

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för del av fastigheten Emmaboda 4:1
Rassebygds handelsområde
Emmaboda kommun, Kalmar län

Samrådshandling

2024-05-30

SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN

Planområdet består av en mindre del av en större kommunägd fastighet, Emmaboda 4:1.

Planområdet omfattar cirka 14,5 hektar och är beläget i anslutning till väg 28 cirka 1,3 kilometer öster om Emmaboda station. Planområdet gränsar mot naturområde i söder som delvis används som rekreationsområde, väg 28 i väster, Rassebygdsvägen i norr samt Fritidsvägen i öster.

Området som avses exploateras utgörs idag till största delen av skogsmark. En stor del av planområdet planläggs som allmän platsmark, NATUR.

Ny detaljplan tillgodoser behovet av mark för handelsändamål i ett strategiskt fördelaktigt läge med närhet till redan etablerade målpunkter inom Rassebygds rekreationsområde, Emmaboda samhälle och befintlig infrastruktur.

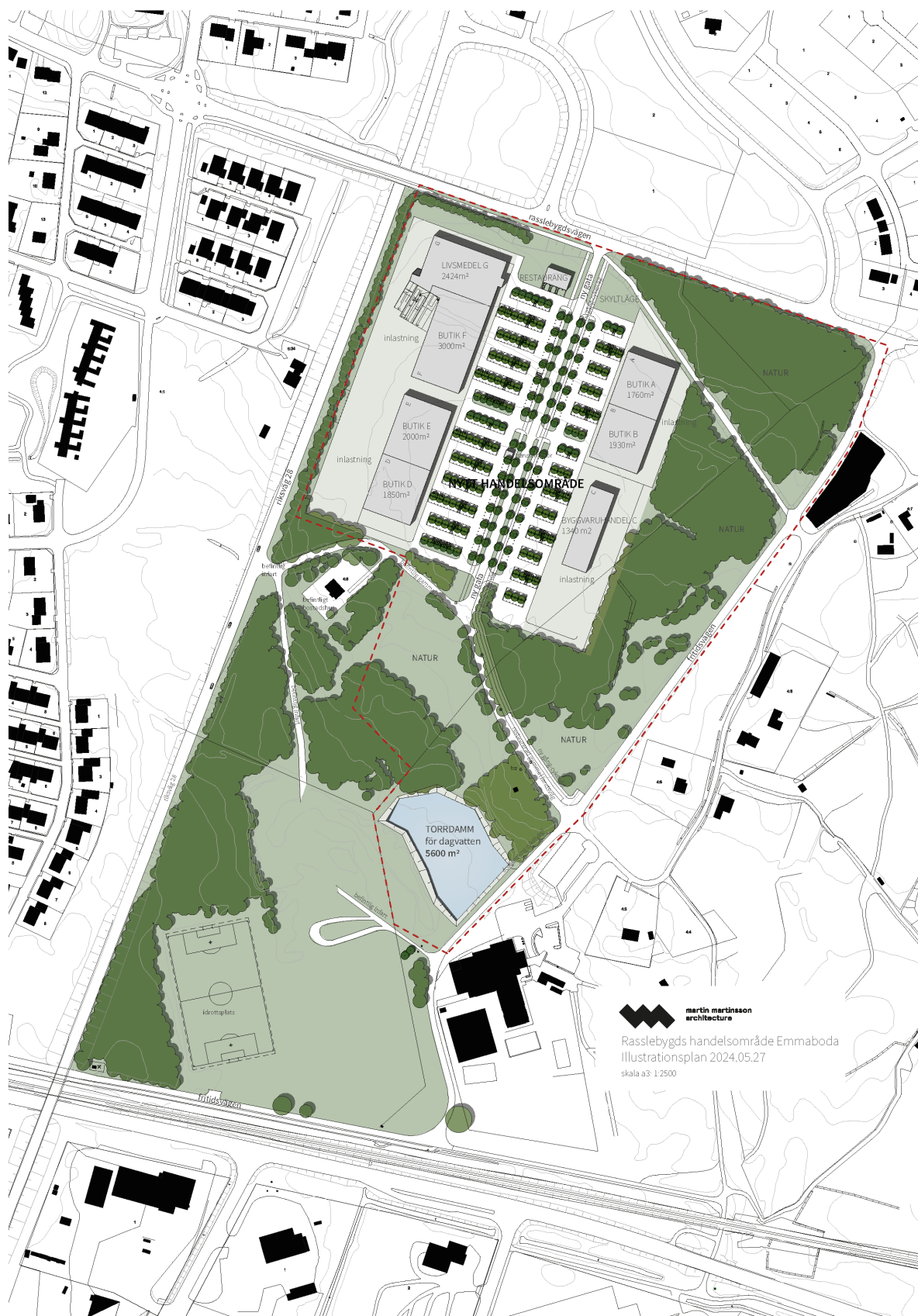
Detaljplanen möjliggöra en exploatering med handels-, restaurang- och verksamhetetableringar. Området föreslås nås via ny gata som ansluter till Rassebygdsvägen i norr och till Fritidsvägen i öster.

Inom området säkerställs befintlig gång- och cykelväg samt möjliggörs för en gång- och cykelväg längs ny gata vilket ger ökad tillgänglighet och säkerhet för de oskyddade trafikanterna.

Dagvatten från området avses ledas, fördröjas och renas inom förslagna öppna diken och därefter fördröjas i torrdamm. Föreslagen dagvattenhantering ger en för området god dagvattenhantering utan negativ påverkan på recipient.

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.



Figur 1. Situationsplan. Planområdet markeras med röd streckad linje (martin martinsson architecture)

PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning (denna handling), 2024-05-30

Plankarta, 2024-05-30

Grundkarta, 2024-02-27

Fastighetsförteckning (publiceras inte digitalt), 2024-06-04.

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-05-30

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.

STANDARDFÖRFARANDE

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt inte anses vara av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunfullmäktige antar planen.

Denna detaljplan påbörjades 2023-03-28 och upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

ÄRENDEINFORMATION

Kommunens namn	Emmaboda kommun
Detaljplanens namn	Detaljplan för del av fastigheten Emmaboda 4:1 Rasslebygds handelsområde, Emmaboda kommun, Kalmar län.
Kommunens diarienummer	KS/2023.161
Kommunstyrelsens planuppdrag	2022-08-19 (påskrivet markanvisningsavtal)
Hänvisning till beslutsprotokoll	20XX-XX-XX KS § XXX (beslut om antagande)
Datum detaljplan påbörjad	2023-03-28 (startmöte)
Datum detaljplan laga kraft	20XX-XX-XX

MEDVERKANDE

Projektledare för detaljplanearbetet är Martin Martinsson, Martin Martinsson Architecture.

Planförslaget har tagits fram av Sweco AB genom Lisa Argus, Viktor Ljungström och Sofia Ljungquist tillsammans med Samhällsutvecklingsavdelningen, Kommunledningskontoret. Representanter från övriga förvaltningar i Emmaboda kommun har deltagit i planarbetet.

INNEHÅLL

Sammanfattning av detaljplanen	2
Planhandlingar	4
Förfarande	4
Ärendeinformation	4
Medverkande.....	5
Detaljplanens syfte.....	8
Planförslag	9
Detaljplanens omfattning och lokalisering.....	9
Genomförandetid	10
Befintligt	10
Allmän plats	11
Kvartersmark	12
Planbestämmelser.....	14
Användning av mark	14
Egenskaper för allmän plats mark	15
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	16
Genomförandefrågor	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	18
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	19
Organisatoriska frågor	19
Tekniska frågor	21
Ekonomiska frågor	22
Prövning enligt annan lagstiftning.....	23
Miljöbedömning	24
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	25
Kommunala planeringsförutsättningar	25
Regionala planeringsförutsättningar	26
Områdesskydd, mål och samordning	27
Fysisk miljö.....	30
Markförhållanden.....	34
Teknisk förutsättning.....	36

Hållbarhet	39
Hälsa och säkerhet.....	41
Risker	47
Sammanfattade konsekvenser.....	50
Planeringsunderlag.....	51
Kommunala planeringsunderlag	51
Utredningar.....	51
Regionala planeringsunderlag	52

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 pröva platsens lämplighet för etablering av ett handelsområde. Området utformas med en flexibilitet för att skapa en attraktiv målpunkt och för att möta framtidens behov. Förutom handel provas platsens lämplighet för restaurangändamål samt till viss del för verksamhetsändamål.

Vidare syftar detaljplanen till att hantera frågor som trafik, buller och dagvattenhantering.

PLANFÖRSLAG

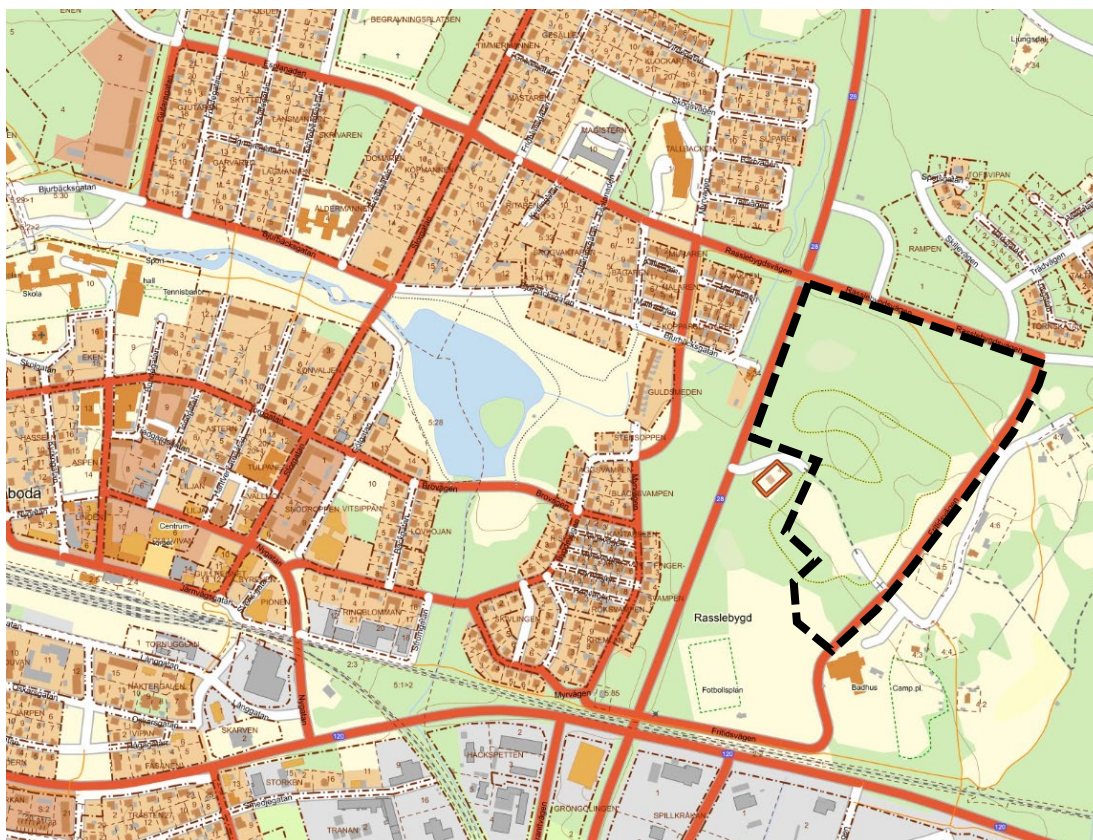
Detta avsnitt innehåller en redovisning av detaljplanens huvuddrag med vilka förändringar som möjliggörs i området när detaljplanen fått laga kraft, samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

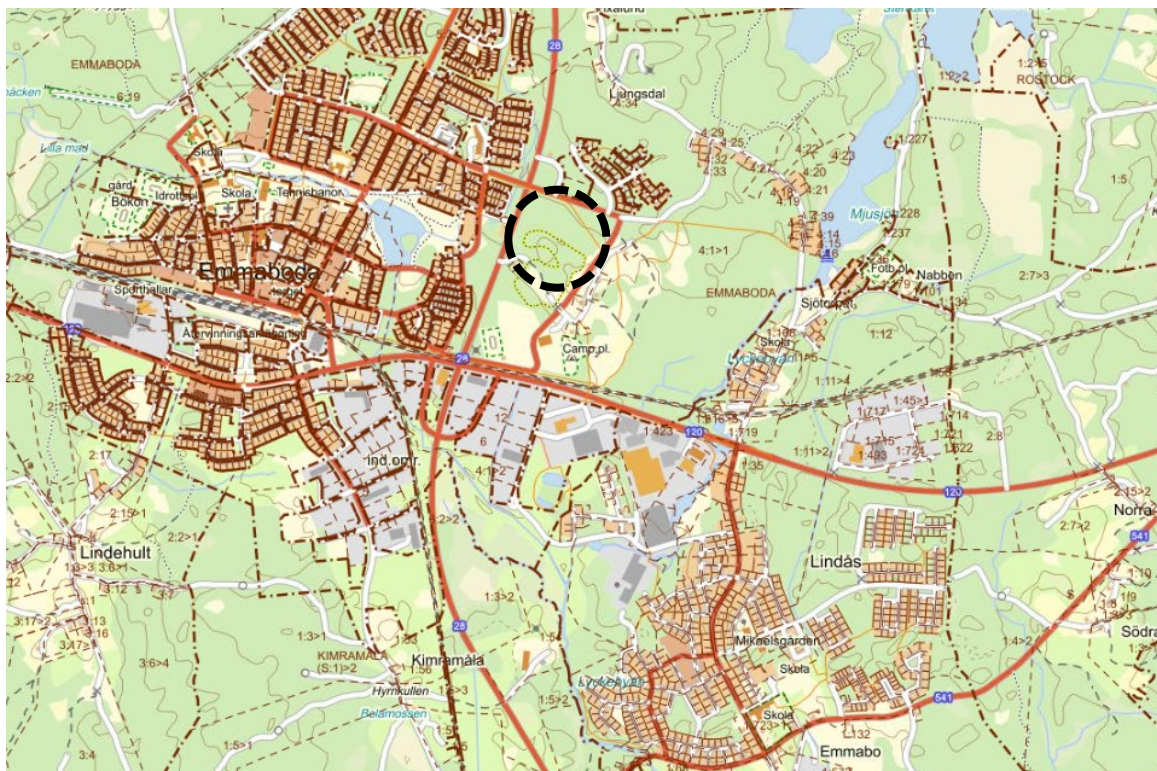
Planområdet ligger direkt öster om väg 28. Planområdet omfattar en yta om ungefär 14,5 hektar och består av fastigheten Emmaboda 4:1.

Planområdet består av en mindre del av en större kommunägd fastighet, Emmaboda 4:1. Planområdet omfattar cirka 14,5 hektar och är beläget öster om väg 28 cirka 1,3 kilometer öster om Emmaboda station. Planområdet gränsar mot naturområde i söder som delvis används som rekreationsområde, väg 28 i väster, Rassebygdsvägen i norr samt Fritidsvägen i öster.

Söder om planområdet finns en privat bostadsfastighet, Emmaboda 4:8. Fastigheten ansluts via väg 28.



Figur 2. Översiktskarta med planområdet markerat med svart streckad linje.



Figur 3. Översiktskarta som visar aktuellt planområdes läge i Emmaboda. Planområdet schematiskt markerat med svart streckad linje.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 120 månader (10 år) från den dag då planen fått laga kraft. Begreppet genomförande tid 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 idag ingen bebyggelse.

Planområdet är beläget i anslutning till Rassebygds rekreationsområde. Del av befintligt elljusspår har idag sin sträckning inom planområde. I planområdets nordöstra hörn finns gång- och cykelbana som kopplar rekreationsområdet till bostadsbebyggelse och Emmaboda centrum.

Planområdet angörs idag via Fritidsvägen och via mindre väg i planområdet södra del.

Söder om planområdet finns en privat bostadsfastighet, Emmaboda 4:8. Fastigheten ansluts via väg 28. I övrigt finns bostadsbebyggelse väster om väg 28 och norr om Rassebygdsvägen. Områden mellan planområdet och befintliga bostäder består av vegetation och träd.

ALLMÄN PLATS

Den allmänna platsen i planförslaget består av gata och natur och utgör cirka 8 hektar av planområdet. Den allmänna platsen utformas med egenskapsbestämmelserna som reglerar dike, gång- och cykelväg, allé och fördröjning av dagvatten.

HUVUDMANNASKAP

Allmän plats inom planområdet planläggs med kommunalt huvudmannaskap.

NATUR

Inom planområdet bibehålls stora delar av den grönstruktur som finns idag. Längs planområdets nordöstra del och vidare söder ut längs Fritidsvägen västra kant bevaras natur som spridningskorridorer för djur och växter med gång- och cykelförbindelse för människan.

Längs väg 28 bibehålls natur dels som trafiksäkerhetsåtgärd för trafik på väg 28, dels för att möjliggöra avledning av utifrån kommande vatten i dike, så att vatten inte påverkar ny bebyggelse negativt. Av samma anledning säkerställer detaljplanen att Fritidsvägen utformas med dike.

Bibehållen natur inom planområdet ger positiva effekter för miljön samt ramar in ny bebyggelse och minskar den visuella påverkan sett från rekreationsområde i söder. Naturen ger även handelsområdet en inramande och attraktiv entré.

Öppen dagvattenhantering längs ny gata tillsammans med trädallé ger området dess karaktär och bidrar till utveckling av ekosystemtjänster och ökar de biologiska värdena.

Det öppna diket fångar upp och leder vid ihållande regn och skyfall vattnet till ytor för fördröjning och rening. Dagvattnet och skyfallsvatten föreslås tas om hand i två torrdammar, vilka kan användas för lek och rekreation när inget vatten finns på ytorna. Dessa föreslås placeras inom planområdets södra del. En torrdamm är en nedsänkt grönyta som vid normala fall är torr men som vid regn fylls upp och magasineras vatten. I botten finns ett utlopp som stryper utflödet, varefter vattnet leds vidare. Vid höga flöden bildas en vattenspegel som sedan succesivt avtar då vattnet rinner vidare. Planförslaget reglerar inte i detalj var inom användningen NATUR som dammarna ska placeras. Placering ska ta hänsyn till markens beskaffenhet och områdets topografi.

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.

Biltrafiken till och från det nya handelsområdet föreslås primärt ansluta till Rassebygdsvägen i norr och sekundärt till Fritidsvägen i sydost via nya gata. Biltrafiken till och från Rassebygds rekreationsområde och Emmaboda camping föreslås fortsättningsvis gå via Fritidsvägen.

Ny gata föreslås planläggas som allmän plats, gata med kommunalt huvudmannaskap, och ansluta till Rassebygdsvägen i norr och till Fritidsvägen i sydost.

Gatan ska utformas med öppet dike, allé och gång- och cykelväg vilket ger ökad trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter, en god dagvattenhantering samt en välkomnade struktur.

Planförslaget säkerställer befintlig gång- och cykelväg genom planområdets nordöstra del samt medger ny gång- och cykelväg längs ny gata genom området vilket skapar trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter och kopplar samman Emmaboda centrum och Rassebygdss rekreationsområde.

Fritidsvägen planläggs som allmän plats, gata med kommunalt huvudmannaskap. Planförslaget innebär ringa förändring av trafiksituationen på Fritidsvägen. Planförslaget innebär dock att del av mindre väg mellan Fritidsvägen och planområdet måste breddas för transporter till handelsområdet samt för att inrymma ny gång- och cykelväg. Föreslagen utbyggnad ger behov av en breddning av mindre väg vilken kopplar nytt handelsområde till Fritidsvägen vilket även omfattar anläggande av separat gång- och cykelväg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spill- och dagvatten

Planförslaget innebär att nya vatten- och avloppsledningar måste byggas ut för det nya handelsområdet, samt att nya dagvattenledningar, öppna dagvattendiken samt ytor för fördröjning måste byggas ut och anläggas för det nya handelsområdet.

För att hantera dagvattnet vid extrem nederbörd (skyfall) inom planområdet behövs en total fördröjningskapacitet av 4500 kubikmeter. Fördröjning kan med fördel fördelas på två torrdammar för att omhänderta dagvatten och vatten vid skyfall.

För att säkerställa att vatten från omkringliggande områden (naturvatten) inte ska rinna in på kvartersmark och påverka ny bebyggelse negativt föreslås avledande dike längs Rassebygdsvägen, väg 28 och Fritidsvägen.

Fjärrvärme, el och fiber

Planförslaget innebär att nya fjärrvärmeledningar, elledningar och fiberledningar måste byggas ut för det nya handelsområdet.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Planförslaget möjliggör för utveckling av ett flertal ekosystemtjänster vilka framför allt säkerställs inom allmän platsmark natur och gata. Dagvattendammarna kan med fördel utformas på ett sätt som är gynnsamt för ekosystemtjänster.

Trädallé längs ny gata samt föreslagna öppna diken skulle kunna bidra till att skapa en behagligare livsmiljö genom deras temperaturreglerande effekt.

KVARTERSMARK

Planförslaget möjliggör för etablering av detaljhandel, restaurang och verksamheter. Föreslagen kvartersmark omfattar 6,5 hektar och möjliggör för cirka 30 000 kvadratmeter byggnadsarea.

Planområdet västra bygggrätt möjliggör byggnation inom användningarna detaljhandel och restaurang. Den östra bygggrätten planläggs även för verksamheter vilket ger en flexibelt inom området och stärker området som målpunkt.

BEBYGGELSE

Bebyggelse tillåts uppföras till en nockhöjd av 14 meter, med en exploateringsgrad av 60 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Byggnadernas placering begränsas med prickmark (mark som inte får bebyggas) och placeringsbestämmelse 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.

TRAFIK

Angöring

Kvartersmarken tillgängliggörs via ny gata i nord-sydlig riktning som ansluts till Rassebygdsvägen i norr och till Fritidsvägen i söder. In- och utgående transporter möjliggörs via båda anslutningspunkterna.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark och ske inom den egna fastigheten alternativt på gemensamma parkeringar. Respektive fastighetsägare/verksamhetsutövare inom planområdet ansvarar för erforderliga parkeringsplatser för anställda, besökare och varuleveranser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet ska anslutas till befintligt nät av teknisk försörjning i form av el, tele, fiber och VA. Inom kvartersmarken reglerar planen med markreservat för allmännyttiga ändamål, så kallade u-områden, där ledningar är lokaliserade. Där reserveras marken i detaljplanen för underjordiska ledningar och åtkomst till dessa. U-områdena är försedda med prickmark vilket innebär att byggnad inte får uppföras inom området.

Dagvatten

För att säkerställa en trög dagvattenhantering har kvartersmarken reglerats så att minst 10 procent av marken ska vara genomsläpplig. Detaljplanen säkerställer även att marken ska utformas med en lutning så att ytlig avrinning vid skyfall ska ske mot gata. Markens genomsläpplighet tillsammans med erforderlig lutning på marken inom kvartersmark bidrar till en fortsatt god dagvattenhantering inom allmän platsmark via öppna diken och fördröjning inom två torrdammar.

Transformatorstation

En transformatorstation placeras i planområdets mitt med åtkomst från ny gata.

Avfallshantering

Nytt handelsområde 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 inte i detaljplanen men kan med fördel utformas på ett sätt som är gynnsamt för installation av solceller på tak.

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

ALLMÄN PLATSMARK

GATA

Gata

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 det planlagda gaturummet för gata ska körbanor inrymmas.

Motivet till planbestämmelsen är att säkerställa god tillgänglighet till planområdet samt möjliggöra angöring till kvartersmark. Inom gata förläggs tekniska infrastruktur som ledningar för VA och dagvatten. 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 dessa områden i planen ska ha en fortsatt naturkaraktär vilket bevarar områdes karaktär.

Motivet är även att säkerställa en byggnadsfri zon till väg 28, skapa förutsättningar att leda utifrån kommande vatten (naturvatten) i dike parallellt med väg 28, möjliggöra för fördröjning av dagvatten inom allmän platsmark. Naturmarken planläggs med kommunalt huvudmannaskap.

KVARTERSMARK

H

Detaljhandel

Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Motivet till användningen är att möjliggöra för detaljhandel på en strategisk plats med god tillgänglighet intill väg 28 i anslutning till Emmaboda samhälle.

Syftet är att möjliggöra för en etablering av ett nytt handelsområde vilket kompletterar övrig handel inom kommunen.

Z

Verksamheter

Användningen Verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Motivet till användningen är att möjliggöra för verksamheter inom nytt handelsområde, vilket skapar en flexibilitet för framtiden. Ett varierat utbud stärker handelsområdet som målpunkt och attraherar en bredare målgrupp.

C₁**Restaurang**

Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Motivet till användningen restaurang är att bredda områdets innehåll och bidra till områdets attraktionskraft och därmed stärka handelsområdet som målpunkt och som en naturlig del av samhället.

E₁**Transformatorstation**

Användningen Tekniska anläggningar används för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen. Planförslaget möjliggör för en transformatorstation i anslutning till föreslagen kvartersmark intill ny gata. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att kapaciteten till fastigheterna ska bli så optimal som möjligt.

Transformatorstation nås med servicefordon via ny lokalgata.

EGENSKAPER FÖR ALLMÄN PLATS MARKgc-väg₁**Gång och cykelväg**

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa del av befintlig gång- och cykelväg, mellan Emmaboda samhälle och Rassebygds rekreatiomsområde, inom allmän platsmark, NATUR samt att möjliggöra för en ny gång- och cykelväg inom allmän platsmark, GATA.

dike₁**Dagvattendike**

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa erforderliga dagvattendiken inom GATA till fördröjningsdamm samt möjliggöra för dike längs väg 28 och Fritidsvägen så att vatten inte skadar ny bebyggelse.

fördröjning₁**Torrdamm för fördröjning av dagvatten med en volym av 4500,0 kubikmeter.**

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra placering av två fördröjningsytor i form av torrdamm med en sammanlagd kapacitet av minst 4500 kubikmeter inom allmän plats, NATUR.

allé

Allé

Motivet till bestämmelsen är att ge området en attraktiv entré och samtidigt skapa förutsättningar för lokala ekosystemtjänster och ett förbättrat mikroklimat. Information- allé med fem träd eller fler kan komma att omfattas av biotopskydd om trädraden uppfyller definitionen om områdesskydd enligt miljöbalken.

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 att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd från väg 28, hindra att byggnad uppförs på underjordiska ledningar, få en viss distans mellan bebyggelse och allmän plats samt säkerställa en god och fri sikt för trafikanter vid korsningspunkter längs ny gata.

HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

h₁**Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.**

Högsta nockhöjd på huvudbyggnader inom planområdet är 14 meter. 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 bebyggelse för att styra skalan inom området och samtidigt den utbyggnad som verksamheterna behöver.

UTNYTTJANDEGRAD

e₁**Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.**

Motivet till bestämmelsen är att inom planen reglera maximal byggnation inom en fastighet. Regleringen fungerar tillsammans

med bestämmelser om placering (p_1), prickmark samt höjd på byggnader (h_1) till vilket intryck bebyggelsen ger platsen.

MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGT ÄNDAMÅL

U1

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för allmännyttiga ändamål används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa mark för underjordiska ledningar inom kvartersmark. Inom planområdet berörs befintlig VA-ledning.

PLACERING

p1

Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.

Bebyggelsen inom kvartersmark ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Motivet till bestämmelsen är att reglera att bebyggelsen inte placeras närmare än 4 meter från intilliggande fastighetsgräns detta för att säkerställa en ändamålsenlig struktur och funktion med minskad risk för spridning och skador om brand skulle uppstå.

UTFÖRANDE

b1

Marken ska utformas med en lutning så att ytlig avrinning vid skyfall sker mot allmän plats, GATA.

Motiv till bestämmelsen är att säkerställa att marken ska höjdsättas så att avrinningen inom kvartersmark sker mot allmän platsmark, GATA och dess svackdike. Detta för att inte skapas instängda lågpunkter inom kvartersmark och skapa fall för ytlig avrinning.

b2

Minst 10,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Marken ska vara genomsläpplig. Med bestämmelser om utförande kan kommunen reglera olika former av byggnadsteknik på kvartersmark. Motivet till bestämmelsen är att minska den mängd dagvatten som fördröjningsdammarna ska hantera genom att minst 10 % av fastighetsytorna inom kvartersmark är genomsläppliga.

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 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 en eller flera nya fastigheter, undantaget E1 –

Transformatorstationen föreslås ligga kvar på Emmaboda 4:1.

Kommunen ansvarar för att initiera fastighetsförrättning för avstyckning, som bekostas av exploatör.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Ett genomförande av detaljplanen medför fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheten Emmaboda 4:1. De ytor i detaljplanen som regleras med Handels- och verksamhetsändamål kommer att övergå från oreglerad skogsmark till kvartersmark och är därmed aktuella för fastighetsbildning. Planbestämmelser om högsta nyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea (procentangivelse på plankartan) styr byggnationens omfattning i förhållande till kommande fastighetsstorlek.

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 dagvattenledning föreslås säkerställas med Ledningsrätt. Emmaboda Energi och Miljö AB initierar bildningen av ledningsrätten.

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

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Emmaboda 4:1

Kommunen ansvarar för upprättande av ny detaljplan.

Kommunen är ansvarig för genomförande av detaljplan inom allmän platsmark.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, GATA, NATUR.

Exploatören ansvarar för genomförande av detaljplan inom kvartersmark.

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

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

Emmaboda Energi och Miljö AB ansvarar för hämtning av hushållsavfall.

Emmaboda Energi och Miljö AB ansvarar för elnätet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSAVTAL

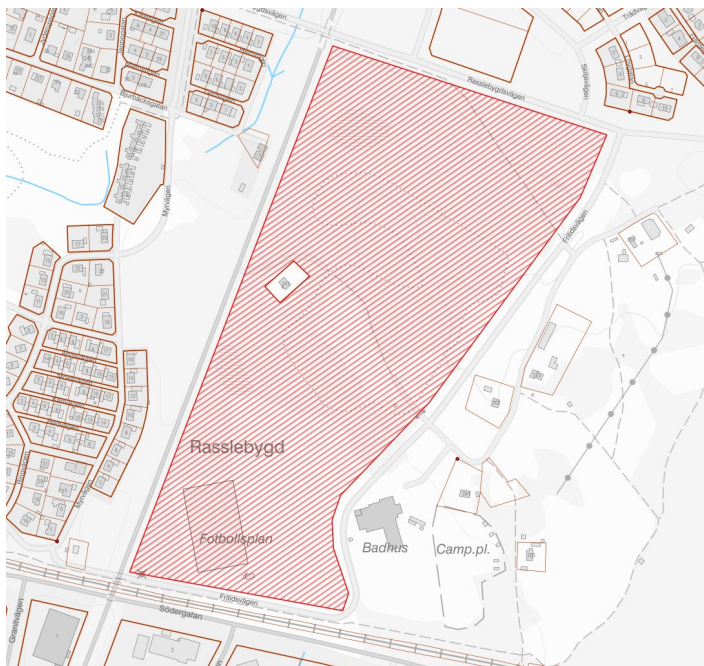
Ett exploateringsavtal är ett avtal mellan kommun och exploatör om genomförandet av en detaljplan. Syftet är att genom exploateringsavtalet reglera exploatörens åtaganden kopplade till finansieringen av anläggningar och åtgärder som är nödvändiga för planens genomförande.

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 har upprättats mellan Emmaboda kommun och exploatör MIMS Invest AB som omfattar ett större område än vad planområdet omfattar, totalt cirka 200 000 kvadratmeter. Parternas avsikt genom avtalet är att det ska till överlåtelse av del av Emmaboda 4:1 och vidare byggnation. Markanvisningsavtalet gäller under en tid av 36 månader från 2022-08-19 (underskrivet avtal) men kan komma att förlängas.



Figur 4 Område som omfattas av markanvisningsavtalet, markerat i rött.

I avtalet framgår även att tillträde ska ske efter detaljplanen vunnit laga kraft, förrättningen är genomförd och exploatör erhållit bygglov eller annan lämplig tidpunkt som parterna kommit överens om.

I avtalet framgår att exploatören ska bekosta detaljplanearbetet och tillhörande utredningar. Exploatören åtar sig att bekosta alla mark- och grundläggningsåtgärder samt byggåtgärder på kvartersmark. Exploatör ska även bekosta lantmåteriförrättning och andra förenade kostnader. Exploatör ansvarar för och bekostar eventuella återställningsarbeten som erfordras på inom allmän platsmark till följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Kommunen utför och bekostar projektering och utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap., anläggande av kommunala vatten- och avloppsledningar (inklusive förbindelsepunkt) samt gator och gatubelysning. Inga gatukostnader utgår.

Övriga anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el, tele, fjärrvärme med mera bekostas av exploatör.

TIDPLAN

Samråd juni 2024

Granskning q3 2024

Antagande q4 2024

Laga kraft q1 2025

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Befintliga VA-ledningar genom området föreslås ligga kvar och antagligen planläggas inom Allmän plats GATA eller NATUR, alternativt inom kvartersmark som markreservat för allmänna underjordiska ledningar, för att sedan säkerställas med ledningsrätt.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna platser. Detta innefattar gator och naturmark med tillhörande anläggningar som öppna diken, fördröjningsdammar (torrdammar) och gång- och cykelvägar.

UTBYGGNAD VATTEN, SPILL- OCH DAGVATTEN

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för Vatten- och avlopp.

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.

Eventuell omläggning av ledning svarar den exploatör/fastighetsägare som berörs av ledningen.

UTREDNINGAR

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

- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utlåtande
- Bullerutredning för trafik- och verksamhetsbuller
- Trafikutredning

Att studera/utreda i granskningsskedet:

- Kompletterande dagvattenutredning. Utredningen ska hantera ledningsnätets nuvarande kapacitet samt behov av åtgärder vid ett genomförande av föreslagen detaljplan. Utredningen ska även omfatta en studie kring behov av ytterligare åtgärder avseende hantering av dagvatten från intilliggande områden, vatten som idag leds via planområdet.
- VA- utredning. Utredningen ska hantera ledningsnätets kapacitet samt behov av åtgärder vid ett genomförande av föreslagen detaljplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANAVGIFT

Detaljplanearbetet bekostas av exploatören. Planavgift tas inte ut vid bygglov.

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 anläggningarna för vatten, spill-, och dagvatten.

GATUKOSTNADER

Kommunen står kostnaderna för utbyggnad, drift och underhåll av gata.

KOSTNADER

Exploatör svarar för kostnaderna för detaljplanläggning. Exploatör svarar även för samtliga kostnader för erforderliga utredningar inom planprocessen.

Exploatör svarar för kostnader som berör iordningsställande av ny kvartersmark.

Kommunen svarar för kostnader för utbyggnad av allmän platsmark.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom allmän platsmark.

Nya vatten- och avloppsledningar inklusive dagvattenledningar/anläggningar samt el-, fjärrvärme, tele- och fiberledningar kommer att förläggas inom den allmänna platsmarken. Respektive ledningsägare ansvarar för och bekostar utbyggnationen av detta. Respektive ledningsägare får intäkter från anslutningsavgifter.

Exploatören/byggherren ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten och avloppsledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

Exploatören står för kostnaderna vid 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.

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 bedöms inte ge några krav på ombyggnad vid befintlig på- och avfart vid väg 28.

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 eller att ledningsrätter bildas blir även prövningar enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen aktuella. Planförslaget omfattar inga gemensamhetsanläggningar.

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, daterad 2024-04-23, finns framtagen. Till grund för undersökningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser.

Emmaboda kommun samråder undersökningen med länsstyrelsen i samband med att planhandlingarna går 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.

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. Kommunen bedömer fortsatt att miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

Kommunens undersökning grundas på följande:

- Området har ett strategiskt bra läge för handel och verksamheter med närhet till befintliga kommunikationer.
- Planens syfte är i linje med kommunens översiktsplan.
- Planområdet leder *inte* till negativ påverkan på riksintressen eller andra särskilt skyddade områden.
- Planområdet har idag inga kända naturvärden av sådan karaktär att de behöver bevaras.
- Vattenkvaliteten i Bjurbäcken och vidare Lyckebyån bedöms inte påverkas. 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 översiktsplan antogs 2013 och aktualitetsförklarades 2017-04-10. Dokumentet redovisar visionen för kommunens utveckling. Aktuellt planområde är inte specifikt utpekad i gällande översiktsplan.

I översiktsplanen beskrivs att ett starkt näringsliv är en viktig fråga för kommunens utveckling och därmed också för planering av mark och vatten. Emmaboda kommun ska ha ett aktivt näringsliv inom flera näringslivsgrenar, med goda förutsättningar för en positiv vidare utveckling. Kommunen ska ha mark tillgänglig för olika sorters näringar och verksamheter. Lämpliga områden ska finnas i närheten av flera tätorter i kommunen.

Planförslagets konsekvenser

Detaljplanens syfte överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

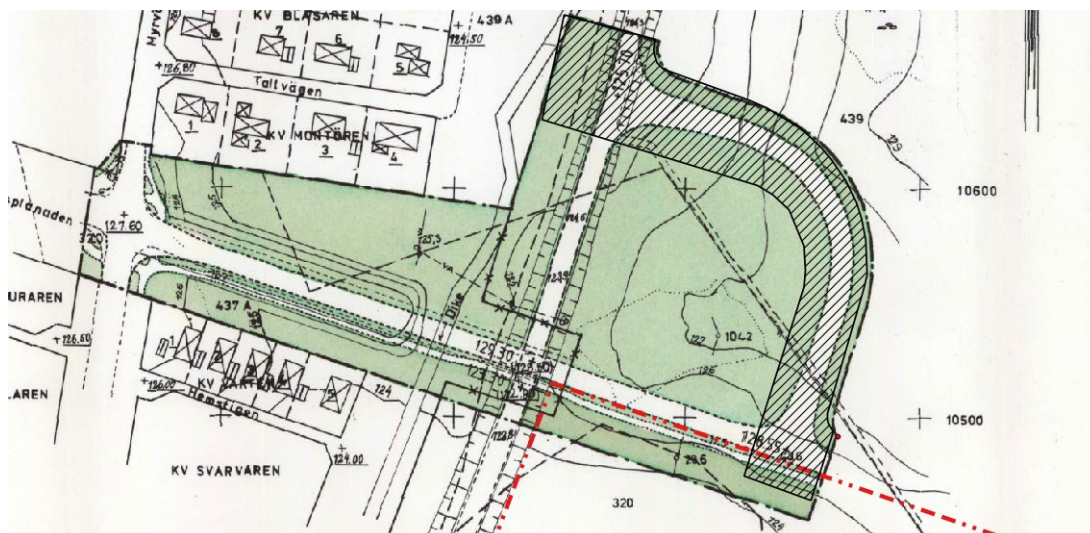
DETALJPLAN

Planeringsförutsättningar

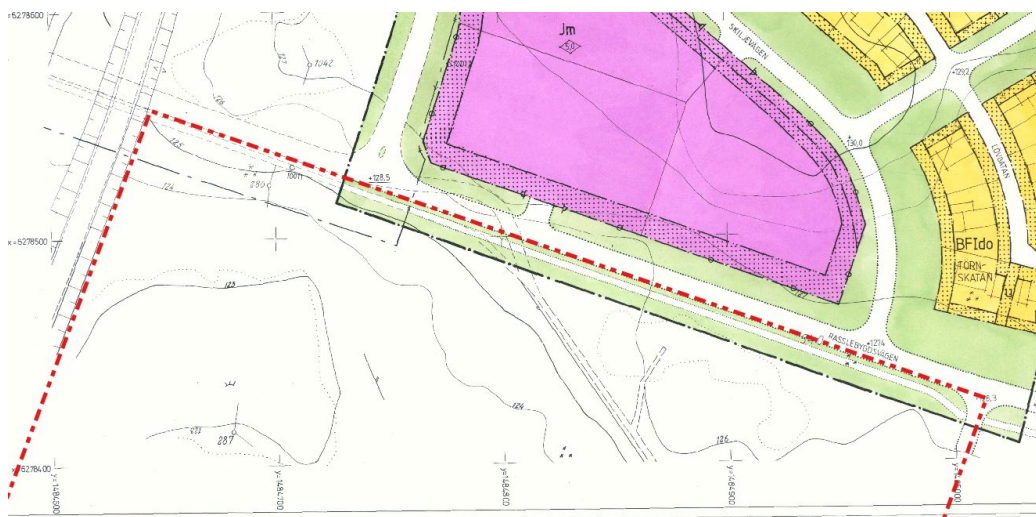
Aktuellt område är delvis planlagt sedan tidigare. Berörda stadsplaner:

- Utvidgning och ändring av stadsplan för övre Rassebygdsområdet (08-EBA-564)
- *Ändring och utvidgning av stadsplan* för Emmaboda samhälle stadsäga 540 m.fl. (08-EBA-635).

I båda ovan nämnda stadsplaner är den aktuella delen planlagd för Allmän plats, park eller plantering.



Figur 5. Del av 08-EBA-564 som planförslaget föreslås ersätta markerat i rött. Svart markering är område sedan tidigare ersatt av nyare detaljplan.



Figur 6. Del av 08-EBA-635 som planförslaget föreslås ersätta markerat i rött.

Planförslagets konsekvenser

Gällande detaljplaner upphör att gälla i de delar som ersätts med nytt planområde. Berört markområde kommer fortsatt planläggas som allmän plats, NATUR med möjlighet för dike och gång- och cykelväg. Gällande detaljplaner fortsätter att gälla oförändrat i de delar utanför nytt planområde.

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 berör området:

- RI Försvarsmakten – lågflygningsområde med påverkansområde
- RI Försvarsmakten – MSA-område luftrum

Väg 28, strax väster om planområdet, samt kust till kustbanan söder om planområdet omfattas av riksintresse för kommunikationer.

Planförslagets konsekvenser

Inget av Försvarets influensområden bedöms påverkas av förändringar som planen skulle innebära. Inga höga byggnader ska uppföras i området. Då planområdet inte innefattar järnvägen kommer den inte att påverkas av planen.

STRANDSKYDD

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 omfattas inte av strandskydd.

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 av skog och kalhygge. 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.

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.

Lyckebyån och Bjurbäcken sydväst om planområdet utgör idag recipienter för dagvatten.

För den ekologiska statusen har Bjurbäcken en tidsfrist till 2027 på grund av tekniska skäl och naturliga förhållanden. Vattenförekomsten bedöms idag att ha en måttlig ekologisk status.

Bjurbäcken mynnar i sin tur ut i Lyckebyån. Lyckebyån är en viktig dricksvattentäkt för Emmaboda och Karlskrona kommun. Den ekologiska statusen på Lyckebyåns ytvattenförekomst *Linneforsån-Gusemålabäcken* klassas idag som ”dålig” då miljöproblem, avseende konnektivitet och hydromorfologi, identifierats för fisk. Den kemiska statusen för samma sträcka uppnår ”ej god” då gränsvärdena för bromerade difenyletrar och kvicksilver överskrids. Försurning har också en betydande påverkan på sträckan.

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 handelsområde med tillhörande 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 och 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.

Framtagen dagvattenutredning redovisar de åtgärder som krävs för att säkerställa att Bjurbäcken och Lyckebyån inte påverkas negativt.

Det finns goda möjligheter att inom planområdet vidta åtgärder för att förhindra och förebygga utsläpp. Efter exploatering ökar flödet vilket beror dels på att andelen hårdgjorda ytor ökar, dels på att rinntiden i exploateringsområdet minskar, dels på grund av klimatfaktorn som speglar ett förväntat framtida klimat med kraftigare nederbörd. Genomförda analyser visar att exploateringen kräver reningsåtgärder för att inte öka föroreningsbelastningen till recipienten Bjurbäcken.

Planförslaget säkerställer erforderligt dike och fördröjningsmagasin om sammanlagt 4500 m³ inom allmän plats. Fördröjningsvolym baseras på att avtappningsflödet från fördröjning inte ska överskrida 1,5 l/(s·ha) (vilket är att likvärdigt med naturlig avrinning) vid dimensionerande regnhändelse. Fördröjningsmagasinet ska utformas med flödesregulator vid magasinets utlopp.

Platsspecifika förutsättningar och utformning av anläggningarna påverkar hur effektiv rening som sker. Generellt är det positivt om dagvattnet kan passera flera olika reningsanläggningar i ett system för att få en ökad hydraulisk effektivitet.

Utförda beräkningar visar att föreslagen dagvattenhantering med öppna diken och med två fördröjningsdammar har god potential att rena dagvatten. Föreslagen användning (handel och

verksamheter) ger en ökad belastning, men med föreslagna åtgärder bedöms denna ökning inte innebära risk för recipienten.

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

Ämne	Riktvärde 2M [µg/l]	Beräknad Koncentration före exploatering [µg/l]	Beräknad Koncentration efter exploatering (utan rening) [µg/l]	Beräknad koncentration efter exploatering (med rening) [µg/l]
Fosfor (P)	175	21	58	49
Kväve (N)	2 500	440	1 300	880
Bly (Pb)	10	2,5	4,5	2,2
Koppar (Cu)	30	6,2	13	9,5
Zink (Zn)	90	16	30	21
Kadmium (Cd)	0,5	0,096	0,27	0,16
Krom (Cr)	15	2,3	4,5	2,2
Nickel (Ni)	30	2,6	3,5	1,9
Kvicksilver (Hg)	0,07	0,0093	0,028	0,021
Suspenderad substans (SS)	60 000	14 000	11 000	11 000
Oljeindex (olja)	700	120	420	49
Benso(a)pyren2 (BaP)	0,07	0,0057	0,017	0,0084

Figur 7. Föroreningsberäkning från StormTac för exploateringsområdet. Fetstilt markering innebär att halten respektive mängden är högre än vid situationen före exploatering. Aktuell reningsanläggning är torrdamm.

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.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP MILJÖBALKEN

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

MILJÖMÅL

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

Byggnationen som möjliggörs innebär ett effektivt samnyttjande av befintlig infrastruktur genom förtätning inom etablerat idrott- och rekreationsområde. Läget i närheten av kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil. Miljömålen *God bebyggd miljö* och *Begränsad klimatpåverkan* bedöms främjas genom att nytt handelsområde lokaliseras i anslutning till Emmaboda samhälle.

Dagvatten inom området tas omhand och fördröjs vilket minimerar risken för påverkan på ytvattenförekomsterna Bjurbäcken och Lyckebyån. Exploateringen bedöms inte påverka

miljökvalitetsnormen för Bjurbäcken. Detta är positivt för miljömålen *Grundvatten av god kvalitet* och *Levande sjöar och vattendrag*.

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

Fjärrvärme kommer byggas ut med möjlighet att koppla på nytt handelsområde. Detta främjar miljömålen *God bebyggd miljö* och *Begränsad klimatpåverkan*.

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 i olika åldrar slutavverkad produktionsskog samt öppen ängsmark. Genom planområdet går även en gång- och cykelväg samt del av elljusspår.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget medför att naturmark tas i anspråk till förmån för nytt handel- och verksamhetsområde med tillhörande gata och tekniska anläggningar. Ett genomförande av detaljplanen innebär att elljusspåret omlokaliseras inom Rassebygds rekreationsområde alternativt till annan plats inom Emmaboda kommun. Planförslaget säkerställer en god tillgänglighet och säkerhet för de oskyddade trafikanterna.

BEBYGGELSE

Planeringsförutsättningar

I dagsläget finns det ingen bebyggelse inom planområdet. Söder om planområdet finns ett enskilt bostadshus, öster om finns tre enskilda bostadshus, norr om Rassebygdsvägen och väster om 28 finns samlad bostadsbebyggelse. Alla bostäderna ligger cirka 100 meter eller längre från planområdet. Det finns även en föreningslokal väster om väg 28 och en öster om Fritidsvägen. Sydöst om planområdet finns byggnader tillhörande Rassebygds rekreationsområde.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget medför att området bebyggs med byggnader för handels- och verksamhetsändamål. Huvuddelen av detta bedöms utgöras av lokaler för sällanköpshandel. Området medger en exploateringsgrad på 60% byggnadsarea av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Detta motsvarar cirka 30 000 kvadratmeter byggnadsarea.

Närliggande bebyggelse kommer inte påverkas negativt av planförslaget avseende skuggbildning och visuell påverkan.

Då området exponeras från väg 28 är ambitionen att skapa en sammanhållen, företrädesvis enhetlig bebyggelse med sammanhållen karaktär.

SERVICE

Planeringsförutsättningar

Planområdet har närhet till både offentlig och kommersiell service i centrala Emmaboda och Lindås. Planområdet ligger cirka 1 kilometer från Emmaboda centrum med vårdcentral, skola och förskola och cirka 2 kilometer från Lindås.

Planförslagets konsekvenser

Området kommer byggas ut med kommersiell service, som till exempel sällanköpshandel och restaurang. Ett genomförande av detaljplanen ger positiva konsekvenser för det lokala handelsutbudet i Emmaboda kommun och möjliggör för etableringar som idag inte är verksamma inom kommunen. Beroende på vilka företag som etablera sig inom nytt föreslaget handelsområde kan detta påverka Emmaboda centrum negativt. Kommunens ambition är att nya företagsetableringar ska komplettera befintligt handelsutbud för att minska en negativ konsekvens på centrum som målpunkt.

FORDONSTRAFIK

Planeringsförutsättningar

Planområdet ligger i östra Emmaboda intill väg 28 som är en statlig väg med hastighetsbegränsning 90 km/h och en bredd på 8 meter. Väg 28 är utpekad som en regionalt viktig väg i det funktionellt prioriterade vägnätet och har ÅDT 2100 (mätår 2019).

I norr ligger planområdet intill Rassebygdsvägen som är en kommunal gata med hastighetsbegränsning 40 km/h och en bredd på 6 meter i öst och 7,7 meter västerut. Rassebygdsvägen korsar väg 28 planskilt på bro, med en anslutning till väg 28 cirka 120 meter norrut.

Fritidsvägen ligger intill planområdet längs dess östra samt södra sida. Även denna gata är kommunal och har en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Gatans nordöstra del har en vägbredd på 6,5 meter, medan dess södra och sydöstra del endast har en vägbredd på 4 meter.

Planförslagets konsekvenser

Exploateringen bedöms alstra mellan 1 100 och 1 600 fordon per vardagsmedeldygn. Tillfart till planområdet föreslås främst ske via en ny korsning mot Rassebygdsvägen cirka 50 meter öster om påfarten till väg 28 samt en sekundär anslutning i sydöst mot Fritidsvägen. Det bedöms inte finnas något behov av vänstersvängsfält på väg 28. Avfarten kan utformas som trevägskäl med stopplikt och målbad refug. Trafikutredningen visar att framkomligheten beräknas vara god på anslutningarna mot väg 28 samt Rassebygdsvägen, och inga köer kommer uppstå. För att undvika ökad trafik genom villaområden vid transport till och från centrum bör ingen trafik ledas söder från Fritidsvägen. Trafik från centrala Emmaboda ska i stället ledas via Storgatan.



Figur 8. Illustration över föreslagen trafikföreläggning till och inom området.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Planeringsförutsättningar

I norra planområdet finns en gång- och cykelväg som går från Rassebygdsvägen och ner till Fritidsvägen. Längs med fritidsvägen finns ingen gång- eller cykelväg. Separerad gång- och cykelbana finns också bland annat längs Fritidsvägens södra sida och vidare längs järnvägen mot stationen. Avståndet från planområdet till stationen längs denna sträcka är cirka 1 kilometer.

Planförslagets konsekvenser

Befintliga gång- och cykelvägar inom planområdet kvarstår och kompletteras med ytterligare gång- och cykelväg genom det nya handelsområdet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms ge positiva konsekvenser både ur ett jämlik- och miljöperspektiv på grund av att besökare till området kan gå och cykla till målpunkter inom planområdet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planeringsförutsättningar

Avståndet till Emmabodas centralstation är cirka 1 kilometer som också är närmaste busshållplats för lokal- och regional busstrafik.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för kollektivtrafiken.

PARKERING

Planeringsförutsättningar

Idag finns ingen utpekad parkering inom planområdet.

Planförslagets konsekvenser

Parkering för de nya verksamheterna avses lösas på kvartersmark inom respektive fastighet.

Föreslagen utnyttjandegrad ger utrymme för parkering inom respektive fastighet.

JÄRNVÄG

Planeringsförutsättningar

Planområdet ligger cirka 400 meter från Kust till kustbanan som går mellan Göteborg och Kalmar.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för järnvägen.

NATURMILJÖ

Planeringsförutsättningar

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

Planförslagets konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen medför att en betydande del av befintlig naturmiljö tas i anspråk för en exploateras av nytt handel- och verksamhetsområde.

Stora delar av planområdet planläggs som allmän platsmark, NATUR vilket möjliggör för bevarande av befintliga naturmiljöer med uppvuxna träd.

LANDSKAPSBILD

Planeringsförutsättningar

Idag utgörs planområdet dels av skog i olika åldrar, öppen ängsmark samt av slutavverkad produktionsskog. Genom området går även en gång- och cykelväg samt elljusspår.

Planförslagets konsekvenser

Ett genomförande av föreslagen detaljplan kommer påverka landskapsbilden. Naturmark kommer ersättas med ett handelsområde med tillhörande gata. Avvägningar och ställningstagande har tagits vilka minskar påverkan på landskapsbilden. Intill väg 28 säkras ett 30 meter brett markområde mellan körbanekant och föreslagen byggrätt vilket framförallt syftar till att säkerställa byggnadsfritt avstånd och leda naturvatten förbi planområdet men det ger även möjlighet att spara större delen av träden vilket minskar påverkan på landskapsbilden.

Fördröjning av dagvatten inom planområdets sydöstra del bör placeras så naturliga höjdskillnader och vegetation bibehålls i så stor utsträckning som möjligt.

Påverkan på landskapsbilden ska ställas i relation till behovet av handel och verksamheter centralt i Emmaboda. Bristen på planlagd mark för handel- och verksamhetsändamål i ett för Emmaboda attraktivt läge bedöms väga tyngre.

KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

Planeringsförutsättningar

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

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

Jorden utgörs huvudsakligen av cirka 0,1 – 0,3 meter mullhaltig yttjord (vegetationsskikt) som vilar på morän. Lokalt har ett tunnare sandskikt påträffats ovan moränen. Moränen bedöms huvudsakligen utgöras av sandig siltig morän. Inom områdets centrala och centrala/östra delar har berg i dagen och ytligt berg påträffats. I områdets södra del, gräsbevuxen parkeringsplats och fotbollsplan, bedöms högst cirka 1,0 – 1,5 meter fyllning förekomma ovan moränen. Befintlig fyllning, i områdets södra del, utgörs huvudsakligen av friktionsmaterial (sand, grus och morän) samt sten och eventuellt krossmaterial.

Grundläggningsförutsättningarna inom området är över lag goda men påverkas av lokala variationer.

Planförslagets konsekvenser

Blivande byggnader bedöms huvudsakligen kunna grundläggas på konventionellt sätt på befintlig naturligt lagrad friktionsjord (morän) alternativt på packad sprängbotten eller på ny fyllning ovan morän och/eller berg.

Beroende på blivande byggnaders placering och nivåsättning kan risk för differentialsättningar föreligga om delar av byggnaden grundläggs på packad sprängbotten och delar på morän.

Behov av sprängningsarbeten inom fastigheten bör förväntas förekomma då ytligt berg förekommer inom delar av området.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDE

Planeringsförutsättningar

Grundvatten

Grundvattennivån bedöms utifrån de mätningar som ligga kring 1,0 till 3,0 meter under markytan.

Skyfall

Genom området går flödesvägar som generellt leder yttlig avrinning söderut. Vid kraftiga regn kan vatten bli stående i lågpunkter, särskilt strax söder om planområdet.



Figur 9. Flödesvägar som generellt leder ytlig avrinning söderut. Aktuell planområde markeras med svart streckad linje.

Planförslagets konsekvenser

Grundvatten

Vid framtida projektering bör en högsta vatten-/grundvattenyta motsvarande ca 0,5 m under befintlig markyta, inom lågpartierna, samt ca 1,0 – 2,0 m, inom högpartierna, förväntas förekomma under delar av året.

Skyfall

Planområdet ska höjdsättas så att inte oönskade lågpunkter skapas samt att byggnader inte tar skada vid nederbörd upp till minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Instängda områden ska undvikas där de kan orsaka skador eller risker som inte kan tolereras. För att så långt som möjligt undvika negativa konsekvenser ur skyfallssynpunkt ska marken luta bort från planerade byggnader mot ytor som kan agera ytlig flödesväg eller översvämningsyta vid skyfall.

Planförslaget säkerställer att marken inom föreslagen kvartersmark ska utformas med en lutning så att ytlig avrinning vid skyfall sker mot allmän plats, GATA. Ny lokalgata utformas med ett öppet dike som fördröjer och leder vatten söderut mot fördröjningsyta. Fördröjning föreslås fördelas på två separata ytor för att skapa ett för området hållbart system. Föreslagen hantering av utflöde (vilket motsvarar naturlig avrinning) och dimensionering av fördröjningsytor bedöms inte påverka områden nedströms eller belasta kommunens ledningsnät negativt.

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 aktuellt planområde. 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 avloppsnetet.

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

Inom detaljplanens granskningsskede kommer en VA- utredning avseende ledningsnätets kapacitet tas fram. Utredningen ska visa behov av åtgärder vid ett genomförande av föreslagen detaljplan.

DAGVATTEN

Planeringsförutsättningar

Planområdets dagvatten rinner idag både naturligt och dikat mot väg 28 och vidare söder ut. Därefter rinner vattnet under väg 120 till Bjurbäcken innan det når Lyckebyån.

Det finns dagvattenledningar söder om planområdet vilka till stor del har ett avledande och dränerande syfte. Befintligt dagvattensystem är idag begränsat och har problem att hantera nuvarande volymer vatten, som idag framförallt omfattar vatten från omkringliggande områden som leds via planområdet ner till befintliga dagvattenledningar.

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

Planförslagets konsekvenser

I samband med exploateringen kommer användningen av marken att förändras. Ytor som tidigare varit genomsläppliga kommer att bebyggas och hårdgöras.

En dagvattenutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet. Utredningen ger förslag på hur dagvatten från planområdet kan hanteras för att inte riskera översvämningar eller påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt. Fördröjning och rening ska ske inom planområdet och flödet ut från dagvattenanläggningen ska motsvara naturlig avrinning.

Dagvatten från planområdet föreslås ledas via öppna diken i ny gata till fördröjningsyta inom allmän platsmark, NATUR. Fördröjning föreslås utformas som torrdamm och kan med fördel fördelas på två separata dammar med en sammanlagd fördröjningsvolym på 4500 m³. En torrdamm är en nedsänkt grönyta och som namnet återspeglar är anläggningen torr under perioder då det inte regnar. Dagvatten leds till torrdammen som utformas med ett strypt utflöde vilket skapar fördröjning. Fördröjningsmagasinet utformas med flödesregulator vid magasinets utlopp. Vid höga flöden bildas en vattenspegel som sedan succesivt avtar då vattnet rinner vidare.

Ungefärligt ytanspråk för torrdammar är cirka 5600 kvadratmeter med antagande om 1 meters reglerdjup och släntlutning 1:5. Placering av torrdammar ska anpassas till geotekniska förutsättningar så som berg i dagen och markens topografi.

Utfloppet från dammen beräknades till 1,5s/ha och föreslås att släppas till en 600 mm dagvattenledning söder om planområdet. Föreslaget flöde motsvarar naturlig avrinning.

På grund av nuvarande kapacitetsproblem i befintligt ledningssystem samt tillrinning av vatten från angränsande områden till planområdet ska en kompletterande dagvattenutredning tas fram inom detaljplanen granskningsskede. Utredningen ska visa hur kommunen kan tillgodose föreslaget flöde om 1,5s/ha från planområdet till befintlig ledning. Därtill ska behov av fördröjning av vatten från angränsande områden studeras, vilket syftar till att minska belastning på det befintliga ledningsnätet och förhindra att detta vatten påverkar kommande byggnation inom kvartersmark.

Utformning av torrdammar och avledningssystem från planområdet till erforderlig fördröjning säkerställs med planbestämmelser. Torrdammarna planläggs som allmän platsmark, NATUR, med egenskapsbestämmelse fördröjning₁. Dike för fördröjning av dagvatten, vilket leds till torrdammar planläggs som allmän plats, GATA med egenskapsbestämmelse, dike₁. Torrdammarna ska omhänderta dagvatten och vatten vid skyfall från planområdet.

Föreslagen dagvattenhantering tar stor markyta i anspråk. Föreslagen utformning med två separata torrdammar skapar möjlighet att placera dammarna så att anpassningar kan tas till befintlig topografi och vegetation. Ny eller befintlig bebyggelse bedöms inte påverkas av föreslagen dagvattenhantering. Med föreslagen dagvattenlösning bedöms recipienterna Bjurbäcken och Lyckebyån inte påverkas negativt. Torrdammarna tar naturmark med dess vegetation i anspråk. Torrdammarna kan med fördel samnyttjas för lek, utegym och rekreation när inget vatten finns på ytorna. Torrdammarnas slänter kan även utformas med sittplatser.



Figur 10. Illustration över föreslagen dagvattenhantering.

EL, FIBER OCH FJÄRRVÄRME

Planeringsförutsättningar

Idag finns ingen teknisk infrastruktur inom planområdet. Ledning i mark finns i intilliggande gator.

Emmaboda Energi- och Miljö AB svarar för fjärrvärme och optisk fiber. Vidare levererar Telia Sonera Skanova Access tele.

Planförslagets konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget innebär att kommande exploatering förses med tele, optik och uppvärmning.

AVFALL

Planeringsförutsättningar

Idag omfattas planområdet inte av någon avfallshantering.

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.

HÅLLBARHET

SOCIALA ASPEKTER

Planeringsförutsättningar

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Idag rör sig barn i huvudsak i andra områden då planområdet är väl avskuret av befintlig infrastruktur och till största delen utgör skogsmark. Inom planområdet finns ingen målpunkt men i söder och sydöst finns ett sammanhängande rekreationsområde med bland annat fotbollsplan och simhall. Inom planområdet finns korsande stråk i form av gång- och cykelväg samt del av elljusspår vilka kan användas av barn.

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.

Trygghet

I anslutning till planområdet finns flera målpunkter inom befintligt rekreationsområde så som fotbollsplan och simhall.

Planförslagets konsekvenser

Förslaget innebär en exploatering av ett handel- och verksamhetsområde som kan generera nya arbetsplatser i anslutning till Emmaboda samhälle.

Barnperspektiv

Planförslaget har förutsättningar för att skapa en trygg miljö för barn- och unga genom ett säkerställande av befintlig gång- och cykelväg samt möjliggörande för ny gång- och cykelväg längs ny gata.

Jämställt och mångfald

Planförslaget skapar positiva konsekvenser och goda förutsättningar för social hållbarhet genom;

- Planförslaget skapar en ny målpunkt i Emmaboda intill befintligt rekreationsområde.
- Områdets placering intill befintlig infrastruktur för biltrafik och oskyddade trafikanter skapar god tillgänglighet.
- Tillgång till grönska och rekreation inom och utom planområdet.
- Tryggt rörelseträk och korsningspunkter för oskyddade trafikanter.

Trygghet

Befintligt rekreationsområde syd och sydöst om planområdet stärker den mänskliga närvaron och i sin tur kan bidra till en ökad trygghetskänsla.

Genom att i planområdet säkerställa att en gång- och cykelväg anläggs längs ny gata skapas ett tryggt rörelsestråk för fotgängare och cyklister.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

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 är alltså gratis. 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 vilken omfattar flertalet naturliga ekosystemtjänster.

Planförslagets konsekvenser

Den största delen av befintlig vegetation inom området kommer att ersättas av handelsområde och en lokalgata. En dagvattenutredning har tagits fram för området. Fördröjningsyta för dagvattenhantering föreslås inom planområdets södra del vilket skapar nya naturmiljöer som kan gynna den biologiska mångfalden. Ett större område i söder planläggs som natur för att möjliggöra plats för fördröjning av dagvatten.

Sammantaget bedöms inte den planerade markanvändningen vara en positiv förändring vad avser ekosystemtjänster när skogsmark ersätts av handel- och verksamhetsetablering. Men en variation vid valet av tillkommande växtmaterial inom allmän platsmark, gata är att föredra med till exempel blommande träd och buskar. Detaljplanen säkerställer allé längs ny gata.

Områdena närmast befintliga vägar planläggs som naturmark för att bevara natur och för att säkra allmänheten tillträde till området. Inom planområdet finns växter som kan vara betydelsefulla för pollinerande insekter. Stor del av sparad natur består av vegetation med större träd vilka bidrar med värdefull klimatreglering i form av skugga och vattenavdunstning.

Planförslaget tar befintligt elljusspår i anspråk vilket ska flyttas inom befintligt rekreationsområde alternativt till annan plats inom Emmaboda kommun.

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 climateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämningsrisk från höga flöden i närliggande vattendrag, 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

Ett handels- och verksamhetsområde består till stor del av hårdgjordyta i form av byggnader, parkeringsytor och ytor för varutransporter. Planförslaget säkerställer att minst 10 % av marken ska vara genomsläpplig. Därtill säkerställs ytor för natur vilket innebär att befintlig natur sparas, stora ytor för fördröjning av dagvatten samt allé längs ny gata. Dessa åtgärder kan reglera de mest relevanta climateffekters 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

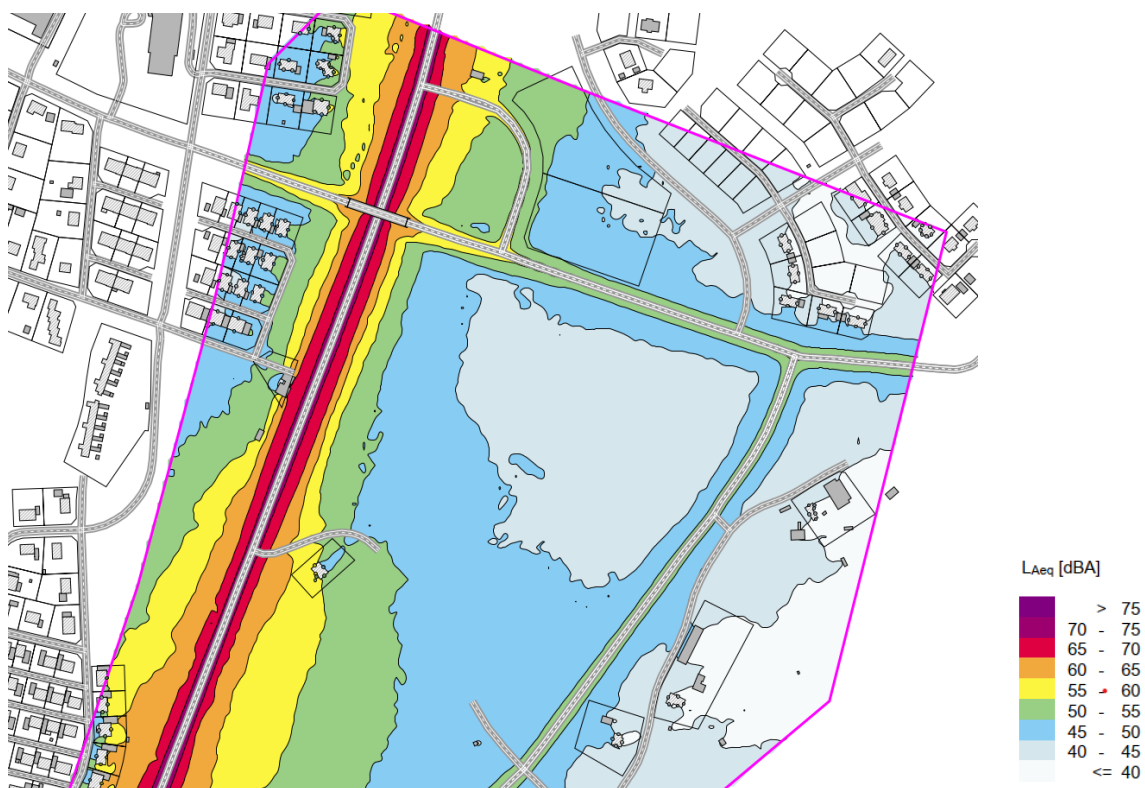
Inom detaljplanens samrådsskede har en bullerutredning för trafik- och verksamhetsbuller tagit fram. Området består i nuläget av naturmark och utgör ingen målpunkt som genererar trafik- eller verksamhetsbuller.

Avståndet mellan planområdet och befintlig bostadsbebyggelse varierar mellan cirka 50 meter och 250 meter. Bostäderna är väl avskilda med vegetation.

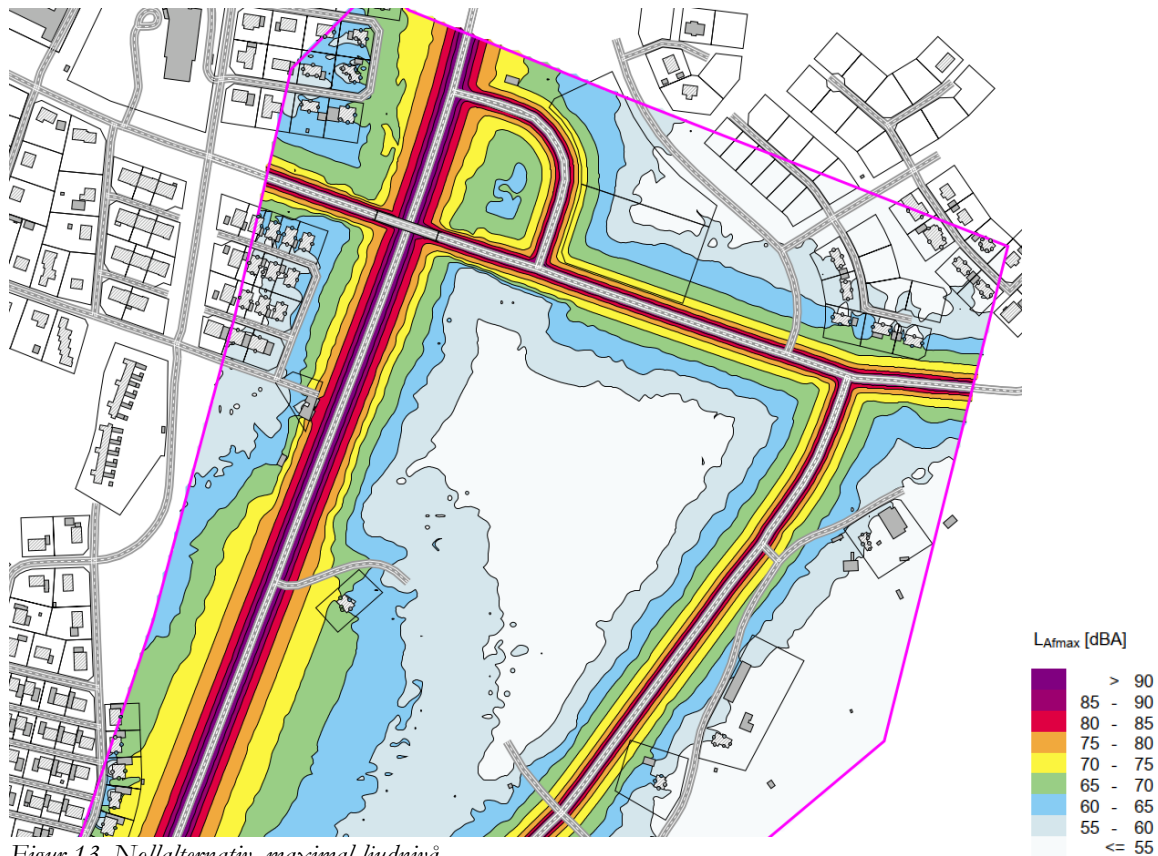
Direkt söder om planområdet finns en befintlig bostad på fastigheten Emmaboda 4:8 med väganslutning till väg 28. Anslutningen är endast avsedd för fordon till och från bostaden och är därmed inte tillåten att användas för genomfartstrafik.



Figur 11. Beräknad ekvivalent ljudnivå från vägtrafik för bostadshus precis sydväst om planområdet.



Figur 12. Nollalternativ, ekvivalent ljudnivå.



Planförslagets konsekvenser

Planförslaget innebär en exploatering av handels- och verksamhetsområde med ny gata genom området.

Beräkningar i bullerutredningen har genomförts för trafikbuller för både nollalternativ (framtidsscenario utan utbyggnad av handelsområdet) och ett par scenarier med tillkommande trafik till handelsområde. Även verksamhetsbuller utretts i två scenarier.

Verksamhetsbuller från detaljhandel har inte beaktats, då det huvudsakligen kommer vara trafik till och från området som genererar buller. För att få en uppfattning om området kan anses vara lämpligt för verksamhetsetablering har beräkningar gjort utifrån schabloniserade ljuddata för *generell industri* och *liten industri*. Ljudkällorna och dess ljudeffekt anses stämma väl överens med vad som ryms inom användningen verksamheter.

Trafikbuller

Tillkommande trafik har studerats som två scenarier – dels där all trafik ansluts via Rassebygdsvägen, dels där trafiken fördelas jämnt mellan att ansluta via Rassebygdsvägen och Fritidsvägens. Skillnaderna mellan dessa scenarier bedöms som mycket små.

Beräknade värden för trafikbuller bedöms inte leda till att detaljplanen överskrider några riktvärden för trafikbuller.

Skillnad i ljudnivå jämfört med nollalternativ har beräknats för utbyggnad med tillkommande trafik. För scenariot där all trafik antas köra via den nya infarten beräknas den ekvivalenta

Ljudnivån öka med cirka 2 dBA vid bostäderna nordöst om planområdet. Högsta beräknade ljudnivå vid fasad överstiger inte 46 dBA för någon av dessa bostäder, vilket med god marginal uppfyller riktvärden för buller.

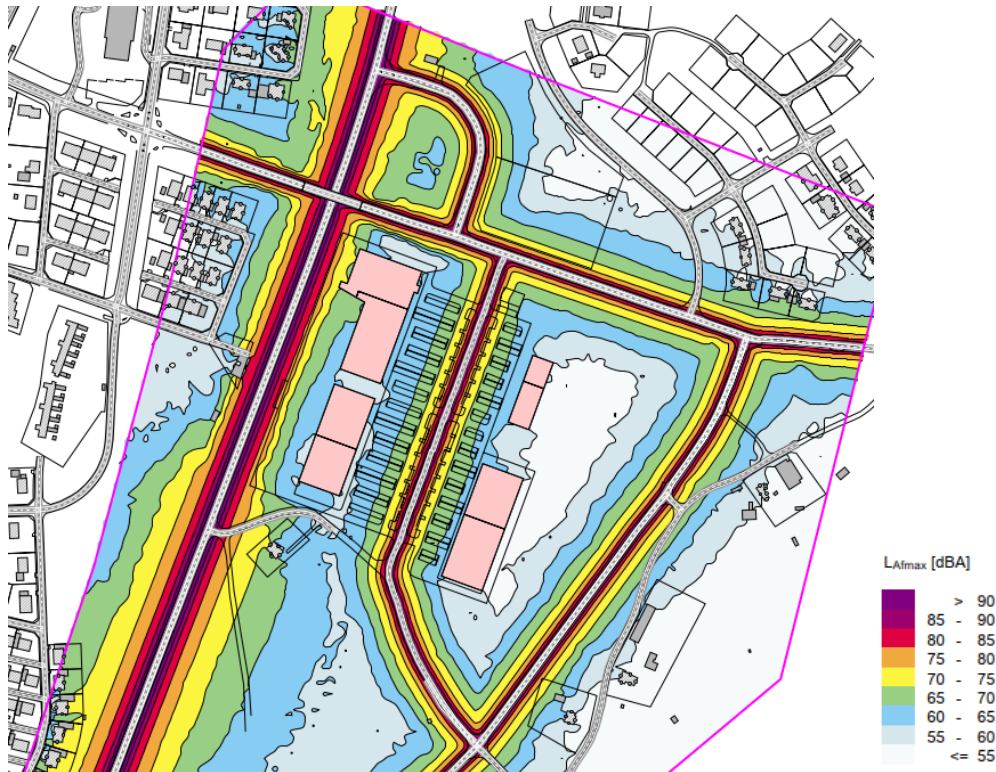
För scenariot där trafiken fördelas jämnt mellan Rassebygdsvägen och Fritidsvägen beräknas den högsta ljudnivåökningen vid någon bostad vara 1,8 dBA och därmed inte leda till någon väsentlig ökning av störning. Den högsta beräknade ekvivalenta ljudnivån är 48 dBA längs med Fritidsvägen.

Ett antal fastigheter i beräkningsområdets sydvästra del beräknas få ekvivalenta ljudnivåer runt 58-60 dBA vid fasad. Resultaten visar dock en försumbar förändring i ljudnivå till följd av utbyggnaden, under 1 dB, och bostäderna bedöms därmed inte påverkas bullermässigt av detaljplanens utbyggnad. Förutom dessa har alla andra bostäder beräknats få ljudnivåer under riktvärde för nybyggnation av infrastruktur eller buller vid befintliga bostäder.

Bostaden på fastigheten Emmaboda 4:8, sydväst om planområdet är utsatt för mycket buller från väg 28, med en beräknad ekvivalent ljudnivå på 57 dBA i nollalternativet. De studerade vägarna inom detaljplaneområdet beräknas inte ge någon betydande ökning av ljudnivån vid bostaden. Om infartsvägen från väg 28 däremot skulle börja användas som genomfart till handelsområdet kommer detta leda till en stor ökning av bullerstörning. Föreslagen detaljplan möjliggör ingen genomfartstrafik mellan väg 28 och nytt handelsområde/Fritidsvägen.



Figur 14. Dögnsekvivalent ljudnivå för tänktplanområde. Trafikprognos år 2040.



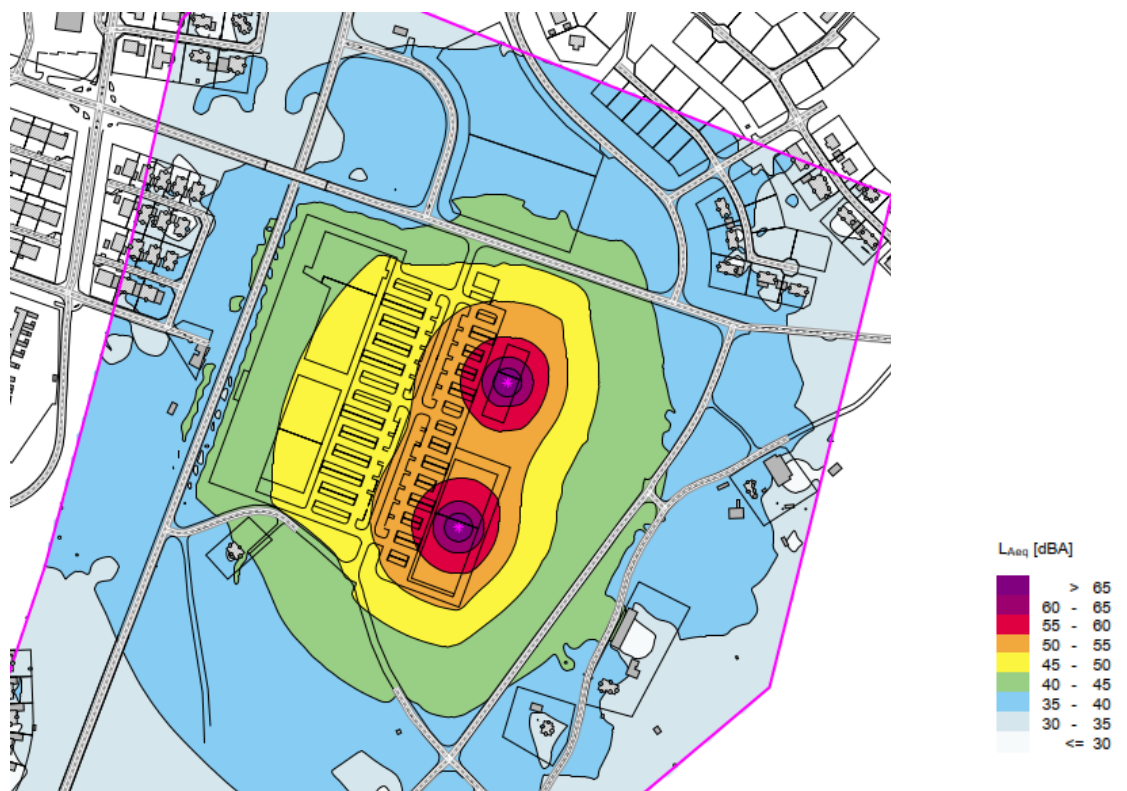
Figur 15. Maximal ljudnivå för tänkt planområde från vägtrafik. Trafikprognos år 2040, trafik till handelsområde fördelad mellan Rassebygdsvägen och Fritidsvägen

Verksamhetsbuller

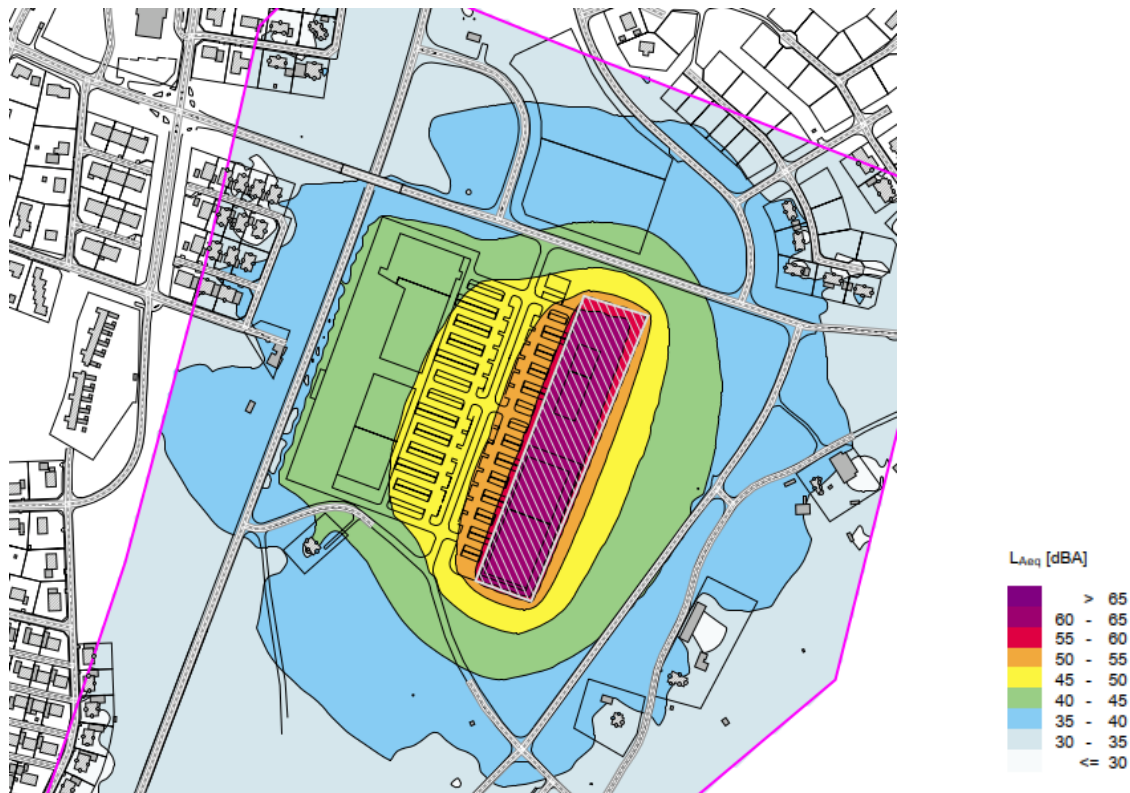
Etablering av handelsändamål bedöms inte medföra risk för överskridanden av riktvärden för buller.

Avseende verksamhetsändamål visar resultaten att indata för liten och generell industri (begrepp för redovisade schablonvärden för verksamheter i framtagna rapport), ger relativt likvärdiga ljudnivåer vid närliggande bostäder. Vid fallet med verksamheter endast på detaljplaneområdets östra sida är beräknade ljudnivåer som högst runt 40-42 dBA vid fasad för närliggande bostäder. Detta kan jämföras med riktvärden nattetid kl. 22-06 (40 dBA) och kvällstid kl. 18-22 samt helger kl. 06-18 (45 dBA). Övriga bostäder beräknas få ljudnivåer på 39 dBA eller lägre.

Bostaden precis sydväst om planområdet, på fastigheten Emmaboda 4:8, beräknas få ljudnivåer på 48 dBA vid beräkning av verksamheter även på västra sidan. I både nordväst och sydöst beräknas närmaste bostäder få ljudnivåer runt 42-43 dBA vid fasad med verksamheter även på västra sidan. Beräkningarna visar inte på någon säkerhetsmarginal till riktvärden oavsett var verksamheter kan komma att placeras inom området, och detaljerade bullerutredningar kommer behöva genomföras i samband med tillståndsansökan för eventuella verksamheter. Detta är i sig dock inget hinder för att i detaljplanen möjliggöra verksamheter på området. Utredningen visar att föreslagen kvartersmark i öster är mer lämpad för verksamhetetablering än den västra. Planförslaget medger endast verksamhetsändamål inom planområdets östra del. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte generera buller som påverkar befintliga bostäder negativt.



Figur 16. Ekvivalent ljudnivå från "liten industri" inom planområdet östra del. Liten industri likställs med användningsbestämmelsen verksamheter.



Figur 17. Ekvivalent ljudnivå från "generell industri" på planområdet östra del. Generell industri likställs med användningsbestämmelsen verksamheter.

FÖRORENINGAR

Planeringsförutsättningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Planförslagets konsekvenser

Planförslagets genomförande kräver reningsåtgärder för att inte öka föroreningsbelastningen till recipienten Bjurbäcken. Den typ av verksamheter 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 radonskyddade vilket bland annat medför att golv- och väggkonstruktioner görs täta mot mark samt att rörgenomföringar i byggnaders bottenplatta tätas.

OMGIVNINGSPÅVERKAN

Planeringsförutsättningar

Planområdet består till största delen av skog i varierad ålder vilket ger naturlig och varierad skuggbildning.

Planförslagets konsekvenser

Befintlig bebyggelse bedöms inte påverkas negativt av skuggbildning av den tillkommande exploateringen. Detta främst på grund av att planområdet ligger avskilt från befintlig bebyggelse med avskiljande vegetationsridå.

Bostadsfastigheten Emmaboda 4:8 ligger strax söder om föreslagen kvartersmark för handel. Bostaden bedöms inte påverkas negativt av skuggbildning då planområdet ligger norr om fastigheten. Befintlig vegetation mellan bostadsfastigheten och planområdet bibehålls vilket även minskar den visuella påverkan.

RISKER

RAS OCH SKRED

Planeringsförutsättningar

SGU (Sveriges geologiska undersökning) visar inga indikationer på ras, sked eller erosion inom planområdet. Marknivåerna varierar huvudsakligen inom intervallet ca +116,0 till +125,0, där högsta nivåerna finns i områdets norra och östra del och de lägsta nivåerna i områdets södra del.

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 planområdets norra del finns grävda diken i syfte att leda och fördröja vatten från omkringliggande naturmark och bebyggelseområden. Detta vatten leds mot väg 28 och vidare söderut.

Planförslagets konsekvenser

Planområdet bedöms på grund av sitt läge och sin markhöjd inte vara utsatt för risk för översvämning. Befintliga diken i planområdets norra del ska flyttas så att utifrån kommande vatten (naturvatten) leds förbi ny föreslagen kvartersmark längs Rassebygdsvägen och väg 28.

När skyfall i storleksordningen 100-årsregn inträffar kommer dagvattenbrunnar och ledningssystem att gå fulla och vatten kommer att brädda ut över markytan samt söka sig till lågpunkter. Det är därför viktigt att framtida bebyggelse höjdsätts så att dagvatten rinner bort från byggnaderna. Svenskt Vatten rekommenderar att marklutningen från husfasad ska vara 5 procent (1:20) de tre närmaste meterna, lutningen kan sedan avta.

I kommande bygglovsprocess är det viktigt att vid höjdsättningen se till att inga instängda området skapas och att avledning vid extremnederbörd sker mot gator som kan fungera som skyfallsleder. Planförslaget reglerar att marken inom kvartersmark ska luta mot angränsande gata och dike för dagvatten.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ge negativa konsekvenser för fastigheter nedströms.

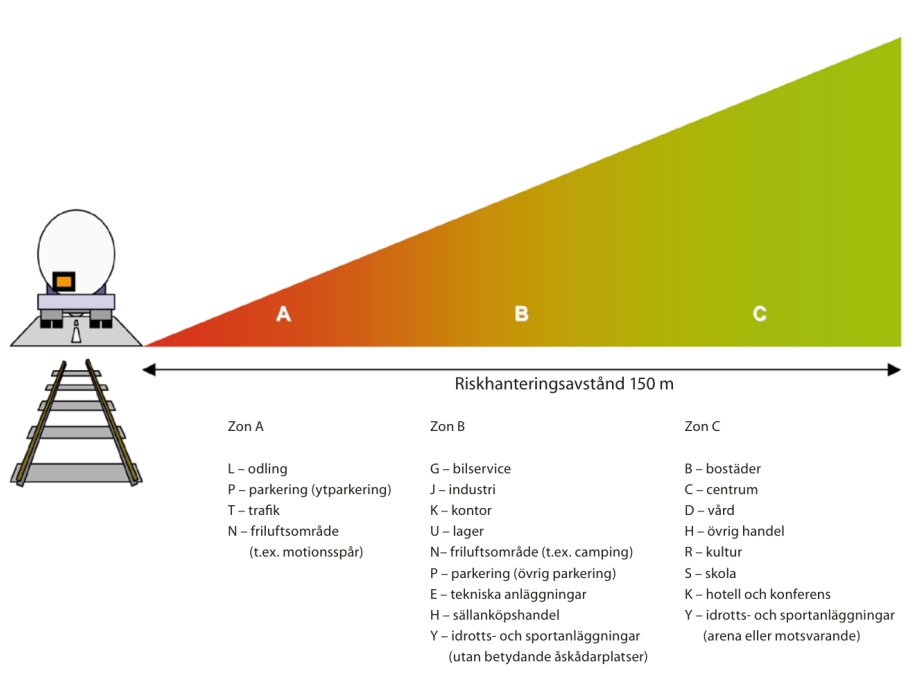
FARLIGT GODS

Planeringsförutsättningar

Väg 28 är rekommenderad primär väg för farligt gods.

Planförslagets konsekvenser

Kalmar län saknar egna riktlinjer för riskhantering avseende transport av farligt gods i detaljplaneprocessen. Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götaland har tagit fram ett gemensamt dokument, Riskhantering i detaljplaneprocessen (Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götaland, 2006). Där görs en översiktlig indelning av området i anslutning till en led för farligt gods i tre zoner. Kommunen gör bedömningen att planförslaget omfattar naturmark och kvartersmark (område med prickmark, 30 meter från körbanekant) inom zon A samt område med byggrätt inom zon B. Den föreslagna användningen i området bedöms tillhöra kategorierna sällanköpshandel och parkering (bild 18).



Figur 18. Riskhanteringsavstånd, Länsstyrelserna Skåne, Västra Götalands och Stockholms län.

För att tillåta bebyggelse inom detta avstånd gör kommunen bedömningen att följande åtgärder behöver genomföras:

1. Förhindra att vätska rinner in på området
2. Förhindra mekanisk konflikt
3. Reducera/motverka strålningseffekter
4. Motverka/reducera effekter från giftig gas
5. Minska risk för punktering av tank
6. Begränsa antal personer som kan påverkas/underlätta utrymning

Punkt 1, 2 och 3 hanteras genom det bebyggelsefria avstånd som endast kommer nyttjas för lager utomhus samt fördröjningsdammar där individer ej kommer att vistas stadigvarande (inom Zon A).

Inom 30 meter från körbanekant tillåts ingen ny bebyggelse. Inom detta område ska endast verksamhet där människor endast vistas tillfälligt.

För att reducera effekter av giftig gas (punkt 4) bör luftintagen till tillkommande byggnader/byggnadsdelar inom Zon B placeras i riktning bort från vägen.

Punkt 5 hanteras genom det bebyggelsefria område som planläggs längs med trafikleden och att området intill vägen hålls fritt från oeftergivliga föremål eller spetsiga föremål.

Punkt 6 hanteras genom placeringen av utrymningsvägarna i de tillkommande byggnaderna/byggnadsdelarna placeras bort från trafikleden. I och med dessa åtgärder anser kommunen att bebyggelse kan tillåtas inom aktuellt avstånd från väg 28.

SAMMANFATTADE KONSEKVENSER

Detta avsnitt redovisar en sammanfattning av de viktigaste konsekvenserna som kan uppstå av ett genomförande av föreslagen detaljplan.

Ett genomförande av detaljplanen ger ett nytt handelsområde i ett för Emmaboda attraktivt läge och innebär därmed ett stort samhällsintresse.

Planområdets läge i anslutning till Emmaboda samhälle och Rassebygds rekreatiomsområde ger ett effektivt markutnyttjande och nyttjande av befintlig infrastruktur vilket innebär en god resurshushållning. Transporter samordnas och koncentreras till ett ur samhällssynpunkt bra strategisk placering intill väg 28 och Emmaboda samhälle.

Planförslaget ger goda möjligheter för nya företagsetableringar vilka skapar nya målpunkter som kompletterar Emmaboda kommun handelsutbud.

Planförslaget tar naturmark i anspråk och påverkar landskapsbilden. Påverkan på natur och landskapsbild behöver ställas i relation till behovet av nytt handelsområde, vilket bedöms väga tyngre.

Planområdet föreslås anslutas till kommunalt VA. En dagvattenutredning har tagits fram inom detaljplanens samrådsskede. Då planområdet ligger inom Lyckebyåns avrinningsområde är det viktigt att dagvatten från planområdet hanteras på rätt sätt så att föroreningar inte avleds till Lyckebyån, då denna är en viktig dricksvattentäkt. Planförslaget är utformat med planbestämmelser som säkerställer en god dagvattenhantering.

Planens genomförande kommer att innebära en något ökad trafik på Rassebygdsvägen och Fritidsvägen som genom nya korsningspunkter kommer att trafikförsörja det nya handelsområdet. Det befintliga vägnätet har kapacitet för den beräknade trafikökningen.

Trafik- och verksamhetsbuller har utretts inom detaljplanens samrådsskede. För att minska konsekvenser för den befintliga bebyggelsen tillåts ändamålet verksamheter endast inom den östra delen av planområdet. Gällande riktlinjer för buller kan upprätthållas.

Ett genomförande av detaljplanen ger konsekvenser för Rassebygds rekreatiomsområde. Befintligt elljusspår kommer att omlokaliseras söder om planområdet eller till annan plats inom Emmaboda kommun.

Detaljplanens syfte är i linje med översiktsplanens intentioner och påverkar inga utpekade riksintressen.

Planen anses inte medföra en betydande miljöpåverkan. Fortsatt miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behövas.

PLANERINGSUNDERLAG

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

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

DETALJPLAN

Området är delvis planlagt sedan tidigare.

Kommunens detaljplaner är lagrade i kommunens arkiv.

GRUNDKARTA

Grundkarta tillhörande aktuell detaljplan daterad 2024-02-27. 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 2024-04-23. Dokumentet är lagrat i Emmaboda kommuns diariesystem.

SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Till detaljplanen hör särskilt beslut om att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Dokumentet är lagrat i kommunens diariesystem.

UTREDNINGAR

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

TRAFIK

PM Trafik, Detaljplan Emmaboda 4:1, handelsområde.

Framtagen av Sweco och daterad 2023-11-10.

Utredningen är lagrad i kommunens diariesystem.

DAGVATTEN

Dagvattenutredning, Emmaboda 4:1, handelsområde
Framtagen av Sweco och daterad 2024-04-10
Utredningen är lagrad i kommunens diariesystem.

GEOTEKNIK

Geoteknisk utlåtande, Detaljplan del av Emmaboda 4:1
Framtagen av Sweco och daterad 2023-11-14.
Utredningen är lagrad i kommunens diariesystem.

BULLER

Bullerutredning, Trafik och verksamhetsbuller för detaljplan Emmaboda 4:1
Framtagen av Sweco och daterad 2024-03-15.
Utredningen är lagrad i kommunens diariesystem.

REGIONALA PLANERINGSUNDERLAG

Planförslaget bedöms inte påverka eller påverkas av några regionala planeringsunderlag.