



Planområdet för Kvillgården.

**Detaljplan för Kvillgården, Högsholm 1:12 m.fl. fastigheter
i Högsby samhälle, Högsby kommun, Kalmar län**

Planbeskrivning

ANTAGANDEHANDLING

Högsby, 2024-05-23



Innehåll

PLANHANDLINGAR.....	6
DETALJPLANENS HUVUDDRAG OCH SYFTE	6
<i>Bakgrund</i>	6
<i>Planarbetets syfte</i>	7
PLANDATA.....	8
<i>Planområdets läge, avgränsning och areal</i>	8
MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN	9
BESTÄMMELSER OCH MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	9
<i>Användning av mark och vatten</i>	9
<i>Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap</i>	9
<i>Kvartersmark</i>	10
<i>Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark</i>	12
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	13
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	19
<i>Ställningstagande</i>	19
GÄLLANDE PLANER, FÖRORDNINGAR & PROGRAM.....	19
<i>Översiktsplan</i>	19
<i>Gällande detaljplaner</i>	19
<i>Planprogram</i>	21
RIKSINTRESSEN OCH SKYDDADE OMRÅDEN	21
<i>Riksintressen</i>	21
<i>Natura 2000-område (SCI) Emåns vattensystem i Kalmar län</i>	22
<i>Naturmiljö</i>	22
<i>Strandskydd</i>	23
<i>Fornlämningar</i>	23
<i>Övrigt</i>	24
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG	25
<i>Kulturmiljö och områdets historia</i>	26
<i>Vegetation, natur</i>	26
<i>Markförhållanden/Geologi</i>	28
BEBYGGELSEOMRÅDE	30
<i>Stadsbild</i>	30
<i>Bebyggelseförslag</i>	33
GATOR, TRAFIK OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING	35
<i>Trafik</i>	35
<i>Parkering</i>	36
<i>Kollektivtrafik</i>	37
<i>Park och grönstruktur</i>	37
TEKNISK FÖRSÖRJNING	38
<i>Dagvatten, vatten och avlopp</i>	38
<i>Fjärrvärme</i>	41
<i>El-, tele och fibernät</i>	42
<i>Avfall</i>	42
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	42
<i>Buller</i>	42
<i>Förorening i mark</i>	42
<i>Radon</i>	43
<i>Risk för översvämning</i>	43
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	43
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	46
<i>Administrativa och organisatoriska frågor</i>	46

Detaljplan för Kvillgården, Högsholm 1:2 m.fl.
Högsby kommun



HÖGSBY
K O M M U N

<i>Tekniska frågor</i>	47
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	48
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	49

PLANPROCESSEN

Uppdrag

Kommunstyrelsen i Högsby kommun har vid sammanträde 2022-10-25, KS § 175, beslutat att inleda arbeten med ny detaljplan för Kvillgården. Detaljplanen tas fram enligt standardförfarande.

Samråd

Planhandlingarna skickas till berörda myndigheter och sakägare. Under samrådstiden finns möjlighet att skriftligen lämna synpunkter på planförslaget.

Samrådsredogörelse

Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse. Synpunkterna kan föranleda ändringar i detaljplanens utförande inför dess granskningsperiod.

Granskning

Planhandlingarna skickas till berörda myndigheter och sakägare. Under granskningstiden finns ytterligare en möjlighet att skriftligen lämna synpunkter på planförslaget.

Granskningsutlåtande

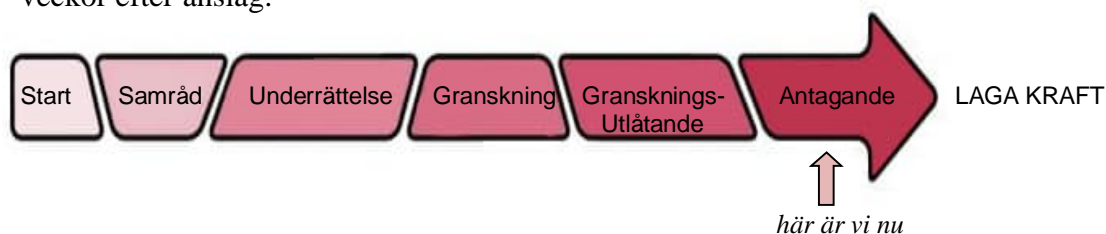
Inkomna synpunkter under granskningen kommer att sammanställas och bemötas i ett utlåtande som fogas till handlingarna i ärendet. Utlåtandet kommer att sändas till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Antagande

Detaljplanen antas av kommunstyrelsen, antagandebeslut kan överklagas till mark- och miljödomstolen inom tre veckor från anslag. Rätten att överklaga beslut om antagande av detaljplanen kan förloras för den som inte senast under granskningsperioden skriftligen har framfört sina synpunkter.

Laga kraft

Om ingen överklagat kommunens antagandebeslut vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter anslag.



Figur 1: Planprocess enligt standardförfarande.

Detaljplan för Kvillgården, Högsholm 1:2 m.fl.
Högsby kommun



MEDVERKANDE

Detaljplanehandlingarna har tagits fram av Norconsult AB genom Elinor Bjärnberg, på uppdrag av Högsby kommun.

Miljö- och byggkontoret

Emil Stille

Stadsarkitekt



PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

DETALJPLANENS HUVUDDRAG och SYFTE

Bakgrund

Kommunstyrelsen i Högsby kommun har vid sammanträde 2022-10-25, KS § 175, beslutat att inleda arbeten med ny detaljplan för Kvillgården. Beslutet togs mot bakgrund av att kommunen önskar möjliggöra bostadsanvändning i området, vilket inte gällande detaljplan medger. Det är osäkert hur mycket av dagens byggnad som lämpar sig för bevarande och ny användning.

Projektet berör fastigheten Högsholm 1:12 m. fl. i centrala delen av Högsby. Vissa byggnadsdelar avses att rivras för att få en lämplig skala för projektet och en attraktivare utformning mer anpassad för trygghetsbostäder. Trygghetsbostäderna kan styckas av från övriga kvarteret.

Den gällande detaljplanen för området är relativt ny, ärendebeteckning PLAN.2018.599, antagen 2020-01-21, men medger alltså inte bostadsanvändning. Att lägga till bostadsanvändning i den nya planen påkallar även ett antal andra förändringar för att platsen ska bli lämplig att bebygga med bostäder. Dessa förändringar handlar framför allt om gator och dagvatten. I övrigt följer planförslaget väsentligen gällande plan, fast med kompletteringen att bostäder möjliggörs och att vård och skola endast gäller östra delen. Gällande plans genomförandetid löper fortfarande, vilket betyder att fastighetsägare inom gällande detaljplan får motsätta sig ändringar som till exempel påverkar byggrätten eller väsentligen skadar dessas intressen inom planområdet. Om en detaljplan ändras under genomförandetiden ska ersättning betalas av kommunen för de ekonomiska skador som uppkommer för fastighetsägarna inom planområdet.

Planarbetets tidplan

Avsikten är att planen ska kunna antas under år 2024.



Planarbetets syfte

DETALJPLANENS SYFTE

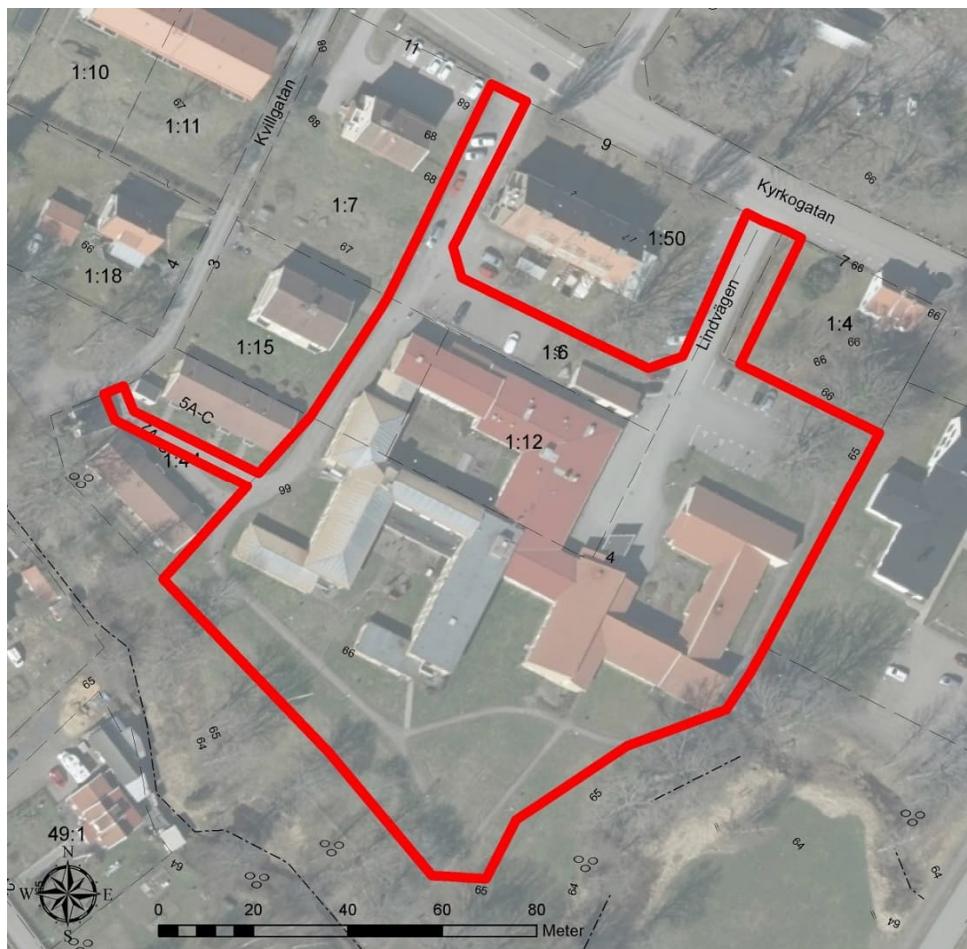
Planförslaget ska möjliggöra nya användningar och en flexibel användning av fastigheterna i kvarteret i form av bostäder, centrum, kontor, vård och förskola. Underjordiska ledningar och gemensamma tillfarter tryggas.

Vändplan skapas inom allmän gata in till kvarteret. Natur- och kulturvärden tas tillvara. Planförslaget möjliggör för parkmark med plats för fördröjning av dagvatten och skapar tillgänglighet till gångstråk invid Kvillen.

Gällande detaljplan för området medger inte bostadsanvändning, vilket avsevärt begränsar möjligheten att ta till vara områdets potential i framtiden, särskilt om stora delar av byggnadskomplexet behöver rivras. Endast mindre delar av Kvillgården används idag, och byggnaderna är dåligt lämpade för annan, eller för den delen samma, användning utan omfattande och kostsamma renoveringsarbeten. Byggnaden utgör dock ett materiellt värde vilket bör beaktas vid avvägningar mellan rivning/nybyggnad och renovering/ombyggnad, men detta är inte ett skäl att neka rivning utifrån Plan- och bygglagen.

Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms väl överensstämma med kommunens gällande översiktsplan. Planförslaget ska möjliggöra en flexibel användning av fastigheterna i kvarteret, samtidigt som allmänna funktioner som parkstråk längs Kvillen, dagvattenhantering, underjordiska ledningar och gemensamma tillfarter tryggas. Kvarterets bebyggelse ska ha en inbjudande karaktär mot parkområdet vid Kvillen.

PLANDATA



Detaljplaneområde markerat med röd linje.

Planområdets läge, avgränsning och areal

Planområdet är sammantaget cirka 1,2 hektar stort, centralt beläget i Högsby samhälle väster om Emån. Det omfattar fastigheterna Högsholm 1:1, 1:4, 1:6, 1:12, 1:15 och 1:44.

Planområdet avgränsas av den historiskt viktiga Kyrkogatan och parkstråk längs Kvillen, som är ett mindre biflöde till Emån. Kvarteret rymmer olika kommunala funktioner som äldreboende (utrymt) och gruppbestäder.

Markägarförhållanden

Fastigheterna Högsholm 1:15 och 1:44 ägs av det kommunala bostadsbolaget, Högsby Bostads AB.

Fastigheterna Högsholm 1:1, 1:4, 1:6 och 1:12 ägs av Högsby kommun.

Gatuområdet på Högsholm 1:1 har kommunen som väghållare.

BESTÄMMELSER OCH MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Detaljplanen är upprättad med stöd av PBL 2010:900.

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Användning av mark och vatten

Inom planområdet tillåts gatumark, parkmark, gång- och cykelväg, bostadsmark, centrum, vård, kontor och förskola.

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Gata

En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata som avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Användningen Gata används för gator som främst är avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag med mera.

Motiv: Befintlig gata som ansluter till Kyrkogatan samt delar av intilliggande mark regleras som GATA för att bekräfta nuvarande användningar och möjliggöra angöring till kvartersmark. GATA säkerställer kommunalt huvudmannaskap med möjlighet till plats för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen möjliggör planens syfte.

Park

Park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis anlagda grönområden inom ett bostadsområde. Tekniska anläggningar



som är till för ett allmännyttigt behov men som inte behövs för användningens funktion kan också rymmas inom allmän plats. Åtgärden får inte motverka den allmänna platsens syfte och inte heller hindra allmänhetens tillträde mer än i begränsad omfattning.

Motiv: Parkmark säkerställer grönytor med kommunalt huvudmannaskap med möjlighet till markanläggningar med kommunalt huvudmannaskap, tillgängliggör gångstråk invid Kvillen samt plats för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen möjliggör planens syfte.

GC-väg₁

Gång och cykelväg med räddningsväg och infart för motorfordonstrafik till kvartersmark

Användningen Gång- och cykelväg innefattar gator och vägar som är avsedda för enbart gång-, cykel- och mopedtrafik. Det kan handla om separata gång- och cykelvägar, till exempel för att säkerställa en allmän gång- och cykelväg mellan kvarter, eller en expresscykelväg. Användningen kan också användas för gång- och cykelbanor längs med gator eller vägar.

Motiv: Bestämmelsen möjliggör allmän gång- och cykeltrafik, tillgänglighet för räddningstjänsten och infart till kvartersmark. Bestämmelsen möjliggör planens syfte.

Kvartersmark

Bostäder, Centrum, Kontor, Vård, Förskola

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Även förskola i begränsad omfattning som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

Motiv för bostäder:

Bostäder inom en smal remsa i västra delen av planområdet (Högsholm 1:44)

Bostadsmark möjliggör planens syfte genom att gatemark som ej blivit genomförd och som inte behövs för allmän körtrafik kan användas för utemiljö tillhörande bostadsändamål.

***Bostäder, Centrum, Vård, Kontor, Förskola***

Bostadsmark i östra delen av planområdet möjliggör flexibel användning på befintlig kvartersmark för bostäder, centrum, vård, kontor och förskola. Bestämmelsen möjliggör planens syfte.

Bostäder, Centrum, Kontor

Bostadsmark i västra delen av planområdet möjliggör flexibel användning på befintlig kvartersmark för bostäder, centrum, och kontor. Bestämmelsen möjliggör planens syfte.

Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom Centrum medan en kriminalvårdsanstalt bör planeras som användningen Vård.

I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

Motiv för centrum: Bestämmelsen möjliggör planens syfte.

I användningen Kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten.

Exempel på tjänsteverksamhet som ingår i användningen är till exempel advokatbyrå, fastighetsförmedling eller arkitektkontor. Det handlar om tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering och som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet, det vill säga att verksamheten till största delen utförs utan kundens närvaro.

Motiv för kontor: Bestämmelsen möjliggör planens syfte.

I användningen Vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldreomsorg, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård



ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård.

Även sådan verksamhet som kompletterar vårdverksamheten ingår. Det kan till exempel vara restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum, parkering, garage och kontorsyta som behövs till verksamheten. Även personalutrymmen som jourrum, omklädningsrum och gym ingår.

Motiv för vård: Bestämmelsen möjliggör planens syfte.

Användningen Förskola är en precisering av användningen Skola. I annat fall även omfattas alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler som inte är utredda för denna plan. Därför görs preciseringen. Även idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

Motiv för förskola: Bestämmelsen möjliggör planens syfte.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Utformning av allmän plats

Fördröjningsdamm för dagvatten ska anläggas

Med bestämmelser om utformning av allmän plats kan kommunen reglera hur en allmän plats ska utformas.

Motiv: Bestämmelsen möjliggör fördröjningsyta för dagvatten som alstras inom gatu- och kvartersmark inom planområdet. Bestämmelsen möjliggör planens syfte genom att lösa dagvattenhanteringen från gatumark och kvartersmark inom planområdet med hänsyn till att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur enligt PBL 2 kap 3§ samt till att fördröjningen bidrar till att miljö kvalitetsnormer följs enligt PBL 2 kap 10 §.

Upphävande av strandskydd

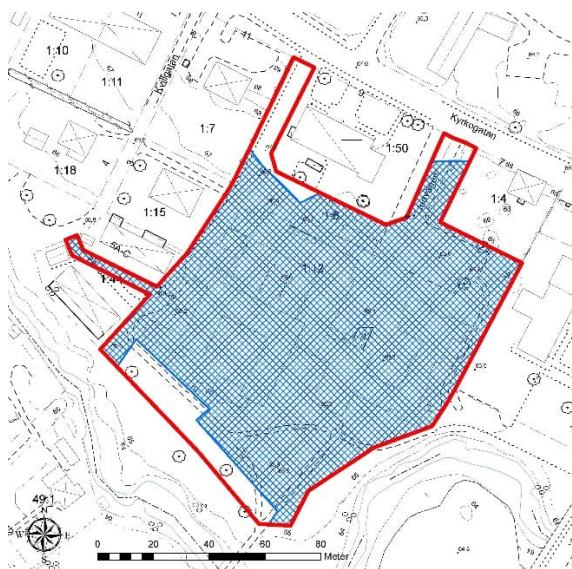
Strandskyddet är upphävt.

Med en bestämmelse om upphävande av strandskydd kan kommunen upphäva strandskydd enligt miljöbalken inom egenskapsområdet. Det kan göras på allmän plats, kvartersmark och vattenområde. I detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet bör aldrig upphävas i större omfattning än vad som behövs för att genomföra planen.

Detaljplan för Kvillgården, Högsholm 1:2 m.fl.
Högsby kommun



HÖGSBY
KOMMUN



Område där strandskyddet upphävs markerat med blått.

Motiv: Bestämmelsen möjliggör planens syfte genom att befintlig gata regleras som gata och gång- och cykelväg samt att dagvattenfördröjning kan anläggas på allmän platsmark. Bestämmelsen görs med hänsyn till PBL 2 kap. 2 § att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov samt till att PBL 2 kap. 5 § möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, elektronisk kommunikation och samhällsservice i övrigt.

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter

Reglering av markens anordnande handlar om att bestämma höjdlägen och höjdförhållanden. Bland annat kan kommunen reglera markhöjder, största lutning på mark och lägsta schaktningsnivå. Detta kan behövas för att till exempel säkerställa tillgänglighet till tomter, styra avrinningen av dagvatten, bevara landskaps- eller stadskaraktär eller möta krav på stabilitet.

Motiv: Bestämmelsen möjliggör planens syfte genom att säkerställa att tomter ligger högre än gatuplanet för att tomterna ska avvattnas och görs med hänsyn till att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur enligt PBL 2 kap 3§

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Med en bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande kan kommunen reglera att marken inte får förses med byggnad inom ett egenskapsområde. Det innebär att de byggnader som omfattas av bestämmelsen varken får uppföras, byggas till inom eller flyttas till egenskapsområdet.



Motiv: Bestämmelsen (knuten till B) säkerställer att befintlig bebyggelsestruktur med två separata huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader upprätthålls och förhindrar att uthus byggs samman över den gemensamma gården. Detta stämmer med syftet och görs med hänsyn till att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder enligt PBL 2 kap 3§.

Bestämmelsen (knuten till BCK och BCDKS₁) säkerställer en byggnadsfri zon mot gränsen till parkmark och intilliggande byggrätter och inom områden för angöring samt för att hålla mark möjlig för rinnstråk av dagvatten mellan byggrätterna. Detta stämmer med syftet att planen ska vara flexibel. Gränsen för bestämmelsen möjliggör både befintliga byggnader med eventuella tillbyggnader samt att de kan ersättas med nya byggnader och samtidigt behålla avstånd till grönstråk längs Kvillen. Även syftet att ta tillvara natur- och kulturvärden möjliggörs genom att bebyggelse inte kommer närmare värdefulla träd och byggnader med kulturhistoriskt värde. Bestämmelsen främjar med hänsyn till natur- och en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder enligt PBL 2 kap 3§.

Byggnadshöjd

Högsta tillåtna byggnadshöjd på byggnadsverk är 7,6 meter.

Med bestämmelser om höjd på byggnadsverk kan kommunen på kvarteretsmark reglera höjd på byggnadsverk på olika sätt. Vilken typ av höjd som är lämpligast att använda beror på syftet med regleringen i relation till typ av bebyggelse, byggnadsverkets utformning och markens topografi.

Motiv: Med bestämmelsen säkerställs att ny bebyggelse harmonierar i höjd med omgivande bebyggelsestruktur. Bestämmelsen möjliggör planens syfte genom att med utformning ta hänsyn till närliggande stads- och landskapsbilden samt till kulturmiljövärden kopplade till jämnhögt bebyggelse i stadsbilden i enlighet med PBL 2 kap 6§.



Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Med bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål kan kommunen reservera områden för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål.

Motiv: Inom delar av u-område finns idag underjordiska ledningar för el, tele och fiber. Inom u-område är det även lämpligt att för att förlägga underjordiska ledningar till vid ett genomförande av planen. Detta eftersom nya VA- och fjärrvärmeledningar kan behövas vid avstyckningar för nya fastigheter. Motivet är att skydda ledningarnas framtida underhåll och läge. Bestämmelsen möjliggör planens syfte genom att säkra tillgång till teknisk försörjning för kvartersmarken inom planområdet och i enlighet med att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning, avlopp, elektronisk kommunikation och samhällsservice i övrigt enligt PBL 2 kap. 5§

Exploateringsgrad

Största byggnadsarea är angivet i % av fastighetsarean inom användningsområdet (25,0 %)

Med bestämmelser om utnyttjandegrad kan kommunen på kvartersmark reglera bebyggandets största eller minsta omfattning, såväl över som under markytan.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer bebyggelsens största omfattning och att plats därmed också lämnas för friytor och angöring m.m. Bestämmelsen möjliggör planens syfte genom att möjliggöra en ändamålsenlig struktur för kvartersmarken, i enlighet med PBL 2 kap 3§.

Markens anordnande och vegetation

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter

Reglering av markens anordnande handlar om att bestämma höjdlägen och höjdförhållanden. Bland annat kan kommunen reglera markhöjder, största lutning på mark och lägsta schaktningsnivå. Detta kan behövas för att till exempel säkerställa tillgänglighet till tomter, styra avrinningen av dagvatten, bevara landskaps- eller stadskaraktär eller möta krav på stabilitet.

Motiv: Bestämmelsen möjliggör planens syfte genom att säkerställa att tomter ligger högre än gatuplanet för att tomterna ska avvattnas och görs med hänsyn till att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur enligt PBL 2 kap 3§

Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Med vegetation i dessa sammanhang avses träd och buskar. Det är möjligt att med planbestämmelse skydda enstaka träd på kvartersmark, om träden utgör ett värdefullt inslag i den byggda miljön. Det kan handla om trädets värde för kulturhistoria, ekologi, upplevelse samt lokalklimat eller ekosystemtjänster som har stöd i 2 kap.



PBL. Bestämmelser om att vegetation ska finnas kvar bör kombineras med bestämmelse om marklovplikt för trädfällning.

Motiv: Bestämmelsen möjliggör planens syfte genom att säkerställa att träd med ekologiska värden behålls. Bestämmelsen möjliggör planens syfte genom att främja goda miljöförhållanden, i enlighet med PBL 2 kap 3§.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns mot allmän plats och minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark.

Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Kommunen kan i en detaljplan bestämma placering av byggnadsverk och tomter. Med planbestämmelser om placering kan kommunen på kvartersmark reglera byggnadsverks placering, antingen som läge på tomten eller i förhållande till grannfastigheter, gata eller omgivning.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer placering i förhållande till framtida fastighetsgränser och därmed avstånd mellan byggnader på olika fastigheter samt förhindrar byggnad i fastighetsgräns. Bestämmelsen möjliggör planens syfte genom att vid byggnation av kvartersmark ta hänsyn till en god helhetsverkan och skydd och spridning mot brand PBL 2 kap 6§.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för trädfällning och andra åtgärder på träd (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Genom en egenskapsbestämmelse om ändrad lovplikt kan kommunen på kvartersmark eller allmän plats reglera omfattningen av lovplikten. Bestämmelser om utökad marklovsplikt kan exempelvis bli aktuellt om det finns ett behov av att skydda träd som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att bedömning görs innan trädfällning eller åtgärder i mark utförs som kan försämra markens genomsläpplighet och därigenom skada trädet. Bestämmelsen möjliggör planens syfte genom att ta hänsyn till naturvärden på platsen i enlighet med PBL 2 kap 3§.

Marklov krävs även för åtgärd som försämrar markens genomsläpplighet.

Utökad lovplikt för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet är i detta fall aktuellt för att säkerställa hanteringen av dagvatten.

Motiv: Bestämmelsen möjliggör minskad belastning på framtida dagvattensystem och i förlängningen på recipienten och görs med hänsyn till att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur enligt PBL 2 kap 3§ samt till att fördröjningen bidrar till att miljö kvalitetsnormer följs enligt PBL 2 kap 10 §.

Utförande

Källare får inte finnas



Med bestämmelser om utförande kan kommunen reglera olika former av byggnadsteknik på kvartersmark. Bestämmelser om byggnadsteknik används om det krävs för att bebyggelse ska kunna uppföras. Det kan till exempel handla om olika krav på fasader och grundläggning.

Motiv: Bestämmelsen säkerställer att nya byggnader inte får översvämningsproblematik med källare. Bestämmelsen möjliggör planens syfte genom att lokaliseringen blir lämplig för ändamålet genom att vid byggnation av kvartersmark ta hänsyn till vattenförhållandena och risken för översvämmning enligt PBL 2 kap 5§.

Minst % av marken ska vara genomsläpplig (40 och 50 %)

Med bestämmelser om utförande kan kommunen reglera olika former av byggnadsteknik på kvartersmark. Bestämmelser om byggnadsteknik används om det krävs för att bebyggelse ska kunna uppföras. Det kan till exempel handla om olika krav på fasader och grundläggning. Det är även möjligt att reglera tekniskt utförande av marken om det behövs för att bebyggelsen ska kunna uppföras. Det kan till exempel vara regleringar av en lämplig schaktningsnivå eller att en viss del av marken ska vara genomsläpplig. I denna plan medräknas genomsläppliga hårdgjorda ytor, det vill säga t ex armerat gräs, armerat grus och vissa typer av grusytor, som genomsläppliga.

Motiv: Bestämmelsen möjliggör minskad belastning på framtida dagvattensystem och i förlängningen på recipienten och görs med hänsyn till att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur enligt PBL 2 kap 3§ samt till att fördröjningen bidrar till att miljö kvalitetsnormer följs enligt PBL 2 kap 10 §.

Gemensamhetsanläggning

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Med bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar kan kommunen reservera områden för att ge utrymme för gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som inte är allmän utan endast är till för att tillgodose en grupp av fastigheters gemensamma behov. Genom ett markreservat för gemensamhetsanläggning visar detaljplanen en möjlig lösning för att hantera ett behov som flera fastigheter har gemensamt.

Motiv: Gemensamhetsanläggning möjliggör yta för angöring, rinnstråk och dragning av ledningar av olika slag vid bildande av flera fastigheter inom kvartersmarken. Detta möjliggör planens syfte genom att säkra möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, elektronisk kommunikation och samhällsservice i övrigt enligt PBL 2 kap. 5§

Upphävande av strandskydd

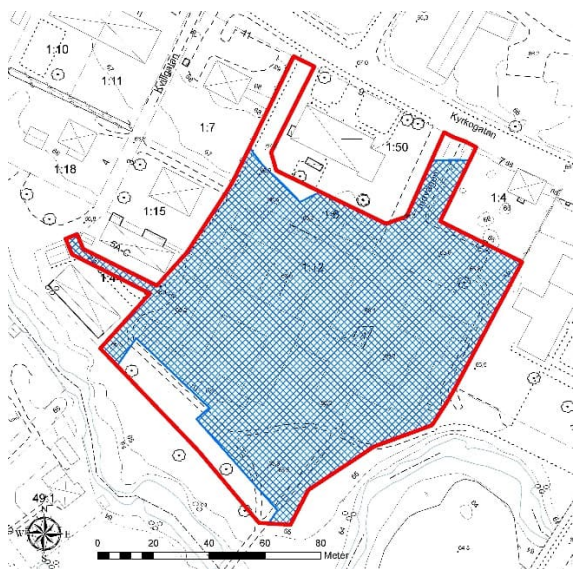
Strandskyddet är upphävt

Med en bestämmelse om upphävande av strandskydd kan kommunen upphäva strandskydd enligt miljöbalken inom egenskapsområdet. Det kan göras på allmän



plats, kvartersmark och vattenområde. I detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Strandskyddet bör aldrig upphävas i större omfattning än vad som behövs för att genomföra planen.

Något särskilt egenskapsområde för upphävande är inte utritat utan upphävandet avser kvartersmark inom befintligt strandskyddat område, se bild.



Område där strandskyddet upphävs markerat med blått.

Motiv: Bestämmelsen möjliggör planens syfte genom att kvartersmark kan bebyggas. Bestämmelsen görs med hänsyn till PBL 2 kap. 2 § att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader från den dag då planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området. Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförandetiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Motiv för en genomförandetid på 120 månader är att planen bedöms vara rimlig att genomföra under denna tid.



UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt miljöbalkens, MB 1998:808, 6 kap. 5 §, 6 § ska kommunen undersöka om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet är att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattandet så att en hållbar utveckling främjas.

Kommunen ska efter undersökningen i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (MB 6 kap. 7 §). Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och ska göras tillgängligt för allmänheten.

I de fall en betydande miljöpåverkan kan misstänkas ska en strategisk miljöbedömning vilket bland annat innebär framtagningen av en miljökonsekvensbeskrivning genomföras (MB 6 kap 9 §).

Ställningstagande

En undersökning har tagits fram inom ramen för nu aktuellt detaljplaneområde. Undersökningen visar att genomförandet av planen inte har någon påtaglig negativ effekt på miljö, människors hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Planförslaget berör mark som redan är ianspråktagen för bebyggelse eller grönområde som avses fortsatt vara allmänt tillgängligt. Ett genomförande av detaljplanen antas därmed inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning enligt 5 kap. 18 § PBL kommer därför inte att upprättas.

Planen medför inga större fysiska ingrepp, men ger en större flexibilitet vad gäller markanvändning, dock tillåts ingen potentiellt miljöfarlig industriell verksamhet.

GÄLLANDE PLANER, FÖRORDNINGAR & PROGRAM

Översiktsplan

Högsby kommun antog sin gällande översiktsplan 2012. Översiktsplanen aktualitetsförklarades 2020. Förslaget till detaljplan strider inte mot gällande översiktsplan för Högsby kommun, där följande står avseende Högsby samhälle:

”För Högsby samhälle och kommunen är det av stor vikt att utveckla ortens kvaliteter, skapa attraktiva bostadslägen och goda pendlingsmöjligheter till och från arbeten. God infrastruktur, kollektivtrafik liksom IT är viktigt för Högsbys framtida utveckling.”

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av gällande detaljplan för fastigheterna Högsholm 1:1, 1:6, 1:37 m.fl. som vann laga kraft 2020-02-24. I huvudsak berörs de delar av planen som omfattar kvartersmark i form av samlingslokaler, kontor, vård och skola. Även gatemark och en liten remsa med bostadsmark berörs.



Genomförandetiden är 10 år och har därmed inte gått ut.



Planmosaik med gällande detaljplaner i området.



Bedömning av gällande plan

Gällande plan möjliggör en flexibel användning men tillgodoser inte behovet av att kunna använda kvarterensmarken även för bostäder, vilket är ett behov som har identifierats sedan planen antogs. För att kunna möjliggöra en utökad flexibel användning av planen och tillgodose tillfarter för framtida fastighetsindelning bedöms planen behöva ersättas med en ny plan i denna del.

Planprogram

Något planprogram är inte framtaget inför planarbetet och bedöms inte som nödvändigt.

RIKSINTRESSEN OCH SKYDDADE OMRÅDEN

Riksintressen

Riksintresse för naturvård, 3 kap. 6 § MB

Planområdet ingår i sin helhet i riksintresseområde för naturvården – *Emåns vattensystem, NRO08017*. Enligt riksintressets värdebeskrivning kan områdets stora naturvärden påverkas negativt av, ytterligare invallnings- och/eller rensningsföretag, vattengrumling, rätande eller fördjupning av vattendrag, vattenreglering, vandringshinder, överfiske och fiskemetoder, inplantering av främmande mal-, öring-, och laxstammar, båtsport, närsalttillförsel (igenväxning), skogsavverkningar av såväl levéer¹ som skogsområdena i anslutning till ån, omföring av ädellövskog, granplantering, schaktning, utfyllnad, upplag, grus- och matjordstäckter, markavvattning, vattenföroreningar, tungmetallutsläpp, förändringar i vattenföringen, minskad eller upphörd jordbruks-/betesdrift, skogsplantering på jordbruksmark, energiskogsodling, spridning av gifter eller gödselmedel, bebyggelse, luftledning, vägdragningar m.m.

Konsekvenser

Hela detaljplaneområdet ingår i Högsby tätort som redan är exploaterad. Förutom några för stadsbilden bevarandevärda träd finns det inga särskilda naturvärden inom planområdet och därmed inga särskilda naturvärden som påverkas. Detaljplanens genomförande bedöms heller inte påverka de genom riksintresset beskrivna naturvärden utanför planområdet. Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte påverka riksintresset för Emåns vattensystem.

Riksintresse för kulturmiljövården, 3 kap. 6 § MB

Planområdet ingår i sin helhet i riksintresse *Emådalen, H70*. Motivering till utpekandet av riksintresset är en mångfald av väl sammanhållna system av kulturmiljöer – fornlämningsmiljöer, bymiljöer, odlingslandskap, bruksmiljöer, herrgårdslandskap, kommunikationsmiljöer, och tätortsmiljöer – vilka sammantaget återspeglar utvecklingen av naturresursnyttjande, markanvändning, bebyggelse, näringsliv, teknik

¹ Busk- och trädbevuxna bankar längs åfåra.



och sociala förhållanden i en småländsk dalgångsbygd från förhistorisk tid fram till nutid. Den del av riksintresset som nu aktuellt planförslag berör beskrivs som följande: Högsby tätort med jämnhög stadsbebyggelse i ljusa kulörer från 1800- och 1900-talen är orienterad längs landsvägen och topografisk anpassad till Högsbyåsen, ortens läge mellan två vadställen över Emån, stenvalvsbron vid Tingebro samt platsnamn som Frövi, Odensvi och Huseby uttrycker ortens utveckling från vikingatida centralort till nutida kommuncentrum.

Konsekvenser

De värden som pekas ut i beskrivningen till riksintresset för kulturmiljövård påverkas inte då planen i huvudsak befäster nuvarande användning inom planområdet.

Vid framtagandet av detaljplaneförslaget har hänsyn tagits dels till Högsby tätorts stadsstruktur och dels till värden och kvaliteter som beskrivits i kommunens kulturmiljöprogram som utgavs 2019.

Riksintresse för vattendrag, 4 kap. 6 § MB

Planområdet ingår i sin helhet i område av riksintresse för *Emåns vattensystem*. Riksintresset avgränsas av Emåns avrinningsområde. Enligt riksintressets värdebeskrivning får vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden. Riksintressen enligt MB 4 kap utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Konsekvenser

Planområdet angränsar till Emån och dess biflöde Kvillen ingår delvis, men förslaget innefattar inte några anläggningar för vattenreglering eller vattenledning. Planområdet är redan bebyggt och medför inte något fysiskt ingrepp i vattendraget. Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms därmed inte påverka riksintresset för Emåns vattensystem.

Natura 2000-område (SCI) Emåns vattensystem i Kalmar län

Planområdet angränsar i öster till Emån som är klassat som Natura 2000-område (SCI) - *Emåns vattensystem i Kalmar län, SE0330160*. Enligt områdets bevarandeplan är syftet att bevara Emåns särpräglade och variationsrika vattenmiljöer som bl.a. hyser sällsynta biotoper och gör området till en viktig livsmiljö för flera hotade eller sårbara fisk- och musselarter.

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte påverka Natura 2000-områdets bevarandesyften.

Naturmiljö

Det finns inga naturreservat inom eller i närheten av planområdet. Området ingår i kommunens naturvårdsplan i ett större område som pekats ut som område med *högsta naturvärde*. Planområdet ingår enligt länsstyrelsens planeringsunderlag



dessutom i ett stort område som klassats som område med förekomst av störningskänslig fauna.

Konsekvenser

Planområdet i sig har, förutom enskilt bevarandevärda träd och miljöer kopplade till Kvillen, inga kända naturvärden. Ett genomförande av planförslaget bedöms heller inte påverka angränsande naturmiljöer negativt.

Strandskydd

Eftersom nu aktuellt detaljplaneområde är planlagt sedan tidigare är strandskyddet längs med Emån och Kvillen upphävt för närvarande. Strandskyddet återinträder dock då ny detaljplan görs och måste därför åter upphävas. För att genom bestämmelse i en detaljplan kunna upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 §§ c-d. De skäl för upphävande som vid i nu aktuellt planförslag är möjligt att beakta för kvartersmark och gata är att områdena i fråga redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Skäl för upphävande av strandskyddet vid yta för dagvattenfördröjning är att fördröjningsdammen är ett angeläget allmänt intresse i form av tätortsutveckling och miljövård eftersom fördröjning av dagvatten från befintliga och tillkommande ytor förbättrar dagvattenhantering gentemot nuläget.

I och med detaljplanens antagande avses strandskyddet att upphävas för all kvartersmark samt all mark för gata, gång- och cykel inom detaljplaneområdet. Inom parkmark avses strandskyddet att upphävas inom område för dagvattenfördröjning.

Konsekvenser

Planförslaget försämrar inte allmänhetens tillgänglighet till vattenområdena i fråga. Det finns och kommer även i fortsättningen finnas i samma utsträckning som idag fria passagemöjligheter till Emån och Kvillen, både inom och utanför planområdet. Föreslagen utveckling inom planområdet bedöms heller inte försämma livsvillkor för djur- och växtlivet varken längs med Emån eller längs med Kvillen.

Fornlämningar

Kyrkebro, längs med Kyrkogatan över Emån, ansluter till planområdet i öster och är enligt Riksantikvarieämbetet RAÄ-fornsök klassat som *övrig kulturhistorisk lämning*². Stenvalvsbron byggdes 1911 - 1912 av kilade gråstensblock, har idag en asfalterad vägbana samt från vägtrafiken skilda gångbanor. Bron har varit och är även idag en viktig vägförbindelse över Emån.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka Kyrkebro.

² Beteckningen *övrig kulturhistorisk lämning* användes för kulturhistoriska lämningar som enligt rådande praxis vid registreringstillfället inte utgjorde någon fornlämning men som ändå ansågs att ha ett antikvariskt värde. Sedan den nya Kulturmiljölagen trädde i kraft 1 januari 2014 används denna beteckning vid klassning av kulturhistoriska objekt inte längre.



Övrigt

Dricksvattenresurs Emån

Emån öster om planområdet har pekats ut som regionalt viktig dricksvattenresurs i Kalmar läns Vattenförsörjningsplan 2012 - 2013.

Ås vid Högsby – Ruda

Söder om planområdet ligger *Ås vid Högsby – Ruda* som i VattenInformationsSystemet VISS har pekats ut som ett grundvattenmagasin med utmärkta eller ovanligt goda uttagsmöjligheter i storleksordningen 25 - 125 liter/sekund.

VISS anger för *Ås vid Högsby – Ruda* vidare en god kemisk grundvattenstatus samt en god kvantitativ status.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms i jämförelse till dagens situation inte påverka varken grund- eller ytvatten negativt. Se även information under rubriken *Miljö kvalitetsnormer för vatten*.

Grusförekomster klass 2 - 3

Inom delar av Högsby samhälle finns grusförekomster av klass 2-3 (Högsbyåsen). Grusförekomster är generellt skyddsvärda.

Konsekvenser

Eftersom nu aktuellt planförslag inte tar i anspråk nya, tidigare ej exploaterade, områden bedöms ett genomförande av detaljplanen inte påverka grusförekomsterna eller möjligheten att utvinna dessa i framtiden.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG



*Illustration för bebyggelsestruktur i området. Oksana Salivon
Plangränsen är delvis inaktuell.*



Kulturmiljö och områdets historia

Platsen för Högsby samhälle har en lång historia som mötesplats och centrum för omgivande bygder. Lämningar längs med Emån från såväl stenåldern, bronsåldern och järnåldern vittnar om att Emån redan under förhistorisk tid varit en viktig kommunikationsled in i landet.

Aktuellt planområde är en del av den centrala delen av Högsby samhälle i anslutning till dess "livsnerv", Emån. Högsby kyrka som ligger strax öster om planområdet börjades byggas omkring 1250. Bebyggelsen formades först kring Storgatan på Högsbyåsen. I ett senare skede började Emåns västra strand bebyggas för att inrymma 1900-talets välfärds- och samhällsinstitutioner, tingshus, kommunhus (senare polishus), församlingshem och äldreboende. På en förhållandevis liten yta finns folkhemmets framväxt i Högsby samlat.

I kommunens kulturmiljöprogram gränsar nu aktuellt detaljplaneområde till huvudområdet för Högsby tätort och i ett kärnområde för sockencentrum och hembygdspark med *mycket höga kulturhistoriska värden*. Kärnområden är områden med koncentrationer av kulturhistoriskt värdefulla byggnader, fornlämningar och/eller landskapsobjekt. Kärnområdet kring Kyrkogatan och Lanhagen speglar väl hur de offentliga verksamheterna i Högsby växt fram.

Tre byggnader som gränsar till planområdet bedöms ha ett kulturhistoriskt värde men berörs inte av ett genomförande av planförslaget. Byggnaderna är Gamla polishuset vilket byggdes som kommunhus på 1950-talet, en villa från 1920-talet på Högsholm 1:4 och ett församlingshem från år 1962.

Vegetation, natur

Kvillgården har fått sitt namn av Kvillen som rinner fram väster om kvarteret. En kvill är en gren av ett vattendrag, i detta fall Emån. Uppkomsten av Kvillen hänger ihop med Högsbys topografiska förutsättningar som gett upphov till fall och forsar. Kvillen är en viktig kulturhistorisk del av Emån i Högsby, som gör att ån i samhället inte bara är en invallad å utan ett komplext vattensystem. Vattenflödet har att döma av en äldre stenbro över Kvillen norr om planområdet tidigare haft ett rikligare flöde. Vattendraget fyller också en funktion genom att uppehålla vatten och skapa en buffertvolym i samband med höga vattenflöden. Det finns inget sammanhängande gångstråk längs bäcken, men vissa partier är mer eller mindre tillgängliga i allmän naturmark. Brogatan (för närvarande avstängd av säkerhetsskäl) som korsar bäcken från Kyrkogatan till Trollbergsvägen ger också allmänheten ett sätt att uppleva Kvillen. På västra sidan bäcken är stora delar enskild tomtmark tillhörig bostadshus längs Trollbergsvägen.



Kvillens sträckning markerad med streckad blå linje. Kvillgården inom svart ring.

Planområdet består i huvudsak av bebyggelse, hårdgjorda ytor och gräsytor som vetter mot trädridå utmed vattendraget Kvillen. Någon allmän park förekommer inte inom planområdet, även om grönytan mellan Kvillgården och Kvillen har parkkvaliteter med de klippta gräsyterna, gångar och fina björkträd.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget bedöms i stort inte påverka karaktären på befintlig vegetation i området, eftersom planförslaget i huvudsak innebär att anpassa planbestämmelser för ett flexibelt nyttjande av befintliga byggnader och tomtmark. Yta för dagvattenfördröjning på föreslagen parkmark passar in i den öppna gröna karaktären söder om Kvillgården.

Inom planområdet finns två större ekar som påkallar ett skydd genom marklovsplikt för åtgärder som påverkar trädets bevarande. Träden har en stamdiameter på över 0,8 meter. Dessa ekar är särskilt utpekade. Avsikten är att träden ska bevaras om det inte finns synnerliga skäl som risk för människors hälsa eller att trädet är sjukt, som gör att träden måste fällas. Det finns även uppgift om förekomst av ekoxe, en fridlyst art, inom planområdet. Denna är knuten till äldre ekar, som finns ett antal på föreslagen kvartersmark samt i gränsande plan, men då med skydd genom marklovsplikt. Yngre ekar återfinns främst längs Kvillen, där kommunen är huvudman och ansvarar för skötsel.

Avverkning, kraftig beskärning samt grävning, upplag med mera inom 15 x stamdiametern från skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd kan kräva anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.



Även om träden nära den angivna fördröjningsytan inte är skyddade enligt miljöbalken har de värde för platsen som parkträd och det är viktigt att anlägga fördröjningen så att den inte skadar träden och deras rotsystem i och utanför planområdet.

Det är också viktigt att hänsyn tas till naturvärdena i parkmarken när dagvattenanläggningarna ska anläggas och planen i övrigt ska genomföras. Parkmarken behöver skyddas så att inte den används för massupplag och uppställning av maskiner med mera. Arbetsområdena behöver begränsas så att parkmarken inte påverkas negativt.

Konsekvenser

Värdefulla träd skyddas genom planbestämmelser och påverkas därför inte negativt av planen. Ekoxens bevarandestatus i området bedöms inte påverkas av planförslaget.



Särskilt utpekade träd är markerade med stjärna. 1 och 2 ligger inom planområdet och har förses med marklovsplikt.

Markförhållanden/Geologi

Planområdet är relativt flackt med en svag lutning uppåt i nordvästlig riktning och ner mot Kvillens bäckfåra. Längre upp längs Kvillen har den karaktär av bäckravin, men närmre utflödet i Emån så meandrar bäcken i en grundare fåra. Öster om planområdet så är Emåns slingrande sträckning och Högsbyåsen karaktärgivande för topografin i omgivningen.



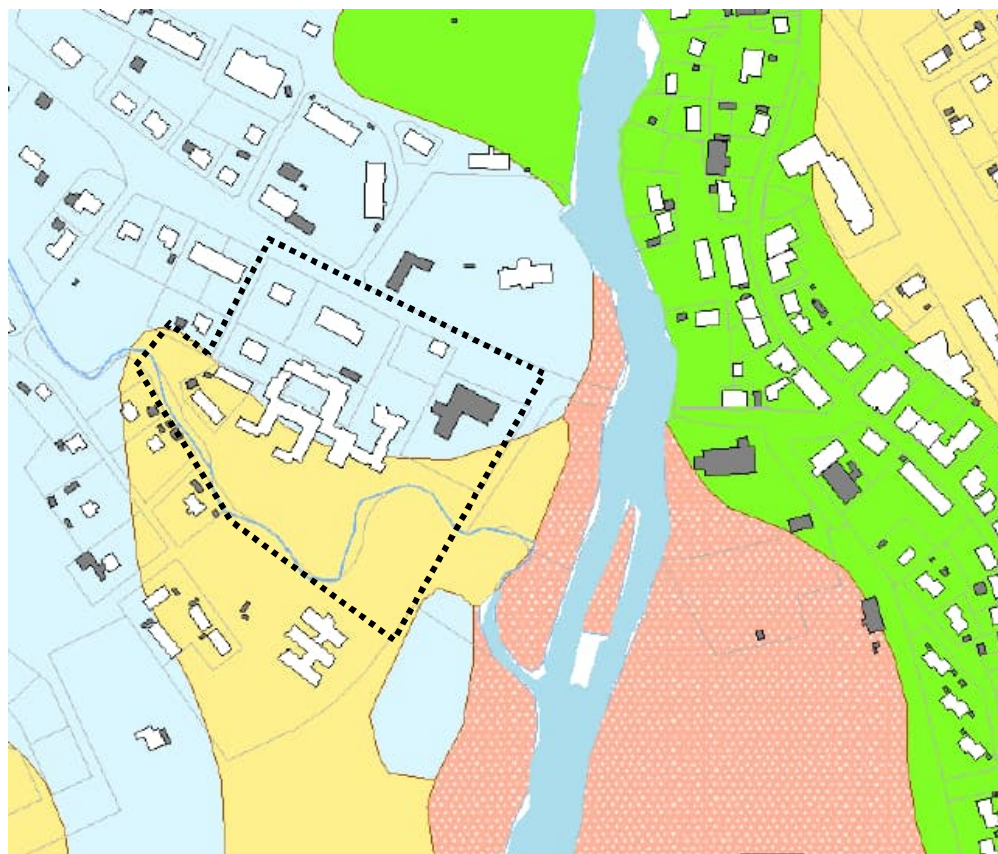
Berggrunden inom planområdet består enligt Sveriges Geologiska undersökning, SGU av sura vulkaniska bergarter och sur intrusiv bergart.

Jordlagren inom planområdet utgörs enligt SGU:s kartunderlag till största del av morän, isälvssediment och av lera/silt.

Konsekvenser

I samband med framtagandet av nu aktuellt planförslag har inga geotekniska undersökningar genomförts. Risken för skred/ras i Kvillområdet har undersökts i en länsövergripande undersökning på uppdrag av MSB år 2022, där brottsäkerheten bedömdes tillfredsställande.

Mot bakgrund av det samt befintlig bebyggelse bedömer kommunen att planförslaget kan antas utan vidare utredningar avseende markens bärande förmåga. En detaljerad bedömning bör göras i varje enskilt bygglovsärende.



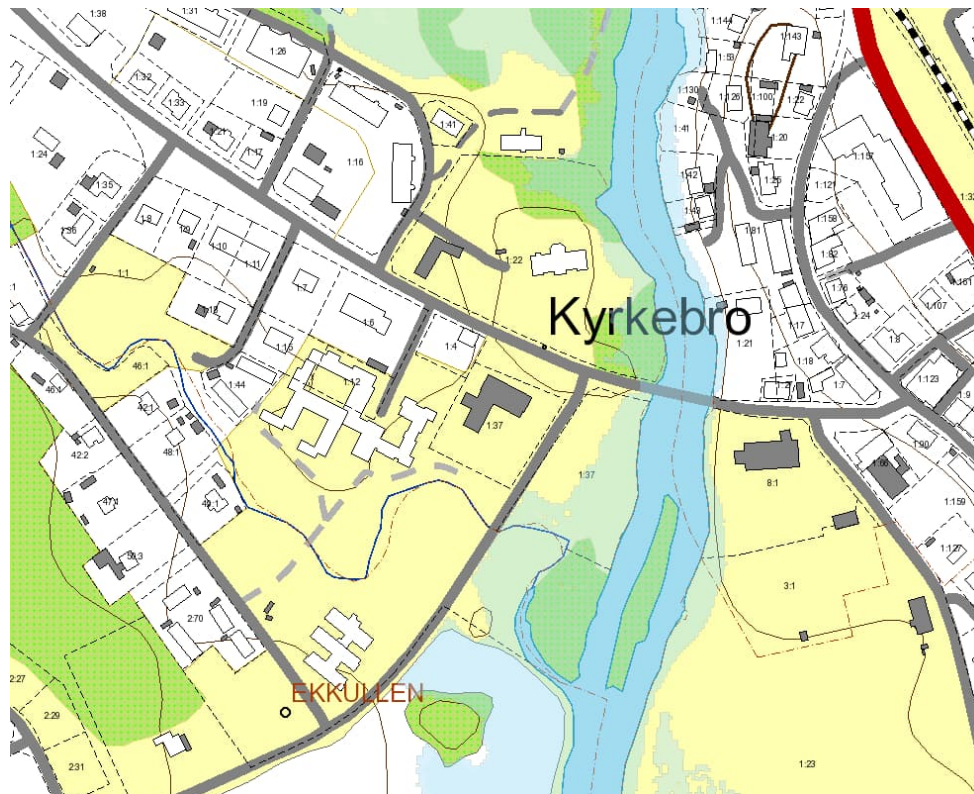
Isälvssediment Lera-silt Älvsediment, sand, morän. Jordartskarta, planområdets gräns markerat med svart streckad linje. Källa: Sveriges Geologiska Undersökning (SGU)

Planområdet bedöms inte vara utsatt för översvämningsrisk utifrån modellerat 200-årsflöde för Emån, se följande figur. Kvillens vattenyta är belägen cirka 2 meter under omgivande bebyggelses marknivå.

Däremot har en lokal översvämningsproblematik uppmärksamats i Kvillgården. Vissa delar av Kvillgårdens källare har vid flera tillfällen översvämmats vilket gör att källare inte är lämpligt i de fall nybyggnation blir aktuellt.

Konsekvenser

Planbestämmelse som reglerar förbud mot källare innebär att hänsyn har tagits till risk för översvämning.



Översvämningsskiz för Emån, blågrön toning visar 200-årsflöde.

Bebyggelseområde

Högsby kommun hade vid utgången av år 2021 cirka 5650 invånare³ varav cirka 2 030⁴ personer bor i centrala Högsby. Åldersfördelningen är relativt jämn.

Stadsbild

Norr om planområdet går Kyrkogatan, ett brett gaturum som huvudsakligen kantas av offentliga byggnader som är tillbakadragna från gatan. Dessa byggnader representerar arkitektur från 1950-tal och 1960-tal. En villa från 1920-tal ligger mellan dessa byggnader och gränsar precis till gatan. Ytterligare ett hus i form av mindre flerbostadshus ligger längs kyrkogatan. Inåt i kvarteret ligger några fler små flerbostadshus, gruppbestäder och Kvillgården. Tidigare var det äldreboende i Kvillgården. Servicelägenheter används i östra delen men större delen av Kvillgården står idag tom. Kvillgården har anspråkslös och något repetitiv arkitektur, men ändå med park- och gårdsytor som uttrycker omsorg för de boende.

³ Högsby kommuns webbplats 2023-02-22, med källa SCB.

⁴ Statistiska centralbyrån, 2023-02-22



Stora delar av Kvillgården har ett enhetligt fasadmateriel med gult tegel. Samtliga byggnader inom och gränsande till planområdet är i 1-2 plan och anger en skala att förhålla sig till vid framtida byggnation.



Kvillgården. Huvuddelen av byggnaden är i två våningar.



Kvillgården och angränsande bebyggelse i väster till vänster i bild.



Entré till Kvillgården från Lindvägen.



Parkmiljö mellan Kvillgården och Kvillen.

Bebyggelseförslag



Vybild över hur planområdet skulle kunna disponeras med del av Kvillgården kvar i öster (vänster i bilden) och nya bostäder i väster (höger i bilden). Kyrkogatan ligger närmast i bilden och bilden sträcker sig sedan söderut mot Kvillen. Oksana Salivon.

Föreslagen detaljplan innebär att Kvillgården kan användas för bostäder, centrum, vård, kontor och förskola. Det som är nytt gentemot gällande plan är att möjligheten att använda området för bostäder, antingen genom att Kvillgården byggs om eller att helt ny bebyggelse uppförs. Framför allt är det behovet att trygghetsbostäder som föranleder att göra området möjligt för bostäder. Preciseringsen "samlingslokaler" av centrum som finns i gällande plan tas också bort för att inrymma ett bredare spektrum av verksamheter. Användningen skola preciseras till förskola och omfattar endast den östra byggrätten. Även vård omfattar den östra byggrätten.

För att få en lämplig skala på bebyggelsen och en attraktivare utformning mer anpassad för trygghetsbostäder kan det vara lämpligt att riva vissa delar av det byggnadskomplex som idag utgör Kvillgården. I planskedet är det inte känt vilken omfattning som kan bli aktuell att behålla respektive riva.

Det har även konstaterats föroreningar i byggnadsmaterialet på Kvillgården. Undersökning pågår för att ta reda på omfattning föroreningar i byggnaderna. Förekomst av föroreningar i byggnaden påverkar inte om planområdet är lämpligt för de föreslagna användningarna utan hanteras vid ombyggnation eller eventuell rivning av byggnader.

Den illustration som har tagits fram visar att befintlig byggnad är kvar i östra användningsområdet medan det i västra delen byggs nya bostäder.



Exploateringsgraden sänks gentemot gällande plan till 25% av fastighetsarean. Detta innebär att vid ett genomförande av planen som medför förändrad fastighetsbildning så behöver del av Kvillgården rivras.

Planförslaget medger förskola som en möjlig användning inom en del av planen. Det finns dock idag inget kommunalt beslut om att flytta förskoleverksamhet till planområdet. Delar av befintlig byggnad kan med minde ombyggnation fungera bra som lokal för förskoleverksamhet. En avdelning med ca 18-25 barn bedöms kunna inrymmas i denna del och ligger till grund för beräkningar. Den västra flygeln av befintlig byggnad kräver för stora ombyggnationer och förutsätts användas för annan verksamhet, t ex befintligt serviceboende. En placering av förskolan nära en befintlig förskola söder om planområdet förväntas kunna ge synergieffekter i form av utbyte av erfarenheter och samutnyttjande av förskolegårdarna.

Konsekvenser ur bamperspektiv

Samspel lek och lärande

Plan- och bygglagen reglerar att det på tomter som ska bebyggas med bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan liknande verksamhet ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om tomten redan är bebyggd ska kraven på friyta tillgodoses i skäligen utsträckning. Om en byggnad ändras och ändringen kräver lov eller anmälan, ska kraven på friyta tillämpas i den utsträckning som är skäligen med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper. Boverket har tagit fram allmänna råd för friytor för förskolor. Av dem framgår att förskolebarnen självständigt bör kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan.

Boverket rekommenderar minst 40 m² friyta per barn i förskolan. Inom användningsområdet som medger förskola uppfylls möjlighet till 40 kvm friyta per barn som barnen kan nå självständigt då det skulle innebära ca 720-1000 kvm med en förskoleavdelning. Lämplig yta för detta är marken söder om byggnaden. Forskning visar att den totala ytan bör överstiga 3000 m² för att barnen ska kunna utveckla lek och socialt samspel som tillgodoser deras behov. Detta mått uppfylls inte inom användningsområdet i planen men med närheten till förskolan Lillebo så ges möjlighet till större friyta. Lillebo kan nås genom en kort promenad via en bro över Kvillen.

Utemiljön intill den delen av Kvillgården som skulle kunna fungera som förskola består idag av en gräsyta och skulle kunna kompletteras med yta för cykel, lekredskap och växtlighet för lek och skugga. Förråd kommer också att behövas.

Förskola i direkt närhet till befintlig förskola Lillebo innebär möjlighet till samspel och utbyte mellan förskolor/avdelningar både vad gäller mellan barngrupper, personal och miljöer.

Rörelsemönster

Barn rör sig till och från förskola med vuxna. Förskolan nås till fots från Kyrkogatan som har ensidig trottoar från öster och dubbelsidig trottoar från väster. Även gångbro över Kvillen är en möjlig angöring för gående söderifrån. Vid angöring med



bil kan avlämning och hämtning ske vid vändplan på Lindvägen eller genom att man parkerar på redan anlagd parkering öster om Lindvägen på fastigheten.

Tillgänglighet

Markytan lämplig för utevistelse är flack med goda möjligheter för att skapa en tillgänglig förskolegård.

Hälsa och säkerhet

Den tilltänkta byggnadsdelen för förskolan ligger inte i direkt anslutning till trafikerad väg men angöringen och parkeringen närmare Kyrkogatan behöver beaktas. Närhet till Kvillen kan vara en risk men bidrar också med identitet till platsen. Stängsel som sätts upp runt förskolan och placering av grindar är värt att beakta för att höja säkerheten.

Barn är särskilt känsliga för värme, vilket innebär att skolgårdens förutsättningar för att ge skugga och svalka är av stor betydelse vid planering av förskolegården. Redan idag förekommer värmeböljor och med ett förändrat klimat kan de bli fler. Både komplementbyggnaders placering och utformning samt val och placering av växtlighet bör beaktas.

Gator, trafik och teknisk försörjning

Trafik

Huvudvägnätet för planområdet utgörs av Kyrkogatan som leder över Emån i öster och längre västerut ansluter till riksväg 37. En lokalgata ingår i planområdet, där gatorna främst används för lokal trafik inom samhället. Tillåten hastighet på Kyrkogatan är 40 km/h och uppmätt årsdygnstrafik år 2018 är 2 130 fordon⁵. Cykeltrafik sker på körbanan. I vissa delar finns trottoar längs Kyrkogatan.

Trafik till östra delen av Kvillgården med servicelägenheter och till parkeringsplatser på fastigheten Högsholm 1:50 sker via Lindvägen. Denna möjlighet behöver finnas kvar. Den utgör även lämplig angöring till eventuell förskola. Trafik till fler delar av Kvillgården eller ny bebyggelse kan behöva ske genom denna tillfart i framtiden.

Vid om- eller nybyggnation kan angöring även ske med vändmöjlighet på vägsträckan väster om Kvillgården. Det finns samhällsviktiga ledningar i gatan och därför förslås gatan även regleras som gatumark i plan. Gatan behöver breddas något för att kunna ha kvar enkelsidig parkering eftersom delar av det som idag är körbana ligger på intilliggande fastighet Högsholm 1:50.

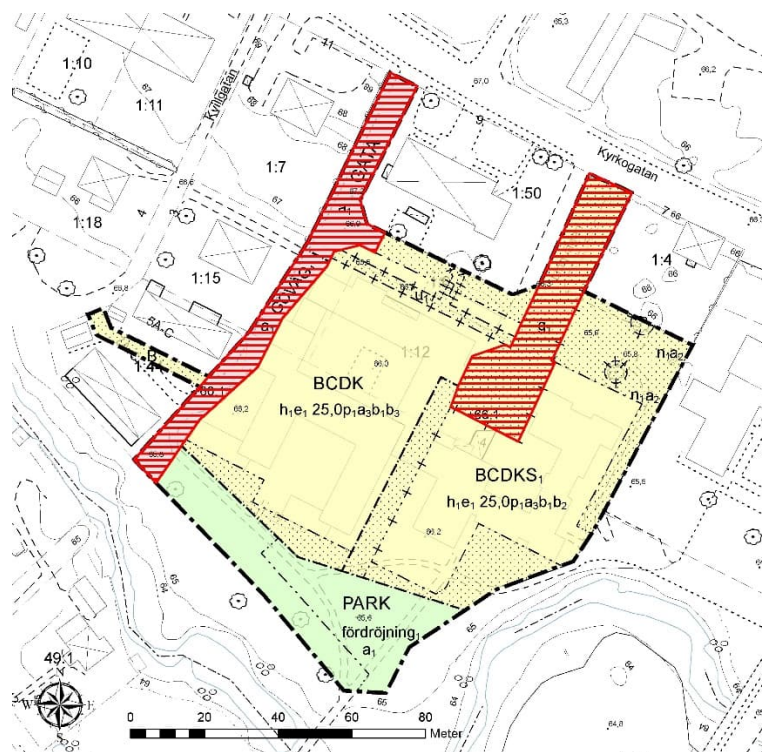
Lindvägen är däremot kvartersmark och behöver var kvar som det på grund av gemensamhetsanläggning för parkeringar längs gatan. Även denna ges möjlighet att breddas för att kunna inrymma parkering längs gatan.

Gata och gång- och cykelväg väster om kvartersmarken samt Lindvägen inom kvartersmark föreslås som räddningsvägar för räddningstjänsten. Vid behov kan

⁵ SDR-mätning, NTF Jönköpings län, mätperiod 2018-11-26 - 2018-12-03.



även befintlig gång- och cykelväg inom parkmarken breddas för att fungera som räddningsväg.



Föreslagna räddningsvägar är rödmarkerade

Parkering

Parkeringsytor för bostadsändamål och för verksamheter anordnas inom den egna fastigheten eller med gemensamhetsanläggning.

Högsby kommun saknar parkeringsnorm, men för översiktliga beräkningar kan man utgå från ett parkeringsbehov för bil på cirka 0,8-1 plats per lägenhet, lägenhetsstorlek bör dock beaktas, eller 11 per 1 000 kvadratmeter bruttoarea bostäder. Initiativ för att minska detta behov genom till exempel bil- eller elcykelpool, samnyttjande etcetera bör bejakas, särskilt i kollektivtrafiknära läge som i detta fall. Det kan förväntas att mönster kring biläggande och parkering kommer förändras. Detta möjliggör ett större avstånd mellan biluppställning och bostad, vilket har stora fördelar utifrån att kunna skapa en tätare och attraktivare stadsmiljö.

Det kommer dock fortsatt finnas ett behov av angöringsplatser i närhet av bostadsentré. Ungefär 10 % av platserna bör avsättas för rörelsehindrade.

För cykel kan parkeringsbehovet variera mellan 1,5 och 3 cykelplatser per lägenhet, också här bör hänsyn tas till lägenhetsstorlek. Cykelparkering bör anordnas i närhet av entréer och gärna vara väderskyddad med möjlighet till att låsa fast sin cykel.



Ny krav på laddinfrastruktur för laddfordon kommer av EU:s energiprestandadirektiv. Parkeringsytor bör förberedas med laddstationer för elfordon. Laddning av elfordon är ett nytt egenskapskrav i Plan- och bygglagen som infördes den 15 maj 2020. Vilka byggnader som ska ha utrustning för laddning av elfordon eller förberedelse för laddning genom så kallad ledningsinfrastruktur framgår av Plan- och byggförordningen (PBF). Lagen trädde i kraft den 15 maj 2020.

Bilparkeringsplatser bör utformas med hänsyn till att eldrivna fordon kan behöva bogseras ut från parkeringen.

Exploateringsgraden är 25 % för de två användningsområdena för kvartersmark. Detta motsvarar med liten marginal för tillkommande komplementbyggnader befintliga byggnader för BCDKS₁. För BCK ryms inte alla befintliga byggnader inom exploateringsgraden. För ett genomförande där fastigheten styckas av krävs att delar som förbinder byggnadskropparna mellan de två användningsområdena rivs, för att skapa ett rinnstråk för vatten. Ytterligare del av byggnaden behöver rivas för att klara den nya exploateringsgraden.

Skisserna avser bostäder, eventuellt trygghetsbostäder. Planen medger även en förändring mot mer personal- och besöksintensiv verksamhet med kontor och vårdlokaler. För dessa verksamheter kan man utgå från ett parkeringsbehov på 22 bilplatser per 1000 kvadrater bruttoarea för kontor.

För förskola med en avdelning bedöms parkeringsbehovet vara 8 parkeringsplatser.

	Bruttoarea	Bostäder	Kontor	Förskola	HP
BCK enligt situationsplanen	950	11	21	-	1
BCK maximal byggrätt		24	47	-	2
BCDKS ₁ maximal byggrätt		26	52		8

Befintlig infart till Kvillgården på Lindvägen föreslås breddas för att inrymma dubbelsidig parkering. Denna utökning ska göras så att infiltration möjliggörs.

Cykelparkering bör konsekvent placeras nära entréer och gärna vara väderskyddade.

Kollektivtrafik

Resecentrum med bussar och tåg finns inom gångavstånd från planområdet.

Park och grönstruktur

I och med att planförslaget innehåller möjlighet till reglering av enskild kvartersmark behöver gränser och utformning av allmänna parkstråk ses över.

Föreslagen parkmark bör utformas och skötas så att den uppfattas vara allmänt tillgänglig och en del av grönstråket längs Kvillen.



Parkmarken inrymmer även förslag på yta för dagvattenhantering från kvartersmark och gatumark inom planområdet.

Teknisk försörjning

Dagvatten, vatten och avlopp

Inom planområdet finns ledningar för kommunalt vatten-, avlopp och dagvatten.

Inom planområdet finns idag en brandpost i slutet av kvartersgatan mellan fastigheterna Högsholm 1:12 och 1:15.

Dagvatten

Dagvatten från hårdgjorda ytor på kvartersmark ska där det är möjligt i första hand omhändertas lokalt och om möjligt ska 10 mm regn kunna fördröjas inom fastigheten. Den föreslagna exploateringsgraden ger utrymme för fördröjning inom fastigheten men i samband med projektering behöver markförutsättningarna utredas för att kunna bedöma var och hur mycket som är lämpligt att fördröja. Ytterligare fördröjning ska ske i en föreslagen fördröjningsdamm på parkmark.

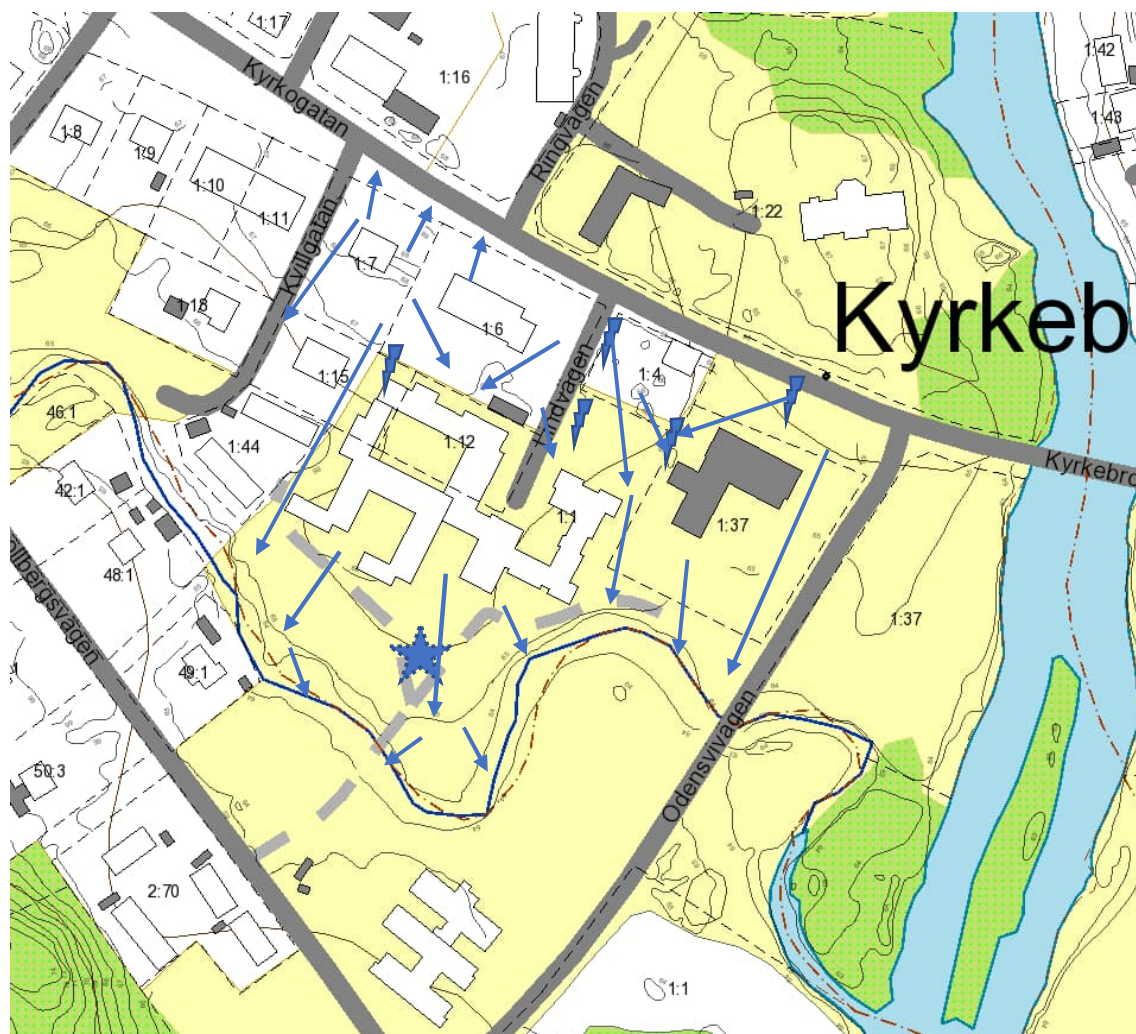
I dagsläget omhändertas dagvattnet huvudsakligen lokalt, det finns endast en ledning som leder ut ur området, till ett utlopp i Kvillen. Denna ledning ligger utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget och har ett begränsat uppsamlingsområde. Det finns möjlighet i framtiden att fördröja dagvattnet innan utlopp i Kvillen på en grönyta.

Planområdet sluttar ner mot Kvillen från norr till söder, och i mindre grad från väster till öster mot Emån.

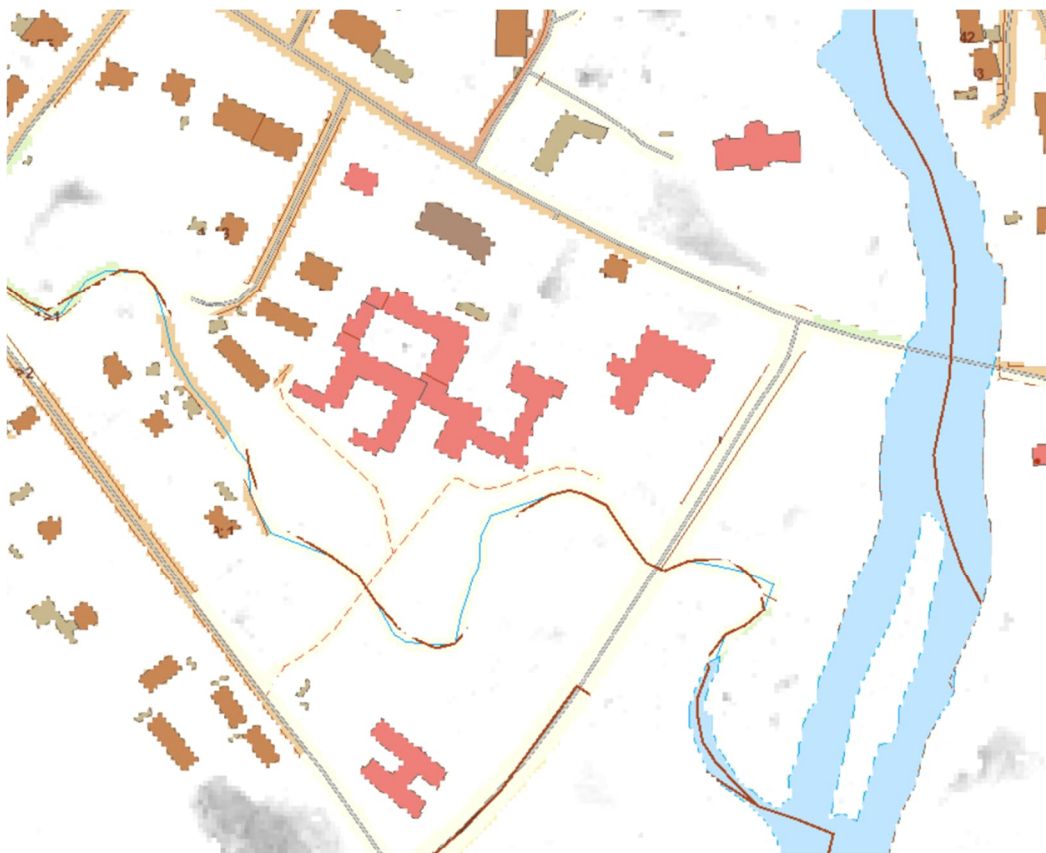
Planområdets norra del är beläget på moränmark och har en relativt låg exploateringsgrad, vilket ger goda förutsättningar för lokal infiltration med stenkistor och liknande lösningar.

Södra delen är belägen på lera-/siltmark med endast liten möjlighet till infiltration.

Därför avsätts områden i södra delen av planområdet för dagvattenhantering. Dessa föreslås utformas som fördröjande magasin (damm) som kan fyllas upp vid häftiga skyfall, men annars kan nyttjas som grönytor, till exempel som så kallade regnträdgårdar eller nedsänkta gräsytor. Sådana fördröjningsytor kan rena dagvatten genom sedimentation men framförallt genom upptag från vegetation. Infiltration bedöms inte vara möjlig i någon större utsträckning på grund av markförhållandena, det kan därför vara lämpligt med någon form av ”trög” dränering ut mot Kvillen om stående vatten ska undvikas. Även Kvillen bedöms ha en både fördröjande och renande funktion på vattnet innan det rinner ut i Emån, i och med att den har en slingrande fåra med gott om vegetation intill bäcken.



Blå pilar visar avrinningens riktningar (streckad pil för utlopp i Kvillen), stjärna med streckad kontur visar föreslagen fördröjning. Blixt visar lokal översvänningsrisk.



Lågpunktskartering med risk för instängda områden

Ett rinnstråk från Lindvägen möjliggörs genom att bebyggelse ej får uppföras i stråket i västra kanten av BCDKS₁. Det avser ta emot dagvatten från gemensamhetsanläggningen.

Fördröjningsdammen utformas för att även kunna hantera dagvatten från Lindvägen och gatan samt gc-väg väster om Kvillgården.

Fördröjningsdammen läggs på parkmark vilket ger möjlighet till dagvattenhantering med kommunalt huvudmannaskap. Eftersom planen är flexibel och kvartersmarken kan indelas i både en och flera fastigheter ger en kommunal lösning förutsättningar för att dagvattenfördröjning kan hanteras gemensamt på ett effektivt sätt. Plats för fördröjningsdammen anges med utformningsbestämmelse.

Ytbehov

Utifrån maximalt utnyttjande av byggrätt och maximalt hårdgörande inom vad som kan tillåtas inom egenskapsbestämmelser för genomsläpplighet har en dagvattenberäkning gjorts.

Beräkningen baseras på maximalt utnyttjad byggrätt och den hårdgörandegrad som medges genom genomsläpplighetsbestämmelserna i planen. Totalt för området innebär det i beräkningen att maximal takyta är satt till ca 2 300m², maximal hårdgjord yta till ca 4 000 m² och övrig yta antas vara gräs och parkområde. Av det totala parkområdet i planområdet räknas endast delen som avrinner inom planområdet med. Det ger en total gräs/parkområdesyta på ca 4 900 m².



Den yta som bidrar till avrinning kallas den reducerade arean och erhålls genom att en avrinningskoefficient multipliceras med den totala ytan.

Avrinningskoefficienten uttrycker hur stor del av nederbörden som avrinner på ytan efter infiltration, ytvattenlagring etcetera. Exempelvis används vanligen avrinningskoefficienten 0,8 för asfaltsytor.

Tabell 1 nedan redovisar den antagna avrinningskoefficienten och vilken reducerad area den ger upphov till för planområdet.

Markanvändning	Yta (m ²)	Avrinningskoefficient enligt P110	Antagen avrinningskoefficient
Takyta	2 300	0,9	0,9
Asfalt/hård gjorda ytor	4 000	0,8	0,8
Gräs/parkområde	4 900	0,1	0,1
Total area	10 200		
Reducerad area	5 760		
Genomsnittlig avrinningskoefficient	0,51		

Tabell 1 Beräkning reducerad area

Högsby kommun håller på att ta fram riktlinjer för att kravställa fastighetsägarnas fördröjningsbehov. I nuläget beräknas att 10 mm ska fördröjas inom kvartersmark, och detta värde har även satts för allmän platsmark i beräkningen.

Behovet av fördröjningsvolym erhålls då reducerad area multipliceras med kravet på 10 mm. Erforderlig fördröjningsvolym för planområdet blir 58 m³.

Med en damm som är i genomsnitt 0,5 djup innebär det ett ytbehov om 116 m². Inom yta med bestämmelsen fördröjning finns gott om plats för denna yta och även möjlighet att reglera djup eller vid behov få till en större fördröjningsvolym än beräkningen kommit fram till.

Beräkningen visar att det finns utrymme att ta omhand dagvattnet på parkmark, även om dagvatten i första hand om möjligt först ska fördröjas inom kvartersmark.

Fjärrvärme

Övervägande del av fastigheterna inom planområdet är anslutna till det kommunala fjärrvärmenätet. En viktig undercentral för värmenätet är belägen i nordvästra hörnet av Kvillgården-byggnaden, vilket behöver beaktas vid rivning/ombyggnad.



Ledningsrätter för allmänna fjärrvärmeledningar behöver bildas på Högsholm 1:1, nuvarande 1:4 och nuvarande 1:6. Det finns även en gammal värmekulvert som inte används längre inom området, i kvartersgatan väster om Kvillgården.

El-, tele och fibernät

Ledningar för el/tele och fiberkabel löper längs med Kyrkogatan och ner på gatan väster om Kvillgården. El/tele finns framdraget till flertalet av fastigheterna. Planförslaget innehåller u-områden och allmän platsmark för att kunna bilda ledningsrätt på fastigheterna nuvarande Högsholm 1:1, 1:4, 1:6 och 1:15.

Fiberledningar är samförslaget med fjärrvärmeledningar, och omfattas också av u-områden där så är lämpligt.

Avfall

Avfall hämtas vid respektive fastighet. Ytor för sophämtning ska finnas inom fastigheterna. Planförslaget möjliggör hämtning dels genom gatan längst i väster inom planområdet, dels genom ytan för gemensamhetsanläggning.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet innehåller eller angränsar inga större bullerkällor utöver Kyrkogatan som binder samman Storgatan med Växjövägen. Befintliga verksamheter bedöms inte medföra några störningar som påkallar åtgärder i planförslaget och den föreslagna markanvändningen medger inte nya störande verksamheter.

Trafikmätning har gjorts för Kyrkogatan inför tidigare planläggning och utifrån kontroll enligt Boverket och SKL:s förenklade bullerberäkningsmetod⁶ bedöms denna gata vara så trafikerad (cirka 2 100 fordon ÅDT) att ekvivalentljudnivån för den villa som ligger närmst Kyrkogatan hamnar nära riktvärdet 60 dBA vilket är hanterat i gällande plan. Planområdet endast omfattar mark för bostadsändamål som ligger längre ifrån vägen.

Konsekvenser

Riktvärdet bedöms inte riskera att överskridas.

Förorening i mark

Det finns inga uppgifter om att miljöstörande verksamheter ska ha funnits inom, eller i anslutning till planområdet, enligt länsstyrelsens kartdatabas om potentiellt förorenade områden. Ändå kan risken för markföroreningar aldrig helt uteslutas, till exempel i fyllnadsmassor, vilket får hanteras med den vaksamhet som alltid ska råda

⁶ https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/hur-mycket-bullrar-vagtrafiken_low.pdf



vid bygg- och anläggningsverksamhet. Det åligger entreprenörer att slå larm till kommunen som tillsynsmyndighet vid misstanke om föroreningar.

Inom planområdet ska Känslig Markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden gälla.

Konsekvenser

Planen bedöms inte beröra förorenad mark.

Radon

Genom åren har ett relativt stort antal radonmätningar genomförts i byggnader som är belägna på eller längs med Högsbyåsen i Högsby tätort. Mätningarna påvisar höga radonhalter som med all sannolikhet har sin förklaring i samhällets geografiska läge på och längs med Högsbyåsen. Blå lättbetong i byggnaden eller radon i dricksvattnet kan också vara orsaker till förhöjda radonhalter inomhus.

Inom planområdet har inga radonmätningar gjorts, men det finns några närliggande mätningar som visat på radonhalter mellan 120 – 220 Bq/m³, där gränsvärdet ligger på 200 Bq/m³. Med tanke på detta bör ny- eller ombyggnation ske på ett radonsäkert sätt samt rekommenderas kontrollmätning av befintliga byggnader.

Risk för översvämning

Någon översvämningsrisk utifrån läget nära Emån bedöms inte finnas inom planområdet. Bedömningen grundar sig på flödesberäkningar som gjorts för Emån avseende översvämningsrisker inom Högsby kommun⁷. Även Kvillen rinner i en nedsänkt bäckfåra i förhållande till omgivande byggnader. Fördröjningsytor på parkmarken betyder att häftiga skyfall kan hanteras även om Kvillen har ett högt vattenstånd.

Lokal översvämningsrisk vid skyfall finns i lågpunkter inom planområdet.

Kvillgården har källare som i den lägst belägna delen, i nordvästra hörnet av byggnaden, har varit utsatt för periodvisa översvämningar. Här kan det vara lämpligt med en begränsad rivning i samband med eventuell ombyggnation av Kvillgården. Vid nybyggnation är inte källare tillåtet.

Miljö kvalitetsnormer

5 kap MB reglerar miljö kvalitetsnormer, MKN. En miljö kvalitetsnorm innebär ett definierat gränsvärde för vad naturen och människan antas tåla och som därför inte får överskridas. Miljö kvalitetsnormer finns för vattenförekomster, utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormernas syfte är att bidra till att uppnå Sveriges miljömål.

Konsekvenser

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller endast för större vägar eller för större städer än Högsby och är därmed inte aktuella att beskriva för nu aktuellt

⁷ Översvämningskartering utmed Emån. Myndigheten för skydd och beredskap, 2014.



planförslag. MKN för fisk- och musselvatten bedöms heller inte beröras av planförslaget. En bedömning av planförslagets eventuella påverkan på miljökvalitetsnormer för vattenförekomster och utomhusluft beskrivs i efterföljande kapitel.

Miljökvalitetsnorm för utomhusluft

De luftföroreningar som vi själva orsakar har sitt ursprung i ett antal mänskliga aktiviteter. Några viktiga källor är väg- och flygtrafik, industriell verksamhet, energiproduktion, jordbruk, uppvärmning av bostäder, småskalig vedeldning, lösningsmedel och produktanvändning⁸. I det nu aktuella planområdet bedöms inga sådana källor förekomma i någon väsentlig utsträckning.

Konsekvenser

Planen bedöms inte påverkas av eller påverka miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Miljökvalitetsnorm för vatten

EU:s ramdirektiv för vatten (2000/60 EG) infördes i svensk lagstiftning 2004. I och med direktivets introduktion infördes en ny vattenförvaltning i Sverige med fem vattendistrikt med vardera en vattenmyndighet som ansvarar för beslut och samordning inom sitt distrikt.

Högsby kommun tillhör Södra Östersjöns vattendistrikt som förvaltas av Länsstyrelsen i Kalmar län. Varje vattenmyndighet har en vattendelegation som beslutar om miljökvalitetsnormer, åtgärdsprogram och förvaltningsplaner. Vattenmyndighetens kansli samordnar arbetet mellan vattendistrikten.

Vattendelegationerna beslutade 2009 om miljökvalitetsnormer och åtgärdsprogram för yt- och grundvatten. Huvudregeln var att alla vattenförekomster skulle uppnå normen *god status* till år 2015 och att statusen inte får försämrats. Tidsfrist kan ges till 2021 eller som längst 2027. Länsstyrelsen i Kalmar län (Vattenmyndigheten för Södra Östersjöns vattendistrikt) fastställde 2021 nya miljökvalitetsnormer genom föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster.

För att nå miljökvalitetsnormerna finns beskrivningar över vad som behöver göras i Åtgärdsprogram för vatten 2022-2027, Södra Östersjöns vattendistrikt. Åtgärdsprogram innehåller åtgärder som är bindande för myndigheter och kommuner. Ett av kraven är att kommunerna ska utveckla sin fysiska planering så att den medverkar i att miljökvalitetsnormen uppnås.

Planområdet tangerar grundvattenförekomsten *Ås vid Högsby-Ruda SE633394-151672* samt angränsar i öster till *ytvattenförekomsten Emån SE633687-151413*.

För *Ås vid Högsby-Ruda SE633394-151672* anges i VISS⁹ en god kvantitativ och en god kemisk status. Det finns ett vattenskyddsområde knutet till åsen och vattenverket vid Staby, detta område är dock beläget cirka 450 meter sydost om planområdet.

⁸ Luften i Kalmar län. Information av Kalmar läns luftvårdsförbund, 2013.

⁹ Vatteninformationssystem Sverige, webbtjänst: <https://viss.lansstyrelsen.se/>



För *Emån SE633687-151413* har den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten klassificerats till måttlig. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2033.

Vattenförekomsten uppnår ej kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus avseende kvicksilver och kvicksilverföreningar. För Sverige finns ett generellt undantag för kvicksilver. Anledningen är höga bakgrundsvärden av kvicksilver i Sverige. Vattenförekomster i Sverige behöver därför inte uppnå god kemisk status när det gäller kvicksilver, nuvarande halter får dock inte öka. Bortser man från de förhöjda kvicksilverhalterna uppnår *Emån SE633687-151413* god kemisk status.

Konsekvenser

Ett genomförande av aktuellt detaljplaneförslag bedöms i jämförelse till dagens situation inte påverka statusen av ovan nämnda vattenförekomster. Bedömningen grundar sig på att marken inom planområdet redan i dag till stor del är bebyggd och parkytor i planförslaget värnas som allmän platsmark eller med bebyggelseförbud. Ytor för fördröjning och rening av dagvatten sätts av inom parkmark, se vidare under rubriken Dagvatten, vatten och avlopp. Andel mark som ska vara genomsläpplig regleras. Detta kan göras genom att uppställningsytor för bilar genomförs i till exempel grus- eller gräsarmering och avrinning mot en infiltrationsyta. Norra delen av planområdet avsett för bebyggelse och parkeringar består huvudsakligen av moränmark, vilket är en jordart där infiltration av dagvatten är möjligt. Den begränsade mängd dagvatten som leds ut i Kvillen inom planområdet, ges en naturlig biologisk rening genom bäckens meandrande och växtklädda bäckfåra innan den mynnar i Emån. Enligt VISS så ingår inte Kvillen i vattenförekomsten.

Dagvatten från hårdgjorda ytor på kvartersmark bör i den möjligaste mån omhändertas lokalt.

Inom planområdet medges inga miljöstörande verksamheter. Därför bedöms det inte förekomma något utökat reningsbehov av dagvattnet.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningens syfte är att redovisa organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att uppnå ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplaneförslaget. Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna.

Administrativa och organisatoriska frågor

Tidplan och genomförandetid

Detaljplanen tas fram enligt standardförfarande. Avsikten är att planen ska kunna antas under år 2024.

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Det innebär att kommunen har ansvar för skötsel och underhåll av den allmänna platsmarken.

Strandskyddet

Delar av planområdet är inom 100 meter från Emån och Kvillen. För detta område har strandskyddet upphävts genom gällande plan som vann laga kraft 2020-02-24. Vid detaljplaneläggning återinträder dock strandskyddet. I och med detaljplanens antagande avses strandskyddet att upphävas inom all kvartersmark samt gatu- och parkmark i detaljplaneområdet.

För att upphäva strandskyddet så krävs särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kapitel 18 c §. De särskilda skäl för upphävande som kommunen åberopar i detta fall är:

- Området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Fördröjningsdammen är ett angeläget allmänt intresse i form av tätortsutveckling och miljövård eftersom fördröjning av dagvatten från befintliga och tillkommande ytor förbättrar dagvattenhantering gentemot nuläget.

Området som omfattas av upphävande är idag planlagt som samlingslokaler, kontor, vård och skola och nyttjas för servicebostäder/gruppboheter. Även en mindre del bostadsmark respektive gatemark och gång-och cykelväg omfattas av upphävande. Upphävandet är inte i strid med strandskyddets syften vad gäller att värna biologisk mångfald och friluftslivets intressen. Planförslaget lämnar en fri passage längs med vattendraget Kvillen på cirka 10-20 meter och avståndet till Emån är ca 120-140 meter.

Administrativa bestämmelser

Bestämmelse finns om upphävande av strandskydd. Åtgärder som påverkar skyddade träd kräver marklov. Avsikten är att träden ska bevaras om det inte finns synnerliga skäl som risk för människors hälsa som gör att träden måste fällas.



Åtgärder som påverkar skyddade träd kan också kräva anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § Miljöbalken.

Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Mark- och utrymmesförvärv, (Skyldighet inlösen huvudman samt rätt till inlösen...)

I det östra kvarteret BCDKS₁ är det en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark. Användningen Vård (D) och Skola (S) betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Det finns en viss generell risk att med att kombinera allmän och enskild kvartersmark, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Kommunen bedömer dock risken som liten att en situation som innebär att kommunen eller enskild fastighetsägare begär att lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet, eftersom:

- Aktuell kvartersmark redan är bebyggd med byggnader som lämpar sig för allmänna ändamål (skola och vård)
- Kommunen har för avsikt att behålla kvarteret inom kommunal ägo.

Vid eventuella förändringar av markägoförhållandena är det viktigt att beakta ovanstående.

Markanvisning

Markanvisningsavtal kan bli aktuellt för kvartersmarken i väster som medger bostäder, centrum och kontor. Markanvisningsavtalet är främst tänkt att vara en renodlad försäljning av marken. Kostnad för lantmäteriförrättning åligger exploitören. Eventuellt kan den innehålla ett servitut/ledningsrätt för en fjärrvärmeledning/-undercentral.

Det östra delen som medger bostäder, centrum, vård, kontor och skola avser kommunen behålla inom kommunkoncernen och någon markanvisning är därför inte aktuell att genomföra för den delen.

Tekniska frågor

Respektive fastighetsägare ansvarar för att genomföra radonmätningar och vid behov utföra åtgärder. Ny- och ombyggnationer bör ske på ett radonsäkert sätt.



Tekniska anläggningar

Dagvattenhantering sker på allmän platsmark, samt inom kvartersmark. Det finns föreslagna ytor för fördröjning på parkmark. Östra Smålands Kommunalteknikförbund (ÖSK) ansvarar för ledningsanslutningar till fastighetsgräns, medan vägdränering, i den mån det inte kan samordnas med dagvattenledningar, sköts av väghållaren.

Parkstråket längs Kvillen omfattas av åtgärder för gångstig.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader som ett genomförande av detaljplaneförslaget för med sig för kommunen är:

- upprättandet och handläggningen av planhandlingarna,
- förvärv av mark och tillhörande förrättningskostnader,
- ombyggnad av gångväg längs med Kvillen, eventuellt breddning för räddningsfordon
- breddning av gatumark och justering av dagvattenavrinning på gata
- anläggande och skötsel av fördröjningsdamm för dagvatten. Högsby kommun arbetar fram en kommunal dagvattenplan där åtgärden ska tas med som en kommande investering.
- ((ombyggnad av tillfarten Lindvägen med dubbelsidig parkering (kostnad för infiltrationslösning tillkommer))

Möjliga intäkter för kommunen i och med detaljplanens genomförande:

- försäljning av hela eller delar av fastigheterna Högsholm 1:4 (delning av fastigheten kan övervägas) och delar av 1:6 (kvartersmark),
- försäljning av hela eller delar av fastigheten 1:12.
- anslutningsavgifter till kommunens VA-nät,
- plan- och bygglovavgifter vid bygglovhantering enligt PBL.

Eventuell ledningsflytt eller annan skada på ledningsägare i samband med planens genomförande bekostas av exploatören/fastighetsägaren.



Fastighetsrättsliga frågor

Ett genomförande av planförslaget innebär fastighetsrättsliga konsekvenser.

Konsekvenser

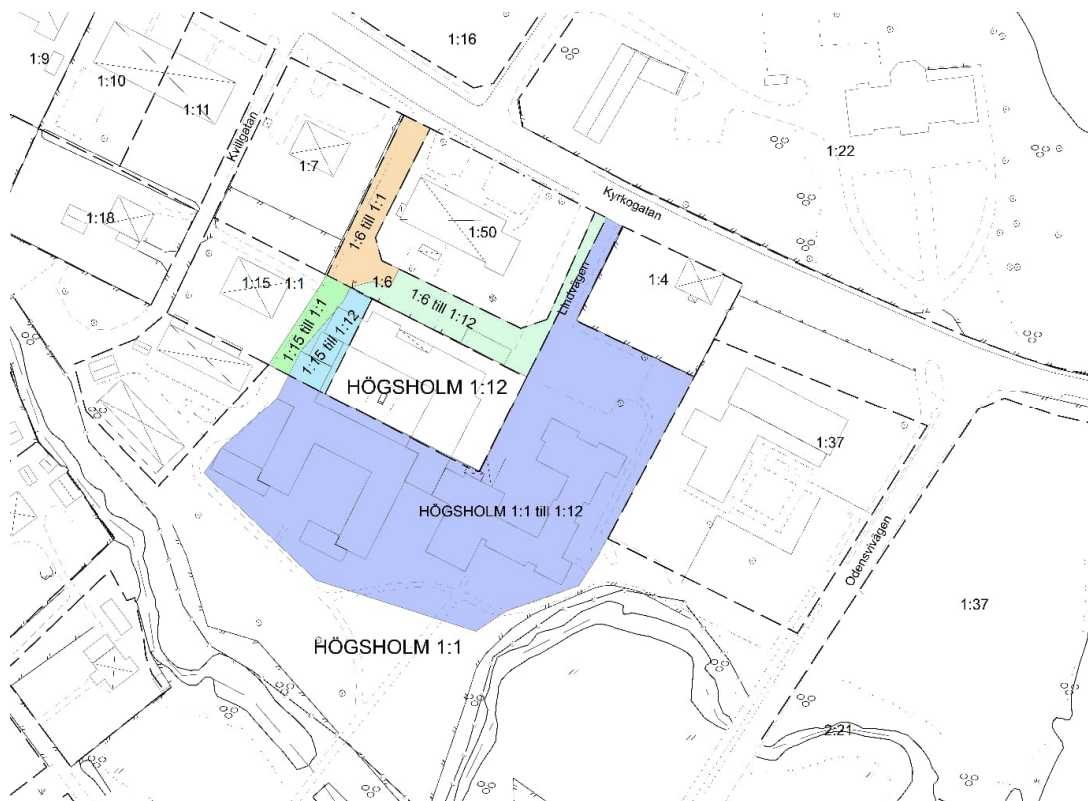
Markreservat föreslås för allmänna underjordiska ledningar: vatten/avlopp-, fjärrvärme- och elledningar. Ledningsrätter kan bildas för områden märkta "u₁" på plankartan. Ledningsägaren tar initiativ till en sådan förrättning. Markreservat föreslås också för att kunna bilda gemensamhetsanläggning för infartsgator som betjänar flera fastigheter, även parkering och dagvattenhantering kan ingå i sådana gemensamhetsanläggningar, slutlig omfattning bestäms genom lantmäteriförrättning. Se följande tabell och kartbilder.

Det finns ett officialserviut för utfart för Högsholm 1:12 på Högsholm 1:1. Vid ett genomförande av planen fyller det inte längre sin funktion och bör vid en lantmäteriförrättning tas bort.

En del av fastigheten Högsholm 1:15, som ägs av Högsby Bostads AB, har planlagts som allmän plats (GATA) och (GC-VÄG). Det innebär att kommunen har rätt till tvångsvis inlösen. Denna situation föreligger dock även i gällande detaljplan.

	<i>Fastighet</i>	<i>Erhåller mark</i>	<i>Avstår mark</i>	<i>Föreslagen markanvändning</i>
1	Högsholm 1:1	Från 1:6, 1:15	Till 1:12	Park, Gata, GC-väg ₁
2	Högsholm 1:4		Ev. till 1:12	Bostad, centrum, vård, kontor, och förskola
3	Högsholm 1:6		Till 1:12 och 1:1	Bostad, centrum, kontor, vård och skola samt Gata och GC-väg
4	Högsholm 1:12 (kan delas i två fastigheter)	Från 1:1, ev. 1:4, 1:6 och 1:15		Bostad, centrum, vård, kontor och skola
5	Högsholm 1:15		Till 1:12 och 1:1	Bostad, centrum, kontor samt Gata* och GC-väg ₁ * * Allmän plats och allmän kvartersmark med rätt till tvångsinlösen

Detaljplan för Kvillgården, Högsholm 1:2 m.fl.
Högsby kommun



Kartbild fastighetsrättsliga konsekvenser, markregleringar.

Detaljplan för Kvillgården, Högsholm 1:2 m.fl.
Högsby kommunHÖGSBY
KOMMUN

Kartbild fastighetsrättsliga konsekvenser, resultat efter markregleringar. Röd linje ny möjlig fastighetsgräns.