

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för del av fastigheten Emmaboda 4:1 m.fl.
Mjusjön, Lindås samhälle,
Emmaboda kommun, Kalmar län

Samrådshandling

2025-11-04

SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN

Planområdet består av en mindre del av en större kommunägd fastighet, Emmaboda 4:1. Planområdet omfattar cirka 8,5 hektar och är beläget cirka 3 kilometer nordost om Emmaboda station. Planområdet gränsar mot idrottsplatsen samt befintliga bostäder i söder, Mjusjön i väst och skogsområde i norr och öster.

Området som avses exploateras utgörs idag till största delen av ung skogsmark samt fyra befintliga bostadsfastigheter. En stor del av planområdet planläggs som allmän platsmark, NATUR för att säkerställa fri passage längs Mjusjön samt för att bevara värdefull natur.

Ny detaljplan tillgodoser behovet av mark för nya bostäder på landsbygden i strandnära läge med direkt närhet till Emmaboda samhälle och befintlig infrastruktur.

Detaljplanen möjliggör för friliggande en och tvåbostadshus och säkerställer befintlig rekreation. Området föreslås nås via befintliga Idrottsvägen som delvis föreslås få en ny dragning. I norra delen av planområdet finns möjlighet till vändplats, vilken är dimensionerad för sopbil. Idrottsvägen fortsätter i stora drag i sin befintliga sträckning fram till Rostockasjön.

Rent dagvatten från området avses infiltreras inom allmän plats NATUR och dagvatten från uppfarter och gata ska ledas, fördröjas och renas inom område för fördröjningsyta innan det infiltreras till grundvattnet. Föreslagen dagvattenhantering ger en för området god dagvattenhantering där omhändertagande av dagvattnet säkerställs utan negativ påverkan på recipient eller grundvattnet.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning (denna handling), 2025-11-04

Plankarta, 2025-11-04

Grundkarta, 2025-08-20

Fastighetsförteckning (publiceras inte digitalt), 2025-10-xx

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-11-4

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i avsnitten *Planeringsunderlag* samt *Planeringsförutsättningar och konsekvenser*.

FÖRFARANDE

När kommunen har fattat beslut om att ta fram ett förslag till detaljplan, och startar en planprocess, väljer kommunen vilket förfarande förslaget ska handläggas med. Kommunen tar då hänsyn till ett antal kriterier som regleras i plan- och bygglagen.

UTÖKATFÖRFARANDE

Utökat förfarande ska tillämpas för ett förslag till detaljplan när standardförfarandet inte kan användas. Det utökade förfarandet ska användas om förslaget inte är förenligt med översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. När utökat förfarande tillämpas ska kommunfullmäktige anta planen.

Planens syfte bedöms vara i linje med gällande översiktsplan och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Förslag till detaljplan bedöms vara av betydande allmänt intresse då planområdet ligger inom befintlig grundvattenförekomst (Lindåsmagasinet) och överlagd reservvattentäkt. Planen handläggs med utökat förfarande.

Denna detaljplan påbörjades våren 2014 och upprättas med utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

DIGITAL DETALJPLANEINFORMATION

Eftersom planen har ett startdatum innan 31 december 2020 ställs inget krav på digital detaljplaneinformation. Kommunen har valt att redovisa plankartan i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning enligt Boverkets föreskrifter om planbeskrivning (BFS 2020:8). Beslut om detta tas i samband med beslut om samråd.

ÄRENDEINFORMATION

Kommunens namn	Emmaboda kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för del av fastigheten Emmaboda 4:1, Emmaboda kommun, Kalmar län.
Kommunens diarienummer	KS/2020.147
Kommunens planuppdrag	2014-05-21
Hänvisning till beslutsprotokoll	20XX-XX-XX KS § XXX (beslut om antagande)
Datum detaljplan laga kraft	20XX-XX-XX

MEDVERKANDE

Projektledare för detaljplanearbetet är Emmaboda kommun.

Planförslaget har tagits fram av planarkitekter på Sweco AB tillsammans med Samhällsutvecklingsavdelningen, Kommunledningskontoret. Representanter från övriga förvaltningar i Emmaboda kommun har deltagit i planarbetet.

INNEHÅLL

Sammanfattning av detaljplanen	2
Planhandlingar	3
Förfarande	3
Ärendeinformation	4
Medverkande.....	5
Detaljplanens syfte.....	8
Planförslag.....	9
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	9
Genomförandetid	9
Befintligt	10
Allmän plats	10
Kvartersmark	12
Vattenområde.....	13
Planbestämmelser	15
Användning av mark	15
Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark.....	16
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	16
Egenskapsbestämmelser för vattenområde	18
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	18
Genomförandetid	20
Genomförandefrågor	21
Fastighetsrättsliga frågor.....	21
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	22
Organisatoriska frågor	22
Tekniska frågor	23
Ekonomiska frågor.....	24
Prövning enligt annan lagstiftning.....	25
Miljöbedömning	26
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	27
Kommunala planeringsförutsättningar	27
Regionala planeringsförutsättningar	28

Områdesskydd, mål och samordning	28
Fysisk miljö.....	32
Markförhållanden.....	35
Teknisk förutsättning.....	39
Hållbarhet	40
Hälsa och säkerhet.....	42
Risker	45
Sammanfattade konsekvenser.....	47
Planeringsunderlag.....	48
Kommunala planeringsunderlag	48
Utredningar	48
Regionala planeringsunderlag	49

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.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av bostäder i form av friliggande villor inom utpekat LIS-område inom del av fastigheten Emmaboda 4:1. Detaljplanen syftar även till att planlägga befintliga bostadsfastigheter som idag inte omfattas av detaljplan.

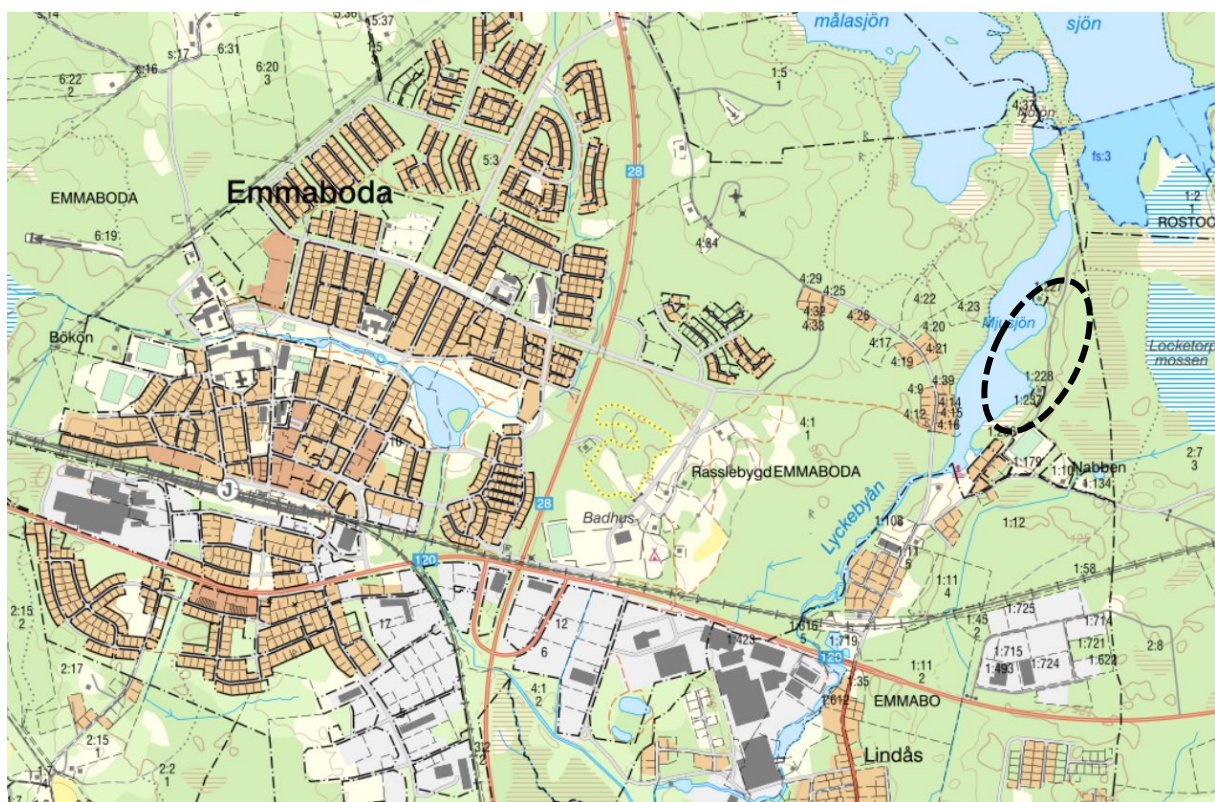
PLANFÖRSLAG

Detta avsnitt innehåller en redovisning av detaljplanens huvuddrag med vilka förändringar som möjliggörs i området när detaljplanen fått laga kraft, samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

Planområdet ligger nordöst om Emmabodas centrala delar. Planområdet omfattar en yta om ungefär 8,5 hektar.

Planområdet består av en mindre del av en större kommunägd fastighet, Emmaboda 4:1. Planområdet gränsar mot idrottsplatsen samt befintliga bostäder i söder, Mjusjön i väst och skogsområde i norr och öster.



Figur 1. Översiktskarta med planområdet markerat med svart streckad linje.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dag då planen fått laga kraft. Begreppet genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

BEFINTLIGT

Planområdet utgörs idag främst av naturmark, öppen eller skogbevuxen. Inom planområdet finns ett antal befintliga villor som inte är planlagda idag.

Planområdet utgörs även av befintligt vattenområde i Mjusjön. Längst i söder intill befintliga bostäder finns Sjötorpets badplats med brygga och faciliteter som bänkar, lekplats och toalett.

Genom området finns idag Idrottsvägen som kopplar området till befintlig bostadsbebyggelse och idrottsplats i söder och vidare mot Emmaboda centrum. Idrottsvägen fortsätter norrut mot Rostockasjön och avslutas med parkering intill Bielkeleden, vilken ligger cirka 400 meter norr om planområdet.

ALLMÄN PLATS

Den allmänna platsen i planförslaget består av gata och natur och utgör cirka 5 hektar av planområdet. Den allmänna platsen utformas med egenskapsbestämmelserna som reglerar gångväg, parkeringsplats och dike för hantering av dagvatten.

HUVUDMANNASKAP

Allmän plats inom planområdet planläggs med kommunalt huvudmannaskap.

STRANDSKYDD

Strandskyddet föreslås upphävas inom allmän platsmark Gata₁ och Natur med egenskapsbestämmelse a₁ för att möjliggöra fördröjningsyta för fördröjning och rening av dagvatten.

GRÖNSTRUKTUR

Natur

För att tillgängliggöra strandområdet och säkerställa fri passage planläggs naturområdet längs sjön som natur. Stor del av mark som planläggs som natur har i naturvärdesinventeringen klassats som naturvärdesobjekt och bevaras därmed i sin helhet. Vidare planläggs släpp mellan byggrätterna som natur för att möjliggöra en god tillgänglighet men även dagvattenhantering och naturlig infiltration.

Dagvatten

Dagvatten från allmän plats Gata ska ledas via ledning till fördröjningsyta med en fördröjande och renande funktion innan det infiltreras till Mjusjön. Diket ska omhänderta en volym om minst 100 kubikmeter.

Skyfall

Höjdsättningen inom planområdet ska utföras så att instängda område inte skapas. Områdets topografi med en höjdrygg i nordsydlig riktning ger en naturlig lutning mot Mjusjön i väster och mosse i öster. Gatan kommer att fungera som ett skyfallstråk och leda skyfall till naturmark.

Fastigheter i området gränsar till naturmark som har en naturlig lutning mot Mjusjön eller annan natur som inte tar skada vid ett skyfall.

TRAFIK OCH TILLGÄNGLIGHET

Planförslaget ger förutsättningar för hållbara transporter till fots och med cykel längs med belysta vägar till Emmaboda centrum med tågstation, arbetsplatser och bostäder.

Biltrafik

För planområdet föreslås biltrafiken ansluta från söder via Idrottsvägen. Idrottsvägen ges delvis ny sträckning samt en vändplan i norr inom planområdet.

Parkering

Planförslaget möjliggör för en ändamålsenlig parkering till idrottsplatsens besökare.

Gång

För att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter i anslutning till idrottsplatsens omklädningsrum säkerställer planförslaget mark med egenskapen gång.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Planförslaget möjliggör för bevarande och utveckling av ett flertal ekosystemtjänster vilka framför allt säkerställs inom allmän platsmark Natur.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten

Befintliga och nya fastigheter inom planområdet ska anslutas till kommunalt ledningsnät för dricksvatten och spillvatten.

Ledningssystem för kommunalt vatten- och spillvatten ska byggas ut inom allmän platsmark gata. Anslutningspunkt för vatten och spillvatten finns i Idrottsvägen söder om planområdet.

Dagvatten

Inom planområdet har föreslagna dagvattenledningar och fördröjningsanläggningar tillräcklig kapacitet för att omhänderta ett framtida 20-årsregn innan marköversvämning förväntas ske.

För att hantera dagvattnet från gata och kvartersmarkens uppfarter (reningsbehov) inom planområdet behövs en total magasineringskapacitet av 100 kubikmeter för fördröjning.

Fördröjning och rening av dagvatten föreslås ske inom fördröjningsyta inom planområdets mitt i anslutning till Mjusjön. Fördröjningsytan avtappas till Mjusjön.

Fjärrvärme, el och fiber

Planförslaget innebär att elledningar och eventuella transformatorstationer kan behövs byggas ut för det nya bostadsområdet. Placering av transformatorstationerna kan ske inom allmän plats Natur.

Området kan anslutas till fiber och fjärrvärme om leverantör bedömer det vara ekonomiskt försvarbart.

Avfallshantering

Fastighetsägare ansvarar för hantering av hushållsavfall. Från och med 2027 ska hämtning av förpackningar ske fastighetsnära. Det innebär att avfallsutrymmen behöver anpassas för detta. Avfallsutrymmen/kärl ska placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning.

Gatustrukturen inom planområdet är utformad med en vändplan vilken säkerställer framkomlighet utan backning för avfallsfordon.

Brandvatten

Brandvattendistributionen kan ske från Mjusjön.

KVARTERSMARK

Planförslaget möjliggör bostäder. Föreslagen kvartersmark omfattar 3,5 hektar och möjliggör för 23 fastigheter längs med Idrottsvägen.

BEBYGGELSE

Planförslaget omfattar fyra befintliga bostadsfastigheter var av tre är bebyggda och totalt möjliggörs en byggnation av 23 bostadsfastigheter bestående av friliggande en- och tvåbostadshus i upp till två våningar.

Strukturen föreslås ge relativt stora fastigheter för att skapa ett anpassat möte med landskapet. Nya bostadsfastigheter regleras med en minsta fastighetstorlek om 1000 och 1200 kvadratmeter.

Bebyggelse tillåts uppföras med en högsta nockhöjd för huvudbyggnad om fem meter för envåningshus och åtta meter för tvåvåningshus. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är fyra meter. Alla bostadsfastigheter regleras med en största byggnadsarea om 250 kvadratmeter per fastighet.

Byggnadernas placering begränsas med placeringsbestämmelser vilken reglerar avstånd mellan bebyggelse och fastighetsgräns. Bestämmelserna säkerställer en ändamålsenlig struktur och funktion med minskad risk för spridning och skador om brand skulle uppstå.

Mindre del av kvartersmarken regleras med utfartsförbud mot gata.

Utformning

Detaljplanen reglerar utformningen av bebyggelsen i området till att endast utgöras av friliggande en- och tvåbostadshus. Bebyggelsen ska ha sadeltak. Regleringen om utformningen görs för att anpassa ny bebyggelse till omgivningen.

Utförande

Planen reglerar att källare inte får finnas. För att skapa goda förutsättningar för infiltration inom kvartersmark regleras att minst 60% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och dagvatten från uppfart ska ledas till anslutningspunkt i gata. Takvatten ska ledas till underjordiskt makadamdike för infiltration inom fastigheten. Till bestämmelsen om genomsläpplighet kopplas bestämmelse om ändrad lovplikt för marklov i syfte att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

TRAFIK

Angöring

Kvartersmarken tillgängliggörs via befintlig gata i nord-sydlig riktning. In- och utgående transporter möjliggörs från söder och det finns möjlighet att vända i norra delen av planområdet.

Parkering

Parkering ordnas på varje enskild fastighet. Garage och carport ska placeras minst sex meter från allmän plats, gata för att möjliggöra parkering av en billängd framför garaget.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Efter ett antagande av planförslaget föreslås planområdet i sin helhet ingå i verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten beslutas i kommunfullmäktig först efter att fastighetsindelning har gjorts.

Detaljplaneområdet kommer att byggas ut med kommunalt vatten-, spillvatten och dagvatten till nya och befintliga bostadsfastigheterna inom detaljplanen.

Avfallshantering

Nytt bostadsområde kommer ge upphov till hushållsavfall. Emmaboda Energi & Miljö ansvarar för hämtning av hushållsavfall. Avfallshanteringen ska i kommande projekteringsskede överensstämma med gällande riktlinjer.

Energiförsörjning

Byggnadernas takutformning regleras till att endast tillåta sadeltak, taken kan med fördel därmed utformas på ett sätt som är gynnsamt för installation av solceller på tak.

STRANDSKYDD

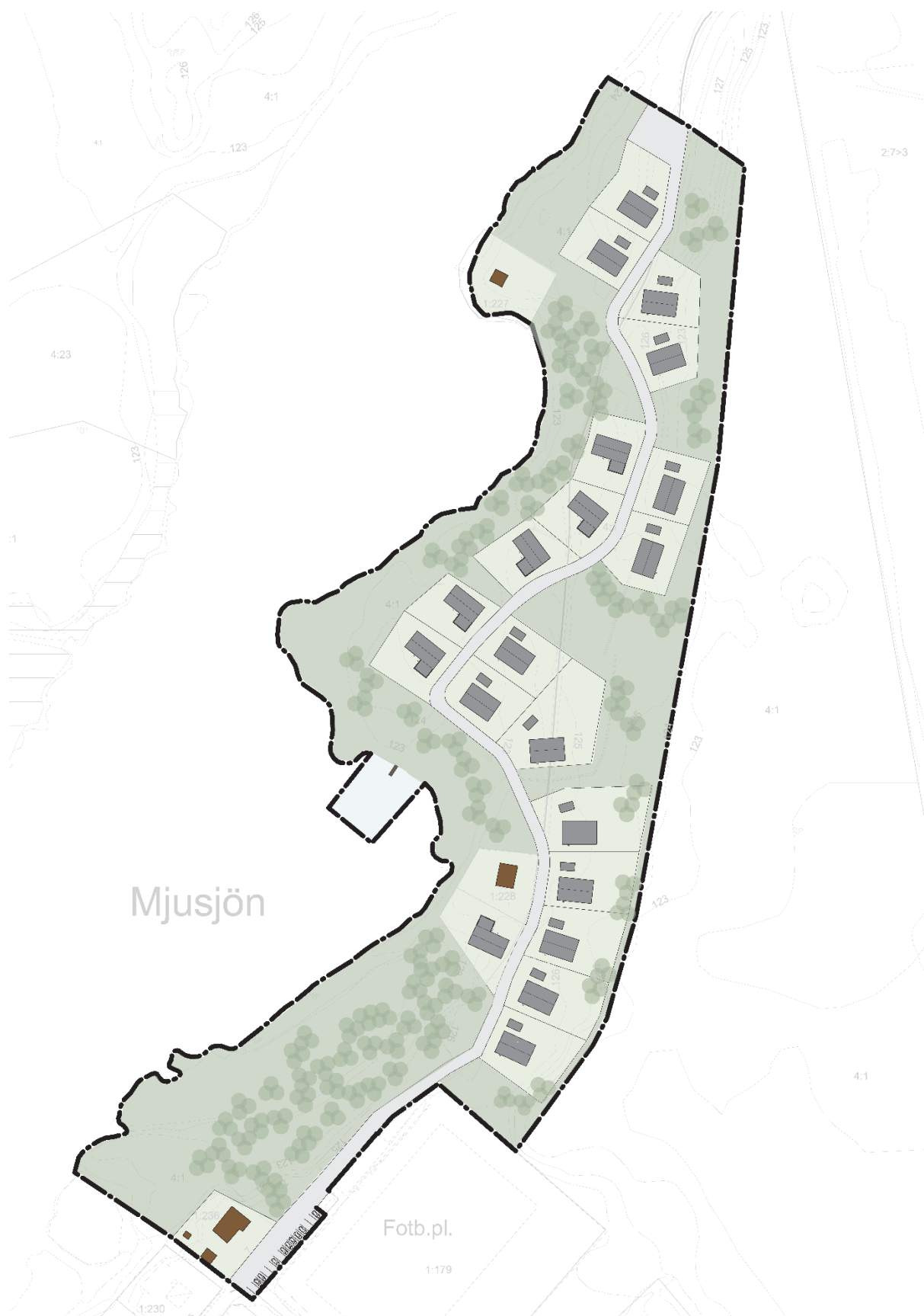
Strandskyddet föreslås upphävas inom all kvartersmark.

VATTENOMRÅDE

Mindre del av Mjusjön ingår i planområdet. Området planläggs för allmän badbrygga för att tillgängliggöra och utveckla vattenområdet med dess rekreativa värden för allmänheten.

STRANDSKYDD

Strandskyddet föreslås upphävas inom vattenområdet.



Figur 2. Illustrationsplan över detaljplaneområdet. Befintliga byggnader illustreras i brunt och nya byggnader i grått.

PLANBESTÄMMELSER

Detta avsnitt beskriver motiv till detaljplanens regleringar. Redovisningen sker utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). För att kunna tolka de regleringar som finns i en detaljplan är det viktigt att förstå motiven till dem.

ANVÄNDNING AV MARK

Följande bestämmelser avgränsas av användningsgräns i plankartan.

ALLMÄN PLATSMARK

GATA¹

Lokalgata

Användningen Gata används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller som har sitt mål vid gatan. Det ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Inom användningen gata ska vägområdet inrymmas. Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa god tillgänglighet till planområdet samt möjliggöra angöring till kvartersmark. Inom gata ska möjlighet finnas för förläggning av teknisk infrastruktur som ledningar för VA, fiber, elnät med mera. Gatan har även funktioner för avledning av dagvatten och skyfall till fördröjningsyta inom planområdets mitt intill Mjusjön. Gatan planläggs med kommunalt huvudmannaskap.

NATUR

Natur

Användningen Natur används för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Motivet till användningen är att bibehålla befintlig natur och värdefulla naturkaraktärer. Motivet är även att säkerställa en fri passage längs Mjusjön, skapa allmän tillgänglighet till sjön och dess strand samt möjliggöra utrymme för omhändertagande av dagvatten och yttlig vattenavrinning. Användningen natur säkerställer även viktiga spridningskorridorer för djur- och växtliv. Naturmarken planläggs med kommunalt huvudmannaskap.

KVARTERSMARK

B

Bostäder

Användningen bostäder avser boende med varaktig karaktär och samtliga typer av boende avses. I användningen ingår även bostadskomplement. Motivet till användningen är att skapa en naturlig utveckling av befintlig bostadsbebyggelse i syfte att skapa landsbygdsutveckling i strandnära läge. Planläggning av nya bostadsfastigheter kan ge en positiv påverkan på kommunens befolkningstillväxt. Vidare är motivet att möjliggöra

bostadsbebyggelse i form av friliggande en- och tvåbostadshus samt säkerställa användningen för befintlig bostadsbebyggelse, vilken är i linje med området som helhet.

VATTENOMRÅDEN

W₁

Allmän badbrygga

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en allmän badbrygga inom vattenområdet vilket tillgängliggör Mjusjön som rekreationsområde för allmänheten.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

Följande bestämmelser avgränsas av egenskapsgräns och av användningsgräns i plankartan.

a₁

Strandskyddet är upphävt.

Motivet till bestämmelsen är att upphäva strandskyddet inom allmän plats Gata₁ och del av Natur för att möjliggöra fördröjningsyta för fördröjning och rening av dagvatten.

fördröjning₁

Fördröjningsyta för fördröjning och rening av dagvatten från gata med en volym om minst 100 kubikmeter.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa erforderligt fördröjningsmagasin och rening av dagvatten från gata och uppfarter. Fördröjningsytans volym ska vara minst 100 kubikmeter och dess reningsfunktion säkerställer att recipienten inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

gång₁

Gångväg

Motivet till bestämmelsen är att skapa en förbättrad trafiksituation för oskyddade trafikanter i anslutning till idrottsanläggningen sydöst om planområdet.

parkering₁

Parkeringsplats

Motivet till bestämmelsen är att tillskapa en förbättrad tillgänglighet till idrottsanläggningen. Genom att förändra vägdragdragning i anslutning till idrottsanläggningen tillskapas fler parkeringar och en tydlighet mellan gatans olika funktioner.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

Prickmark**Marken får inte förses med byggnad.**

Begränsning av markens utnyttjande används för att reglera att marken inte får förses med byggnad. Motivet till bestämmelsen är dels att skapa en viss distans mellan befintlig bebyggelse och Mjusjön, dels för att utesluta att ett planstridigt utgångsläge skapas för befintlig bostadsfastighet. Detta för att skapa en bebyggelsestruktur med hänsyn till strandskyddets syfte och för att minska negativ påverkan på befintlig bebyggelse.

FASTIGHETSSTORLEK**d₁ 0,0****Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m².**

Bestämmelser om fastighetsstorlek ska tillämpas på kvartersmark för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek. Tomternas minsta storlek är i planen reglerade till 1000 m² och 1200 m². Motivet till bestämmelsen är att i planen reglera en fastighetsstorlek som medger större naturtomter som i sig ger en gles byggnation vilket främjar in och utblickar.

HÖJD PÅ BYGGNADSVRK**h₁ 0,0****Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i**

meter. Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp, exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Motivet till bestämmelsen är att reglera höjder på tillkommande huvudbyggnader för att styra skalan inom planområdet och minimera skuggpåverkan samt skapa utblickar över sjön. Bestämmelsen möjliggör högre bebyggelse inom planområdets östra del och lägre bebyggelse väster om vägen. Angiven nockhöjd i kombination med bestämmelsen som reglerar endast sadeltak säkerställer att det inte går att bygga tre våningar med platt tak.

PLACERING**p₁****Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.**

Motivet till bestämmelsen är att skapa viss distans mellan huvudbyggnader för att minska direkt insyn, bevara den karaktär av friliggande bebyggelse som finns i anslutning till planområdet samt säkerställa skydd mot brandspridning.

P₂ **Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.**
Motiv till bestämmelsen är att reglera hur nära en grannfastighet som komplementbyggnad kan uppföras och fortfarande ge plats för underhåll av fasad från den egna fastigheten.

P₃ **Garage och carport ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns där angöring sker.**
Motivet till bestämmelsen är att reglera att garagebyggnaders/carports infart inte placeras närmare än sex meter från gata, detta för att säkerställa att parkering framför garageport kan ske.

STÄNGSEL, UTFART OCH ANNAN UTGÅNG

Utfartsförbud

Utfartsförbud

Bestämmelser om utfart och annan utgång ska tillämpas i gränsen mellan allmän plats och kvartersmark för att reglera var utfart och annan utgång får respektive inte får anordnas mot allmän plats. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa trafiksäkra utfarter.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

a₂ **Strandskyddet är upphävt.** Motivet till bestämmelsen är att kunna möjliggöra uppförande av en allmän badbrygga.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Strandskyddet är upphävt. Motivet till bestämmelsen är att kunna möjliggöra för bostäder i strandnära läge (LIS).

HÖJD PÅ BYGGNADSVERK

UTFORMNING

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,0 meter.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnader utformas för att upplevas som komplement till huvudbyggnad. Komplementbyggnadernas högsta nockhöjd regleras till 4,0 meter.

UTFORMNING

Endast friliggande en-och tvåbostadshus. Bestämmelsen reglerar att endast friliggande en- och tvåbostadshus får uppföras

inom planområdet. Motivet till bestämmelsen är att möta omgivande bebyggelse med samma byggnadstyp samt att möta angränsande landsbygd, med en något glesare bebyggelsestruktur.

Endast sadeltak. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en anpassning till den befintliga bebyggelsen och en för landsbygden traditionell takutformning.

UTFÖRANDE

Källare får inte finnas. Motivet till bestämmelsen är att reglera att källare inte byggs inom planområdet för att den geotekniska utredningen visat att marken inte är lämplig för upprättande av den typ av byggnation.

Minst 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Motivet till bestämmelsen är att skapa förutsättningar för naturlig infiltration av dagvatten vilket är positivt för grundvattenbildningen.

Marken ska utformas med en lutning mot allmän plats

NATUR. Motivet till bestämmelsen är att naturlig infiltration ska ske inom allmän plats, NATUR samt att ytlig avrinning vid skyfall sker mot allmän plats, NATUR.

Dagvatten från uppfart ska ledas till anslutningspunkt för dagvattenledning inom GATA₁. Motivet till bestämmelsen är att leda dagvatten som kräver rening till fördröjningsyta via dagvattenledningar i gata. Detta säkerställer att recipienten inte påverkas negativt av föreslagen exploatering.

UTNYTTJANDEGRAD

Största byggnadsarea är 250 m² per fastighet. Med byggnadsarea avses den yta som en byggnad upptar på marken. Motivet till bestämmelsen är att reglera hur stor andel av fastigheten som får bebyggas. Bestämmelsen omfattar både huvudbyggnad och komplementbyggnader vilket ger en flexibilitet och en varierad bebyggelsestruktur.

ÄNDRAD LOVPLIKT

Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Motivet till bestämmelsen är att utöka lovplikten för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet, eftersom den typ av åtgärder inte är marklovspliktiga. Det innebär att exploatören eller fastighetsägaren måste ansöka om marklov för att göra ändringar av marken inom den egna fastigheten.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. den dag då planen fått laga kraft.

Motivet till bestämmelsen är att ge tydlighet och trygghet i genomförandet av detaljplanen. Genomförandetiden anger en tidsram inom vilken planens bestämmelser ska vara möjliga att genomföra.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSBILDNING

Planförslaget möjliggör för att nya fastigheter kan avstyckas för det planlagda ändamålet.

Upprättat planförslag reglerar inte fastighetsindelningen utöver indelningen mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Allmän platsmark föreslås kvarstå i den av kommunen ägda fastigheten Emmaboda 4:1. Kvartersmarken föreslås styckas av till flera nya fastigheter.

Kommunen ansvarar för att initiera och bekosta lantmäteriförrättning för avstyckning av bostadsfastigheter.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Ett genomförande av detaljplanen medför fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheten Emmaboda 4:1. De ytor i detaljplanen som regleras för bostadsändamål kommer att övergå från oregrerad skogsmark till kvartersmark och är därmed aktuella för fastighetsbildning.

Befintlig gemensamhetsanläggning för väg Emmabo GA:1 upphävs i samband med detaljplanens genomförande och lantmäteriförrättning.

FASTIGHETSBILDNINGSBESTÄMMELSER

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

RÄTTIGHETER

Om kommunen i detaljplanen bestämmer markreservat för allmänna ändamål eller gemensamhetsanläggningar ska kommunen i planbeskrivningen redovisa möjligheterna till markåtkomst.

Ledningsrätter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar gällande vatten-, spill- och dagvatten föreslås förläggas inom allmän plats Gata₁.

Skulle behov av ledningsrätt uppkomma i ett senare skede ska Emmaboda Energi och Miljö AB initiera bildningen av ledningsrätten.

Eventuella övriga ledningsrätter som planförslagets genomförande ger upphov till ska initieras av ledningsägaren.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Detaljplanen omfattar del av den kommunala fastigheten Emmaboda 4:1 och de privata fastigheterna Emmabo 1:236, 1:237, 1:228 och 1:227.

Kommunen ansvarar för upprättande av ny detaljplan.

Kommunen är ansvarig för genomförande av detaljplan inom allmän platsmark.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark GATA₁ och NATUR.

Kommunen ansvarar för iordningställande av kvartersmark inom detaljplan.

Framtida fastighetsägare/exploatör för kvartersmark ansvarar för utformning av ytlig avrinning för infiltration av dagvatten från tak.

Kommunen ansvarar för uppförande av badbrygga inom vattenområde.

Emmaboda Energi och Miljö AB är ansvarig för de kommunala VA-tjänsterna.

Emmaboda Energi och Miljö AB är leverantör av fjärrvärme och fibernät vilka planområdet kan anslutas till.

Emmaboda Energi och Miljö AB är ansvarig för de kommunala renhållningstjänsterna.

Emmaboda Elnät AB innehar elnätskoncession för planområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSAVTAL

Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör om genomförandet av en detaljplan. Syftet är att genom exploateringsavtalet reglera exploatörens åtaganden kopplade till finansieringen av anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande.

Exploateringsavtal ska inte tecknas på grund av att Emmaboda kommun är markägare.

MARKANVISNING

Ett markanvisningsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör, vilket reglerar förhållanden kopplade till exploatörens framtida byggande på kommunens mark.

Ett markanvisningsavtal ska inte upprättas.

TIDPLAN

Samråd november 2025

Granskning q1 2026

Antagande q2 2026

Laga kraft q3 2026

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Befintliga VA-ledningar genom området föreslås ligga kvar alternativt flyttas till allmän plats GATA₁ eller NATUR.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna platser. Detta innefattar gator och naturmark med tillhörande anläggningar som fördröjningsyta, gång och parkering.

UTBYGGNAD VATTENOMRÅDE

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän badbrygga inom vattenområde.

UTBYGGNAD VATTEN, SPILL- OCH DAGVATTEN

Planområdet föreslås ingå i verksamhetsområdet för Vatten- och avlopp.

Emmaboda Energi och Miljö AB är ansvarig för de kommunala VA-tjänsterna och är därmed ansvariga för upprättande och förmedling av förbindelsepunkter för respektive VA tjänst till varje enskild fastighet inom verksamhetsområdet, vilket görs efter att kommunfullmäktige har beslutat om respektive Verksamhetsområde. Beslut om verksamhetsområde sker efter fastighetsbildning.

Framtida fastighetsägare/exploatören ansvarar för att anlägga interna ledningar och system som ansluter till anvisad förbindelsepunkt för respektive VA-tjänst.

Framtida fastighetsägare/exploatörens ansvarar för att ytlig avrinning för infiltration av takvatten inom kvartersmark sker mot allmän plats NATUR.

För eventuell omläggning av ledning till allmän platsmark ansvarar kommunen för.

UTREDNINGAR

Kommunen ansvarar för och bekostar erforderliga utredningar inom planprocessen. Inom planprocessen har följande utredningar tagits fram:

- Geoteknisk markundersökning
- Dagvattenutredning
- Hydrologisk utredning
- Sammanställande PM (dagvatten och grundvatten)
- Naturvärdesinventering, NVI

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANAVGIFT

Detaljplanarbetet bekostas av kommunen. Planavgift tas ut vid bygglov. Bygglovsavgifter tas ut efter fastställd taxa.

DRIFT ALLMÄN PLATS

Emmaboda kommun är ansvarig för drift och underhåll av den allmänna platsen.

Anordnande av avfallshantering ska ske inom kvartersmarken och i samråd med Emmaboda Energi och Miljö AB.

DRIFT VATTEN, SPILL OCH DAGVATTEN

VA-huvudmannen är ansvarig för drift och underhåll av de kommunala anläggningarna för vatten, spill-, och dagvatten.

Framtida fastighetsägare/exploatörens ansvarar för att ytlig avrinning för infiltration av takvatten inom kvartersmark sker mot allmän plats NATUR.

GATUKOSTNADER

Kommunen ska stå för kostnaderna för utbyggnad, drift och underhåll av gata.

KOSTNADER

Emmaboda kommun svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning samt kostnader för utredningar inom planprocessen.

Kommunen svarar för kostnader som berör iordningsställande av ny kvartersmark.

Framtida fastighetsägare/exploatören svarar för kostnader för bygglov enligt fastställd taxa.

Kommunen svarar för kostnader för utbyggnad och drift av allmän platsmark.

Nya vatten- och avloppsledningar inklusive dagvattenledningar/anläggningar samt elledningar kommer att förläggas inom den allmänna platsmarken. Respektive ledningsägare ansvarar för och bekostar utbyggnationen av detta. Respektive ledningsägare får intäkter från anslutningsavgifter. Beslut om utbyggnation av fjärrvärme och fiber sker på affärsmässiga grunder efter beställning av kund.

Framtida fastighetsägare/exploatör ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

Kommunen står för kostnaderna vid upphävande av befintlig gemensamhetsanläggning, avstyckning av nya fastigheter inom kvartersmarken, det vill säga förrättnings- och lagfartskostnader. Kostnaderna för dessa åtgärder regleras enligt Lantmäteriets avgifter för lantmåteriförrättning.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Bildande av gemensamhetsanläggning inom allmän platsmark är inte aktuellt.

Gemensamhetsanläggning kan komma att bildas inom kvartersmark för anläggningar som utnyttjas för gemensamt behov för ett flertal fastigheter.

Befintlig gemensamhetsanläggning för väg Emmabo GA:1 ska upphävas i samband med detaljplanens genomförande då gemensamhetsanläggningen inte har något syfte när kommunen är huvudman för allmän plats, gata.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Nedan följer en redogörelse över av detaljplanen aktualiserade prövningar mot annan lagstiftning än plan- och bygglagen. Avsnittet beskriver också vem som ansvarar för att dessa prövningar kommer till stånd.

PRÖVNING ENLIGT VÄGLAG (1971:948)

Om en väg eller utfart ska ansluta till en allmän väg krävs tillstånd enligt väglagen. Planförslaget föranleder ingen prövning enligt väglagen.

PRÖVNING ENLIGT FASTIGHETSBILDNINGSLAG (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ny- och ombildning av fastigheter samt rättigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen. Kommunen ansvarar för att erforderlig fastighetsbildning söks hos lantmäterimyndigheten.

PRÖVNING ENLIGT LEDNINGSRÄTTSLAG (1973:1144)

Tillskapandet av nya ledningsrätter prövas mot ledningsrättslagen vid en lantmäteriförrättning. Ledningsägare ansvarar för att söka ledningsförrättning.

PRÖVNING ENLIGT ANLÄGGNINGSLAG (1973:1149)

Om planens genomförande kräver att gemensamhetsanläggningar inrättas blir även prövningar enligt anläggningslagen aktuella. Planförslaget omfattar gemensamhetsanläggning som ska upphävas inom planområdet.

PRÖVNING ENLIGT EXPROPRIATIONSLAG (1972:719)

Markåtkomst för allmän plats, allmännyttiga anläggningar eller kvartersmark för annat än enskilt bebyggande ersätts enligt expropriationslagens ersättningsbestämmelser. Emmaboda kommun är idag markägare till allmän platsmark, NATUR och GATA.

MILJÖBEDÖMNING

Enligt PBL 5 kap och miljöbalken 6 kap ska en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning göras, bland annat genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas i enlighet med PBL och Miljöbalken.

En undersökning (*Undersökning om betydande miljöpåverkan, Detaljplan för del av fastigheten Emmaboda 4:1 m.fl. Mjusjön, Lindås samhälle 2025-09-01*) finns framtagen. Till grund för undersökningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser.

Emmaboda kommun samrådde undersökningen med länsstyrelsen i samband med att planhandlingarna gick ut på samråd. Undersökningen och länsstyrelsens yttrande (biläggs till granskningen) utgör bilaga till planhandlingarna.

Under samrådsskedet har flertalet utredningar tagits fram vilka visar att ett genomförande av föreslagen detaljplan inte medför betydande miljöpåverkan. För planen viktiga frågor har hanterats i utredningar och sammanställts i planbeskrivningen samt reglerats med planbestämmelse.

SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Kommunens bedömning är att planen sammantaget ger en ringa miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan som enligt 6 kap Miljöbalken kräver att särskild miljöbedömning måste göras.

Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma. Frågor gällande strandskydd, naturvärden, miljökvalitetsnormer, grundvatten och frågor kopplade till hälsa, säkerhet och risker har hanterats i särskilda utredningar alternativt beskrivs i planbeskrivningen efter dialog med tjänstemän inom kommunen alternativt kommunala bolag. Kommunen bedömer fortsatt att miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

Kommunens undersökning grundas på följande:

- Området har ett strategiskt bra läge för bostäder med närhet till både Emmaboda centrum och Lindås samhälle.
- Planens syfte är i linje med kommunens översiktsplan som utpekat LIS-område.
- Planområdet leder *inte* till negativ påverkan på riksintressen eller andra särskilt skyddade områden.
- Planen bedöms inte ha någon påverkan på andra planers miljöpåverkan eller förutsättningarna att uppnå miljömål.
- Planområdet har idag flera kända naturvärden och samtliga naturvärdesobjekt säkerställs inom allmän platsmark natur.
- Vattenkvaliteten i Mjusjön och vidare Lyckebyån bedöms inte påverkas negativt. Planen utformas med hänsyn till detta.
- Genomförandet bedöms *inte* innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormer kommer *inte* att överskridas.

Miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behövas.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

Detta avsnitt innehåller en redovisning av de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Avsnittet innehåller också en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts, vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning samt vilka konsekvenser ett genomförande av detaljplanen kan innebära.

KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

ÖVERSIKTSPLAN

Planeringsförutsättningar

Emmaboda kommuns nuvarande översiktsplan antogs 2013, med aktualitetsförklaring 2017-04-10. Dokumentet syftar till att redogöra för kommunens vision för den kommunala utvecklingen. Aktuellt planområde är identifierat och utpekad på sidan 64–65 i översiktsplanen i samband med kommunens redogörelse av *Landsbygdsutveckling i strandnära läge*.



Figur 3 - Utsnitt ur gällande översiktsplan, Lis-område intill sjön Mjusjön. Ungefärlig planavgränsning markerad med röd streckad linje.

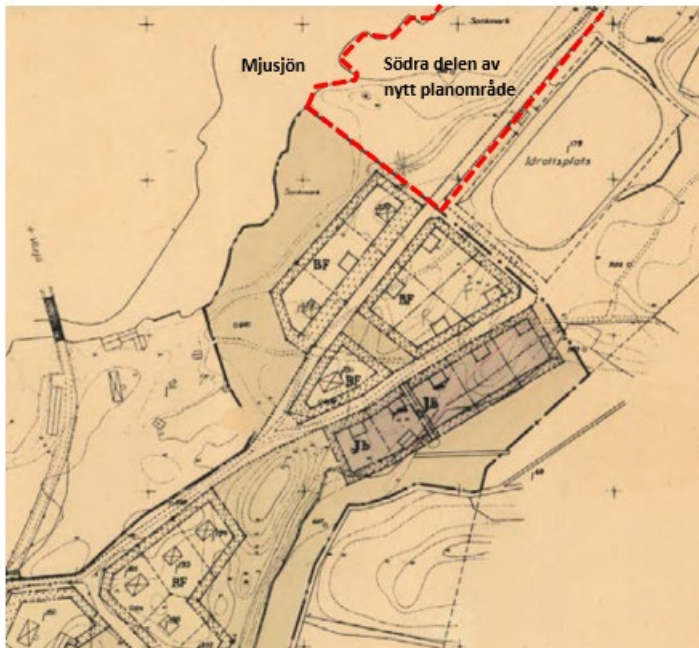
Planförslagets konsekvenser

Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

DETALJPLAN

Planeringsförutsättningar

Aktuellt område är sedan tidigare inte planlagt.



Figur 4 - Utsnitt av gällande byggnadsplans norra del.

Planförslagets konsekvenser

Ny detaljplan kommer inte att påverka befintliga detaljplaner i området. Aktuellt detaljplaneområde ansluter till gällande detaljplan i söder.

REGIONALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av några regionala planeringsförutsättningar.

OMRÅDESSKYDD, MÅL OCH SAMORDNING

RIKSINTRESSEN

Planeringsförutsättningar

Planområdet omfattas av riksintressen enligt 3 kap 9 § miljöbalken bevakade av totalförsvaret för området:

- RI Försvarsmakten – lågflygningsområde med påverkansområde (Ronneby flygplats)
- RI Försvarsmakten – MSA-område luftrum (Ronneby flygplats)
- RI Försvarsmakten – påverkansområde väderradar (Karlskrona)

Planområdet omfattas av riksintressen enligt 3 kap 8 § miljöbalken bevakade av kommunikation för området:

- Flygplats – MSA-område luftrum (Kalmar flygplats)

Planförslagets konsekvenser

Riksintresse för totalförsvaret och riksintresse för kommunikationer bedöms inte påverkas av de förändringar som planen skulle innebära. Inga höga byggnader ska uppföras i området.

STRANDSKYDD

Planeringsförutsättningar

Strandskyddet gäller vid havet, vid insjöar och vattendrag. Skyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet enligt Miljöbalken 7 kap § 13.

Planområdet ligger i direkt anslutning till vattenområdet Mjusjön och dess strandremsa, vilket är ett utpekad LIS-område i den kommunala översiktsplanen.

Planförslagets konsekvenser

Inom planområdets ligger användningar Natur, Vattenområde och Bostäder inom strandskyddet för Mjusjön. Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet enligt särskilt skäl 7 kap 18 c § punkt 1 eftersom området är utpekad i översiktsplanen som lämpligt LIS-område. Planområdet säkerställer fri passage med en bredd om 25 meter för nya fastigheter. Upphävande av strandskyddet påverkar inte allmänhetens tillgång till stranden.

MILJÖKVALITETSNORMER

Planeringsförutsättningar

Luft

För att skydda människors hälsa finns nationella miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts. Miljökvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft (inhalerbara partiklar med en diameter mindre än 10 µm). Partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Föroreningskällor är vägtrafik, energiproduktion och industrier.

Idag består planområdet i huvudsak av skog. Närliggande gator har låga trafikflöden och låg hastighet i anslutning till planområdet vilket bedöms medföra låga halter av partiklar. Halterna uppnår inte kriterier för att göra kontinuerlig mätning. En skattning av befintliga och föreslagna gaturum har gjorts i VOSS som visar att halterna av PM10 och NO₂ underskrider den nedre utvärderingströskeln och kommunen bedömer utifrån detta att det inte finns något behov av en fördjupad kartläggning.

Vattenkvalitet

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om kraven på kvaliteten i vatten. Miljökvalitetsnormer är styrande för myndigheter och kommuner när de tillämpar lagar eller behöver göra åtgärder. Man ska sträva efter att ha minst ”god status” senast till år 2027 på miljökvalitetsnormer. Det är inte tillåtet att försämra en status/kvalitetsfaktor vilket ställer krav på att ta hand om och förbättra våra vatten. Det finns två vattenförekomster inom planområdet som omfattas av miljökvalitetsnormer:

Lyckebyån, Bjurbäcken – Yggersrydsjön (Naturligt vattendrag):

Ekologisk status är otillfredsställande. Kvalitetsfaktorerna bottenfauna har måttlig status och fisk har dålig status på grund av konnektivitet och hydromorfologi, vilket styr den totala bedömningen. Kemisk status uppnår ej god status, där ämnen som bly, kadmium och PFOS inte uppnår statusen. Bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar är undantagna och beräknas inte i denna rapport. Påverkanskällor inkluderar förorenade områden, deponier och atmosfärisk deposition.

Lindåsmagasinet (Grundvattenförekomst):

Kemisk status är god. Grundvattenmagasinet består av sand- och grusförekomst. Enligt länsstyrelsens informationskällor finns det inget ämne som överstiger riktvärdet, därför klassas den kemiska statusen som god. Dock överstiger bly utgångspunkt för att vända trend vid två tillfällen och PFAS samt monobutyltenn påträffades i låga halter vid länsstyrelsens screening 2018. Påverkanskällor innefattar förorenade områden, vattenuttag, historisk förorening från jordbruk, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller och förordningen om trafikbuller (2015:216) gäller.

Planförslagets konsekvenser**Luft**

Föreslagen detaljplan omfattar nytt bostadsområde med tillkommande trafik. Risken för att ett genomförande av detaljplanen skulle orsaka utsläpp till luft som påverkar möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för luft vid bostäder är mycket liten.

Ett genomförande av föreslagen detaljplan ger en marginell trafikökning med ökade halter av trafikemissioner inom, till och från området.

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget.

Vattenkvalitet

Den planerade exploateringen innebär en förändring av markanvändningen inom planområdet. En ökad hårdgörningsgrad kommer att innebära en ökad föroreningsbelastning.

Andelen genomsläpplig yta regleras till minst 60 % per fastighet. Bestämmelsen om genomsläpplighet minskar belastningen på dagvattennätet och bidrar till att rent dagvatten från fastigheterna kan omhändertas. Dagvatten från tak ska ledas till allmän plats NATUR för infiltration av rent dagvatten. Dagvatten från gator och fastigheternas uppfarter ska ledas till fördröjningsyta för rening av dagvatten innan det infiltreras till grundvattenmagasinet. Föreslagna bestämmelser säkerställer att dagvatten tas om hand i föreslagna dagvattenåtgärder och främjar grundvattenbildningen inom planområdet.

Inom utredningsområdet kommer infiltrationskapaciteten att vara god och för att undvika ytterligare föroreningsbelastning mot Lindåsmagasinet behöver dagvattnet från trafikerade ytor genomgå reningssteg. Om infiltration från trafikerade ytor inte sker inom planområdet (utan leds bort i ledningssystem) bedöms detta vattenbortfall inte påverka Lindåsmagasinet grundvattenbildning negativt.

Med hänsyn till detaljplanen och Idrottsvägens linje i plan rekommenderas höjdsättningen i området att utformas så att vägens profil får sin lågpunkt vid naturmarken mellan fastigheterna mitt i området mot ”udden”. Kontroll av grundvatten i detta område har visat att grundvattennivån ligger på +122,7 vilket är ca 0,5 meter under den befintliga marken i lågpunkten. För att undvika att dikesnivåer och utlopp från dagvattensystem hamnar i grundvattennivå rekommenderas området att höjdsättas så att utloppsdikey till recipient i Mjusjön hamnar ovan den befintliga marken vid de nuvarande lågpunkterna i området.

Med föreslagna dagvattenanläggningar bidrar inte exploateringen till ökad belastningen för berörda recipienter och därmed uppfylls recipienternas miljö kvalitetsnorm (MKN).

Buller

Miljö kvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt finns dock alltid en strävan att begränsa buller och förordningen om trafikbuller (2015:216) gäller.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP MILJÖBALKEN

Planförslaget berör inga särskilda markanvändningsintressen enligt grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

MILJÖMÅL

Riksdagen har antagit 16 miljö mål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturresurser som är ekologiskt hållbart på lång sikt.

Byggnationen som möjliggörs innebär ett effektivt samnyttjande av befintlig infrastruktur genom utbyggnad i direkt anslutning till befintligt samhälle. Bostäder i nära anslutning till befintlig samhällsservice kan bidra till ett mer hållbart resande inom tätorten. Miljö målen *God bebyggd miljö* och *Begränsad klimatpåverkan* bedöms främjas genom att nytt bostadsområde lokaliseras i anslutning till Emmaboda samhälle.

Dagvatten inom området tas omhand och fördröjs vilket minimerar risken för påverkan på ytvattenförekomsten Lyckebyån: Bjurbäcken – Yggersrydsjön samt grundvattenförekomsten Lindåsmagasinet.

Exploateringen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna negativt. Detta är positivt för miljö målen *Grundvatten av god kvalitet* och *Levande sjöar och vattendrag*.

Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon vilket främjar miljö målet *Säker strålmiljö*.

KOMMUNÖVERSKRIDANDE FRÅGOR

Recipienten för dagvattnet inom detaljplanen är i förlängningen Lyckebyån som är en viktig dricksvattentäkt även för Karlskrona kommun och planförslaget sänds därför också till grannkommunen.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG MARKANVÄNDNING

Planeringsförutsättningar

Området består av skog och ett antal befintliga bostadsfastigheter. Genom planområdet går en befintlig väg.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget medför att naturmark tas i anspråk till förmån för nytt bostadsområde med tillhörande gata och tekniska anläggningar. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör för rekreativ miljö då planen även reglerar för natur och vattenområde med allmän badbrygga.

BEBYGGELSE

Planeringsförutsättningar

I dagsläget finns fyra befintliga bostadsfastigheter inom planområdet. Söder om planområdet finns ett bostadsområde och en idrottsplats med tillhörande klubbhus och omklädningsrum. Befintliga bostadshus inom planområdet är friliggande enplanshus.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget innebär att befintliga och nya bostadsfastigheter planläggs för bostadsändamål.

Planbestämmelser gällande höjd, exploateringsgrad och placering säkerställer en glesare bebyggelse i samspel med befintlig struktur. Detaljplanen reglerar gröna släpp vilket främjar in och utblickar till området.

Befintlig villa i norr ges möjlighet att köpa till mark för att säkerställa anslutning till Gata₁.

Närliggande bebyggelse kommer inte påverkas negativt av planförslaget avseende skuggbildning, visuell påverkan eller insyn.

SERVICE

Planeringsförutsättningar

Planområdet har närhet till både offentlig och kommersiell service i centrala Emmaboda. Planområdet ligger cirka 3 kilometer från Emmaboda centrum med vårdcentral, skola och förskola och cirka 2 kilometer från Lindås.

Planförslagets konsekvenser

Byggnation av bostäder intill Mjusjön påverkar servicen i kommunen positivt. Ökat bostadsutbud attraherar fler invånare, vilket stärker den lokala ekonomin genom ökad efterfrågan på affärer och tjänster. Det gör kommunen mer attraktiv och konkurrenskraftig. Planförslaget bidrar till landsbygdsutveckling i nära anslutning till Emmabodas och Lindås centrala delar, vilket bidrar till en hållbar utveckling av tätorten i samverkan med befintlig service.

FORDONSTRAFIK

Planeringsförutsättningar

Idrottsvägen sträcker sig i nord-sydlig riktning genom planområdet.

Idrottsvägen har idag en hastighetsbegränsning på 40km/h. Gatubredden varierar mellan 5 och 6 meter.

Planförslagets konsekvenser

Exploateringen bedöms bidra till ökad trafik i form av personresor. Tillkommande bostäder förväntas bidra till en ökning av årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på cirka 100 fordon per dygn. Den ringa ökningen från planområdet bedöms inte påverka befintligt vägsystem negativt.

Befintlig infrastruktur och planerade förbättringar bedöms kunna hantera den ökade trafikmängden, vilket gör att påverkan på området förblir minimal.

I planområdets norra del planläggs en vändplan för att säkerställa att renhållningsfordon ska kunna vända utan att backa vilket bedöms som positivt.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planeringsförutsättningar

Inom planområdet finns ingen separerad gång- eller cykelväg. Idag nyttjas gaturummet i planområdet av blandtrafik. Gång- och cykeltrafikanter vistas i samma gaturum som är dimensionerad för fordonstrafik. Gatan är smal, cirka 5 meter bred, vilket begränsar hastigheten för motordrivna fordon vid möte med andra trafikanter.

Planförslagets konsekvenser

Ny väg planläggs med en bredd om 7 meter. Gaturummet förslås förbli ett gaturum för blandtrafik där gående, cyklister och bilister delar på utrymmet. Den nya vägdragningen ger en säker framkomlighet vilket skapar trygghet för de oskyddade trafikanterna.

Genom att detaljplanen säkerställer gångyta i anslutning till idrottsplatsens omklädningsrum ökar trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter, framförallt för barn och unga.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planeringsförutsättningar

Avståndet till Emmabodas centralstation är cirka 3 kilometer.

Planområdet ingår i närtrafikområde för Broakulla. Närtrafiken innebär att det via Kalmar Länstrafik går att vid en överenskommen mötesplats, exempelvis bostaden eller en hållplats, bli upphämtad. Resan behöver beställas två timmar innan upphämtning.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för kollektivtrafiken.

PARKERING

Planeringsförutsättningar

Idag finns ingen utpekad parkering inom planområdet.

Planförslagets konsekvenser

Parkering för nya bostäder avses lösas på kvartersmark inom respektive fastighet. Föreslagen utnyttjandegrad ger utrymme för parkering inom respektive fastighet.

Föreslagen parkering i anslutning till idrottsplatsen bidrar till en bättre trafikmiljö runt idrottsplatsen och förbättrad tillgänglighet.

JÄRNVÄG

Planeringsförutsättningar

Planområdet ligger cirka 3 kilometer från stationen som trafikeras av persontåg på Kust till kustbanan som går mellan Göteborg och Kalmar.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för järnvägen.

NATURMILJÖ OCH DJUR

Planeringsförutsättningar

Natur

Det finns inga utpekade värden, i form av till exempel naturreservat, nyckelbiotoper, Natura 2000 eller liknande i, eller i närheten av, planområdet.

Området har nyligen genomgått en skoglig avverkning. Det finns spår av äldre jordbruk i form av odlingsrösen och stenmurar vilket tyder på att området någon gång har utgjorts av betesmarker och en torrängsflora dominerar. Geografiskt avgränsas området av Mjusjön i väster och en torvmosse i öster. Vägen i området har förstärkts för skogsbrukets tillgång, sannolikt i samband med den senaste avverkningen.

Naturvärdesinventeringen har identifierat två naturvärdesobjekt med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) samt tre objekt med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde). Övriga delar består främst av ung slyskog efter avverkning. Naturvärdena är knutna till de orörda delarna längs Mjusjöns strand.

Djur

Inom området så förekommer generella skogslevande arter såsom älg, ekorre och skogshare vilka det har identifierats spillning av.

Det finns inga tecken på skyddade arter i området eller att området skulle vara en livsmiljö för skyddade arter.

Planförslagets konsekvenser

Natur

Ett genomförande av detaljplanen säkerställer att inventerade naturvärdesobjekt bevaras inom naturmark. Detta möjliggör för bevarande av befintliga naturmiljöer med uppvuxna träd. En exploatering innebär att ung slyskog som uppstått efter avverkning försvinner och ersätts med villatomter.

Djur

Ett genomförande av planförslaget påverkar de lokala livsmiljöerna men bedöms inte påverka de regionala natur- eller livsmiljöerna negativt.

LANDSKAPSBILD

Planeringsförutsättningar

Idag utgörs planområdet av skog och en mindre del vattenområde.

Planförslagets konsekvenser

Ett genomförande av föreslagen detaljplan kommer påverka landskapsbilden. Naturmark kommer att försvinna till förmån för bostäder. Visuellt och strukturell förändring sker när nya byggnader uppförs och Idrottsvägen delvis få en ny sträckning. Likaså förändras ljusförhållanden och skuggmönster, dock bedöms inte befintlig bebyggelse påverkas negativt. Detaljplanen regleras med egenskapsbestämmelser som exempelvis begränsar höjd, utformning och placering för att anpassa ny bebyggelse till en skala som samspelar med landskapet och befintlig bebyggelsestruktur.

KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

Planeringsförutsättningar

Planområdet omfattar ingen kulturmiljö eller annan form av värdefull bebyggelse eller fornlämning.

Stenmurarar inom planområdet omfattas inte av det generella biotopskyddet då de inte är belägna i odlingslandskapet.

Planförslagets konsekvenser

Om i dagsläget okända fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen i Kalmar län kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

MARKFÖRHÅLLANDEN

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDE

Planeringsförutsättningar

Planområdet består av skogsmark längs grusåsen Lindåsen, genomskuret av en mindre skogsväg, och avgränsas i väster av Mjusjön, i norr och öster av skogsmark, samt i söder av Lindåsvallen. Marknivån varierar mellan +122,7 och +126,3 och området sluttar generellt västerut mot Mjusjön.

Ytlagret består mest av sand och humus, och under detta finns grus- och sandjord, ibland med sten och block. I vissa delar finns finare sand. Jordens fasthet är mestadels hög, förutom nära sjön där fastheten är medelhög. Berg påträffades på cirka 2 meters djup.

Två grundvattenrör sattes in vid den geotekniska undersökningen. Ett rör visade djupare nivåer än förväntat i norra delen, och det centrala röret visade grundvattennivåer nära ytan.

Grundvattennivån varierar under året, med högsta nivå under senvinter och vår. För detaljer, se markundersökningsrapporten.

Planförslagets konsekvenser

De geotekniska förutsättningarna bedöms som goda för planerad bebyggelse. Byggnader kan grundläggas med tjälskyddad platta. Byggnation bör undvikas på organisk jord; denna jord ska

schaktas bort och ersättas med lämpligt friktionsmaterial. Stabilitetsmässigt bedöms jordlagren som mestadels fasta med måttliga släntlutningar, vilket minskar risken för stabilitetsproblem.

Schakt kommer mestadels utföras i sandjord, och ovan grundvattenytan kan sand normalt schaktas med lutning 1:1,5. Brantare lutningar kräver samråd med geotekniker. Säker schaktning enligt "Schakta säkert" rekommenderas.

Vid anläggning av hårdgjorda ytor ska all organisk jord tas bort. Dessa ytor kan dimensioneras för terrassjord typ 2 och tjälfarlighetsklass 1. Kompletterande provtagning utmed framtida gator och vägar rekommenderas för slutlig bedömning.

VA-schakter kan utföras med lutning 1:1,5. Om denna lutning inte kan uppfyllas, kan stödkonstruktion eller avhjälpande utrustning såsom schaktsläde behövas. Vid djupare schakter kan tillfällig grundvattensänkning eller bergschakt erfordras.

Samtliga schaktarbeten bör utföras i torrhet, och grundvattensänkning kan därför krävas på vissa delar av området. Grundvattennivån bör sänkas till minst 0,5 meter under schaktbotten, och pumpvatten behöver passera sedimentationsanordning innan det släpps ut. Tillfällig grundvattensänkning får endast utföras om inga intressen skadas; annars krävs tillstånd enligt miljöbalken och kontakt med länsstyrelsen.

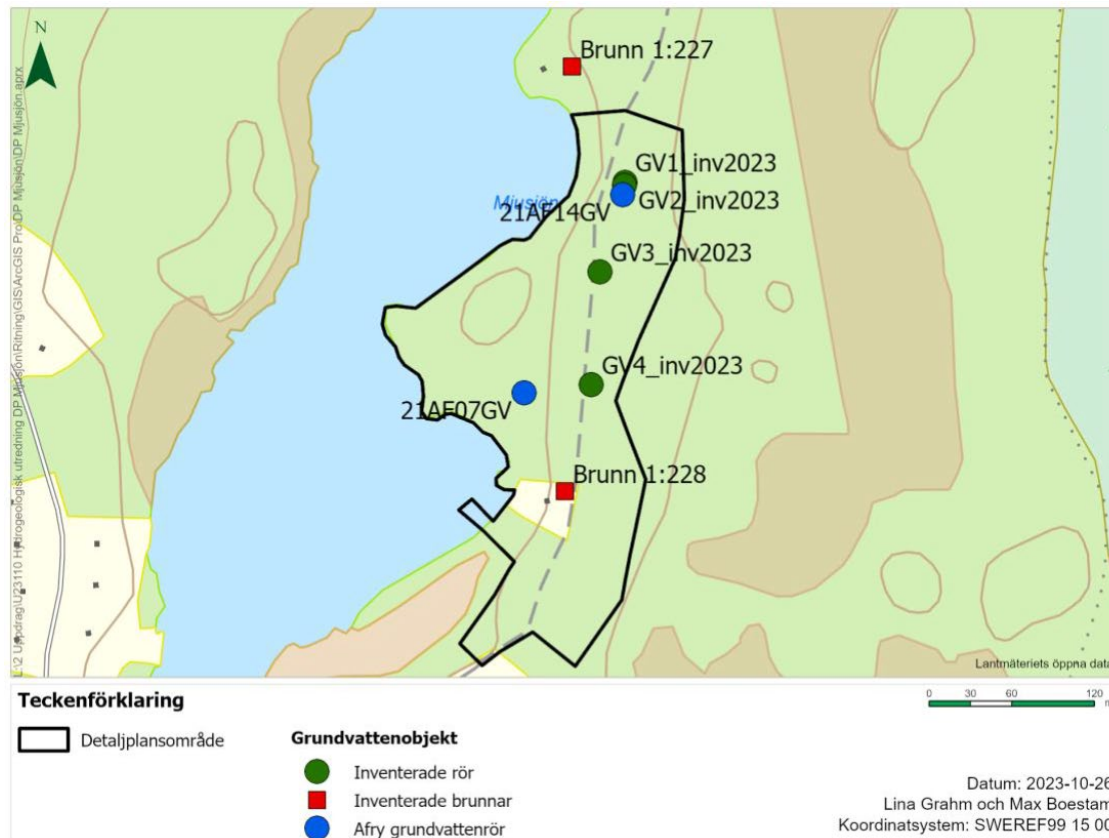
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Planeringsförutsättningar

Grundvatten

En brunnsinventering har genomförts inom detaljplaneområdet samt i angränsade omgivning. Fyra enskilda brunnar identifierades genom enkätutskick samt genom uppföljning av SGU:s brunnsarkiv.

Vid Bergabs platsbesök i oktober 2023 inventerades fyra grundvattenrör inom detaljplaneområdet utöver de två som AFRY etablerade 2021 i samband med deras geotekniska markundersökningar.



Figur 5. Karta som visar inventerade rör, grundvattenrör och enskilda brunnar. Del av planområdet är markerat med svart linje.

Grundvattennivån låg vid platsbesöket i oktober 2023 omkring +122 m, likt vattennivån i Mjusjön. Det är förväntat med en flack gradient inom en isälvsavlagring och nivåerna styrs till stor del av Mjusjön.

Grundvattennivåobservationerna från AFRY i februari/mars 2022 och november 2021 visade liknande nivåer. Nivån har varierat med max 0,33 m mellan mättillfällen. Alla mätningar utfördes på senhöst eller vinter när grundvattennivåer är som högst. På grund av osäkerheter kring mätpunkternas referensnivåer är det svårt att fastställa grundvattnets strömningsriktning. Fler kontinuerliga mätningar behövs.

Pulstester utfördes i fyra grundvattenrör för att utvärdera hydraulisk konduktivitet, vilket beskriver jordens genomsläpplighet. Grundvattenrören toppfylldes med vatten och återhämtningen observerades.

Skyfall

Detaljplaneområdet är placerat på en ås vilket även är gränsen av två av SMHI:s delavrinningsområden. Området har ingen tillrinning från omkringliggande mark utan svarar bara för dagvattnet som uppkommer på den egna ytan.

Lokalt i området sker avrinningen från en höjdrygg på ca +126 m.ö.h mot Mjusjön samt mot Locketorpamossen.

Planförslagets konsekvenser

Grundvatten

Exploatering av området kommer att omvandla skogsmark till bebyggelse med uppfarter och en asfalterad väg, vilket minskar markens naturliga infiltration och grundvattenbildning. Ytvatten från hårdgjorda ytor för biltrafik kan minska grundvattenbildningen i Lindåsmagasinet med uppskattningsvis 0,3 %, vilket anses försumbart.

Exploatering inom planområdet bedöms kunna ske utan påverkan på befintlig grundvattenförekomst (Lindåsmagasinet) och överlagd reservvattentäkt.

Inom ramen för planarbetet har en geoteknisk- och hydrologisk utredning tagits fram. Ett genomförande av föreslagen detaljplan bedöms inte påverka grundvattnets kvalitet och kvantitet då detaljplanen är utformad med hänsyn och erforderliga ytor finns avsatta för infiltration, fördröjning och rening av dagvatten.

Enligt VISS finns en generell risk för försämrade kvantitativa status av grundvattenförekomster i Kalmar län, på grund av problematiken kring torka som förväntas öka. Då Lindåsmagasinet i höjd med detaljplaneområdet ligger i direkt anslutning till Mjusjön kommer sjön att verka som en positiv hydraulisk rand. Mjusjön får i sin tur tillrinning från Grimmansmålasjön och Rostockasjön, som förses av Lyckebyån. Detta innebär att sjön kan fylla på grundvattenmagasinet vid naturligt lägre nivåer eller vid ett eventuellt framtida uttag.

Planförslaget är utformat för att möjliggöra att så mycket vatten som möjligt infiltrerar och tas om hand (fördröjs, renas) inom området så att grundvattnet inte påverkas till följd av föreslagen exploatering.

Rekommendationer för att minska grundvattenpåverkan från exploateringen av villaområdet inkluderar att undvika djupa schakter för att bevara isälvsavlagringens naturliga skydd. Använda rent och permeabelt material för återfyllnad som efterliknar åsens material. Byggmaskiner ska användas försiktigt och ha saneringsmöjligheter vid spill. Villor bör inte ha källare som kräver grundvattendränering. Enskilda avlopp bör inte tillåtas. Ett angränsande område ska reserveras i samråd med VA-huvudmannen för framtida vattentäktzon.

Skyfall

Planområdets dagvattensystem kommer inte att dimensioneras för ett extremt regn. Gatan kommer att fungera som ett skyfallstråk och leda skyfall till naturmark med naturlig sluttning mot Mjusjön.

Fastigheter i området gränsar till naturmark som har en naturlig lutning mot Mjusjön eller annan natur som inte tar skada vid ett skyfall.

TEKNISK FÖRUTSÄTTNING

VATTEN OCH AVLOPP

Planeringsförutsättningar

Planområdet är i dagsläget inte exploaterat. Vatten och avlopp finns utbyggt i anslutning till aktuellt planområde. Ledningarna går delvis inom planområdet. Dessa hanteras av Emmaboda Energi- och Miljö AB.

Planförslagets konsekvenser

Vatten- och avlopp och dess kopplingspunkter kommer förläggas inom användningen, GATA. Nya fastigheter kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Ledningar och serviser inom området behöver bestämmas i plan och höjd i det vidare arbetet när utformning och höjdsättning studeras närmare.

En direkt konsekvens för befintliga bostadsfastigheter inom planområdet är att de kommer bli tvångsanslutna i samband med införandet av verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Detta är förenat med en anslutningsavgift. En positiv konsekvens av detta är att vattenkvaliteten i Mjusjön och grundvattnet kommer förbättras.

DAGVATTEN

Planeringsförutsättningar

Inom detaljplanen finns vissa VA- eller dagvattenledningar, och närmsta dagvattensystem ligger söder om området vid fotbollsplanen och Lindåsullen, som avvattnar delar av Idrottsvägen med ett utlopp till Mjusjön. Kommunala VA-ledningar slutar ca 50 m söder om Lindåsullen, där spillvattnet pumpas till slutnoden för VA-ledningarna.

Ledningarna hanteras av Emmaboda kommun genom Emmaboda Energi- och Miljö AB.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget innebär en betydande ökning av dagvattenflödet med 800 % på grund av exploateringen där näst intill jungfrulig mark planläggs för bostäder med tillhörande gata. För att hantera det ökade dagvattenflödet krävs att rent dagvatten omhändertas lokalt via grönytor och att rent takvatten fördröjs genom ytlig avrinning inom allmän plats NATUR innan det når grundvattnet. Dagvatten från uppfarter och gata leds till fördröjningsyta för att renas och fördröjas innan vattnet långsamt infiltreras och når grundvattnet. Med föreslagna dagvattenanläggningar förväntas ingen ökad belastning på recipienten Lyckebyån, vilket innebär att miljökvalitetsnormen (MKN) uppfylls.

Ledningar bör dimensioneras för en återkomsttid på 10 år.

Efter byggnation kommer fastigheterna i västra delen att slutta västerut, men med välutformad höjdsättning kan dagvattnet omhändertas lokalt och infiltreras i åsen.

EL, FIBER OCH FJÄRRVÄRME

Planeringsförutsättningar

Idag finns viss teknisk infrastruktur framdraget till befintliga bostadsfastigheter. Övrig teknisk infrastruktur finns i intilliggande gator söder om planområdet.

Emmaboda Energi- och Miljö AB svarar för el, fjärrvärme och optisk fiber.

Planförslagets konsekvenser

Vid ett genomförande av planen kommer ledningar att förläggas i allmän plats; gata med anslutningsmöjligheter för respektive fastighet. Befintliga ledningar kan behöva läggas om vilket bekostas av kommunen.

Beslut om utbyggnation av fjärrvärme sker på affärsmässiga grunder efter beställning av framtida fastighetsägare.

AVFALL

Planeringsförutsättningar

Idag omfattas planområdet inte av någon avfallshantering utöver den avfallshanteringen som finns vid befintliga bostadsfastigheter.

Planförslagets konsekvenser

Inom planområdet kommer avfall att uppkomma och vid vissa tillfällen även bygg- och rivningsavfall. Hanteringen av avfallet ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Emmaboda Energi- och Miljö AB.

Avfallshanteringen hanteras i bygglovsskedet. Tillgänglighet och utformning av miljörum, uppställningsplatser för avfallskärl eller dylikt ska uppföras enligt gällande renhållningsföreskrifter.

Planen är utformad för att hushållsnära avfallshantering ska vara möjlig att genomföra på ett trafiksäkert sätt. Avfallsfordon kan vända utan att backa i planområdets norra del.

HÅLLBARHET

SOCIALA ASPEKTER

Planeringsförutsättningar

Barnperspektiv

Barnkonventionen inkorporerades i svensk lagstiftning den 1 januari 2020. Enligt barnkonventionen ska barnets rättigheter beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Inom denna detaljplan har inte någon barnkonsekvensanalys tagits fram. Barnperspektivet har beaktats inom planområdet utifrån barnens närområde till bostaden och idrottsplatsen som målpunkt och dess trafikmiljö.

Jämställt och mångfald

En viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetssynpunkt handlar om att alla ska ha lika bra förutsättningar till ett boende för hela livet, möjlighet till aktiviteter, möjlighet att ta sig till och från arbete, handla med mera. Detta oavsett ålder, ekonomi, etnicitet, funktionshinder, tillgång till bil med mera. Idag utgör planområdet ett naturområde intill Mjusjön som är tillgängligt för allmänheten.

Trygghet

I anslutning till planområdet finns målpunkter kopplat till rekreationsområden så som fotbollsplan i söder och en vandringsled i norr. Området saknar belysning.

Planförslagets konsekvenser

Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör för nytt bostadsområde, gata och naturområde. Områdets utformning öppnar upp möjligheter för barn att vistas och leka utomhus. Det finns idag befintliga målpunkter i områdets närhet, såsom en idrottsplats och badplats med lekplats strax söder om det nya området. Dessa kan fungera som naturliga och viktiga målpunkter för barn, och närheten till dessa faciliteter förbättrar tillgången till fysisk aktivitet och rekreation. Utformningen av gaturum tar hänsyn till barns säkerhet. Vid ett genomförande av detaljplanen skapas en förbättrad trafikmiljö för barn och unga i anslutning till idrottsplatsen.

Jämställt och mångfald

Det föreslagna bostadsområdet, bestående av enbart villor, kan ha begränsande effekter på jämställdhet och mångfald. Villor tenderar att vara dyra, vilket kan utesluta låginkomstfamiljer, ensamstående föräldrar och äldre. Den homogena bostadsbebyggelsen främjar en livsstil som kanske främst tilltalar barnfamiljer, vilket minskar mångfalden av olika familjekonstellationer och livsstilar. Socioekonomisk och kulturell mångfald kan också påverkas negativt, då området kan domineras av invånare från liknande bakgrunder.

Detaljplaneområdets allmänna platser, så som gata och natur är fortsatt tillgängligt för allmänheten. Detaljplanen säkerställer fri passage längs vattnet och möjliggör för en allmän badbrygga som gör att en mångfald av människor möts i en offentlig miljö.

Trygghet

Mänsklig närvaro i bostadsområdet samt i rekreations- och naturområden kan bidra till en ökad trygghetskänsla. Att det finns trygga kopplingar mellan målpunkter inom området är viktigt. Idrottsvägens gaturum är ett centralt offentligt rum i bostadskvarteret och kommer således vara en plats där grannar och besökare möts. Gaturummet utformas tryggt och säkert för alla trafikanter.

ÖKOSYSTEMTJÄNSTER

Planeringsförutsättningar

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som gynnar människor, det vill säga upprätthåller eller förbättrar människors välmående och livsvillkor. Dessa tjänster produceras av ekosystemen och medför inte investeringskostnader. Exempel på ekosystemtjänster är pollinering (som utförs av pollinerande insekter eller andra djur), skydd mot naturkatastrofer som översvämningar och jordskred, vattenrening via till exempel våtmarker eller musslor, skadedjursbekämpning (som utförs av naturliga fiender, kan vara både insekter, svampar, bakterier och virus), grönytor för rekreation, reducering av partikelhalter och växthusgaser samt bildandet av bördig jord.

Ekosystemtjänster delas in i fyra olika grupper utifrån vilken funktion de har. Dessa grupper kallas *producerande*, *reglerande*, *kulturella* och *understödjande* ekosystemtjänster.

De försörjande ekosystemtjänsterna är fysiska tjänster som är ett direkt resultat av naturens arbete. Exempel är bland annat den mat vi får från växter och djur, färskvatten, förnybara bränslen och genetiska material. De utgör samhällets resursbas.

Idag består planområdet av skogsmark med begränsat värde för ekosystemtjänster.

Planförslagets konsekvenser

Den största delen av befintlig vegetation inom området kommer att ersättas av bostadsområde och vägen kommer att dras om. Föreslagen fördröjningsyta ger förutsättningar för att nya naturmiljöer kan skapas och gynna den biologiska mångfalden.

Eftersom området idag inte bedöms ha några stora värden för ekosystemtjänster bedöms planförslaget ha en begränsad påverkan på ekosystemtjänsterna för området. Stor del av naturen som sparas består av vegetation med större träd vilka bidrar med värdefull klimatreglering i form av skugga och vattenavdunstning.

Planförslaget gynnar rekreation vilket är positivt för de kulturella ekosystemtjänsterna.

KLIMATANPASSNING

Planeringsförutsättningar

Det är viktigt att ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande vattennivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området. Det kan till exempel vara om ökad nederbörd kan medföra översvämningsrisk från höga flöden i närliggande vattendrag och om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden.

I ett framtida klimat väntas värmeböljor bli allt vanligare och mer ihållande. Ett integrerat system av gröna- och blåa infrastruktur ger ekosystemtjänster som, förutom att vara viktiga för dagvattenhanteringen, också har en betydande klimatreglerande effekt som bidrar till att minimera urbana värmeöar och öka komforten i både inomhus- och utomhusmiljön.

Grönska är även positivt ur ett energiperspektiv eftersom både behovet av uppvärmning och kylning av byggnader minskar. Samtidigt skapas också kolsänkor som är en betydelsefull ekosystemtjänst när det gäller minskad klimatpåverkan.

Planförslagets konsekvenser

Området kommer att exploateras och bidra till mer hårdgjord yta i området. Planen säkerställer att stor del av marken ska vara genomsläpplig och det säkerställs även ytor för natur vilket innebär att befintlig natur sparas. Detta kan hjälpa till att reglera de mest relevanta klimateffekters inverkan på området.

Ny bebyggelse inom planområdet kan med fördel förses med solceller och utformas med gröna tak vilket bedöms minska de framtida etableringarnas klimatavtryck.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Planeringsförutsättningar

Området är idag inte utsatt för bullerpåverkan.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget möjliggör nya bostäder och en ökning av trafiken i området. Skyltad hastighet är låg och antal fordonsrörelse per dygn anses ringa. Då stor del av planområdet består av natur, så kallad mjuk mark, bedöms bullerpåverkan vara marginell.

FÖRORENINGAR***Planeringsförutsättningar***

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Markområdet är inte exploaterat sedan tidigare. Vidare påvisar den geotekniska utredningen inte några fyllnadsmassor med risk för föroreningar. Utifrån detta gör kommunen bedömningen att det inte förekommer någon särskild risk för befintliga markföroreningar.

Planförslagets konsekvenser

Planförslagets genomförande kräver reningsåtgärder för att inte öka föroreningsbelastningen till recipienten Lyckebyån. Användningen som det planeras för bedöms inte medföra någon risk för markföroreningar.

RADON***Planeringsförutsättningar***

Utförda radonmätningar visar att radonhalten i området och närområdet ligger inom intervallet för normalradonmark.

Planförslagets konsekvenser

Blivande byggnader ska utföras som radonskyddade byggnader, vilket bland annat medför att golv- och väggkonstruktioner görs täta mot mark samt att rörgenomföringar i byggnaders bottenplatta tätas. Årsmedelvärde för radonhalten i byggnader får inte överskrida 200 Bq/m³.

Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att fastställa eventuell förekomst av radon.

OMGIVNINGSPÅVERKAN***Planeringsförutsättningar***

Planområdet består till största delen av ung slyskog till följd av avverkning.

Planförslagets konsekvenser

Befintlig bebyggelse bedöms inte påverkas negativt av skuggbildning av den tillkommande exploateringen. Detta främst på grund av reglering av bebyggelsens placering och att den i huvudsak ligger avskilt från befintlig bebyggelse med avskiljande vegetationsridå.

Bostadsfastigheten Emmabo 1:228 ligger strax intill ny kvartersmark för bostäder. Bostaden bedöms inte påverkas negativt av skuggbildning eftersom placeringen av bebyggelsen regleras.



Figur 6. Illustration över nya byggnader i förhållande till landskapet.



Figur 7. Illustration över omgivningspåverkan sett från Mjusjöns västra strand.

RISKER

RAS OCH SKRED

Planeringsförutsättningar

SGU (Sveriges geologiska undersökning) visar inga indikationer på ras, sked eller erosion inom planområdet. Marknivåerna varierar mellan cirka +122 till +126. Området sluttar i öst-västlig riktning mot Mjusjön.

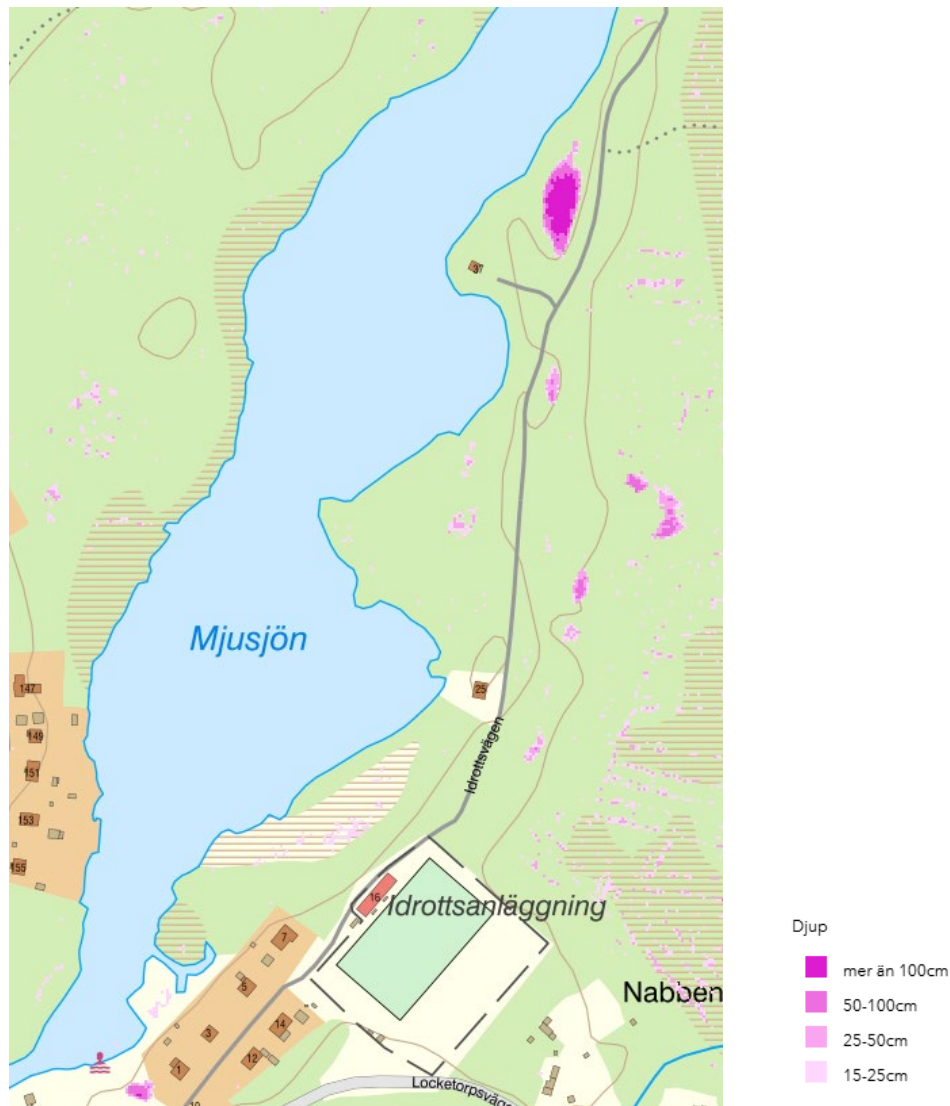
Planförslagets konsekvenser

Sett till jordens geotekniska egenskaper och blivande konstruktioners troliga laster bedöms det inte finnas några risker kopplade till områdes stabilitet. Detta behöver kontrolleras när byggnaders exakta placering och grundläggningsnivå är känd.

RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND/LÅGPUNKTER

Planeringsförutsättningar

Inom området finns ett fåtal lågpunkter.



Figur 8. Figur som visar befintliga lågpunkter inom planområdet.

Planförslagets konsekvenser

I huvudsak ska lågpunkter inte bebyggas eftersom det ofta samlas vatten här naturligt och kan utgöra risk för översvämning. Att påverka eller förändra lågpunkter kan leda till störningar av den naturliga avrinningen. Det är viktigt att noggrant utreda och planera hur eventuella ingrepp i lågpunkterna genomförs för att minimera skador och säkerställa en hållbar utveckling.

Dagvattenutredningen har studerat ytavrinningen med hänsyn till både dagvatten och skyfall.

FARLIGT GODS***Planeringsförutsättningar***

Det finns ingen primär väg för farligt gods i anslutning till planområdet.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget berörs inte av frågor kopplat till farligt gods.

RISK FRÅN VERKSAMHETER***Planeringsförutsättningar***

Inga verksamheter förekommer på platsen idag.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget möjliggör inte för nya verksamheter inom området.

SAMMANFATTADE KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att skogsmark tas i anspråk för att möjliggöra för ett nytt bostadsområde med tillhörande gata och rekreativa miljöer med naturområde och vattenområde med badbrygga. Den befintliga villan i norr får en ny anslutningsväg. Nya bostäder bedöms inte påverka närliggande bebyggelse negativt.

Planförslaget innebär att kommunens bostadsutbud stärks på landsbygden. Ny föreslagen bebyggelse består endast av friliggande villor och antas attrahera en begränsad målgrupp. Mångfald ska främjas genom samhällsplaneringen och inom planområdet är det därför viktigt med lättåtkomlig natur vilket ökar tillgängligheten för alla. Planförslaget med dess allmänna badbrygga skapar en målpunkt för allmänheten vilket tillgängliggör vattenområdet mer.

Trafiken beräknas öka marginellt. Skapandet av en bredare väg bibehåller säkerhet för alla trafikanter. Ingen påverkan sker på kollektivtrafik. Boendeparkeringar löses inom de nya fastigheterna och besökare till idrottsplatsen ges en förbättrad tillgänglighet genom ny parkeringsplats.

Naturvärdesobjekt bevaras, medan ung slyskog påverkas av exploatering. Viktig naturmiljö förblir därmed opåverkad. Landskapsbilden kommer att förändras och ny bebyggelse regleras för att harmonisera med befintlig miljö.

Markförhållandena är lämpliga för bebyggelse. I samband med exploatering minskar möjligheterna för naturlig infiltration vilket kompenseras med dagvattenhantering lokalt. Det är viktigt att rekommenderade dagvattenhanteringsmetoder för uppfarter och gata följs för att undvika ökad föroreningsbelastning i grundvattnet. Vatten- och avloppsanslutningar görs till det kommunala nätet, med hantering av ökat dagvattenflöde.

Klimatanpassning säkerställs genom bevarad natur och genomsläpplig mark. Ingen risk för ras eller skred har identifierats. Lågpunkter undviks för att minimera översvämningsrisker.

Sammanfattningsvis främjar planförslaget hållbar utveckling, stärker lokal ekonomi och förbättrar livskvalitet för kommunens invånare. Negativa konsekvenser ska noggrant beaktas, minimeras och hanteras för att säkerställa att exploateringen sker på ett miljömässigt hållbart sätt.

PLANERINGSUNDERLAG

Detta avsnitt redovisar en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

DETALJPLAN

Området är inte planlagt sedan tidigare.

Kommunens detaljplaner är lagrade i kommunens arkiv.

GRUNDKARTA

Grundkarta tillhörande aktuell detaljplan daterad 2025-08-20. Grundkartan är lagrad i kommunens diariesystem.

ÖVERSIKTSPLAN

Inom aktuellt planområde gäller vid framtagande av aktuell detaljplan följande:

- Översiktsplan (ÖP) för Emmaboda kommun antagen av kommunfullmäktige år 2013 med aktualitetsförklaring 2017-04-10.

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

Till detaljplanen hör undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808) upprättad 2025-09-01. Dokumentet är lagrat i Emmaboda kommuns diariesystem.

SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Till detaljplanen tas särskilt beslut om att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan i samband med detaljplanens samrådsbeslut. Dokumentet är lagrat i kommunens diariesystem.

UTREDNINGAR

Nedanstående utredningar har legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

DAGVATTEN

Dagvattenutredning Emmaboda, Mjusjön. Framtagen av Ciskon Lektus och daterad 2022-12-01. Utredningen är lagrad i kommunens diariesystem.

HYDROGEOLOGI

Hydrogeologisk beskrivning, Mjusjön Emmaboda. Framtagen av BERGAB och daterad 2023-11-09. Utredningen är lagrad i kommunens diariesystem.

VATTEN

PM DP Mjusjön vatten. Lämplighetsbedömning utifrån grundvattenförekomsten för DP Mjusjön. Framtagen av Wescon miljökonsult och daterad 2024-04-18. Utredningen är lagrad i kommunens diariesystem.

GEOTEKNIK

PM Geoteknik, Detaljplan Mjusjön, Emmaboda Kommun och Markteknisk undersökningsrapport (MUR). Framtagen av Afry och daterad 2022-04-15. Utredningen är lagrad i kommunens diariesystem.

NATURVÄRDESinVENTERING

Naturvärdesinventering Mjusjön, Emmaboda kommun. Framtagen av AFRY och daterad 2023-05-31. Utredningen är lagrad i kommunens diariesystem.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av några regionala planeringsunderlag.