inom allmän platsmark. Hultsfreds kommun ansvarar också för anläggning, drift och underhåll av ledning och övriga åtgärder för att rena samt leda dagvatten från parkeringen och den allmänna platsmarken i väster till infiltrationsytan i öster.

Utbyggnad av allmän plats

Hultsfreds kommun ansvarar för anläggning, drift och underhåll av den gång- och cykelväg som detaljplanen möjliggör.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten avses utökas till följd av detaljplanens genomförande. Hultsfreds kommun är VA-huvudman och ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp inom verksamhetsområdet. Vid anslutning till det allmänna VA-nätet betalas en anslutningsavgift enligt gällande taxa.

Påverkan på grundvattenförekomst under byggtiden

Vid mark- och anläggningsarbeten inom planområdet är det viktigt att hänsyn tas till gällande skyddsföreskrifter och att arbetet sker så att grundvattenförekomsten inte påverkas negativt.

5.4 Ekonomiska frågor

Planavgift

Plankostnaden regleras genom plankostnadsavtal som upprättats innan detaljplanearbetet påbörjats. Inga planavgifter tas därmed ut i samband med bygglovet. Hultsfreds kommun bekostar en tredjedel av framtagandet av detaljplanen och IKEA Industry Hultsfred AB står för resterande kostnad. Fördelningen baseras på ungefär hur mycket av tillkommande kvartersmark fördelas inom respektive fastighetsägares markinnehav. Ungefär en tredjedel av tillkommande kvartersmark berör kommunalt ägt fastighet och två tredjedelar berör den fastighet som IKEA Industry Hultsfred AB äger.

Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

Drift av allmän plats

Hultsfreds kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Drift av vatten och avlopp

Verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten avses utökas till följd av detaljplanens genomförande. Hultsfreds kommun är VA-huvudman och ansvarar för drift och underhåll av vatten och avlopp inom verksamhetsområdet.

Inom kvartersmark ansvarar verksamhetsutövare/fastighetsägare för uppförande, drift och underhåll av anläggningar inom/tillhörande den egna fastigheten. Verksamhetsutövare/fastighetsägare ansvarar även för att dagvatten från kvartersmarken renas till den grad som VA-huvudmannen kräver innan övertagande samt att dagvattnet leds till av VA-huvudmannen anvisad anslutningspunkt.

Gatukostnader

Hultsfreds kommun står för kostnaden att anlägga gång- och cykelvägen inom planområdet.

5.5 Hantering av kulturvärden

Vid anläggning av infiltrationsyta i planområdets sydöstra del ska hänsyn tas till att minska inverkan på fornlämningsområde (L1956:8190) och övriga kulturhistoriska lämningar i närområdet.

5.6 Prövning enligt annan lagstiftning

Miljötillstånd enligt miljöbalken

Verksamheter som kan innebära betydande miljöpåverkan behöver i många fall ett miljötillstånd enligt miljöbalken (1998:808). Syftet med tillståndsplikten är att förebygga och begränsa skadliga effekter på människors hälsa och miljön.

Vid planläggning ska kommunen enligt plan- och bygglagen (2010:900) ta hänsyn till miljöbalkens bestämmelser. Om en planerad verksamhet inom detaljplaneområdet kräver miljötillstånd, ska detta beaktas i planprocessen. En laga kraft-vunnen detaljplan innebär dock inte automatiskt att verksamheten kan få ett miljötillstånd beviljat, och vice versa. Båda prövningarna är separata men relaterade.

I det fall en verksamhet som kräver miljötillstånd avser etablera eller utveckla sin verksamhet inom detaljplaneområdet krävs ytterligare åtgärder och krav kan ställas utöver det som regleras i detaljplanen.

Åtgärder inom vattenskyddsområde

För åtgärder inom ett vattenskyddsområde kan det behövas göras anmälan och i vissa fall sökas tillstånd för att få utföra åtgärderna som detaljplanen anger. Anmälan eller tillstånd hanteras av ansvarig myndighet innan markarbeten inom vattenskyddsområdet



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

påbörjas. Eventuellt tillstånd för åtgärder behöver följa krav enligt vattenskyddsområdets föreskrifter, detaljplanen och miljöbalken.

6 Planeringsunderlag

Kommunala underlag

0860-P152. Intern aktbeteckning: 1883. Detaljplan för Kv. Mästaren. Antagen: 1999-02-09.

0860-P218. Intern aktbeteckning: 1899. Detaljplan för Husbyggaren 7 m.fl.. Antagen: 2007-08-23

0860-P219. Intern aktbeteckning: 1898. Detaljplan för del av Hultsfred 3:1 m.fl.. Antagen: 2007-08-23

Översiktsplan för Hultsfreds kommun. Antagen: 2010-06-21

Undersökning om betydande miljöpåverkan tillhörande aktuell detaljplan. Upprättad: 2025-03-28

Miljökonsekvensbeskrivning av detaljplan för Husbyggaren 11 m.fl.. Upprättad av: Sweco. 2025-06-17

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan. Beslutsprotokoll, 2025-06-03 KS § 61

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: 2050-03-31

Utredningar

Analys av risk från farligt gods. Upprättad av: Miljö- och byggnadsförvaltningen, 2024-02-27

Dagvatten – Detaljplan Husbyggaren. Upprättad av: Sweco, 2025-06-17

Trafikutredning – Silverslättsvägen. Upprättad av: Tyréns, 2023-11-15. Reviderad 2025-09-19.

Trafikutredning – Trafiklösning Nytorpsvägen och Silverslättsvägen. Upprättad av: Tyréns, 2023-11-15. Reviderad 2025-09-19.

Markteknisk undersökningsrapport, DP Husbyggaren. Upprättad av: Sweco, 2025-03-05

Miljöteknisk markundersökning, DP Husbyggaren (IKEA). Upprättad av: Sweco, 2025-03-25

PM Geoteknik, DP Husbyggaren. Upprättad av: Sweco, 2025-03-05

Övergripande släckvattenutredning – Detaljplan för fastigheten Husbyggaren 11 m.fl. Upprättad av Sweco, 2025-05-20



Miljö- och byggnadsförvaltningen
MBN-2022-3226

Laga kraft

Översiktlig naturvärdesbedömning av natur och biotoper, träd, buskage och växtlighet.
Upprättad av: Miljö- och byggnadsförvaltningen, 2025-05-06

Övriga underlag

Beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämning. Länsstyrelsen Kalmar län. Beslutat: 2024-12-16. Diarienummer: 10505-2024

Beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämning. Länsstyrelsen Kalmar län. Beslutat: 2025-05-09. Diarienummer: 10506-2024

Kalmar Läns författningssamling: 08FS 1991:5. Länsstyrelsen Kalmar län. Beslutade: 1992-01-14. Diarienummer 2470-162-92.

Regional vattenförsörjningsplan för Kalmar län 2024–2030. Länsstyrelsen Kalmar län. Rapport 2023:13. Utgiven: 2024.

Skötselplan för kommunalt ägd mark i norra Hultsfred tätort. Upprättad av: Hultsfreds kommun, 2025-09-30