



Ringvägens "storgård" bevarar vackra element från Lanhagens eklandskap.

Detaljplan för Högsholm 1:26 mfl. fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun, Kalmar län

SAMRÅDSHANDLING

Standard planförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2025-02-13

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE	5
1.1	SYFTE	5
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
2.1	PLANOMRÅDE OCH SAMMANFATTNING	5
2.2	GENOMFÖRANDETID	6
2.3	ALLMÄN PLATS	6
2.3.1	HUVUDMANNASKAP	6
2.4	KVARTERSMARK	6
2.5	BEFINTLIGT	6
2.6	ÄRENDEINFORMATION	7
2.7	VAL AV FÖRFARANDE	7
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	8
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	8
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	8
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	8
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	10
4.1	KOMMUNALA	10
4.1.1	DETALJPLAN	10
4.1.2	ÖVERSIKTSPLAN	11
4.1.3	PLANUPPDRAG	11
4.2	REGIONALA	11
4.2.1	REGIONAL PLANERING	11
4.3	RIKSINTRESSEN	11
4.3.1	NATURVÅRD	11
4.3.2	KULTURMILJÖVÅRD	12
4.3.3	ENERGIPRODUKTION OCH ENERGIDISTRIBUTION	12
4.4	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	13
4.5	MILJÖKVALITETSNORMER	13
4.5.1	LUFT	13
4.5.2	VATTEN	13
4.5.3	BULLER	14
4.6	MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	14
4.7	MILJÖ	14
4.7.1	STRANDSKYDD	14
4.7.2	DAGVATTEN	14
4.8	HÄLSA OCH SÄKERHET	15
4.8.1	OMGIVNINGSBULLER	15
4.8.2	RISK FÖR OLYCKOR	15
4.8.3	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING	15
4.8.4	RISK FÖR EROSION	16
4.8.5	RISK FÖR SKRED OCH RAS	16
4.8.6	RISK FÖR FÖREKOMST AV MARKFÖRORENINGAR	16
4.9	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	16
4.10	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	17
4.11	KULTURMILJÖ	18
4.11.1	FORNLÄMNINGAR	18
4.12	FYSISK MILJÖ	18
4.13	SOCIALA	20

Detaljplan för Högsholm 1:26 mfl fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun

4.14	TEKNIK	20
4.15	SERVICE	20
4.16	TRAFIK	20
5	PLANERINGSUNDERLAG	21
5.1	KOMMUNALA	21
5.1.1	DETALJPLAN	21
5.1.2	GRUNDKARTA	21
5.1.3	ÖVERSIKTSPLAN	21
5.1.4	UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)	21
5.1.5	SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	21
5.2	UTREDNINGAR	21
5.2.1	DAGVATTENUTREDNING	21
5.2.2	MARKMILJÖUTREDNING	21
5.2.3	FÖRPROJEKTERING	22
5.2.4	BARNKONSEKVENSANALYS	22
5.2.5	KULTURMILJÖUTREDNING	22
6	KONSEKVENSER	22
6.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	22
6.2	NATUR	22
6.3	MILJÖ	23
6.3.1	MILJÖBEDÖMNING	23
6.3.2	STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	23
6.3.3	STRANDSKYDD	23
6.3.4	DAGVATTEN	23
6.3.5	Landskapsbild/Stadsbild	24
6.4	MILJÖKVALITETSNORMER	25
6.4.1	LUFT	25
6.4.2	VATTEN	25
6.4.3	BULLER	26
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	26
6.5.1	BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER	26
6.5.2	ÖVERSVÄMNING	26
6.5.3	OLYCKOR	26
6.5.4	EROSION	26
6.5.5	SKRED OCH RAS	26
6.5.6	MARKFÖRORENINGAR	26
6.6	SOCIALA	27
6.6.1	BARN	27
6.6.2	JÄMLIKHET	27
6.7	RIKSINTRESSE	27
6.7.1	NATURVÅRD	27
6.7.2	KULTURMILJÖVÅRD	28
6.7.3	ENERGIPRODUKTION OCH ENERGIDISTRIBUTION	28
6.7.4	NATURA 2000	28
6.8	TRAFIK	28
6.9	MELLANKOMMUNALA FRÅGOR	29
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	29
7.1	MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV	30
7.1.1	Skyldighet inlösen, huvudman	30
7.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	30
7.2.1	Förändrad fastighetsindelning	30

Detaljplan för Högsholm 1:26 mfl fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun

7.2.2 Rättigheter	31
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	32
7.3.1 Tekniska åtgärder	32
7.3.2 Utbyggnad allmän plats	32
7.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp	32
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	32
7.4.1 Planekonomisk bedömning	32
7.4.2 Planavgift	32
7.4.3 Ersättningsanspråk	33
7.4.4 Inlösen	33
7.4.5 Drift allmän plats	33
7.4.6 Drift vatten och avlopp	33
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR	33
7.5.1 Exploateringsavtal	33
7.5.2 Markanvisning	33
7.5.3 Tidplan	33
7.6 KULTURVÄRDEN	33
7.7 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	34

1 DETALJPLANENS SYFTE

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens syfte. Detaljplanens syfte ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till. Planens regleringar ska stödja planens syfte, och vid framtida lovprövning beaktas syftet med detaljplanen.

1.1 SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en bred kommunal användning av fastigheterna som tar till vara Ringvägens fina gårds kvaliteter.

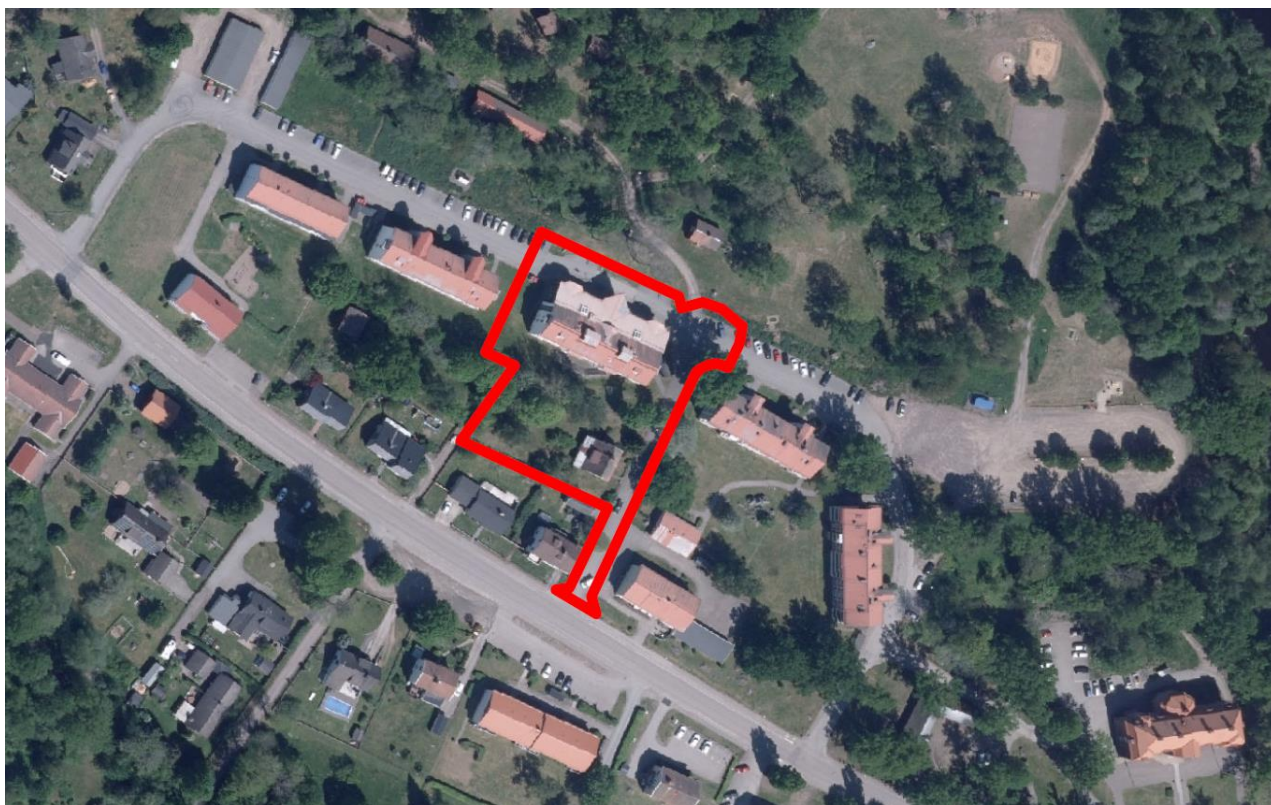
2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

För att skapa bättre förståelse för detaljplanen ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

2.1 PLANOMRÅDE OCH SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget mellan Ringvägen och kyrkogatan, söder om parkområdet Lanhagen centralt i Högsby samhälle. Det omfattar huvudsakligen fastigheterna Högsholm 1:19 och 1:26, samt del av gatumarksfastigheten Högsholm 1:1, samtliga kommunalt ägda (eller av kommunbolag). Inom området finns Högsby LärCenter (HLC), en skolbyggnad för främst vuxenundervisning, samt en villa. Rester av en gata (tidigare Lanhagenvägen) som löpte mellan Kyrkogatan och Ringvägen ingår också. Gatan är idag infart och gång- och cykelväg, som inte är körbar i hela sin sträckning.

Planförslaget syftar till att möjliggöra ett samlat kommuncentrum för olika kommunala verksamheter, vilka kan vara utåtriktade, som bibliotek/kulturhus, såväl som mer kommuninterna, som kontor, arkiv med mera. HLC-huset bedöms ha goda förutsättningar att hantera olika sorters verksamhet och närheten till Lanhagen och Högsby kommunhus är av stort värde för flera av de verksamheter som kan vara aktuella. HLC-huset och kommunhuset ihop kommer kunna samla en stor del av kommunens lokalbehov och möjliggör ett effektivt lokalutnyttjande. Kommunen har inga nu aktuella planer på att avyttra eller avveckla Högsby kommunhus till följd av det nu aktuella planprojektet.



Planområdet rödmarkerat på ortofoto.

2.2 GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft. En kort genomförandetid är lämpligt utifrån planområdets ringa omfattning och begränsade påverkan på allmän plats.

2.3 ALLMÄN PLATS

Inom planområdet föreslås allmän plats för gata, gång- och cykelväg, samt gång- och cykelväg kombinerat med infart till enskild fastighet.

2.3.1 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Den allmänna platsen fyller ett behov för allmän trafik, och särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap saknas.

2.4 KVARTERSMARK

Inom planområdet föreslås kvartersmark för centrumverksamhet, skola, kontor samt bostäder.

2.5 BEFINTLIGT

Planområdet omfattar gatemark samt två bebyggda fastigheter. Den större fastigheten utgörs av en skolbyggnad som tidigare var ett flerbostadshus av samma slag som de övriga kring Ringvägen. Det putsade trevåningshuset byggdes om och till kring millenieskiftet med en stor glasfoajé och en köksdel under mark. För att få ljus och markkontakt in till köket så grävdes

Detaljplan för Högsholm 1:26 mfl fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun

marken ur med en halvmåneformad ”teater” intill byggnaden. Den mindre fastigheten utgörs av en tidstypisk sextiotalsvilla, av den då populära modellen Fogelforshus.

2.6 ÄRENDEINFORMATION

Ur föreskrifter om detaljplan, 2 kap:

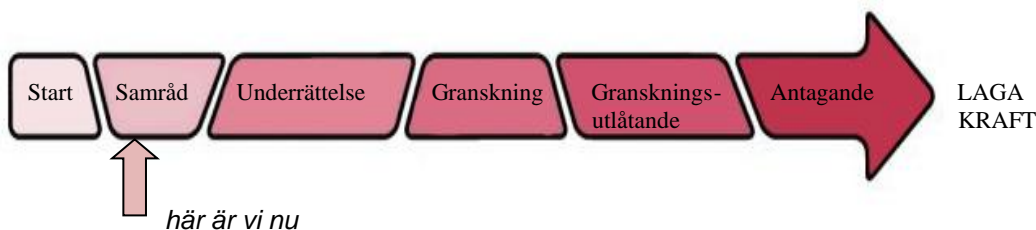
Digital koppling av information

3 § Följande information ska digitalt kopplas till planområdet

1. kommunens namn: Högsby kommun
2. detaljplanens namn: Detaljplan för Högsholm 1:26 mfl. fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun, Kalmar län
3. kommunens diarienummer för detaljplanen: PLAN.2024.227
4. hänvisning till beslutsprotokollet: Antagande 2025-XX-XX KS XX§
5. vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2024-06-04
6. vilket datum detaljplanen fick laga kraft: 2025-XX-XX

2.7 VAL AV FÖRFARANDE

Planförslaget innehåller en viss utökad möjlighet till bebyggelse och en mer flexibel markanvändning. Det krävs en ny detaljplan och plankarta för att tydligt reglera planförslaget, en planändring bedöms inte lämplig. Utifrån att området redan är ett exploaterat bebyggelseområde och ändringar vad gäller markanvändning inte innebär någon påtaglig påverkan på omgivningen har kommunen valt standard förfarande, enligt PBL 5 kap. 7 §. Därigenom kommer Kommunstyrelsen ytterst besluta om antagande av detaljplanen.



3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

Lokalgata – Gata för lokal körtrafik: Gata avsedd för lokal trafik i närområdet, fyller inget behov för genomfartstrafik, PBL (2010:900) 4 kap. 5 §.

Gång- och cykelväg1 – Gång- och cykelväg: Väg avsedd endast för gång- och cykeltrafik, motortrafik är olämpligt av trafiksäkerhetsskäl, PBL (2010:900) 4 kap. 5 §.

Gång- och cykelväg2 – Gång- och cykelväg med utfart för angränsande fastigheter: Väg avsedd för gång- och cykeltrafik, men där utfart medges för angränsande fastigheter då andra utfartsalternativ saknas eller är olämpliga, PBL (2010:900) 4 kap. 5 §.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

RBCKS₁ – Besöksanläggning, Bostäder, Centrumverksamhet, Kontor, Skola (ej förskola): Området och byggnaden kan ha ett brett användningsområde för olika sorters kommunal verksamhet, även bostadsanvändning, som huset ursprungligen konstruerades för, kan vara lämplig. Skolverksamhet är befintlig på platsen och fortsatt lämplig, men förskolverksamhet bedöms inte lämplig utifrån krav på avskilda grönytor.. PBL (2010:900) 4 kap. 5 §.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

BETECKNING - BESTÄMMELSEFORMULERING: MOTIV

Prickmark – Marken får inte förses med byggnadsverk: Marken är olämplig för byggnation, med tanke på bevarande av en grön innergård eller markförhållandena i övrigt. PBL (2010:900) 4 kap. 11 §.

h₁XX – högsta nockhöjd på byggnadsverk är 11 meter: Nockhöjden på byggnadsverk regleras för att få en lämplig utformning av områdets bebyggelse, med tanke på omgivande bebyggelses karaktär. PBL (2010:900) 4 kap. 11 §.

h₂XX – högsta byggnadshöjd på byggnadsverk är 8/11 meter: Byggnadshöjden på byggnadsverk regleras för att få en lämplig utformning av områdets bebyggelse, med tanke på omgivande bebyggelses karaktär. PBL (2010:900) 4 kap. 11 §.

e₁ 600– Största tillåtna area i kvadratmeter inom egenskapsområdet: Exploateringsgraden regleras för att bevara gårdens gröna karaktär. PBL (2010:900) 4 kap. 11 §.

Detaljplan för Högsholm 1:26 mfl fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun

ö₁ – Endast byggnadsverk belägna minst 2,5 meter över markytan, endast pelare är tillåtna under denna nivå: Området får nyttjas för byggnadsdelar belägna över mark, så att möjlighet till passage bevaras in till gården. PBL (2010:900) 4 kap. 11 §.

k₁ – Vid om- och tillbyggnad ska den ursprungliga byggnadskroppens karaktärsdrag bibehållas, vad gäller fasad och takmaterial samt fönstersättning: Byggnadens ursprungliga sammanhang som del av Ringvägens bostadsområde ska fortsatt vara tydligt avläsbar. PBL (2010:900) 4 kap. 11 §.

b₁ – Fasader ska utföras i till övervägande del glas: Byggnadsdelen ska upplevas som ett transparent tillägg till den ursprungliga byggnadskroppen och samspela med gårdsmiljön. PBL (2010:900) 4 kap. 11 §.

a₁ – Marklov krävs för åtgärd som väsentligt påverkar träd med en stamdiameter över 0,5 m, mätt 1 m över marknivån: Träden är en tillgång i stadsbilden och har ett ekologiskt värde i den centrala stadsmiljön. Marklovsprövning är en förutsättning för att administrativt hantera de åtgärder som ändå kan vara nödvändiga rörande trädens skötsel eller borttagande. PBL (2010:900) 4 kap. 15 §.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

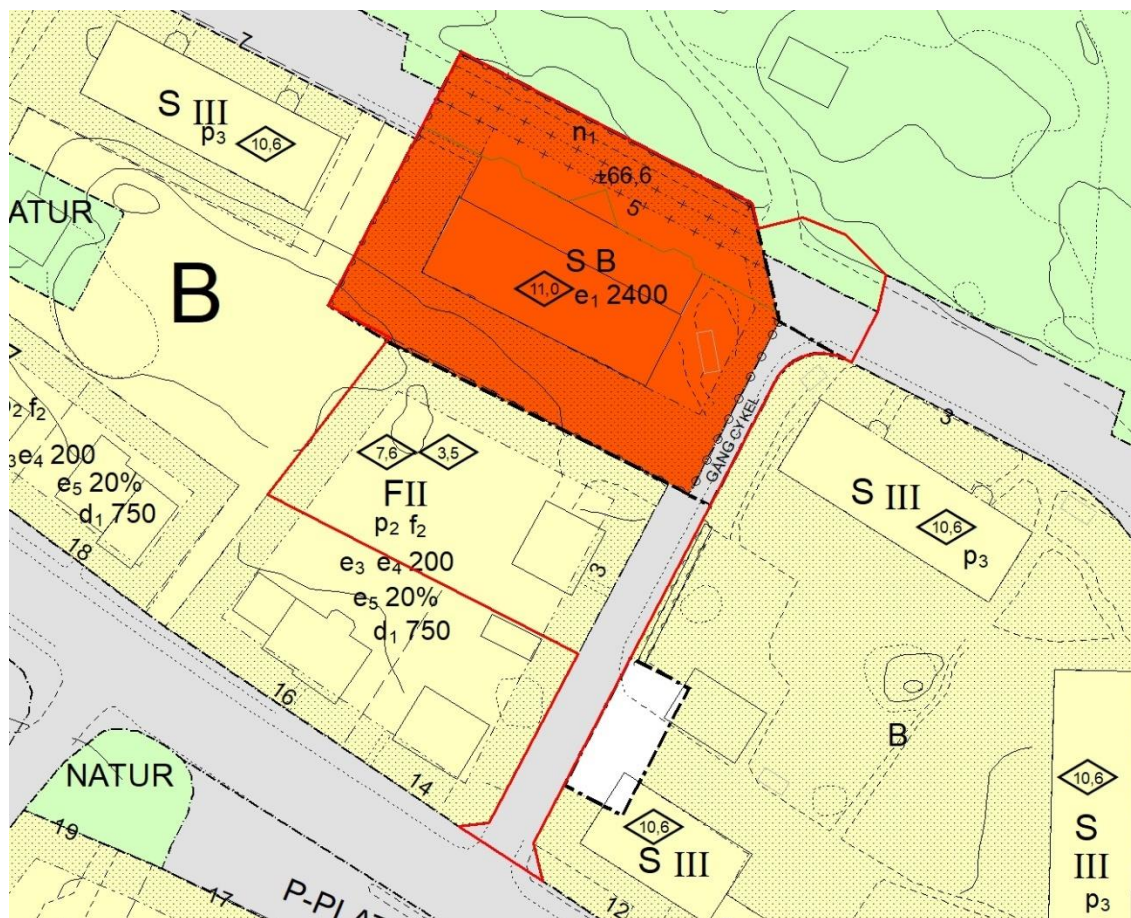
4.1 KOMMUNALA

4.1.1 DETALJPLAN

Gällande detaljplaner inom nu aktuellt planområde avser som markanvändning i huvudsak kvartersmark för skola och bostäder, samt allmän platsmark för gata och gång- och cykelväg. De verkliga förhållandena inom nu föreslaget planområde stämmer i huvudsak överens med gällande planer.

Aktuellt planområde omfattas av följande detaljplaner:

- 1) 0821-P141_DP 102, ”Detaljplan för Högsholm 1:26, Högsby samhälle, Högsby kommun”, antagen 1999-06-17, laga kraft 1999-07-23.
- 2) 08-HBY-1907_DP 19, ”Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Högsby stationsområde, Kalmar län”, fastställd 1963-03-22.



Planmosaik med gällande detaljplaner och planområdet markerat med röd figur.

4.1.2 ÖVERSIKTSPLAN

Högsby kommun antog sin gällande översiktsplan år 2012. Översiktsplanen är i begrepp att uppdateras utifrån beslut i kommunens senaste planeringsstrategi. 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.”

För planområdet anges ingen specifik inriktning för markanvändning, men Lanhagen är prioriterat för rekreation och bevarande av värdefulla kulturmiljöer. Högsby Lärcenter (då kallat Högsby UtbildningsCenter, HUC) nämns under Allmänna intressen, som platsen för kommunens vuxenutbildning och gymnasium (när översiktsplanen togs fram. En utpekad strategi med relevans för planarbetet är att skolans lokaler ska ses som en resurs för kommunen och övrig kommunal verksamhet.

4.1.3 PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen i Högsby kommun har vid sammanträde 2024-08-20, KS § 177, beslutat att inleda arbete med ny detaljplan för fastigheterna Högsholm 1:19 och 1:26. Den huvudsakliga anledningen till planarbetet är skapande av ett flexibelt och attraktivt centrum för kommunal verksamhet. Området är ägt av kommunens bostadsbolag och nyttjas till dels idag, men ett utökat användningsområde i detaljplan hade möjliggjort ett effektivare lokalutnyttjande.

4.2 REGIONALA

4.2.1 REGIONAL PLANERING

Kalmar län har ingen regionplan, men arbete pågår med strukturbild för länet. Planförslaget bedöms inte beröra regionala eller mellankommunala intressen, utöver att vissa delar av bebyggelsen kan betjäna andra kommuner, till exempel i form av verksamhetslokaler för kommunförbund eller liknande.

4.3 RIKSINTRESSEN

Vid framtagandet av en detaljplan prövas lämpligheten av en föreslagen markanvändning. Bestämmelserna om riksintresse ska tillämpas och berörda riksintressen ska alltid tillgodoses i detaljplanen.

4.3.1 NATURVÅRD

Emåns vattensystem (NRO08017) utgör ett riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken. Utdrag ur riksintressets värdebeskrivning:

”Emån tillsammans med sina biflöden är sydöstra Sveriges största vattendrag... Utmed Emån finns på flera ställen ett representativt odlingslandskap med lång kontinuitet med stort inslag av naturbetesmarker och slätterängar...”

Detaljplan för Högsholm 1:26 mfl fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun

Kommunen bedömer att planområdet vad gäller Ringvägens ”storgård” delvis berör de värden som omfattas av riksintresset. Värden som är aktuella inom planområdet handlar om bevarade ädellövträd, som en kvarleva av områdets tidigare funktion som beteshagar och utmarker.

4.3.2 KULTURMILJÖVÅRD

Planområdet ingår i riksintresseområde, H 70 Emådalen, för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken. Ur beskrivningen till riksintresset:

”En mångfald väl sammanhållna system av kulturmiljöer – fornlämningsmiljöer, 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.”

Kommunen bedömer att planområdet ligger i en del av Högsby samhälle där riksintressets värden kommer till uttryck, särskilt vad gäller bebyggelse och spår av odlingslandskap. Bebyggelsen inom planområdet har vissa kulturhistoriska värden, kopplat främst till flerbostadshuset som utgör en årsring från folkhemsepoken i Högsby samhälle, som har byggts till för skolverksamhet kring millennieskiftet med förhållandevis väl anpassad arkitektur där ursprunget är läsbart ihop med tillägget.



Vid Ringvägen så möts flera tidslager i Högsbys utveckling: hembygdsgårdens äldre jordbruksbebyggelse, folkhemmets putsade flerbostadshus och sentida utbildningsbyggnad.

4.3.3 ENERGIPRODUKTION OCH ENERGIDISTRIBUTION

Emåns avrinningsområde utgör riksintresse för energiproduktion och energidistribution enligt 3 kap. 8 § Miljöbalken. Högsby vattenkraftverk ligger drygt 300 meter från planområdet.

Detaljplan för Högsholm 1:26 mfl fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun

Kommunen bedömer inte att planområdet berör möjligheten till energiproduktion som omfattas av riksintresset.

4.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken för jord- och skogsbruk, oexploaterade områden med mera, berörs inte av planförslaget.

4.5 MILJÖKVALITETSNORMER

Kapitel 5 i Miljöbalken, 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.

4.5.1 LUFT

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. Sett till nu aktuellt planområde är det främst trafiken som ger upphov till hälsofarliga utsläpp i form av kvävedioxider (NO₂), partiklar (PM₁₀) och lättflyktiga organiska ämnen (VOC).

Luftvårdsförbundet i Kalmar län har en mätpunkt centralt i Högsby samhälle, intill en riksväg, som inte visar på halter av kvävedioxid i närheten av gränsvärdena. För planområdet bör situationen vara ännu bättre, då avstånd till potentiella föroreningskällor är relativt stort.

4.5.2 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.

Planområdet ligger cirka 1 300 meter nordväst om grundvattenförekomsten Ås vid Högsby-Ruda SE633394-151672 samt cirka 180 meter väster om ytvattenförekomsten Emån; Videbäck – Nötån SE633431-152267.

Recipient för planområdet är Emån (SE636346-150254). Vattnen klassas som naturligt då det idag inte bedöms vara kraftigt modifierat eller konstgjort. Enligt statusklassning (VISS, 2017-21) är den ekologiska statusen i ån måttlig. Det beror främst på parametern för fisk då hydromorfologin i vattendraget tyder på dålig status med avseende på konnektivitet, hydrologisk regim samt morfologiskt tillstånd. Orsaker som listas för detta är: dammar, översvämningsskydd, samt förändrad hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd på grund av vattenkraft och jordbruk.

Emån uppnår god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och kvicksilverföroreningar samt polybromerad difenyleter (PBDE). I Sverige överstiger dock kvicksilver och PDBE gränsvärdet i allt ytvatten. Källor som anses ha betydande påverkan på

Detaljplan för Högsholm 1:26 mfl fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun

åns kemiska status gällande kvicksilver är två kvarnar i nära anslutning till ån där kvicksilverbetning förekommit. Även atmosfärisk deposition av kvicksilver och PBDE anges ha betydande påverkan.

Emåns huvudfåra och flera av biflödena är utpekade som Natura 2000-område och är livsmiljö för flera av arterna som är upptagna i art- och habitatdirektivet vilket ställer krav på gynnsamt bevarandetillstånd för dessa arter. Artdiversiteten är hög med bland annat en rik bottenfauna samt minst 32 förekommande fiskarter som t.ex. lax, mal och asp och en unik stam av storvuxen Emåöring.

Vattenskyddsområde finns för grundvattenförekomsten Högsby-Ruda (SE633394- 151672), en sand- och grusförekomst. Vattenförekomsten har klassats som grundvatten med god kvalitativ och god kemisk status. Täkten nyttjas som dricksvattentäkt och söder om planområdet finns kommunens största vattenverk, Staby. Emån har pekats ut som regionalt viktig dricksvattenresurs i Kalmar läns Vattenförsörjningsplan 2012 - 2013.

4.5.3 BULLER

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 planförslag.

4.6 MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Kommunen har ingen kännedom om översiktliga planer i andra kommuner som skulle ha någon direkt inverkan på planområdet. Möjligheten att kommunens lokaler kan nyttjas för mellankommunal verksamhet, till exempel för kommunförbund, bedöms inte vara ett mellankommunalt intresse i detaljplaneskedet.

4.7 MILJÖ

Planområdet bedöms ha små ekologiska värden, utöver enstaka träd som kan ha ett biologiskt värde i sig själv, eller som en del av Lanhagens eklandskap. Den obebyggda marken i planområdet utgörs av trädgård eller bostadsgård, men det finns bestånd av ädellövträd (lönn, björk, rönn mfl.) som tillsammans med liknande dungar i det inre av Ringvägen-kvarteret samspelar med Lanhagen i en funktionell grönstruktur för eklandskapet med tillhörande fauna, exempelvis vedlevande insekter.

4.7.1 STRANDSKYDD

Planområdet är beläget mer än 100 meter från närmsta vattendrag, så strandskydd eller återinträddande av detsamma är ej aktuellt.

4.7.2 DAGVATTEN

Dagvattenledning finns norr om Ringvägen med utlopp i Emån norr om kommunhuset. Dagvattenområdet saknar åtgärd för fördröjning och rening. Ringvägens kvarter är högre beläget än omgivningen och har relativt stor andel friytor på moränmark, med goda möjligheter till infiltration. Kvarteret är cirka 23 000 kvadratmeter stort varav ungefär 5 600 kvadratmeter är bebyggda, en bebyggelsegrad på cirka 25 %. Därtill kommer viss hårdgjord yta, men då parkeringen huvudsakligen är på gatumark så är friytorna till övervägande del

gröna och möjliggör infiltration. En mark- och dagvattenutredning är under framtagande och kompletteras planärendet inför granskning.

4.8 HÄLSA OCH SÄKERHET

4.8.1 OMGIVNINGSBULLER

Inga störande bullerkällor vad gäller trafik, industri eller liknande har identifierats i närheten av planområdet.

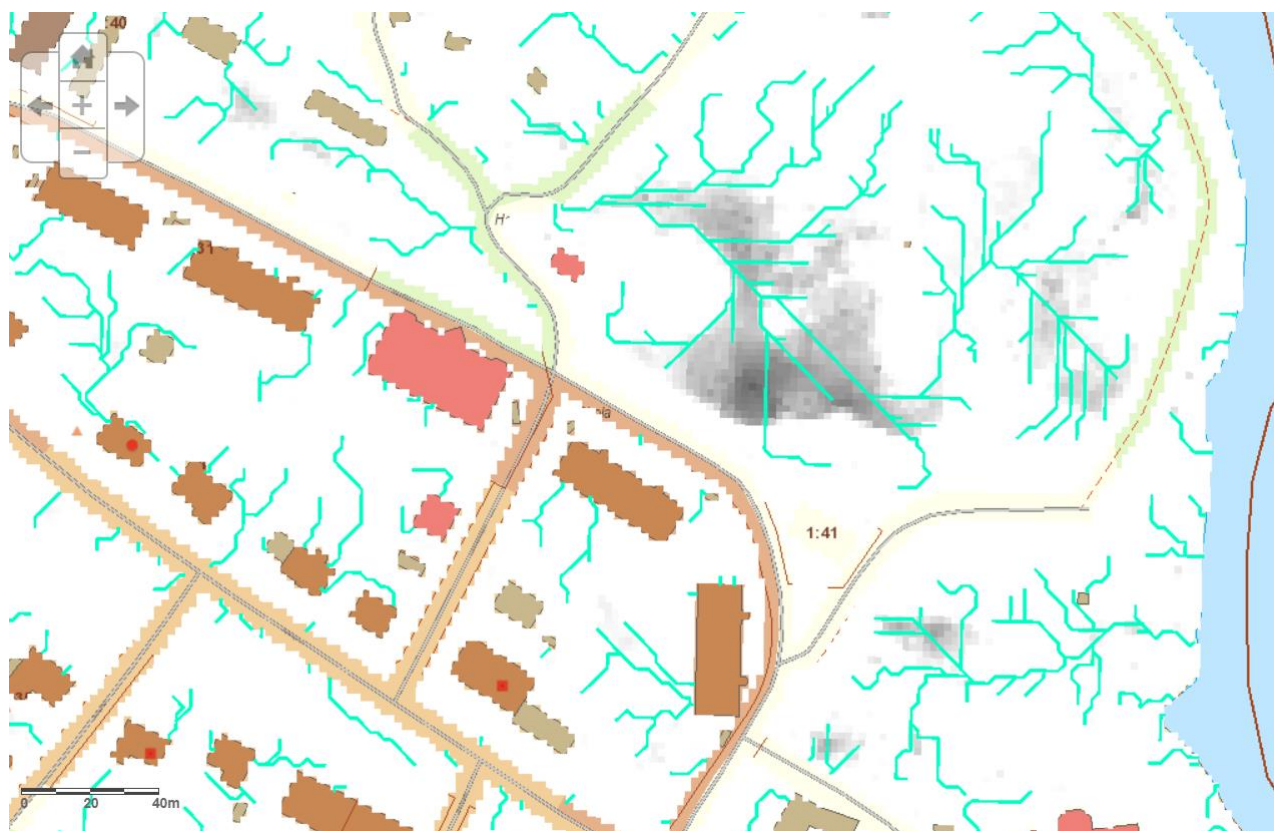
4.8.2 RISK FÖR OLYCKOR

Trafikmängden på Ringvägen bedöms relativt liten och det finns en trottoar på gatan för gående. Cykelfält saknas dock, liksom på Kyrkogatan i sträckningen vidare mot Storgatan. Kommunen har i sin cykelstrategi pekat ut behovet av ett cykelfält över Kyrkebro.

Den befintliga skolverksamheten i området bedriver främst vuxenundervisning, skolverksamhet riktad mot små barn saknas. Sådan verksamhet kan dock inte uteslutas i framtiden utifrån att området planeras för skolverksamhet, med mera.

4.8.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Området bedöms inte vara utsatt för översvämningsrisk från Emån eller vid skyfall. Befintliga byggnader har källare, men utifrån bebyggelsens högre läge jämfört med omgivningen bedöms risken för lokal översvämning begränsad.



Markavvattning kring planområdet. Blågröna linjer visar avrinning, gråa fält potentiellt instängda områden där vatten kan ansamlas.

4.8.4 RISK FÖR EROSION

Planområdet angränsar inget vattendrag och är relativt flackt, således bedöms ingen risk för erosion föreligga.

4.8.5 RISK FÖR SKRED OCH RAS

Utifrån en översiktlig analys av områdets topografi och avstånd till vattendrag, så finns inga indikationer att risk för skred eller ras föreligger. Kartunderlag från Statens Geotekniska Institut visar inte på några riskområden i planområdet eller dess närhet.

4.8.6 RISK FÖR FÖREKOMST AV MARKFÖRORENINGAR

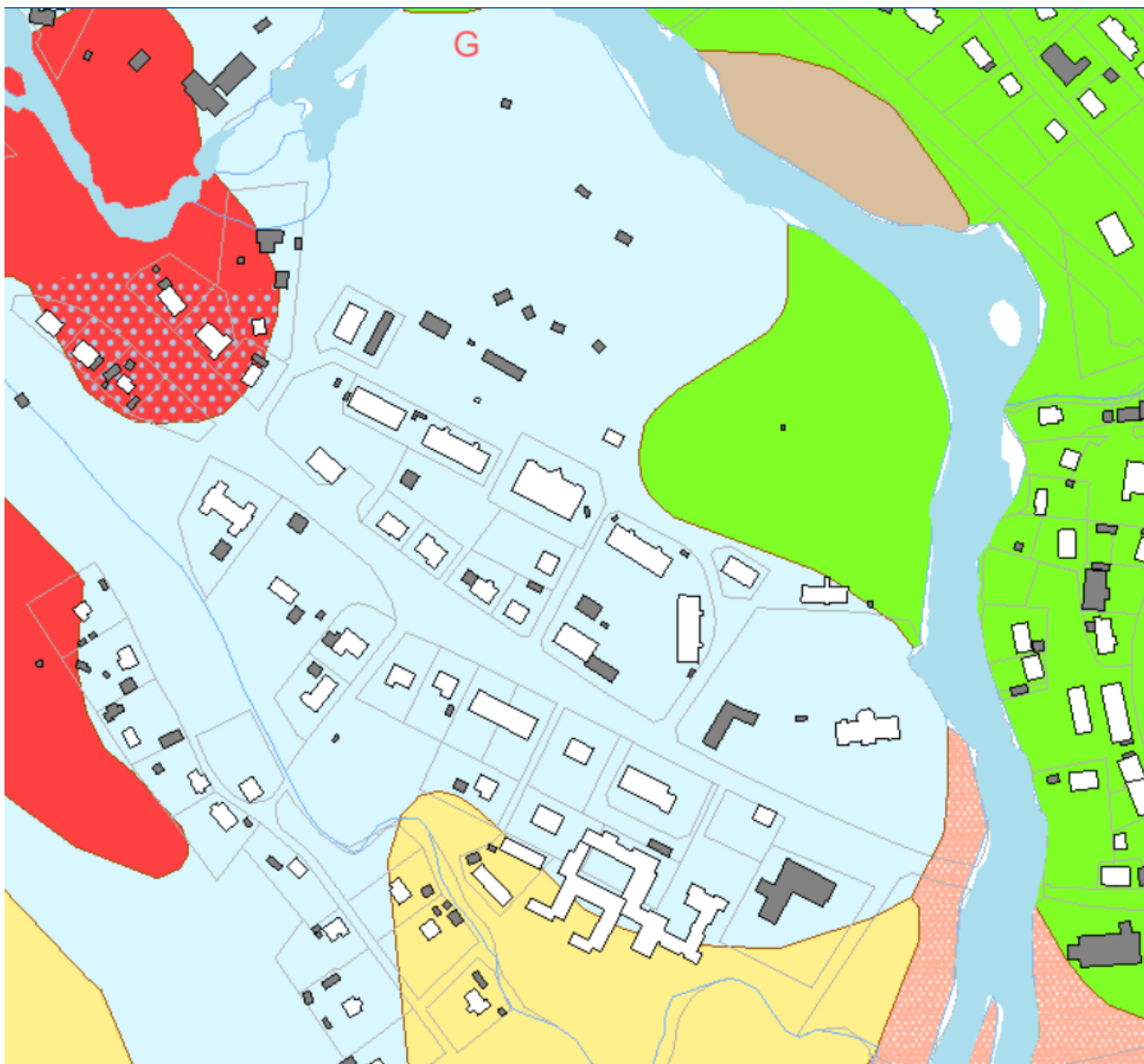
Enligt Länsstyrelsens planeringsunderlag över potentiellt förorenade områden (EBH-stödet) berörs följande fastighet i planområdet av risk för markföroreningar utifrån översiktliga inventeringar:

- Högsholm 1:29, objekt ID 134026, ej riskklassad, grafisk industri, tidigare plats för tryckeriverksamhet, troligen i källaren till befintligt flerbostadshus.

Kommunen håller på och undersöker fastigheten och avser ta markprover. Verksamheten i Högsby Tryckeri bedrev i husets källare från cirka 1969 till 1984.

4.9 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget på relativt flack mark mellan en bergsknalle i öster (hänger ihop med Trollberget), Emån och Högsbyåsen i norr och väster samt Kvillen i söder. Jordlagren inom planområdet utgörs enligt SGU:s kartunderlag till största del av morän. I samband med framtagandet av nu aktuellt planförslag har inga geotekniska undersökningar genomförts. Mot bakgrund av små nivåskillnader och ringa omfattning av föreslagen bebyggelse bedömer kommunen att planförslaget kan antas utan vidare utredningar avseende markens bärande förmåga. En detaljerad bedömning bör göras i varje enskilt bygglovsärende.



Översiktlig kartläggning av jordarter i planområdets närhet. Blå färg = morän, gul färg = lera/silt, grön=isälvs sediment.

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. Med tanke på planområdets geografiska läge, det vill säga intill en rullstensås bör ny- eller ombyggnation ske på ett radonsäkert sätt samt rekommenderas kontrollmätning av befintliga byggnader.

4.10 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

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

4.11 KULTURMILJÖ

Högsby kommuns kulturmiljöprogram pekar ut området som ett kärnområde med kulturvärden av högsta klass, *Sockencentrum och hembygdspark*. Ur beskrivningen:

Högsholmsområdet, väster om kommunhuset, hörde tidigare till prästgården med samma namn. Området hade en lantlig karaktär ännu fram vid 1900-talets mitt, där prästgården omgavs av ett jordbrukslandskap. I området norr om Kyrkogatan ligger idag ett sammanhängande flerbostadsområde med sex byggnader (1954–64) uppförda av Högsby Bostadsaktiebolag på den plats där prästgårdens ekonomibyggnader och jordbruksmarker tidigare låg. Några av husen är delvis om- och tillbyggda, medan några ännu har sin tidstypiska karaktär med pastellfärgade putsfasader bevarad. I området finns också en panncentral (1964, nu riven) och några tidstypiskt utformade enbostadshus (1960-tal). Mitt i området finns en timrad f.d. tiondebod/magasin (sent 1700-tal). Boden flyttades till nuvarande plats omkring 1919 och är än idag exteriört välbevarad. Boden utgör idag ett ålderdomligt inslag i miljön, som sedan 1900-talets mitt förändrats till näst intill oigenkännlighet, och är viktig för förståelsen av områdets utveckling.

4.11.1 FORNLÄMNINGAR

Högsby hembygdsgård i Lanhagen är utpekat som övrig kulturhistorisk lämning, men påverkan på den kan avgränsas till risk för visuell påverkan, då hembygdsgården utgörs av ditflyttade byggnader. Hembygdsgården ligger som närmst ett tjugotal meter från planområdet, men Ringvägen utgör i sig en tydlig rumslig avgränsning mellan planområde och hembygdsgård.

Högsby tätort har en rik kulturhistoria med många fornlämningar. Det kan därför inte uteslutas att okända fornlämningar påträffas i samband med grävningsarbeten. I sådana fall måste arbetena omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Även idag okända fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen.

4.12 FYSISK MILJÖ

Planområdet utgörs av gatumark, bebyggelse och gårdar. Ett flerbostadshus som ingår i en tydlig grupp av hus längs med Ringvägen är tillbyggt för skolverksamhet. På gården finns förutom gräsmatta några träd planterade i senare tid. En angränsande fastighet med en villa har partier av trädgården med äldre träd, främst ekar, som utgör en del av en storgård vid Ringvägen med bevarade element från tidigare beteslandskap. Villafastigheten är inhägnad vilket fysiskt spärrar av den från den övriga storgården, men rumsligt så hänger grönytorna innanför bebyggelsen ihop. Väster om planområdet så finns på denna storgård en ditflyttad timrad logbyggnad, som stärker kopplingen till det äldre odlingslandskapet.

Detaljplan för Högsholm 1:26 mfl fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun



Flerbostadshusets gårdssida med balkonger ifrån olika tidsepoker. Notera den utgrävda trappningen ner mot kök/kafédel, ”teatern”.



Villafastigheten med trädgård, till höger i bild anas en mer naturliknande del av fastigheten.

4.13 SOCIALA

Högsby kommun hade 2023-12-31 5 438 invånare varav cirka 2 000 personer bor i centrala Högsby. Åldersfördelningen har förskjutits upp mot allt högre andelar äldre, i linje med nationella och regionala trender, så Högsby kommun är inte extrem i detta avseende. Befolkningstrenden har varit stadigt vikande de senaste åren, men Högsby tätort har inte minskat i någon större omfattning.

Tidigare fanns en hel gymnasieskola på platsen, men numera så är det främst vuxenutbildning av olika slag som bedrivs. Gymnasiutbildning i Sverige har generellt centraliserats mer och mer, samtidigt som kommunen har tappat befolkning, och då särskilt barn och unga.

4.14 TEKNIK

Det finns ett utbyggt VA-nät, dock ej dagvattenanslutning, i området. Dagvattenledning löper parallellt med Ringvägen norr om gatan, med utlopp i Emån vid parkeringen norr om kommunhuset. Lanhagenvägen utgör ett stråk för ledningar, vilket påverkar bebyggelsemöjligheterna i kvarteret. Ny bebyggelse, som är av begränsad omfattning, bedöms kunna försörjas med befintlig teknisk infrastruktur vad gäller VA och elförsörjning.

Villan har använts av kommunen för digitala anläggningar och fibernätet verkar passera genom byggnaden. Det innebär att rivning av huset och byggnation på platsen kan medföra behov av omlägningsarbeten i fibernätet. Det står också ett elskåp i gränsen mellan planområdets två fastigheter, vilket kan beröras av byggnationen och behöva flyttas.

Fjärrvärmeledningar finns till Ringvägen, där flerbostadshuset verkar ha enskilda ledningar som en del av kvarterets ledningssystem.

4.15 SERVICE

Dagligservice i Högsby tätort finns i form av bibliotek, vårdcentral, bank, restaurang, dagligvaru- och specialhandel, varuhus, apotek, systembolag, secondhand affär, frisör, blomsterbutik etcetera. Kommunala servicen som finns i centrala Högsby består av förskola och en låg-, mellan- och högstadieskola (Fröviskolan). Olika typer av yrkesförberedande och vuxenutbildning som finns på Högsby LärCenter. Huvuddelen av serviceutbudet finns annars längs med Järnvägsgatan och Storgatan som är samhällets huvudgator.

4.16 TRAFIK

Planområdets trafikförsörjning utgörs av Ringvägen, en gata för lokal trafik, som ansluter i båda ändar till Kyrkogatan. Denna leder i sin tur vidare till Storgatan/Järnvägsgatan och till Växjövägen. Ringvägen har endast trafik till och från kvarteret, med parkering för boende på gatan, samt en större grusparkering norr om kommunhuset, vilken anlades i samband med skolbygget. I gatupartiet direkt utanför HLC så är gatan anpassad för att minska hastigheter och främja ökad hänsyn till oskyddade trafikanter. Dock är hastighetsgränsen för Ringvägen 40 km/h, Högsby kommun har påbörjat arbete med Rätt fart i staden, men ännu inte sett över hastighetsgränserna i Högsby samhälle. Generellt så brukar maximalt 30 km/h bedömas vara en lämplig hastighetsgräns utanför skollokalerna.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 DETALJPLAN

Två gällande detaljplaner, varav en med planändring, ersätts helt eller delvis av planförslaget. De nyare planerna är framtagna av Högsby kommun med kommunen som ansvarig arkivmyndighet. Planerna finns i Högsby kommunhus, planarkivet. Den ändrade planen är framtagen av Länsstyrelsen, men finns likaså med ändring på plankartan i kommunens arkiv.

1) 0821-P141, ”Detaljplan för Högsholm 1:26, Högsby samhälle, Högsby kommun”, antagen 1999-06-17, laga kraft 1999-07-23. (Upphör att gälla i och med planförslaget)

2) 08-HBY-1907, ”Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för del av Högsby stationssamhälle, Kalmar län” fastställd 1963-03-22. Gäller tillsammans med planändring: 0821-P2020/3, Ändring av detaljplan nr 19, Högsby Stationsområdet, antagen 2020-05-26, laga kraft 2020-07-03. Dessutom finns en administrativ planändring från år 2006 som reglerar kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark, vilken omfattar alla äldre byggnadsplaner i kommunen.

5.1.2 GRUNDKARTA

Grundkarta är upprättad genom utdrag ur primärkartan. Primärkartan bedöms aktuell för planområdet.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Högsby kommun Översiktsplan 2012 antogs av Kommunfullmäktige 2012-11-05, KF § 154, och vann laga kraft 2012-12-06. Länsstyrelsens granskningsyttrande är daterat 2012-06-11.

5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)

Kommunen har tagit fram en undersökning kring betydande miljöpåverkan och samråder denna ihop med planförslaget. Vid behov uppdateras denna undersökning om planförslaget ändras senare under planprocessen, till granskning eller antagande.

5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

I samband med beslut om samråd av planförslaget så beslutar även kommunen sitt ställningstagande om genomförandet av planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen bedömer enligt beslut i Myndighetsnämnden om det kan antas medföra någon sådan betydande påverkan på miljön.

5.2 UTREDNINGAR

5.2.1 DAGVATTENUTREDNING

En konsult arbetar med framtagande av denna inför granskning av planförslaget.

5.2.2 MARKMILJÖUTREDNING

En konsult arbetar med framtagande av denna inför granskning av planförslaget.

5.2.3 FÖRPROJEKTERING

I dagsläget bedöms ingen förprojektering nödvändig, utan projektering görs efter planförslaget antagits. Skulle förhållanden framkomma under planprocessen som visar på åtgärder som är av kritisk betydelse för genomförandet, som behöver prövas under planskedet, så kan förprojektering initieras innan planförslaget antas.

5.2.4 BARNKONSEKVENSPANALYS

En enkel barnkonsekvensanalys ingår som bilaga till kommunens undersökning kring miljöpåverkan i detta planarbete.

5.2.5 KULTURMILJÖUTREDNING

Kulturmiljöprogram för Högsby kommun, utgiven av Högsby kommun år 2019, framtagen av Kalmar läns museum.

6 KONSEKVENSER

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Planförslaget innebär inte några större fastighetsrättsliga konsekvenser som markregleringar, skapande av servitut eller rättigheter eller motsvarande. Dock så medför tillskapande av vändplan ett mindre markintrång på Högsholm 1:26. Däremot möjliggör planförslagets ändrade markanvändning en sammanläggning av de två kvartersfastigheterna inom planområdet, om kommunen bedömer att det vore lämpligt.

6.2 NATUR

Planområdet bedöms inte ha några större naturvärden utöver enskilda skyddsvärda träd/dungar. Planförslaget beaktar dessa med skyddsbestämmelser och bebyggelseförbud där värdena är koncentrerade. Norr om HLC-huset fanns två större träd som var skyddade i gällande detaljplan med fällningsförbud, men dessa har vid någon tidpunkt tyvärr fällts utan lovprövning. Vid platsen för föreslagen utbyggnad söder om HLC-huset står två lönnar, varav minst en behöver fällas för att möjliggöra en koppling till befintlig byggnad. En bedöms kunna stå kvar med behov av beskärning och aktsamhet under byggskedet.



Två lönnar nära fastighetsgräns som påverkas i olika grad av föreslagen byggnation.

6.3 MILJÖ

6.3.1 MILJÖBEDÖMNING

Som en del av planarbetet ska kommunen genomföra en strategisk miljöbedömning av om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om betydande miljöpåverkan kan antas så ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Kommunen bedömer att området till största delen redan är exploaterat, och att föreslagen markanvändning liknar den som redan finns på platsen. Verksamheten bedöms inte störande för omgivningen.

6.3.2 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Kommunen bedömer inte att genomförandet av planförslaget innebär någon betydande miljöpåverkan, då planområdet redan idag är exploaterat och inrymmer liknande markanvändning som planförslaget. Någon miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte att upprättas.

6.3.3 STRANDSKYDD

Inga vattendrag finns inom 100 meter från planområdet. Således återinträder inget strandskydd vid planläggning.

6.3.4 DAGVATTEN

Dagvatten från hårdgjorda ytor på kvartersmark bör i den mån det är möjligt omhändertas lokalt. Planförslaget har en tillåten bebyggelsegrad på cirka 38 %, i jämförelse med dagens förhållanden på 20 % (cirka 900 kvadratmeter på en total area på 4 150 kvadratmeter kvartersmark). På kvartersmarken är ytterligare cirka 750 kvadratmeter hårdgjort på olika sätt, vilket motsvarar cirka 18 % av kvartersytan. Med tanke på höjdförhållanden kan det vara svårt att fördröja tillkommande dagvatten från ny bebyggelse och vändplan på kvartersmark och inom planområdet. Den allmänna platsmarken som ingår i planområdet är idag till största delen redan hårdgjord gata och den tillkommande ytan för en vändplan som anläggs på vad som idag är naturmark är ett marginellt tillskott.

. Dagvattennätet har ett avrinningsområde inom planområdet med utlopp i Emån. En dagvattenutredning är under framtagande för planområdet och kompletteras till granskningsskedet.

6.3.5 LANDSKAPSBILD/STADSBILD



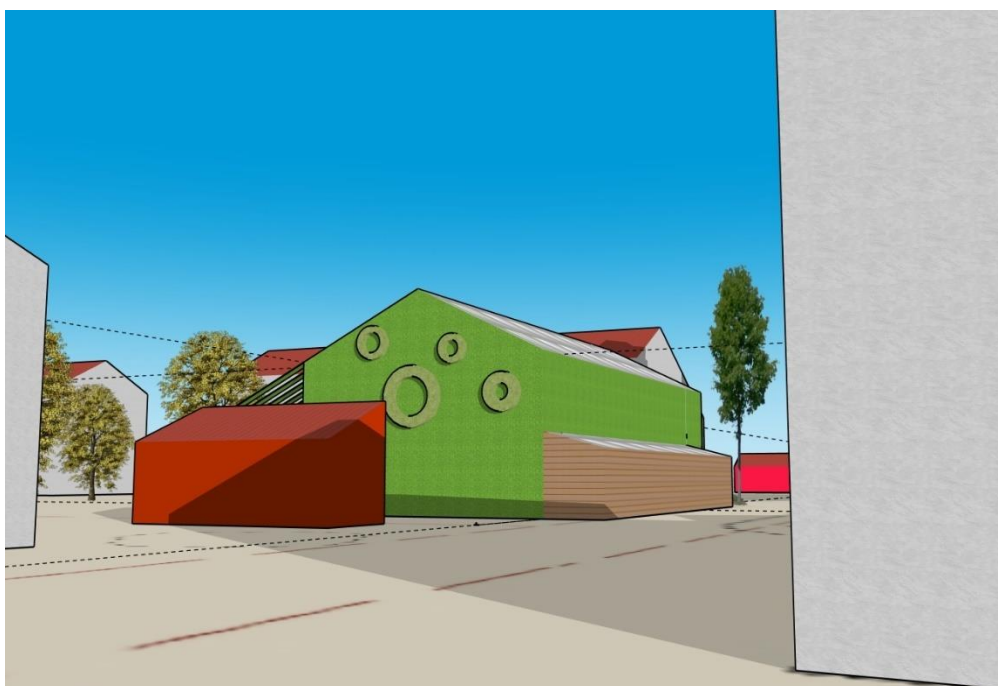
Översiktsvy av planförslagets möjliga byggnation. Ny arkivbyggnad och möjlig tillbyggnad till HLC-huset.

Planförslaget innebär en förtätning av befintlig bebyggelsemiljö, med bevarande av den storgårdskaraktär som är ett särskilt värde vid Ringvägen. HLC-huset kan förstärkas vad gäller identitet som en byggnad för utåtriktad kommunal verksamhet, som kulturhus med bibliotek. Förändringen blir främst inåt kvarteret. Viktiga utgångspunkter för gestaltningen är att bevara öppning in/ut till gården och att särskilja den ursprungliga putsade byggnadskroppen avsedd för bostäder mot senare tillägg för kommunal verksamhet. En delvis fristående byggnadsvolym för kommunarkiv föreslås i kvarteret, där det är viktigt att väga upp funktionens krav på slutenhet med inslag som bidrar till omgivningen. En grön fasad med växtbeklädnad kan vara ett sätt, konstnärlig utsmyckning och landskapselement som pergola är andra sätt att få en sluten byggnadskropp att samspela med sin omgivning. Om en grön växtfasad bedöms olämplig kan ett alternativ vara att anspela på närliggande faluröda logbyggnad och historiken kopplat till jordbrukslandskapet.

Planförslaget medger inglasning av "teatern" på gården, för att öka dess användningsmöjligheter för evenemang. Inglasningen bör utformas med stor transparens för att samspela med gatufasadens arkitektoniska grepp, där den ursprungliga byggnadskroppen är tydligt urskiljbar som ett putsat lamellhus.



Visualisering från Ringvägen. Arkivbyggnad kopplad till HLC-huset med en gångbro.



Visualisering från Kyrkogatan.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Planområdet bedöms med god marginal klara miljö kvalitetsnormen för luft och planförslaget ger inga konsekvenser som väsentligt påverkar situationen vad gäller luftkvalitet.

6.4.2 VATTEN

Detaljplan för Högsholm 1:26 mfl fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun

Planområdet ligger cirka 1250 meter nordväst om grundvattenförekomsten Ås vid Högsby-Ruda SE633394-151672 samt cirka 150 meter väster om ytvattenförekomsten Emån; Videbäck – Nötån SE633431-152267. Recipient för planområdet är Emån (SE636346-150254).

Påverkan från planområdet på vattenförekomsten är i form av dagvatten och eventuella förorenande ämnen i det. Andelen hårdgjorda ytor i planområdet ökar med cirka 15 procent. Eventuella åtgärder och bedömning av effekt kompletteras i den dagvattenutredning som är beställd för området.

6.4.3 BULLER

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller endast för större vägar eller för större städer än Högsby och är därmed inte aktuella att beskriva för nu aktuellt planförslag.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Planområdet är inte utsatt för några störande bullerkällor idag och planförslaget innebär ingen förändring av bullerpåverkan.

6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Planområdet bedöms inte vara utsatt för någon översvämningsrisk av yttre faktorer och är så pass högt beläget i förhållande till omgivningen att den bör klara skyfall. Skyfallsanalys ingår i uppdraget för dagvattenutredning.

6.5.3 OLYCKOR

Inga särskilda olycksrisker är identifierade i planområdets närhet. Bebyggelseförslagets utformning medger utrymning av byggnaden från gatan. Uppställningsplats för räddningstjänstens fordon kan anordnas inom tillräckligt avstånd från kvarterets bebyggelse. Lanhagenvägen, i planförslaget avsedd som delvis körbar gång- och cykelväg kan också användas som räddningsväg. Möjlighet att komma in och ut på gården finns för personer och små fordon, men krav på räddningsväg bedöms inte befogat. Vid utformning av lokalerna förutsätts alltså utrymning kunna ske från omgivande gator. I teorin kan räddningsväg även anordnas in till gården, men det är inte reglerat som bestämmelse, utifrån resonemanget ovan.

Det finns små ”betongsuggor” utplacerade framför entrén idag som påkörningsskydd. De kan inte hindra ett tyngre fordon eller en större bil med hög hastighet, men en skyddsåtgärd ska också vägas mot relevant hotbild.

6.5.4 EROSION

Området ligger inte i anknytning till något vattendag, så risk för erosion bedöms inte föreligga.

6.5.5 SKRED OCH RAS

Området är flackt och redan bebyggt. Risk för skred och ras bedöms inte föreligga.

6.5.6 MARKFÖRORENINGAR

Detaljplan för Högsholm 1:26 mfl fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun

Inom planområdet finns det i EBH-stödet en notering om potentiell förekomst av markföroreningar vad gäller en tidigare tryckeriverksamhet. I övrigt så har inga riskkällor identifierats, men det kan inte uteslutas att det vid markarbeten påträffas förekomst av markföroreningar. Skulle detta inträffa så åligger det entreprenören att avbryta arbetet och meddela tillsynsmyndigheten. Arbeta med markundersökning pågår.

Området bedöms ha en skydds nivå som Känslig Markanvändning (KM) då det ingår i ett bostadsområde med grönytor tillgängliga för boende i närområdet, anställda i byggnaden och allmänheten. Planförslaget bedöms inte innebära någon väsentlig ändring av markanvändning i området.

6.6 SOCIALA

6.6.1 BARN

Barn bedöms påverkas av planförslaget främst i egenskap av boende i närområdet eller som besökare/användare till de kommunala verksamheter som är befintliga eller planeras för HLC-huset.

För barn boende i närområdet bedöms det som att de unika kvaliteterna i storgården vid Ringvägen bevaras och kan utvecklas ytterligare. Ett borttagande av stängslet kring Högsholm 1:19 är inte direkt avhängigt en ny detaljplan, men är lämpligt med tanke på ett gemensamt nyttjande av den fastigheten med grannfastigheten, Högsholm 1:26. Det främjar möjligheter till lek och rekreation i närområdet, liksom potentiellt större gårdskvaliteter när HLC-huset blir mer aktivt nyttjat och får mer utrymme.

De verksamheter som är aktuella i HLC-huset är inte direkt reglerade, men lämpligtvis så är skolverksamheten inriktad mot vuxna och äldre ungdomar. Förskoleverksamhet är inte lämpligt, då tillräckliga friytor saknas och angöringsförhållanden för hämta och lämna inte skulle bli ideala. Kulturverksamhet som exempelvis bibliotek förefaller vara ideala för platsen med attraktiva lokaler och omgivningar, möjlighet till kaféverksamhet och så vidare.

6.6.2 JÄMLIKHET

De jämlikhetsaspekter som främst aktualiseras av planförslaget rör tillgänglighet och tillgång till kommunal service av olika slag. Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för fysisk tillgänglighet genom att HLC-byggnaden är anpassad för skolverksamhet i senare tid, med tillämpning av tillgänglighetsregler liknande dagens. Vad gäller tillgång till kommunal service så bedöms HLC-husets läge inte vara sämre än till exempel dagens bibliotek på Storgatan. Det är lite längre från resecentrum, men ligger å andra sidan direkt intill ett gröns- och rekreationsområde, vilket möjliggör för ett kulturhus att samspela med utomhusaktiviteter i nära anslutning. Det finns möjlighet att förlägga hållplats för Närtrafiken på Ringvägen när denna blir en publik målpunkt.

Sammantaget så bedöms inte planförslaget innebära några väsentliga intressekonflikter eller försämringar för olika samhällsgrupper.

6.7 RIKSINTRESSE

6.7.1 NATURVÅRD

Emåns vattensystem (NRO08017) utgör ett riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken. Kommunen bedömer att planförslaget bevarar de tydligaste uttrycken för naturvärdena på platsen, i form av skyddsbestämmelser för enskilda träd eller dungar.

6.7.2 KULTURMILJÖVÅRD

Planområdet ingår i riksintresseområde, H 70 Emådalen, för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § Miljöbalken. Kommunen bedömer att planförslaget bevarar läsbarheten av det tidigare beteslandskapet genom bevarande av dunge och storgårdsskarakteren på Ringvägen. Dessutom så skyddas bebyggelsen med varsamhetsbestämmelser för att bebyggelseutvecklingen i området fortsatt ska kunna upplevas. Ett rivningsförbud bedöms dock inte vara motiverat.

6.7.3 ENERGIPRODUKTION OCH ENERGIDISTRIBUTION

Emåns avrinningsområde omfattas av riksintresse för produktion av vattenkraft enligt 3 kap. 8 § Miljöbalken. Riksintresset påverkas inte av planförslaget.

6.7.4 NATURA 2000

Emån utgör ett Natura 2000-område, men bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

6.8 TRAFIK

Planförslaget kan innebära en viss trafikökning jämfört med idag på Ringvägen, dock betydligt lägre än den gymnasieskola som parkeringen längre österut dimensionerades för. Inom planområdet så föreslås en vändplan för att få en bra angöring för de olika kommunala verksamheter som föreslås nyttja byggnaden. Detta möjliggör också en enkelriktning av trafiken framför HLC-huset, vilket bedöms förbättra trafiksäkerheten vid entrén. Hastighetsgränsen bör också sänkas till maximalt 30 km/h, inom ramen för arbetet med Rätt fart i staden. Riktad angöring och parkering för funktionshindrade kan anordnas på kvartersmark framför entrén. I framtiden kan en vändplan på Ringvägen även tillskapas väster om kvarteret, då kan entréområdet helt stängas för motortrafik.

När mer utåtriktad verksamhet tillkommer i HLC-huset bör angöring med cykel förbättras. Med annan parkeringslösning på Ringvägen så kan ett målat cykelfält inrymmas i gatusektionen. Första delen av gatan har en smalare sektion på 5-6 meter, där bör parkeringsförbud införas. Närmre skolan är gatan bredare, cirka 11 meter, så där kan kantstensparkering tillåtas intill trottoaren och ett cykelfält på andra sidan gatan, mot Lanhagen till. Parkering på gatan minskar därvidlag, från cirka 20 till 10 platser, men det finns gott om utrymme för parkering där panncentralen stod. Ytan är grusad och körbar, men behöver ordnas upp med indelning för parkering. Preliminärt bedöms ytan rymma cirka 25 platser för bilparkering. Vidare är parkeringen för Lanhagen/kommunhuset längre bort idag rejält överdimensionerad (cirka 70 platser, varav 4 för husbilar) och kan minskas (halveras) till förmån för grönyta och möjlig dagvattenhantering. Då får kommunens ställplatser för husbilar en attraktivare omgivning. I gällande detaljplan för HLC-huset anges att denna parkering anlades för att betjäna skolverksamheten. Eftersom Ringvägen är ett relativt stort bostadsområde där de boende i hög grad nyttjar gatuparkering har parkeringsbehovet för planen bedömts genom att nettoförändringen av antalet parkeringsplatser på gatan lagts till planförslagets parkeringsbehov. Idag så bedöms skolverksamheten nyttja hälften av lokalytan i huset, vilket ger cirka 1 000 kvadratmeter skolverksamhet med ett parkeringsbehov på cirka 30 platser (med stöd av Riktlinjer för parkering för Kalmar kommun, klass D, ytterområden, 28 (35)

Detaljplan för Högsholm 1:26 mfl fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun

antagna år 2016). Därtill kommer 1 500 kvadratmeter för kontorsverksamhet och mer utåtriktad kommunal service, vilket ger ett parkeringsbehov på cirka 20 platser till.

Parkeringsbehovet för ytan där panncentralen stod och den befintliga grusparkeringen bedöms således motsvara totalt 60 platser, (50+10) vilket också ger goda möjligheter att inrymma evenemang i Lanhagen som kan samnyttja parkeringen väl med behoven för skola och kontor. Då kan ersättning för boendes gatuparkering hanteras samtidigt som man kan minska ytan till förmån för gröna värden och dagvattenhantering. Sammanfattningsvis så finns idag cirka 90 parkeringsplatser i området, vilket föreslås minskas till cirka 70. Utifrån att befintlig grusparkering idag har en mycket sparsam beläggning så bedöms det fortsatt finnas goda möjligheter att klara större evenemang i området, samtidigt som trafiksäkerhet och yttre miljö förbättras.



Skiss som visar föreslagna förändringar i trafikmiljön.

6.9 MELLANKOMMUNALA FRÅGOR

Planförslaget har inga konsekvenser som aktualiserar mellankommunala frågor.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat

Detaljplan för Högsholm 1:26 mfl fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun

och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Planförslaget berör mark som idag är kommunalt ägd eller tillhörande kommunala bostadsbolaget. Inga markförvärv är aktuella, men en sammanläggning av två fastigheter möjliggörs.

7.1.1 SKYLDIGHET INLÖSEN, HUVUDMAN

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen är också redan idag ägare till berörda markområden, utom en mindre del av Lanhagenvägen som ägs av Högsby Bostads AB. Den som ska vara huvudman för allmän plats kan vara skyldig att lösa in mark eller utrymme enligt 14 kap. 14–15 §§ PBL.

Kommun och bostadsbolag behöver även vara medveten om att det finns inlösenregler kopplade till vad som förr kallades allmän kvartermark, som skola, vård och motsvarande. Det betyder att det i praktiken är olämpligt/omöjligt att sälja marken till annan enskild aktör. Det finns en konflikt mellan markanvändningarna Bostad och Skola i detta hänseende, men eftersom delar av huset fortfarande har lägenhetsutformning så har ändå kommunen valt att kombinera dessa markanvändningarna. Marken är dessutom offentligt ägd i dagsläget.

7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget medför inga konsekvenser vad gäller ändringar av fastighetsgräns, skapande av rättigheter eller liknande, utöver en eventuell inlösen enligt ovan. Vid en inlösen förs mark från Högsholm 1:26 till Högsholm 1:1. Markområdet har en yta på under 100 kvadratmeter och är i praktiken redan gatumark idag. En sammanläggning av två fastigheter möjliggörs och kan vara lämplig för en rationellare fastighetsförvaltning och förenkling av byggande och ledningsdragningar över fastighetsgräns.

7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Kommunens avsikt är att slå samman fastigheterna Högsholm 1:19 och 1:26, men det är inte strikt nödvändigt påkallat av planens antagande. Inlösen av mark för vändplan kan lämpligen ske i samma förrättning.



Fastighetskonsekvenskarta som visar regleringar i planens genomförande.

7.2.2 RÄTTIGHETER

Detaljplan för Högsholm 1:26 mfl fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun

Fastigheten Högsholm 1:26 belastas av ett servitut för allmänna VA-ledningar, aktbeteckning 0821-488.2. Kommunen är inte varse några andra ytbestämda rättigheter eller upplåtelser inom planområdet.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

Planförslagets genomförande handlar främst om byggande på kvartersmark, men en vändplan föreslås på allmän platsmark. Likaså kan en dagvattenåtgärd inom/utom planområdet behövas, beroende på utrednings resultat. Utanför planområdet så avser kommunen att ändra parkerings lokalisering och anordna ett cykelfält på Ringvägen.

Rivning av villa på Högsholm 1:19 kan föranleda ledningsomdragning vad gäller fiber.

7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Flytt av elskåp på Högsholm 1:29.

Ledningsomläggning för fiberledningar kan vara påkallat vid rivning på Högsholm 1:19.

Utifrån slutsatser i mark- och dagvattenutredning så kan dagvattenåtgärd eller marksanering vara påkallat.

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

En vändplan föreslås vid HLC-huset vilket underlättar angörning, lastning och lossning. Det möjliggör också en minskad trafik framför entrén till byggnaden. Stora delar av marken är hårdgjord väg redan idag, men viss utfyllnad krävs mot Lanhagen till. I övrigt så föreslås inte åtgärder på allmän plats inom planområdet.

Utanför planområdet så ska en parkering anordnas där panncentralen tidigare stod. Detta för att möjliggöra minskad gatuparkering på Ringvägen. Ett cykelfält anordnas på Ringvägen.

7.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Ny arkivbyggnad föreslås inte anslutas till VA-nätet. Dagvattenutbyggnad kan krävas, beroende på resultat av dagvattenutredning. Dagvattelledning finns i nära anslutning.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kommunen bedömer investeringskostnaden för allmän platsmark som relativt liten, det handlar främst om en utbyggnad av vändplan, på mark som till största delen redan är hårdgjord. Dock så krävs viss utfyllnad och släntning ner mot Lanhagen, med en nivåkillnad på upp mot en och en halv meter från befintlig vägbana. En förkalkyl kommer tas fram till granskningsskedet av planförslaget.

Samhällsekonomiskt bedöms projektet ha en god nytta i ett mer effektivt användande av kommunala lokaler. Idag så är behovet för utbildningsverksamhet ungefär hälften av HLC-byggnaden. Byggnaden har också kvaliteter som kan vara av stort värde för utåtriktad kommunal verksamhet, som kulturhus och bibliotek.

7.4.2 PLANAVGIFT

Detaljplan för Högsholm 1:26 mfl fastigheter, Högsby samhälle, Högsby kommun

Kommunen tillämpar i enlighet med sin PBL-taxa en generell planavgift som bestäms av gällande plans ålder och sökt åtgärdens komplexitet.

7.4.3 ERSÄTTNINGSPRÅK

Antagande av detaljplan kan innebära att fastighetsägare inom detaljplanen kan ha rätt till ersättning enligt 14 kap. PBL. Det kan exempelvis vara till följd av rivningsförbud, bevarandebestämmelser eller liknande. Kommunen bedömer inte att planförslaget innehåller några sådana bestämmelser som kan föranleda ersättning.

7.4.4 INLÖSEN

Föreslagen vändplan kan lösas in, vilket föranleder ersättning till fastighetsägaren, det kommunala bostadsbolaget. Det handlar dock om under hundra kvadratmeter som redan idag i praktiken är gata, varför värdet är marginellt. För att effektivisera förrättningskostnader bör överenskommelse mellan bostadsbolag och kommunen sökas kring detta.

7.4.5 DRIFT ALLMÄN PLATS

Planförslaget innebär en marginell ökning av vägytor i form av en vändplan på Ringvägen.

7.4.6 DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Planförslaget innehåller ny bebyggelse i form av ett kommunarkiv utan behov av VA-anslutning. Detta medför ingen förändring av driftekonomin för VA-huvudmannen. Utbyggnaden ihop med föreslagen vändplan kan dock föranleda behov av dagvattenåtgärd utanför den egna fastigheten. Detta kan medföra en framtida investerings- och underhållskostnad. Kommunen har ännu inte bedömt om en sådan åtgärd är skatte- eller taxefinansierad. I dagsläget finns ingen separat dagvattentaxa i kommunen.

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 EXPLOATERINGSAVTAL

Kommunen avser inte att upprätta något exploateringsavtal.

7.5.2 MARKANVISNING

Kommunen avser inte att genomföra någon markanvisning för försäljning av mark, då kommunen/HBAB fortsatt ska äga marken. Kommunstyrelsen har antagit riktlinjer för markanvisning, 2024-05-21, KS § 162.

7.5.3 TIDPLAN

Kommunens preliminära tidplan är att anta planförslaget kring andra halvåret 2025 och sedan påbörja påbörja projektering under 2025, med fysiskt genomförande under år 2026.

7.6 KULTURVÄRDEN

Planförslaget innehåller varsamhetsbestämmelser, vilket påverkar hur befintlig byggnad kan byggas om och förändras. Inget rivningsförbud föreslås. Bevarandet är inriktat på den ursprungliga byggnadskroppen i det som byggdes som ett flerbostadshus, men nu används till utbildningsverksamhet.

7.7 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

I dagsläget ser inte kommunen att någon sådan prövning är aktuell i planens genomförande.

Miljö- och byggkontoret

POSTADRESS Högsby kommun, Kyrkogatan 8, 579 80 HÖGSBY

TFN. 010- 356 50 00

E-POST miljoochbygg@hogsby.se WEBBPLATS hogsby.se