



Detaljplan för  
**Lenhovda 88:26 och 88:27**, Lenhovda  
Uppvidinge kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING



Påbörjad	2022-05-25
Antagen av (instans)	Miljö- och byggnadsnämnden
Antagen (datum)	2022-11-16
Laga kraft	2022-12-12
Handläggare	Oskar Johansson

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte och huvuddrag _____	1
Syfte _____	1
Handläggning _____	1
Beskrivning av detaljplanen _____	1
Hela detaljplanen _____	1
Genomförandetid _____	1
Allmän plats _____	1
Kvartersmark _____	1
Befintligt _____	3
Planeringsunderlag _____	3
Kommunala _____	3
Grundkarta _____	3
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) _____	3
Planeringsförutsättningar _____	3
Kommunala _____	3
Detaljplan _____	3
Planbesked _____	4
Översiktsplan _____	4
Riksintressen _____	4
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808) _____	4
Miljökvalitetsnormer _____	4
Luft _____	4
Vatten _____	4
Miljö _____	5
Dagvatten _____	5
Hälsa och säkerhet _____	5
Omgivningsbuller _____	5
Geotekniska förhållanden _____	6
Kulturmiljö _____	6
Fornlämningar _____	6
Sociala _____	6

Teknik	6
Service	6
Trafik	6
Konsekvenser	7
Fastigheter och rättigheter	7
Natur	7
Grönområden	7
Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	7
Dagvatten	7
Miljö kvalitetsnormer	8
Luft	8
Vatten	8
Hälsa och säkerhet	8
Omgivningsbuller	8
Sociala	8
Riksintresse	8
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)	8
Trafik	9
Motortrafik	9
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Användningsbestämmelser	10
Bostäder (B)	10
Centrum (C)	10
Detaljhandel (H)	10
Egenskapsbestämmelser	10
Marken får inte förses med byggnad (punktprickad mark)	10
Minst 1000 m <sup>2</sup> av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig (b <sub>1</sub> )	10
Minst 125 m <sup>2</sup> av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig (b <sub>2</sub> )	10
Största byggnadsarea är 1400 m <sup>2</sup> inom användningsområdet (e <sub>1</sub> )	11
Största byggnadsarea är 2500 m <sup>2</sup> inom användningsområdet (e <sub>1</sub> )	11
Högsta nockhöjd är 12 meter (h <sub>1</sub> )	11
Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a <sub>1</sub> )	11
Genomförandefrågor	11
Mark- och utrymmesförvärv	11

Inlösenfrågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Fastighetsindelningsbestämmelser	11
Förändrad fastighetsindelning	11
Tekniska frågor	12
Tekniska åtgärder	12
Ekonomiska frågor	12
Planekonomisk bedömning	12
Planavgift	12
Ersättningsanspråk	12
Organisatoriska frågor	12
Exploateringsavtal	12
Markanvisning	12
Tidplan	13

# Detaljplanens syfte och huvuddrag

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en tillbyggnad av den befintliga livsmedelsbutiken samt öka byggrätten och placeringsmöjligheterna för bostäder inom fastigheten Lenhovda 88:27.

## Handläggning

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande och är framtagen i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Detaljplanen och tillhörande handlingar är upprättade av planarkitekt Oskar Johansson, med stöd från kart- mät- och GIS-ansvarig samt tjänstepersoner från miljö- och byggnadsförvaltningen och tekniska avdelningen.

## Beskrivning av detaljplanen

### Hela detaljplanen

Planområdet är beläget centralt i Lenhovda och är cirka 7 850 m<sup>2</sup> stort.

### Genomförandetid

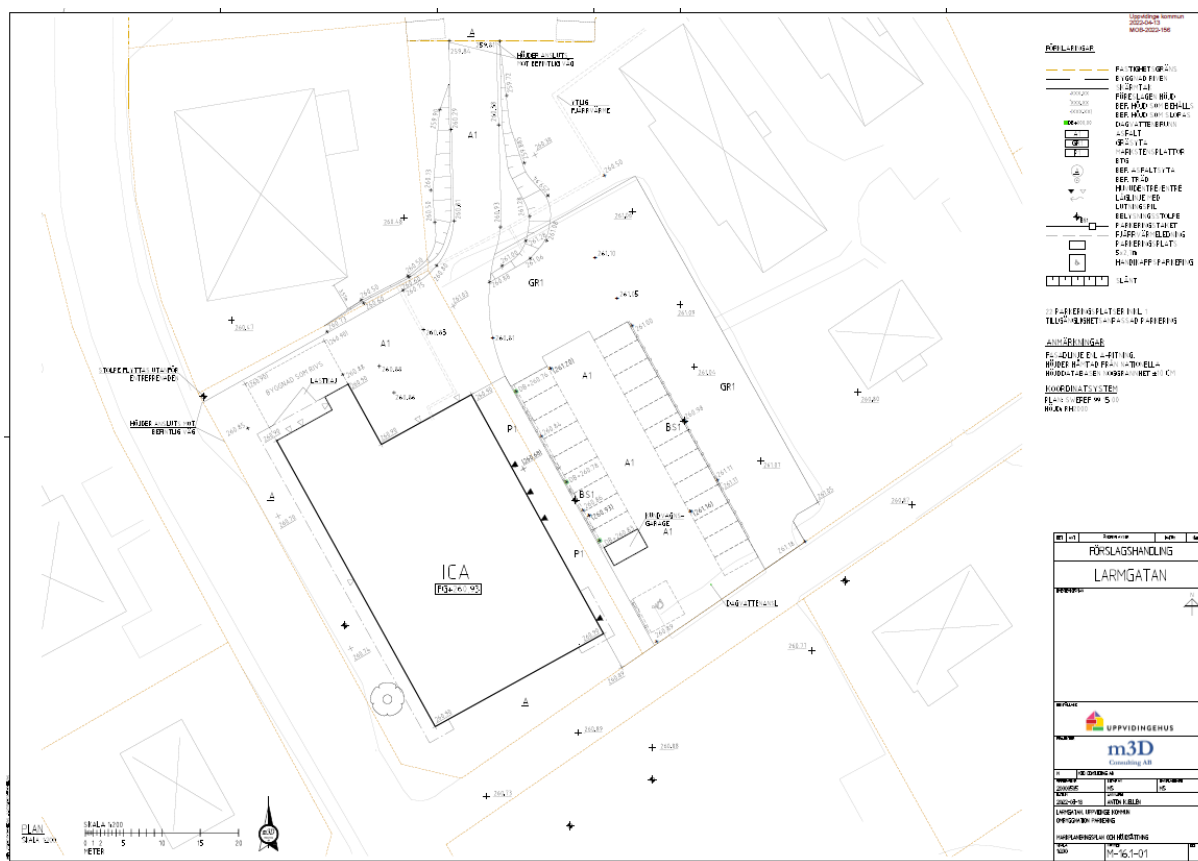
Genomförande tiden är 5 år från det datum detaljplanen får laga kraft.

### Allmän plats

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats.

### Kvartersmark

Bakgrunden till den nya detaljplanen är en ansökan om planbesked från Uppvidingehus AB (fastighetsägaren) där sökanden vill möjliggöra en utbyggnad av livsmedelsbutiken och samtidigt skapa en ny parkeringslösning. På fastigheten Lenhovda 88:27 stod tidigare ett flerbostadshus som revs under 2021. Denna yta är tänkt att användas för parkering, vilket gör att besökare till butiken slipper parkera längs Larmgatan. Med anledning av den nya parkeringslösningen och butikens utbyggnad behöver varuleveransen ses över. Förslaget är att varuleveranser sker via en ny enkelriktad intern gata med infart från Storgatan och utfart i planområdets norra del till en kommunal parkeringsplats. I samband med den nya detaljplanen vill sökanden även öka byggrätten på fastigheten Lenhovda 88:27 för att möjliggöra förtätning av bostäder.



Figur 1: Situationsplan som visar den tänkta nya utformningen i området. Eventuell ny bostadsbebyggelse ingår inte i situationsplanen.

Detaljplan möjliggör bebyggelse av bostäder, handel och centrumverksamhet. Den föreslagna markanvändningen är av samma slag som den som gällande detaljplaner tillåter på platsen idag. Användningen för kontor byts ut och ersätts med centrumverksamhet, vilket ger en större flexibilitet och bedöms passa bättre in i den centrala miljön.

Byggnader inom planområdet ges en tillåten nockhöjd om maximalt 12 meter, vilket motsvarar två våningar. Tvåvåningshus bedöms som lämpligt i förhållande till bebyggelsemiljön och det centrala läget. I befintliga detaljplaner är den tillåtna höjden maximalt två våningar. Detaljplanen medför således inte någon förändrad byggrätt i detta avseende.

Placering av byggnad regleras med punktprickad mark (mark som inte får förses med byggnad). Kvartersmarken förses med punktprickad mark intill angränsande gator för att säkerställa trafiksäkerhet och skydd av eventuella ledningar i gränsen mellan gatan och fastighetsgränsen.

Hur stor del av fastigheten som får bebyggas regleras med bestämmelser om exploateringsgrad och mark som ska vara genomsläpplig. Exploateringsgraden skiljer sig åt mellan användningsområdena, där kvartersmark för bostadsändamål får ha en största byggnadsarea om 2500 m<sup>2</sup>, medan kvartersmark för detaljhandel, bostäder och centrum får ha en största byggnadsarea om 1400 m<sup>2</sup>. I procent av fastighetsarean motsvarar den tillåtna exploateringen ungefär 42 respektive 70 %. Med tanke på planområdets centrala läge är bedömningen att det tål en något högre exploateringsgrad än Lenhovda i övrigt, och att förtätningmöjligheterna som detaljplanen medför är positiva. Genom att reglera exploateringsgraden med en angiven

kvadratmeterstorlek inom användningsområdet istället för % av fastighetsarean, förblir detaljplanen mer flexibel och påverkas inte av eventuella förändringar i fastighetsbildningen. Samma princip gäller för mark som ska vara genomsläpplig, där 1000 m<sup>2</sup> respektive 125 m<sup>2</sup> av marken inom användningsområdena ska vara genomsläppliga. Reglering av exploateringsgraden och andelen hårdgjord yta syftar bland annat till att säkerställa att en erforderlig dagvattenhantering kan anordnas inom fastigheten samt framkomlighet för utryckningsfordon, brandsäkerhet möjlighet till parkering och lastning m.m.

## **Befintligt**

Bebyggelsen inom området är av varierad karaktär och består av både verksamheter och bostadsbebyggelse. Inom Lenhovda 88:27 utgörs bebyggelsen uteslutande av bostadsbebyggelse i flerbostadshus. Byggnaderna är av varierande karaktär och i varierande skick. Fastigheten Lenhovda 88:26 innehåller en livsmedelsbutik.

## **Planeringsunderlag**

### **Kommunala**

#### **Grundkarta**

Grundkartan som ligger till grund för detaljplanen är kontrollerad och godkänd av kart-, mät- och GIS-ansvarig och följer de krav och rekommendationer som anges i HMK – Digital Grundkarta från 2020.

#### **Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)**

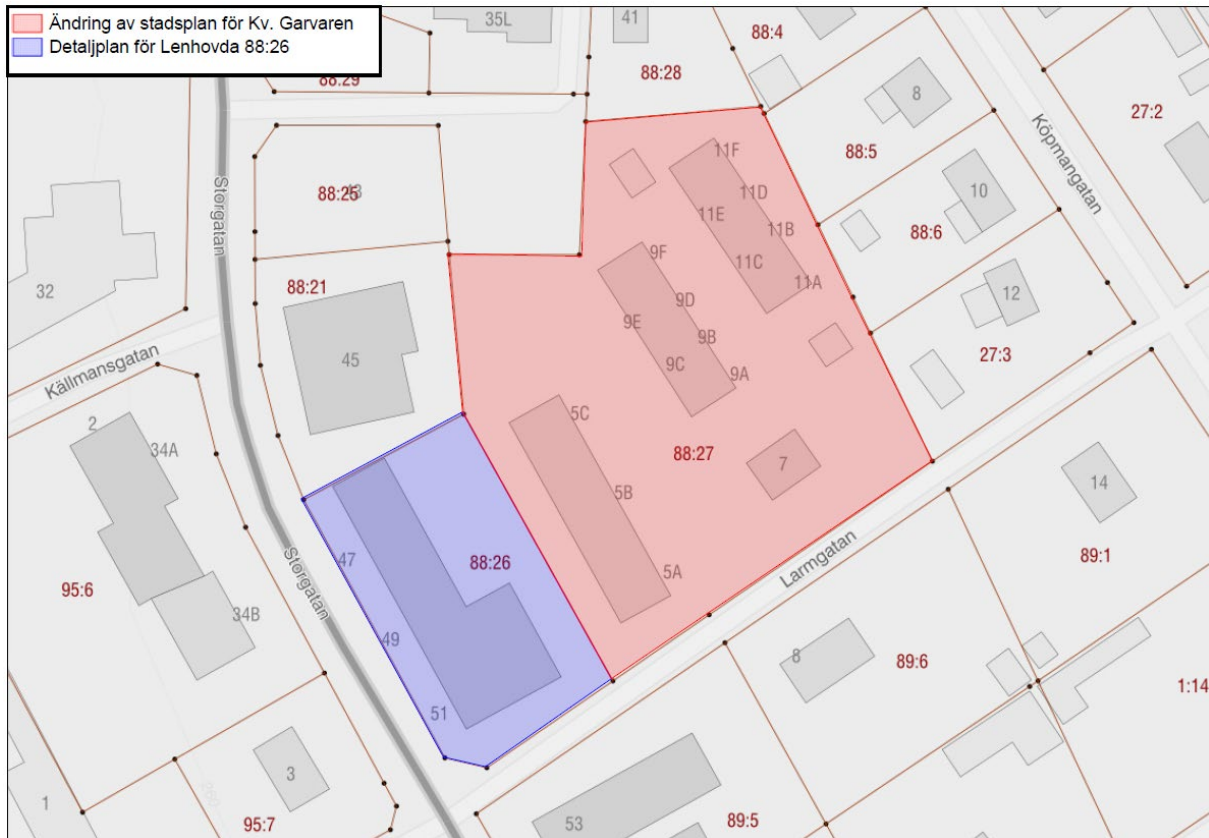
Genomförandet av detaljplanen bedöms medföra en mycket liten miljöpåverkan. Överlag medför detaljplanen en positiv påverkan på området, med en mer trafiksäker parkeringslösning och godshantering, samt en mer flexibel detaljplan med utrymme för utökad bostadsbyggnation.

## **Planeringsförutsättningar**

### **Kommunala**

#### **Detaljplan**

Detaljplanen berör två gällande detaljplaner: *Ändring av stadsplan för Kv. Garvaren* från 1986 samt *Detaljplan för Lenhovda 88:26* från 1996. Nedanstående karta visar vilka detaljplaner som påverkas av den nya detaljplanen. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



## Planbesked

Uppvidingehus AB inkom med en ansökan om planbesked 2022-04-13. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2022-05-11 att lämna ett positivt planbesked.

## Översiktsplan

Planområdet är utpekad som område för bostads- och centrumändamål i gällande översiktsplan. Planförslaget överensstämmer således med intentionerna i översiktsplanen.

## Riksintressen

Detaljplanen berör inga riksintressen.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)

Detaljplanen berör inte jordbruksmark, skogsbruk, större oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Mätningar av luftkvaliteten görs med jämna mellanrum i Uppvidinge kommun. Kommunen ligger på en låg nivå avseende luftföroreningar.

### Vatten

Recipient för dagvatten från det kommunala ledningsnätet är Bykebäcken ("Bäck från Lenhovdasjön" i VISS). Miljökvalitetsnormen för Bykebäcken är angiven som god ekologisk



status med en tidsfrist till 2027 och god kemisk ytvattenstatus. Bykebäcken har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Klassningen av den ekologiska statusen motiveras enligt följande: ”Den sammanvägda ekologiska statusen klassas till måttlig status med avseende på hydromorfologi”. Den kemiska statusen uppnår ej god status med avseende på för höga halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE).

Planområdet ligger på gränsen mellan avrinningsområdet till Bykebäcken (som nämns ovan) och Aggaån. Aggaån har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormen för vattendraget är angiven som god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med en tidsfrist till 2027. Bedömningen baseras på kvalitetsfaktorerna näringsämnen, särskilda förorenade ämnen, hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd som alla har måttlig eller sämre status. Bland särskilda förorenade ämnen är det zink och kadmium som berörs. Betydande påverkanskällor bedöms vara reningsverk, urban markanvändning, jordbruk, förorenad mark/gammal industrimark, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition.

Recipient för dagvatten som infiltreras inom fastigheten är grundvattenförekomsten ”Lenhovda”. Lenhovda har en god kvantitativ och kemisk status och uppfyller således miljökvalitetsnormerna. Bedömningen av den kvantitativa statusen motiveras enligt följande: ”Den kvantitativa statusen i Lenhovda är god. Det finns kända större grundvattenuttag i förekomsten. Det finns inga uppgifter om återkommande vattenbrist i området och det kan därför anses råda balans mellan grundvattenuttag och grundvattenbildning”. Bedömningen av den kemiska statusen motiveras enligt följande: ”Den kemiska statusen i Lenhovda är god. Det saknas undersökningar av grundvattnets kvalitet. Det finns ingen känd betydande påverkan från mänskliga aktiviteter inom förekomsten. Det är därför troligt att vattenkvaliteten är god”. Tillförlitligheten i bedömningarna bedöms som medel.

## **Miljö**

### **Dagvatten**

Kommunala vatten- och avloppsledningar är utbyggda inom angränsande gator. VA-servisledningar (däribland dagvattenledningar) till fastigheten är anslutna till det kommunala ledningsnätet i korsningen Storgatan/Villagatan. Dagvattenledningen är av en mindre dimension och mängden vatten som kan tas emot är begränsad. Dagvatten från markytor inom fastigheten (inte tak- och dräneringsvatten) ska tas omhand lokalt.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Omgivningsbuller**

Planområdet ligger på ett behörigt avstånd från större verksamheter och industrier och utsätts således inte för något verksamhetsbuller.

Planområdet angränsar till två vägar: den kommunala gatan Larmgatan samt den allmänna vägen Storgatan (väg 953). Larmgatan har en mycket begränsad trafikmängd. Storgatan har en årsdygnstrafik på 1402 fordon. Tung trafik utgör ungefär 5 – 8 % av den totala trafiken. Hastighetsgränsen på vägarna är 50 km/h.

Enligt schablonräkning från SKL:s diagram "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" resulterar den trafikmängd som presenteras ovan och det avstånd mellan väg och byggnad som anges i plankartan i en ekvivalent ljudnivå om ungefär 55 – 60 dBA.

Enligt Trafikverkets basprognos kan den genomsnittliga trafikökningen förväntas bli 1,8 % för godstransporter respektive 1 % för persontransporter fram till 2040. Trafikökningen är försumbar och påverkan på bullernivån blir i princip oförändrad mot bakgrund av samma diagram som används ovan.

## **Geotekniska förhållanden**

Enligt SGU består marken inom planområdet av sandig morän och genomsläppligheten bedöms vara medelhög. Marken är flack med små nivåvariationer. Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts i detta läge. Erfarenheter från tidigare byggnation inom fastigheten visar på goda grundläggningsförhållanden. Markens genomsläpplighet möjliggör infiltration och rening av dagvattnet.

## **Kulturmiljö**

### **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (1988:950) oavsett vad som anges i detaljplanen. Vid fynd av fornlämningar ska eventuella mark- eller byggnadsarbeten stoppas och länsstyrelsen ska kontaktas omgående.

### **Sociala**

Området kan upplevas som stökigt och svårframkomligt, mycket på grund av den nuvarande parkeringssituationen längs Larmgatan. Det finns relativt få platser att uppehålla sig på om man inte har ett specifikt ärende i butiken eller bor i området.

### **Teknik**

Området ligger centralt i Lenhovda och ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Samtliga fastigheter och byggnader är anslutna till det kommunala VA-nätet. El, fiber och fjärrvärme är utbyggt i området.

### **Service**

Området innehåller en välbesökt livsmedelsbutik och utgör således en viktig del av Lenhovdas kommersiella service. Parkeringssituationen gör dock att tillgängligheten kan vara begränsad under vissa tider.

### **Trafik**

Båda fastigheterna inom området har in- och utfart mot Larmgatan. Lenhovda 88:26 angränsar till Storgatan där det finns trottoar för gående, men det finns inga separata cykelvägar på vare sig Storgatan eller Larmgatan.

## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen berör två fastigheter, Lenhovda 88:26 och Lenhovda 88:27. Båda fastigheterna ägs av Uppvidingehus AB. Om detaljplanen byggs ut i enlighet med sökandes förslag kommer livsmedelsbutikens (som ligger på fastigheten Lenhovda 88:26) varuleveranser och parkeringslösning vara beroende av markutrymmen på Lenhovda 88:27. Även om det är samma fastighetsägare kan det vara lämpligt att säkerställa dessa utrymmen antingen via servitut eller genom att slå ihop de båda fastigheterna till en. Detaljplanens utformning förhindrar inte bildandet av sådana servitut eller fastighetsbildning, men den innehåller heller inga fastighetsindelningsbestämmelser som säkerställer att så sker. Sådana bestämmelser bedöms förhindra den flexibilitet som detaljplanen delvis ämnar uppnå.

Detaljplan medför en ökad byggrätt för båda de berörda fastigheterna. För Lenhovda 88:27 möjliggörs även handelsändamål utöver bostadsändamål. Fastigheternas värde kan förväntas öka till följd av den ökade byggrätten. Detaljplanen medför inga tekniska eller organisatoriska konsekvenser på fastighetsnivå.

### Natur

#### Grönområden

Naturmiljön inom planområdet består till största delen av gräsbeklädd tomtmark utan något särskilt eller utpekad naturvärde. Detaljplanen medför en utökad byggrätt vilket innebär att gräsbeklädd tomtmark kan tas i anspråk för ny bebyggelse. Planförslagets begränsning av exploateringsgraden och andelen hårdgjord yta inom fastigheten säkerställer dock att en viss del av planområdet förblir obebyggt.

#### Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Genomförandet av detaljplanen bedöms medföra en mycket liten miljöpåverkan. Överlag medför detaljplanen en positiv påverkan på området, med en mer trafiksäker parkeringslösning och godshantering, samt en mer flexibel detaljplan med utrymme för utökad bostadsbyggnation. Någon miljökonsekvensbeskrivning kommer således inte att upprättas.

#### Dagvatten

Detaljplanen medför en utökad byggrätt och mängden dagvatten som uppstår inom fastigheterna kan förväntas öka. För att inte överbelasta det kommunala ledningsnätet och riskera spridning av föroreningar förordas i detaljplanen ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Möjligheten till detta säkerställs genom bestämmelser som reglerar exploateringsgraden samt andelen yta som ska vara genomsläpplig. Detaljplanen säkerställer att 1000 respektive 125 m<sup>2</sup> inom de båda användningsområdena ska vara genomsläppliga, vilket bedöms som tillräckligt för att kunna hantera det dagvatten som uppstår. Därutöver reglerar detaljplanen även att marklov krävs för åtgärder som kan försämra genomsläppligheten. Exakt utformning av dagvattenhanteringen är inte reglerad i detaljplanen utan det åligger fastighetsägaren att i samråd med den tekniska avdelningen presentera en godtagbar lösning vid genomförandet.

## **Miljökvalitetsnormer**

### **Luft**

Detaljplanen har ingen påverkan på miljökvalitetsnormer för luft.

### **Vatten**

Detaljplanen medger användning för bostäder, handel och centrumändamål. Ett av detaljplanens uttalade syften är att möjliggöra för en utbyggnad av livsmedelsbutiken och en ny parkeringsplats. Parkeringsplatser liksom andra trafikerade ytor bidrar med en relativt stor mängd föroreningar per ytenhet till närliggande recipienter. De vanligaste tungmetallerna i parkeringsdagvatten är bly, koppar, kadmium och zink (Stockholm Vatten & Stockholms Stad, WRS AB, 2015-09-10).

Dagvatten från parkeringsplatser innehåller även olja och andra organiska kolväten, bland annat PAH.

Avskiljning av föroreningar i dagvatten kan huvudsakligen ske genom sedimentation, filtrering, biologiska och kemiska processer och infiltration. Anläggningstyper som på ett effektivt sätt kan rena vattnet från ovan nämnda föroreningar och som går att använda på en parkeringsplats är genomsläpplig beläggning, infiltration i grönyta, infiltrationsstråk och oljeavskiljare. Detaljplanen möjliggör samtliga av ovanstående anläggningstyper, och av den situationsplan som återfinns på sida 2 i detta dokument framgår att dagvatten avses ledas över genomsläpplig beläggning och grönyta för fördröjning och infiltration. Detaljplanen reglerar dock inte utformningen i detalj utan lämplig lösning får diskuteras med kommunens tekniska avdelning vid genomförandet. Vid genomförandet ska det också säkerställas att dagvatten som eventuellt leds till de kommunala ledningarna inte är förorenat och att provtagning kan ske.

För höga halter av bromerad difenyleter och kvicksilver är konsekvent för samtliga av Sveriges vattendrag. Ytterligare förorening av dessa ämnen undviks bäst genom att de förbud och regler som finns gällande användning och återvinning följs.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Omgivningsbuller**

Detaljplanen medför ingen förändring av de befintliga ljudnivåerna eller bullersituationen. Någon trafikökning förväntas inte, och den användning som planen möjliggör kan inte anses vara störande. Ny bostadsbebyggelse kan dessutom inte placeras närmare de angränsande gatorna än vad de gör idag.

### **Sociala**

Den nya detaljplanen bedöms ge området ett mer välordnat och städat intryck. Framkomlighet för både gående och cyklister bedöms öka, liksom trafiksäkerheten överlag.

### **Riksintresse**

Ingen påverkan.

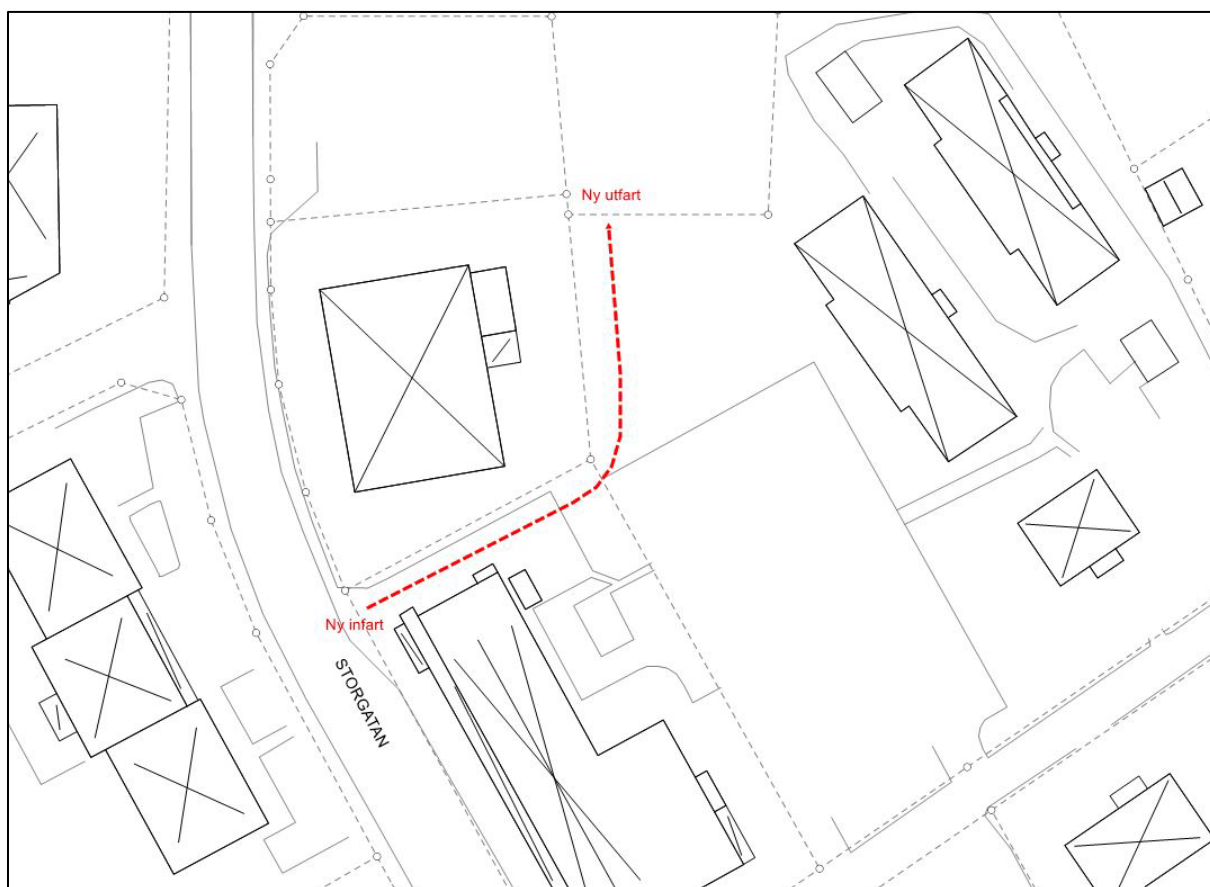
## **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)**

Ingen påverkan.

## Trafik

### Motortrafik

Detaljplanen medför en ny parkeringssituation för bilar samt en ny, enkelriktad väg för varuleveranser till livsmedelsbutiken. Den nya parkeringssituationen bedöms som positiv ur både trafiksäkerhet och tillgänglighet då fler parkeringsplatser tillskapas, utan att påverka Larmgatan. Den nya vägen för varuleveranser förutsätter en ny infart från Storgatan och en ny utfart på en kommunal parkeringsplats norr om planområdet. Minst två parkeringsfickor på den kommunala parkeringsplatsen kommer att behöva tas bort för att tillgodose denna lösning. Effekten av detta bedöms dock som försumbar då utbudet av parkeringar i centrala Lenhovda över lag bedöms som god. Det är av stor vikt att hänsyn tas till framtida varuleveranser vid anläggande av den nya enkelriktade vägen. Det ställer krav på erforderliga utrymmen så fordon kan manövrera utan problem eller risk för närliggande anläggningar och liknande.



Figur 2: Illustration över körriktning och placering av den planerade kvartersgatan.

Den nya anslutningen till Storgatan (infarten till den planerade kvartersgatan) ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning).

# Motiv till detaljplanens regleringar

## Användningsbestämmelser

### Bostäder (B)

Samtlig kvartersmark planläggs för bostadsändamål. För Lenhovda 88:27 är det den huvudsakliga och enda tillåtna användningen, för Lenhovda 88:26 kan bostäder kombinerad med detaljhandel och centrumverksamhet. Båda fastigheterna bedöms som lämpliga för bostadsändamål, delvis med anledning av befintliga bostäder på platsen, men även ur förtätningssynpunkt med tanke på områdets centrala läge i Lenhovda.

### Centrum (C)

Fastigheten Lenhovda 88:26 planläggs för centrumändamål. Det centrala läget gör det lämpligt för verksamheter så som restaurang, kontor, café eller mindre butiker. Bestämmelsen skapar en flexibel plan vid förändringar av verksamheter.

### Detaljhandel (H)

Detaljplanens syfte är bland annat att möjliggöra en utbyggnad av den befintliga livsmedelsbutiken. För att möjliggöra detta måste den nya detaljplanen tillåta handelsverksamheter. Eftersom det redan bedrivs handel på platsen bedöms marken som lämplig för detta ändamål även i fortsättningen. Även grannfastigheten Lenhovda 88:27 planläggs för detaljhandel för att möjliggöra butikens nya parkeringsplats.

## Egenskapsbestämmelser

### Marken får inte förses med byggnad (punktprickad mark)

Punktprickad mark förläggs dels intill angränsande gator, dels längs den östra fastighetsgränsen för Lenhovda 88:27. Punktprickad mark längs gatorna syftar till att säkerställa en god trafiksäkerhet, samt skydda eventuella ledningar som löper i gränsen mellan gatumarken och kvartersmarken. För Storgatan är det byggnadsfria avståndet 6 meter, vilket motsvarar avståndet mellan den befintliga byggnaden och gatan. För Larmgatan är avståndet 4,5 meter.

Punktprickad mark längs den östra fastighetsgränsen för Lenhovda 88:27 syftar till att motverka skuggbildning och insyn för angränsande fastigheter.

### Minst 1000 m<sup>2</sup> av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig (b<sub>1</sub>)

Bestämmelsen syftar till att säkerställa ytor för fördröjning och infiltration av dagvatten.

### Minst 125 m<sup>2</sup> av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig (b<sub>2</sub>)

Bestämmelsen syftar till att säkerställa ytor för fördröjning och infiltration av dagvatten.

### **Största byggnadsarea är 1400 m<sup>2</sup> inom användningsområdet (e<sub>1</sub>)**

Reglering av exploateringsgraden syftar till att säkerställa åtkomst för räddnings- och arbetsfordon, utrymmen för parkering och lastning inom kvartersmark samt förutsättningar för grönytor. Bestämmelsen gäller inom användningsområdet för detaljhandel, bostäder och centrum och medför en ökad byggrätt i förhållande till gällande detaljplan.

### **Största byggnadsarea är 2500 m<sup>2</sup> inom användningsområdet (e<sub>1</sub>)**

Reglering av exploateringsgraden syftar till att säkerställa åtkomst för räddnings- och arbetsfordon, utrymmen för parkering och lastning inom kvartersmark samt förutsättningar för grönytor. Bestämmelsen gäller inom användningsområdet för bostäder och medför en ökad byggrätt i förhållande till gällande detaljplan.

### **Högsta nockhöjd är 12 meter (h<sub>1</sub>)**

Den tillåtna höjden är anpassad dels till befintlig bebyggelse på platsen, där vissa av byggnaderna är uppförda i två våningar, dels till bebyggelsemiljön i övrigt i centrala Lenhovda. Bestämmelsen medför att ny bebyggelse inte ges ett överordnat intryck i förhållande till övrig bebyggelse.

### **Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (a<sub>1</sub>)**

För samtlig kvartersmark gäller utökad marklovsplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Syftet är att kommunen ska kunna säkerställa att bestämmelser om minsta ytor för genomsläpplig mark följs, även när åtgärder som i vanliga fall inte kräver bygg- eller marklov vidtas.

## **Genomförandefrågor**

### **Mark- och utrymmesförvärv**

#### **Inlösenfrågor**

Detaljplanen medför ingen rätt eller skyldighet till inlösen eftersom den inte innehåller vare sig allmän plats eller annat än enskilt bebyggande.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

#### **Förändrad fastighetsindelning**

Om detaljplanen byggs ut i enlighet med sökandes förslag kommer livsmedelsbutikens (som ligger på fastigheten Lenhovda 88:26) varuleveranser och parkeringslösning vara beroende av markutrymmen på Lenhovda 88:27. Fastighetsägaren kan välja att säkerställa dessa utrymmen med servitut eller ny fastighetsbildning. Detaljplanens genomförande kräver dock inte en sådan lösning och åtgärden initieras och bekostas av fastighetsägaren.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska åtgärder**

Planområdet är centralt beläget i Lenhovda och erforderlig infrastruktur i form av gator, vatten- och avlopp, el, fiber och fjärrvärme är redan utbyggt. Om planerad byggnation kräver nya, eller förändringar av befintliga, anslutningar ska detta bekostas av fastighetsägaren och samråd ska hållas med berörd ledningsägare.

Innan en ny anslutning till Storgatan sker ska kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen. Trafikverket ställer krav på bland annat anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning etc.

Det område som är aktuellt för ny kvartersgata och parkeringsplats berörs av fiberledningar. Det är fastighetsägarens ansvar att i ett tidigt skede samråda med UppCom om eventuell flytt eller inmätning av dessa ledningar.

Kretslopp Sydost är ansvarig för hantering av avfall inom de berörda fastigheterna. Vid om- eller tillbyggnad av livsmedelsbutiken är det viktigt att samråda med Kretslopp Sydost för att säkerställa en hållbar avfallshantering.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Detaljplanen medför inga kostnader för kommunen. De kostnader som uppstår i samband med framtagandet av detaljplanen bekostas av sökande i enlighet med upprättat planavtal.

För fastighetsägare inom planområdet kan genomförandet medföra kostnader vid eventuell lantmåteriförrättning, avgifter för bygglov och eventuella anslutningsavgifter.

### **Planavgift**

Kommunen avser inte ta ut planavgift i samband med bygglovsansökan.

### **Ersättningsanspråk**

Kommunen bedömer inte att detaljplanen kan antas innebära en sådan skada att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning eller inlösen av fastighet enligt plan- och bygglagen (2010:900).

## **Organisatoriska frågor**

### **Exploateringsavtal**

Kommunen avser inte att ingå i exploateringsavtal.

### **Markanvisning**

Kommunen avser inte att genomföra markanvisningar.



## Tidplan

Nedanstående tidplan är preliminär och kan komma att förändras beroende på vad som framkommer under samråd och granskning.

Beslut om samråd	juni 2022
Samråd	Sommaren 2022
Beslut om granskning	september 2022
Granskning	3 veckor
Beslut om antagande	november 2022
Laga kraft	december 2022