

Samrådsredogörelse

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

Planens 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 kvartet. 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 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, ledningar och tillfarter tryggas. Kvarterets bebyggelse ska ha en inbjudande karaktär mot parkområdet vid Kvillen.

Hur samrådet bedrivits

Samråd har genomförts under tiden 2023-04-27 till 2023-05-22. Myndigheter, förvaltningar och grannar har beretts tillfälle att yttra sig och fått planhandlingarna tillsända. Planförslaget har varit tillgängligt i kommunhuset och på kommunens hemsida under samrådstitiden.

Sju yttranden har inkommit, varav två kommunala instanser efter samrådstitidens utgång. Nedan redovisas kortfattat vilka yttranden som inkommit, tidpunkten för dessa samt om det finns erinringar eller inte. Därefter redovisas yttrandena, tillsammans med kommunens kommentarer till det aktuella yttrandet och om det ger anledning till några justeringar av planförslaget. Sist sammanfattas de justeringar och ändringar som görs inför granskningskedet.

	Datum för inkommande	Erinran eller annan synpunkt	Utan erinran	Sid
Myndigheter				
Länsstyrelsen i Kalmar län	2023-05-17	X		2
Lantmäteriet	2023-05-03	X		9
Kommunala organisationer				
Räddningstjänst Sydost (RTSO)	2023-05-03	X		10
Östra Smålands kommunaltekniska förbund (ÖSK)	2023-05-24		X	-
Kommunstyrelsen	2023-05-31		X	-
Organisationer och föreningar				
Skanova (Telia Company) AB	2023-05-08	X		11
E.ON Energidistribution AB	2023-05-19	X		11

Yttranden från myndigheter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Planens syfte, planförfarande och förenlighet med ÖP

Planens syfte är att möjliggöra nya användningar och en flexibel användning av fastigheterna i kvarteret i form av bostäder, centrum, kontor, vård och skola. Underjordiska ledningar och gemensamma tillfarter tryggas. Vändplan skapas inom allmän gata in till kvartetet. Natur- och kulturvärden tas tillvara. Planförslaget möjliggör för parkmark med plats för fördröjning av dagvatten och skapar tillgänglighet till gångstråk invid Kvillen.

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt PBL.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen måste vidareutvecklas och kommunen tydligt ta ställning till frågor rörande människors hälsa och säkerhet med dagvatten, strandskydd samt MKN-vatten för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen har också rådgivande synpunkter som redovisas som upplysningar vilka kan påverka genomförandet av planen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet

Dagvatten

Kommunen har inte utfört någon dagvattenutredning men förordar i planbeskrivningen att dagvattnet ska omhändertas lokalt. Detaljplanen reglerar med prickmark att delar av planområdet inte kan bebyggas, samtidigt kan hela planområdet komma att hårdgöras med nuvarande

planbestämmelser. Det är inte tydligt hur mycket hårdgjord yta planen innebär och vilka flöden som kan uppstå till följd av planen. Eftersom kommunen förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten ska detaljplanen säkerställa att dagvattnet kan hanteras inom planområdet. Detta kan exempelvis göras genom en bestämmelse om att en viss markyta inom kvartersmark inte får hårdgöras. Även om exploateringsgrad för bebyggelse är satt till 35% så ska andel hårdgjord yta begränsas med en planbestämmelse. Även en bestämmelse om utökad lovplikt för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet behöver införas. Detta för att bestämmelse som reglerar andel hårdgjord yta ska vara verksam.

Kommunen har också redovisat en översiktlig höjdsättning för området. Länsstyrelsen noterar dock att kommunen inte har reglerat höjdsättning eller marklutning för att kunna skapa goda förutsättningar för att avvattna kvartersmark och allmänna platser. Länsstyrelsen anser härmed att det saknas reglering av höjder för kvartersmarken i förhållande till gator och allmänna platser dit vatten ska ledas vid högre nederbörds mängder.

Det är viktigt att det säkerställs att även dagvatten som uppstår på parkeringsytor är tillräckligt rent innan det leds vidare till recipient.

I plankartan anges att ett fördröjningsmagasin för dagvatten får anläggas på allmän platsmark, parkmark. Om fördröjningsmagasinet krävs för att kunna rena dagvatten från bland annat Lindvägen och GC-väg väster om Kvillgården, ska utformningsbestämmelsen utformas med ”ska anläggas” och inte ”får anläggas”.

Kommunens kommentar:

Någon total dagvattenutredning bedöms inte vara nödvändig då området redan idag är bebyggt. Beräkningar av behov av fördröjningsvolym har dock gjorts utifrån de förändringar som planen medger av användningen av marken. Bestämmelser har lagts till för att reglera andelen hårdgjord yta genom att reglera andelen genomsläpplig mark så att den är förenlig med den yta som avsatts för fördröjningsbehovet. Detta kompletteras med utökad marklovsplikt. Planbestämmelse ändras till att fördröjningsdamm för dagvatten ska anläggas. Några höjder regleras i befintliga ytor men därutöver bedöms detta bättre kunna göras vid en projektering eftersom byggnadsutformning och eventuellt internt gatunät avgör i det specifika fallet.

Någon särskild rening föreskrivs inte då det är vanliga parkeringsytor. Fördröjningsdammen innebär en förbättring gentemot dagsläget.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I enlighet med 2 kap. 10 § PBL ska miljö kvalitetsnormerna följas. Det ställer krav på kommunens underlag och medför en utredningsplikt i fråga om förutsättningarna att följa MKN. Planbeskrivning för förslaget planområde tar upp närheten till Emån och Kvillen. Eftersom dagvatten inom och intill planområdet riskerar vara belastade av föroreningar och övergående ämnen från angivande markanvändning (ex. parkeringsytor) och dagvatten per automatik ska beaktas som avloppsvatten (9 kap. MB) måste förutsättningarna utredas närmare och relevanta bestämmelser införas i plankartan. Länsstyrelsen har dock, utan en detaljerad dagvattenutredning, svårt att bedöma planens påverkan på MKN för berörda förekomster från kommande exploatering/markanvändning. Kommunen behöver också komplettera med en redovisning av kända lågpunkter inom och kring planområdet.

Kommunens kommentar:

I och med att en fördröjningsdamm föreslås ges bättre förutsättningar för hantering av dagvatten och för påverkan på MKN. Någon närmare studie bedöms inte vara relevant då området redan är bebyggt och det är vanliga parkeringar som omfattas. Andelen hårdgjord yta begränsas genom andel genomsläpplig mark inom fastigheten. Karta med lågpunkter infogas.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (se 7 kap. 13 § andra stycket Miljöbalken). Kommunen får i en detaljplan upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset (se 4 kap. 17 § Plan- och bygglagen (2010:900), PBL). Vad som kan utgöra särskilda skäl framgår av 7 kap. 18 c – g § Miljöbalken.

Inom den nuvarande gällande detaljplanen är strandskyddet upphävt inom hela planområdet förutom parkmark. Strandskyddet återinträder automatiskt då en ny detaljplan tas fram, vilket innebär att en prövning att upphäva strandskyddet måste göras.

I och med detaljplanens antagande avses strandskyddet att upphävas inom all kvartersmark samt gatu- och parkmark i hela detaljplaneområdet. Kommunen motiverar upphävandet med att området redan är påverkat och ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Länsstyrelsen kan inte se något skäl att upphäva strandskyddet inom parkmark med plats för fördröjning av dagvatten. Även om kommunen vill utveckla parkområdet saknas en motivering till varför strandskyddet behöver upphävas inom hela området som pekas ut som parkmark. Dispens från strandskyddsbestämmelserna torde kunna sökas för de dagvattenåtgärder som kommunen listar i planbeskrivningen. Vad gäller drift och skötsel kan dessa åtgärder i många fall gå att förena med strandskyddets syften. Kommunen har även pekat ut höga naturvärden inom parken, vilket förstärker strandskyddets intressen i detta område. Normalt upphävas inte strandskyddet för natur- och parkmark. Kommunen behöver utöver att ange särskilda skäl, motivera hur upphävandet av strandskyddet inom parkområdet är förenligt med strandskyddets syften. Länsstyrelsen bedömer att hela det område som pekats ut som parkmark inte har tagits i anspråk på ett sätt att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Utifrån nuvarande underlag delar därför Länsstyrelsen inte kommunens bedömning att strandskyddet får upphävas inom samtliga föreslagna delar av planområdet.

Kommunens kommentar:

För att säkra att fördröjningsdammen ska kunna anläggas och ta omhand dagvatten från planområdet anser kommunen att strandskyddet bör upphävas för denna del i planen. Resterande anläggningar inom parkmarken kan prövas med dispens. Till granskningen ändras därför bestämmelserna så att strandskyddet inte föreslås upphävas för hela parkmarken utan endast för ytan för dagvattenfördröjning/damm. Kommunen bedömer 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. Det är inte heller rimligt lägga fördröjningen utanför strandskyddat område eftersom man då behöver leda vattnet uppåt.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Det är viktigt att kommunen tänker på att anlägga fördröjningen så att den inte skadar träden och deras rotsystem i och utanför planområdet.

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.

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.

Kommunens kommentar:

De skyddsvärda träden har marklovsplikt i planen. Bestämmelse läggs även till för dessa att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. Dessa ligger inte i närheten av dammen. De träd som ligger nära dammen skyddas inte i planen men information om rotzoner och information om att parken bör hanteras varsamt vid anläggningsskede läggs till i planbeskrivningen. Det finns en befintlig ledning i mark i närheten av träden i riktning mot dammen. Att anpassa ytan som möjliggör fördröjning för att skydda rötterna skulle därför inte ge avsedd effekt.

Förorenad mark

Länsstyrelsen har inga uppgifter om att marken inom planområdet kan vara förorenad. Detta betyder inte att föroreningar inte kan finnas inom planområdet. Det är inte ovanligt att mark i samhällen är utfyllda med förorenade massor eller att det på mark i närheten av samhällen har skett dumpning av förorenat avfall.

Det behöver framgå i planhandlingarna vilka föroreningsnivåer som ska gälla på samtliga delar av planområdet. Kommunen behöver ha en plan för hur eventuellt uppkomna föroreningar ska hanteras. Vedertagna nivåer för bostäder, vård och skola är känslig markanvändning, KM, enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenade områden.

Enligt 10 kap. 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underlätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med att KM ska gälla för all kvartersmark inom planområdet.

Kulturmiljö

Området ligger inom Riksintresse H 70 Emådalen. Detta utgör ett sammanhållet system av kulturmiljöer, *bymiljöer*, *odlingslandskap*, *bruksmiljöer*, *herrgårdslandskap*, *kommunikationsmiljöer*, och *tätortsmiljöer* – vilka sammantaget återspeglar utvecklingen av naturresursnyttjande, markanvändning, bebyggelse, näringsliv, teknik och sociala förhållanden i en småländsk dalgångsbygd från förhistorisk tid fram till nutid. Åtgärderna kan inte anses utgöra någon påtaglig skada på riksintresset.

Kommunen har även identifierat att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna som angränsar till planområdet. Länsstyrelsen instämmer i bedömningen att nybyggnationen inte har någon negativ inverkan på dessa byggnader.

Länsstyrelsen betonar vikten av god byggnadskultur och att särskild omsorg läggs vid estetisk utformning av ny bebyggelse, där hänsyn tas till omgivande stads- och landskapsbild. Att ta tillvara befintliga kulturmiljöer och integrera dem i ny bebyggelse är en förutsättning för att skapa en god bebyggd miljö.

Kommunens kommentar: Noteras.

Räddningstjänstens åtkomst

Länsstyrelsen anser att kommunen bör behandla frågan om förutsättningar för räddningsingripanden för detaljplaneområdet.

Kommunens kommentar: Se svar till räddningstjänsten.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimatteffekters inverkan på området. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

Kommunens kommentar:

Att planen reglerar hårdgörandegraden genom markgenomsläpplighet, skyddsvärda träd sparas och närhet finns till annan skuggande grönska vid Kvillen är positivt som klimatanpassningsåtgärd mot värmeböljor. Någon utredning om flöden i Kvillen finns inte, men planens utformning innebär ett respektavstånd till Kvillen. Kvillen har ett varierande flöde.

Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet

Barnkonventionen blev svensk lag år 2020. Ett par av barnkonventionens grundprinciper är att vid alla åtgärder som rör barn, ska barnets bästa komma i främsta rummet (artikel 3) och att alla barns åsikter ska tillmätas betydelse utifrån barnets ålder och mognad (artikel 12). För

artikel 12 innebär det att barn ska beredas möjlighet att höras, antingen direkt eller genom företrädare i alla administrativa förfaranden som rör barnet.

Av planförslaget framgår inte tydligt om en prövning av barnets bästa har genomförts. Detaljplanen påverkar därmed barn direkt och en barnkonsekvensanalys behöver tas fram för att tydligare belysa och analysera om planförslaget utgår från barnets bästa.

Länsstyrelsen saknar också barnets delaktighet och inflyttande i den aktuella planen. Länsstyrelsen anser att kommunen vid planeringen av skolan bör föra en dialog med barn och unga för att säkerställa att olika gruppers behov och önskemål tas till vara. Exempelvis kan önskemål och behov skilja sig mellan flickor och pojkar samt mellan barn och unga.

Både ur ett barnperspektiv och ett folkhälsoperspektiv är det angeläget att nya bostäder förses med uteplatser som är utformade för både små barn och andra boende som kan ha svårt att förflytta sig långt ifrån bostaden.

Kommunens kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med barnkonsekvenser. Till granskningen kommer skola att preciseras till förskola tillsammans med andra möjliga användningar i del av kvartermarken. Eftersom förskola endast är ett av flera möjliga användningsområden och endast en avdelning bedöms vara rimlig omfattning i befintliga lokaler inom planområdet har det inte bedömts som lämpligt att föra dialog direkt med barn. Istället har dialog inför granskning skett på ett övergripande plan med ansvariga för förskoleverksamhet inom kommunen. Planbeskrivningen kompletteras med barnkonsekvenser utifrån användningen förskola.

Tillgång till friytor

Enligt plankartan planläggs det för skola, dock oklart vilket typ av skola som avses. Omfattningen av skolans verksamhet, hur många avdelningar, hur många elever som ska inrymmas i skolan och hur stor friytan ska vara framgår inte heller. Detta gör att det svårt att bedöma om friytan är tillräckligt eller inte. Enligt Boverkets vägledning kan markens disposition behöva klargöras med mer detaljerade bestämmelser, till exempel byggnadens placering eller var det förbjudet eller tillåtet med parkering, lastning och lossning och var det är tillåtet med friytor. I detta arbete rekommenderar Länsstyrelsen kommunen att ta del av de allmänna råd som Boverket tagit fram kring friyta för lek och utevistelse vid till exempel skola (BFS 2015:1) och den vägledning kring friyta för barn och unga som tagits fram av Boverket och Movium (Gör plats för barn och unga, 2015:8).

Barn är särskilt känsliga för värme, vilket innebär att skolgårdens förutsättningar för att ge skugga och svalka är av stor betydelse. Även skolbyggnaderna riskerar att vara solutsatta och man bör därmed planera både skolgårdens växtlighet och byggnadernas utformning med nutida och framtida klimats värmeböljor i åtanke. Därför anser Länsstyrelsen att det är viktigt att dessa frågor inte skjuts på till bygglovskedet, utan att en god miljö säkerställs i detaljplanen inför ett genomförande av förslaget.

*Kommunens kommentar:
Till granskningen kommer skola att preciseras till förskola tillsammans med andra möjliga användningar. Planen kompletteras med beskrivning och beräkning av friyta med avseende på förskola. Eftersom förskola endast är en av möjliga användningar*

sätts inga ytterligare bestämmelser om hur bebyggelsen ska utformas utifrån solbelysning. Planbeskrivningen kompletteras dock med att både byggnaders placering, utformning och val av växtlighet bör beaktas vid ett genomförande.

Stads- och landskapsbilden

Det är positivt att kommunen tagit fram en illustration över möjlig exploatering, med två olika exempel på bebyggelsestruktur för planområdet. Illustrationen är dock i huvudsak gjord från ett fågelperspektiv, vilket inte ger någon tydlig bild av hur förslaget kommer att uppfattas för de som vistas i omgivningen. Det vore värdefullt om planhandlingarna kompletterades med ett montage eller en visualisering av den tillkommande bebyggelsen i relation till befintlig miljö.

Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en visualisering över området.

Energihushållning

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. Detta kan förtydligas i planhandlingen.

Kommunens kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med stycket.

Laddinfrastruktur

Länsstyrelsen vill göra kommunen uppmärksam på de nya kraven på laddinfrastruktur för laddfordon som 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.

Kommunens kommentar: Noteras. Planbeskrivningen kompletteras med upplysningen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunens kommentar: Noteras.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2023-04-06) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Lantmäteriet har inte erhållit någon fastighetsförteckning. Den ska alltid skickas till Lantmäteriet då den ingår i vår granskning.

Kommunens kommentar: Noteras. Fastighetsförteckning skickas vid granskningsskedet.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

Planområdesgränsen går enligt plankartan i flera fastighetsgränser som saknar inmätta gränspunkter i digitala registerkartan och har en sämre noggrannhet. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. När gränsens läge är klarlagd kan därefter eventuellt anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

Kommunens kommentar: En översyn av gränspunkter har gjorts inför granskningsskedet. Det handlar om 8 punkter som justerats med några centimeter till någon decimeter vid Högsholm 1:7 och 1:4 och påkallar ingen förändring i planen förutom att plan- och användningsgränser anpassas.

Yttranden från kommunala organisationer

Räddningstjänsten Sydost (RTSO)

RTSO lämnar följande yttrande:

1. Räddningstjänsten har förmåga att bistå som utrymningsväg upp till 11 meter. Det ska också finnas uppställningsplats för räddningstjänstens stegutrustning.
2. Sydkraft Hydropower (Uniper) bör remitteras i ärendet likaså för att svara hur ett eventuellt dammbrott skulle kunna påverka området. Dock innebär en sådan händelse en extremt låg sannolikhet, där dammägarens representant lämnar ett bättre yttrande än räddningstjänsten.
3. Räddningstjänsten noterar att stabilitetsförhållandena uppvisar tillfredsställande säkerhet mot brott/skred i samtliga undersökta släntavsnitt i "Översiktligt kartering av stabilitetsförhållandena, befintlig bebyggelse, 2022-02-08, Kalmar län).
4. Räddningstjänsten ser positivt på de effekter som de planerade fördröjningsmagasinen kommer åstadkomma.

Kommunens kommentar

1. *Maximal byggnadshöjd är 7,6 meter. Räddningsvägar redovisas vid granskningen.*
2. *Sydkraft Hydropower (Uniper) har remitterats efter samrådtiden men inte inkommit med svar. Vid granskningsskedet kommer de också att remitteras.*
3. *Noteras.*
4. *Noteras.*

Yttranden från organisationer och föreningar

Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>
För ledningssamordning kontakta (*länk angiven*).

Kommunens kommentar:

Av planbeskrivningens genomförandebeskrivning framgår att eventuell ledningsflytt eller annan skada på ledningsägare i samband med planens genomförande bekostas av exploitören/fastighetsägaren.

E.ON Energidistribution AB

Inom området har E.ON ett befintlig lokalnät som består av markförlagda lågspänningskablar samt kabelskåp, se bifogad karta (*bilagd ärendet*).

I den södra delen strax utanför planområdet har vi flera mellanspänningskablar. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via [ledningskollen.se](https://www.ledningskollen.se) eller via vår hemsida (*länk angiven*).

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras. Inte heller får markkablar hamna i vatten vilket måste tas hänsyn till när man planerar för fördröjningsmagasin i den södra delen.

Kostnader för eventuell flyttning/ombyggnation eller skada av E.ONs anläggning i samband med planförslaget bekostas av exploitören, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

Kommunens kommentar:

*Av planbeskrivningens genomförandebeskrivning framgår att eventuell ledningsflytt eller annan skada på ledningsägare i samband med planens genomförande bekostas av exploitören/fastighetsägaren.
(Ledningskarta ej kontrollerad)*

Ändringar inför granskning

- Kvartersmarken delas upp i två delar där den västra tillåter bostäder, centrum, vård och kontor. Den östra delen tillåter samma användningar men dessutom förskola. Skola preciseras således till förskola och avgränsas till del av området.
- Gc-väg förlängs och förses med tillägget att infart medges samt utgör räddningsväg.
- Bestämmelser för att säkra begränsning av hårdgörandegraden tillförs och lägre exploateringsgrad sätts. Detta ersätter bestämmelse om att parkeringar ska infiltreras.
- Strandskyddet upphävs inte för hela parkmarken utan endast för ytan för dagvattenfördröjning.
- Höjder sätts för att ge en inriktning för avrinning.
- Utrymme säkras som rinnstråk från vändplanen på Lindvägen ned till fördröjningsytan genom att ge utrymme för gemensamhetsanläggning och får ej bebyggas.
- Byggrätt anpassas till befintligt skärmtak på prickad mark och utrymme för vändplan förskjuts i förhållande till detta.
- Bestämmelse om marklov för åtgärder på träd kompletteras med bestämmelser om att trädet endast får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- Bestämmelse om att fördröjningsmagasin får anläggas byts ut till ut till att dagvattendamm ska anläggas.

Myndighetsnämnden

HÖGSBY KOMMUN
Högsby 2024-02-01