



## Innehåll

|  |          |
|--|----------|
| <b>Del av planområde som omfattas av ändringen .....</b> | <b>2</b> |
| <b>Planbeskrivning för ändring .....</b>                 | <b>3</b> |
| Planprocess.....   | 3        |
| Planhandlingar.....                                      | 4        |
| Ändringens syfte .....                                   | 4        |
| Planområde för ändring av detaljplan .....               | 4        |
| Organisatoriska frågor.....                              | 4        |
| Miljöbedömning.....                                      | 4        |
| Riksintressen .....                                      | 5        |
| Strandskydd.....   | 5        |
| Miljö kvalitetsnormer .....                              | 5        |
| Bebyggelse .....   | 7        |
| Störningar och risker .....                              | 7        |
| Tekniska frågor .....                                    | 9        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                         | 10       |
| Ekonomiska frågor .....                                  | 10       |
| Konsekvenser .....                                       | 10       |

### Del av planområde som omfattas av ändringen

Endast byggnadskvarter med användning BF påverkas av planändringen, se karta i slutet av dokumentet.

## Planbeskrivning för ändring

### Planprocess

#### **Uppdrag**

Myndighetsnämnden i Högsby kommun har vid sammanträde 2011-11-28, MN § 34, beslutat att inleda arbete med planändring för 38 föråldrade detaljplaner i kommunen, däribland aktuella områden i Berga tätort. Planuppdraget är fortsatt med i kommunens prioriteringslista, senast fastställt 2022-10-25, KS § 175. Detaljplaneändringarna tas fram enligt standardförfarande. Planändringarna hanteras formellt som separata planbeslut, men av praktiska skäl så samordnas planprocesserna. Innehållsmässigt så är ändringarna mycket snarlika.

#### Samråd

Planförslaget skickas till berörda myndigheter och sakägare meddelas. I och med det stora antalet berörda sakägare så meddelas med kungörelse i tidning var planhandlingarna finns tillgängliga, men dessa skickas inte ut. Planändringen är till förmån för fastighetsägarna, därför bedöms detta som en acceptabel ordning. Under samrådstiden finns möjlighet att skriftligen lämna synpunkter på planförslaget.

#### Samrådsredogörelse

Inkomna synpunkter kommer att sammanställas och bemötas i en samrådsredogörelse. Synpunkterna kan föranleda ändringar i detaljplanens utformning.

#### Granskning

Planhandlingarna meddelas till berörda myndigheter och sakägare, återigen via annons i ortstidning. Under granskningstiden finns ytterligare möjlighet att skriftligen lämna synpunkter.

#### Granskningsutlåtande

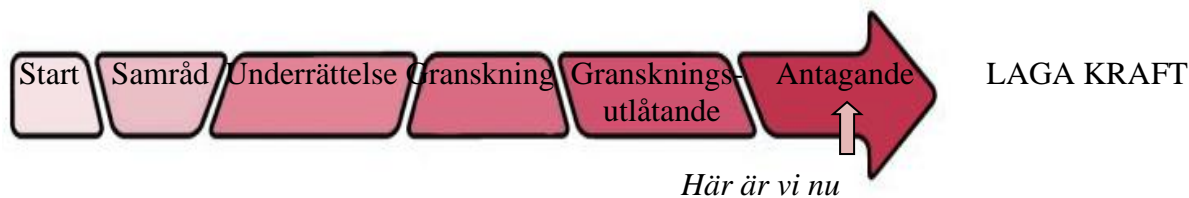
Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i ett utlåtande som sedan sänds till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

#### Antagande

Detaljplaneändringen antas av kommunstyrelsen, antagandebeslut kan överklagas inom tre veckor från anslag. Rätten att överklaga kan förloras för den som inte senast under granskningsperioden skriftligen har framfört sina synpunkter.

#### Laga kraft

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



*Planprocess enligt standardförfarande.*

### MEDVERKANDE

Detaljplanehandlingarna har tagits fram på miljö- och byggkontoret av undertecknad, i nära samverkan med kommunens GIS-ingenjörer, Torgny Kratz och Karolina Morzcynska.

Emil Stille

Stadsarkitekt, Miljö- och byggkontoret, Högsby kommun

## Planhandlingar

- Ändring av detaljplan, bestämmelser och planbeskrivning
- Undersökning inför strategisk miljöbedömning, upprättad 2023-10-06
- Aktuell fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

## Ändringens syfte

Ändringens huvudsakliga syfte är att öka byggrätterna på berörda bostadsfastigheter till sammanlagt 250 kvadratmeter för huvudbyggnad och komplementbyggnader, dock högst 25 % av fastighetens area. Av hänsyn till dagens krav på hållbar dagvattenhantering har en bestämmelse om hårdgörandegrad tillkommit, högst en tredjedel av marken får hårdgöras. Bestämmelser om byggnadshöjd och placering av komplementbyggnader har moderniserats med hänsyn till dagens byggteknik och tekniska egenskapskrav.

Ändringen av byggrätterna strider inte mot gällande detaljplaners syfte och är förenligt med kommunens gällande översiktsplan som antogs 2012. Inte heller övriga ändringar som föreslås strider mot gällande plans syfte.

## Planområde för ändring av detaljplan

Planområdet motsvarar i stort sett det för de ursprungliga detaljplanerna, men vissa fastigheter är undantagna på grund av närhet till väg, järnväg eller bebyggelseområdets kulturhistoriska värden. Eftersom detta ingår i en omfattande planöversyn för 38 detaljplaner, har kommunen inte möjlighet att hantera komplicerade planeringsfrågor utan undantar sådana delar från planändringens område. Där kommer gällande plans bestämmelser fortsatt råda. Totalt har cirka 350 fastigheter belägna i Berga tätort med en sammanlagd areal på drygt 43 hektar hanterats i planarbetet, men delar av detta har undantagits från ändring. Se figurer sist i planbeskrivningen.

## Organisatoriska frågor

Ändringen av byggnadsplanen tas fram med standardplanförfarande enligt *PBL 2010:900*. Ändringens genomförandetid är 5 år från den dag som antagandebeslutet vunnit laga kraft.

Det finns sedan år 2006 en annan planändring för hela Berga tätort som reglerar att kommunen är huvudman för allmän plats. Detta gäller även fortsatt.

## Miljöbedömning

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 tas fram (MB 6 kap 9 §).

## Ställningstagande

En undersökning inför strategisk miljöbedömning har tagits fram inom ramen för nu aktuell detaljplaneändring. 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 och förändrar endast detaljfrågor kring bebyggelsens utformning. 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.

## Riksintressen

### *Riksintresse för kommunikationer - järnväg, 3 kap. 8 § MB*

Genom Berga samhälle löper Stångådalsbanan som är riksintresse för järnväg. Stångådalsbanan går från Linköping via Hultsfred till Kalmar och är av nationell betydelse. Banan trafikeras av persontåg på hela sträckan samt godståg på sträckorna Vimmerby-Berga och Blomstermåla-Kalmar.

Riksintresse för väg och järnväg ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms inte påverka riksintresset. För statliga järnvägar brukar det eftersträvas ett 30 meter brett skyddsområde där inte byggnader får uppföras. De delar av den ursprungliga byggnadsplanen där inte detta är uppfyllt är därför undantagna från detta plantillägg.

### *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. Riksintresset utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Berga samhälle ingår i avrinningsområdet för Emån, men har ett stort avstånd till själva ån och planändringen påverkar inte vattenmiljöer i avrinningsområdet. Ett genomförande av detaljplaneförslaget bedöms därmed inte påverka riksintresset.

## Strandskydd

Eftersom detaljplanens syfte inte förändras genom ändringen och inte heller ny mark tas i anspråk bedömer kommunen att strandskyddet inte återinträder vid genomförandet av planändringen.

## Miljökvalitetsnormer

5 kap MB reglerar miljökvalitetsnormer, MKN. En miljökvalitetsnorm innebär ett definierat gränsvärde för vad naturen och människan antas tåla och som därför inte får överskridas. Miljökvalitetsnormer finns för vattenförekomster, utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Miljökvalitetsnormernas syfte är att bidra till att uppnå Sveriges miljömål. Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller endast för större vägar eller för större städer än Berga tätort och är därmed inte aktuella att beskriva för nu aktuellt planförslag. MKN för

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

#### *Miljö kvalitetsnorm 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 produktanvändning<sup>1</sup>. Sett till nu aktuellt planområde är det främst trafiken som ger upphov till hälsofarliga utsläpp i form av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>), partiklar (PM10) och lättflyktiga organiska ämnen (VOC).

Enligt en vedertagen schablonberäkning<sup>2</sup> anges 10 000 – 12 000 fordon per årsmedeldygn (ÅDT) som ett kritiskt fordonsflöde vad gäller partiklar (PM10) och 12 000 – 14 000 ÅDT avseende kväveoxid (NO<sub>2</sub>). Härvid avses ett 10 - 15 meter brett gaturum med dubbelsidig bebyggelse.

Vägarna i eller nära Berga tätort underskrider sådana trafiksiffror med mycket god marginal. Trots att mätningar inte genomförts i anslutning till planområdet bedöms att det inte föreligger någon risk för att miljö kvalitetsnormen för utomhusluft skulle överskridas.

#### *Miljö kvalitetsnorm 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 miljö kvalitetsnormer, åtgärdsprogram och förvaltningsplaner. Vattenmyndighetens kansli samordnar arbetet mellan vattendistriktet.

Vattendelegationerna beslutade 2009 om miljö kvalitetsnormer 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. Åtgärdsprogrammen innehåller 38 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 miljö kvalitetsnormen uppnås.

Norra delen av Berga tätort angränsar Bockaraformationen vid Gösjökulla, en sand- och grusförekomst: WA53956195 (beteckning i VISS). Grundvattenmagasinet bedöms ha en god kemisk och kvalitativ status enligt VISS.

Nästan hela Berga tätort tillhör avrinningsområde för Emån. För ytvattenförekomstens Emån; Videbäck – Nötån SE633431-152267 har den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten klassificerats till måttlig, otillfredsställande eller dålig.

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 är bebyggd enligt gällande plan. Den möjlighet till utbyggnad som planförslaget medger är marginell i förhållande till befintlig bebyggelse och tomtstorlekarna. Planens bestämmelse kring hårdgörandegrad motsvarar vad som är gängse i Berga idag. Markanvändningen i Berga domineras numera av bostäder och trafikbelastningen i tätorten är inte särskilt hög. Infiltrationsförhållandena i Berga är goda och rinnvägarna långa (> 5 km) till vattenförekomsten Emån, via Kalvenässjön och Svensbäck.

<sup>1</sup> Luften i Kalmar län. Information av Kalmar läns luftvårdsförbund, 2013.

<sup>2</sup> Hjälprea för miljöfrågor i stadens planering, Miljöförvaltningen Stockholm, 2011.

En övergripande dagvattenplan ska tas fram för Högsby kommun. Berga tätort saknar idag eget dagvattensystem. Det kan antas att en del fastigheter nyttjar spillvattenanslutning för att leda bort sitt dagvatten, vilket är olämpligt och olovligt.

## Bebyggelse

Planändringen berör ett område som ingår i ett utpekat huvudområde för Berga samhälle i kommunens Kulturmiljöprogram. De kulturhistoriska värdena är särskilt kopplade till Berga som stationsort och till bebyggelsen längs den gamla "Kungsvägen" på åsen. Det finns också ett par intressanta industrimiljöer i samhället, men villabebyggelsen är inte särskilt utpekad i beskrivningen av samhället. Det hindrar inte att det självklart finns en stor blandning av hus från olika åldrar och med olika grad av bevarande och arkitektoniska kvaliteter inom området. Enskilda hus är inte inventerade inom ramen för detta planarbete, så prövning om dessa har särskilda kulturhistoriska värden får göras i samband med lovprövning.

Vissa områden undantas planändring då de som bebyggelseområden bedöms ha kulturhistoriska värden kopplade till bebyggelsens skala i relation till omgivande landskap. Detta gäller särskilt Trädgårdsgatan, Södra och Norra Storgatan samt Kalvenäs by.

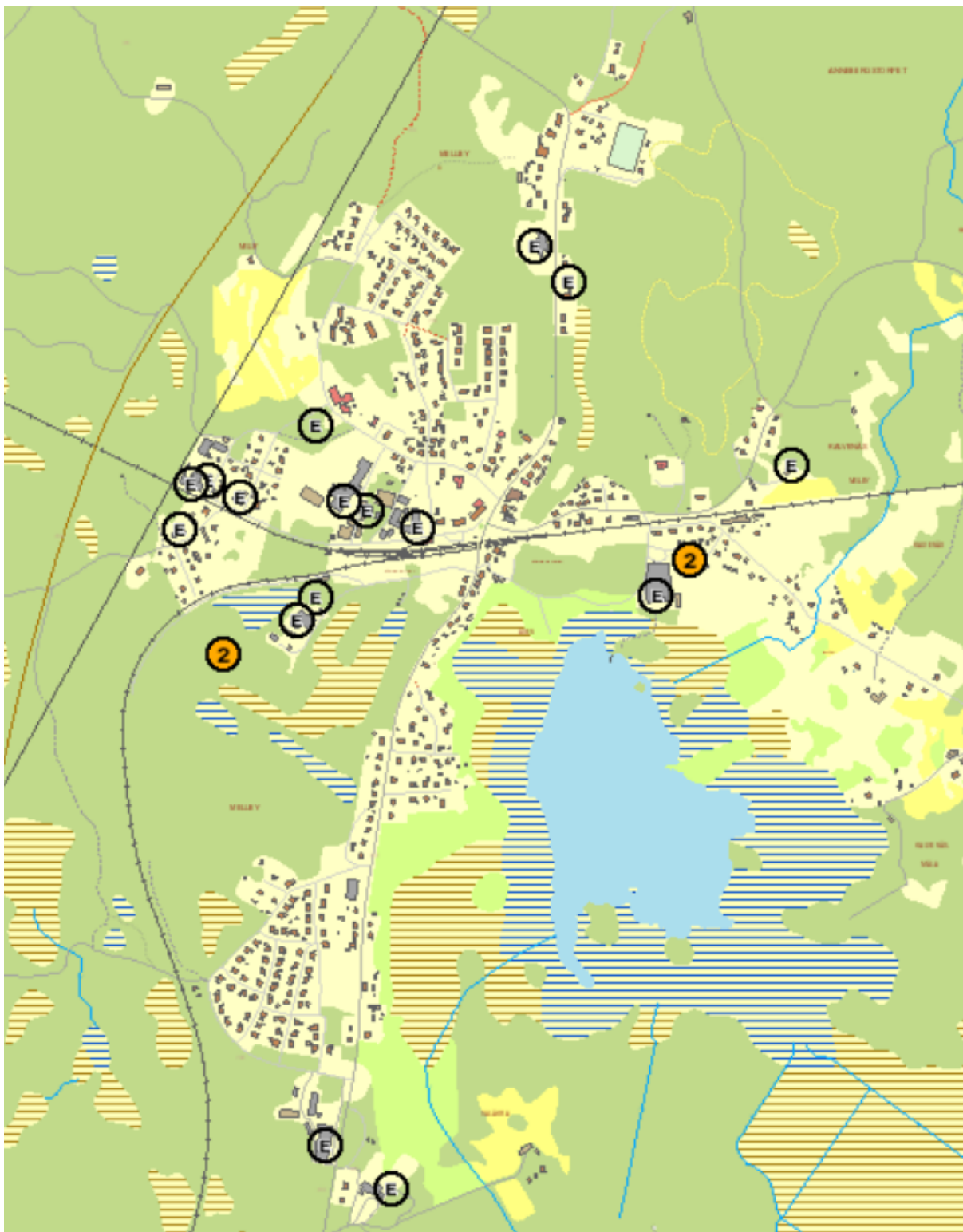
Fornlämningar är inte påträffade inom planområdet för ändringarna. Skulle hittills okända fornlämningar identifieras i samband med till exempel markarbeten, ska detta anmälas till länsstyrelsen.

## Störningar och risker

Principiellt så provas inte markanvändningens lämplighet i en planändring där inte markanvändningen är föremål för ändring. Därför har kommunen inte generellt utrett markanvändningens lämplighet, utöver i de fall där det finns uppenbara skäl att anta att det finns risk att planerad markanvändningen kan vara olämplig. Dessa delar har undantagits från planändring så att byggrätten inte ska utökas.

De delar av de ursprungliga detaljplanerna som angränsar järnväg berörs av buller, vibrationer och risker. Dessa delar är därför undantagna, eftersom de kräver vidare utredning som inte kan göras inom ramen för den omfattande planöversyn som kommunen nu gör. Även planer som har byggrätt direkt intill mer trafikerade vägar undantas planändring.

Berga samhälle bedöms inte ha några tunga industrier som föranleder vidare analys ur störnings- eller riskperspektiv.



Potentiellt förorenade områden i Berga tätort.

Inom Berga tätort finns ett antal förekomster av potentiellt förorenade områden, vilka främst berör industri- eller naturmark. Inom planområdets bostadsmark, som påverkas av planändringen, finns följande förekomster identifierade i EBH-stödet:

Annebergstorpet 1:16, bilvårdsanläggning, objekt 41562

Mellby 4:158, plantskola, objekt 183114

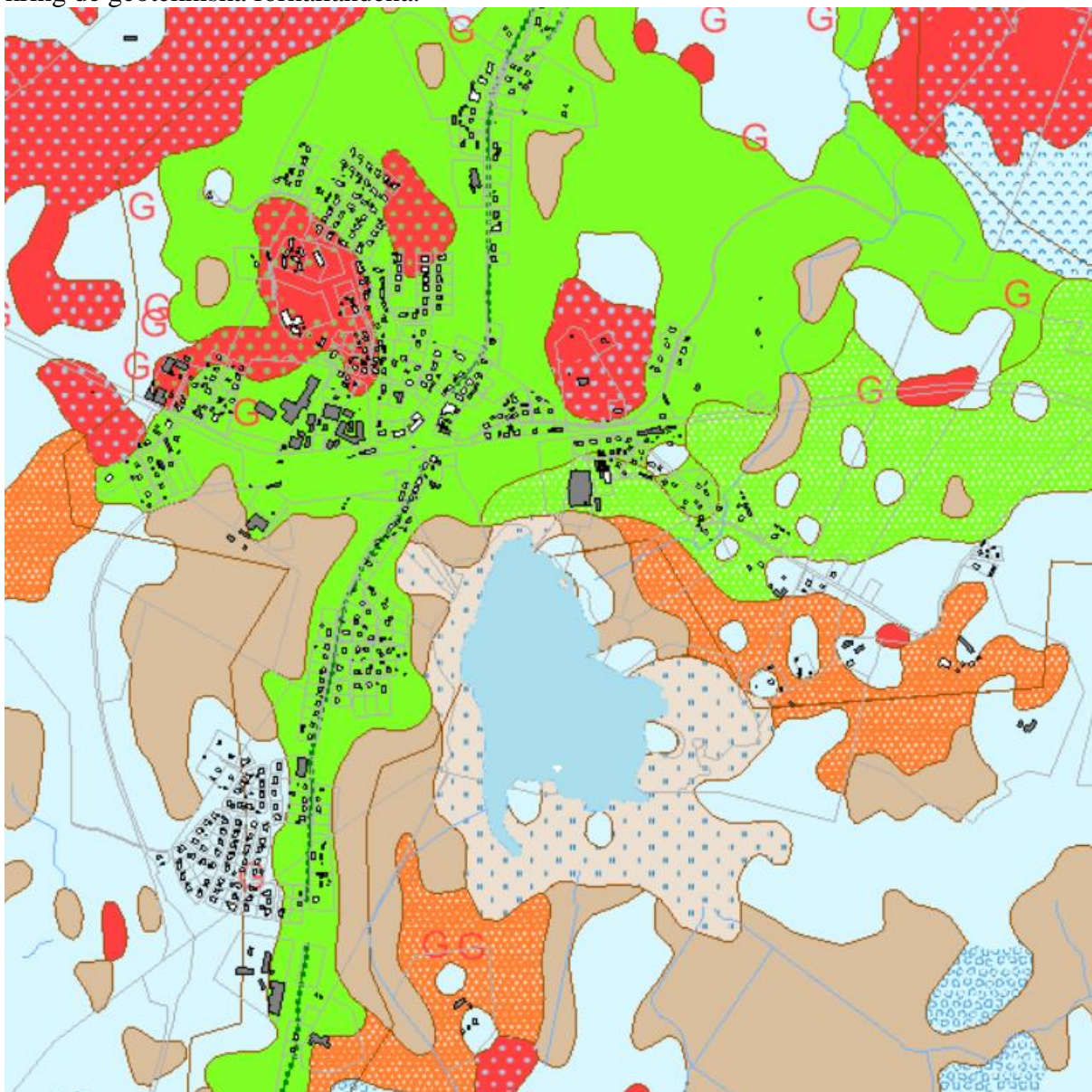
Dessa fastigheter undantas från planändringens område, då de i dagsläget är verksamhetsfastigheter, även om planerad markanvändning är bostäder. Risken för markföroreningar kan



aldrig helt uteslutas, till exempel i fyllnadsmassor, vilket får hanteras med den vaksamhet som alltid ska råda vid bygg- och anläggningsverksamhet. Det åligger entreprenörer att slå larm till kommunen som tillsynsmyndighet vid misstanke om föroreningar. Planområdet, vad gäller bostadsmarken, bedöms ha motsvarande Känslig Markanvändning (KM).

## Tekniska frågor

Största delen av bebyggelsen i Berga tätort är belägen på mark med isälvsediment, då en grusås dominerar landskapet. Mindre delar finns med underliggande jordarter som berg (Skyttefällan) och sandig morän (Sjöslätt). De geotekniska förhållandena vad gäller infiltration och stabilitet bedöms översiktligt som goda. En bedömning bör göras för varje enskilt projekt kring de geotekniska förhållandena.



Översiktlig geoteknisk karta (jordarter) över Berga tätort. Gröna områden består av isälvsediment, röda av berg i dagen eller nära markytan och blå av moränmark.

Berga tätort är anslutet till kommunalt vatten- och spillvattennät. Det finns inget utbyggt dagvattennät i samhället. En ökning av byggrätten anses inte föranleda några ändringar gällande

vatten, dagvatten och spillvatten. Marken är redan idag ianspråktagen mark och en bestämmelse om högsta hårdgörande grad tillkommer.

En övergripande dagvattenplan kommer tas fram för kommunens tätorter. Bergas avsaknad av eget dagvattennät kan innebära olovlig anslutning av dagvatten till spillvattennätet, vilket kan leda till problem som översvämning och bräddning i samband med skyfall.



*Lokala risker för översvämning vid skyfall kan förekomma, som här för obebyggd tomtmark i Sjöslätt-området. Dessa bedöms kunna hanteras med tekniska åtgärder vid byggnation.*

### Fastighetsrättsliga frågor

Ökningen av byggrätterna föranleder inga direkta fastighetsrättsliga åtgärder. Bestämmelser om byggrätt kan dock påverka möjligheter till avstyckning och fastighetsreglering för en fastighet, eftersom nybildade fastigheter i normalfallet ska vara planenliga. I detta fall utökas byggrätten.

### Ekonomiska frågor

Planändringen föranleder – utöver planarbetet och handläggningen – inga kommunala kostnader.

### Konsekvenser

Ändringen av de befintliga detaljplanerna innebär att:

- byggrätten ökar till 250 kvadratmeter för huvudbyggnad och komplementbyggnader. Total byggnadsarea får inte överskrida 25 % av fastighetens area.

- Reglering av byggnadshöjd för komplementbyggnad utgår och ersätts av begränsning av högsta tillåtna nockhöjd: 5 meter.
- I vissa fall utgår placeringsbestämmelser som syftar till uppfyllande av brandsäkerhetskrav, eftersom detta numera regleras i BBR.
- Språket i bestämmelserna moderniseras, så att exempelvis begreppet ”tomt” ersätts med ”fastighet”.
- Planändringen har en genomförandetid på fem år från det datum den vinner laga kraft.

---

Emil Stille, stadsarkitekt  
**Miljö- och Byggnadskontoret**  
**Högsby kommun**

Detaljplan nr 50

