



Planbeskrivning



Detaljplan för del av fastigheten Emmaboda 4:1.

Emmaboda tätort, Emmaboda kommun, Kalmar län

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information om vad man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i fyra veckor efter nämnden godkänt förslaget. Under samrådstiden ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Efter samråd och eventuella revideringar samt godkännande av nämnden ska planförslaget ställas ut minst tre veckor för granskning innan detaljplanen antas. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Aktuell detaljplan godkänns av Kommunstyrelsen och antas av Kommunfullmäktige. Sakägare, som inte fått sina synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från det att protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat.

Mer detaljerad information om planprocessen finns på Emmaboda kommuns hemsida www.emmaboda.se.

Innehållsförteckning

Administrativa frågor 4

Bakgrund och syfte 5

Sammanfattning av planförslaget 7

Tidigare kommunala ställningstaganden 9

Nuläge, planförslaget och konsekvenserna 14

Frågor bevakade av länsstyrelsen 53

Genomförande av detaljplanen 90

Sammanfattade konsekvenser 96

Förklaring av planbestämmelserna 98

Medverkande tjänstemän 103

Handlingar

Metria i samarbete med Emmaboda kommun

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Utdrag ur primärkarta
- Volymstudie (redovisas i planbeskrivningen)

WSP

- Trafikbullerutredning
- Översiktlig geoteknisk utredning
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2010-09-08 (södra delen av området)

Ecocom

- Fladdermusinventering

Struktur Miljö Öst AB

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning

SWECO

- Dagvattenutredning

Administrativa frågor

Förfarande

Aktuell detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen från 2015. Planens syfte bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan, inte vara av betydande allmänt intresse och inte heller medföra betydande miljöpåverkan. Planen handläggs med standardförfarande med två tillfällen för inhämtning av synpunkter.

Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör att gälla fem år efter det datum planen vunnit laga kraft.

Preliminär tidplan

BMN beslut om samråd	2018-10-15
BMN beslut om granskning	2020-05-18
KS beslut om godkännande	2020-11-03
KF beslut om antagande	2020-11-23
Laga kraft	fjärde kvartalet 2020

Under förutsättning att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas kan ovanstående tidplan gälla.

Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov/startbesked beviljats.



Figur 1. Planprocessen för standardförfarande. Detaljplanen har fått laga kraft.

Bakgrund och syfte

Planens syfte

Planens huvudsakliga syfte är att pröva möjligheten för bostadsbebyggelse i två till fyra våningar med varierande bostadsformer i en attraktiv boendemiljö med närhet till befintlig infrastruktur, service och natur.

Bakgrund

Projektet har växt fram i samband med att dåvarande förskola revs och marken frigjordes för möjlig framtida användning. Emmaboda kommun ser ett stort värde i att förtäta i centrala lägen med för Emmaboda hög attraktivitet. Emmabodas befolkningsmängd ökar, och kommunen ser en ökad efterfrågan på bostadsbyggande med varierande bostadsformer i ett attraktivt läge med närhet till infrastruktur, service och natur.

Kommunstyrelsen i Emmaboda kommun beslutade 2017-11-28 § 214 att ge Bygg- och miljöenheten i uppdrag att inleda arbetet med en ny detaljplan för delar av fastigheten Emmaboda 4:1, Fyrklövern, i Emmaboda samhälle enligt kommunens bostadspolitiska riktlinjer och bostadsförsörjningsprogram. Från och med september 2020 har kommunens planarbete flyttats till direkt under kommunstyrelsen där arbetet fortsätter.

Huvudsakliga frågor som behandlas/utreds under planarbete är:

- Strandskydd
- Bullerpåverkan
- Förorenad mark
- Geoteknik
- Dagvatten
- Fladdermöss
- Förändrad skuggbildning för intilliggande fastigheter

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Emmaboda och omfattar delar av fastigheten Emmaboda 4:1. Planområdet avgränsas av Brovägen i norr, Nygatan i syd - östlig riktning, bebyggelse intill Nygatan i öster och naturområde intill Bjurbäcken i väster. Planområdet omfattar en areal på ca 1,6 hektar.

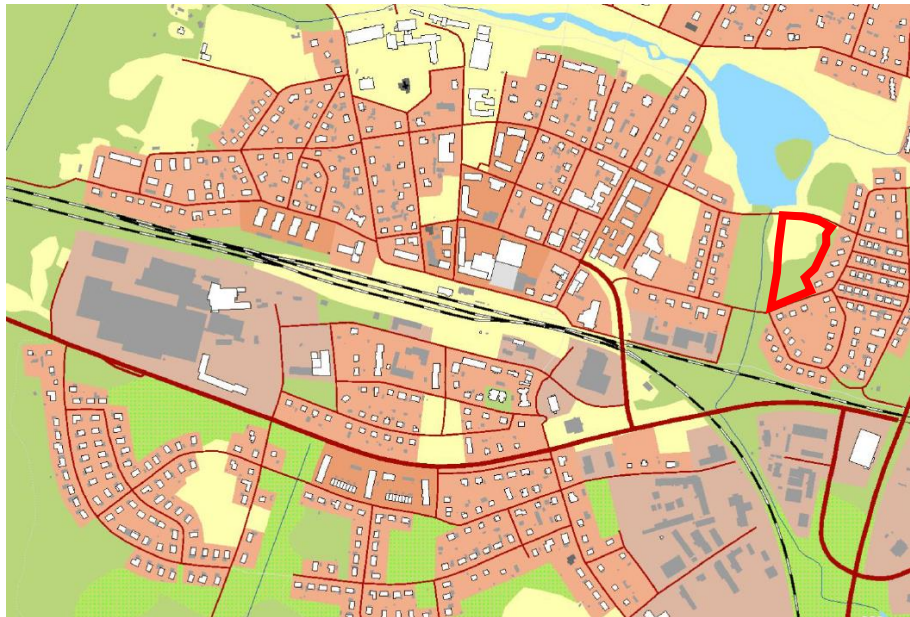


Bild 1. Översiktskarta med planområdet markerat (röd markering).

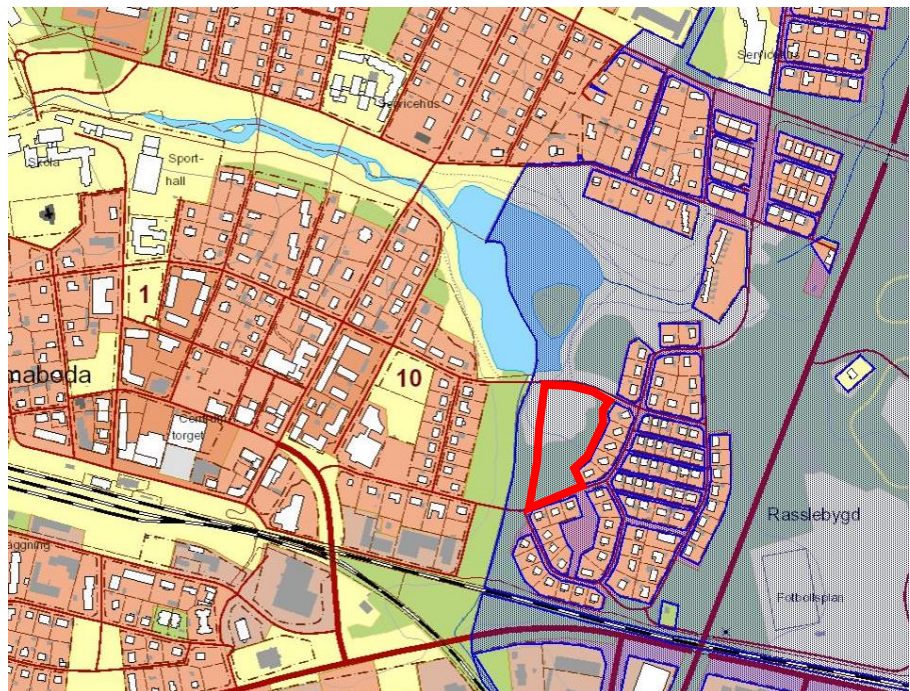


Bild 2. Översiktskarta. Aktuell fastighet Emmaboda 4:1 markerat (blå markering) Röd linje illustrerar planområdet.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar del av fastigheten Emmaboda 4:1 som ägs av Emmaboda kommun.

Sammanfattning av planförslaget

Det nya området planeras att bli en integrerad del av Emmabodas tätort genom att bostadsområdena knyts samman med ny bebyggelse och nya rekreationsstråk. Inom området föreslås en blandning av flerbostadshus och sammanbyggda enbostadshus om två till fyra våningar. Planen kan tillskapa ca 50 bostäder beroende på val av bostadstyp. Nybyggnation med alternativa bostadstyper ger effekter som generationsskifte inom befintligt bostadsbestånd. Vid framtagandet av strukturen i det nya området har den omgivande platsens förutsättningar och värden varit en inspirationskälla.

Strukturen möjliggör för en tätare och varierad bebyggelsestruktur och den trädplanterade gatan ger plats för mänskliga möten och för miljön hållbara lösningar. Infart till det nya området föreslås från både Bygdevägen och Brovägen.

Stor hänsyn har tagits till befintlig bebyggelse samt närområdets rekreations- och naturvärden. Tillgängligheten till Bjurbäcken säkras och projektet som helhet omfattar flertalet förbättringsinsatser vad gäller rekreation, tillgänglighet, sanering av mark och förbättrad dagvattenhantering. En fri passage intill bäckens östra sida säkerställs vilket minskar påverkan på bäckens naturmiljö. Kopplingar och stråk till och inom området har studerats noga. Detta för att säkerställa god tillgänglighet och för att området på bästa sätt ska sammanlänkas med befintliga rekreationsstråk. Området utformas med förutsättningar för spridningskorridorer i form av natur intill Bjurbäcken, gatuplanteringar samt sammankopplande naturtytor inom planområdets östra del.



Bild 3. Utdrag från volymstudie av området, sett från sydöst.



Bild 4. Illustrationsplan över möjlig bebyggelse inom planområdet samt förbättringsmöjligheter vad gäller rekreation, natur och dagvattenhantering.



Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet är utpekad för bostadsändamål i den kommunomfattande, översiktsplanen antagen 2013-04-29. Till översiktsplanen hör en idékatalog som beskriver ytterligare områden för bostadsbebyggelse.

Då platsen tidigare var bebyggd med en förskola så behandlades aldrig aktuellt planområde som område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, LIS. Förskolan började avvecklas under år 2017 och rivningen färdigställdes hösten 2017.



Bild 5. Område för bostäder vid ER-sjön redovisat i översiktsplanen.

I översiktsplanen beskrivs:

"Nytt bostadsområde i Emmaboda. Centralt med all service inom gång-avstånd. Brovägen över bron bör stängas av för biltrafik från båda håll-len och istället öka värdet i omgivningen genom en fin promenad- och cykelväg.

Ån från ER-sjön vidgas och blir en vattenspegel eller ett fördröjningsmagasin (bra för vattnets kvalitet och bra för närmiljön). En ny promenad och cykelväg uppförs och leds genom den planerade ön i lagunen. Det nuvarande området görs till en vacker naturpark.

Bostäderna i området bör vara blandat hyresrätter och äganderätter (samt eventuellt bostadsrätter). Området planeras så att gruppbyggda småhus blandas med flerbostadshus."

Översiktsplanen har aktualiserats under år 2017. Emmaboda kommun har sedan översiktsplanens antagande märkt en ökad efterfrågan på bostäder i centralorten.

I översiktsplanen fastslås ett antal mål för ny bebyggelse i kommunen:

- Ny bebyggelse i Emmaboda kommun byggs som en del av det långsiktigt hållbara samhället.
- Ny bebyggelse i kommunen är anpassad efter framtida klimat.
- Det byggs centrumnära, men också sjönära och grönnära för att ta vara på Emmaboda kommuns läge och naturvärden.
- Det finns ett blandat utbud av boendeformer i olika delar av kommunen.
- Boendet i Emmaboda upplevs som socialt, tillgängligt och välfungerande utifrån människors olika förutsättningar.

Gällande bebyggelse i tätort nämns följande mål:

- Lokalisera ny bebyggelse med utgångspunkt i gynnsamma lokala klimatförhållanden, god tillgänglighet till kollektivtrafik och i möjligheterna att åstadkomma attraktiva gång- och cykelförbindelser med viktiga målpunkter i respektive tätort,
- Skapa bostäder, tillgängliga för alla,
- Skapa variation i boendet när det gäller hustyp, bostadsstorlek och upplåtelseform.

Föreslagen utveckling av området ger en förtätning och komplettering i befintliga miljöer, samtidigt som hänsyn tas till viktiga naturkvaliteter.

Ny detaljplan ger ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur. Området ligger ca 500 meter från Emmaboda centrum med tillgång till offentlig och kommersiell service.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

Hösten 2014 påbörjade kommunstyrelsen arbetet med vision och mål inför mandatperioden 2015-2018. Sedan har kommunens ledningsgrupp i samverkan med andra verksamhetsansvariga tagit fram förslag till målområden och åtagande.

Ett av åtaganden är "Utveckla förslag på attraktiva bostäder i Emmaboda kommun". Kommunen har under hösten 2017 tagit fram ett bostadspolitiskt program samt bostadspolitiska riktlinjer. De bostadspolitiska riktlinjerna innehåller en plan för ny- och ombyggnation av bostäder i Emmaboda kommun. Aktuellt område är ett av de utpekade områdena som möjliggör attraktiva bostäder i Emmaboda kommun.

Vatten

ER-sjön är artificiellt vatten som anlades och utvecklats under 50 talets början i syfte att skapa en attraktiv badsjö i samhället. Därtill är Bjurbäcken till viss del anlagd då gällande tillstånd även hanterar dammanläggning i Bjurbäcken. Tillståndet reglerar att kommunen får uppdämma vattnet i bäcken till en höjd av 119,25 meter över havets medelvattenstånd.

ER-sjön har aldrig använts som badsjö då vattnet uppströms är starkt försurningspåverkat med mycket humus. Kommunen har en kalkanläggning uppströms i Åleberg, för att förbättra biologin ibland annat ER-sjön.

Emmaboda kommun reglerar vattnet i ER-sjön genom dammluckor i anslutning med Bjurbäcken.

Bjurbäcken ingår i förslag till sekundärt vattenskyddsområde för Lyckebyån samt ingår i Lyckebyåns avrinningsområde.

Den sekundära skyddszonen omfattar 100 m på ömse sidor från strandlinjen i huvudfåran och delar av vissa större biflöden. Syftet med vattenskyddsområde med tillhörande skyddsföreskrifter är att långsiktigt säkerställa

vattentillgången och råvattenkvaliteten och därmed möjliggöra ett nyttjande av Lyckebyån för vattenförsörjningsändamål. Skyddet ska även säkerställa Lyckebyån som en framtida bas för kommunernas vattenförsörjning.

Utredningen visar på att skyddszon för sekundär zon förbi samhälle är motiverat. Bäckens har en lång rinntid, beroende på flöden.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd 100 meter från Er-sjön.

Strandskyddat område öster om Bjurbäcken, zon 25–100 meter (aktuellt planområde) upphävdes permanent genom särskilt beslut med stöd av 7 kap 18§ första stycket punkt 2 av Länsstyrelsen i Kalmar den 19 mars 2019.

Ett upphävande enligt första stycket 2 får endast göras om sjöns vattenyta har en storlek som uppgår till omkring en hektar eller mindre eller om vattendragets bredd är omkring 2 meter eller smalare. Bjurbäcken har en bredd mindre än 2 meter vid normalt medelvattenstånd. Strandskyddets värden säkerställs både vad gäller rekreation och naturvärden genom en fri zon/passage om 25 meter öster om Bjurbäcken.

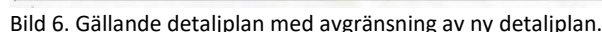
De naturvärden som skapats över tid efter ett anläggande av Bjurbäcken i syfte att hantera dagvatten bör om möjligt ses som ett biotopskydd vilket säkerställs genom att bäcken och dess närområde fortsatt är planlagt som allmän platsmark, PARK i enligt med gällande detaljplan.

Övriga beslut

Kommunstyrelsen i Emmaboda kommun beslutade 2017-11-28 § 214 att ge Bygg- och miljöenheten i uppdrag att inleda arbetet med en ny detaljplan för delar av fastigheten Emmaboda 4:1, Fyrklövern, i Emmaboda samhälle enligt kommunens bostadspolitiska riktlinjer och bostadsförsörjningsprogram.

Den tidigare bebyggelsen (förskola) som fanns på platsen revs under år 2017 med slutbesiktning 2017-09-07. Byggnaderna var i mycket dåligt skick vilket bidrog till att miljön inte uppfyllde ställda krav för förskoleverksamhet. Syftet med rivningen var även att ge plats för en utveckling av bostäder. En ny förskola byggdes vid Bjurbäcksområdet, Emmaboda skolområde, i syfte att samla barn och skolverksamhet.

Gällande detaljplan, *Förslag till utvidgning av stadsplanen för Rassebygdsområdet i Emmaboda köping*, fastställdes av länsstyrelsen 11 januari 1963, och anger allmän platsmark, PARK för aktuellt planområde. Idag är strandskyddet upphävt i hela planområdet. Strandskyddet återinträder genom ny påbörjad planprocess. Planen har genomförts vad gäller anläggande av park intill ER-sjön. Området i anslutning till Bjurbäcken har däremot över tid utvecklats till ett naturområde med mycket begränsad tillgänglighet för människan. Kommunen avser utveckla denna del så att ett sammanhållet rekreatiionsstråk kan bildas i centrala Emmaboda, intill vatten och befintliga målpunkter.



Det finns i nuläget inga kända intressekonflikter. Planen berör enbart kommunal mark vilket innebär att det inte finns frågor gällande samnyttjandefunktioner.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

Det finns i dagsläget ingen bebyggelse inom planområdet. I planområdets sydvästra hörn finns dock en teknikbyggnad, transformatorstation för el.

Omkringliggande bebyggelse består till största delen av villabebyggelse. I anslutning till planområdet finns även mindre flerfamiljshus i två våningar. Västerut mot Emmaboda centrum, möter villabebyggelsen flerbostadshus om 2-4 våningar.



Bild 7. Teknikbyggnad inom planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

Föreslagen detaljplan möjliggör för ca 50 nya bostäder beroende på val av bostadstyp. Planen ger kommunen möjlighet att utveckla Emmaboda med ett blandat utbud av boendeformer i ett centralt och attraktivt läge. För att ge förutsättningar för människor av olika samhällsgrupper och hushållstyper

att flytta till området möjliggörs en blandning av sammanbyggda enbostadshus och flerbostadshus. Olika upplåtelseformer eftersträvas inom området.

Ambitionen är att skapa ett bostadsområde med varierad bebyggelse där gatans gestaltning i förhållande till ny bebyggelse samt parkområdet kring Bjurbäcken ger området dess karaktär och attraktion. Entréernas placering mot gatan underlättar möten människor emellan och gör så att gatan fungerar som ett offentligt rum där det känns tryggt att röra sig.

Användningen *bostäder* preciseras så att endast flerfamiljshus och sammanbyggda enbostadshus tillåts. Detaljplanen reglerar bebyggelsens omfattning genom prickmark, placeringsbestämmelser samt högsta nyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea. Placeringsbestämmelserna syftar till att skapa en så flexibel byggrätt som möjligt där tex mindre komplementbyggnader kan placeras närmare gata än garagebyggnad. Det ska finnas möjlighet att skapa grunda förgårdsmarker vilket ger en variation i gaturummet. Ny bebyggelse får inte uppföras med källare.

Planen medger bostadsbebyggelse i en till fyra våningar. För att anpassa nya byggnader till befintlig bebyggelse begränsas antal våningar till två våningar (8,5 meter i nockhöjd) inom planens östra och sydvästra del. Här tillåts även enbart sadeltak för att möta befintlig bebyggelses utformning. Inom planområdets nordvästra del möjliggörs byggnation om max fyra våningar (15 meter i nockhöjd). Vid fyra våningsplan ska översta våningen anordnas med indragen våning om minst 0,8 meter. Här ges även en större nyttjandegrad vid uppförande av flerbostadshus.

Bilder från framtagna 3d-modell visar föreslagna höjder för ny bebyggelse i relation till befintlig bebyggelse. Se bilder från sidan 19 och framåt.

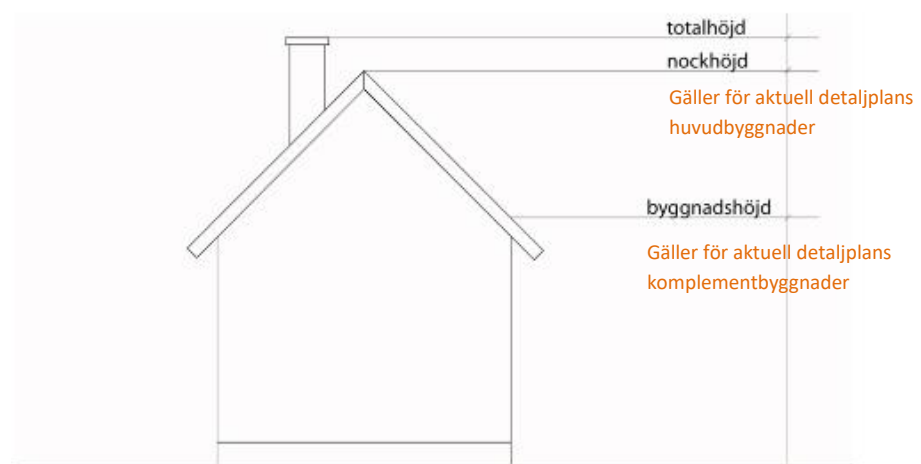


Bild 8. Förslag till detaljplan reglerar högsta nockhöjd för huvudbyggnad och byggnadshöjd för komplementbyggnad.



Bild 9. Inspirationsbild på byggnation med grund förgårdsmark.



Bild 10. Inspirationsbild. Exempel på bebyggelse från BoKlok, två våningar med sadeltak.



Bild 11. Exempelbild flerfamiljshus "stadsvilla". (Exempel från Ronneby kommun.)



Bild 12. Exempelbild flerfamiljshus "stadsvilla" i 4 våningar där fjärde våningen är delvis indragen. (Exempel från Kalmar kommun.)

Stadsbild

Nuläge

Stadsbilden i Emmaboda är brokig och växlar i skala och uttryck. Planområdet är väl avgränsat av ER-sjön och Bjurbäcken med dess natur samt av trädridån mot öster. Bebyggelsen öster och väster om Bjurbäcken har idag ingen visuell kontakt. Planområdet utgörs av en rivningstomt och ett naturområde med träd av varierande art och höjd. Området är lite av ett tomrum mellan bostadsområdena. Planområdet har låg användning men det finns en stig via rivningstomten i nordsydlig riktning.



Bild 13. Rivningstomt inom planområdet. I fonden trädridå mot öster.

Planförslaget och konsekvenser

Detaljplanen bidrar till en förändring av stadsbilden genom byggnation. Med en god gestaltning kan den nya bebyggelsen leda till ett positivt tillskott till stadsbilden. Eventuell påverkan på stadsbilden behöver ställas i relation till behovet av nya bostäder, vilket väger tyngre.

Ny detaljplan skapar förutsättningar för en förtätning i centrala Emmaboda på mycket attraktiv mark. En förtätning inom tätorten medför ett effektivt markutnyttjande. Planen ger förutsättningar för varierad bebyggelse med en blandning av sammanbyggda enbostadshus och flerbostadshus. Ett intressant gaturum kan växa fram och den nya bebyggelsen kan genom god utformning

och sammanhållen gestaltning uppföras med liten påverkan för omgivningen. En god arkitektur bidrar till en attraktiv miljö och stadsbild.

Detaljplanen begränsar ny bebyggelses höjd i öster och sydväst för att minska påverkan på befintlig bebyggelse. Befintlig vegetation mot öster säkerställs inom allmän platsmark, natur, vilket skapar förutsättningar för att träd och vegetation bevaras, alternativt nyplanteras.

Volym- och skuggstudie

En studie avseende volym och skugga har genomförts för en möjlig utveckling av ny bebyggelse i relation till omkringliggande bebyggelse. Syftet är att redovisa ny bebyggelse med en, enligt föreslagen detaljplan, högsta nockhöjd samt föreslagen nyttjandegrad. Studien visar solförhållanden vid olika årstider samt vid olika klockslag på dygnet. I planbeskrivningen redovisas två olika årstider under sex olika klockslag för föreslagen bebyggelse.

Kommunen har även studerat alternativa placeringar av ny bebyggelse, bland annat snedställda byggnader inom den östra byggrätten. Studien visar att alternativet ger en marginell minskning av skugga från nya byggnader till befintliga bostäder i öster men däremot bättre förhållanden avseende sol och skugga för nya byggnader inom planområdet. Kommunen har även studerat alternativa byggnadsvolymer, vilket har resulterat i att nockhöjden för huvudbyggnader sänks med två meter.



Bild 14. Snedbild över ny föreslagen bebyggelse sett från sydöst. Ny bebyggelse i orange färg och befintlig bebyggelse i färgen rosa.

Nedan redovisas studerat alternativ som möjliggörs enligt angivna planbestämmelser. Bebyggelsen redovisas med maximal nockhöjd, 15 respektive 8,5 meter. Studien syftar till att redovisa skuggbildning, volymer, gaturum samt den nya bebyggelsen i relation till befintlig vegetation och bebyggelse.

Sol/skugga den 20 mars (tidpunkten simulerar förhållanden under vår och höst).



Klockan 10



Klockan 12



Klockan 14



Klockan 16

Bild 15-18. Sol/skugga 20 mars

Sol/skugga den 20 juni (tidpunkten simulerar förhållanden under sommaren).



Klockan 10



Klockan 12



Klockan 14



Klockan 16

Bild 19-22. Sol/skugga 20 juni.

Framtagen volymstudie visar att ny bebyggelse inom planområdet till viss del kommer skuggpåverka befintlig villabebyggelse öster om planområdet.

Områdets läge ger en bebyggelsestruktur i nordsydlig riktning vilket ger en minskad skuggpåverkan på omgivningen. Strukturen gör även att den befintliga bebyggelsen skuggar den egna trädgården mot väster under morgonen/tidig förmiddag. Under större delen av dagen påverkas inte befintliga fastigheter av skugga från ny föreslagen bebyggelse.

Genomförd studie visar att skugga från ny bebyggelse når befintlig bebyggelse i öster mellan klockan 16.15 och 17.10 under vår och höst, vilket resulterar i begränsad kvällssol denna tid på året. Under sommartid står solen högre vilket resulterar i att skuggan från ny bebyggelse når befintlig bebyggelse först vid 18.50 och framåt. Detta bör dock ställas mot dagens förhållanden då höga träd ger skugga.

Fastigheten Riskan 5 är den fastighet som belastas av skugga tidigaste på eftermiddagen, ca klockan 16.15 beroende på årstid.

Kommunen har studerat 3 eller 4 våningar inom den nordvästra byggrätten. Studien visar en marginell skillnad vad gäller skugga till befintliga bostäder i öster.

Ny föreslagen bebyggelse påverkar inte befintlig bebyggelse åt väster eller söder. I norr finns ingen angränsande bebyggelse.

Kommunens ställningstagande är att ny föreslagen bebyggelse visar på en för framtiden hållbar utveckling med en liten och acceptabel påverkan på omgivande bebyggelse.

Utformning och exakt placering bestäms i kommande lovprocess. Studien redovisar den mest sannolika exploateringen men en placering enligt föreslagna bestämmelser samt enligt högsta tillåtna nockhöjd. Kommunen har valt att inte illustrera enbart sammanbyggda enbostadshus då detta alternativ ger en mindre påverkan.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Dessa frågor bevakas under bygglovskedet.



Bild 23. 20 mars klockan 17.00. Skugga från nya byggnader belastar befintlig bebyggelse.



Bild 24. 20 juni klockan 19.00. Skugga från nya byggnader belastar befintlig bebyggelse.

Trafik

Bil

Nuläge

De angränsande gatorna Bygdevägen/Nygatan och Brovägen har låga trafikmängder med en ÅDT (fordon per dygn) under 500 fordon/dygn. Gatorna har endast bostäder som målpunkter.

Nedan redovisas ÅDT för nuläge (2017) samt en uppräknings med 1 % till år 2040. Förändringen bedöms som marginell. Mätningarna finns redovisade i trafikbullerutredningen under rubriken *Trafikuppgifter*. Skyltad hastighet är 40 km/h. Gatustrukturen i området bygger på blandtrafik med kantstensparkering.

	ÅDT (år)	ÅDT 2017	ÅDT 2040	Andel tung trafik [%]	Hastighet [km/h]
Storgatan, hälsocentralen	3259 (2015)	3270	3340	2	40
Storgatan, söder	3448 (2016)	3450	3530	1	40
Torggatan	1288 (2015)	1290	1320	2	40
Linnégatan	159 (2016)	159	162	1	40
Järnvägsgatan	2743 (2017)	2743	2810	4,2	40/30
Nygatan	1494 (2017)	1494	1530	4,3	40
Hantverkaregatan*	159	159	162	1	40
Trädgårdsgatan*	159	159	162	1	40
Brovägen	418 (2017)	418	428	2,5	40
Bygdevägen	484 (2017)	484	495	1,2	40
Bäckgatan	118 (2017)	118	121	2,2	40

* Samma trafikmängd som på Linnégatan har använts enligt uppgift från beställaren

Tabell 1. Trafikmängder på kommunala gator (källa: bullerutredningen)



Bild 25. Angränsande bostadsgata (Bygdegatan) söder om planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

En möjlig exploatering med ca 50 nya lägenheter i centrala Emmaboda bidrar till en marginell ökning av trafiken på de närmaste gatorna. Genom att ny gata ansluter till befintliga gator både i norr och söder bedöms ett genomförande av detaljplanen ge en marginell trafikökning på de anslutande gatorna. Gatan utformas med en tilltagen gatubredd om 8 meter vilket möjliggör för långsgående parkering, trottoar, dagvattenhantering samt gatuplantering i form av träd och mark- och buskväxter.

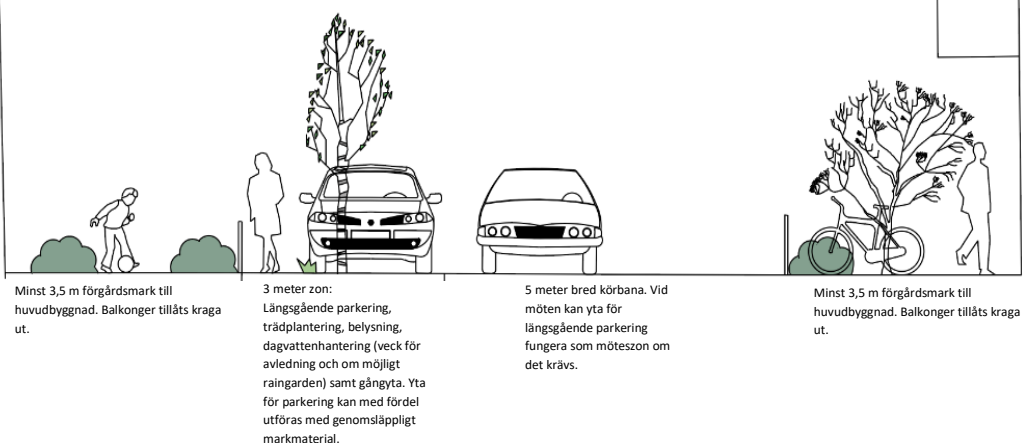


Bild 26. principbild på gatusektion för ny lokalgata

Gatans köryta utformas med en bredd om 5 meter, vilket håller ner hastigheten och skapar en trafikmiljö för oskyddade trafikanternas villkor. Vid möten kan ytan för längsgående parkering utnyttjas. Utöver 5 meter köryta finns en 3 meter bred zon inom allmän plats GATA som rymmer både viktiga funktioner som hantering av dagvatten men även ekologiska värden som trädplantering och växlighet i mark och/eller buskskiktet (raingarden) vilket stärker ekosystemtjänster i olika nivåer. Träden längs gatan kan med fördel utgöra olika trädsorter.

Genom att gatan utformas med flertalet funktioner och byggnation kan gatuorienteras med grunda förgårdsmarker så möjliggörs sociala möten mellan människor med ökad trivsel och trygghet som följd.

Gång- och cykeltrafik

Nuläge

Inga gång- och cykelvägar berör planområdet. Däremot har det etablerats en gångstig genom området i nordsydlig riktning. Norr om planområdet finns ett flertal gångvägar som bildar viktiga rekreationsstråk i anslutning till ER-sjön samt kopplar samman bostadsområden med centrum och andra viktiga målpunkter som skolområdet och bad- och träningscenter. Intelligande gator är relativt lågt trafikerade bostadsgator med blandtrafik.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget påverkar inga gång- och cykelvägar och ger inga negativa konsekvenser för befintliga gång- och cykelstråk.

Ny gata avses, likt kringliggande gator, trafikeras med blandtrafik. Gatan är utformad så att siktlinjer bryts vilket bidrar till att hålla ner hastigheten. Det är av stor vikt att gatan utformas på de oskyddade trafikanternas villkor.

Inom planlagd parkmark väster om planområdet ska en sammanbindande länk utvecklas mellan befintliga gångstråk i syfte att skapa ett större sammanhängande rekreationsstråk mellan målpunkter i centrala Emmaboda. Projektet syftar till att främja god hälsa.

Parkering och angöring

Nuläge

Idag finns ingen utpekad parkering inom planområdet. Dock används rivningstomten för parkering vid behov.



Bild 27. Rekreatiionsstråk intill ER-sjön som slutar vid aktuellt planområde.

Planförslaget och konsekvenser

Parkering för de nya bostäderna ska lösas inom kvartersmark. För sammanbyggda enbostadshus kan angöring och parkering ske direkt intill den egna bostaden alternativt samlas i gemensamma parkeringsgårdar. Eventuell garagebyggnad eller carport ska placeras minst 6 meter från gata där angöring sker. Parkeringsytorna utformas med omsorg för att undvika stora asfaltsytor.

För flerbostadshus kan de gemensamma parkeringsytorna få bli något större. Parkeringar till flerbostadshus bör lokaliseras vid områdets infart för att minska trafikflöden på gatan. Oljeavskiljare för parkeringar kan komma att krävas.

Därtill utformas ny gata med en bredd om 8 meter vilket möjliggör längsgående parkering för besökande. Gatan ska ges en omsorgsfull gestaltning med varierad markbeläggning som tydligt markerar gatans olika funktioner.

Planområdets kvartersmark har utformats med utfartsförbud mot Brovägen och Bygdevägen.

Kollektivtrafik och järnväg

Nuläge

Avståndet till Emmabodas centralstation är cirka 600 meter. Här finns även närmaste hållplats för lokal- och regional busstrafik.

Planområdet ligger ca 150 meter från järnväg. Vegetation och befintlig bebyggelse gör att man inte upplever järnvägen från planområdet. Framtagen bullerutredning omfattar även trafikbuller från järnväg.

Planförslaget och konsekvenser

Planområdet anses väl kollektivtrafikförsörjt. Ny bebyggelse inom planområdet bidrar till ett ökat underlag för kollektivtrafiken

Väster om stationen, mot Lessebo					
Tågtyp	Antal 2017	Antal 2040	Medel/maximal längd [m]	Andel passager kl. 06-22	STH [km/h]
Godståg	1,4	3	597/615	60 %	100
Pass-tåg	7,1	9,5	150/262	90 %	160
X31/32	22,3	29,9	82/160	95 %	140
Övrigt	0,1	-	65/460	100 %	100
Öster om stationen, mot Örsjö					
Tågtyp	Antal 2017	Antal 2040	Medel/maximal längd [m]	Andel passager kl. 06-22	STH [km/h]
Godståg	1,4	3	597/615	60 %	100
Pass-tåg	7,1	9,5	150/262	90 %	160
X31/32	22,3	29,9	82/160	95 %	140
X10-11	15,3	20,5	50/50	100 %	140
Öster om stationen, mot Vissefjärda					
Tågtyp	Antal 2017	Antal 2040	Medel/maximal längd [m]	Andel passager kl. 06-22	STH [km/h]
X10-11	28,8	32	50/50	100 %	140

Tabell 2. Antal tågpassager per dygn 2017. (Källa: bullerutredningen)

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Detaljplanen berör främst de barn som flyttar till området men även befintliga barn i Emmaboda.

Inom planområdet planeras för halvprivata gårdar, vilka kan utgöra målpunkter för barn och ungdomar. Planen säkerställer även tillgängligheten ner till Bjurbäcken och dess närområde genom ett släpp mellan föreslagna områden för bebyggelse.

Idag rör sig barn mestadels vid sidan av området längs intilliggande gator. En byggnation av bostäder befolkar området även kvällstid vilket främjar en ökad trygghet inom och intill planområdet. Området blir upplyst och uppsikten ökar.

Bjurbäckens parkområde kan med fördel utvecklas med naturlekplats för att barn på nära håll ska ha tillgång till lek. Bjurbäcken med sitt närområde ger området bostadsnära natur och rekreation vilket främjar en god hälsa.

Planområdet utformas även med trafiksäkerhet i fokus vilket är viktigt för att barn ska kunna röra sig fritt i området.

Jämställt och mångfald

En viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetssynpunkt handlar om att alla ska ha lika bra förutsättningar till ett boende för hela livet, möjlighet till aktiviteter, möjlighet att ta sig till och från arbete, handla med mera. Detta oavsett ålder, ekonomi, etnicitet, funktionshinder, tillgång till bil etc.

Detaljplanen möjliggör för olika typer av bebyggelse inom området. För att ge förutsättningar för människor ur olika samhällsgrupper och hushållstyper att flytta till området möjliggörs för en blandning av sammanbyggda enbostadshus och flerbostadshus. Olika upplåtelseformer eftersträvas inom området. Denna variation ger valmöjligheter samt medför att området kan bli attraktivt för olika människor i samhället, både på grund av funktionaliteten och av ekonomiska skäl. En blandning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer i en stadsdel skapar möjlighet att bo kvar i ett område, när kraven och behoven förändras.

Närheten mellan stadens olika funktioner, såsom bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha goda förutsättningar

att få ihop ett fungerande vardagsliv. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetssynpunkt. Stadsplaneringen ska främja god tillgänglighet för alla. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar.

En planering med många olika gröna ytor i närheten av bostäder och säkra gång- och cykelvägar som underlättar kopplingen mellan olika målpunkter såväl inom närområdet som mellan stadsdelarna är en viktig aspekt i att skapa en hållbar stadsdel. Transportlänkarna ska fungera för befolkning med olika förutsättningar att ta sig fram i stadslandskapet.

En förtätning med bostäder i centrala Emmaboda bidrar till en god samhällsutveckling.

Naturmiljö

Landskapsbild, natur och rekreation

Nuläge

Planområdet är en del av en större fastighet, Emmaboda 4:1. Planområdets landskapsbild präglas av en stor flack grusyta (rivningstomt för fd. förskola) med enstaka buskar och träd. Inom planområdets östra kant finns ett flertal träd i varierad höjd och sort. Norra delen av området har låga naturvärden.

Södra delen av området utgörs av ett mindre naturområde mellan Bjurbäcken och befintligt villaområde. Området har tät undervegetation med olika sorters lövträd i varierad ålder och storlek. Området bedöms ha låga naturvärden. Den bitvis täta vegetationen gör att tillgängligheten till bäcken är starkt begränsad. Genom planområdet finns en upptrampad stig som leder från Brovägen via rivningstomten till Bygdevägen.

Bjurbäcken och dess närområde (25 meter öster om bäcken) ingår inte i planområdet. Bäckens närområde har en relativt tät och artrik undervegetation samt ett rikt trädbestånd. Marken närmast bäcken har en markant sluttning. Bäckens tillsammans med ER-sjön utgör artificiellt vatten som anlades för att hantera dagvatten då Emmaboda expanderade som mest samt för att säkerställa en kapacitet för framtida byggnation. Området kring bäcken beskrivs under rubriken *Strandskydd*.

Planområdet kopplas via Brovägen till befintliga gång- och cykelvägar på intilliggande gator och längs ER-sjön. Gångvägarna intill ER-sjön knyter samman bostadsområden och centrala målpunkter. ER-sjön med dess parkområden anses vara ett av de mest attraktiva områdena i Emmaboda tätort.

Inom ett avstånd på cirka 400 meter finns idrottsplats, natur och bad. Inom cykelavstånd finns frilufts- och rekreationsområden.



Bild 28. Befintlig vegetation inom norra delen av planområdet. I bakgrunden syns trädridån mellan planområdet och befintlig bebyggelse.



Bild 29. Befintlig vegetation mot anslutande gata i söder. Tätt undervegetation och lövträd.



Bild 30. Planområdet sett från söder mot rivningstomten. Vegetationen längre bort till höger på bilden ska bevaras inom gällande detaljplan och regleras som allmän platsmark, PARK.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär att den landskapsbild som idag finns på platsen påverkas genom att området bebyggs. Detta intresse behöver ställas i relation till behovet av nya bostäder, vilket bedöms väga tyngre. Den negativa inverkan på landskapsbilden begränsas dock i en viss utsträckning genom detaljplanens utformning. Mot öster föreslås ett mindre naturområde vilket ger förutsättningar för att befintliga träd kan bevaras alternativt nya planteras. En utveckling av parkområdet kring Bjurbäcken, sparad natur i öster, rika trädgårdar samt den nya trädplanterade gatan genom området minskar påverkan på landskapsbilden och tillför nya naturvärden till området.

Genom planläggningen kommer områdets natur/parkyta minskas. De största naturvärdena finns dock i anslutning till Bjurbäcken vilka ges utrymme att utvecklas inom befintlig användning park. Området kring bäcken möjliggör för flera viktiga funktioner som dagvattenhantering och rekreation. Området ska även fungera som en spridningskorridor för växter och djur. Genom att planlägga för ett allmänt släpp (PARK) mellan ny bebyggelse och området kring Bjurbäcken säkerställs en god tillgänglighet.

En exploatering innebär att trädgårdsmiljö skapas med buskar träd och planteringar. Ny gata föreslås utformas med trädplantering vilket möjliggörs genom tilltagen gatubredd. Planområdets östra del är en lågpunkt vilket gör att området inte ska förses med byggnad. Området planläggs som allmän platsmark, NATUR. Inom detta område kommer marken att dräneras och ny

dagvattenledning att förläggas. Naturmarken fungerar även som en obebyggd zon mellan ny och befintlig bebyggelse.

Detaljplan föreslås reglera markens anordnande så att 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig vilket ska möjliggöra omhändertagande och till viss del rening av dagvatten, samtidigt som en grönare kvartersmark säkerställs.

Bebyggelsens höjd är som lägst mot öster och sydväst för att möta befintlig villabebyggelse.

I samband med inventering av potentiella utpekade boplatsträd för fladdermöss (se nedan) genomförde Emmaboda kommun en översiktlig inventering och inmätning av utpekade träd. Det konstaterades att det inte finns några träd inom planområdet som uppfyller kriterier för att vara särskilt värdefulla träd.

Träden inom planområdet är inga jätteträd och har inga utvecklade håligheter i huvudstammen. De uppfyller heller inte kriteriet för mycket gamla träd. Kommunen gör bedömningen att anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken inte krävs. Utöver väl avvägt planområde och sparat naturområde i öster omfattar detaljplanen inga planbestämmelser som säkrar att träd bevaras.

Fladdermöss

Nuläge

Under detaljplanens granskningsskede har Ecocom genomfört en inventering av fladdermössbeståndet inom planområdet. Inventeringen är sammanställd i en rapport som syftar till att ge en vägledning om vilka fladdermusarter som förekommer och hur de kan tänkas utnyttja området. Rapporten biläggs planhandlingarna.

Flera fladdermusarter väljer träd som koloniplats (boplat), till exempel i ek, bok och ask, som är speciellt passande för fladdermöss. Fladdermössen föredrar gamla träd och gömmer sig i hål och löst sittande bark. Fladdermössen använder också byggnader, grottor och skrevor som koloniplatser.

Genomförd inventering/metod följer Naturvårdsverkets undersöknings-typer: Artkartering av fladdermöss (Naturvårdsverket 2012). För uppnå syftet med utredningen har nedanstående delmetod använts:

Delmetod	Syfte/frågeställning	Utförd omfattning
Boplatsundersökning	Finns viktiga koloniplatser eller viloplatsen inom området?	Inom utredningsområdet
Autoboxinventering	Autoboxinventering ger förbättrade möjligheter att påträffa ovanliga arter med övervakning hela natten på utvalda lokaler.	4 st autoboxnätter (4 boxar x 1 natt) 2019-09-02

Bild 30. Delmetoder.

Sammanlagt registrerades minst fem fladdermusarter under inventeringen.

Inom området kunde 15 potentiella koloniplatser konstateras. Alla koloniplatser utgjordes av större träd av arterna; asp, björk, bok, ek och lönn. Träden hade dock inga tydliga håligheter varför bedömning av potentiell koloni (boplats) endast gjordes utifrån storleken på trädet.

Då inventeringen utfördes utanför fladdermössens yngelperiod är det inte möjligt att med säkerhet dra slutsatser kring vilka fladdermusarter som förekommer i området under hela aktivitetsperioden samt i vilken grad fladdermössen utnyttjar området som koloniplats, viloplats eller jaktområde. Det kan därför vara så att fler arter förekommer i området under yngelperioden, än de arter som påträffats i denna inventering. Men det finns inte något särskilt skäl att förvänta att fler arter påträffas.

Resultatet från inventeringen indikerar att förekommande arter är vanliga arter som är generalister utan särskilda habitatkrav.

Planförslaget och konsekvenser

Emmaboda kommuns inventering av de i rapporten utpekade träden visar att träd nr 9-13 och nr 1 har tagits ner vid årlig skötsel av området under tidig vår 2020.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett flertal potentiella koloniträd kommer att fällas vid en kommande exploatering. Kommunen har fört dialog med ansvarig på Ecocom (nuvarande Calluna) för att kunna ta ställning till de potentiella boplatserna samt hur fladdermössen bedöms påverkas av att träd tas ned inom planområdet. Då inga håligheter eller fladdermusboplatser observerades under inventeringen så är det troligt att träden inte används som boplats och kommer troligen inte ha någon påverkan på fladdermössens fortlevnad i området.



Bild 31. Potentiella koloniträd (Ecocom)

Enligt ansvarig för inventeringen använder fladdermössen andra bättre lämpade träd eller byggnader som boplatser. Fladdermössen är opportunistiska djur vilket innebär att de hittar ett nytt område och nya boplatser om träd tas ner. Träden inom planområdet bedöms ha ett lågt värde då de till största delen är unga och utan håligheter för fladdermöss att nyttja.

En tredjedel av de i rapporten potentiella koloniträden (boplatserna) finns utanför aktuellt planområde, inom mark planlagt som natur.

Planområdet är en förtätning i redan befintligt bostadsområde med direkt anslutning till vägar och bebyggelse. Kommunens bedömning är att fladdermössen ges möjlighet att fortsatt nyttja området som koloniplats, viloplats eller jaktområde, genom planens avgränsning med fortsatt parkområde kring Bjurbäckens båda sidor samt sparad natur inom planområdets östra del.



Bild 32. Potentiella koloniträd inom planområdet i förhållande till bibehållet parkområde, mörkgrön linje utanför planområdet samt planlagt naturområde inom detaljplanens östra del, ljusgrön linje. Linjerna är schematiskt inritade.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

För att fördjupa kunskaperna kring områdets geoteknik har en översiktlig geoteknisk undersökning med tillhörande markteknisk undersökningsrapport genomförts av WSP inom planprocessens granskningsskede. Utredningen redovisar utvärdering av undersökningsresultat samt geotekniska rekommendationer. Utredningen omfattar även mätning av markradon och grundvatten.

Enligt SGU består marken inom området av morän. Djupet till berg bedöms vara 3–5 meter.

Utredningen redovisar befintligt jordlager enligt nedan:

- Överst förekommer i huvudsak upp till ca 1 meter organisk jord eller fyllningsjord.
- Ytjorden vilar direkt, eller via lager av finsediment med en lagertjocklek upp till ca 0,6 meter, på fast naturlig friktionsjord.
- Den organiska jorden består generellt av mulljord med innehåll av grus, sand, silt och lera.
- Fyllningsjorden består av grusig sand.
- Finsediment bestående av silt har påträffats inom den centrala delen av undersökningsområdet. Silten har en mycket lös till medelfast lagringstäthet.
- Den naturliga friktionsjorden består av sandig eller siltig morän. Moränen har en lagringstäthet som varierar mellan medelfast och fast.

Genomgång av befintligt underlagsmaterial och information från den kompletterande undersökningen ger stöd till SGU:s jordartskarta från området.



Bild 33. SGU:s jordartskarta 1:125 000–1:100000. (Källa: sgu.se)

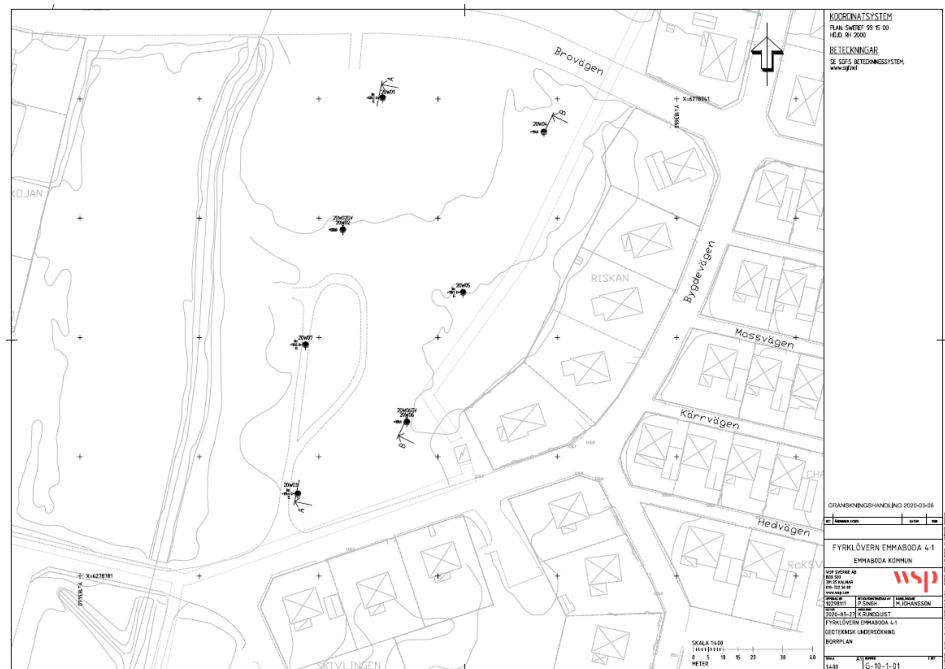


Bild 34. Borrplan, geoteknisk underökning (WSP).

Planförslaget och konsekvenser

Genomförd utredning redovisar översiktliga synpunkter och rekommendationer för grundläggning och markarbeten inom planområdet. Kompletterande geotekniska undersökningar kan bli aktuellt för att avgöra grundläggningsmetod.

Översiktliga synpunkter:

- Schakt kommer att utföras i siltiga material som är känsliga för vatten. Hänsyn måste tas till detta vid planering och utförande av schaktarbeten.
- Vid dimensionering och grundläggning av byggnader ska jordens tjälfarlighet beaktas.
- Grundläggning eller fyllning får inte utföras på tjälad eller uppluckrad schaktbotten.
- Allt markarbete utförs enligt AMA Anläggning 17.
- Hänsyn ska tas till grundvattennivån vid projektering av byggnader.

Grundläggning flerfamiljshus:

Planerad byggnation kan troligen grundläggas på konventionellt sätt, på naturlig friktionsjord eller ny packad fyllning, efter urgrävning av all organisk

jord och löst lagrat finsediment som vid utförd undersökning lokalt har påträffats ned till ca 1,5 meter under markytan.

- Viss del av befintlig fyllningsjord kan troligen återanvändas som fyllning efter urgrävning.
- Under förutsättning att byggnader utförs utan källare bedöms att den högsta dämningnivån för Bjurbäcken (+119,25), ligger under framtida nivåer för färdigt golv i byggnader.

Hårdgjorda ytor och ledningar:

Hårdgjorda ytor och VA-ledningar bedöms kunna anläggas utan förstärkningsåtgärder efter urgrävning av all organisk jord. Om terrassmaterialet utgörs av löst lagrat finsediment läggs materialskiljande lager av geotextil innan fyllning påförs. För VA-ledningar utförs grundförstärkning med förstärkt ledningsbädd.

Ny detaljplan medger ingen källare. Markens höjd för ny gata säkerställs med planbestämmelse samt att byggnader ska utformas eller uppföras så att översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till nivå + 0,3 meter över markens höjd för gata där angöring sker.

Topografi

Nuläge

Marken inom planområdet ligger på nivåer mellan ca +118,7 och +120,3. En lågpunkt finns i den östra delen av området.

Planförslaget och konsekvenser

I huvudsak föreslås befintlig topografi bevaras inom området. Ny gata höjdsätts dels efter befintliga nivåer för att undvika onödig uppfyllnad av kvartersmarken men framförallt för att tillgodose en god dagvattenhantering för området. Planområdets kvartersmark kommer höjas i förhållande till ny gatas höjd/läge. Områdets lågpunkt planläggs som allmän platsmark, Natur, för att hantera eventuella höjdskillnader mellan ny kvartersmark och befintliga fastigheter i öster. Området skapar även utrymme för ny dagvattenledning och dränering av markområdet vilket är en förutsättning för en god dagvattenhantering i området som helhet.

Kulturmiljö

Värdefull bebyggelse

Nuläge

Emmaboda kommuns kulturmiljöprogram antogs 2019-10-28 av Kommunfullmäktige. Programmet består av 65 områdesbeskrivningar, en för varje miljö som inventerats inom projektet. Kulturmiljöprogrammet utgör ett gediget kunskapsunderlag vid planläggning och som stöd vid bygg- och rivningslov. Områdesbeskrivningarna redovisar de kulturhistoriska värdena genom olika indelningar.

- *Huvudområden* är områden med kulturhistoriska värden. De bidrar till förståelsen för området, genom att belysa ortens landskapliga förutsättningar och bredare historiska utveckling.
- *Kärnområden* är mindre områden inom miljön med särskilt höga kulturhistoriska värden, med koncentrationer av kulturhistoriskt värdefulla byggnader, fornlämningar och/eller landskapsobjekt.
- *Fornlämningar eller potentiella fornlämningar* anger ett utdrag av de lämningar som finns registrerade i Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister, (FMIS).
- *Övrig kulturlämning* anger andra kulturhistoriska objekt och lämningar som upptäckts i samband med inventeringsarbetet, men som inte är registrerade i FMIS, exempelvis en vällagd stenmur, odlingsrösen, en husgrund, en bråttugn eller en förfallen byggnad.

Aktuellt planområde ingår i Emmaboda samhälles huvudområde. Däremot ingår planområdet inte i något av de utpekade kärnområdena.

Kulturmiljöprogrammet beskriver:

"I dagens Emmaboda kan samhällets utveckling avläsas genom den varierande bebyggelsen från olika tidsepoker."

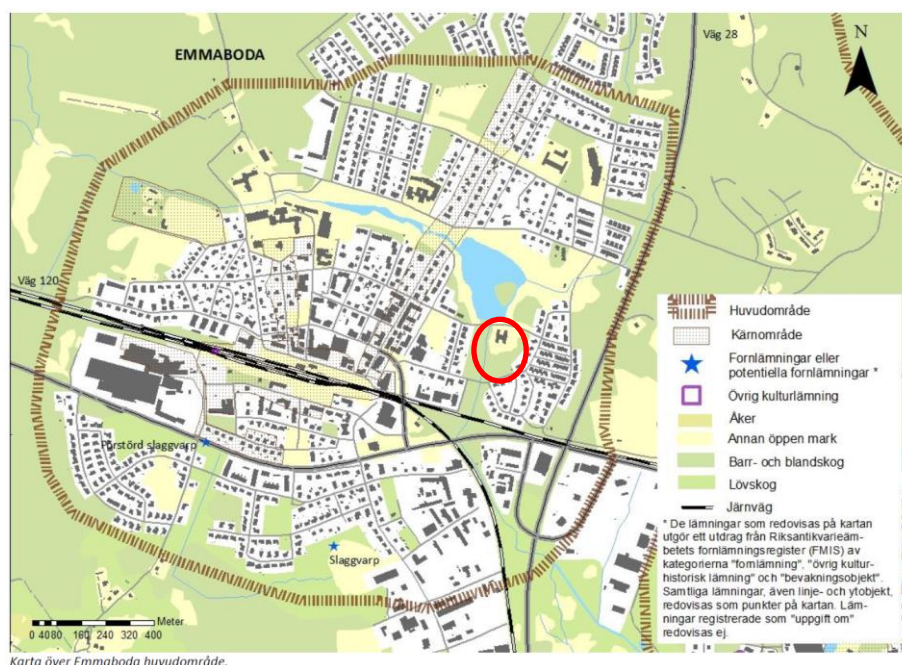
"Gatorna i huvudområdets centrala del har kvar den sträckning de fick då samhället anlades under sent 1800-tal, då de äldre byvägarna kompletterades med nya vägsträckningar. Järnvägsområdet och de nyanlagda vägarna blev bestämmande för samhällets utveckling och utgör än idag tydligt centrala miljöer i Emmaboda. Inom området återfinns flera olika typer av bebyggelsemiljöer med olika karaktärer."

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget påverkar inte Emmaboda samhälles kärnområden och dess utpekade värden, kvartersstruktur eller äldre vägdragningar. Ny bebyggelse inom planområdet ger en ny dimension på "centrumkaraktär" och bidrar till en variation i skala inom centrala Emmaboda.

Omkringliggande bebyggelse omfattas till viss del av äldre villabebyggelse men även inslag av nyare byggnader utan utpekade kulturvärden vilket gör att platsen bedöms tåla en exploatering.

Nytt bostadsområde bedöms inte påverka centrala Emmabodas värdebärare negativt och försvårar inte heller den historiska läsbarheten av området. Ny föreslagen bebyggelse är ett tillskott som representerar vår tids arkitektur och bostadsbyggande. Mot bakgrund av ovanstående bedöms planförslaget förenligt med centrala Emmabodas utpekade kulturmiljö och stadsbild.



Lycebyån som resurs: ER-sjön

Skogen som resurs: Träförädlingsindustrier som f.d. Emmaboda möbelfabrik (idag återvinningscentral)

Glasproduktion: Emmaboda Glasverk med fabriksbyggnader och arbetarbostäder.

Järnvägen: Stationsområdet med stationshus, järnvägshotell, godsmagasin och järnvägsbyggnader. Emmaboda som stationssamhälle.

Viktig industri: Glasverket, f.d. möbelfabriken, Emmaboda mekaniska verkstad, Emmaboda Granitslöjd, f.d. disponentvillan till Emmaboda tapetfabrik.

Motorkulturen: Vulk-verkstaden, Olssons maskin (f.d. fordonshall).

Bild 35. Redovisning av områdesbeskrivning från Emmaboda kommuns kulturmiljöprogram med aktuellt planområde inringat i rött.

Fornlämningar

Detaljplanen berör inga fornlämningar eller andra kulturlämningar. Om i dagsläget okända fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen i Kalmar län kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Service

Offentlig service och kommersiell service

Nuläge

Planområdet har närhet till både offentlig och kommersiell service i centrala Emmaboda. Planområdet ligger ca 600 meter från centrum där även närmaste hälsocentral, skola och förskola finns.

Planförslaget och konsekvenser

Planen möjliggör endast bostadsändamål. Planområdet ligger i ett centralt läge med god tillgång till service. Detaljplanen innebär en förtätning av Emmaboda samhälle vilket även kan bidra till mer liv och rörelse i området. Nyttillkommande bostäder kan även bidra till ett något ökat elevunderlag för förskolor och skolor omkring planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Planområdet är i dagsläget inte exploaterat. Vatten- och avloppsledningar finns utbyggda med anslutning till aktuellt planområde. Dessa hanteras av Emmaboda kommun genom Emmaboda Energi och Miljö AB.

Ledningsserviser till f.d. förskola är borttagna.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget säkrar teknisk försörjning och dess ledningar genom erforderliga planbestämmelser. Ny bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet som finns i angränsande gator alternativt i ny gata.

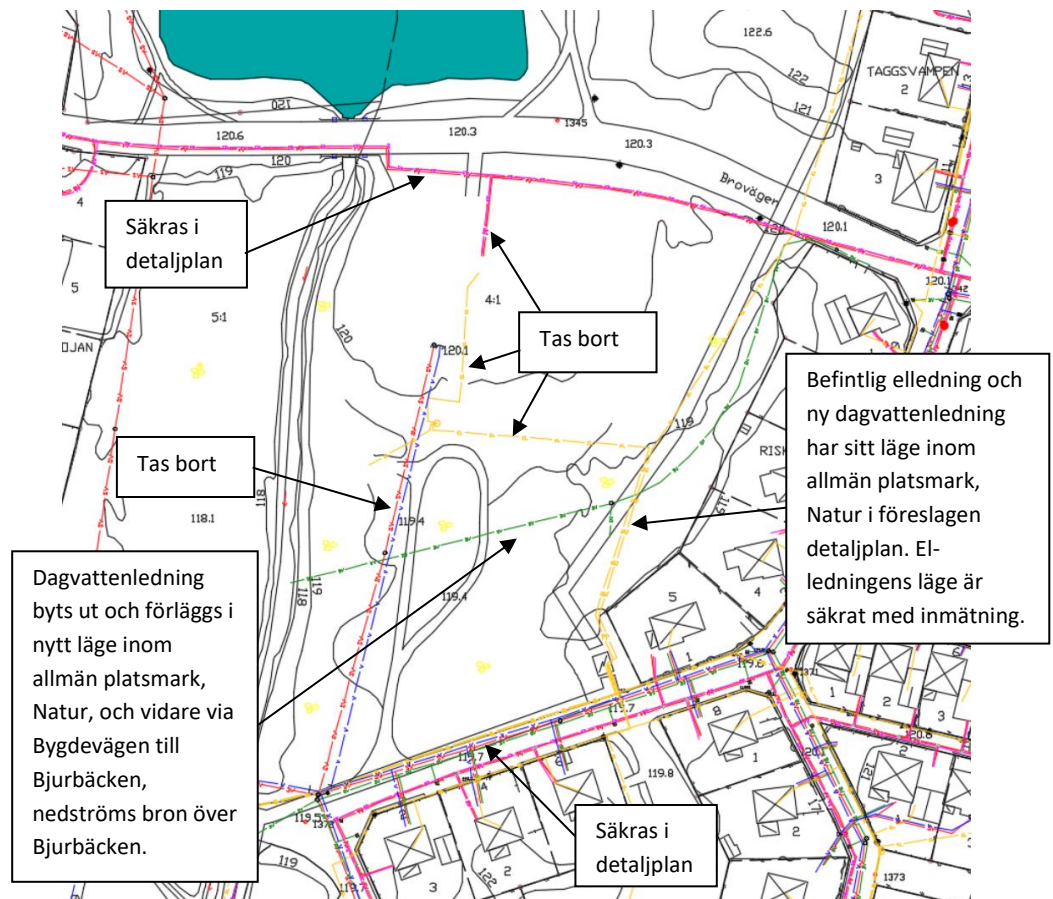


Bild 36. Befintliga ledningar inom planområdet. Blå linje=vatten, Grön linje=dagvatten, Röd linje =spillvatten, Gul linje=el.

Grundvatten

Nuläge

Två grundvattenrör installerades vid utförd översiktlig geoteknisk undersökning i februari 2020. Grundvattenytan har under februari 2020 avlästs ca 0,5 – 2 meter under markytan, på nivåer mellan +117,8 och +118,6.

Grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd och då kan såväl högre som lägre nivåer uppstå.

Bjurbäcken ingår i förslag till sekundärt vattenskyddsområde för Lyckebyån och ingår i Lyckebyåns avrinningsområde.

Planförslaget och konsekvenser

Hänsyn ska tas till grundvattennivån vid projektering av byggnader. Sanering av mark och föreslagen dagvattenhantering minskar risken för förorenings-spridning.

Dagvatten

Nuläge

Utbyggnadsområdet angränsar till befintliga bostadsområden där det finns allmänna dagvattensystem.

Dagvattenledningar finns utbyggt med anslutning till aktuellt planområde. Dagvattnet leds idag från områdets lågpunkt i öster via en dagvattenledning till Bjurbäcken. Enligt Emmaboda Energi är denna ledning grunt anlagd och varierar i material och dimension längs sträckan. Den har troligtvis anlagts i flera omgångar och dess skick är okänt. Till dagvattenledningen är troligtvis dräneringsstråk anslutna.

Planområdet är lågt beläget i förhållande till ER-sjön. Bebyggelse öster om planområdet har källare vilka under flera tillfällen har haft problem med källaröversvämningar vid högt vattenstånd. Bygdevägen agerar yttlig flödesväg vid skyfall. Några av fastigheterna längs Bygdevägen har källare med garagenedfarter. Det kan vara en bidragande anledning till att de har haft problem med källaröversvämningar. Det yttliga flödet på Bygdevägen bör kontrolleras för att ta reda om det bidrar till översvämningarna.

ER-sjön är artificiellt vatten som anlades och utvecklats under 50-talets början i syfte att skapa en attraktiv badsjö i samhället. Därtill är Bjurbäcken till viss del anlagd då gällande tillstånd även hanterar dammanläggning i Bjurbäcken. Tillståndet reglerar att kommunen får uppdämma vattnet i bäcken till en höjd av +119,25 meter. Emmaboda kommun reglerar vattnet i ER-sjön genom dammluckor i anslutning med Bjurbäcken.

Marknivåerna inom planområdet varierar enligt planbeskrivningen mellan +119,4 meter och +120,3 meter och angränsade gator ligger på nivåer +120,3 meter i norr och +119,7 meter i söder. Området avleds västerut till Bjurbäcken.

Planförslaget och konsekvenser

Inom detaljplanens granskningsskede har en dagvattenutredning tagits fram. Utredningen redovisar en principlösning för den avledning, fördröjning och rening som behövs i samband med exploateringen inom planområdet. Även skyfallsfrågan och påverkan på omgivande infrastruktur har beaktats, se rubrik *Risk för högt vattenstånd*.



Bild 37. Nuvarande flödesvägar genom området enligt nationella höjdmodellen.

I samband med exploateringen kommer användningen av marken att förändras. Ytor som tidigare varit genomsläppliga kommer att bebyggas och hårdgöras, vilket medför högre dagvattenflöden. Dagvatten som inte fördröjs kan påverka flödet i recipienten eller i mottagande ledningsnät negativt då det kan bidra till höga flödestoppar. Detta kan i sin tur ha marköversvämning som följd. Det är även viktigt att se till behovet av rening av dagvatten med hänsyn till mottagande recipient.

För nybyggda dagvattensystem i tätbebyggda områden är dimensioneringskravet att de ska klara ett 5-årsregn med trycklinje under hjässa och ett 20-årsregn med en trycklinje i marknivå, enligt Svenskt Vattens publikation P110. En klimatfaktor på 1,25 ska användas för anpassning till ett troligt framtida klimat.

En utveckling av planområdet behöver ta hänsyn till stigande vattennivåer och därmed höjt grundvatten. Förutom stigande vattennivåer från ER-sjön behöver området även klara en ökad nederbörd. Tekniska lösningar för dagvattenhanteringen behöver särskilt beaktas och anpassas till ökade nederbördsmängder.

Dagvattenutredningen redovisar principlösning för dagvattenhantering inom aktuellt planområde. Plankartan förses med planbestämmelser som berör:

- översvämningsskydd för ny bebyggelse
 - infiltration av kvartersmark och allmän plats
 - skydd mot störning inom kvartersmark,
 - höjdsättning och lutning av gata
 - samt utformning av allmän platsmark
- i syfte att skapa en god dagvattenhantering inom området.

Principlösning för dagvattenhantering:

Öppna dagvattenlösningar förespråkas i så stor utsträckning det är möjligt för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Öppna lösningar kan beroende på utformning medföra både trög avledning, fördröjning, rening och infiltration. De är därför att föredra framför konventionella system med ledningar och brunnar.

Fördröjning

För att inte öka utflödet från planområdet vid ett 20-årsregn jämfört med nuläget behöver 300 m³ fördröjas. Detta är marginellt i förhållande till Bjurbäckens kapacitet och därför föreslås ingen fördröjning av dagvattnet. Det är viktigare att fokusera på reningsåtgärder för dagvatten från asfalterade ytor.

Avvattning av gator och parkeringar

Generellt sett brukar trafiken vara den främsta källan till föroreningar i dagvatten inom bebyggda områden. Trafik genererar föroreningar genom slitage och vittring av vägbanan, bromsar och däck, rester och spill från förbränning samt salt och sand från driftåtgärder. Dagvatten från asfalterade ytor behöver därför renas innan utsläpp till recipient.

Avvattning av asfalterade ytor behöver ske ytligt för att möjliggöra rening. Gatan bör anläggas med enkelsidigt fall åt väster för att dagvattnet ska kunna samlas upp på ena sidan.

Avledning och rening kan ske på flera sätt, till exempel i gräsremсор längs gatan i grunda svackdiken. Det är också möjligt att endast samla upp dagvattnet i rännor som transporterar det till någon form av reningsanläggning. Rening kan ske i regnbäddar längs gatan alternativt i parkmarken väster om planområdet genom transport i svackdiken eller genom översilning. I parkmarken finns flera möjligheter att få till en bra dagvattenrening som även kan tillföra andra mervärden genom att skapa en trevlig miljö. Efter uppsamling och rening ska dagvattnet ledas till Bjurbäcken.

Takavvattning

Takvatten är den renaste typen av dagvatten och behöver ingen rening. Därför föreslås takvattnet ledas direkt till Bjurbäcken. Takvattnet från byggnaderna

på väster sida om gatan leds enklast i någon form av öppna rännor eller diken. Ledningar är också ett alternativ.

Takvatten från öster sida av gatan kan avledas via ledningar till Bjurbäcken. Om det finns plats och möjlighet kan det ledas i öppna lösningar, till exempel i öppna diken tillsammans med gatuvattnet. Dock måste hänsyn tas så att reningseffekten av gatuvattnet inte minskas vid utspädning.

Husgrundsdränering

Dränering av byggnader kan lösas med en dagvattenledning i gatan som mynnar i Bjurbäcken. Om infiltrationsdiken eller regnbäddar väljs som avvattningslösning längs gatan kan husgrundernas dräneringsvatten avledas till det underliggande uppsamlingsröret.

Exempel på lösningar för avledning och rening redovisas i till detaljplanen hörande dagvattenutredning.

Höjdsättning av gator

Ny gata bör luta minst 0,5 % i längdled, men gärna mer. Ny gata förslås med en bredd om 8 meter. Den bör anläggas med enkelsidigt fall om minst 2 % åt väster för att dagvattnet ska kunna samlas upp på ena sidan. Det kan samlas upp antingen med tillexempel ett motveck.

Planbestämmelser som säkerställer en god dagvattenhantering inom planområdet:

- *+000,0 - Markens höjd över nollplanet (RH70) ska vara angivet värde i meter.*
- *m₂- Byggnader ska utformas eller uppföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till nivån +0,3 meter över marknivå för gata där angöring sker.*
- *n₁- Minst 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras.*
- *dike₁ - Dike för avledning, fördröjning, rening eller infiltration av dagvatten ska finnas.*
- *pil mot öster – Minsta vertikalradie är 2 %.*
- *Infiltr - Marken får inte hårdgöras och ska utformas med infiltration för dagvatten.*
- *skydd₁ - Gata ska utformas med åtgärd som avleder dagvatten till allmän plats, PARK.*
- *skydd₂ - Kantsten ska finnas mot gatans södra sida för att motverka att ytligt avrinnande dagvatten tillförs allmän platsmark, NATUR.*
- *b₁- Källare får inte finnas.*

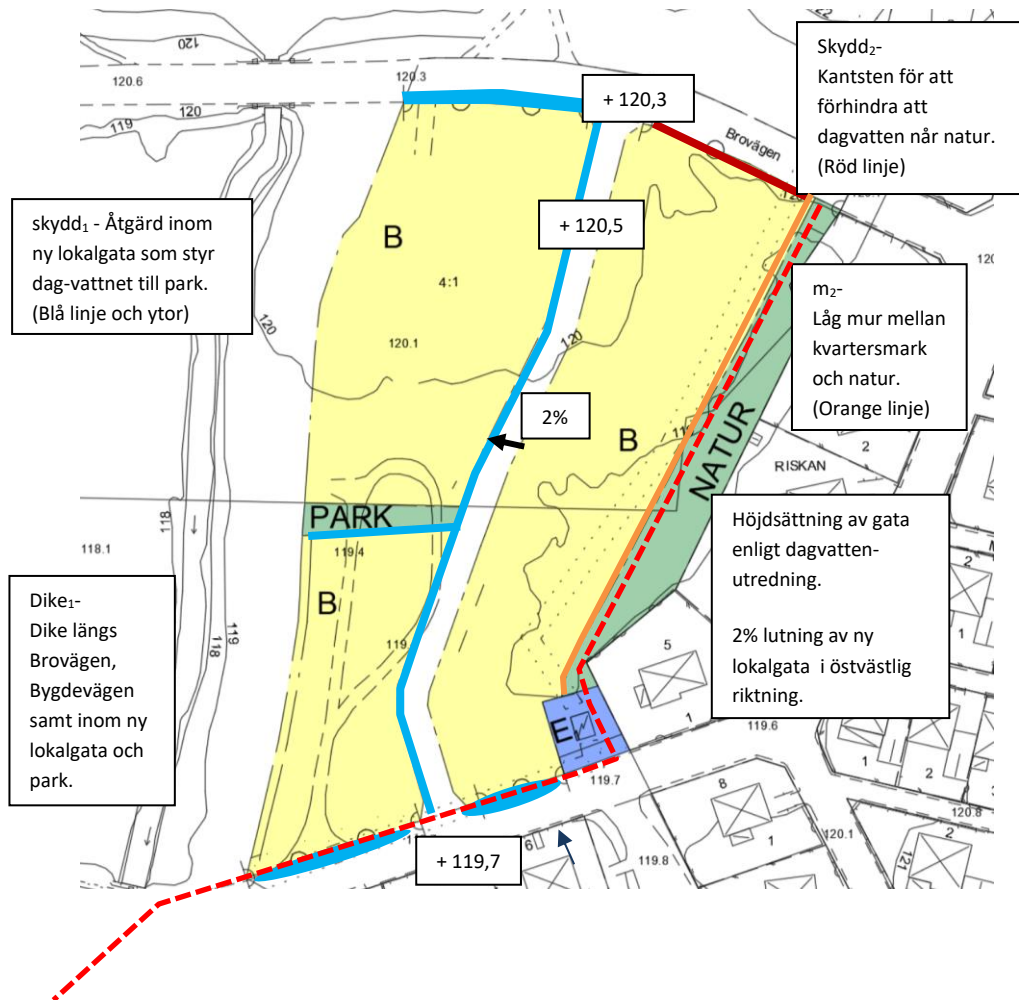


Bild 38. Planbestämmelser som säkrar en god dagvattenhantering i enlighet med dagvattenutredningens principer. Röd streckad linje- Planerad ny dagvattenledning.

Flödesriktningar

Dagvattenutredningen redovisar önskvärda flödesvägar vid större regn. Plankartan är försedd med ett flertal planbestämmelser vilka säkrar de viktiga flödesvägarna och skapar en för planområdet god dagvattenhantering nu och för framtiden.

Planområdet består idag till största delen av genomsläpplig naturmark. För att möjliggöra för fortsatt infiltration regleras planområdets kvartersmark med bestämmelse om att minst 40 % av marken ska vara genomsläpplig. Därtill ska byggnader utformas eller uppföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden till en nivå +0,3 meter över angränsande gatas marknivå. Att marken inom planområdet fortsatt möjliggör infiltration har ett stort värde för områdets dagvattenhantering lokalt men även för Bjurbäcken och Lyckebyån.

Den övergripande flödesriktningen inom planområdets kvartersmark är från öst till väst. Ny gata ges till största delen en lutning mot söder. Gatan utformas med enkelsidigt tvärfall mot väster vilket för uppsamling till ytlig transportväg av vatten.

För att få ut vattnet till Bjurbäcken rekommenderas att någon form av ytlig transportväg anordnas för dagvattnet, till exempel diken eller rännor, både längs den norra och södra planområdesgränsen samt längs med ny gata och inom parkremsan som delar den östra kvartersmarken. Dessa säkerställs med planbestämmelse *dike₁*.

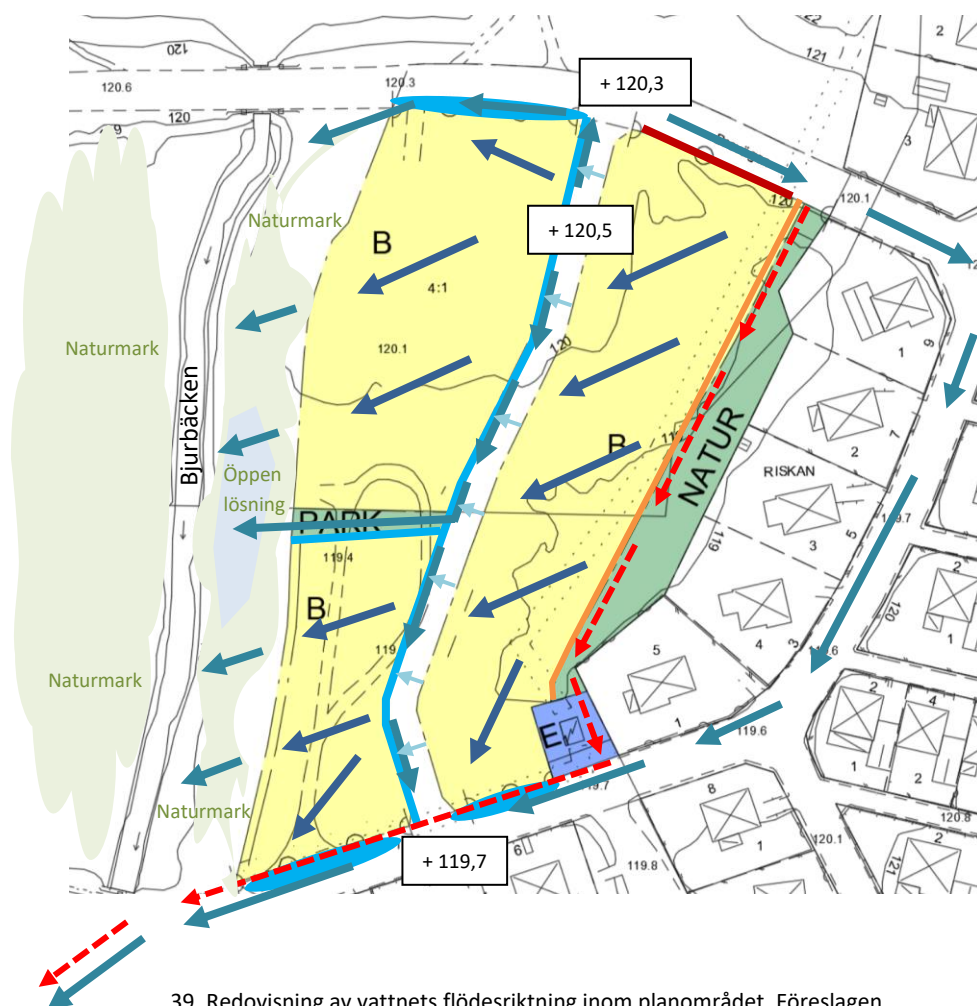
Det är av stor vikt att få så mycket dagvatten som möjligt att avledas till Bjurbäcken via parkremsan. Parkremsan och parkområdet mellan planområdet och Bjurbäcken har de bästa möjligheterna för öppna lösningar för hantering av dagvatten. Dagvattnet kan styras dit med en genomtänkt utformning av gatan. Exempelvis ett farthinder, en tvärgående ränna eller ett uppehåll i motvecklet i anslutning till parkremsan. Dessa säkerställs med planbestämmelse *skydd₁*.

Parkområdet längs med båda sidor om Bjurbäcken utanför planområdet har goda möjligheter för infiltration och öppna lösningar. Parkområdet består av genomsläpplig mark, till största delen av riklig lågvuxen vegetation och träd. Bäckens kantas av träd. Västra sidan om bäcken ligger lägre och har en blötare karaktär med flertalet träd. Parkområdet och dess strandremsa kan uppehålla dagvattnet innan det når Bjurbäcken. Dessa lösningar har många fördelar både för naturen och dess djurliv men även som rekreativsvärde i stort och som attraktionsvärde för framförallt det nya bostadsområdet.

Det största flödet av vatten går i öst västlig riktning men höjdsättning av gata möjliggör även att dagvatten leds via Brovägen och vidare ner via Bygdevägen för att ansluta till diken i planområdets södra del för att slutligen ledas till Bjurbäcken via dagvattenledning. För att förhindra att vatten tränger in från Brovägen till naturområdets lågpunkt förses Brovägens södra kant med en kantsten. Detta säkerställs med planbestämmelse *skydd₁*.

Vatten inom naturområdets lågområde infiltreras och dräneras med anslutning till dagvattenledning med en flödesriktning mot söder och vidare mot väster för att slutligen nå Bjurbäcken. Detta säkerställs med planbestämmelse *infiltr₁* och *u₁*.

Se även under rubrikerna *Risk för högt vattenstånd* samt *Miljökvalitetsnormer*.



39. Redovisning av vattnets flödesriktning inom planområdet. Föreslagen principlösning för flödesriktning säkerställts med planbestämmelser, se sidan 47.

Teckenförklaring

Röd streckad linje	Flödesriktning, ny dagvattenledning
Mörkblå pil	Flödesriktning från kvartersmark åt väst och sydväst
Mörk turkos pil	Flödesriktning inom allmän plats GATA och PARK samt utanför planområdet mot Bjurbäcken.
Liten turkos pil	Gatans flödesriktning mot väster
Röd streckad pil	Flödesriktning för ny dagvattenledning genom NATUR via Bygdevägen till Bjurbäcken.
Röd linje	Kantsten
Orange linje	Låg mur
Blå linje och ytor	Dike för avledning, fördröjning, rening eller infiltration

El, tele, optik och uppvärmning

Nuläge

Planområdet är försörjt med el, tele, optik och fjärrvärme. Inom planområdet svarar Emmaboda Elnät AB för elnätet. Emmaboda Energi och Miljö AB svarar för fjärrvärme och optisk fiber. Vidare levererar Telia Sonera Skanova Access tele.

Elledning i mark finns i nordsydlig riktning inom planområdets östra del, vilken ansluter till befintlig transformatorstation i planområdets sydöstra hörn. Ledningen har försetts med ett rättighetsområde. Anläggande av ledningen har inte skett inom rättighetsområdet vilket strider mot förrättningsbeslutet.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar vad gäller tele, optik och uppvärmning.

Elledningen (högspänningsledning) inom planens östra del (nordsydlig riktning) har mätts in och utmärkning av ledning har genomförts för att säkerställa ledningens exakta läge. Ledningen är enligt föreslagen detaljplan placerad inom allmän platsmark, Natur, vilket inte kräver att ledningen planläggs med administrativ bestämmelse, *u- markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Däremot krävs att ledningsrätten omprövas enligt ledningens läge i mark och nytt förrättningsbeslut tas.

Elledning som stäcker sig i östvästlig riktning som försörjde f.d. förskola ska tas bort. Ny bebyggelse ska förses med el via ledningar som med fördel förläggs i ny gata.

Befintlig transformatorstation säkerställs i detaljplan med bestämmelsen *E₁, Teknisk anläggning, transformatorstation. Område betecknat med E₁ säkerställer även möjlighet för anläggande av ledning i mark genom bestämmelsen, u- markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Avfall

Inom planområdet kommer hushållsavfall att uppkomma och vid vissa tillfällen bygg- och rivningsavfall. Hanteringen av avfallet ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Emmaboda Energi och Miljö.

Miljörum bör samordnas och ligga i markplan där rimligt gångavstånd är cirka 50 meter från port. Ytan för miljörum bör dimensioneras för full sortering, både hämtning av vanliga hushållsfraktioner, förpackningar och trycksaker.

Miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljömål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturresurser som är ekologiskt hållbara på lång sikt.

Byggnationen som möjliggörs innebär ett effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur, skapar ökat underlag för handel och service samt tillför ytterligare möjligheter för bostäder i attraktivt läge. Läget i närheten av kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil. Miljömålen *God bebyggd miljö* och *Begränsad klimatpåverkan* bedöms främjas.

Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon vilket främjar miljömålet *Säker strålmiljö*.

Fjärrvärme finns i närområdet med möjlighet att koppla på nu aktuellt bostadsområde. Detta främjar miljömålen *God bebyggd* och *Begränsad klimatpåverkan*.

Dagvatten inom området tas omhand och fördröjs vilket minimerar risken för påverkan på ytvattenförekomsten Bjurbäcken och den slutgiltiga recipienten som är Lyckebyån. Exploateringen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för Bjurbäckens statusklassning för ekologisk och kemisk ytvattenstatus som är måttlig respektive uppnår ej god status. Detta är positivt för miljömålen *Grundvatten av god kvalitet* och *Levande sjöar och vattendrag*.

Ekosystemtjänster

Nuläge

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som på något sätt gynnar människan. Till exempel att växter renar luft, buskar dämpar trafikbuller, bin pollinerar grödor eller att vår hälsa ökar i naturen.

Planförslag och konsekvenser

Inom området finns förutsättningar att öka grönskan genom föreslagen natur samt gatuplanteringar. Även grönska inom de nya bostadsgårdarna tillkommer. En variation i växtmaterialet är att föredra med till exempel blommande träd och buskar.

Frågor bevakade av länsstyrelsen

Riksintresse och områdesskydd

Detaljplanen ligger inom riksintresse för totalförsvaret (område med särskilt behov av hinderfrihet samt MSA-område luftrum). Planförslaget bedöms inte påverka områdesskyddens utpekade värden.

Kommunöverskridande frågor

Detaljplan berör inga kommunöverskridande frågor.

Strandskydd

Aktuellt planområdet ingår i ett större projektområde som sträcker sig på båda sidor om Bjurbäcken. Projektet syftar till en utveckling av befintligt grönområde intill vattendraget Bjurbäcken med möjlighet att förbättra och knyta samman gångstråk samt ge förutsättningar för en förbättrad dagvattenhantering med fördröjning samt möjliggöra för attraktiva bostäder. Därtill ska trafiksäkerheten vid gångstråkens passage över Brovägen studeras.

Planområdet har under en längre tid varit aktuellt för planläggning i syfte att möjliggöra byggnation av bostäder. Del av området har fram till hösten 2017 varit i anspråkstaget för ändamålet förskola. Förskolan revs under år 2017 med slutbesiktning 2017-09-07. Byggnaderna var i mycket dåligt skick vilket bidrog till att miljön inte uppfyllde ställda krav för förskoleverksamhet. Syftet med rivningen var också att ge plats för utveckling av bostäder.

I planområdets närhet ligger ER-sjön och Bjurbäcken. ER-sjön är en anlagd sjö med syfte att ta om hand om Emmabodas dagvatten i takt med samhällets utbyggnad. I samband med att sjön anlades breddades delar av Bjurbäcken.

Idag råder inget strandskydd vid ER-sjön eller Bjurbäcken inom centrala Emmaboda då detta är upphävt genom planläggning alternativt lagstiftning, generella strandskyddet från år 1975.

Strandskyddet återinträder dock när underliggande detaljplan ersätts av en ny och därför måste en ny prövning om att upphäva strandskyddet göras.

Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag. Skyddet omfattar land- och vattenområdet 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt miljöbalken 7 kap § 13.

Gällande detaljplan reglerar idag marken som allmän platsmark, PARK. För att möjliggöra för ändamålet bostäder krävs det att delar av parkområdet ändras till användningen B, bostäder, vilket kräver att en ny detaljplan upprättas vilket omfattar ny prövning om att upphäva strandskyddet från Bjurbäcken och ER-sjön.

Bjurbäcken

Bjurbäcken utgör till viss del en konstgjord bäck och recipient för intilliggande bostadsområden i syfte att leda dagvattnet söder ut. Den allemansrättsliga tillgången till strandområdet bedöms som låg då området är otillgängligt med tät undervegetation.

Livsvillkoren för djur- och växtlivet bedöms dock högre då strandområdet under en längre tid varit orört av människan. Bäckens närområde utgör spridningskorridor för djur och växter. Vattendraget utgör även en viktig funktion för fördröjning av dagvatten. Inga utpekade naturvärden finns längs Bjurbäcken men den orörda naturen ger en speciell strandmiljö. Naturvärdena bedöms dock som lokala intill bäckens närområde.



Bild 40. Natur intill Bjurbäcken

ER-sjön

ER-sjön utgör till största delen artificiella vatten och är framtagen på konstgjord väg under 50-talet (eller tidigare), med syfte att ta hand om dåvarande och framtida dagvatten från centrala Emmaboda. Syftet var att trygga en god vattenkvalité nedströms. Anläggningen har idag en god funktion och kapacitet. Åtgärder krävs dock i Bjurbäcken för att förbättra fördröjningskapaciteten och leda dagvatten vidare. Dessa åtgärder krävs oavsett nybyggnation inom aktuellt planområde.

ER-sjön ligger i en mycket uppskattad och välanvänd sammanhängande parkmiljö vilket gör att strandskyddets syften vad gäller att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till sjön och dess strandområde bedöms som väldigt goda. Även syftet att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten bedöms som goda.

Sjöns strandområde utgörs av iordningställd parkmiljö med klippt gräs intill strandkanten. Sjön och parkmiljön har god tillgänglighet med ett flertal promenadstigar som kopplar samman intilliggande bostadsområden. Parken och stigarna tillgängliggör sjön för människor. Brovägen utgör en länk mellan sjöns östra och västra sida då vägens placering förhindrar möjligheten att sammanlänka stigarna.

Idag utgörs den del av planområdet där strandskyddet avses upphävas av en rivningstomt, en stor grusyta som till viss del används som parkering. Området har låg nyttjandegrad och är väl avskilt från ER-sjön genom Brovägen.



Bild 41. Bilden visar konstruktion för reglering av vatten i ER-sjön via Bjurbäcken.

Att beakta:

- *ER-sjön är anlagd i syfte att ta hand om samhällets dagvatten.*
- *ER-sjön är en reglerad sjö.*
- *Strandskyddet från Bjurbäcken är upphävt inom planområdet, zon 25-100 meter.*
- *Naturvärden säkras genom att planområdet inte omfattar bäcken med dess närområde.*
- *25 meter fri passage skapas mellan bäcken och ny kvartersmark.*
- *Tillgängligheten ökar genom nya stråk mellan befintliga bostadsenkla.*

Planförslaget och konsekvenser

Bjurbäcken

Under aktuell detaljplans granskningsskede har Emmaboda kommun ansökt om upphävande av strandskydd från Bjurbäcken, zon 25 meter till 100 meter, inom det område som berörs av ny detaljplan. Strandskyddat område öster om Bjurbäcken, zon 25–100 meter upphävdes permanent genom särskilt beslut med stöd av 7 kap 18 § första stycket punkt 2 av Länsstyrelsen i Kalmar län den 19 mars 2019.

Ett upphävande enligt första stycket 2 får endast göras om sjöns vattenyta har en storlek på omkring en hektar eller mindre eller om vattendragets bredd är omkring 2 meter eller smalare. Bjurbäcken är mindre än 2 meter bred vid normalt medelvattenstånd. Strandskyddets värden säkerställs både vad gäller rekreation och naturvärden genom en fri zon/passage om 25 meter öster om Bjurbäcken.

För att säkerställa beslutet förses plankartan med bestämmelse om att strandskyddet är upphävt.

Området intill Bjurbäcken

Vegetationen närmast Bjurbäcken är idag planlagt som PARK och avses sparas som buffert mot bäcken för att på så sätt förbättra och säkerställa tillgängligheten men också en god livsmiljö för djur och växter. Området har en bredd på 25 meter. Strandskyddet är för detta område upphävt inom område planlagt som PARK. Detta område kan nyttjas av människor för rekreation eller lek och bildar en skyddszon som tryggar allmänhetens tillgång till bäcken och bevarar goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt miljöbalken 7 kap § 13.

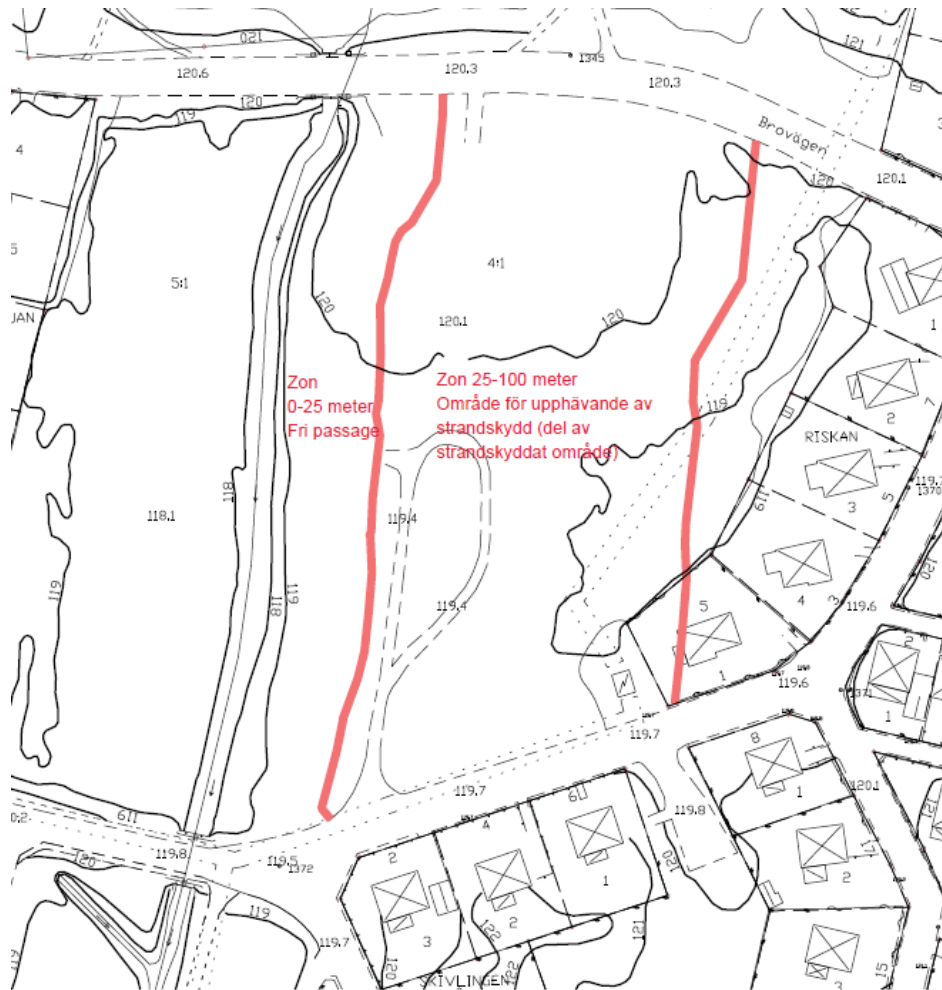


Bild 42. Område som har upphävts från strandskydd.

ER-sjön

Kommunen får upphäva strandskyddet för ett område som ska ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. Emmaboda kommun avser att upphäva strandskyddet från ER-sjön inom planområdet med motiveringen i det första och femte särskilda skälet enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § p 5.

Eftersom området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,

Nedan redovisas planområdet samt vilket område som berörs av att strandskyddet återinträder vid ny planläggning. Område som prövas för upphävande av strandskydd är 100 meter från ER-sjön, se bild nedan.

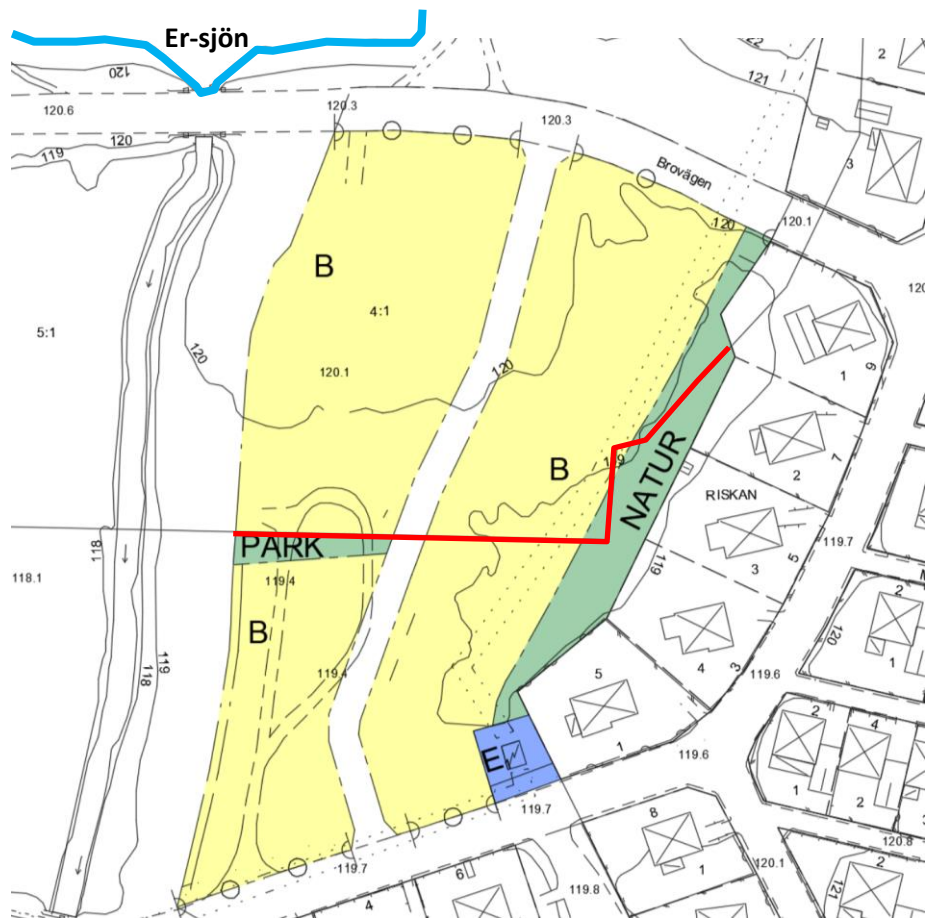


Bild 43. Röd linje illustrerar administrativ linje för upphävande av strandskydd. Upphävandet gäller båda kvartersmark och allmän plats och sträcker sig 100 meter från ER-sjön.

Motivering, punkt 1

Historiskt har ER-sjön och nu aktuellt planområde utgjort ett område som avsetts utvecklas för bostäder. Så blev inte fallet utan en sjö anlades under 50-talet och förbättringsåtgärder utfördes i befintligt avrinningsområde söderut. Emmaboda samhälle är i stort behov av ER-sjön och Bjurbäcken då de fyller en viktig funktion för samhällets hantering av dagvatten. Aktuellt planområde har historiskt använts av bland annat Televerket och för kommunal förskola. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Stora delar av marken inom planområdet användes för förskoleverksamhet fram till hösten 2017.

Slutbesiktning av rivning av byggnaden var 2017-09-07. Idag utgörs marken till största delen av en rivningstomt med begränsade naturvärden. Vid behov används området till parkering. Området utgör ett impediment mellan

bostadsområden i centrala Emmaboda och tillför inte några värden för människor, djur eller växter.

Ett upphävande av strandskyddet för att möjliggöra bostadsbyggnation väger tyngre än att bevara nuvarande användning (grusyta) alternativt en utbyggnad enligt gällande detaljplan. Gällande plans syfte, PARK kan tillgodoses utanför aktuellt planområde, intill Bjurbäcken och ER-sjön. Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka strandskyddets syften kopplade till ER-sjön då sjön och tillgängligheten till den inte påverkas av föreslagen exploatering. Därtill har sjön ett begränsat växt- och djurliv. Ett genomförande av föreslagen detaljplan bedöms inte påverka dessa värden.

Området närmast strandlinjen och den tänkta bostadsexploateringen är väl avskilda genom Brovägen vilket bidrar till att nytt bostadsområde inte påverkar växt- och djurliv längs ER-sjön.



Bild 44. Ekonomiska kartan 1942. Flygfoto från 1938-39. Innan ER-sjön och Bjurbäcken anlades/utvidgades. (Källa: Historiska kartor från Lantmäteriet.)

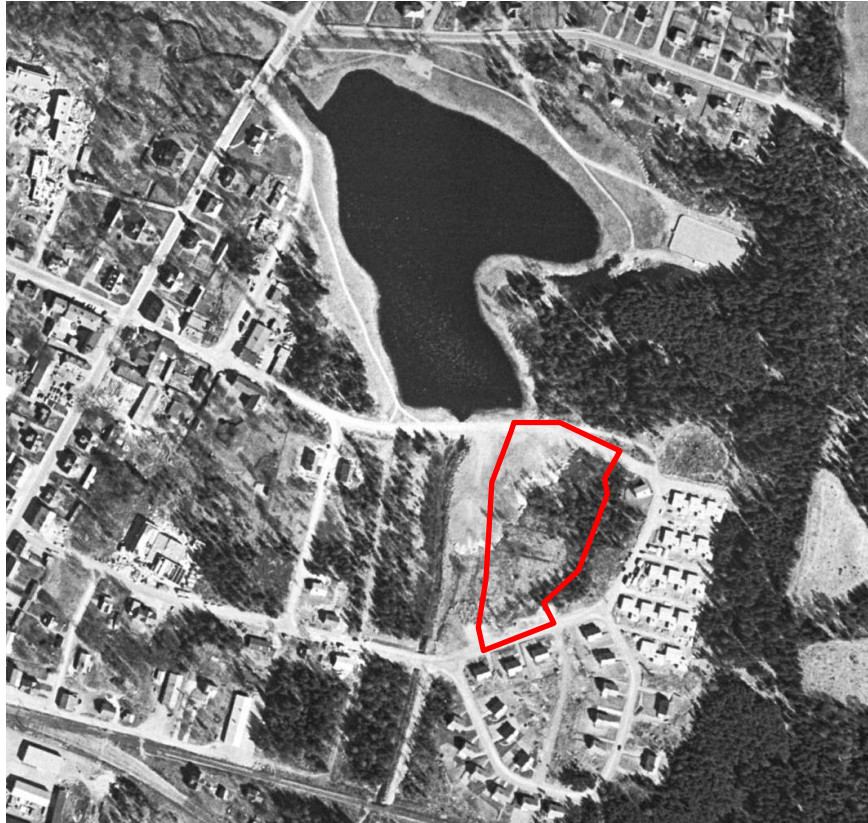


Bild 45. Flygfoto från År 1955-1967. ER-sjön är anlagd och Bjurbäcken breddad och uträtad. Större delen av planområdet är avverkat. (Källa: Google Maps.)

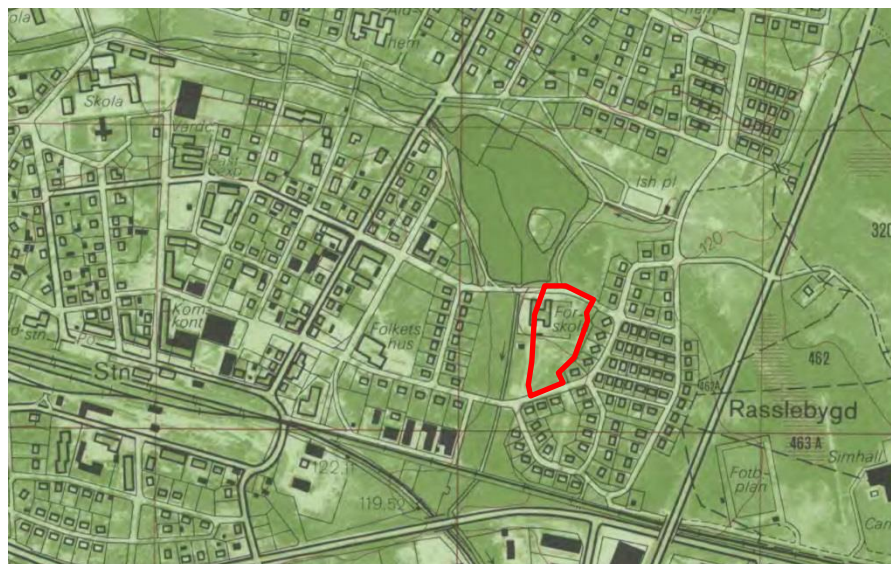


Bild 46. Ekonomiska kartan från 1977. Sjön är anlagd, Bjurbäcken breddad och uträtad och förskolan uppförd. (Källa: Historiska kartor från Lantmäteriet.)

Motivering, punkt 5

Kommunens bedömning är att det allmänna intresset att för framtiden tillskapa nya bostäder i centrala Emmaboda och därmed tätortsutveckling väger tyngre än att bevara strandskyddet. Kommunen anser även med stöd av gällande översiktsplan och beslutat bostadsförsörjningsprogram att attraktiva centrala bostäder avseende planens storlek och omfattning inte kan tillgodoses utanför planområdet. Kommunen anser att aktuellt planområde möjliggör för mycket attraktiva bostäder, unika för Emmaboda, vilket ger många positiva effekter för bostadsmarknaden och även samhället i stort.

Det allmänna intresset bostadsförsörjning är en akut fråga då det råder brist på bostäder och alternativa boendeformer som möjliggör flyttkedjor. Emmaboda kommun har en stor inpendling vilket visar på att kommunen har en attraktiv arbetsmarknad men sämre erbjudanden och attraktivitet vad gäller bostadsmarknaden. För att attrahera till inflyttning krävs attraktiv, central och trygg boendemiljö nära rekreationsmöjligheter. En tätare och mer sammanhållen bebyggelse har positiva hållbarhetsaspekter eftersom den minskar behovet av ny infrastruktur, pendlingsresor och transporter.

Detaljplaneförslaget möjliggör för en förtätning av centrumnära bostäder i Emmaboda vilket kan ge en positiv påverkan på ortens befolkningstillväxt, vilket i sin tur långsiktigt kan stärka den lokala servicen på orten.

Planförslaget innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur. Ny bebyggelse samlas inom befintlig bebyggelse. Förslaget ger en resurseffektiv och ändamålsenlig utveckling av centrala Emmaboda. I och med att ny bebyggelse i det här fallet kan använda befintlig infrastruktur i form av vägar, gång- och cykelvägar, vattenledningar, avloppsledningar och andra former av ledningsnät kan de försörjningssystem vi har användas mer resurseffektivt.

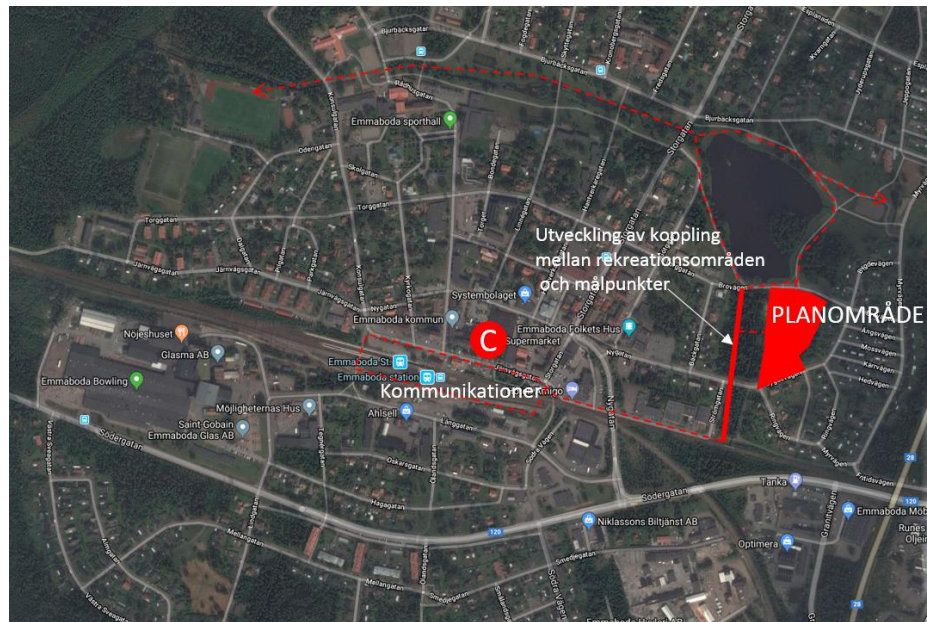
Likaså genom att samla bebyggelsen till redan befintlig sådan minimeras inverkan på stad- och landskapsbilden. I detta fall fortsätter den föreslagna utvecklingen på en befintlig bebyggelsestruktur, vilket även är i linje med miljömålen. Ny bebyggelse länkar samman befintliga bostadskvarter och skapar en enhetlig utformning. Dagens impediment i miljön ges en för framtiden hållbar användning.

Närheten till Emmaboda centrum ger ett minskat bilbehov, en utbyggnad av planområdet skapar även ett bättre underlag för kollektivtrafiken.

Genom att skapa en förlängning av befintligt rekreationsområde söderut från ER-sjön tillgängliggörs området för kommunens invånare. Syftet är att tillgängliggöra området samt att skapa ett större och mer attraktivt rekreationsområde i centrala Emmaboda med väl sammanhängande rekreationsstråk.

Åtgärder utanför planområdet syftar till att utveckla strandskyddets syfte vad gäller rekreation. Ett genomförande av föreslagna förbättringsåtgärder vad avser fördröjning av dagvatten kan även trygga och utveckla livsmiljöer för växt- och djurlivet samtidigt som förbättrad vattenkvalitet kan möjliggöras. Ett genomförande av föreslagen detaljplan ger god boendemiljö samtidigt som en livsmiljö för djur och växter säkerställs intill Bjurbäcken. Därtill ökar rekreationsvärdet.

Planförslaget är utformat med olika byggnadstyper. Planen omfattar inte friliggande villor vilket inte anses främja en långsiktig bostadsförsörjning. Kommunen anser att området kan tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.



62

Alternativ och andra ställningstaganden

En alternativ utformning består av att endast exploatera en del av marken. Alternativet begränsar en långsiktig bostadsförsörjning.

Alternativa lokaliseringar har studerats inom Emmaboda tätort, vilka ska ställas mot ambitionen att tillskapa långsiktig bostadsförsörjning samt möjligheten att attrahera inflyttning till Emmaboda samhälle.

Alternativ:

- Närmaste omgivningen.
- Områden utpekade för bostäder i gällande översiktsplan.

Närmaste omgivningen

Den närmaste omgivningen består till stor del av i anspråktagen mark för bostadsändamål och flertalet av dessa områden ligger inom områden där strandskyddet återinträder vid prövning av ny detaljplan.

Den mark som inte är bebyggd består till övervägande del av anlagd parkmiljö. Det är av stor vikt att parkområdet intill ER-sjön i största möjliga mån bibehålls och att befintliga målpunkter ges utvecklingsmöjligheter. Därtill ser kommunen möjlighet att i minde omfattning pröva markens lämplighet för bostäder, dock underordnat parkområdets sammanhängande funktioner och värde.

Därtill finns mindre impediment mellan bostadsenkla. Dessa områden kan vara lämpliga för bostäder och Emmaboda kommun välkomnar prövningsprocesser men områdena är små till yta vilket inte tryggar en för framtiden hållbar bostadsförsörjning för Emmaboda tätort. Några av dessa områden är mycket svåra att ansluta på grund av områdets storlek, markens topografi samt att tillgängligheten begränsas av intilliggande bostadsfastigheter.

Andra lokaliseringar skulle innebära inskränkningar av större sammanhängande parkområde och även medföra en större påverkan då jungfrulig mark tas i anspråk. Parkområdet är av stort rekreativt värde vilket även bidrar till aktuellt planområdes attraktivitet.

En alternativ plats som studerats för lokalisering av nya bostäder är skogsområdet öster om planområdet intill väg 28. En exploatering riskerar att generera en ökad trafik i Emmaboda centrum då avstånd till servicefunktioner i form av handel och kommunikation uppgår till ca 1 km. Detta är ett längre avstånd än vad människor generellt väljer att gå. För att kunna skapa god bebyggd miljö bör även skyddsavstånd till väg 28 beaktas samt nuvarande och framtida bullersituation.

Området är dessutom lågt beläget i förhållande till befintlig gata vilket kräver utfyllnad för att ta höjd för framtida klimatförändringar i form av ökad nederbörd. Området är inte upptaget i Emmaboda kommuns översiktsplan.

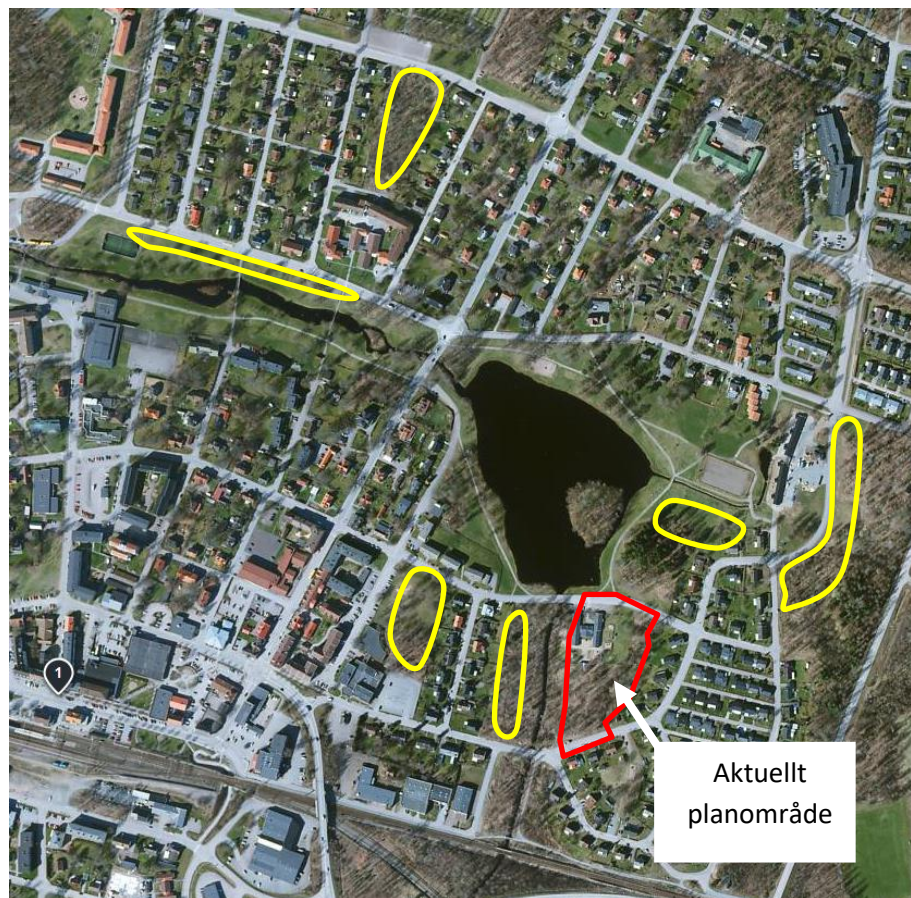


Bild 48. Kartan visar alternativ till föreslaget planområde, utifrån aktuell markanvändning.

Områden utpekade för bostäder i gällande översiktsplan

Då platsen tidigare var bebyggd med förskola så pekades inte aktuellt område ut som landsbygdsutveckling i strandnära läge, LIS. Förskolan började avvecklas under år 2017 och rivningen färdigställdes hösten 2017. Översiktsplanen aktualiserades under 2017.

Emmaboda kommun har sedan översiktsplanens antagande märkt en ökad efterfrågan på bostäder i centralorten och den politiska viljan är att planlägga aktuellt område för bostadsändamål samt utveckla ett sammanhängande parkstråk (inom gällande detaljplan) med fördröjning av dagvatten.

Föreslagen detaljplan med dess utformning uppfyller översiktsplanens mål för ny bebyggelse i kommunen och i tätort vilket tillgodoser en långsiktig bostadsutveckling.

Nedan redovisas de områden som enligt översiktsplanen med tillhörande idékatalog är utpekade som utredningsområden för bostadsutveckling. Dessa är endast översiktligt utpekade och kräver en fortsatt analys avseende dess lämplighet och omfattning för bostäder. Aktuellt planområde har valts att prioriteras utifrån nedan redovisade förutsättningar

Aktuellt planförslag avser trygga en långsiktig bostadsförsörjning i form av flerbostadshus och radhus. Denna typ av bebyggelse kräver ett större markområde vilket gör att flertalet av de i översiktsplanen utpekade utredningsområde inte är aktuella då de är för små eller endast är tänkta för friliggande hus i form av villabebyggelse.

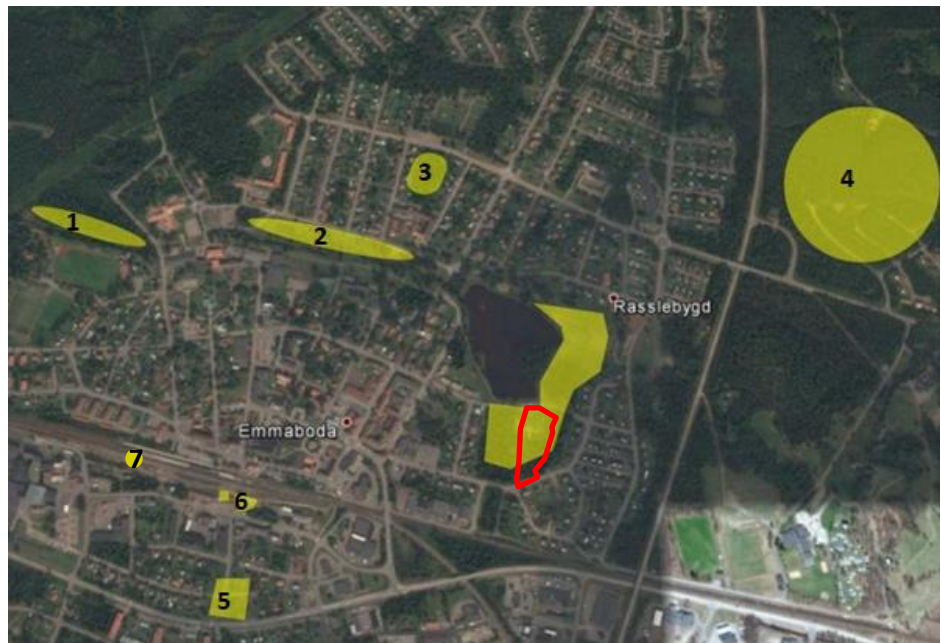


Bild 49. Karta över områden för bostäder utpekade i den till översiktsplanen framtagna "idékatalogen". Numreringen är ingen prioriteringsordning.

Område 1 och 2

Områdena omfattas av strandskydd från Bjurbäcken. Områdena är mindre till ytan vilket endast kan ge en komplettering av enstaka minde bostadshus. En exploatering i område 2 medför ett stort intrång i ett homogent parkstråk. Område 1 gränsar till kraftledningsgata och skjutbana, vilka båda kan kräva särskilda åtgärder och skyddsavstånd. Områdena anses inte kunna tillgodose det angelägna allmänna intresset bostäder likt planförslaget.

Område 3,5, 6 och 7

Samtliga områden är för små till ytan i relation till planförslaget omfattning. Avståndet från område 3 och 5 till centrala Emmaboda är så stort att det kan leda till ett större behov av transporter. Område 6 och 7 är lokaliserade direkt intill järnvägen och bullerutsatta. Ett utredningsarbete pågår om det är ekonomiskt försvarbart att sanera dessa områden ner till känslig markanvändning. Detta är en lång process som påverkar kommunens möjlighet att erbjuda nya bostäder i närtid. Områdena anses inte kunna tillgodose det angelägna allmänna intresset bostäder likt planförslaget.

Område 4

Området ligger ca 1,5 kilometer från centrala Emmaboda och är ett område som under en längre tid har planeras för villabebyggelse och som har ett till viss del färdigt gatusystem. Området har idag en låg efterfrågan pga sitt läge. Området uppfyller inte målet i översiktsplanen om att det ska vara tillgängligt för alla människor. Behovet är inte kollektivtrafikförsörjt vilket frambringar transporter med bil. Området anses inte kunna tillgodose det angelägna allmänna intresset bostäder likt planförslaget.

Behov av bostäder enligt gällande bostadsförsörjningsprogram

Hösten 2014 påbörjade kommunstyrelsen arbetet med vision och mål inför mandatperioden 2015-2018. Sedan har kommunens ledningsgrupp i samverkan med andra verksamhetsansvariga tagit fram förslag till målområden och åtaganden.

Ett av åtagandena är att "utveckla förslag på attraktiva bostäder i Emmaboda kommun". Kommunen har under hösten 2017 tagit fram ett bostadspolitiskt program samt bostadspolitiska riktlinjer. De bostadspolitiska riktlinjerna innehåller en plan för ny- och ombyggnation av bostäder i Emmaboda kommun.

Aktuellt planområde är ett av de utpekade områdena som möjliggör attraktiva bostäder i Emmaboda kommun.

Emmaboda kommun har under en längre period lidit av en befolkningsminskning. De senaste åren har dock visat på ett trendbrott då befolkningen i kommunen ökar, till stor del på grund av invandring. Detta har lett till att det för första gången på många år finns behov av att bygga bostäder i kommunen.

Bostadsförsörjningen är en av de viktigaste utvecklingsfrågorna för kommunen. Målet är att alla som lever i kommunen idag eller flyttar till kommunen ska finna ett varierat utbud av bostäder i goda livsmiljöer utifrån sina egna förutsättningar.

Idag består bostadsbeståndet till 75 % av småhus. Emmaboda Bostads AB:s lägenhetsbestånd består till stor del av mindre lägenheter. En liten efterfrågan på tomter för småhusbebyggelse finns men det är efterfrågan på lägenheter som är tydligast i kommunen. Förhoppningen är att få igång flyttkedjor där villor kan bli till salu.

Den vanligaste hushållssammansättningen bland invånarna i Emmaboda är 1- eller 2-personshushåll. Befolkningsprognoserna visar att befolkningen kommer att fortsätta öka i kommunen främst på grund av en fortsatt hög migration. I åldersklasserna är det bland de som är 65 år och äldre samt i de yngre åldrarna som den tydligaste ökningen i befolkning syns.

Slutsats

Kommunen anser att det angelägna intresset bostäder, likt planförslaget, inte kan tillgodoses inom de i översiktsplanen utpekade andra utvecklingsområdena i Emmaboda tätort. Aktuellt planområde har en mycket hög grad av måluppfyllelse och kan på ett ändamålsenligt och säkert sätt visa på ett stort hänsynstagande till strandskyddets syften. Därtill skapar projektet som helhet ökade rekreationsmöjligheter, förbättrad dagvattenhantering samt förutsättningar för att marken saneras vilket gagnar fler än de boende inom planområdet. Nya bostäder bedöms väga tyngre än strandskyddets syfte.

Ett upphävande av strandskyddet bedöms inte stå i konflikt med dess syfte då inga naturvärden berörs och människans rekreationsmöjligheter inte påverkas. ER-sjön har en tydlig karaktär av att vara anlagd med gräskantad strandkant. Större delen av planområdet har varit ianspråktaget av förskolebyggnad med tillhörande gård. Upphävandet av strandskyddet för aktuellt planområde motiveras med punkt 1 och 5.

Strandskyddets värden anses inte påverkas av ett genomförande av aktuell detaljplan. Planen visar på en mycket god boendemiljö samtidigt som natur- och rekreationsvärden säkerställs och tillskapas.

Plankartan förses med bestämmelse om att strandskyddet är upphävt inom allmän platsmark, a_2 samt inom kvartersmark, a_3 .

- *Planförslaget säkrar strandskyddets syfte genom 25 meter fri zon/passage. Lokala naturvärden kan säkerställas inom allmän platsmark.*
- *Kommunen möjliggör för förbättrad dagvattenhantering i Bjurbäcken i anslutning till planområdet.*
- *Planområdet ska saneras till nivå känslig markanvändning, KM.*
- *Kommunen säkerställer sammanhängande rekreationsstråk i centrala Emmaboda.*
- *Föreslagen bebyggelse kan inte möjliggöras inom annan lokalisering. Planområdet inrymmer flertalet bostadstyper i Emmabodas mest attraktiva läge utan märkbar omgivningspåverkan.*

- *Förslaget säkrar en långsiktig bostadsförsörjning för Emmaboda kommun. Det angelägna intresset bostäder väger tyngre än strandskyddets syfte.*
- *Ny bebyggelse kan uppföras utan att de lokala naturvärdena påverkas negativt.*

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Planområdet ligger i närhet av järnväg samt intill befintliga bostadsgator. Ekvivalent ljudnivå inom området är under 55 dBA och den maximala ljudnivån under 60-75 dBA.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande som trädde i kraft den 1 juni 2015 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus. Buller från spårtrafik och vägar ska inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå ska inte överskridas vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskridas vid bostadsbyggnadens fasad. För en uteplats vid sådana bostadsbyggnader gäller samma riktlinjer som för uteplatser vid större bostadsbyggnader.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrider ovanstående riktvärden bör en skyddad sida finnas, där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och den maximala ljudnivån mellan klockan 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad, och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.

Enligt § 5 i bullerförordningen får ljudnivå om 70-80 dBA maximal ljudnivå överskridas som mest fem gånger/timme vid uteplats mellan klockan 06.00 och 22.00. Det finns maxnivåer nattetid vid skyddad sida, dock anger förordningen inte något om antal accepterade överskridanden. Enligt Boverket är det orimligt att ange maxnivåer som aldrig får överskridas. Boverkets tolkning är att maxnivåerna får överskridas fem gånger/natt vid skyddad sida.

Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dB(A) i bostadsrum, samma bullernivåer finns som allmänt råd i Boverkets byggregler.

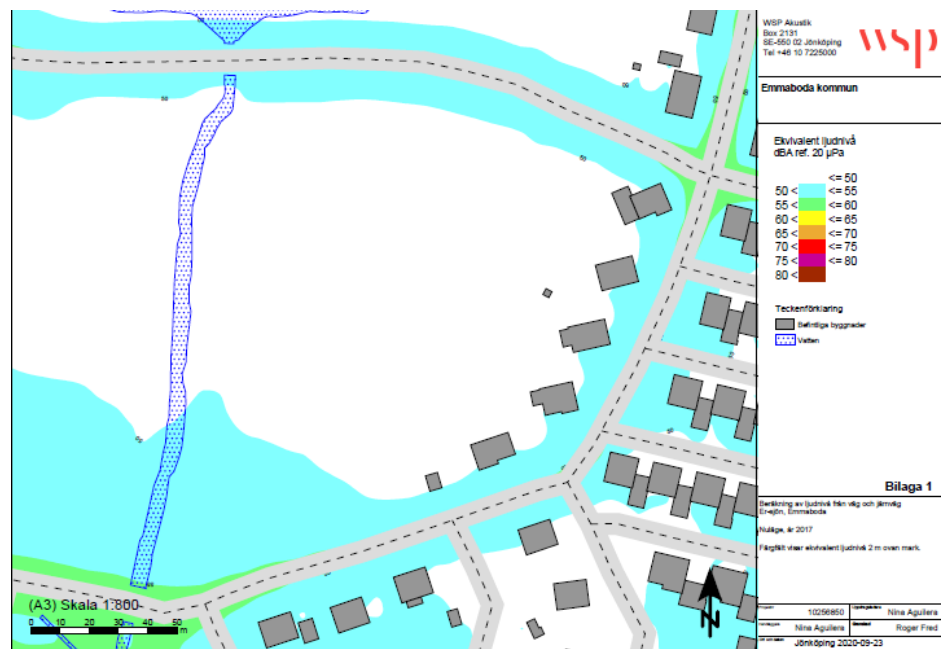


Bild 50. Nuläge (2017), ekvivalent ljudmiljö för befintlig bebyggelse.

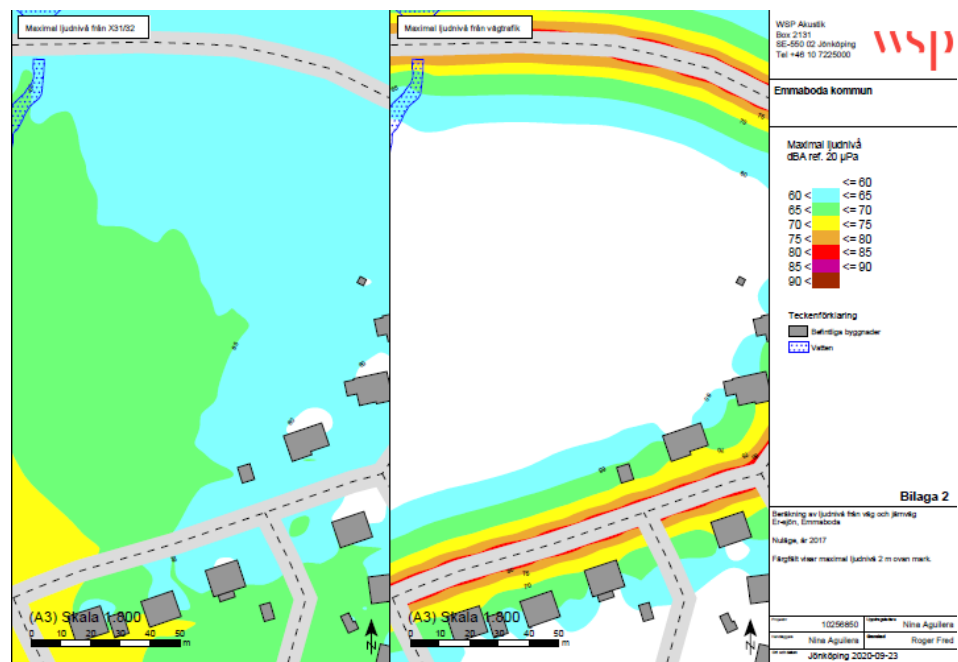


Bild 51. Nuläget (2017), maximal ljudnivå från Tåg X31/32 och vägtrafik.

Planförslaget och konsekvenser

För att klarlägga bullersituationen idag och i framtiden (år 2040) har en trafikbullerutredning tagits fram av WSP akustik 2018-03-19, reviderad 2020-09-23. Beräkningar har gjorts utifrån ett fullt utbyggt scenario av området och omfattar både väg och tågtrafik. För att beräkna framtida bullersituation har den i planbeskrivningen redovisade illustrationen utgjort en grund för byggnadernas kommande placering. Dessa byggnader är placerade i enlighet med föreslagna planbestämmelser.

Trafikdata för järnväg kommer från Trafikverket. Uppgifterna är från tågplanen för 2017. Alla aktörer som vill använda kapacitet i järnvägsnätet måste ansöka om tåglägen i tågplanen. Antalet tåg enligt tågplanen motsvarar då det antal tåg som har tillåtelse att använda kapacitet på en sträcka. Prognosen för år 2040 bygger sedan på tågplanen för 2017. För beräkningsfakta se trafikbullerutredning. För att beräkna framtida bullernivåer har dagens trafikdata räknats upp för prognosår 2040.

Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, uppfylls vid samtliga fasader och byggnader.

Enligt underlaget i bullerutredningen passerar färre än ett godståg och färre än ett passagerartåg (pass-tåg) under en medeltimme klockan 06.00-22.00. Maximal ljudnivå från tågtypen X31/32 är därför dimensionerande för placeringar av uteplatser. Det innebär att riktvärdet innehålls även om 70 dBA maximal ljudnivå överskrids vid passage med godståg eller pass-tåg eftersom det inträffar så sällan. Maximal ljudnivå från godståg och pass-tåg har beräknats men redovisas inte. Enligt beräkningarna överskrids riktvärdet inte med mer än 10 dB. Beräknad maximal ljudnivå från X31/32 är under 70 dBA vid samtliga fasader. Sammanfattningsvis innehålls riktvärden för maximal ljudnivå på uteplats vid samtliga fasader.

På bild 52 visas att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå på uteplats, 50 dBA, överskrids vid fasader mot Bygdevägen med som mest 4 dB. Enskilda balkonger/uteplatser kan placeras här men måste då kompletteras med en gemensam uteplats där riktvärdena innehålls. På samma bild finns också ljudnivåer beräknade i enskilda punkter i markplan (gula cirklar), dessa visar exempel på var gemensamma uteplatser kan placeras. Om enskilda balkonger/uteplatser placeras vid fasader där riktvärdena innehålls behövs ingen gemensam uteplats.

Det finns goda förutsättningar att bebygga planområdet med bostäder. Trafikmängden på de närliggande gatorna är låg vilket medför att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad bör uppfyllas även om byggnadernas utformning och placering förändras från den i beräkningen. Balkonger och uteplatser bör däremot placeras med hänsyn till ekvivalenta ljudnivåer.

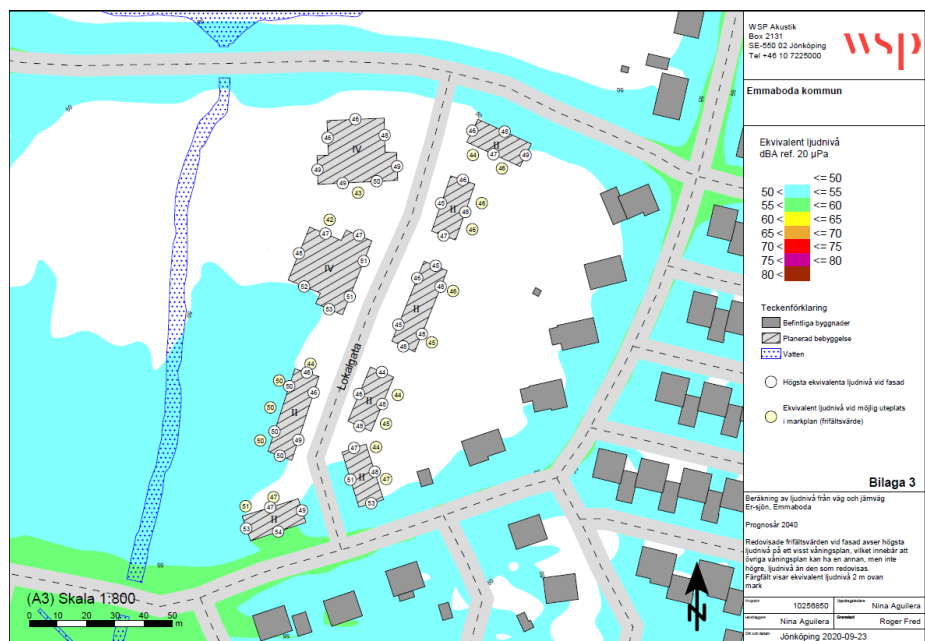


Bild 52. Prognosår 2040, Ekvivalent ljudnivå för planerad bebyggelse.



Bild 53. Prognosår 2040, Maximal ljudnivå för planerad bebyggelse.

På grund av att gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå för uteplats överskrids förses plankartan med bestämmelse om skydd mot störning inom det östra och sydvästra användningsområdet.

m₃ - Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna i anslutning till Bygdevägen ska utföras eller placeras så att gällande riktvärden klaras.

Föroreningar

Nuläge

Under detaljplanens granskningssked har Structor Miljö Öst AB tagit fram en översiktlig miljöteknisk markundersökning som omfattar hela planområdet. Syftet med undersökningen är att utreda markens lämplighet för avsedd markanvändning enligt förslag på detaljplan samt ge förslag på eventuella åtgärder för att nå detta.

Undersökningen ger en historisk bakgrund: Området för den nya detaljplanen bestod fram till ca mitten av 1900-talet av betesmark/madmark. Se bild 2 nedan där ekonomiska kartan från 1942/1949 visar att marken inte exploaterats. Då har ännu inte ER-sjön anlagts, denna projekterades och grävdes ut i början av 1950-talet och blev klar 1955.

På flygbild från 1960 ses området också oexploaterat förutom att fyllnadsmassor lagts upp i de norra delarna. Var fyllnadsmassorna kom ifrån är okänt men det bedöms sannolikt att de kan ha sitt ursprung i de överskottsmassor som bildades vid grävning av ER-sjön fram till 1955.

Förskolan Fyrklövern byggdes någon gång 1969-1972 och kan ses på flygbild från 1975 (bild 4). Den revs 2017. Förskolan var troligen först uppvärmd med direktel och senare fjärrvärme. Någon gång på 1960-talet byggdes en mindre verkstad längs bäcken, söder om platsen där sedan förskolan Fyrklövern byggdes. Verkstaden hette PÅF efter initialerna i efternamnen på de som startade den. Sannolikt byggdes den i samband med att Sydkraft eller Vattenfall byggde starkströmsledning genom bygden och därför behövde en reparationsverkstad. Den uppges även ha använts som privat bilverkstad och liknande och revs någon gång i början på 2000-talet.

Från den tidigare utredningen samt i länsstyrelsens databas över MIFO-objekt (länsstyrelsen, 2019) finns det uppgifter om att det under en tid varit ett arbetsplatsområde för Televerket och att man hade kontorsbyggnader samt en liten verkstad för underhåll av maskiner. Under en period lagrade, enligt uppgifterna, Televerket även impregnerade stolpar på området.

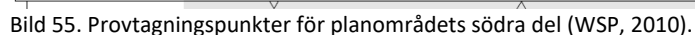
Dessa uppgifter har inte kunnat bekräftas vid intervju med f.d. televerksarbetare (televerksarbetare, 2019). Möjligen är det en hopblandning med uppgifterna om starkströmsverkstad eller så har även Televerket utnyttjat området. Objektet är inte riskklassat av länsstyrelsen. Inga ytterligare uppgifter som tyder på verksamhet som kan ha orsakat föroreningar har påträffats.



Bild 54. Flygfoto, okänt årtal, visar någon typ av verksamhet, verkstad för kraftledning eller Televerket. (Källa: Struktör.)

Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark är uppdelade i två typer av markanvändning, känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). KM innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning och att grundvattnet skyddas. Marken ska till exempel kunna användas till bostäder, förskola och odling.

Marken inom planområdet har provtagits vid tidigare tillfällen för att se om den är förorenad. En översiktlig undersökning av delar av området utfördes 2010 (WSP, 2010). I denna undersökning grävdes fyra provgropar med hjälp av grävmaskin och tre ytliga provtagningar med handgrävning. Totalt analyserades fyra prover med avseende på metaller och PAH. Två av fyra prover hade halter av kadmium och zink som översteg riktvärdet för KM (Y1 och Y4 0-0,1m) och tre av fyra prover hade halter av tunga PAH H över riktvärdet för KM (PG2 0,1-0,6m, PG3 0,5-1m och Y4 0-0,1m).



I provpunkt PG9 togs prover på grundvattnet. Analys av grundvattnet visade inte på några föroreningar förutom PCB. Halten var låg men visar att PCB kan förekomma inom området.



Bild 56. Provtagningspunkter inom planens granskningsskede. (Källa: Struktor 2020.)

Resultatet från jordproverna redovisas i tabell 1 och 2 nedan. Sammantaget visar resultatet i likhet med den tidigare undersökningen från 2010 att PAH förekommer i halter över riktvärdet för KM (känslig markanvändning). Oljekolväten påträffades i låga halter i alla prov utom PG2, PG3 och PG4.

Metaller har påträffats i något förhöjda halter i några punkter men alla halter var under riktvärdet för KM. Metallerna som är något förhöjda är bly, zink och koppar. I den tidigare undersökningen var det zink och kadmium som påträffades i halter över KM, även då låg halten bly i något prov nära gränsen för KM, dock inte över.

PROV	PAH L	PAH M	PAH H	>C10-C40	>C10-C12	>C12-C16	>C16-C35	>C35-C40
PG1 0-0.5	<0.015	<0.025	0,012	<50	<2.0	<3.0	20	5,3
PG2 0-0.5	<0.015	0,38	0,42	<50	<2.0	<3.0	<10	<5.0
PG3 0-0.3	<0.015	0,27	0,42	<50	<2.0	<3.0	<10	<5.0
PG4 0-0.5	<0.015	0,58	0,78	<50	<2.0	<3.0	<10	<5.0
PG5 0-0.5	<0.015	0,12	0,18	<50	<2.0	<3.0	10	<5.0
PG6 0-0.5	<0.015	0,1	0,14	<50	<2.0	<3.0	14	<5.0
PG7 0-0.5	0,076	5,4	4,5	<50	<2.0	<3.0	17	<5.0
PG8 0-0.5	<0.015	0,53	0,61	<50	<2.0	<3.0	14	<5.0
PG9 0-0.5	<0.015	1,7	1,7	62	<2.0	<3.0	49	9,9
PG10 0-0.5	<0.015	0,38	0,61	<50	<2.0	<3.0	29	<5.0
Riktvärde	3	3,5	1					

Tabell 3. Analysresultat för organiska ämnen. Även PCB och klorerade ämnen analyserades i PG9 men alla ämnen är under rapporteringsgränsen. Halter över KM rödmarkeras. (Källa: Struktor.)

PROV	As	Cd	Co	Cr	Cu	Hg	Ni	Pb	V	Zn
PG1 0-0.5	<0.5	<0.10	2,3	2,9	6,2	<0.20	<5.0	9,5	7,1	34
PG2 0-0.5	1,9	<0.10	2,4	3,5	6,4	<0.20	<5.0	42,3	7,8	31
PG3 0-0.3	1,8	0,1	2,7	4,1	7,7	<0.20	<5.0	19,4	9,0	42
PG4 0-0.5	1,2	0,12	3,9	5,2	12,1	<0.20	5,2	21,4	12,3	56
PG5 0-0.5	<0.5	0,11	6,6	7,5	46,7	<0.20	5,6	45,7	14	182
PG6 0-0.5	0,9	<0.10	4,4	4,8	14,7	<0.20	<5.0	10,5	9,9	41
PG7 0-0.5	<0.5	0,13	2,3	4,4	11,4	<0.20	<5.0	29,4	7,8	75
PG8 0-0.5	<0.5	<0.10	3,1	5,1	7,0	<0.20	<5.0	13,8	10,9	49
PG9 0-0.5	<0.5	0,18	2,7	7,2	10,3	<0.20	<5.0	11,4	11,4	74
PG10 0-0.5	1,9	0,21	6,4	13,5	25,2	<0.20	6,5	35,9	13,8	96
Riktvärde	10	0,8	15	80	80	0,25	40	50	100	250

Tabell 4. Analysresultat för grundämnen (metaller), för fullständiga analyser se bilaga 3. Halter som är tydligt förhöjda (>halva KM) gulmarkeras. OBS: alla halter är under KM. (Källa: Struktör.)

Utredningen visar på att marken är förorenad och att sanering krävs för att uppfylla nivå för känslig markanvändning.

Planförslaget och konsekvenser

Markanvändningen inom planområdet kommer att ändras väsentligt i och med att området planläggs för bostäder. Bostäder är att betrakta som känslig markanvändning. En exploatering av planområdet leder till att området måste saneras.

Enligt Naturvårdsverkets generella riktlinjer, innebär bostäder att riktvärden för känslig markanvändning (KM) ska vara utgångspunkten, när behovet av åtgärder för att minska riskerna för människors hälsa och miljön på föroreningar bedöms.

Övre marklagret är förorenat i de centrala delarna söder om platsen för före detta förskolan. Föroreningarna är i hög grad bundet till organiskt material och utgörs av finmaterial i framförallt den övre matjorden.

För att få mer kunskap om eventuella föroreningar på större djup kan några av de sparade proverna analyseras. Ett annat tillvägagångssätt är att förbereda området för exploatering genom att avlägsna matjord genom schaktning. Därefter tas samlingsprover ut efter rutnät (se bild nästkommande sida) med cirka 20 meters sida. Om halterna PAH eller någon metall överskrider riktvärdet i någon ruta schaktas ytterligare och ny provtagning genomförs. På det sättet minimerar man mängden massor som behöver schaktas. Schaktmassorna bör även provtas genom samlingsprov för att få underlag till hur de kan hanteras vidare.

Förorenade schaktmassor ska transporteras och omhändertas av godkänd mottagningsanläggning. Om uppmätta maxhalter inte överstiger förslag till gräns för farligt avfall enligt Avfall Sverige (2007:1), bedöms dessa inte behöva hanteras som farligt avfall.

När anläggningsarbeten blir aktuella bör tidig kontakt ske med tillsynsmyndighet i samband med genomförandet. Tillsynsmyndighet över föroreningsskador relaterade till objektet är i dagsläget Emmaboda kommun. Vid upptäckt av markförorening ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 11 §, miljöbalken.

Innan en saneringsåtgärd genomförs ska en anmälan i enlighet med 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas till Bygg- och miljönämnden. I anmälan beskrivs bland annat vilka kontrollprov som ska tas i samband med efterbehandlingen och vilka skyddsåtgärder som ska vidtas. Specificerade krav på saneringen (inklusive krav på efterkontroller) kommer att fastställas i Bygg- och miljönämndens beslut enligt miljöbalken med anledning av anmälan.

Emmaboda kommun har tagit fram en översiktlig kostnadsberäkning för saneringsåtgärder, vilken visar på att kostnaden för att ta hand om förorenade schaktmassor är rimliga och åtgärderna genomförbara. Ovan nämnda metod kan påverka så att den totala kostnaden för sanering minskar.

Inför kommande exploatering av bostäder kommer kommunen ansöka om bidrag för sanering av markföroreningar. Inför en ansökan ska erforderliga utredningar tas fram. Det kan även bli aktuellt att ta fram en ansvarsutredning.



Bild 57. Område för sanering. (Källa: Struktör.)

Startbesked får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markförorening har avhjälppts. Detta säkerställs med särskild planbestämmelse på plankartan.

α_1 - startbesked för bygglov får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälppts (PBL 4 kap 14 § punkt 4).

En sanering av marken inom planområdet medför att människor inte riskerar att exponeras för föroreningarna i en omfattning som innebär risker för människors hälsa. En sanering kommer även att innebära en minskning av läckaget av föroreningar till Bjurbäcken och vidare till recipient.

Radon

Nuläge

Mätning av markradon har utförts i samband med geoteknisk undersökning. Uppmätta radiumhalter mellan 14,8 – 40,8 Bq/kg innebär att marken kan klassificeras som låg- till normalradonmark.

Planförslaget och konsekvenser

Markradon:

Marken klassificeras som låg- till normalradonmark varpå nya byggnader ska planeras i minst radonskyddat utförande.

Nya bostadslägenheter ska uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³. Krav med anledning av radonförekomst kommer att ställas i samband med bygglov. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon.

Risker

Skred och erosion

Nuläge

Markförhållandena avseende risk för ras, skred och erosion är idag okända. SGU (Sveriges geologiska undersökning) visar inga indikationer på ras, sked eller erosion inom planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

En översiktlig geoteknisk markundersökning har genomförts under detaljplanens granskningsskede. Någon risk skred och erosion föreligger inte inom planområdet. Områdets topografi ger en naturlig bärighet.

Exploatören ansvarar för att geotekniska utredningar utförs i samband med exploatering för att bland annat utreda bäst lämpad grundläggningsmetod.

Risk för höga vattenstånd

Nuläge

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +119,4 och +120,3 meter. Anslutande gator ligger på nivåer +120,3 i norr och +119,7 i söder.

Planområdet är lågt beläget i förhållande till ER-sjön. Bebyggelse öster om planområdet har källare vilka under återkommande tillfällen har haft problem med källaröversvämningar vid högt vattenstånd.

Bjurbäcken bedöms ha kapacitet att ta emot en stor mängd vatten. Mellan planområdet och mynningen i Lyckebyån finns inga begränsande kulvertar. Samtliga vägpassager består av broar med stora underliggande öppningar. Flödet från ER-sjön regleras och maximal vattennivå är +119,25 meter vilket innebär en säkerhet för planområdet avseende översvämning orsakad av ER-sjön. Om Bjurbäcken skulle stiga ytterligare på grund av yttlig avrinning vid skyfall finns dessutom fortfarande marginal.

En utveckling av planområdet behöver ta hänsyn till stigande vattennivåer och därmed höjt grundvatten. Förutom stigande vattennivåer från ER-sjön behöver området även klara en ökad nederbörd. Tekniska lösningar för dagvattenhanteringen behöver särskilt beaktas och anpassas till ökade nederbördsmängder.

Planförslaget och konsekvenser

Under detaljplanens granskningsskede har en dagvattenutredning tagits fram vilken biläggs planhandlingarna. Utredningen redovisar dagvattenflöden och områdets kapacitet att hantera större vattenflöden som skyfall.

Flödesberäkningarna har utförts med hjälp av rationella metoden; en beräkningsmodell som är baserad på regnintensitet och andelen hårdgjorda ytor enligt Svenskt Vattens publikation P110. En klimatfaktor används för anpassning till ett troligt framtida klimat. Beräknad erforderlig utjämningsvolym för ett 20-årsregn blir då ca 300 m³, vilket kan säkerställas i anslutning till Bjurbäckens västra sida.

Rapporten omfattar även skyfallsanalys. Analysen har simulerat en utbredning av den översvämning som uppstår vid beräknat 100-årsregn.

Då ER-sjön regleras, Bjurbäcken bedöms ha kapacitet att ta emot en stor mängd vatten och bäcken kan flöda utan hinder till mynningen i Lyckebyån så innebär det en säkerhet för planområdet avseende översvämning orsakad av ER-sjön.

Skyfallsanalysen visar också att bäckens nivå kan stiga ända till +119,76 meter utan att skada någon befintlig bebyggelse. Då ryms nästan dubbelt så stor volym som vid regleringen på +119,25 meter.

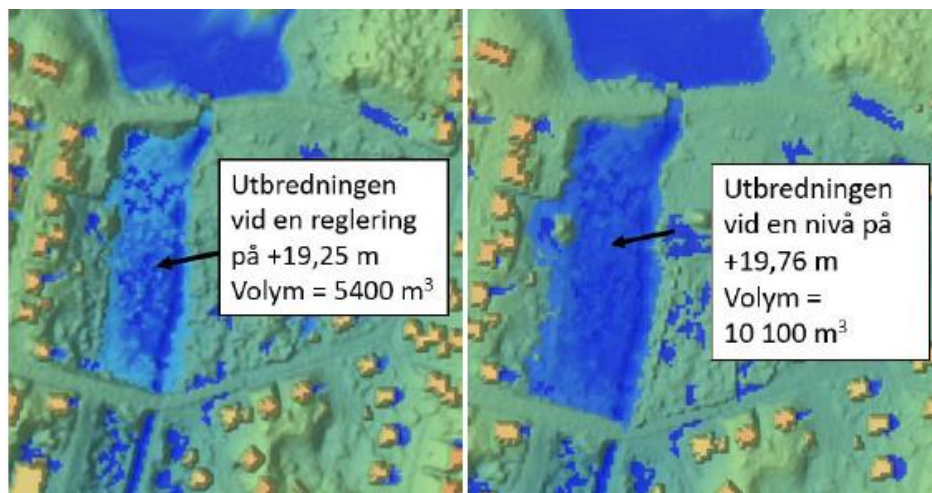


Bild 58. Utbredning vid olika nivåer.

Rekommenderade skyfallsåtgärder

Höjdsättning:

Det är viktigt att detaljplaneområdet höjdsätts så att byggnader inte tar skada vid extrem nederbörd (som till exempel vid 100-årsregn) och att nya instängda områden undviks. Marken ska luta bort från samtliga byggnader och mot gatan, som agerar yttlig flödesväg vid skyfall. För att få ett tillräckligt skydd för byggnader rekommenderas att marken precis intill byggnader är minst 30 cm högre än intilliggande hårdgjord yta eller parkering. För att säkerställa detta har detaljplanen utformats med planbestämmelse *m₁, byggnader ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till nivå +0,3 meter över angränsande gatas marknivå där angöring sker*. Bestämmelsen möjliggör för alternativa tekniska lösningar för att uppnå tillräckligt skydd.

Marken i den sydvästra delen av planområdet behöver höjas något för att undvika översvämning från Bjurbäcken. I skyfallsmodellen testades att höja upp marken till ca +120 meter, vilket visade sig vara tillräckligt. Höjdsättning av kvartersmark ska förhålla sig till höjd för ny gata. I korsningen ny gata och Bygdevägen föreslås läget likt befintlig höjd +119,7. Enligt bestämmelserna kan marken höjas till +120,0 alternativt att byggnader utformas och utförs så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till nivå +0,3 meter över angränsande gatas marknivå där angöring sker.

Gatan bör luta minst 0,5 % i längsled, men gärna mer. Vid större regn är det viktigt att det finns ett flöde mot Bjurbäcken. För att få ut vattnet till Bjurbäcken rekommenderas att någon form av yttlig transportväg anordnas för dagvattnet, till exempel diken eller rännor. Ny gata regleras med bestämmelse om markens höjd över nollplanet samt en minsta lutning av vägbanan i östvästlig riktning. Därtill finns bestämmelse om att gatan ska utformas med åtgärd som avleder dagvatten till allmän platsmark, PARK.

Föreslagna dagvattenåtgärder, höjdsättning och utformning finns under rubrik *Dagvatten*.

Åtgärder i instängt område:

I planområdets östra del finns ett låglänt område med nivåer på ca +119 m. Det är viktigt att det dräneras ordentligt efter exploatering. Det bör grävas ur till fast mark och återställas med makadambädd som ger dränering och fall till ny dagvattenledning.

Det låglänta området dräneras i dagsläget med en ledning till Bjurbäcken. I samband med exploateringen ska denna ledning ersättas och kompletteras. Den del av ledningen som går i östvästlig riktning föreslås läggas om mot transformatorstationen i sydöstra hörnet av planområdet och vidare mot Bjurbäcken med utlopp söder om bron på Bygdevägen. Genom att förflytta utloppet längre nedströms, där vattennivåerna i Bjurbäcken är lägre, förändras

trycklinjen i ledningen till det bättre. Då minskar risken för att vatten från Bjurbäcken trycks upp bakvägen in i det låglänta området vid höga nivåer i bäcken. I projekteringsskedet bör botten- och normalvattennivåer i Bjurbäcken kontrolleras vid det tänkta utloppet för att dämningarnivåer ska kunna beräknas.

I samband med exploateringen behöver delar av marken inom den östra byggrätten höjas upp så att de nya byggnaderna inte hamnar i lågpunkten. Det är inte möjligt att höja upp hela lågpunkten eftersom den delvis sträcker sig in bland befintlig bebyggelse. Mellan befintlig och ny bebyggelse kommer därför en instängd lågpunkt fortsatt att finnas. Denna del är inte lämplig för någon form av bebyggelse. Enligt dagvattenutredningens rekommendationer planläggs det låglänta området som allmän platsmark, Natur. Naturmarken förses med egenspasbestämmelse *infiltr₁, marken får inte hårdgöras och ska utformas med infiltration för dagvatten*. Storleken på naturmarken har anpassats efter läget för befintlig elledning.

För att förhindra att ytligt avrinnande dagvatten från planområdet belastar lågpunkten föreslås någon form av låg stödmur som avgränsning. Det kan även vara ett bättre sätt att fånga upp höjdskillnaden än släntning, som kan medföra risk för erosion. Muren säkerställs med planbestämmelse inom kvartersmark, *m₂, Stödmur ska finnas mot allmän plats, NATUR för att motverka ytligt avrinnande dagvatten*.

Kantsten föreslås längs Brovägen för att förhindra att dagvatten tar sig in i området norrifrån. Kantstenen säkerställs med planbestämmelse inom allmän platsmark, *skydd₂, Kantsten ska finnas mot gatans södra sida för att motverka att ytligt avrinnande dagvatten tillförs allmän platsmark, NATUR*.

Sammantaget görs bedömningen att föreslagna åtgärder förbättrar situationen i det låglänta området och för kringliggande fastigheter, trots en ökad exploatering.

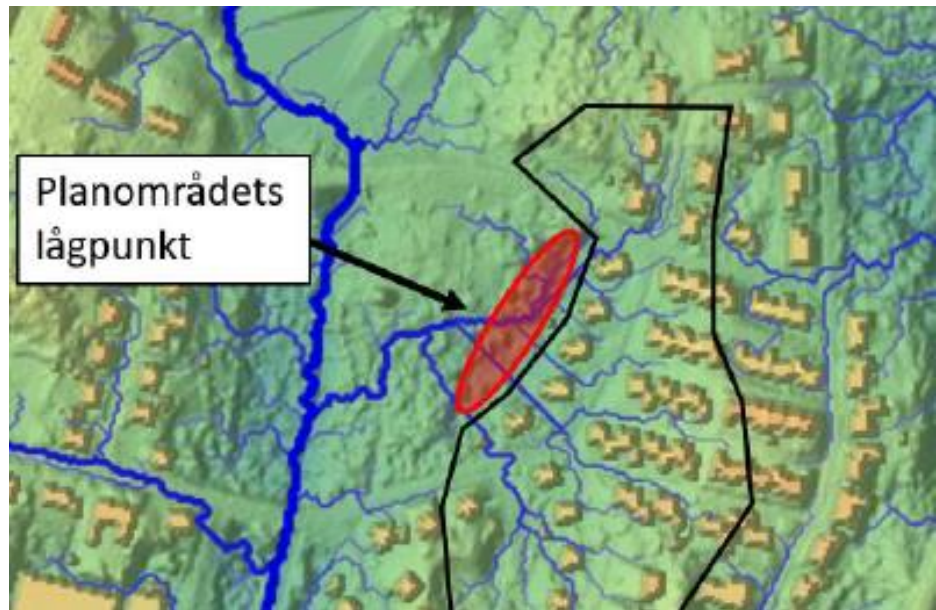


Bild 59. Planområdets instängda lågområde.

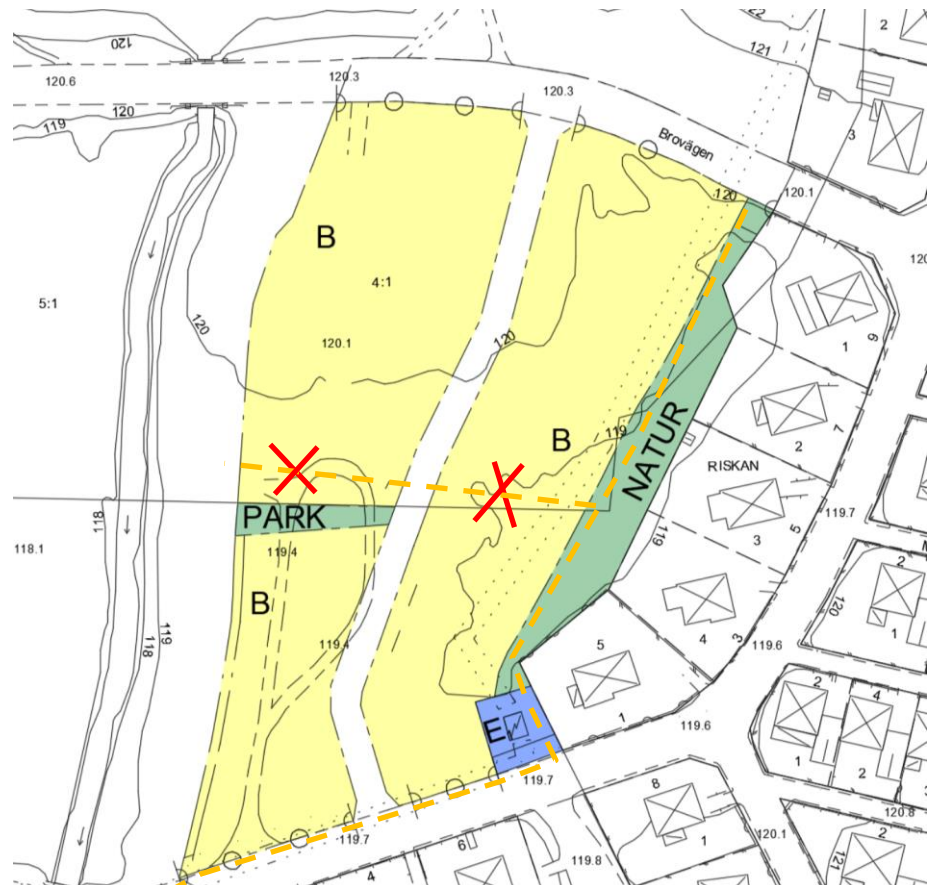


Bild 60. Principiell skiss över befintlig ledning som ska tas bort och ersättas med föreslagen ny sträckning. Förslag från dagvattenutredningen har applicerats på granskningshandlingens plankarta.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Nuläge

För att skydda människors hälsa finns nationella miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts. Miljökvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft (inhalerbara partiklar med en diameter mindre än 10 µm). Partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Föroreningskällor är vägtrafik, energiproduktion och industrier.

Planområdet belastas av luftföroreningar från framför allt trafik och eventuell vedeldning i närliggande bostadsområden.

Planförslaget och konsekvenser

Detaljplan bedöms marginellt påverka PM10 halterna. Ett genomförande av föreslagen detaljplan ger en marginell trafikökning med ökade halter av trafikemissioner inom och till och från området i och med att antalet boende kommer att öka. Dock bedöms en förtätning som en naturlig och markeffektiv utveckling och områdets lokalisering inom gång- och cykelavstånd till service och kommunikationer innebär att det är möjligt att ta sig till och från området med andra transportmedel än bil.

Föreslagen nybyggnad omfattar ca 50 nya bostadslägenheter. Tillkommande emissioner utifrån föreslagen bebyggelse bedöms som små. Med tanke på att närliggande vägar är sparsamt trafikerade finns ingen anledning att misstänka att någon miljökvalitetsnorm för luft överskrids inom planområdet.

Närliggande gators låga trafikflöden och hastighet i anslutning till planområdet bedöms medföra låga halter av partiklar. Ett utvecklat gång- och cykelnät kan medföra att fler väljer cykeln. Planområdets centrala läge med god kollektivtrafik minskar även behovet av bil, vilket leder till att halterna än mer hålls nere.

Vattenkvalitet

Nuläge

Planområdet avvattnas till Bjurbäcken som är en av Emmabodas ytvattenförekomster som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen på ytvattenförekomsten är idag måttlig på grund av problem med övergödning, miljögifter och eventuellt vandringshinder. Bjurbäckens kemiska status uppnår ej god status. Kvicksilver i fisk bedöms förekomma i halter över EU:s gränsvärde. Vattenförekomsten uppnår inte god status avseende polybromerade difenyletrar (PBDE).

Provtagning sker i Bjurbäcken både uppströms och nerströms Emmaboda samhälle inom ramen för Lyckebyåns recipientkontroll, och som sedan analyseras och kommenteras av SYNLAB.

I Bjurbäcken sker kontinuerligt kalkning CA uppströms Emmaboda samhälle i Åleberg, främst under vinterhalvåret och när det finns tillräckligt med flöde för att förbättra vattenkvaliteten. Bjurbäcken är ett litet vattendrag och variationerna i flöde kan variera ganska kraftigt främst beroende på väderleken. Vid låga flöden blir halterna naturligt högre, och det kan också bli som sommaren 2018, när Bjurbäcken tidvis varit helt torr.

I redovisningen för 2017 beskrivs Bjurbäcken enligt följande: I Bjurbäcken nedströms Emmaboda var fosforhalterna förhöjda jämfört med uppströms, vilket tyder på en viss påverkan mellan dessa områden. Kvävehalterna var däremot inte förhöjda nedströms jämfört med uppströms. I Bjurbäcken nedströms Emmaboda noterades något förhöjda halter jämfört med förväntade bakgrundshalter (Bjurbäcken uppströms Emmaboda) avseende koppar, arsenik och bly.

I båda provpunkterna var halterna av kobolt och aluminium tydligt förhöjda jämfört med övriga provpunkter, vilket sannolikt beror på geologisk påverkan. Zinkhalterna som tidigare år ökat tydligt mellan provpunkterna visade inte samma tydliga mönster år 2017. Halterna av koppar, zink, nickel och kobolt var lägre år 2017 i nedströmslokalen jämfört med tidigare år vid samma lokal. Utöver metallerna noterades signifikanta skillnader med högre värden i Bjurbäcken nedströms Emmaboda jämfört med uppströms Emmaboda för natrium, kalium, klorid, sulfat, pH, nitrat och syre. Resultaten visade att det tillförs ett mer saltrikt vatten mellan punkterna som framför allt kan mätas i samband med låg vattenföring, då det är låg utspädning av vattnet.

Detta kan vara av typ punktkälla, dagvatten eller grundvattenutflöde. Bjurbäcken är recipient för stora delar av Emmaboda tätorts dagvatten. Den nu aktuella planen skapar möjligheter att göra förbättringar av dagvattnets kvalitet för ett större avrinningsområde än själva detaljplaneområdet.

Planförslaget och konsekvenser

Bjurbäcken utgör en viktig funktion för fördröjning av dagvatten. Större delen av året råder lågt vatten i Bjurbäcken. Detta på grund av att bäcken är grävd för dagvattnets syfte och har ett mycket litet naturligt flöde. Artrik natur har utvecklats intill Bjurbäcken över tid. Idag är dessa värden inte synliga eller tillgängliga för människan då vegetationen är svårgenomtränglig och stigar saknas. Planområdets dagvatten avleds västerut till Bjurbäcken.

Inom detaljplanens granskningsskede har en dagvattenutredning tagits fram. Utredningen redovisar effekter av föreslagen rening av dagvatten som redovisas under rubriken *Teknisk beskrivning, dagvatten*.

Den planerade exploateringen innebär en förändring av markanvändningen inom planområdet. En ökad hårdgörningsgrad kommer att innebära en ökad föroreningsbelastning. För att uppskatta hur exploateringen påverkar mängden föroreningar i dagvattnet har beräkningar utförts med dagvatten- och recipientmodellen StormTac Web (version 18.3.1). Modellen bygger på en databas med schablonvärden över typiska fysikaliska och kemiska parametrar i vattenflöden från olika typer av markanvändningsområden och baseras på mätningar från ett flertal studier. StormTac är ett beräkningsverktyg och resultaten bör endast betraktas som en fingervisning om vilka föroreningshalter och reningseffekter som kan förväntas. Indata till modellen är markanvändning, tillhörande avrinningskoefficienter, ytor samt årsmedelnederbörden.

Dataserier med normalvärden för perioden 1961–1990, uppmätt vid SMHI:s mätstation i Emmaboda (nr 6564), används som indata för årsmedelnederbörden, vilket ger ett värde på 560 mm/år. Detta uppmätta värde korrigeras med en faktor på 1,1 för att ta hänsyn till provtagningsfel så som vind, avdunstning och adhesion.

Markanvändning för föroreningsberäkningar före exploatering klassas som skogsområde. Efter exploatering klassas markanvändningen som asfalterade ytor, tak och grönt.

Emmaboda kommun har inte antagit riktlinjer för föroreningar i dagvatten. Beräknade föroreningshalter jämförs därför i tabell 6 med riktvärden för föroreningsinnehåll i dagvattenutsläpp från Riktvärdesgruppens riktvärden.

Föroreningshalter och mängder efter exploatering och åtgärd har beräknats med generell beräkning av reningseffekt enligt StormTac Webs databas. Reningseffekterna baseras på studier där flödesproportionerlig mätning på ingående och utgående dagvatten från anläggningen skett. Anläggningens faktiska reningseffekt beror på flera faktorer, bland annat utformning, dimensionerande flöde och inkommande föroreningshalter. De generella beräknade reningseffekterna bör därav endast ses som en fingervisning och inte ett faktum.

De scenarion som jämförs är före och efter exploatering utan dagvattenåtgärder samt exploatering med rening i översilningsyta. Om istället diken eller regnbäddar väljs som reningslösning fås en likvärdig reningseffekt. Resultaten kan ses i tabell 6.

Beräknade föroreningshalter före och efter exploatering överskrider inte riktvärdena för dagvattenutsläpp som används i Riktvärdesgruppens riktvärden. Reduktionseffektiviteten för översilningsytor och likvärdiga reningslösningar är generellt sett hög för ett flertal metaller, suspenderat material och olja.

Recipienten Bjurbäcken bedöms inte påverkas negativt av exploateringen. Kommunen kommer genomföra förbättringsåtgärder avseende dagvattenhantering i Bjurbäcken. Förbättringen ger en bättre fördröjning och luftning. Åtgärderna syftar även till att ta hand om dagvatten som kommer uppströms vilket är positivt för vattenkvaliteten.

Mängden dagvatten bedöms vara hanterbar. Marktytor inom allmän platsmark väster om planområdet kan hantera ökade nederbörds mängder, se rubrik *Risker*.

Dagvattnets kvalitet bedöms inte heller påverkas till det sämre. Möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten påverkas inte.

Detaljplanen föreslås reglera andel hårdgjord yta i procent av fastigetsarean för att säkerställa möjligheten till omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark. Därtill ett flertal bestämmelser som syftar till att skapa en god hantering av dagvatten samt hantering av risker för höga vattenstånd.

Ämne	Riktvärde * [µg/L]	Före expl, [µg/L]	Efter expl. [µg/L]	Före expl, [kg/år]	Efter expl. [kg/år]	Rening [%]	Efter rening [µg/L]	Efter rening [kg/år]
Fosfor (P)	160	15	120	350	9300	40	72	5000
Kväve (N)	2000	270	1500	6100	120000	30	900	72 000
Bly (Pb)	8	2	2,7	45	220	55	1,6	130
Koppar (Cu)	18	4,6	14	100	1100	55	8	660
Zink (Zn)	75	11	22	250	1800	50	13	1000
Kadmium (Kd)	0,4	0,07	0,4	1,6	35	55	0,3	20
Krom (Cr)	10	1,2	5	27	410	45	3	250
Nickel (Ni)	15	1,9	3,7	42	300	45	2	180
Kvicksilver (Hg)	0,03	0,005	0,026	0,12	2	20	0,015	1,2
Suspenderat material (SS)	40 000	9100	15 000	210 000	120 000	70	9000	72 000
Olja	400	89	390	2000	31000	80	230	18 000
Bens[a]pyren (BaP)	0,03	0,003	0,016	0,07	1,3	70	0,009	0,8

Bild 61. Beräknade föroreningshalter (µg/l) och föroreningsmängder (kg/år) före och efter exploatering. Reningseffekter (%) för översilningsyta jämförs mot Riktvärdesgruppens riktvärden.

Behovsbedömning

Enligt plan- och bygglagen 5 kap och miljöbalken 6 kap ska en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning göras, bland annat genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas i enlighet med plan- och bygglagen och miljöbalken.

En behovsbedömning, daterad 2018-04-03 finns framtagen. Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser. Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom strandskydd, buller, markföroreningar, MKN vatten och förändringar i stadsbilden.

Emmaboda kommun har samrått med länsstyrelsen gällande behovsbedömningen och de är av samma uppfattning. Behovsbedömningen ska utgöra bilaga till planhandlingarna.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Detaljplanen anses inte medföra en betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras. Fortsatt miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behövas.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Området har ett strategiskt bra läge med närhet till kommunikationer och service. Planen ger möjlighet till en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur.
- Planområdet har idag inga kända naturvärden.
- Vattenkvalitén i Bjurbäcken bedöms inte påverkas. Planen utformas med hänsyn till förslag till vattenskyddsområden för Lyckebyån.
- Planområdet leder *inte* till negativ påverkan på riksintressen eller andra särskilt skyddade områden.
- Genomförandet bedöms *inte* innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormer kommer *inte* att överskridas.

- Planen bedöms inte påverka de inom kulturmiljöprogrammet utpekade värdena.
- Planen bedöms inte ha någon påverkan på andra planers miljöpåverkan eller förutsättningarna att uppnå miljömål.
- Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, uppfylls vid samtliga fasader och byggnader. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid uteplats, 50 dBA, överskrids enligt beräkningarna vid fasader längs Bygdevägen.
- En eventuell påverkan på stadsbilden behöver ställas i relation till behovet av nya bostäder i centrala Emmaboda, vilket bedöms väga tyngre. Därtill utgör idag aktuellt planområde ett "hål" i stadsbilden.
- Intilliggande fastigheter påverkas av skuggbildning från ny föreslagen bebyggelse. En god detaljplanering/projektering av kommande byggnation och samarbete i lovprocessen bidrar till minsta möjliga påverkan.
- Detaljplanens påverkan består främst av en liten ökning av trafikmängd. Påverkan bedöms inte vara så stor att MKB bör upprättas.
- Detaljplanen anses inte medföra en betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras.
- Planen bedöms sammantaget ge en liten miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma.

Genomförande av detaljplanen

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör att gälla fem år efter det datum planen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Emmaboda 4:1, som ägs av Emmaboda kommun.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, GATA, PARK och NATUR.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för upprättande av ny detaljplan.

Emmaboda kommun ansvarar för genomförandet inom allmän platsmark och exploatören ansvarar för ett genomförande av detaljplan inom kvartersmark.

Emmaboda Energi och Miljö AB är huvudman för anslutande allmänna vatten- och avloppsledningar till området.

Emmaboda Elnät AB svarar för elnätet.

Emmaboda Energi och Miljö AB ansvarar för fjärrvärmeanslutningar och fiberanslutning vilka planområdet är kopplat till.

Emmaboda Energi och Miljö AB ansvarar för hämtning av hushållsavfall.

Tekniska frågor

Utredningar

Emmaboda kommun ansvarar för och bekostar erforderliga utredningar inom detaljplanens samråds- och granskningsskede.

Inom samrådsskedet har följande utredningar fram:

- Trafikbullerutredning avseende trafikbuller från järnväg och väg.
- Sol- och skuggstudie/volymstudie

Inom granskningsskedet har följande utredningar fram:

- Dagvattenutredning
- Översiktlig geoteknisk utredning
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning
- Fladdermusinventering
- Revidering av trafikbullerutredning
- Revidering av sol- och skuggstudie/volymstudie

Parkering för nyttillkommande bostadslägenheter avses lösas inom kvartersmark. Ny gata utformas med längsgående parkering för besökande.

Anordnande av avfallshantering ska ske inom kvartersmarken och i samråd med Emmaboda Energi och Miljö AB.

Emmaboda Energi och Miljö AB ansvarar för underhåll, uppgradering och utökning av dagvattenledningar inom allmän platsmark.

Emmaboda kommun ansvarar för borttagning av befintlig dagvattenledning inom kvartersmark om dagvattenledningen är placerad inom det förorenade området.

Om dagvattenledningen ska läggas om och gå vidare till utlopp söder om bron på Nygatan/Bygdevägen enligt dagvattenutredningens förslag, behöver dagvattenledningen i Bygdevägen dimensioneras upp. Emmaboda Energi och Miljö AB ansvarar för detta från området område markerat E₁ i plankartan till Bjurbäcken.

En utredning behöver genomföras för att se vilken kapacitet (dimensioner) som behövs för områdets VA-anlutningar. Denna utredning ansvaras för och bekostas av Emmaboda Energi och Miljö AB. Det är viktigt att man i god tid innan ny bebyggelse samråder med Emmaboda Energi och Miljö AB angående dimensioner av ledningar utanför området och förbindelsepunkterna för vatten, spillvatten och dagvatten.

Emmaboda kommun ansvarar för att marken är sanerad ner till gällande riktvärden (KM) för bostäder innan startbesked för bygglov ges, vilket även kan innebära ansvar och kostnader för kompletterande utredningar.

Kompletterande utredningar som krävs i bygglovsskedet utöver i planarbetet genomförda utredningar bekostas av exploitören.

Avtal

Kommunen avser inte upprätta markanvisningsavtal.

Markanvisningsavtal kan upprättas efter antagen detaljplan vid eventuell försäljning av mark.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Emmaboda kommun

Emmaboda kommun svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning. Kommunens intäkter består av bygglovsavgifter. Kommunen svarar för samtliga kostnader för erforderliga utredningar inom planprocessen.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och svarar för kostnader för utbyggnad av allmän platsmark, GATA, PARK och NATUR.

Emmaboda Energi och Miljö AB är huvudman för VA och bygger ut samt bekostar förbindelsepunkt/er fram till planområdet.

Emmaboda kommun ansvarar och bekostar sanering av mark samt erforderliga utredningar i samband med sanering och ansökan av medel.

Emmaboda kommun ansvarar för utbyggnaden av dagvattenledningar samt andra åtgärder för dagvattenhantering inom allmän platsmark.

Emmaboda Energi och Miljö AB ansvarar för att koppla bort befintliga spill- och vattenledningar i anslutningspunkten vid Bygdevägen.

Emmaboda Elnät AB ansvarar för befintliga elledningar och skåp inom planområdet som inte längre är i bruk. Borttagning utförs av Emmaboda Elnät AB.

Exploatör

Exploatören svarar för kostnader för genomförandet av detaljplanen som berör kvartersmark (förutom sanering).

Exploatören ansvarar för utbyggnaden vatten och avloppsledningar inom kvartersmark, vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

Exploatören ansvarar även för borttagning av befintlig dagvattenledning inom kvartersmark, om den inte är inom den förorenade marken. Borttagning ska i samråd med Emmaboda Energi och Miljö AB.

Exploatören ansvarar för erforderliga lösningar och åtgärder avseende dagvatten inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet utgör del av fastigheten Emmaboda 4:1, som ägs av Emmaboda kommun.

Upprättat planförslag styr inte en för framtiden exakt fastighetsindelning.

Som markägare kan kommunen välja att fortsatt vara markägare alternativt sälja kvartersmark till en eller flera exploatörer. Kommunen säkerställer fastighetsbildning innan marken säljs. Detaljplanen möjliggör för olika bostadstyper. Kommunen avser att genomföra fastighetsbildning utifrån behov och rådande efterfrågan. Då kommunen äger aktuellt planområde är det kommunen som avgör framtida utformning och lämplig fastighetsindelning.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar, ansöker och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Nedan redovisas en möjlig fastighetsindelning med en exploatering av blandade bostadstyper.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen medför fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheten Emmaboda 4:1. De ytor i detaljplanen som regleras med bostadsändamål kommer att övergå från allmän platsmark till kvartersmark och är därmed aktuella för fastighetsbildning. Planbestämmelser om högsta nyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea (procentangivelse på plankartan) styr byggnationens omfattning i förhållande till kommande fastighetsstorlek.

Delområde (se bild 62 föregående sida)	Fastighetsbildning	Berörd yta i ca kvadratmeter
Del av Emmaboda 4:1 Delområde 1	Avstyckas till en eller flera bostadsfastigheter.	4187
Del av Emmaboda 4:1 Delområde 2	Avstyckas till en eller flera bostadsfastigheter.	5159
Del av Emmaboda 4:1 Delområde 3	Avstyckas till en eller flera bostadsfastigheter.	2177
Del av Emmaboda 4:1 Allmän platsmark och E ₁ .	Kvarstår i Emmaboda 4:1	4977

Tabell 7. Övergripande fastighetsrättsliga konsekvenser. Se bild föregående sida.

Sammanfattande konsekvenser

Ett antal utredningar kring olika värden och planeringsförutsättningar är framtagna för att utreda områdets lämplighet för ny bebyggelse. Området är utpekad för bebyggelseutveckling i gällande översiktsplan.

Planområdet har ett strategiskt och attraktivt läge nära Emmabodas centrum, kommunikationer och centrumnära rekreationsområden. Planförslaget innebär en förtätning med ca 50 lägenheter i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande, god resurshushållning och utnyttjande av befintlig infrastruktur.

En utbyggnad av området bedöms som positivt för bebyggelsemiljön. Ny bebyggelse länkar samman befintliga bostadskvarter och skapar en enhetlig utformning. Dagens impediment i stadsmiljön ges en för framtiden hållbar användning med god tillgänglighet för allmänheten. Planområdet innehåller varierande bostadsformer som, sammanbyggda enbostadshus och flerfamiljshus.

Närheten till Emmabodas centrum ger ett minskat bilbehov och en utbyggnad av planområdet skapar ett bättre underlag för kollektivtrafiken om än marginellt. Befintliga gång- och cykelstråk påverkas inte av föreslagen detaljplan, men med planens tillkomst öppnas fler möjligheter att utveckla gång- och cykelstråken i närområdet, till att bli mer sammanhängande och gent.

En utveckling av planområdet stämmer väl överens med det bostadspolitiska programmet och gällande översiktsplan från 2012.

Ny detaljplan tar mark i anspråk för byggnation. Dock säkerställs naturmark kring Bjurbäcken vilket ger goda förutsättningar för djur- och växtliv samtidigt som rekreation för människor kan utvecklas och befintligt och nytillkommet dagvatten kan fördröjas och i viss mån renas.

En trafikbullerutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet. Trafikbuller ligger på en nivå under riktvärdet 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Dock överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid uteplats, 50 dBA, vid fasader längs Bygdegatan. Detta hanteras med planbestämmelse. Området är lämpligt för bostadsändamål.

En nybyggnad inom befintligt bostadsbestånd bedöms påverka stadsmiljön, dock marginellt och övervägande positivt då nya byggnadsvolymer tar hänsyn till befintligt bostadsbestånd i öster genom att begränsas i höjd och placering. Områdets yta, topografi och befintliga förutsättningar i relation till omgivande bebyggelse möjliggör för olika byggnadsvolymer mellan 1-4 våningar utan att stadsbilden påverkas negativt. Föreslagna bostadstyper främjar ett generationsskifte inom befintligt bostadsbestånd och skapar variation som kan attrahera flera.

Planförslaget visar på en för framtiden väl genomförd avgränsning och avvägning så att befintliga allmänna intressen kan tas tillvara och utvecklas inom vattenområdenas närområde. Förslaget är i linje med Emmabodas samhällsutveckling med flera olika typer av bebyggelsemiljöer med olika karaktärer.

De låga trafikflödena och de låga hastigheterna i anslutning till planområdet bedöms medföra låga halter av partiklar.

Ny bebyggelse inom planområdet ger en skuggpåverkan på omkringliggande bebyggelse, öster om planområdet. Detaljplanen är därför utformad med lägre bebyggelse mot öster samt sparad natur mellan ny bebyggelse och befintlig bebyggelse i öster.

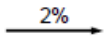
Detaljplanen säkerställer en god dagvattenhantering och hantering av risk för höga vattenstånd. Dagvatten inom området infiltreras och fördröjs vilket minimerar risken för påverkan på ytvattenförekomsten Bjurbäcken och den slutgiltiga recipienten Lyckebyån. Parkområdet längs Bjurbäckens båda sidor väster om planområdet har stora möjligheter att infiltrera och ge plats för öppna dagvattenlösningar.

Ett ianspråktagande av planområdet bedöms inte påverka strandskyddet negativt. Strandskyddets värde bedöms säkerställas och utvecklas utanför planområdet.

Förklaring av planbestämmelserna

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap För att det nya området och tomterna ska kunna angöras behöver nya gator anläggas. Gator, park och natur inom planområdet kommer att utgöras av allmän plats vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Det kommunala huvudmannaskapet innebär bland annat att kommunen ska äga allmän platsmark samt bekosta och ansvara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken.	
GATA	Gata, 4 kap 5 § 1 st punkt 2 PBL. Ny gata och angränsande gator i området har en längre trafikmängd. Utformningen av ny gata ska i huvudsak ske enligt framtagna gatusektioner och beskrivande illustrationsmaterial. På dessa gator cyklar man i blandtrafik. Ny gata utformas med mindre gångbana/trottoar.
PARK	Park, PBL 4 kap. 5 § 1st 2 p. Föreslagna anlagda grönytor säkerställer god tillgänglighet samt ger förutsättningar för god dagvattenhantering.
NATUR	Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1st 2 p. Grönomyrorna som avses bevaras som friväxande grönområden planläggs som naturområde.
Kvartersmark	
B₁	Flerbostadshus och sammanbyggda enbostadshus, PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p. Fastigheter planlagda med B ₁ får användas endast för flerbostadshus och sammanbyggda enfamiljshus.
E₁	Teknisk anläggning, transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. Befintlig transformatorstation vid Bygdevägen planläggs för teknisk anläggning, transformatorstation. 5 meter byggnadsfritt avstånd säkerställs med prickmark.
Egenskaper allmän plats	
+000,0	Markens höjd över nollplanet (RH70) ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p. På plankartan anges höjder på allmän plats för gator. Syftet med bestämmelsen är främst att säkerställa en höjdsättning av området där dagvatten vid skyfall avleds ytleds till planerade diken samt fördröjningsytor utan att skada

	bebyggelsen samt för att få fall i vatten- och avloppsledningarna. Syftet är också att veta gatans höjd i förhållande till anslutande kvartersmark.
dike ₁	Dike för avledning, fördröjning, rening eller infiltration för dagvatten, PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p. Bestämmelsen syftar till att ge förutsättningar för en god dagvattenhantering.
infiltr ₁	Marken får inte hårdgöras och ska utformas med infiltration för dagvatten, PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p. Bestämmelsen syftar till att ge förutsättningar till en god dagvattenhantering.
	Minska lutning är 2 %, PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p. Bestämmelsen syftar till att ge förutsättningar till en god dagvattenhantering.
skydd ₁	Gata ska utformas med åtgärd som avleder dagvatten till allmän plats, PARK, PBL 4 kap 12 § 1 st 1 p. Bestämmelsen syftar till att ge förutsättningar till en god dagvattenhantering.
skydd ₂	Kantsten ska finnas mot gatans södra sida för att motverka att ytligt avrinnande dagvatten tillförs allmän platsmark, NATUR, PBL 4 kap 12 § 1 st 1 p. Bestämmelsen syftar till att ge förutsättningar till en god dagvattenhantering.
Egenskaper kvartersmark	
e ₁ 00%	Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är angivet värde i % för sammanbyggda enbostadshus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Bestämmelsen reglerar utnyttjandegraden till 40 % av de nya fastigheterna inom området om de tas i anspråk för sammanbyggda enbostadshus. Exploateringsgraden är relativt hög med syftet att möjliggöra en tätare bebyggelsestruktur.
e ₂ 00%	Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är angivet värde i % för flerfamiljshus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Bestämmelsen reglerar utnyttjandegraden till 35 % av de nya fastigheterna inom området om de tas i anspråk för flerbostadshus. Exploateringsgraden är relativt hög med syftet att möjliggöra en tätare bebyggelsestruktur.
e ₃ 00%	Högsta sammanlagda nyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är angivet värde i % för sammanbyggnad enbostadshus och flerfamiljshus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Bestämmelsen reglerar den sammanlagda utnyttjandegraden till 40 % av de nya fastigheterna inom området om de tas i anspråk för flerbostadshus och sammanbyggda enbostadshus. Exploateringsgraden är relativt hög med syftet att möjliggöra en tätare bebyggelsestruktur. Bestämmelsen säkerställer att

	bestämmelsen n_1 om 40% är tillämpningsbar vid en exploatering av både flerfamiljshus och sammanbyggda enbostadshus.
	Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkra att byggnad inte placeras över ledning.
	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Nockhöjd avser den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och antenner räknas inte in. Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på bebyggelsen för att rymma bebyggelse i två till fyra våningar. Bebyggelse i fyra våningar, med en högsta nockhöjd om 15 meter, tillåts i planområdets nordvästra del. I områdets sydvästra del mot Bygdevägen samt i den östra delen föreslås bebyggelsen vara högst två våningar för att möta befintlig bebyggelse. För del av området regleras att tak ska vara utformat som sadeltak, inom detta område tillåts en högsta nockhöjd om 8,5 meter.
p₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns inom kvartersmark, eller sammanbyggas över gemensam gräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Avståndet 4,5 meter är för att minska risk för spridning och skador om brand uppstår.
P₂	Huvudbyggnadens fasad ska placeras minst 3,5 meter från fastighetsgräns mot allmän plats, gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. För att skapa grunda förgårdsmarker tillåts huvudbyggnad placeras minst 3,5 meter från gatan. Avsikten med formuleringen huvudbyggnads fasad är att möjliggöra balkonger närmare gatan är 3,5 meter.
p₃	Huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot allmän plats; natur och park samt mot E₁ och från plangräns mot angränsande parkområde i väster, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Avståndet 2 meter är för att fastighetsägaren ska kunna underhålla sin egen byggnad utan att behöva beträda grannfastigheten samt för att hålla ett visst avstånd mot det angränsade allmänna grönområdet.
p₄	Garage och carport ska placeras minst 6 meter från gata där angöring sker, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Avståndet 6 meter är för att bilar ska kunna parkera på fastighetens förgårdsmark. Detta är dock generella riktlinjer. Byggnaders placering behandlas av bygglovsavdelningen och då görs även en bedömning av siktlinjer i förhållande till VGU med mera.

p₅	Garage, carport och andra komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns mot E₁, allmän platsmark; natur och park samt inom kvartersmark eller sammanbyggas över gemensam gräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Avståndet 1 meter är för att fastighetsägaren ska kunna underhålla sin egen byggnad utan att behöva beträda grannfastigheten. Här gäller inte samma brandskyddsregler då denna typ av byggnader inte nyttjas för långvarig vistelse och inte har samma materiella värde.
p₆	Andra komplementbyggnader än garage och carport ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata där angöring sker, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en tätare bebyggelse är vad som generellt tillåts för att åstadkomma den karaktär som eftersträvas inom området. Byggnaders placering behandlas av bygglovsavdelningen och då görs även en bedömning av siktlinjer i förhållande till VGU med mera.
f₁	Endast sadeltak, PBL 4 kap. 16 §1 st 1 p. Bestämmelsen syftar till att skapa en sammanhållen utformning av områdets bebyggelse samt möta befintlig bebyggelses utformning. I den nordvästra delen av området tillåts dock valfri takutformning. Tillsammans med bestämmelse om högsta nockhöjd regleras därmed att antal våningar för bebyggelsen kan begränsas.
f₂	Vid fyra våningsplan ska översta våningen anordnas med indragen våning om minst 0,8 meter, PBL 4 kap. 16 §1 st 1 p. Bestämmelsen syftar till att minska påverkan på omgivande bebyggelse och den visuella upplevelsen för människan.
f₃	Komplementbyggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 4,0 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på komplementbyggnader.
b₁	Källare får inte finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Bestämmelsen syftar till att motverka att källare byggs eftersom detta inte bedöms lämplig på grund av mark- och vattenförhållandena inom området.
n₁	Minst 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras, PBL 4 kap. 13 § 3 Bestämmelsen syftar till att ge förutsättningar till en god dagvattenhantering.
p o d	Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p. Utmed Brovägen och Bygdevägen reglerar detaljplanen att in- och utfart endast får ske via föreslagen ny gata.

m₁	Byggnader ska utformas eller uppföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till nivån +0,3 meter (RH70) över angränsande gatas marknivå där angöring sker, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska anläggas på en sådan höjd att risk för stigande vattennivåer och översvämning på grund av skyfall bedöms som låg i ett 100-årsperspektiv.
m₂	Stödmur ska finnas mot allmän platsmark, NATUR, för att motverka ytligt avrinnande dagvatten, PBL 4 kap.12 § 1 st 1 p. Bestämmelsen syftar till att ge förutsättningar för en god dagvattenhantering.
m₃	Minst en balkong/ uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna i anslutning till Bygdevägen ska utföras eller placeras så att det uppfyller gällande riktvärden för buller, PBL 4 kap.12 § 1 st 1 p. Bestämmelsen säkerställer en god boendemiljö enligt gällande riktvärden för buller.
Administrativa bestämmelser	
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år, PBL 4 kap. 21 § Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom ett spann av 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförandetiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter den att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny. Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförande tiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.
u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, PBL 4 kap. 6 § Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ledningsdragningar inom området i de fall de inte ligger inom allmän platsmark.
a₁	Startbesked för bygglov får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar avhjälpes, 4 kap. 14 § 1 st 1 p. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken inom området saneras innan byggnation sker.
a₂	Strandskydd upphävt inom allmän plats, 4 kap 17 §. Bestämmelsen syftar till att upphäva strandskyddet inom allmän platsmark från ER-sjön.
a₃	Strandskydd upphävt inom kvartersmark, 4 kap 17 §. Bestämmelsen syftar till att upphäva strandskyddet inom kvartersmark från ER-sjön.

Medverkande tjänstemän

Kommunledningskontoret, Samhällsutvecklingsavdelningen
Emmaboda kommun

Åsa Albertsson, Samhällsutvecklingschef
Kajsa Rosqvist, Samhällsplanerare

Metria AB

Lisa Argus, Planarkitekt
Annika Säw, Planarkitekt