



Planbeskrivning med genomförandefrågor

Ändring av Stadsplanen för del av Emmaboda samhälle

Emmaboda tätort, Emmaboda kommun, Kalmar län

- Fastigheten Liljan 7
- Underliggande plan fastställd 1982-01-21



Godkännande i BMN: 2018-03-19

Antagande KF: 2018-04-23 § 49

Laga Kraft KF: 2018-05-19

Vad är en detaljplan?

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i fyra veckor efter godkännande av Bygg- och miljönämnden. Under samrådstiden ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Efter samråd och eventuella revideringar samt godkännande av Bygg- och miljönämnden ska planförslaget ställas ut minst tre veckor för granskning innan detaljplanen antas. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

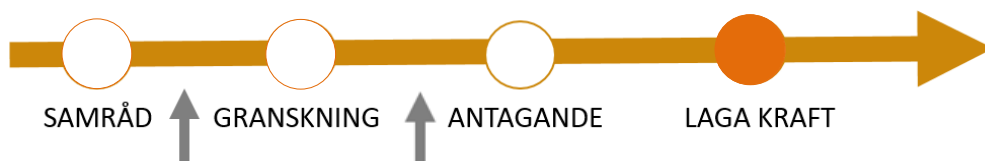
Aktuell detaljplan godkänns av Bygg- och miljönämnden och antas av Kommunfullmäktige. Sakägare, som inte fått sina synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från det att protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat.

Ändring av detaljplan

Aktuell detaljplan upprättas som en ändring av detaljplan enligt plan- och bygglagen, (PBL) 4 kap 38 §. Vid en ändring prövas endast de förändringar som ändringen avser är lämpliga. Det är av stor vikt att ändringen uppfyller tydlighetskravet i PBL och motsvarar syftet med gällande detaljplan som avses ändras. Aktuell ändring av detaljplan anses vara förenligt med gällande plans syfte till lika dagens användning samt innebär inga olägenheter. Ändringen anses även lämplig utifrån hållbarhetskraven i PBL kap 2.

Aktuell ändring av detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen från 2015, och handläggs med standardförfarande.

Standard förfarande



Figur 1. Planprocessen för standardförfarande

Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte	4
Sammanfattning av Planändring	6
Tidigare kommunala ställningstaganden	8
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna	10
Frågor bevakade av Länsstyrelsen	34
Genomförande av detaljplanen	45
Sammanfattade konsekvenser	47
Medverkande tjänstemän	48

Handlingar

Emmaboda kommun

Utdrag ur primärkarta

Metria

Planbeskrivning inkl. genomförandefrågor

Plankarta över aktuell fastighet med redovisning av ändring

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

WSP

Trafikbullerutredning

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samrådsyttrande

Länsstyrelsens granskningsyttrande

Bakgrund och syfte

Planens syfte

Syftet med ändring av detaljplan är att pröva platsens lämplighet för bostadsbebyggelse om max 6 våningar. Aktuell fastighet har en mycket snäv byggrätt och näst intill all mark är reglerad med *mark som inte får förses med byggnad* (punktprickad mark). Ändring syftar även att skapa en flexibilitet vad gäller placering av ny bebyggelse, dock med hänsyn till befintlig bebyggelse, kulturhistoriska värden och en för fastigheten bra funktionsplanering.

Ändring av detaljplan påverkar inte gällande detaljplans syfte eller användning, vilken regleras med *B, bostäder*.

Bakgrund

Underliggande plan (antagen 1982) upprättades med en äldre plan- och bygglagstiftning. Då gällde byggnadsstadgan samt byggnadslagen. Eftersom gällande lagstiftningen medgav vidlyftiga avvikelser kunde man göra mycket detaljerade planer som man därefter på ett enkelt sätt kunde göra avsteg ifrån (lämna dispenser). Inom aktuell fastighet var byggnadernas placering exakt markerade med byggrätt och i stort sett resten av fastigheten var reglerad med s.k. "punktprickad mark" d.v.s. marken fick inte förses med byggnad. Det här sättet att upprätta detaljplaner får alltså ses mot bakgrund av då gällande regelverk, några sakliga skäl till all "punktprickad mark" på aktuell fastighet synes inte finnas.

Kommunens fastighetsbolag för bostäder, EBA äger aktuell fastighet, Liljan 7. Under hösten 2017 påbörjades rivning av samtliga tidigare byggnader. Rivningen är slutförd och marken iordningställd enligt rivningslovens rivningsplan. Bebyggelsen var i mycket dåligt skick.

EBA och Emmaboda kommuns viljeriktning är att bygga ett eller flera bostadshus med cirka 30 hyreslägenheter. Möjligheten att tillskapa bostäder i Emmabodas centrala delar är ett positivt tillskott på bostadsmarknaden. Förslaget ger fler lägenheter i centrala Emmaboda, i anslutning till befintlig infrastruktur, utan att ny mark tas i anspråk.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Emmaboda och omfattar fastigheten Liljan 7. Planområdet avgränsas av Trädgårdsgatan i norr, Linnégatan i väster och Hantverkargatan i öster. I söder avgränsas planområdet av fastigheten Liljan 8. Planområdet är ca 2,7 hektar.

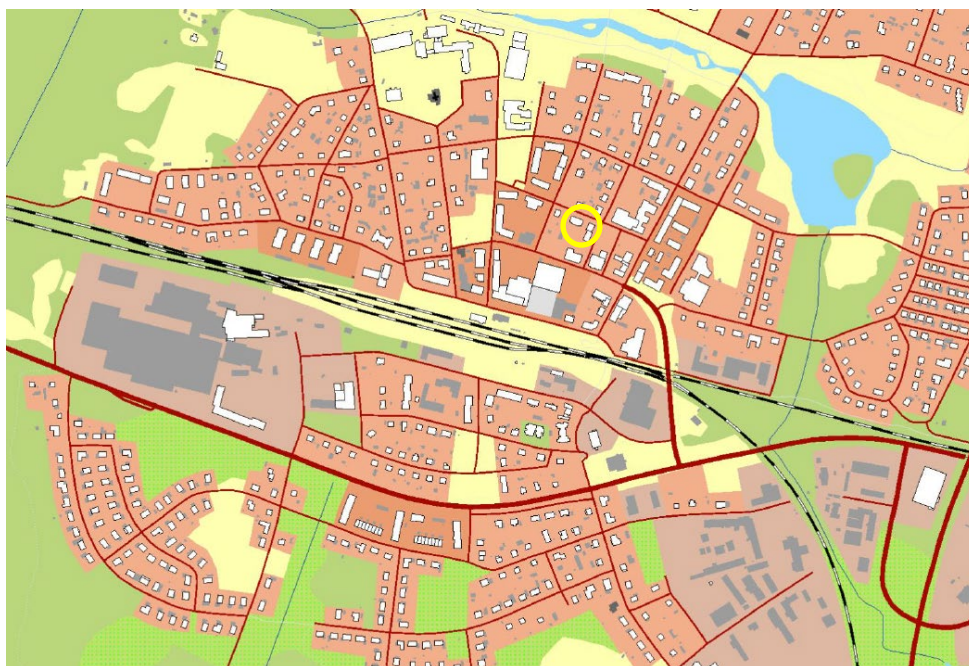


Bild 1. Översiktskarta med planområdet inringat (gul ring).

Markägförhållande

Planområdet omfattar fastigheten Liljan 7 som ägs av Emmaboda kommun.

Sammanfattning av planändringen

Ändringen syftar till att inom ramen för ändamålet bostäder tillskapa utvecklingsmöjligheter genom en mer flexibel byggrätt med för framtiden ändamålsenlig utformning enligt gällande regler och rekommendationer med hänsyn till kulturvärden, befintlig bebyggelse samt en god boendemiljö. Ändringen ger en förtätning med hyreslägenheter i centrala Emmaboda intill redan etablerad infrastruktur. Ändringen av detaljplan berör endast egenskapsbestämmelser. Användning *B, Bostäder* prövas inte inom denna ändring. Ändring av detaljplan möjliggör för byggelse om maximalt 6 våningar. Planen reglerar bebyggelsens exploateringsgrad, nockhöjd samt placering på fastigheten.

Bestämmelse som tas bort:

- Mark som inte får förses med byggnad
- Mark som endast får förses med komplementbyggnad
- Antal våningar

Bestämmelser som tillförs planen:

- Största byggnadsarea av fastighetsarea
- Högsta nockhöjd i meter
- Placering av huvudbyggnad respektive komplementbyggnad i relation till fastighetsgränser och gatumark
- Andel genomsläpplig yta av fastighetsarean som inte får hårdgöras
- Genomförandetid för aktuell ändring

Aktuell ändring ger en flexibilitet för kommande bebyggelse. Inom ramen för planarbetet har 3 alternativa byggnadsvolymer studeras. Samtliga alternativ ryms inom förslag till ändring av detaljplan. Utifrån genomförda studier och samråd med berörda sakägare förordar kommunen alternativ 1, punkthus i 6 våningar. Detta alternativ ger minst påverkan på omkringliggande fastigheter och är det alternativ som på bästa sätt skapar en kontinuitet i Emmabodas bebyggelsestruktur.

Studerade alternativ:

- Alternativ 1. Punkthus, 6 våningar
- Alternativ 2. Vinkelhus mot gata i norr och öster, 4 våningar

Samt i samråd med sakägare (framkom under informationsmöte)

- Alternativ 3. Vinkelhus, med långsida mot söder och öster, 4 våningar



Bild 3. Alternativ 1, punkthus 6 vån. Metria AB



Bild 4 (vänster) Alternativ 2, vinkelhus mot gata 4 vån. Metria AB

Bild 5. (höger) Alternativ 3, vinkelhus mot Systemet 4. Metria AB

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö. Detta medför ett effektivt markutnyttjande samt effektivare användning av befintlig infrastruktur. Gällande översiktsplan för Emmaboda kommun från 2012 anger bland annat att centrum ska förtätas. Planområdet är inte specifikt utpekad i översiktsplanen men är i linje med översiktsplanens viljeriktning och mål.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

Enligt Emmaboda kommuns bostadsförsörjningsprogram, fastställt av kommunfullmäktige 2017-09-25, är bostadsförsörjningen en viktig strategisk fråga för kommunen. Kommunen har antagit flera målområden i sina åtagande för att verka för attraktivt boende. Ändring av detaljplan går i linje med målområde C1:1 och aktuellt planområde är utpekad som utvecklingsområde för bostäder.

C1:1 Förtäta boendemiljöerna i centrum

Ändring av detaljplanen har utformats med ambition att tillskapa bostäder utifrån efterfrågan i relation till områdets förutsättningar. Planen möjliggör en vidareutveckling av redan ianspråktagen mark vilket gör att befintlig infrastruktur kan nyttjas mer effektivt vilket stämmer överens med miljömålet god bebyggd miljö.

Bostadsförsörjningsprogram framhåller att det finns ett stort behov av den typ av bostäder som planen avser att möjliggöra.

Detaljplaner

Detaljplan upprättas som ändring av detaljplan. Gällande detaljplan vann lagakraft 1982-01-21. Aktuell planändringen strider inte mot underliggande plans syfte.

Planområdet omfattas av en detaljplan:

Ändring av Stadsplan för del av Emmaboda samhälle, Emmaboda kommun, Kalmar län.

För aktuell fastighet anges användningen B, bostäder. Bebyggelse får uppföras med hus i 2 våningar. Gården regleras med punktprickad mark, mark får inte bebyggas. Dagens planutformning ger begränsade utvecklingsmöjlighet för nyttillkommen bostadsbebyggelse.

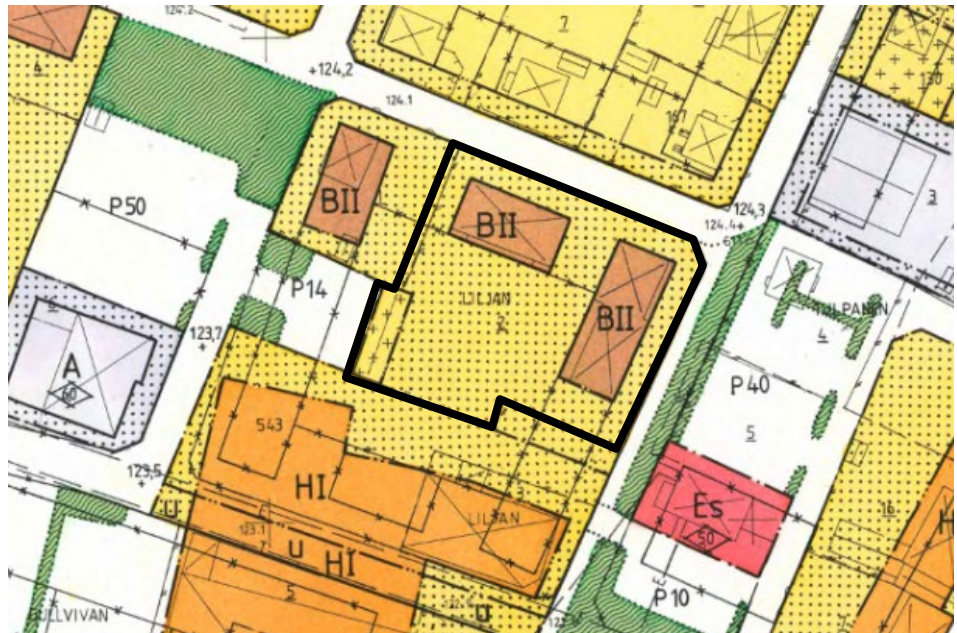


Bild 5. Gällande detaljplan

Övriga beslut

Bygg- och miljönämnden informerades den 2016-02-15 § 4 om bygg- och miljöenhetens uppdrag att inleda planläggningsarbete genom tillägg till detaljplan för fastigheten Liljan 7. Nämnden ställde sig positiva.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2016-06-20 § 43 att bevilja rivningslov för samtliga byggnader inom fastigheten Liljan 7. Rivning har genomförts enligt upprättad rivningsplan.

Nuläge, planförslaget och konsekvenserna

Bebyggelse

Nuläge

Under hösten/vintern 2017 har samtliga byggnader inom fastigheten Liljan 7 rivits. Byggnaderna var i mycket dåligt skick och den sammanvägda bedömningen var att byggnaderna saknade kulturhistoriskt värde och att en renovering skulle bli mycket kostsam.

Bebyggelsen vid planområdets direkta närhet består av villabebyggelse och affärs- och kontorsbyggnader, 1,5- 2 våningar. Inom intilliggande kvarter finns ett större flerfamiljshus med 5 våningar.

Planförslaget och konsekvenser

Underliggande detaljplan reglerar användningen B, Bostäder. Ändring av detaljplan möjliggör att fastigheten kan bebyggas med ett flerbostadshus om max 6 våningar. Byggnadshöjden regleras med högsta nockhöjd om 28 meter exklusive tekniska anläggningar. Planerad byggnads exakta utformning kommer inte att vara beslutad vid ett antagande av ändring av detaljplan. För att visa möjlig byggnadsvolym redovisas i planbeskrivningen 3 olika alternativ. Dessa alternativ ligger även till grund för upprättad trafikbullerutredning samt volym/skuggstudie.

Studerade alternativ:

- Alternativ 1- Punkthus, 6 våningar
- Alternativ 2 - Vinkelhus med placering i planområdet norra del, 4 våningar

Samt i samråd med sakägare (framkom under informationsmöte)

- Alternativ 3- Vinkelhus med placering i planområdet södra del, 4 våningar

Dessa tre alternativ rymmer cirka 30 lägenheter, beroende på detaljutformning. Ändring av detaljplanen reglerar placering av huvudbyggnad och komplementbyggnader genom placeringsbestämmelser p₁ och p₂, i syfte att skapa minsta påverkan på omgivande villabebyggelse. Därtill reglerar ändring av detaljplan att största tillåtna byggnadsarea är 30% av fastighetsarean. Emmaboda Bostads AB (EBA) kommer att låta uppföra samt förvalta byggnaden.



Bild 6-9. Intelligande bebyggelse längs Trädgårdsgatan.

Sol- och skuggstudie/ volymstudie

En studie avseende sol/skugga/byggnadsvolym har genomförts för ny föreslagen bebyggelse i relation till omkringliggande bebyggelse. Studien visar solförhållanden vid olika årtider samt vid olika klockslag på dygnet. I planbeskrivningen redovisas två olika årtider under fyra olika klockslag, för tre alternativa byggnadsvolymer/placeringar, som alla ryms inom förslag till ändring av detaljplan. Aktuell ändring ger en flexibilitet för kommande byggnadsvolymer och dess utseende. Studien redovisar de förslag som har diskuterats inom ramen för planarbetet, alternativ 1-3.

Studien syftar till att redovisa skuggbildning, gaturum och höjder samt eventuell påverkan på befintlig bebyggelse. Studerade alternativ har alla plus och minus för intilliggande bebyggelse och bidrar på olika sätt till Emmabodas bebyggelsestruktur. Kommunens ställningstagande är att samtliga alternativ visar på en hållbar utveckling för ett attraktivt centrum med en god boendemiljö. Utformning och exakt placering bestäms i kommande lovprocess.

Volym/gaturum

Nedan redovisas utsnitt från sol- och skugga/volymstudie avseende alternativ 1- 3. Ny föreslagen byggnad markeras med röd prick. Alternativ 1 och 3 ger ett mer öppet gaturum med ett respektavstånd till befintlig villabebyggelse vid Trädgårdsgatans norra sida. Alternativ 2 skapar ett tydligare gaturum och samspelar med Emmabodas bebyggelsestruktur i angränsande kvarter. Alternativ 2 och 3 kan på grund av större yta på mark utföras i 4 våningar.

Alternativ 1, punkthus kräver 6 våningar för att inrymma 30 nya lägenheter. Dock speglar en högre byggnadsvolym inom fastigheten Liljan 7 det befintliga flerfamiljshuset om 5 våningar inom fastigheten, Linnéan 4. Förslagen ändring av detaljplan möjliggör för ett genomförande av samtliga alternativ.

Alternativ 1-3 redovisas (illustrationsplan) under rubriken *Sammanfattning av planändringen*.

Volymstudie av alternativ 1, punkthus 6 våningar



Bild 10. Sett från sydväst. Ny föreslagen byggnad markeras med röd punkt.

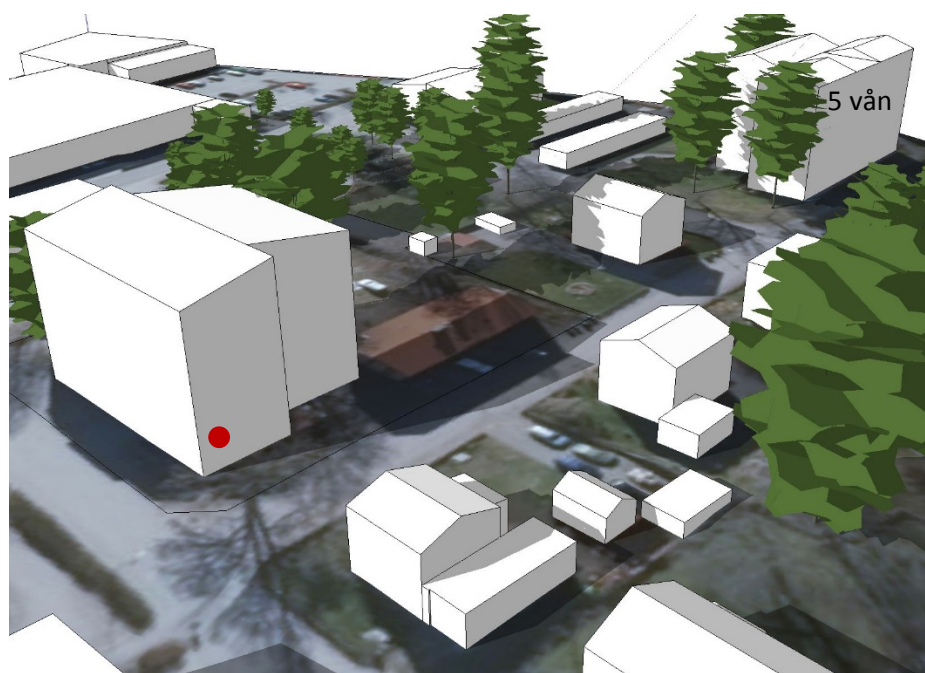


Bild 11. Sett från nordöst. Ny föreslagen byggnad markeras med röd punkt.

Volymstudie av alternativ 2, vinkelhus 4 våningar



Bild 12. Sett från sydväst. Ny föreslagen byggnad markeras med röd punkt.



Bild 13. Sett från nordöst. Ny föreslagen byggnad markeras med röd punkt.

Volymstudie av alternativ 3, vinkelhus 4 våningar



Bild 14. Sett från sydväst. Ny föreslagen byggnad markeras med röd punkt.

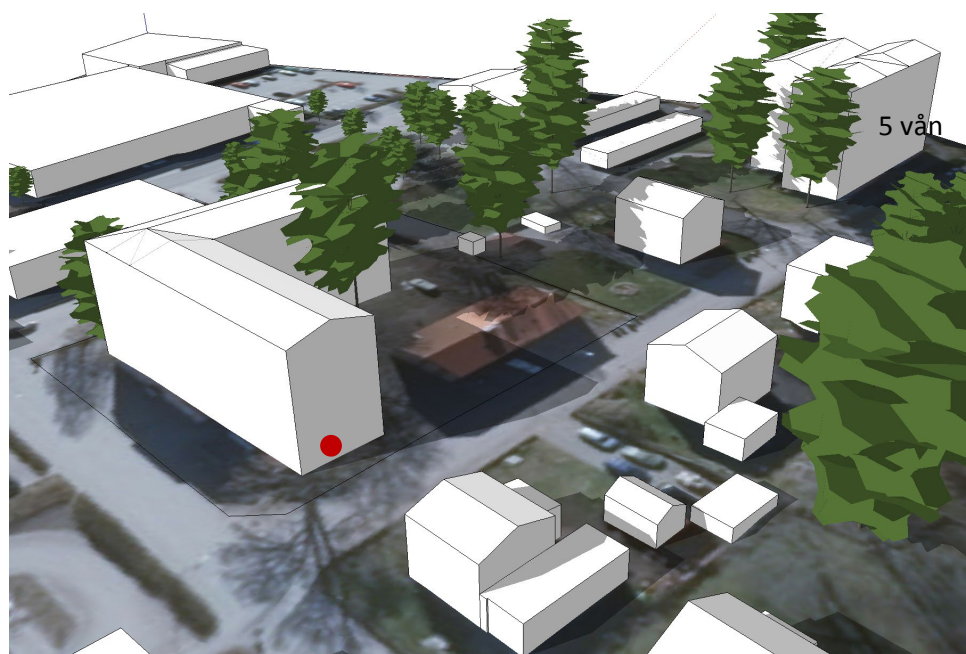


Bild 15. Sett från nordöst. Ny föreslagen byggnad markeras med röd punkt.

Sol/skugga

Studien visar att ny bebyggelse inom planområdet till viss del kommer skuggpåverka befintlig villabebyggelse norr om Trädgårdsgatan.

Studien visar att ny bebyggelse inom fastigheten Liljan 7 inte påverkar befintlig bebyggelse under sommaren. Solen står då högt vilket ger en mycket kort skuggbild. Bildserie 16-21 redovisar de tre studerade alternativen under två årstiderpunkter, vårdagjämning och höstdagjämning, med ett urval av fyra olika klockslag, kl 10, kl 12, kl 14 och kl 16.

För att tydliggöra den nya bebyggelsens skuggpåverkan sammanställs tiden då skuggan faller/påverkar angränsande fastigheters bostadsbyggnaders fasader (norr om Trädgårdsgatan).

Angränsande fastighet	Alternativ 1 Punkthus 6 vån	Alternativ 2 Vinkelhus, gata 4 vån	Alternativ 3 Vinkelhus, Systemet 4 vån
Astern 7, Vår	Tangerar byggnad vid kl 10	Cirka 11.20-13.30	Påverkas ej
Astern 7, Höst	Cirka 09.40-10.20	Cirka 11.15- 13.15	Påverkas ej
Brytpunkt då skuggan påverkar som mest, oktober och framåt			
• Alternativ 1- cirka 09.00 fram till 11.30 • Alternativ 2- cirka 08.30- 13.20 • Alternativ 3- cirka 09.00- 10.00 Fastigheten Astern 7 påverkas marginellt av skugga under våren. Under hösten ger alternativ 2 en lägre skuggpåverkan. Ju senare på hösten desto tidigare kommer skuggan falla på byggnadens fasad.			

Angränsande fastighet	Alternativ 1 Punkthus 6 vån	Alternativ 2 Vinkelhus, gata 4 vån	Alternativ 3 Vinkelhus, Systemet 4 vån
Astern 6, Vår	Cirka 11.45-16.00	Cirka 12.40-17.30	Cirka 12.30-15.30
Astern 6, Höst	Cirka 11.30- 15.45	Cirka 12.30- 17.20	Cirka 12.00- 15.20
Brytpunkt då skuggan påverkar som mest, oktober och framåt			
• Alternativ 1- 09.00 fram till 11.30 • Alternativ 2- 11.00 och framåt • Alternativ 3- cirka klockan 12.00 och framåt Fastigheten Astern 6 påverkas av skuggbildning från samtliga alternativ. Huvudbyggnadens fasad påverkas med skugga på eftermiddagen. Inom fastigheten finns det möjligheter att skapa uteplatser i olika väderstäck.			

Alternativ 1-3 ger en marginell skuggpåverkan på fastigheten Astern 7. En nybyggnation ger generellt en förlängd skuggbildning på ca 1- 2 timmar i förhållande till dåtidens bebyggelse (rivit).

Fastigheten Astern 6 påverkas av skugga från samtliga alternativ från ca klockan 12 på dagen och framåt.

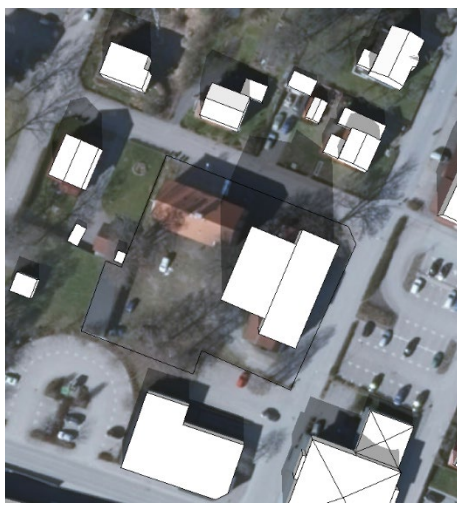
Generellt ger alternativ 3 minsta skuggpåverkan över tid. Alternativ 2 med 4 vån ger en större skuggbildning än alternativ 1 med 6 våningar. Byggnaden inom Alternativ 1 kan med fördel placeras längre ifrån Astern 7. Studien visar att en lägre byggnad inte är lika med minsta skuggpåverkan då volymen för ett vinkelhus tar mer mark i anspråk än ett punkthus.

Genomförd studie resulterar i att Emmaboda kommun anser att ändring av detaljplan ska möjliggöra för en byggnad om 6 våningar. Centrala Emmaboda ges en etablerad årsring avseende byggnadsstruktur samtidigt som minsta påverkan kan skapas. Ändring av detaljplan möjliggör dock för lägre bebyggelse än 6 våningar.

Alternativ 1 punkthus, sol/skugga den 20 mars - vårdagjämning



klockan 10



klockan 12



klockan 14



klockan 16

Bildserie 16. Alternativ 1

Underliggande ortofoto är inte uppdaterat efter att byggnader inom fastigheten Liljan 7 har rivits. Vid analys av studien har skuggan från dessa byggnader undantagits (OBS. skuggan syns fortfarande på bilderna).

Alternativ 2 vinkelhus, sol/skugga den 20 mars- vårdagjämning



klockan 10



klockan 12



klockan 14

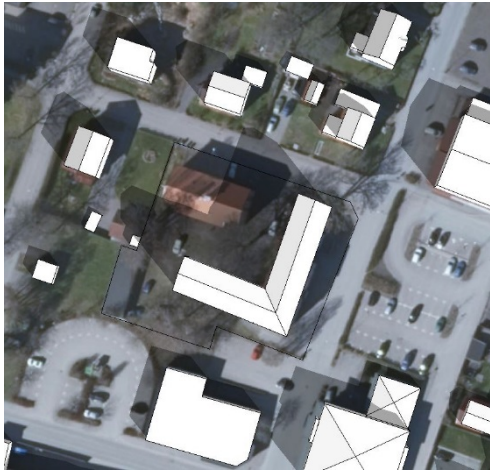


klockan 16

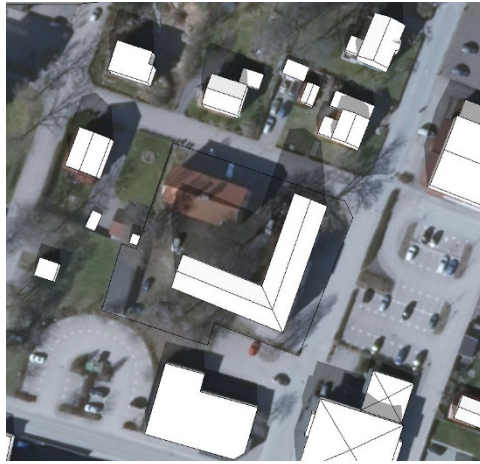
Bildserie 17. Alternativ 2

Underliggande ortofoto är inte uppdaterat efter att byggnader inom fastigheten Liljan 7 har rivits. Vid analys av studien har skuggan från dessa byggnader undantagits (OBS. skuggan syns fortfarande på bilderna).

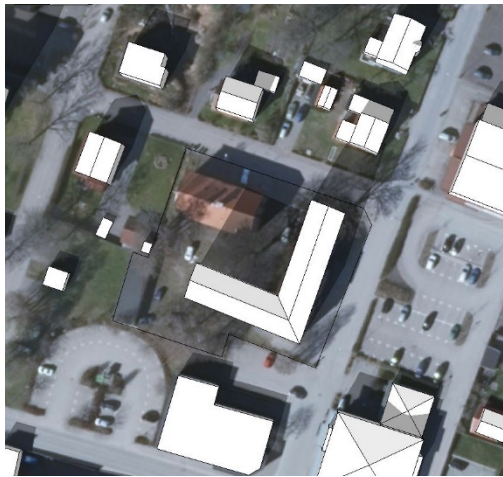
Alternativ 3 vinkelhus, sol/skugga den 20 mars- vårdagjämning



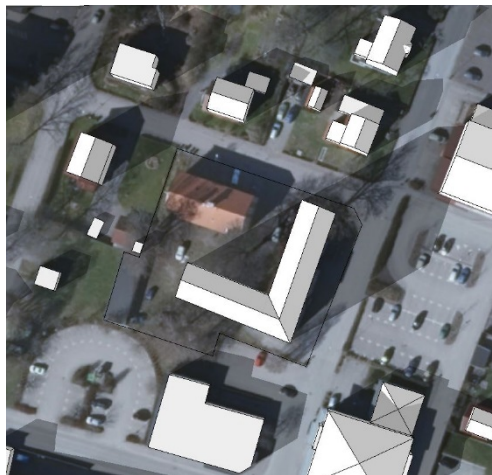
klockan 10



klockan 12



klockan 14



klockan 16

Bildserie 18. Alternativ 3

Underliggande ortofoto är inte uppdaterat efter att byggnader inom fastigheten Liljan 7 har rivits. Vid analys av studien har skuggan från dessa byggnader undantagits (OBS. skuggan syns fortfarande på bilderna).

Alternativ 1 punkthus, sol/skugga en 22 sep- höstdagjämning



klockan 10



klockan 12



klockan 14



klockan 16

Bildserie 19. Alternativ 1

Underliggande ortofoto är inte uppdaterat efter att byggnader inom fastigheten Liljan 7 har rivits. Vid analys av studien har skuggan från dessa byggnader undantagits (skuggan syns fortfarande på bilderna).

Alternativ 2 vinkelhus, sol/skugga den 22 sep- höstdagjämning



klockan 10



klockan 12



klockan 14

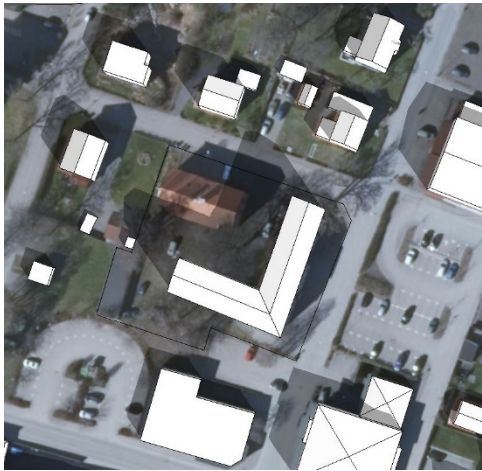


klockan 16

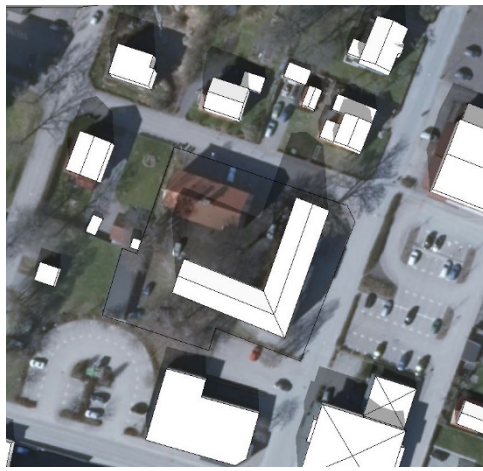
Bildserie 20. Alternativ 2

Underliggande ortofoto är inte uppdaterat efter att byggnader inom fastigheten Liljan 7 har rivits. Vid analys av studien har skuggan från dessa byggnader undantagits (skuggan syns fortfarande på bilderna).

Alternativ 3 vinkelhus, sol/skugga den 22 sep- höstdagjämning



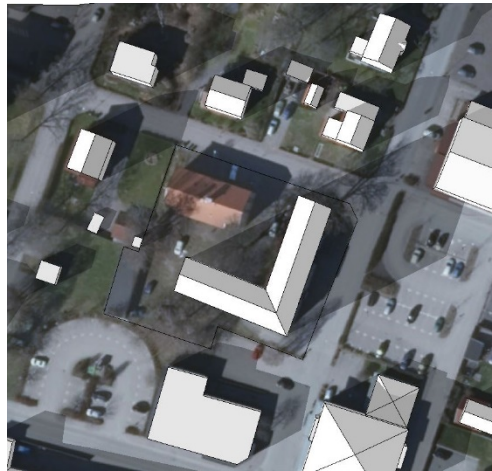
klockan 10



klockan 12



klockan 14



klockan 16

Bildserie 21. Alternativ 3

Underliggande ortofoto är inte uppdaterat efter att byggnader inom fastigheten Liljan 7 har rivits. Vid analys av studien har skuggan från dessa byggnader undantagits (skuggan syns fortfarande på bilderna).

Fasadbeklädnad och kulör

Intilliggande bebyggelse har ljusa kulörer med fasadbeklädnad av puts och tegel. För att skapa arkitektoniska sammanhang och kontinuitet i den upplevda bebyggelsemiljön rekommenderas ny bebyggelsen inom Fastigheten Liljan 7 uppföras i ljus kulör samt med fasadmateriäl som samstämmer med intilliggande bebyggelse.

Nya byggnaders utseende hanteras inom kommande bygglovsprocess. Kommunen sätter stort värde vid ett hållbart byggnader som står sig över tid. Den byggda miljön ska utvecklas utifrån Emmabodas bebyggelsetradition, årsringar samt kulturhistoriska värde.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Dessa frågor bevakas under bygglovskedet.

Stadsbild

Nuläge

Stadsbilden i Emmaboda är brokig och växlar i skala och uttryck. Fastigheten Liljan 7 ligger centralt, i direkt anslutning till Emmabodas mest centrala gator. Kvarteret utgör idag en visuell lucka i bebyggelsestrukturen då samtliga byggnader har rivits. Bebyggelsen norr om planområdet består av villabebyggelse i 1,5-2 våningar. Öster och söder om planområdet består bebyggelsen till största delen av låg verksamhetsbebyggelse, till ytan stor och därtill hörande parkeringsytor. Norr och väster om planområdet finns kvarter med sammanhållen bebyggelse vända mot angränsande gata.



Bild 22. Exempel på kvarter med bebyggelse som sluter ett gaturum.

Planförslaget och konsekvenser

Ändring av detaljplan bidrar till en förändring av stadsbilden. Den föreslagna förändringen vad gäller byggnadshöjd utmärker sig i förhållande till centrala Emmabodas stadsbild i stort. Dock anses förändringen marginell och bidrar till att skapa en mångfald i centrala Emmaboda.

Genom att möjliggöra för en flexiblare byggrätt skapas förutsättningar för en förtätning i centrala Emmaboda på mycket attraktiv mark. Ett intressant gaturum kan växa fram och den nya bebyggelsen kan genom god utformning på ett positivt sätt harmoniera med befintligt flerfamiljshus om 5 våningar på fastigheten Linnéan 4. Tillsammans kan bebyggelsen utgöra en etablerad årsring till Emmabodas stadsstruktur.

Det är av stor vikt att den nya byggnaden utformas med hänsyn till intilliggande villabebyggelse. Placering av ny byggnad och en god planering av gaturummet med möblering och vegetation i mänsklig skala är faktorer som bidrar till att ett intressant gaturum kan skapas trots olikheter i nya och befintliga byggnaders volym och höjd.

En förtätning av befintlig miljö medför ett effektivt markutnyttjande. En god arkitektur bidra till en attraktiv miljö och stadsbild. Se bilder under rubrik bebyggelse.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Nuläge

Planområdet berör inga gång- och cykelvägar. Intilliggande gator är relativt lågt trafikerade och trafikeras av blandtrafik inkl. oskyddade trafikanter.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark och ger inga konsekvenser för befintliga gång- och cykelstråk. Inom samtliga alternativa 1- 3 har en koppling för gångtrafikanter studeras mellan fastigheten Liljan 7 och Linnéan 4. Förslaget rymms inom gällande detaljplaner och hanteras inte i aktuell ändring.

Kollektivtrafik

Nuläge

Avståndet till Emmabodas centralstation är cirka 200 meter. Här finns även närmaste hållplats för lokal- och regional busstrafik.

Planförslaget och konsekvenser

Planområdet anses väl kollektivtrafikförsörjt. Ny bebyggelse inom planområdet bidrar till ett visst ökat underlag för kollektivtrafiken.

Bil

Nuläge

De angränsande gatorna Hantverkargatan, Trädgårdsgatan och Linnégatan har låga trafikmängder med en ÅDT (fordon per dygn) under 200 fordon/dygn. Söder om planområdet sträcker sig Nygatan med ca 1500 fordon/dygn.

Nedan redovisas ÅDT för nuläge (2017) samt en uppräkningsmarginell förändring till år 2040. Förändringen bedöms som marginell.

	ADT (år)	ADT 2017	ADT 2040	Andel tung trafik [%]	Hastighet [km/h]
Storgatan, hälsocentralen	3259 (2015)	3270	3340	2	40
Storgatan, söder	3448 (2016)	3450	3530	1	40
Torggatan	1288 (2015)	1290	1320	2	40
Linnégatan	159 (2016)	159	162	1	40
Järnvägsgatan	2743 (2017)	2743	2810	4,2	40/30
Nygatan	1494 (2017)	1494	1530	4,3	40
Hantverkaregatan*	159	159	162	1	40
Trädgårdsgatan*	159	159	162	1	40
* Samma trafikmängd som på Linnégatan har använts enligt uppgift från beställaren					

Tabell 1. Trafikmängder på kommunala gator

Planförslaget och konsekvenser

En exploatering med cirka 30 nya lägenheter i centrala Emmaboda bidrar till en liten ökning av trafiken på de närmaste gatorna. På grund av att in- och utfart till fastighetens bilparkering föreslås ske från Nygatan, via kommunal parkeringsplats uppskattas trafikökningen på Hantverkaregatan och Trädgårdsgatan som försumbar.

Parkering

Nuläge

Idag finns ingen parkering inom fastigheten Liljan 7.

Planförslaget och konsekvenser

Parkering (15 stycken platser plus handikapparkering) för de nya lägenheterna avses lösas inom fastigheten Liljan 7 med huvudsaklig angöring från Nygatan via kommunal parkeringsplats "hästsco-parkeringen".

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år.

Inom planområdet planeras för en halvprivat gård, vilken kan utgöra målpunkt för barn och ungdomar. Idag rör sig barn mestadels vid sidan av området, längs intilliggande gator.

Jämställt och mångfald

Ambitionen är att skapa ett attraktivt centrum där bostäder, arbetsplatser och service integreras, vilket bidrar till en levande miljö. Närheten mellan stadens olika funktioner, såsom bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha goda förutsättningar att få ihop ett fungerande vardagsliv. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetssynpunkt. Stadsplaneringen ska främja god tillgänglighet för alla. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar.

En planering med många olika gröna ytor i närheten av bostäder och säkra gång- och cykelvägar som underlättar kopplingen mellan olika målpunkter såväl inom närområdet som mellan stadsdelarna är en viktig aspekt i att skapa en hållbar stadsdel. Transportlänkarna ska fungera för befolkning med olika förutsättningar att ta sig fram i stadslandskapet.

En blandad bebyggelsestruktur där olika funktioner som bostäder, arbetsplatser och service bidrar till befolkade gaturum och platser. En förtätning med bostäder i centrala Emmaboda bidrar till en god samhällsutveckling.

Föreslagen ändring av detaljplan möjliggör för nya hyreslägenheter. En blandning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer i en stadsdel skapar möjlighet att bo kvar i ett område, när kraven och behoven förändras.

Naturmiljö

Mark, vegetation och rekreation

Nuläge

Planområdet består av en fastighet. Idag är marken iordningställd efter rivning av samtliga äldre byggnader. All vegetation är borttagen.

Inom ett avstånd på cirka 600 meter finns idrottsplats, natur och bad. Inom cykelavstånd finns frilufts- och rekreationsområde.

Planförslaget och konsekvenser

En exploatering av fastigheten Liljan 7 innebär att en gårdsmiljö skapas med buskar, träd och planteringar.

Ändring av detaljplan föreslås reglera markens anordnande så att 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig vilket ska möjliggöra för omhändertagande och till viss del rening av dagvatten, samtidigt som en grönare gård säkerställs.

Planförslaget bedöms inte påverka områdets rekreationsmöjligheter.

Geotekniska förhållanden

Planområdet har tidigare varit bebyggt med två flerfamiljshus. Grundläggningsförhållandena för området bedöms vara goda. Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består marken inom planområdet av Morän och utgörs av fast mark. Viss utfyllnad, dock marginell kan bli aktuellt för att tillskapa en funktionell gård.

Kulturmiljö

Värdefull bebyggelse

Nuläge

Emmaboda kommuns kulturmiljöprogram färdigställdes år 2016 och består av 65 områdesbeskrivningar, en för varje miljö som inventerats inom projektet. Inom projektet har även GIS-information avsedd för kommunens handläggarkartor tagit fram. Kulturmiljöprogrammet har inte antagits av Emmaboda kommun men utgör ett gediget kunskapsunderlag vid planläggning och som stöd vid bygg- och rivningslov. Områdesbeskrivningarna redovisar de kulturhistoriska värden genom olika indelningar.

- *Huvudområden* är områden med kulturhistoriska värden. De bidrar till förståelsen för området, genom att belysa ortens landskapliga förutsättningar och bredare historiska utveckling. I nästan alla bymiljöer finns områden i byns utkant som historiskt haft ekonomisk betydelse, som exempelvis madängar med madhus, fiskevatten, kvarnplats eller andra områden som besitter kulturhistoriska värden.
- *Kärnområden* är mindre områden inom miljön med särskilt höga kulturhistoriska värden, med koncentrationer av kulturhistoriskt värdefulla byggnader, fornlämningar och/eller landskapsobjekt.
- *Fornlämningar eller potentiella fornlämningar* anger ett utdrag av de lämningar som finns registrerade i Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister, (FMIS). De lämningar som redovisas på kartan har någon av följande antikvariska bedömningar i FMIS; "fornlämning", övrig kulturhistorisk lämning" eller "bevakningsobjekt". Fornlämningar skyddas av Kulturmiljölagen (KML 2 kap). Fornlämningar får inte rubbas, tas bort, täckas över eller på annat sätt ändras eller skadas utan tillstånd från länsstyrelsen. Det gäller även det s.k. fornlämningsområde som omger varje fornlämning, Riksantikvarieämbetet eller länsstyrelsen beslutar om vad som är fornlämning och fornlämningsområde.

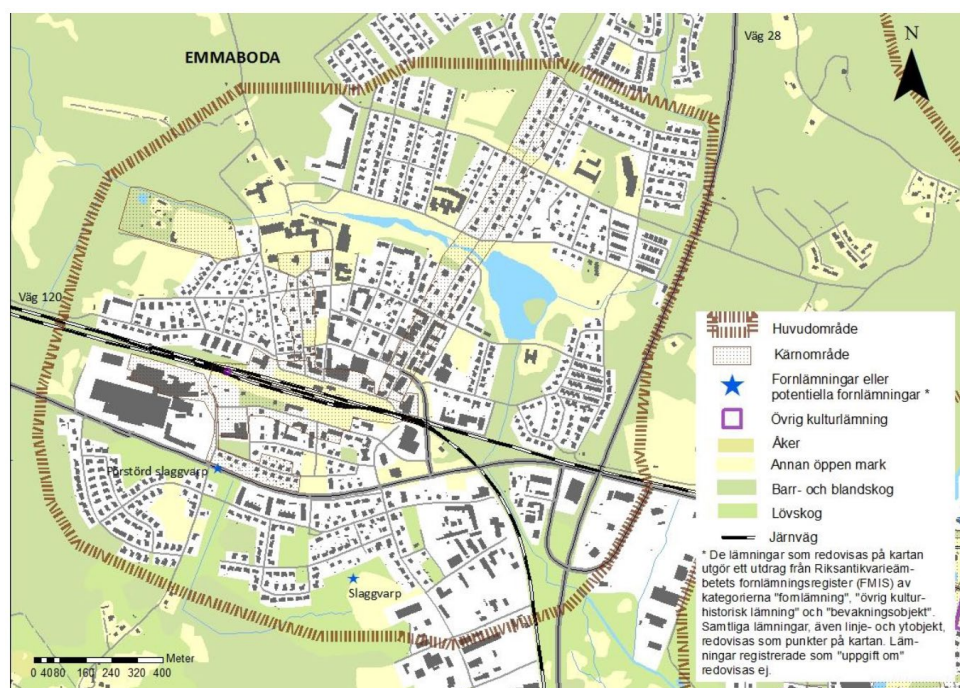
- Övrig kulturlämning anger andra kulturhistoriska objekt och lämningar som upptäckts i samband med inventeringsarbetet, men som inte är registrerade i FMIS, exempelvis en vällagd stenmur, odlingsrösen, en husgrund, en bråttugn eller en förfallen byggnad.

Aktuellt planområde ingår i Emmabodas huvudområde. Däremot ingår planområdet inte i något av de utpekade kärnområdena.

Kulturmiljöprogrammet beskriver:

"I dagens Emmaboda kan samhällets utveckling avläsas genom den varierande bebyggelsen från olika tidsepoker."

"Gatorna i huvudområdets centrala del har kvar den sträckning de fick då samhället anlades under sent 1800-tal, då de äldre byvägarna kompletterades med nya vägsträckningar. 4 Järnvägsområdet och de nyanlagda vägarna blev bestämmande för samhällets utveckling och utgör än idag tydligt centrala miljöer i Emmaboda. Inom området återfinns flera olika typer av bebyggelsemiljöer med olika karaktärer."



Karta över Emmaboda huvudområde.

Lyckebyån som resurs: ER-sjön

Skogen som resurs: Träförädlingsindustrier som f.d. Emmaboda möbelfabrik (idag återvinningscentral)

Glasproduktion: Emmaboda Glasverk med fabriksbyggnader och arbetarbostäder.

Järnvägen: Stationsområdet med stationshus, järnvägshotell, godsmagasin och järnvägsbyggnader. Emmaboda som stationssamhälle.

Viktig industri: Glasverket, f.d. möbelfabriken, Emmaboda mekaniska verkstad, Emmaboda Granitslöjd, f.d. disponentvillan till Emmaboda tapetfabrik.

Motorkulturen: Vulk-verkstaden, Olssons maskin (f.d. fordonshall).

Bild 23. Redovisning av områdesbeskrivning, Emmaboda. Kulturmiljöprogram (ej antaget).

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget påverkar inte Emmabodas kärnområden och dess utpekade värden, kvartersstruktur eller äldre vägdragningar. Ny bebyggelse inom planområdet ger en ny dimension på "centrumkaraktär" och bidrar till en variation i skala inom centrala Emmaboda.

"Tydlig centrumkaraktär med bebyggelse från samhällets hela framväxttid representerad".

Omkringliggande bebyggelse omfattas till viss del av äldre villabebyggelse men även inslag av nyare byggnader utan utpekade kulturvärden vilket gör att platsen bedöms tåla en exploatering med högre byggnadshöjd. En byggnad om max 6 våningar utmärker sig till viss del men med god arkitektur och sammanhållen gårdsmiljö/gaturum, kan den nya byggnaden harmoniera med befintligt byggnad om fem våningar inom fastigheten Linnéan 4. Föreslagen ändring ger möjlighet att utveckla och förvalta ytterligare en tidsepok i Emmaboda samhälle.

De förändringar som föreslås i planen bedöms inte påverka centrala Emmabodas värdebärare negativt och försvårar inte heller den historiska läsbarheten av området. Ny föreslagen bebyggelse är ett tillskott som representerar vår tids arkitektur och bostadsbyggande.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planförslaget förenligt med centrala Emmabodas utpekade kulturmiljö och stadsbild.

Fornlämningar

Ändring av detaljplan berör inga fornlämningar eller andra kulturlämningar.

Service

Offentlig service och kommersiell service

Nuläge

Planområdet har närhet till både offentlig och kommersiell service i centrala Emmaboda. Planområdet ligger cirka 200 meter från vårdcentral. Närmaste skola ligger cirka 200 meter från planområdet. Förskolor finns i centrala Emmaboda. Avstånden från berört område till allmän och kommersiell service är mycket korta, centrum finns inom ett avstånd på några minuters promenadavstånd.

Planförslaget och konsekvenser

Ändring av detaljplan berör enbart egenskapsbestämmelser inom bostadsändamål. Planområdet ligger i ett centralt läge med god tillgång till service. Detaljplanen innebär en förtätning av Emmaboda vilket även kan bidra till mer liv och rörelse i området, trots den ringa omfattningen. Nyttillkommande lägenheter kan även bidra till ett något ökat elevunderlag för förskolor och skolor omkring planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Nuläge

Vatten och avloppsledningar samt dagvattenledningar finns utbyggt med anslutning till aktuellt planområde och hanteras av Emmaboda kommun, Emmaboda Energi- och Miljö AB. Dagvatten leds idag via befintliga dagvattenledningar till Bjurbäcken.



Bild 23. Befintliga ledningar i anslutning till planområdet. Blå linje=vatten, Grön linje=dagvatten, Röd linje =spillvatten.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar vad gäller teknisk försörjning och dess ledningar. Ny bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet som finns i angränsande gator.

Dagvattnet från området kommer att anslutas till befintligt dagvattennät, då förutsättningarna för lokalt omhändertagande inom eller i anslutning till planområdet är dåliga på grund av att planområdet är litet med mycket begränsad yta för anläggande av dagvattenanläggningar. Mängden dagvatten bedöms vara försumbar med tanke på planområdets begränsade yta. Trots att planområdet är litet är det viktigt att dagvattensystemet i området tar hänsyn till framtida ökad nederbördsintensitet, såväl avseende fysisk dimensionering som kapacitet för eventuellt reningsbehov.

Dagvatten inom kvarteret avses ledas till genomsläppliga markytor och dess planteringar, som till viss del kan samla upp, fördröja och rena dagvatten. Ändring av detaljplan ska reglera andel hårdgjord yta i procent av fastigetsarean för att säkerställa möjligheten till omhändertagande av dagvatten. *Detaljplan föreslår att en högsta utnyttjandegrad per fastigetsarea är 30 %. Av resterande 70 % av fastighetsarean föreslås 40 % vara genomsläpplig.*

n₁. minst 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras.

El, tele, optik och uppvärmning

Nuläge

Planområdet är försörjt med el, tele, optik och fjärrvärme. Inom planområdet svarar Emmaboda Elnät AB för elnätet. Emmaboda Energi- och Miljö AB svarar för fjärrvärme och optisk fiber. Vidare levererar Telia Sonera Skanova Access tele.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar vad gäller el, tele, optik och uppvärmning.

Avfall

Inom planområdet kommer hushållsavfall att uppkomma och vid vissa tillfällen bygg- och rivningsavfall. Hanteringen av avfallet ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Emmaboda Energi- och Miljö. Miljörum bör samordnas och ligga i markplan där rimligt gångavstånd är cirka 50 meter från port. Ytan för miljörum bör dimensioneras för full sortering, både hämtning av vanliga hushållsfraktioner, förpackningar och trycksaker.

Miljömål

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

Byggnationen som möjliggörs innebär ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur, skapar ökat underlag för handel och service samt tillför ytterligare möjligheter för bostäder i attraktivt läge. Läget i närheten av

kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil. Miljömålen god bebyggd miljö och *begränsad klimatpåverkan* bedöms främjas.

Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon vilket främjar miljömålet *säker strålmiljö*.

Fjärrvärme finns i närområdet med möjlighet att koppla på nu aktuellt område. Detta främjar miljömålen *god bebyggd* och *begränsad klimatpåverkan*.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse och områdesskydd

Ändring av detaljplan berör inga riksintressen eller områdesskydd.

Kommunöverskridande frågor

Ändring av detaljplan berör inga kommunöverskridande frågor.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Planområdet ligger i närhet av järnväg samt intill trafikerade gator i centrala Emmaboda.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande som trädde i kraft den 1 juni 2015 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskridas vid bostadsbyggnadens fasad; för en uteplats vid sådana bostadsbyggnader gäller samma riktlinjer som för uteplatser vid större bostadsbyggnader.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrider ovanstående riktvärden bör en skyddad sida finnas där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad, och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.

Enligt § 5 i bullerförordningen får ljudnivå om 70-80 dBA maximal ljudnivå överskridas som mest fem gånger/timme vid uteplats mellan klockan 06.00- och 22.00. Det finns maxnivåer nattetid vid skyddad sida dock anger förordningen inte något om antal accepterade överskridanden. Enligt Boverket är det orimligt att ange maxnivåer som aldrig får överskridas. Boverkets tolkning är att maxnivåerna får överskridas fem gånger/natt vid skyddad sida.

Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dB(A) i bostadsrum; samma bullernivåer finns som allmänt råd i Boverkets byggregler.

Tillämpning av undantagsreglerna i 4 § förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader kan vara motiverat i detta fall på grund av områdets innerstadsläge och dess goda kollektivtrafikförbindelse. Stadskärnans expansionsmöjligheter är begränsade eftersom staden är uppbyggd på öar och

det endast finns en infart till centrum. Läget har fördelar med havsutsikt, innerstad samt bra transportförutsättningar etc som bedöms motivera tillämpning av undantagsreglerna.

Planförslaget och konsekvenser

För att klarlägga bullersituationen idag och i framtiden (år 2040) har en trafikbullerutredning tagits fram av *WSP akustik 2017-10-25*, inom detaljplanens granskningsskede. Beräkningar har gjorts utifrån ett fullt utbyggt scenario (3 studerade alternativ) av området.

Trafikbullerutredningen omfattar både väg och spårtrafik.

Trafikdata för järnväg har erhållits av Trafikverket. Uppgifterna kommer från tågplanen för 2017. Alla aktörer som vill använda kapacitet i järnvägsnätet måste ansöka om tåglägen i tågplanen. Antalet tåg enligt tågplanen motsvarar då det antal tåg som har tillåtelse att använda kapaciteten på en sträcka. Prognosen för år 2040 bygger sedan på tågplanen för 2017.

Utredningen biläggs planhandlingarna.

För att beräkna framtida bullernivåer har dagens trafikdata räknats upp för prognos år 2040.

Åtgärder för att uppnå riktvärden vid fasad behövs ej. Placering av uteplatser måste däremot göras med hänsyn till beräknade maximala ljudnivåer. Uteplatser ska placeras där ekvivalent ljudnivå är högst 50 dBA och maximal ljudnivå är högst 70 dBA. För vinkelhuset och u-huset bör uteplatser i form av balkonger eller uteplats i markplan placeras mot gården. För punkthuset bör gemensam uteplats placeras på gården.

För att dimensionera fasader rätt krävs att man tar hänsyn till antal överskridanden av maximal ljudnivå inomhus. Maximal ljudnivå utomhus vid fasad nattetid bör inte överskrida 70 dBA utanför hälften av fönstren, men kan göra det om man kan visa att riktvärdet inomhus ändå klaras. Vid dimensionering av fasader bör de beräknade maximala ljudnivåerna från trafik justeras för att motsvara femte passagen. Det bör också tas hänsyn till huruvida tung trafik förväntas passera nattetid på Hantverkaregatan och Trädgårdsgatan.

Planområdet bedöms inte påverkas negativt av trafikbuller från väg eller järnväg. Inga bestämmelser tillförs plankartan. Samtliga studerade alternativa och därmed samtliga våningsplan kan skapa en god boendemiljö inom- och utomhus.

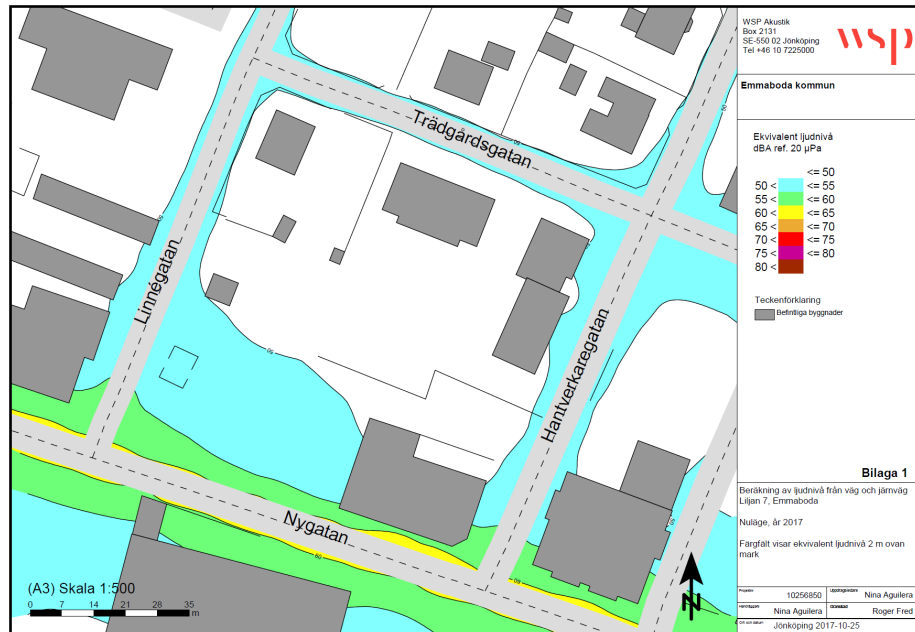


Bild 24. Nuläge (bebyggelsen inom Liljan 7 har rivits) ekvivalent ljudmiljö.

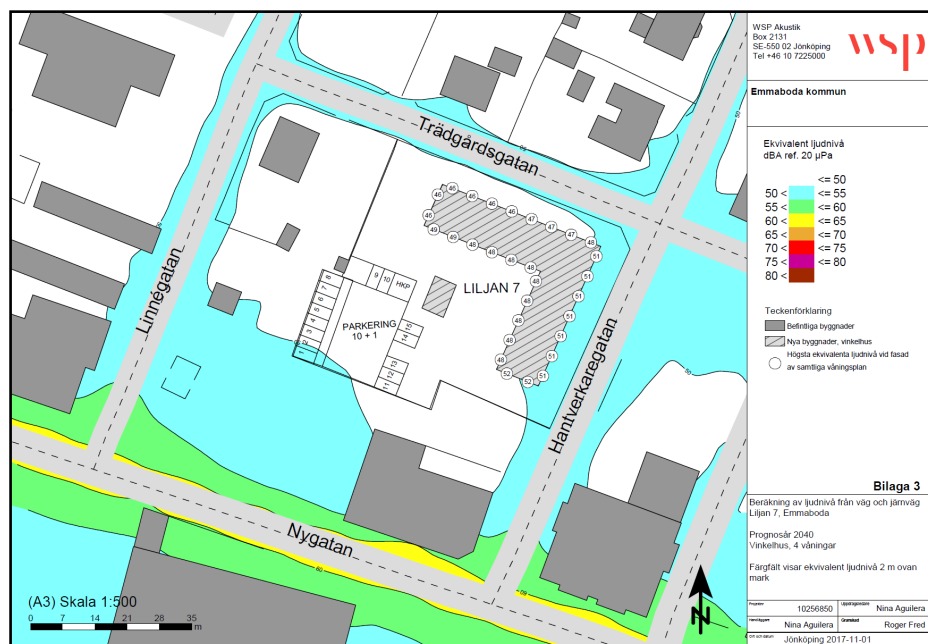


Bild 25. Prognosår 2040, vinkelhus 4 vån. Ekvivalent ljudnivå. Samtliga våningsplan klarar gällande riktvärden.

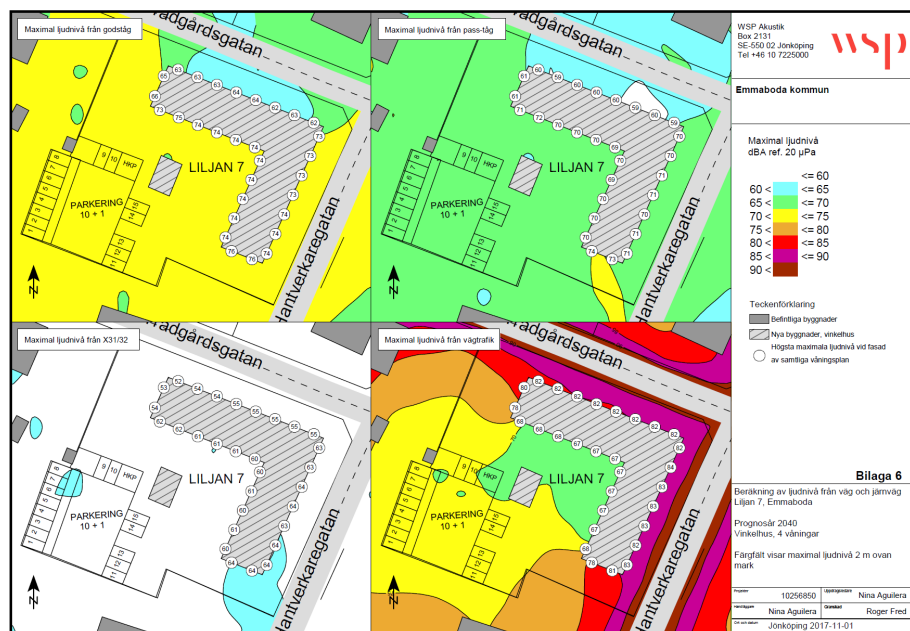


Bild 26. Prognosår 2040, vinkelhus 4 vån. Maximal ljudnivå, 2 meter ovan mark.

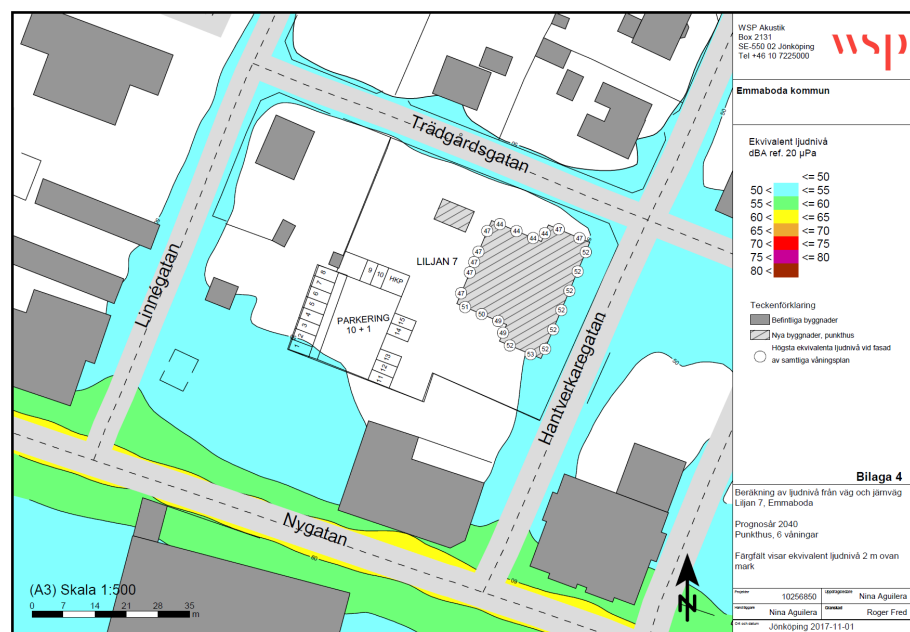


Bild 27. Prognosår 2040, punkthus 6 vån. Ekvivalent ljudnivå. Samtliga våningsplan klarar gällande riktvärden.

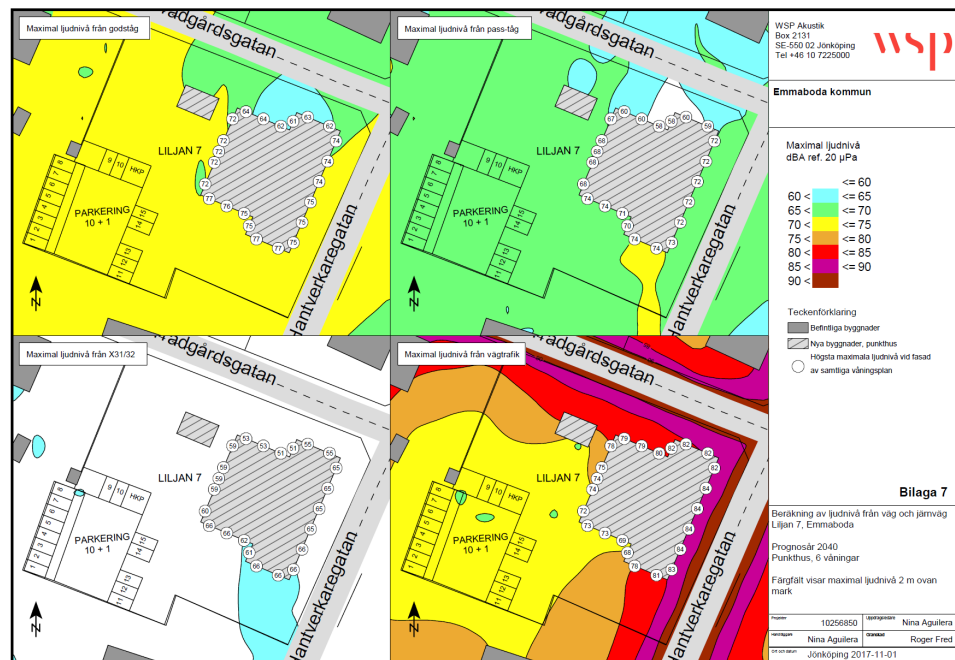


Bild 28. Prognosår 2040, punkthus 6 vån. Maximal ljudnivå, 2 meter ovan mark.

Föroreningar

Nuläge

Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark är uppdelade i två typer av markanvändning, känslig mark (KM) och mindre känslig mark (MKM). KM innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning och att grundvattnet skyddas. Marken ska t.ex. kunna användas till bostäder, förskola och odling. De exponerade grupperna antas vara barn, vuxna och äldre som lever inom området under en livstid. De flesta typer av mark ekosystem skyddas. Ekosystem i närbelägna ytvatten skyddas.

Marken inom planområdet består av morän utgörande av fast mark.

Markförhållandena avseende föroreningar i mark är idag okända. Enligt länsstyrelsen gis-databas finns det inga potentiellt förorenade markområden inom eller intill planområdet. Enligt vad som är känt har det inte legat någon verksamhet på platsen som kan ha orsakat markföroreningar. Inga särskilda utredningar har gjorts inom planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

Ändring av detaljplan medger ytterligare byggrätt på mark då gällande detaljplan har en mycket snäv byggrätt och näst intill all mark är reglerad med *mark som inte får föras med byggnad* (punktprickad mark). Ändringen syftar även att skapa en flexibilitet vad gäller placering av ny bebyggelse.

Samtliga byggnader inom fastigheten Liljan 7 har rivits. Rivning påbörjades sommaren 2017 och utfördes i enlighet med upprättad rivningsplan. I samband med rivning av källarvåningar har massor tagits bort och nya fyllningsmassor används. All rivningsmaterial och organiskt material har tagits omhand och sorterats på återvinningscentral i Lessebo. Då schaktning till ett djup av 2-3 meter har genomförts i samband med rivning och nya rena massor används/tillförts samt att inga indikationer finns på att marken ska vara förorenad anses inte något behov av marktekniska undersökningar vad gäller förorenad mark föreligga inom ramen för planarbetet.

När anläggningsarbeten blir aktuella bör tidig kontakt ske med tillsynsmyndighet i samband med genomförandet. Tillsynsmyndighet över föroreningsskador relaterade till objektet är i dagsläget Emmaboda kommun. Vid upptäckt av markförorening ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 11 §, miljöbalken. Om grävning i förorenade massor ska genomföras måste anmälan enligt 28 §, förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, ske till tillsynsmyndigheten.

Radon

Nuläge

Aktuellt planområde utgör lågriskområde vad avser markradon då markförhållanden utgörs av morän.

Planförslaget och konsekvenser

Nya bostadslägenheter skall uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³. Krav med anledning av ev. radonförekomst kommer att ställas i samband med bygglov.

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

Risker

Nuläge

Marken inom planområdet är relativt flackt. Höjdskillnaderna varierar inom 1 meter, från en nivå på 124,2 meter (Trädgårdsgatan i norr) till 123,2 meter (Hantverkargatans södra del). I nuläget finns inga risker inom planområdet vad gäller ras och skred eller höga vattennivåer.

Planförslaget och konsekvenser

Ändring av detaljplan möjliggör att ny bebyggelse tillkommer. Marken inom planområdet består till största delen av morän. Enligt SGU, (Sveriges geologiska undersökningar) är marken fast vilket ger goda grundläggningsförhållanden.

Exploatören ansvarar för att geotekniska utredningar utförs i samband med exploatering för att bl.a. utreda bäst lämpad grundläggningsmetod.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Nuläge

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.

Planområdet belastas av luftföroreningar från framför allt trafik och eventuell vedeldning i näraliggande bostadsområden.

Planförslaget och konsekvenser

Ändring av detaljplan bedöms marginellt påverka PM₁₀ halterna.

Ett genomförande av föreslagen planändring ger en marginell trafikökning. Planen innebär ökade halter av trafikemissioner inom och till och från området i och med att antalet boende kommer att öka. Dock bedöms en förtätning som en naturlig och markeffektiv utveckling och områdets lokalisering inom gång- och cykelavstånd till service och kommunikationer innebär att det är möjligt att ta sig till och från området med andra transportmedel än bil.

Föreslagen nybyggnad omfattar ca 30 st nya bostadslägenheter. Tillkommande emissioner utifrån föreslagen bebyggelse bedöms som små. Med tanke på att näraliggande vägar är sparsamt trafikerade finns ingen anledning att misstänka att någon miljökvalitetsnorm för luft överskrids inom planområdet.

Närliggande gators låga trafikflöden och hastighet i anslutning till planområdet bedöms medföra låga halter av partiklar. Ett utvecklat gång- och cykelnät kan medföra att fler väljer cykeln. Planområdets centrala läge med god kollektivtrafik minskar även behovet av bil, vilket leder till att halterna än mer hålls nere.

Vattenkvalitet

Nuläge

Planområdet avvattnas till Bjurbäcken som är en av Emmabodas ytvattenförekomster som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten.

Den ekologiska statusen på ytvattenförekomsten är idag måttlig p.g.a. problem med övergödning, miljögifter och eventuellt vandringshinder. Bjurbäckens kemiska status uppnår ej god status. Kvicksilver i fisk bedöms förekomma i halter över EU:s gränsvärde. Vattenförekomsten uppnår inte god status med avseende på polybromerade difenyletrar (PBDE). Detta med anledning av ett nytt Europeiskt gränsvärde för PBDE (kongenerna 28, 47, 99, 100, 153 och 154) i fisk, som tyder på att gränsvärdet överskrids i alla ytvatten.

Planförslaget och konsekvenser

Förändringarna av detaljplanen kommer inte att innebära någon förändrad påverkan på ytvattenrecipienten. Mängden dagvatten förändras mycket lite i förhållande till dåtidens förhållande då fastigheten var bebyggd med ett flertal byggnader. Dagvattnets kvalitet bedöms inte heller påverkan till det sämre. Möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för vatten påverkas inte.

Dagvattnet från området kommer att anslutas till befintligt dagvattennät, då förutsättningarna för lokalt omhändertagande inom eller i anslutning till planområdet är begränsade på grund av att planområdet är litet med mycket limiterad yta för anläggande av dagvattenanläggning.

Mängden dagvatten bedöms vara försumbar med tanke på planområdets begränsade yta. Trots att planområdet är litet är det viktigt att dagvattensystemet i området tar hänsyn till framtida ökad nederbördsintensitet, såväl avseende fysisk dimensionering som kapacitet för eventuellt reningsbehov. Dagvatten inom kvarteret avses ledas till genomsläppliga markytor och dess planteringar, som till viss del kan samla upp, fördröja och rena dagvatten.

Ändring av detaljplan ska reglera andel hårdgjord yta i procent av fastighetsarean för att säkerställa möjligheten till omhändertagande av dagvatten. Detaljplan föreslår att en högsta exploateringsgrad om 30 % av fastighetsarean. Av resterande 70 % av fastighetsarean föreslås 40 % av marken vara genomsläpplig. Dagvattnet från planområdet kommer att hanteras via befintliga dagvattenledningar i Hantverkargatan eller Trädgårdsgatan. Fördröjning av dagvatten samt borttagning av massor och tillförsel av nya rena massor bidrar till att förbättra kvaliteten på ytvattenförekomsten.

Status efter detaljplanläggning-kemisk

Detaljplanläggning och byggnation påverkar inte parametrar för kemisk statusklassning.

Förslag till miljö kvalitetsnorm enligt VISS är god ekologisk status till 2027 och god kemisk status med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver.

Behovsbedömning

Enligt plan- och bygglagen 5 kap och miljöbalken 6 kap skall en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas i enlighet med plan- och bygglagen och miljöbalken.

En behovsbedömning, daterad 2017-12-11 finns framtagen. Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser. Behovsbedömningen ska utgöra bilaga till planhandlingarna.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

- Planändringens bedöms inte påverka de inom kulturmiljöprogrammet utpekade värden.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljö kvalitetsnormerna för luft eller vatten bedöms inte komma att överskridas.
- Planändringen bedöms inte ha någon påverkan på andra planers miljöpåverkan eller förutsättningarna att uppnå miljömål.
- Området saknar riksintressen och det finns inga skyddade naturområden eller fornlämningar inom planområdet.
- Riksdagens riktvärde för buller överskrids inte.
- Fastigheten Liljan 7 har ett strategiskt bra läge med närhet till kommunikationer och service. Ändringen ger möjlighet till en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur.
- En eventuell påverkan på stadsbilden behöver ställas i relation till behovet av nya bostäder i centrala Emmaboda, vilket bedöms väga tyngre. Därtill

utgör idag aktuell fastighet ett "hål i stadsbilden".

- Intilliggande fastigheter Astern 6 och Astern 7 påverkas av skuggbildning från ny föreslagen bebyggelse. En god detaljplanering/projektering av kommande byggnation och samarbete i lovprocessen bidrar till minsta möjliga påverkan.
- Ändring av detaljplans påverkan består främst i en liten ökning av trafikmängd. Påverkan bedöms inte vara så stor att MKB bör upprättas.

Detaljplanen anses inte medföra en betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras.

De miljöpåverkande effekterna som planändringen kan medföra minskas genom planbestämmelser och god trafikplanering.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom trafikökning, MKN vatten och förändringar i stadsbilden.

Fortsatt miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej behövas.

Genomförande av detaljplanen

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska, vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Administrativa frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggas med standars förfarande och utgör en ändring av detaljplan.

Genomförandetid

Ändring av detaljplan och därmed de bestämmelser som ändringen avser har en genomförandetid på 5 år.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

MBN beslut om samråd	2016
MBN beslut om granskning	2017-12-11
MBN beslut om godkännande	2018-03-19
KF beslut om antagande	2018-04-23
Laga kraft	Andra kvartalet 2018

Under förutsättning att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas kan ovanstående tidplan gälla.

Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov/startbesked beviljats.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar fastigheten Liljan 7 som ägas av Emmaboda kommun. Kommunen ansvarar för ändring av detaljplan.

Emmaboda Energi och Miljö AB är huvudman för anslutande allmänna vatten- och avloppsledningar till området.

Emmaboda elnät AB svarar för elnätet.

Emmaboda Energi och Miljö AB svarar för fjärrvärmeanslutningar och fiberanslutning vilka planområdet är kopplat till.

Emmaboda Energi och Miljö AB ansvarar för hämtning av hushållsavfall.

Exploatören ansvarar för ett genomförande av detaljplan inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Utredningar

Emmaboda kommun har beställt en trafikbullerutredning avseende trafikbuller från järnväg och väg. Emmaboda kommun anser inte att aktuell detaljplan behöver föregås av några ytterligare tekniska utredningar.

Parkering för nytilkommande bostadslägenheter avses lösas inom fastigheten Liljan 7.

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

Ekonomiska frågor

Kostnader

Emmaboda kommun svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning. Kommunens intäkter består av bygglovsavgifter.

Exploatören svarar för samtliga kostnader för genomförandet av detaljplanen som berör kvartersmark.

Planen omfattar ingen allmän platsmark.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Emmaboda Energi och Miljö AB är huvudman för VA och bygger ut samt bekostar förbindelsepunkt/er fram till planområdet.

Exploatören svarar för eventuell förändring av planområdets vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

Exploatören ansvarar för erforderliga dagvattenlösningar inom kvartersmark för att klara dimensioneringskraven för det kommunala dagvattennätet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ett genomförande av planen kräver ingen fastighetsbildning.

Rättigheter

Ändring av detaljplan berör inga rättighetsområden.

Sammanfattande konsekvenser

Planområdet har ett strategiskt och attraktivt läge nära, Emmabodas centrum, kommunikationer och centrumnära rekreationsområden. Planförslaget innebär en förtätning med ca 30 lägenheter i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande, god resurshushållning och utnyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen från 2012. Planområdet har inga utpekade naturvärden.

En nybyggnad inom befintligt bostadsbestånd bedöms påverka stadsmiljön, dock marginellt då nya byggnadsvolymer harmonierar med befintligt flerbostadshus om 5 våningar inom fastigheterna Linnéan 4 samt utgör en utveckling av den idag varierande bebyggelsen från olika tidsepokar.

Utvecklingen är i linje med Emmabodas samhällsutveckling med flera olika typer av bebyggelsemiljöer med olika karaktärer.

En nybyggnation inom Fastigheten Liljan 7 tydliggör Emmabodas centrum och skapar en god boendemiljö i centrumnära läge. En utveckling av "ett håll i stadsbilden" anses ge positiva effekter på miljön och för människans hälsa och välbefinnande.

Närheten till Emmabodas centrum ger ett minskat bilbehov och en utbyggnad av planområdet skapar ett bättre underlag för kollektivtrafiken om än marginellt.

Planförslaget bedöms förenligt med Emmabodas utpekade värden i kulturmiljöprogrammet. Trots en utökning av antal våningar från 2 till 6 våningar anses ny byggnad passa väl in i stadsbilden och ge en liten påverkan på befintliga gaturum och strukturer.

Nybyggnad inom fastigheten Liljan 7 ger en skuggpåverkan på omkringliggande bebyggelse (norr om Trädgårdsgatan). Dock visar genomförda studier att en minsta påverkan kan skapas genom god detaljplanering/projektering av området. Kommunen värdesätter en fortsatt bra kommunikation med berörda sakägare, intilliggande fastigheter. En förförtätning av befintlig miljö medför ett effektivt markutnyttjande. En god arkitektur kan bidra till en mer tilltalande miljö och stadsbild.

Markförhållandena inom planområdet är okända. Inga misstankar om föroreningar finns.

Beräknade ljudnivåer vid fasad ligger inom gällande riktlinjer. Inga åtgärder krävs inom ändring av detaljplan.

De låga trafikflöden och låga hastigheter i anslutning till planområdet bedöms medföra låga halter av partiklar.

Andelen genomsläpplig mark som inte får hårdgöras bidrar till att MKN för vatten kan säkerställas till recipient.

Medverkande tjänstemän

BYGG- OCH MILJÖENHETEN I SAMARBETE MED EBA

Emmaboda kommun

Åsa Albertsson
Utvecklingsstrateg, Emmaboda kommun

Metria

Lisa Argus
Planarkitekt, Metria AB