

# Samrådsredogörelse

## Planändring för utökad byggrätt i Berga, Berga samhälle, Högsby kommun, Kalmar län.

### Planens syfte

Nio detaljplaner i Berga samhälle omfattas av planändringen som påverkar kvartersmark för friliggande bostäder, alltså främst villatomter. Ändringen utökar byggrätten och för några planer så utökas även tillåten nockhöjd för komplementbyggnader. Eftersom Berga samhälle saknar dagvattensystem så kombineras utökad byggrätt med en gräns för andel av tomten som får hårdgöras. Planändringen är positiv för fastighetsägarna och innebär ingen ändrad markanvändning i området.

### Hur samrådet bedrivits

Samråd har genomförts under tiden 2023-11-08 till 2023-12-04. 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 samrådstiden.

Fem yttranden har inkommit. 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 granskningsskedet.

	Datum för inkommande	Erinran eller annan synpunkt	Utan erinran	Sid
<b>Myndigheter</b>				
Länsstyrelsen i Kalmar län	2023-11-30	X		1
Lantmäteriet	2023-11-16	X		5
Trafikverket	2023-11-17	X		5
<b>Sakägare och enskilda</b>				
Fastighetsägare Sjöslätt	2023-12-03	X		6
<b>Kommunala organisationer</b>				
Östra Smålands kommunaltekniska förbund (ÖSK)	2023-12-04		X	

### Yttranden från myndigheter

#### Länsstyrelsen i Kalmar län

#### **Betydande miljöpåverkan och förenlighet med ÖP**

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ändringarna är förenliga med kommunens översiktsplan och strider inte mot gällande detaljplaners syfte.

### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljökvalitetsnormer samt hälsa och säkerhet ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

#### Motiv för bedömningen

##### Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

###### *Miljökvalitetsnormer*

###### *Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten*

Kommunen skriver att en övergripande dagvattenplan ska tas fram för kommunens tätorter. Länsstyrelsen menar att denna plan borde ha tagits fram innan nu aktuella planändringar för Berga samhälle.

Länsstyrelsen saknar tydlighet i frågan om dagvatten och hårdgöringsgrad. Vilka problem utifrån denna aspekt finns i Berga idag? Kommunen har satt en bestämmelse om att max en tredjedel av marken får hårdgöras eller bebyggas. Vilken bedömning ligger bakom den begränsningen? Kommunen behöver utveckla sitt resonemang för att Länsstyrelsen ska kunna bedöma hur miljökvalitetsnormer för vatten påverkas.

##### Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

###### *Förorenade områden*

Merparten av planområdet är sedan tidigare exploaterat. Vid antagande detaljplaneändringen behöver kommunen säkerställa att så väl tidigare exploaterade som oexploaterade områden är lämpliga för sitt ändamål med avseende på risker kopplade till förorenade områden.

Förutom risker för föroreningar kopplat till historiska miljöfarliga verksamheter så som industrier finns risk för föroreningar från andra icke industriella verksamheter och åtgärder. Så som bebyggelse, utfyllnader, eventuell tippning av avfall, vägar och annan infrastruktur.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver en historisk inventering av potentiella föroreningskällor inom planområdet. Där redovisningen av identifierade och inventerade historiska miljöfarliga verksamheter kompletteras med redovisning av risker för föroreningar kopplat till bebyggelse, utfyllnader, eventuell tippning av avfall, vägar och annan infrastruktur.

Om den historiska inventeringen visar att det kan förekomma föroreningar som kan innebära en risk för människors hälsa, så behöver en översiktlig miljöteknisk undersökning genomföras för utredning av föroreningssituationen. Om kommunen, efter en historisk undersökning, bedömer att någon miljöteknisk undersökning inte behövs för att säkerställa markens lämplighet behöver ett sådant ställningstagande motiveras i planbeskrivningen.

Mer information om undersökning av förorenade områden i detaljplaneprocesser finns på EBH-portalen: [Fysisk planering och förorenade områden - EBHportalen](#).

###### *Buller*

Inom området förekommer så väl väg som järnväg i anslutning till bostadsområden. Kommunen behöver redovisa en bedömning för risk för överskridanden av riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bedömningen ska utgå från så väl ett nulägesperspektiv som risk för överskridanden under överskådlig framtid.

Utredningens omfattning behöver anpassas till uppmätt och förväntad framtida trafikintensitet inom planområdet. Översiktliga kartläggningar av bullerexponering från trafik kan göras ge-

nom Boverkets metod *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* Denna kan användas vid enklare väg- och omgivningsförhållanden och där beräkningens resultat påvisar en bullerexponering som med marginal om 5-7 decibel underskrider tillämplbart riktvärde.

Vid mer komplexa väg- och omgivningsförhållanden och där marginal mot tillämplbara riktvärden i enklare beräkningar påvisats vara mindre än 5-7 decibel bedömer länsstyrelsen att en sakkunnig inom trafikbullerberäkningar behöver låtas genomföra en bullerkartläggning med en beräkningsmodell som tar bättre hänsyn till sådan bulleremission som alstras från trafiken vid korsningar, busshållplatser och andra avvikande eller samverkande bullerkällor, samt som tar bättre hänsyn till ljudutbredning genom markhöjder och reflektioner i mark och husfasader mer mera.

### **Råd enligt 2 kap. PBL**

#### *Kulturmiljö*

Beskrivning av de planerade planändringarna bör göras i förhållande till de rekommendationer och förslag till skydd som tas upp i Kulturmiljöprogram framtaget 2017.

#### *Trafik*

Länsstyrelsen lyfter fram Trafikverkets erinran om att det råder ett generellt byggnadsfritt avstånd på 12 meter från vägarna vid nybyggnad. Kring järnvägen är motsvarande avstånd 30 meter.

#### *Formalia*

Ändringen omfattar många detaljplaner. Länsstyrelsen vill påminna om att ändringar i detaljplaner ska göras i befintlig plankarta, och att separata planhandlingar ska tas fram för varje ändring. Plankartan ska vara separat från planbeskrivningen. Detta är viktigt för att tillgodose tydlighetskravet.

Tydlighetskravet i PBL gör gällande att planbestämmelserna ska vara tydliga. De tillkommande planbestämmelserna bör ses över ur denna aspekt, och bör formuleras så enkelt som möjligt.

Ändringarnas geografiska omfattning gör också överblickbarheten svår. Kommunen bör fundera på hur man åskådliggör planändringarna på ett bra sätt. Länsstyrelsen förstår intentionen med att behandla alla planändringar i ett gemensamt dokument, men ser också problem när det gäller överskådligheten och förståelsen för vilka konsekvenser planändringarna kan få för exempelvis boende i Berga samhälle.

#### *Kommunens kommentar*

##### ***Planändringsinstrumentet och prövning av markanvändningens lämplighet***

*En planändrings omfattning och avgränsning definieras utifrån planändringens syfte, som måste vara förenligt med den ursprungliga planens syfte, och kravet på tydlighet. Den aktuella planändringen omfattar inte markanvändningen, som ligger fast jämfört med ursprunglig detaljplan. Det är de ändringar som tillfogas planen som ska prövas utifrån lämplighet, tydlighet och Plan- och bygglagens övriga regelverk. Kommunen kan och bör inte upprepa hela den prövning som gjorts i det ursprungliga planarbetet. Det är de bestämmelser som ändras, tillförs eller tas bort som ska prövas. Endast när det finns uppenbara skäl som försvårar en planläggning så har kommunen tagit bort området från att omfattas av ändringen. Några sådana justeringar görs till granskning av planförslaget och undantagen motiveras i planbeskrivningen.*

*Utdrag ur PBL – Kunskapsbanken (Boverket.se, 2023-12-15):*

”En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla Plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.”

*Dagvatten*

*Skälet till bestämmelsen kring hårdgörandegrad är att undvika ytterligare belastning vad gäller dagvatten i Berga samhälle, både utifrån att undvika översvämningar i samband med skyfall, men också för att det inte ska ledas in dagvatten i spillvattennätet. Det senare är förbjudet, men sker likväl ibland. En utveckling där stora ytor hårdgörs riskerar att öka en sådan problematik, vilket är negativt med tanke på påverkan på reningsverk och risken för bräddning av avloppsvatten. En tredjedel av tomtytan motsvarar ungefär vad som är gängse i Berga idag, med huvudbyggnad och komplementbyggnader samt garageuppfart.*

*Berörda vattenförekomster och hur de påverkas framgår i planbeskrivningen.*

*Förorenade områden*

*De platser där det finns noteringar om potentiell förekomst av förorenad mark i EBH-stödet är undantagna från planändring, men kommunen ser inte att det behöver göras en prövning av markanvändningens lämplighet, då det inte är föremål för planändring. Se även första stycket i kommentaren kring planinstrumentet planändring.*

*Buller*

*Principiellt ser inte kommunen att det behöver göras en prövning av markanvändningens lämplighet, då det inte är föremål för planändring. Se även första stycket i kommentaren kring planinstrumentet planändring.*

*Kommunen undantar de tomter som ligger i direkt anslutning till järnvägen då detta utgör ett riksintresse. En utökad byggrätt skulle där kunna komma i konflikt med utvecklingstankar för järnvägen eller på annat sätt försvåra dess nyttjande. På liknande sätt undantar kommunen vissa områden utmed Södra Storgatan där byggrätten går ut till gatugräns, för att inte försvåra eventuell framtida planering för en gång- och cykelväg. Södra Storgatan är den gata i Berga som har en något större trafikmängd (ÅDT: 1 077 fordon/2011). På Norra Storgatan är trafikmängderna mindre, och gatan är planerad med fjärdsmark med bebyggelseförbud.*

*Kulturmiljö*

*Planändringen omfattar inte prövning av enskilda byggnaders kulturhistoriska värde, vilket förutsätter en detaljerad inventering av bebyggelsen och särskilda bestämmelser för vissa fastigheter, något som är svårt att göra med planändringsinstrumentet. Dock så kan en utökad byggrätt ha en påverkan på ett bebyggelseområdes kulturhistoriska*

*värde, om bebyggelsens skala utgör en viktig del av det kulturhistoriska värdet. Sådana områden bör i så fall undantas. Kommunens kulturmiljöprogram ger en viss vägledning för sådana ställningstaganden, i och med att ett kärnområde för Berga samhälle är utpekad. Inom detta område bedöms en försiktighet vara påkallad kring Södra och Norra Storgatan, Kalvenäs by samt Trädgårdsgatan, vilka har gatumiljöer med höga kulturhistoriska värden och där skalan och förhållandet till omgivande landskap är bärande delar. Här bör en ändring av byggrätten ske i samband med upprättande av en ny detaljplan, där även enskilda byggnaders värden kan prövas och relevanta skyddsbestämmelser läggas ut i plankartan. Därför undantas här vissa områden från planändring till granskningskedet.*

#### *Trafik*

*Se kommentarer ovan kring buller, kommunen tillämpar samma principer här.*

#### *Formalia*

*Planändringarna kommer markeras på respektive plankartor så att det blir tydligt vad som gäller. Ändringarna är i sig få och inte särskilt komplexa, även om det är ett stort geografiskt område och flera detaljplaner som berörs. Under processens gång anordnade kommunen ett välbesökt samrådsmöte i Berga bio och informerade om vad planförslaget innebär.*

### **Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar har följande noterats:

#### Delar av planen som bör förbättras

Lantmäteriet vill påpeka att ändringarna ska ske på den ursprungliga plankartan eftersom det endast får finnas en plankarta enligt Boverkets råd. Det är något otydligt men Lantmäteriet uppfattar ändå det som att syftet nog är att lägga in planändringarna på respektive plankarta.

*Kommunens kommentar: Planändringarna kommer markeras på respektive plankartor så att det blir tydligt vad som gäller. Ändringarna är i sig få och inte särskilt komplexa, även om det är ett stort geografiskt område och flera detaljplaner som berörs.*

### **Trafikverket**

Planförslaget berör statliga infrastruktur i form av vägarna 673, 676, 678 samt Järnvägen.

Planförslaget bedöms inte påverka dessa negativt men Trafikverket vill ändå påminna om att det råder ett generellt byggnadsfritt avstånd på 12 meter från vägarna vid nybyggnad.

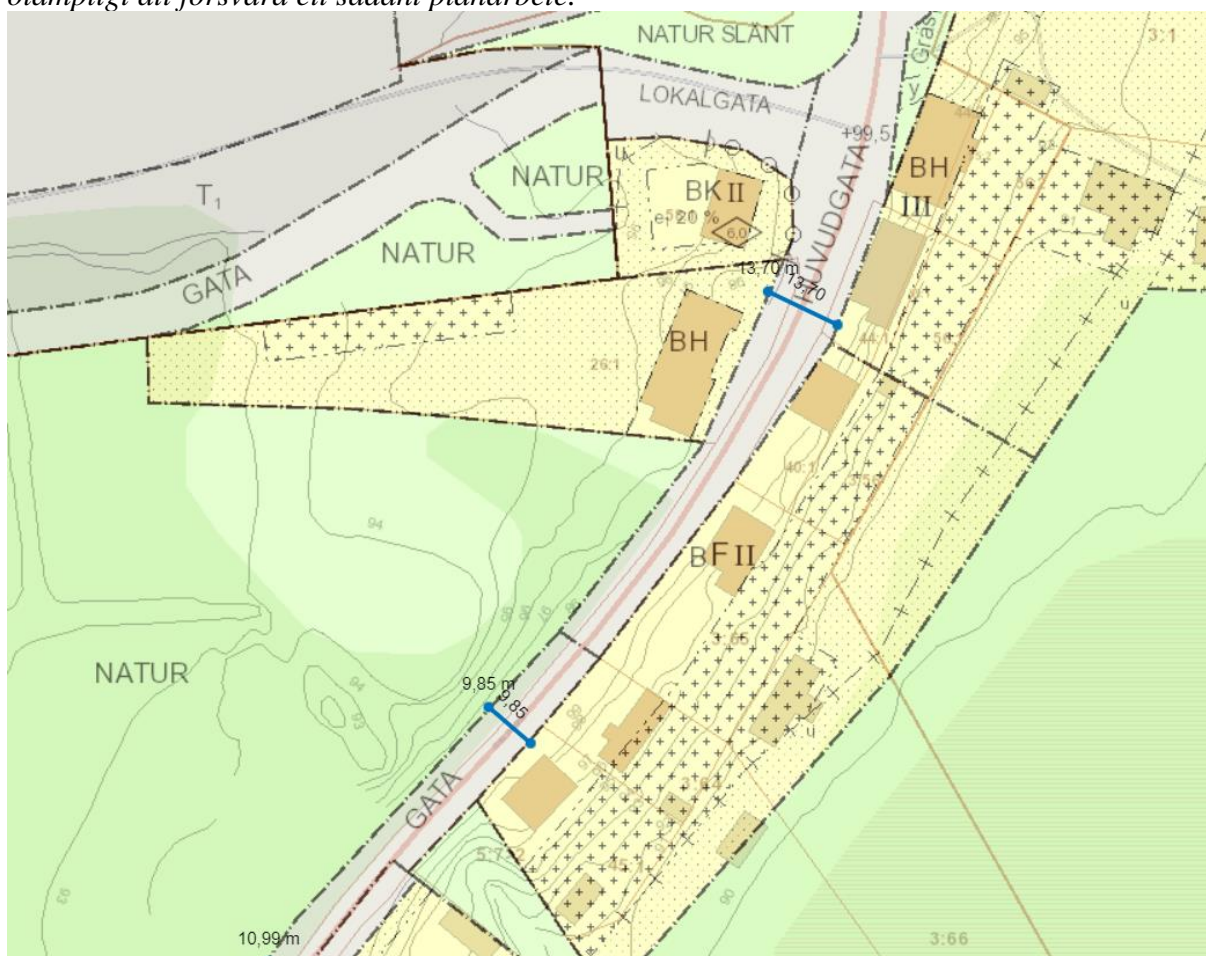
Kring järnvägen är motsvarande avstånd 30 meter.

Trafikverket har även noterat att behov av/önskemål om cykelväg längs väg 673 (Berga - Högsby). Utifrån befintliga strukturer är det komplext att anlägga cykelväg här. Trafikverket vill därför påminna kommunen om att man i samband med detaljplaner och planändringar kan möjliggöra för framtida cykelväg eller i alla fall ta hänsyn till att mark för detta kan komma att behövas.

Trafikverket har i övrigt inget att erinra mot planförslaget.

*Kommunens kommentar*

*Synpunkterna noteras. Planändringarna påverkar inte planerad markanvändning, och kan därför inte användas för att möjliggöra till exempel markinlösen. Dock så har ett område identifierats där utökad byggrätt skulle kunna vara ett hinder för framtida planering för en gång- och cykelväg, denna del undantas därför från ändring. Södra Storgatan är i detta parti trång och byggrätten går ut till gräns mot gata. Detta innebär inte ett ställningstagande från kommunens sida att framtida planering ska ske för att möjliggöra inlösen, men att det är olämpligt att försvåra ett sådant planarbete.*



*Ett parti av Södra Storgatan där planändring för utökad byggrätt bedöms olämplig, med tanke på att bebyggelseförbud mot gatan saknas och gatuområdet är förhållandevis smalt.*

**Yttranden från sakägare och enskilda**

**Fastighetsägare Mellby 3:89 och Mellby 3:100**

Önskar att få utökad byggrätt till 25% av hela arealen på respektive fastighet Mellby 3:89 och Mellby 3:100

*Kommunens kommentar*

*Kommunen avser att genomföra ett liknande planarbete för den aktuella detaljplanen som omfattar de två fastigheterna som nämns i yttrandet. Planen inkluderades av okänd anledning inte i det pågående planändringsarbetet som påbörjades redan år 2012. Dock så kommer*

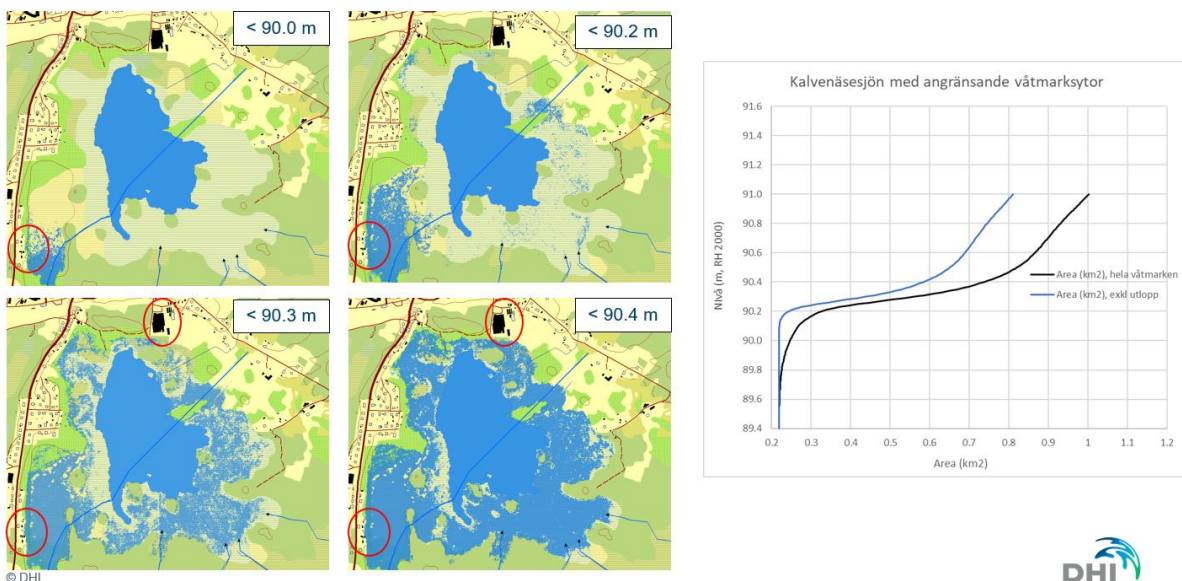
*troligen inte den ena fastigheten kunna få utökad byggrätt då hela området är belagt med bebyggelseförbud. Att ta bort bebyggelseförbudet förutsätter att en ny detaljplan upprättas, vilket inte kommunen har resurser för.*

*Detta yttrande har hanterats som en synpunkt i det pågående planarbetet, det finns även möjlighet för fastighetsägarna att söka ett planbesked från kommunen med begäran om att en plan ska upprättas. I ett planbesked ska kommunen, utöver ett svar på om planarbete kan inledas, även bedöma en tidpunkt när en sådan plan kan antas.*

### Synpunkter under samrådsmöte

Påverkan från Kalvenässjön lyftes, vad gäller viss oexploaterad mark i Sjöslättnområdet. Modellering som gjorts av Kalvenässjön inom ramen för ett LIFE-projekt visar dock ingen direkt översvämningrisk för det området, som har en tydlig sluttning ner mot lägre och sankare marker.

## Höjdförhållanden enligt höjdmodellen



*Modellering av Kalvenässjöns utbredning vid olika vattenstånd. + 90,3 motsvarar beräknat medelhögvattenstånd (MHW).*

En fråga kring varför inte Lövhälläng inkluderats i de pågående planerna togs också upp. Planarbetet har sin början redan år 2012 och det är inte helt klart hur de nu aktuella planändringarna valdes ut. Det finns ingen omedelbart förståelig orsak till varför inte Lövhällängplanen även den skulle ändras, då bestämmelserna liknar de övriga. Därför kan det vara lämpligt att ta upp planen för Lövhälläng ihop med en annan liknande detaljplan i Sjöslätt och genomföra en motsvarande planändring.

### Ändringar inför granskning

Följande områden plockas bort från planändring på grund av skydd av kulturhistoriska värden i bebyggelseområdet:

Hela Detaljplan nr 15 - ”Förslag till ändring av byggnadsplanen för Berga Stationsområde, fastigheten Mellby 4:127 m.fl. i Högsby kommun, Kalmar län.” Aktbeteckning 08-HBY-1804, fastställd 1958-12-17.

Delar av Detaljplan nr 29 och Detaljplan nr 57a (byggrätt direkt mot gata kan försvåra planering för framtida gång- och cykelväg).

Byggrättsbestämmelsen förenklas så att den omfattar den totala byggnadsarean för både huvudbyggnad såväl som komplementbyggnader. Detta förenklar särskilt för hus som är byggda som kedjehus eller på annat sätt sammanbyggda med garage/förråd.

Reglering av planändringens genomförandetid till fem år tillfogas planhandlingarna.

Myndighetsnämnden

HÖGSBY KOMMUN  
Högsby 2024-02-01