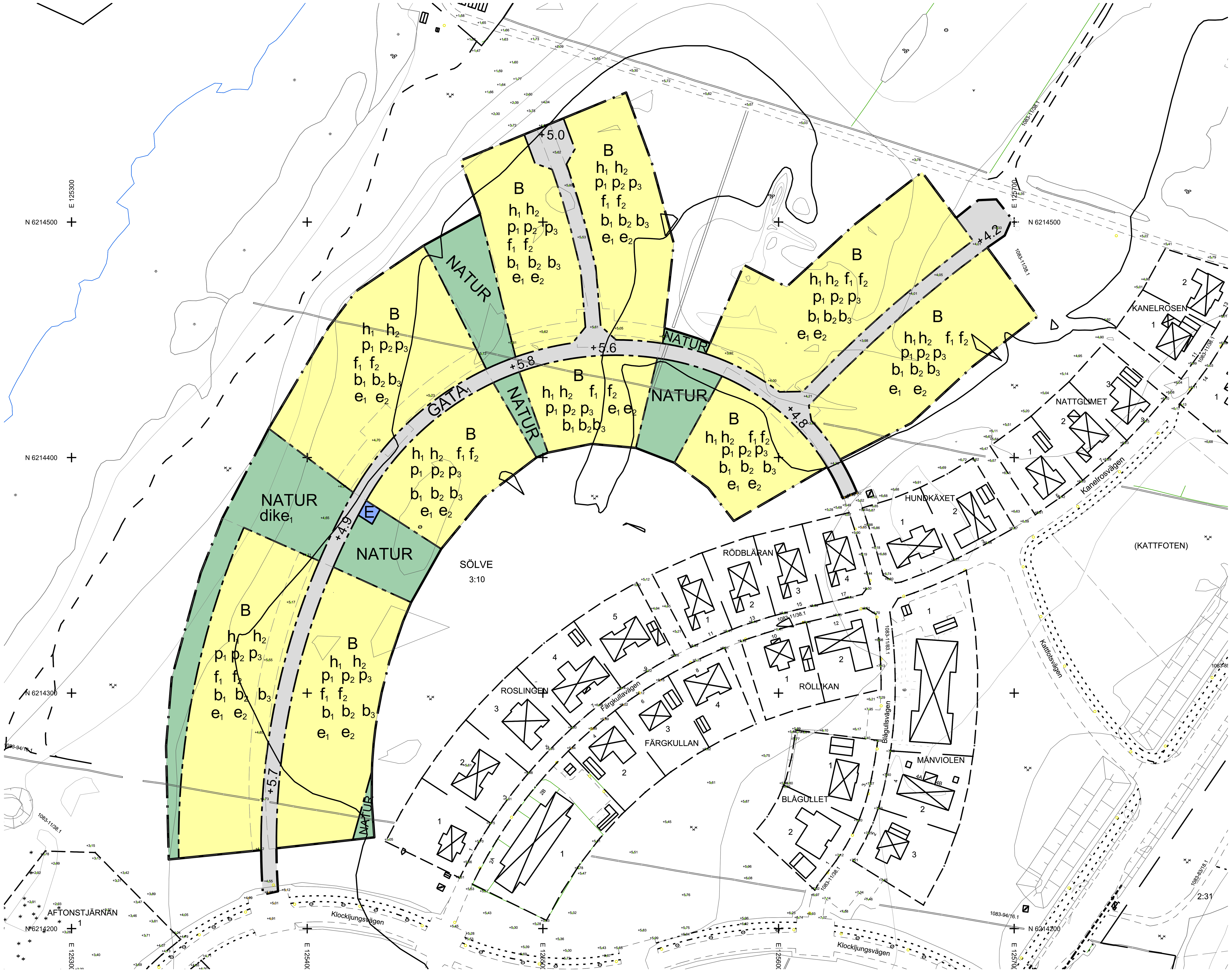


GRUNDKARTEBETECKNINGAR

Husliv: bostad / uthus / skärmtak	
Takfot: bostad / uthus / skärmtak	
Transformator	
Gränspunkt	
Trakt-/kvartersgräns	
Fastighetsgräns	
Servituts-/ledningsrättsgräns	
Trakt-/kvartersnamn	SÖLVESBORG MÄSTAREN
Registerbeteckning	5:1 3:5 1 1
Gatunamn	Västra Storgatan
Körbana: utan / med kantsten	
Gångbana / Stig	
Staket / Häck	
Stödmur / Stenmur	
Höjdkurva / Höjdvärde	+35.9
Slänt	
Ägoslagsgräns	
Barrskog / Lövskog / Åker / Äng	
Barrträd / Lövträd / Kärr	
Brunn / Belysningsstolpe	
Vattendrag / Dike	
Luftledning el	

GRUNDKARTA

Upprättad av Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sölvesborgs Kommun 2021-11-24
Avseende detaljplan för del av Sölve 3:10
(Ljungaviken etapp 2B)
Koordinatsystem: SWEREF 99 15 00.
Höjdsystem: RH 2000.
Marko Karkulehto / Mätningsingenjör

Skala 1:1000 (på A1)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

$GATA_1$	Lokalgata.
NATUR	Natur.

Kvartersmark

B	Bostäder.
E	Tekniska anläggningar.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom hela planområdet.

Utformning av allmän plats

+0.0	Markens höjd över angivet nollplan
$dike_1$	Dagvattendike

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8.0 meter
h_2	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4.5 meter

Placering

p_1	Huvudbyggnad ska placeras 5 meter från fastighetsgräns mot allmän platsmark gata och i övrigt minst 4 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i gräns.
p_2	Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i gräns.
p_3	Carport/garage och övrig komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot allmän platsmark gata. I övrigt placeras minst 1 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i gräns.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom hela planområdet.

Utformning

f_1	Tak ska vara av material med matt grå eller svart kulör.
f_2	Fasader ska färgsättas i jordfärger eller vitt.

Utförande

b_1	Fasad mot gata ska inte vara sluten.
b_2	Minst 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig
b_3	Huvudbyggnaden ska utföras i radonskyddat utförande med förberedelse för radonsäkert utförande om inte särskild utredning visar att det är onödigt.

Utnyttjandegrad

e_1	Minsta fastighetsstorlek för en- och tvåbostadshus är 800 kvadratmeter.
e_2	Största exploatering är 30 % byggnadsarea per fastighet för en- och tvåbostadshus, dock max 200 kvadratmeter. För övrig bostadsbebyggelse är största exploatering 40 % byggnadsarea per fastighet.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft

Till planen hör:
- ☐ Planbeskrivning
- ☐ Fastighetsförteckning
- ☐ Samrådsredogörelse
- ☐ Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av Sölve 3:10, Ljungaviken etapp 2B

Sölvesborgs kommun — Blekinge län

Antagande

2023-02-06

Beslutsdatum	Instans
Godkännande	
Antagande: 2023-02-16	BN
Laga kraft: 2023-03-16	

Magnus Runesson
Teknisk chef

Karoline Lindén Bengtsson
Planarkitekt

DP214

Sölvesborgs kommun

Strategiska avdelningen

Datum
2023-02-06

Diarienummer
2021/42

Antagen BN
2023-02-16

Laga kraft
2023-03-16

Antagandehandling

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Sölve 3:10, Ljungaviken etapp 2B, Sölvesborgs kommun

Handlingar

Följande handlingar tillhör planförslaget:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Dagvatten- och skyfallsutredning (Tyréns 2022-05-25)
- Miljöteknisk markundersökning (Tyréns 2022-08-19)
- Bilaga till MKB
- Komplettering till MKB: Miljökvalitetsnormer – Kvalitetsfaktorer (2023-01-18)
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område i kommunen. Detaljplanen får även reglera bebyggelsens placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en juridiskt bindande plankarta, samt en planbeskrivning som underlättar förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen är en demokratisk process med lagstadgat krav på allmänhetens insyn och medverkan och regleras i plan- och bygglagen (PBL). Under processen ska enskilda och allmänna intressen vägas mot varandra. Processen syftar även till att pröva lämpligheten av det givna förslaget till markanvändningen. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter.

Innehållsförteckning

Handlingar ... 1

1. Inledning ... 4

Bakgrund ... 4
Detaljplanens syfte ... 4
Plandata ... 4
Planförfarande ... 5
Tidplan ... 5

2. Tidigare ställningstagande ... 5

Gällande planer ... 5
Behov av MKB ... 5

3. Förutsättningar och planförslag ... 6

Befintlig bebyggelse ... 6
Ny bebyggelse ... 7
Naturmiljö ... 9
Markförutsättningar ... 10
Fornlämningar och kulturmiljö ... 10
Trafik och vägnät ... 10
Teknisk försörjning ... 11
Sociala aspekter ... 13
Riksintressen mm ... 13
Miljö, hälsa och säkerhet ... 15

2. Genomförande av detaljplanen ... 17

Organisatoriska frågor ... 17
Fastighetsrättsliga frågor ... 18
Ekonomiska frågor ... 18
Tekniska frågor ... 19
Medverkande tjänstemän ... 20

1. Inledning

Bakgrund

Det är i dagsläget ont om lediga kommunala tomter för villabebyggelse i Sölvesborgs närhet och i Ljungaviken är alla tomterna sålda.

Nu gällande detaljplan för Ljungaviken, DP 159, möjliggör för flerbostadshus i stora delar av etapp 2B. För att kunna möta efterfrågan av tomter för enbostadshus måste en ny detaljplan upprättas.

Kommunstyrelsen gav 2021-03-09 § 20 byggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten att upprätta en ny detaljplan för bostadsändamål för del av Sölve 3:10, Ljungaviken etapp 2B.

Byggnadsnämnden gav 2021-04-01 § 32 stadsarkitektavdelningen i uppdrag att pröva möjligheten att upprätta en ny detaljplan för bostadsändamål för etapp 2B inom Ljungaviken, Sölve 3:10.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av en- och tvåbostadshus inom hela området, för att möta efterfrågan på villatomter i närheten av Sölvesborgs tätort. Planen möjliggör även övrig bostadsbebyggelse så som radhus/parhus/kedjehus och mindre flerfamiljshus i 1-2 våningar.

Med hänsyn till områdets topografiska förhållanden med nivåskillnader mellan gata och kringliggande naturområden behöver tomterna utformas med god hänsyn till att möta omgivande natur och granntomter på ett hänsynsfullt sätt.

Plandata

Läge och omfattning

Planområdet är beläget öster om Sölvesborgsviken och avgränsas i väster av en tallskogsridå ner mot viken, i söder och öster av bostads-bebyggelse och i norr av en grusväg ner mot småbåtklubben vid Ohället.

Markägoförhållanden

Hela fastigheten Sölve 3:10 ägs av Sölvesborgs kommun.

Planförfarande

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och antas inte i sig självt medföra en betydande miljöpåverkan. Denna detaljplan handläggs därför med standardförfarande.

Tidplan

Uppdrag (KS)	2021-03-09
Beslut om samråd (BN)	december 2021
Beslut om granskning (BN)	september 2022
Antagande (BN)	februari 2023

Beslutet om att anta detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att det justerade protokollet från kommunfullmäktiges sammanträde anslagits på kommunens anslagstavla om beslutet inte överklagas.

2. Tidigare ställningstagande

Gällande planer

Översiktsplan

I kommunen översiktsplan, antagen 2020, är planområdet utpekat oförändrad markanvändning, då det redan är detaljplanelagt för bostäder.

Sölvesborgsviken öster om nu aktuellt område pekas ut som ett viktigt naturområde främst för fågellivet. I anslutning till planområdet passerar även en vandringsled runt Sölvesborgsviken och Sölvesborgsbron.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan för del av Sölve 3:10 m fl – Ljungaviken, DP 159. Detaljplanen anger fyra kvarter för flerbostadshus i fem våningar och en exploateringsgrad på 50 % av fastighetsarean, samt 5 kvarter för bebyggelse i 1-2 våningar med en exploateringsgrad på 25% av fastighetsarean, dock max 300 kvm.

I ett kvarter möjliggörs även vård i gällande plan.

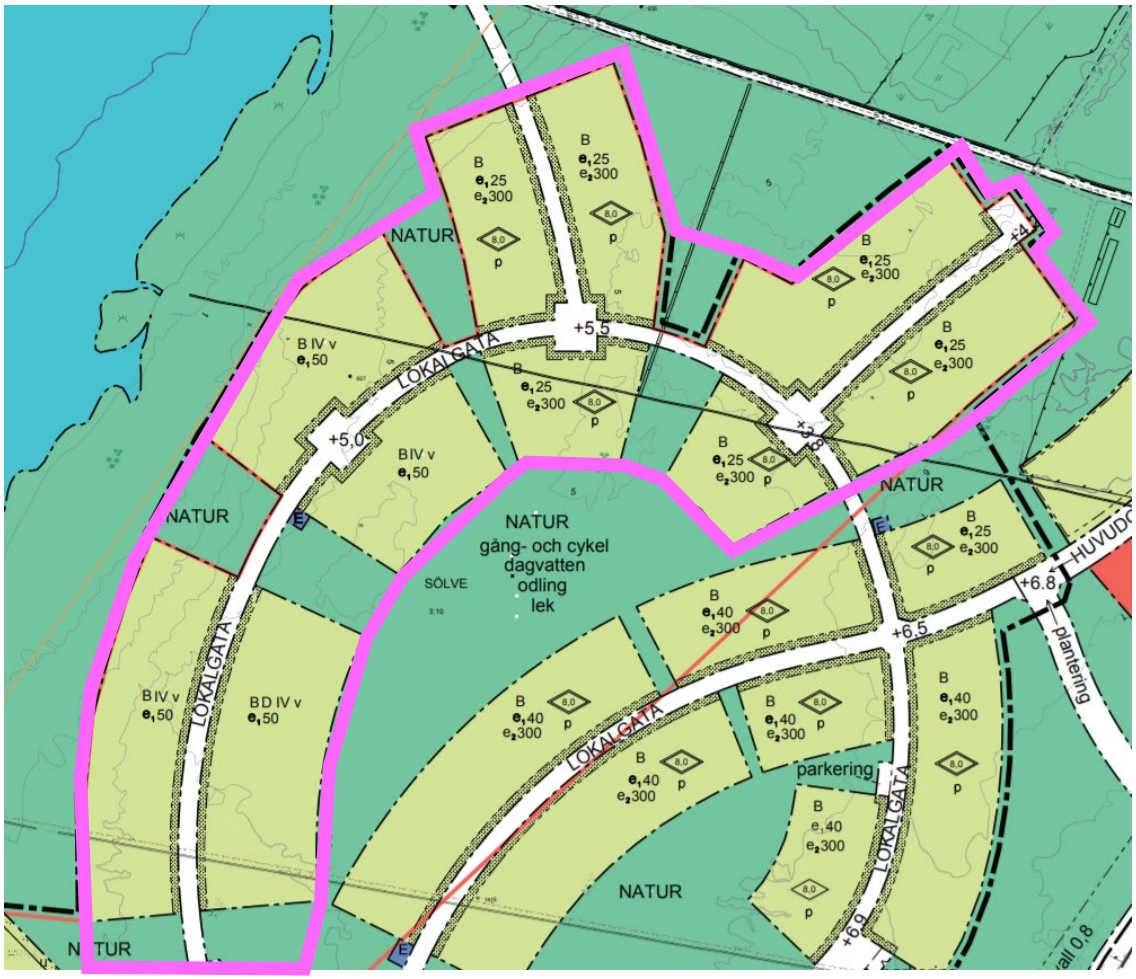
Detaljplanen vann laga kraft 2012-07-05 med en genomförandetid på 15 år. Det innebär att genomförandetiden fortfarande gäller, fram till 2027.

Behov av MKB

I samband med den första detaljplanen för Ljungaviken, vilken omfattade hela Ljungaviken-området, (plan nr 148, Laga kraft 2009-12-01) gjordes en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). I den MKB'n har de olika delprojekten för utbyggnad av hela Ljungaviken sammantaget bedömts ha en betydande miljöpåverkan.

Det aktuella planområdet utgör en etapp av den ursprungligen större detaljplanen och då den föreslagna dagvattenhanteringen i det här planprojektet inte är förenlig med den dagvattenhantering som presenteras i befintlig MKB, anser Länsstyrelsen och Miljöförbundet att MKB'n behöver revideras utifrån den nu föreslagna dagvattenhanteringen. Även frågan kring förorenade områden behöver ingå.

Därför tillfogas ett separat tillägg/bilaga till den ursprungliga MKB'n med uppdatering rörande den föreslagna förändringen av dagvattenhantering för denna etapp, samt bedömning kring förorenade områden.



Bilden ovan är ett utsnitt ur gällande detaljplan. Berörd del avgränsat med rosa linje.

3. Förutsättningar och planförslag

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. I söder och öster gränsar området till befintlig bostadsbebyggelse i Ljungaviken. Bebyggelsen i öster består av villabebyggelse i främst 1- 1 ½ våningar.

Bebyggelsen i söder är mer varierande med både villatomter och radhusbebyggelse i 1-2 våningar samt flerfamiljshus och trygghetsboende i upp till 5 våningar.

Ny bebyggelse

I planområdet föreslås en- och tvåbostadshus uppföras. Området rymmer ca 30 sådana villatomter. För att vara så flexibel som möjligt ger planen även möjlighet att uppföra parhus, radhus och kedjehus vilket skulle kunna ge ungefär det dubbla antalet bostäder om området bebyggdes helt på det viset.

Kvartersmarken planläggs för bostadsändamål (B).

Utnyttjandegrad:
Tomtstorleken regleras till minst 800 m^2 för friliggande en- och tvåbostadshus. Ingen reglering för övrig bostadsbebyggelse avseende tomtstorlek, vilket motiveras av att kvartersmarken redan har en indelning i mindre delar avgränsade av naturmark och gator.

Största exploatering är 30 % byggnadsarea per fastighet för en- och tvåbostadshus dock max 200 m^2. För övrig bostadsbebyggelse är största exploatering 40 % byggnadsarea per fastighet.

Med dessa bestämmelser ges större flexibilitet i planen för olika typer av bebyggelse från en- och tvåfamiljshus till radhus/kedjehus/parhus antingen på egna fastigheter eller som flerfamiljsenheter.

Placering:
För att få en gemensam struktur i området regleras huvudbyggnads avstånd mot gatan. Huvudbyggnad ska placeras 5 meter från fastighetsgräns mot gata och i övrigt minst 4 meter från, alternativt ska den sammanbyggas i gräns, vilket möjliggör t.ex. radhus, parhus, kedjehus.

Framför garage/ carport samt övriga komplementbyggnader ska fritt utrymme på 6 meter hållas mot allmän platsmark gata, dels för att ge utrymme för bil på egen uppfart och dels hålla ett gemensamt avstånd mot gaturummet. I övrigt gäller placering 1 meter alternativt sammanbyggas i gräns.

Utformning:
Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 meter, vilket ger en bebyggelse i upp till två våningar. Denna skala ansluter till omgivande villabebyggelse och håller sig nedanför omgivande trädridåer. För komplementbyggnader anges högsta nockhöjd vara 4,5 meter.

Plankartan reglerar även färger på tak och fasader för att hålla samman området i en färgskala i anslutning till tallskogsmiljön; fasader i jordfärger samt vitt, tak i matt grå eller svart.

Utförande:
För att inte få helt slutna fasader mot gatan regleras detta i planbestämmelse. Exempelvis kan det uppnås genom att fasad mot gata ska innehålla entré alternativt fönster.

Huvudbyggnader skall uppföras i radonskyddat utförande med förberedelse för radonsäkert utförande såvida inte särskild utredning påvisar att det är onödigt.

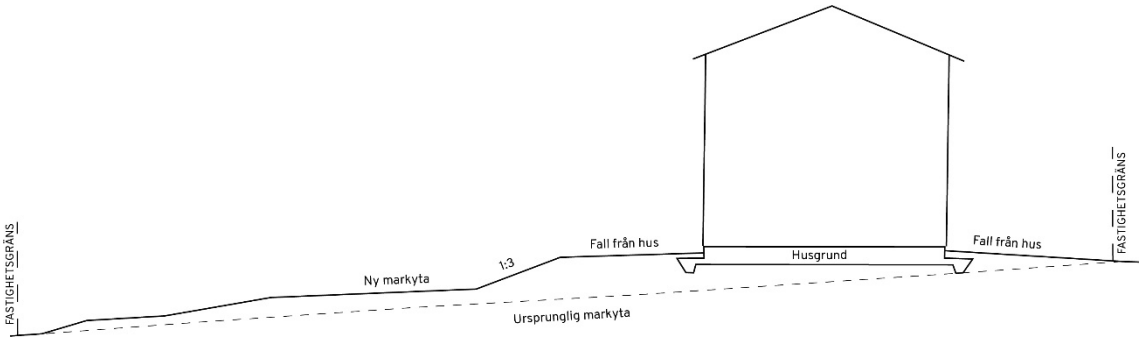
Markens anordnande:

Byggnader ska placeras och utformas efter platsens förutsättningar vilket innebär att topografin sätter begränsningar för vilken slags byggnad som är möjlig att uppföra. Terränganpassning innebär också att välja rätt plats och placering på tomten för att mer i detalj anpassa byggnaden till terrängen.

Med nivåskillnader mellan gata och kringliggande naturområden behöver tomterna utformas med god hänsyn till att möta omgivande natur och granntomter på ett hänsynsfullt sätt.

I samband med ansökan om marklov/bygglov ska kommunen särskilt beakta att utfyllnaderna sker på ett sätt så att konsekvenser för omkringliggande tomter och naturområden i form av exempelvis höga stödmurar undviks. Tomtmarken ska så långt som möjligt följa den naturliga topografin.

Släntfot ska ligga inom den egna fastigheten och dagvatten får inte belasta grannfastigheten. Därför behöver ett utrymme mellan släntfot och fastighetsgräns lämnas så att fördröjning och infiltration av dagvatten kan ordnas inom egen fastighet/tomt.



Bilden ovan visar ett exempel/princip för tomtutformning.

I den dagvattenutredning som tagits fram för området framgår att förutsättningarna för lokalt omhändertagande är goda på grund av att marken i området bedöms ha en god infiltrationskapacitet och lågt grundvatten.

Genom att anlägga utjämningsvolymer där nederbörden magasineras och kan infiltrera under längre tid kan ytbehovet för infiltration minskas. Ett exempel kan vara skålformade grönytor och nedsänkta eller upphöjda växtbäddar. De senare kan användas för t ex vatten från takytor som avleds via stuprör till upphöjd växtbädd med dränering för överskottsvatten.

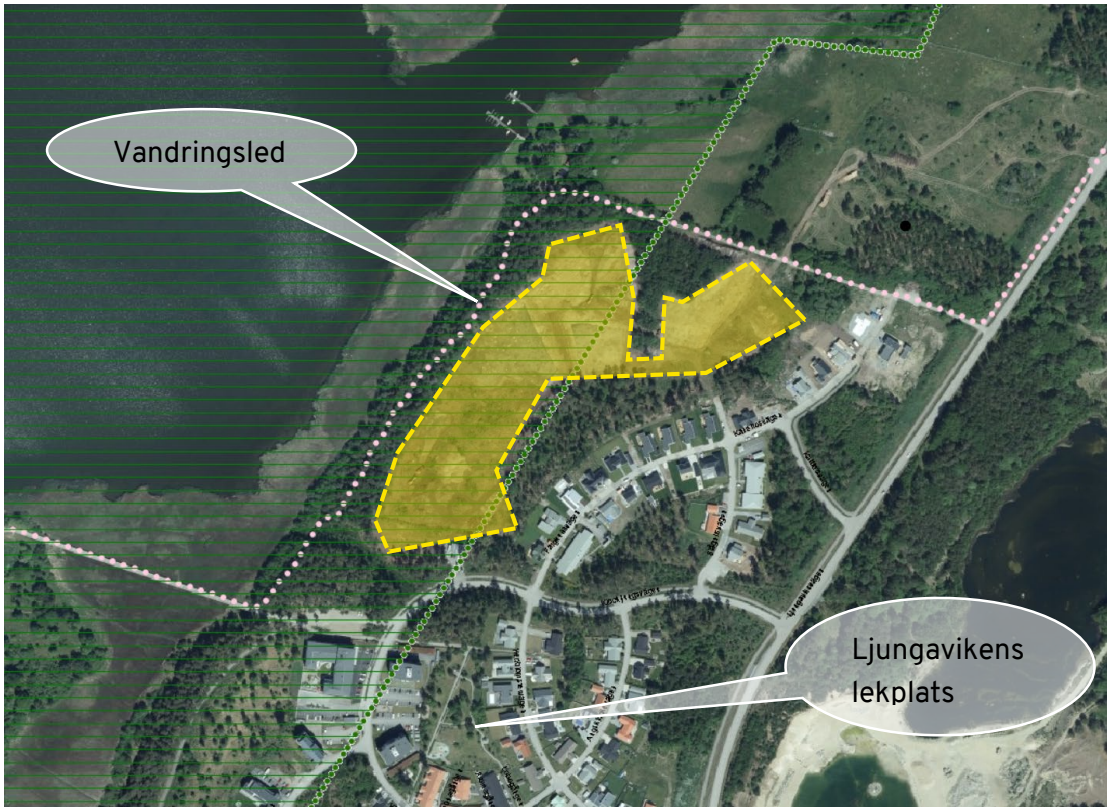
Även gröna tak d v s tak med växtlighet kan användas för att fånga upp och fördröja nederbörd. Att samla upp regnvatten från stuprör i regntunnor för att användas till framtida bevattning är ett annat exempel. Det är ofta lämpligt att olika lösningar kombineras inom en fastighet. Med en genomtänkt planering innebär denna utformning också att mervärden kan uppnås, i form av vackra miljöer och bättre förutsättningar för biologisk mångfald skapas.

Planen reglerar därför att dagvatten infiltreras inom den egna fastigheten. För att säkerställa ett nödvändigt utrymme för ytliga lösningar anges att minst 40 % av fastighetsytan ska vara genomsläpplig.

Naturmiljö

Planområdet utgörs idag till stora delar av ett öppet, utgrävt område med blottade jordhögar och schakt efter de arkeologiska utgrävningarna.

Kring dessa ytor finns dels ett sammanhängande natur- och rekreationsstråk utmed Sölvesborgsviken, med dominerande tallskogskaraktär, dels ett skogsparti i öster, mot angränsande bostadsbebyggelse, som med utbyggnad av föreliggande etapp, skulle bli ett centralt grönområde.



Bilden ovan är ett ortofoto. Rosa punktlinje visar vandringsleden, gröna punktlinjen och skrafferade ytan visar riksintresse för naturvården. Den gula ytan visar området där de arkeologiska utgrävningarna gjorts.

Grönområden, lek och rekreation

Inom befintligt bostadsområde i Ljungaviken, finns en stor centralt belägen lekplats, ca 200 meter söder om planområdet.

Direkt öster och väster intill planområdet finns också natur- och skogspartier.

Utmed Sölvesborgsviken, väster om planområdet, passerar en vandringsled som binder samman gång- och cykelnätet via Sölvesborgsbron strax söder om

planområdet, in mot centrala Sölvesborg, vidare norrut där det ansluter till gång- och cykelvägar mot Sölve och mot Mjällby.

Inom planområdet avsätts ytor för natur (NATUR), som förbindelselänkar mellan de omgivande grönområdena och skogsstråken. De naturytor som föreslås inom planområdet är idag till största delen avverkade i samband med de arkeologiska utgrävningarna.

Ekosystemtjänster

Naturytorna föreslås utformas som friväxande ängsytor, med inslag av träd- och buskplanteringar. Den biologiska mångfalden gynnas av äng, vilda blommande buskar och träd.

Eventuella skyddsvärda träd bör så långt möjligt få stå kvar, men i de fall de behöver avverkas ska stammar och grenar samlas i faunadepå i närområdet, inom ytorna för natur i plankartan, alternativt inom naturreservatet i samråd med reservatsförvaltningen. Detta för minimal påverkan på naturmiljön och arters förutsättningar att nyttja området för levnads- och födosöksmiljöer.

Förutom biologisk mångfald bidrar detta även till andra former av ekosystemtjänster som t.ex omhändertagande av dagvatten, luftrening, skugga, gynnande av pollinerande insekter, fågelliv. Dessutom är det av värde för rekreation och naturlek.

Markförutsättningar

Geotekniska förhållanden

I samband med tidigare planläggning har WSP utfört en översiktlig geoteknisk utredning inom planområdet. Resultaten visar att jorden inom det blivande bostadsområdet domineras av sand. Inom låglänta delar förekommer dock ställvis lera som skikt/lager i sanden.

Inför bygglov kommer markradonundersökning krävas in. Det finns markradon inom Ljungaviksområdet.

Fornlämningar och kulturmiljö

Området har blivit undersökt genom arkeologiska utgrävningar och genomgått slutundersökning. Utgrävningarna har utgått från gällande gränser för kvartersmark och gatumark och området har på så vis förberetts inför exploatering. Vid utgrävningarna påträffade arkeologerna ca 8 400 år gamla boplatsfynd från jägarstenåldern, med över 50 huskonstruktioner samt en hund med gravgåvor.

Trafik och vägnät

Planområdet nås med bil från Ljungaviksvägen via Klockljungsvägen och Kattfotsvägen och ansluts till dessa med en föreslagen ny genomgående gata.

Enligt gällande detaljplan är avsikten även att småbåtshamnen vid Ohället ska nås via planområdet. I detta planförslag föreslås en vändplats kunna ordnas vid

bostadskvarteret för bostadstrafik och renhållningsfordon mm. Det ger möjlighet till att kunna göra en annan trafiklösning så att trafik genom planområdet undviks.

Trafiklösning för att nå Ohället kommer att tas med i detaljplan för Ljungaviken etapp 3 i norr.

Trafikräkningar som gjorts i området på Klockljungsvägen och Mandelblomsvägen visar 200 fordon/dygn vardera. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h.

De nya gatorna inom planområdet ges en bredd på 6,5 meter och planläggs som allmän platsmark (GATA). För att tydliggöra höjdsättning i området har även gatuhöjder angetts, anpassade utifrån dagvatten- och skyfallsutredning (Tyréns 2022-05-25). Nivåerna är satta med hänsyn till ledningsdragningar och självfall, för att fungera som skyfallsleder och avrinning men tydliggör även nivåer för anslutande kvartersmark.

Gång- och cykelväg

Området har även god tillgänglighet via befintliga gång- och cykelvägar. En separat gång- och cykelväg finns utmed Klockljungsvägen och går vidare över Ljungaviksbron in till centrala Sölvesborg och även utmed Ljungaviksvägen och Kattfotsvägen.

Kollektivtrafik

Utmed Ljungaviksvägen, ca 400 meter från planområdet, finns busshållplats som trafikerar Sölvesborg-Ljungaviken-Mjällby-Norje.

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten och behandlas i bygglovsskedet. Vid radhus/grupphusbebyggelse utformas lämpligen gemensamma parkeringsytor.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Allmänt vatten och avlopp finns idag utbyggt i anslutning till planområdet, med möjlighet att ansluta ny bebyggelse. Utbyggnaden av ledningssystemet sker inom allmän platsmark (gata, natur).

Dagvatten

I dagvatten- och skyfallsutredning för Ljungaviken etapp 2B, (Tyréns 2022-05-25) har ett förslag på lösning tagits fram.

Dagvatten från tomtmark föreslås tas omhand lokalt och infiltreras på tomtmark. För att säkerställa tillräcklig yta för infiltration inom egen tomt/fastighet bestäms att minst 40 % av fastighetsytan ska vara genomsläpplig. Syftet är att begränsa ytor med snabb avrinning och uppmuntra till gröna ytliga lösningar. Naturlig infiltration över växtlighet och genom jordlager är att föredra framför underjordiska infiltrationsmagasin.

Utredningen föreslår att dagvatten från gatumark avleds via brunnar och ledningar i två system. Dagvatten från naturytorna i planområdets västra del föreslås ledas till ett nytt svackdike beläget väster om planområdet. Svackdiket ansluts till en befintlig dagvattendamm belägen sydväst om området. Från dammen leds vattnet vidare mot recipient (Sölvesborgsviken). Avledning av dagvatten från planområdets nordöstra del föreslås ske till befintlig ledning, belägen norr om planområdet. Ledningen mynnar ut i ett befintligt dike, vilket i sin tur mynnar ut i recipient (Sölvesborgsviken). Dikena kommer förutom att leda bort dagvatten skapa möjligheter till infiltration och viss rening.

Vid skyfall kommer de nyanlagda gatorna fungera som skyfallsleder och vatten ledas via naturmark till recipient.

Dagvatten från gatumark avleds genom allmän VA-anläggning bestående av traditionella system med ledningar och dagvattenbrunnar som avslutas i svackdiken där viss infiltration och rening erhålls.

Svackdiken är flacka gräsbevuxna diken som används för att leda bort dagvatten samtidigt som det verkar som en översvämningsyta där vattnet kan fördröjas och infiltreras. Diket kan utformas för att ge bästa möjliga förutsättningar för biologisk mångfald och rening.

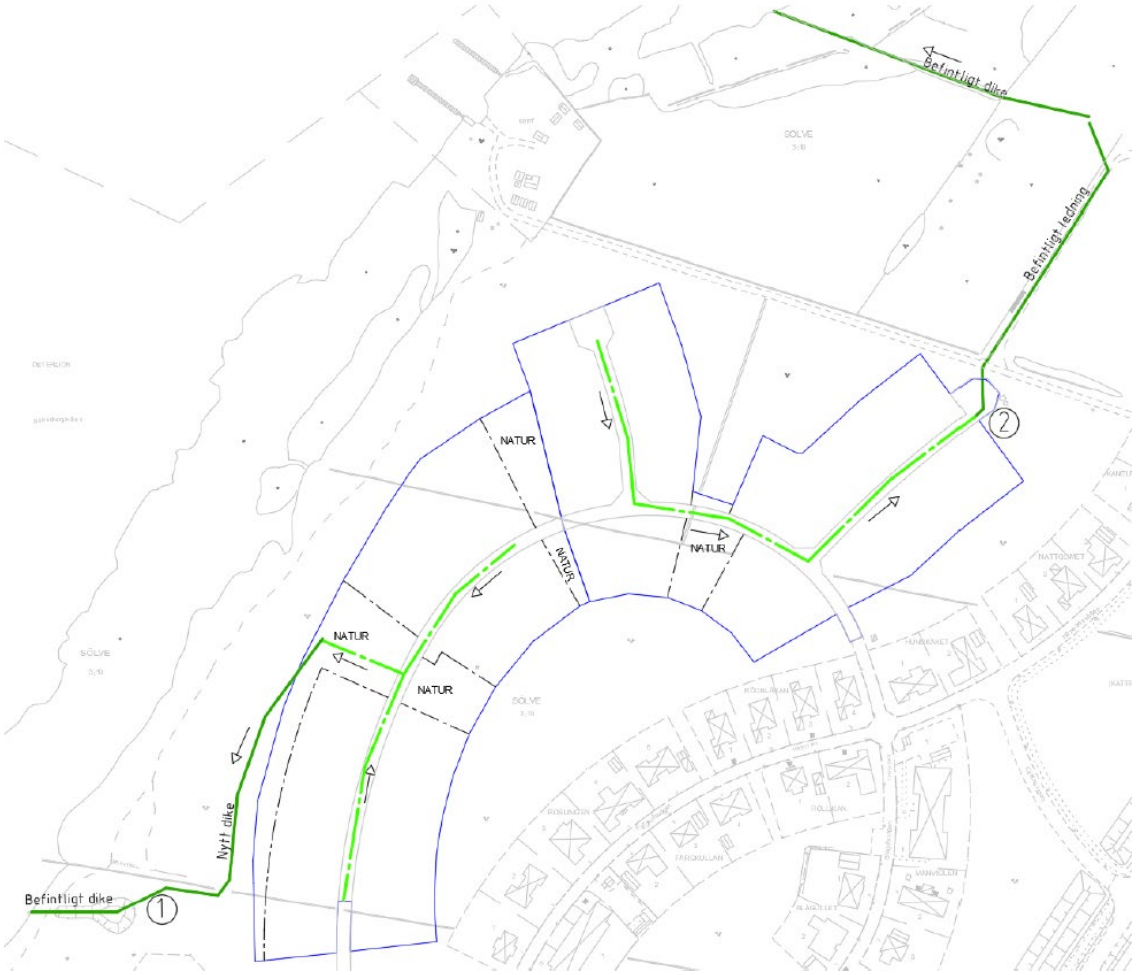


Bild ovan visar principlösning av dagvatten föreslagen i dagvatten- och skyfallsutredning.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Sölvesborg Energi äger och ansvarar för drift och underhåll av elnätet inom Sölvesborgs tätort och Ljungaviken. Planområdet kan anslutas till befintlig infrastruktur. Både avseende el och fiber.

Inom planområdet säkras ett område för uppförande av transformatorstation/ nätstation, yta betecknad med E i plankartan.

Någon fjärrvärme är inte utbyggd till Ljungaviken.

Gällande regler och krav på laddinfrastruktur för laddning av elfordon ska tillgodoses vid ny- och ombyggnad. Förutsättning för detta bedöms finnas i området och ska behandlas i bygglovsskedet.

Avfall

Avfallshanteringen i Sölvesborgs kommun sköts av det kommunala bolaget Västblekinge Miljö AB (VMAB). Hantering och sortering av avfall sker inom den egna fastigheten. Utrymmen för avfallshantering ska finnas i tillräcklig omfattning inom området och bör utformas så att det är möjligt med källsortering. Placering och utformning av utrymmen för avfallshantering ska utföras enligt gällande föreskrifter för avfallshantering. Återvinningscentral finns vid Sölve industriområde utmed Sölvevägen, ca 2 kilometer norr om planområdet.

Sociala aspekter

Trygghet

En utbyggnad av området ger fler boende och ökad trygghet och tydligare koppling till intilliggande kvarter med sammanhängande gator och ökad tillgänglighet.

Tillgänglighet

Nya byggnader ska enligt lag utformas så att byggnaden är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i samband med bygglov. Vid prövning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar. Planförslaget förhindrar inte att området eller byggnationen inom området utformas tillgängligt.

Barn och ungdomar

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barns behov och rättigheter. Nya bostäder intill naturområdet möjliggör för fler människor i olika åldrar att bo nära naturen.

Riksintressen mm

Riksintresse, Natura 2000 och naturreservat

Planområdets västra del ligger inom riksintresse för naturvård, som omfattar Sölvesborgsviken.

Sölvesborgsviken, som tillsammans med intilliggande vattenområde i Östersjön, har klassats som ett internationellt betydelsefullt fågelområde, Natura 2000-område enligt fågeldirektivet och dessutom utgör ett naturreservat.

Planområdets utbyggnad bedöms inte medföra någon betydande påverkan på dessa intressen.

Strandskydd

Strandskyddet är sedan tidigare upphävt, men återinträder i och med ny detaljplaneprocess. Längs med Sölvesborgsviken är strandskyddet utökat och innefattar därför delar av planområdet. Avsikten är att med denna detaljplan åter upphäva strandskyddet inom planområdet, i sin helhet.

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

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet
Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken.

I det aktuella fallet är det framför allt punkt 5 som åberopas.

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

2. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

3. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

4. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Motivering till upphävande av strandskyddet
Att tillgodose kommunens behov av tätortsutveckling och bostadsförsörjning utgör ett allmänt intresse. Det är angeläget att nya bostäder etableras i anslutning till befintliga bostadsområden, infrastruktur och rekreationsområden. I Sölvesborgs kommuns tätortsnära delar råder en stor efterfrågan på bostäder och villatomter. Planområdet håller sig till tidigare planlagda ytor för kvarters- och gatumark, och området har 2020 blivit arkeologiskt utgrävt som förberedelse för exploatering.

Planområdet ligger ca 60 meter från strandlinjen och allmänhetens tillträde till och utmed strandområdet är säkerställt med allmän platsmark för NATUR i gällande plan.

Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planförslagets avgränsning, dvs. ytor för allmän plats gata, natur samt kvartersmark. Upphävandet görs genom en administrativ bestämmelse på plankartan. Syftet med att upphäva strandskyddet även inom natur är med anledning av föreslagen dagvattenhantering samt utformning av naturytorna.

Miljö, hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer reglerar den kvalitet på miljön som ska uppnås till en viss tidpunkt och de ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger. Det finns miljökvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på miljökvalitetsnormerna. Området är fritt beläget, någon risk för luftföroreningar eller buller från industri eller stora trafikmängder finns ej.

Vatten

Enligt VISS (VatteninformationsSystem Sverige) är den ekologiska statusen för Sölvesborgsviken (SE560205-143545) otillfredsställande, framförallt kopplat till övergödning och näringsämnen.

I Sölvesborgsviken uppnås inte god kemisk status för ytvatten.

Ämnena kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyleter överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen.

Planens påverkan på vattenmiljön sker främst genom dagvattenhantering. Dagvattnet som uppkommer inom området ska omhändertas enligt dagvatten- och skyfallsutredningen (Tyréns 2022-05-25) och har utformats för att uppfylla kraven på en långsiktigt hållbar och klimatanpassad dagvattenhantering. Genom att möjliggöra infiltration inom tomtmark och så långt som möjligt avleda det dagvatten som uppkommer inom området i öppna diken uppnås såväl en fördröjande som renande effekt innan vattnet når recipient.

En fördjupad analys och beräkning av MKN för vatten med kvalitetsfaktorerna har gjorts, se *Komplettering till MKB: Miljökvalitetsnormer – kvalitetsfaktorer*, 2023-01-18.

Påverkan på möjligheterna att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer bedöms inte uppkomma.

Risk för översvämning

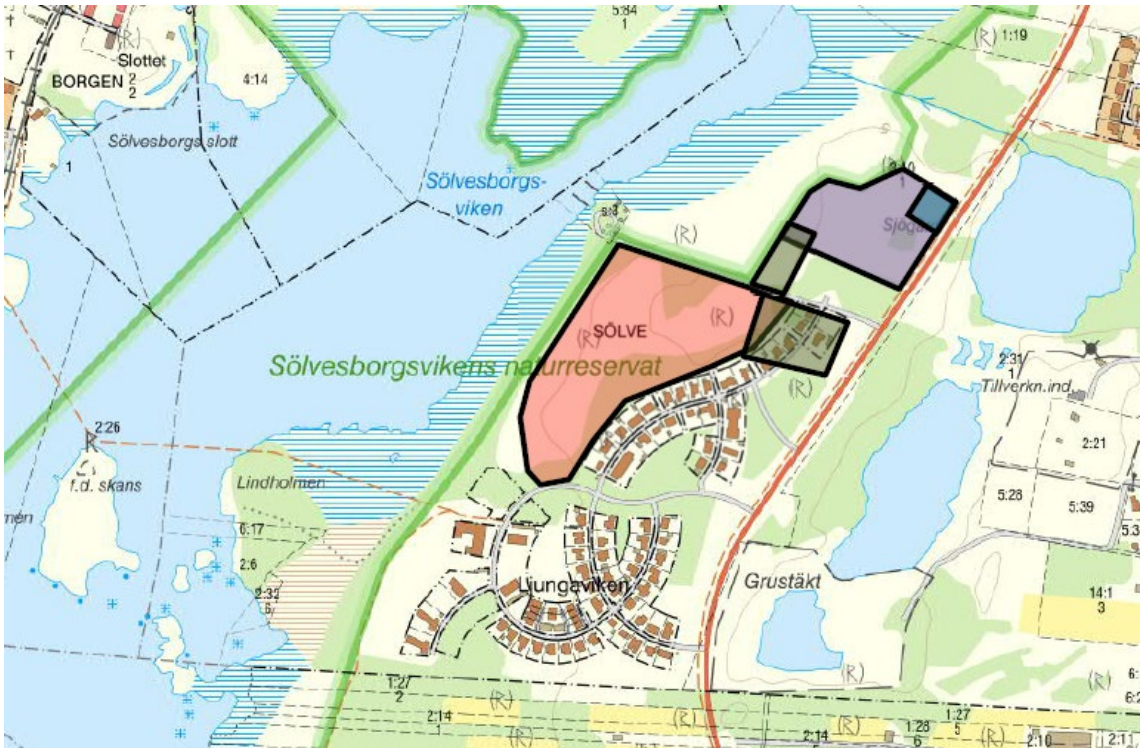
Planområdet är beläget på nivåer +3 meter över havet och högre och ligger därmed inte inom riskzon för framtida havsnivåförändringar.

Markföroreningar

Då det i Ljungaviken-området, norr om etapp 2B, tidigare funnits minkfarmer och brandövningsplats har undersökning av markföroreningar gjorts för att undersöka

eventuell spridning av PFAS-ämnen till exploateringsområdet; *Miljöteknisk markundersökning, kompletterande undersökning avseende PFAS, Ljungaviken* (Tyréns 2022-08-19).

De analyser av jordprover och grundvattenprover i planområdet som gjorts visar enligt rapporten inte på några detekterbara halter av PFAS-ämnen. Utifrån resultatet av utförda undersökningar bedöms det inte föreligga någon oacceptabel risk med avseende på PFAS-ämnen vid den planerade markanvändningen för bostadsändamål. Därmed bedöms det inte heller finnas något efterbehandlingsbehov i detta avseende.



Kartan ovan visar ungefärlig placering av exploateringsområdet (rött område), f.d. brandövningsplatsen (blått område), tidigare undersökningsområde för PFAS (lila område) samt f.d. minkfarmar (gröna områden, 2 st). (Tyréns 2022-08-19, figur 1)

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. Detaljplanen berör främst miljömålet ”God bebyggd miljö”. Föreslagen utformning av dagvattenhanteringen inom Ljungaviken etapp 2B bedöms bidra positivt till flera miljömål. Hit hör framförallt ”Ingen övergödning”, ”Ett rikt växt- och djurliv”, ”Giftfri miljö” samt ”God bebyggd miljö”.

Vår bebyggda miljö ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Planförslaget bedöms skapa förutsättningar för en god bebyggd miljö med attraktiva, naturnära livsmiljöer som bidrar till en god hälsa.

För att underlätta att nå generationsmålen finns ett antal etappmål varav planförslaget berör ”Hållbar stadsutveckling” med ett antal underpunkter där dagvatten samt stadsgrönska lyfts:

- ”Dagvattenhantering i ny eller ändrad bebyggelse” Under målet står att alla kommuner senast 2023 har integrerat en hållbar dagvattenhantering i planläggning av ny bebyggelse eller vid påtagliga ändringar av befintlig bebyggelse.
  Kommentar: Med planförslagets utformning med öppen dagvattenlösning och ytor för naturmark och dagvattenhantering bedöms planförslaget verka för etappmålet.
- ”Integrering av stadsgrönska och ekosystemtjänster i urbana miljöer” Under målet står att en majoritet av kommunerna ska senast år 2025 ta tillvara och integrera stadsgrönska och ekosystemtjänster i urbana miljöer vid planering, byggande och förvaltning i städer och tätorter.
  Kommentar: Lokaliseringen och utformningen av planområdet följer samma intention som Ljungaviken-området som helhet, och utgör ytterligare en utbyggnadsetapp inom en stadsdel i naturmiljö.

Agenda 2030

Agenda 2030 syftar till att skapa hållbar utveckling. Hållbar utveckling innebära att vi tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjlighet att tillfredsställa sina behov.

Mål 3 God hälsa och välbefinnande säkerställer ett hälsosammare liv och främjar välbefinnande för alla i alla åldrar. Delmål 9 anger att till 2030 väsentligt minska antalet döds- och sjukdomsfall till följd av skadliga kemikalier samt föroreningar och kontaminering av luft, vatten och mark.

Mål 11 Hållbara städer och samhällen syftar till att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Delmål 6 anger att till 2030 ska städernas negativa miljöpåverkan minska per person, bland annat genom att ägna särskild uppmärksamhet åt luftkvalitet samt hantering av kommunalt och annat avfall.

2. Genomförande av detaljplanen

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år det datum planen vunnit laga kraft. Detta ger skälig tid för utbyggnad i enlighet med planen.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Kommunen är huvudman för allmän platsmark NATUR och GATA. Det innebär att kommunen har ansvar för utbyggnad, drift och underhåll.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.

Marken i området utgörs av delar av fastigheten Sölvesborg 3:10, vilken ägs av Sölvesborgs kommun.

Från denna kommer nya fastigheter avstyckas för bostadsändamål (totalt ca 32 290 m^2). Mark som avses vara allmän plats (totalt ca 13 000 m^2), gata respektive natur, kommer att förbli på fastigheten Sölvesborg 3:10.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ytterligare medföra några konsekvenser för fastigheter utanför planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren/exploatören ansöker om och bekostar all fastighetsbildning. Fastighetsbildning för enskilda fastigheter förutses genomföras i takt med en utbyggnad av området.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av nu aktuell detaljplan svarar kommunen för. Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut genom planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglov/bygganmälan. Kostnaderna kan eventuellt tas ut i samband med framtida markförsäljning.

Allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän platsmark inom planområdet, d.v.s. gator, naturmarken, dagvattendiken och dammar mm.

Skyddsvärda träd

Vid arbetet bör följande försiktighet vidtas för att undvika skada på naturmiljön, ev. biotopskydd och intilliggande naturreservat:

- Avverkning av träd i området får inte utföras under perioden 1 april till 1 augusti då chansen är stor att fåglar häckar i området och i intilliggande reservat.
- Om stenmurar påverkas ska dessa byggas upp till samma skick som innan åtgärden. Vid behov kan dessa flyttas till ny plats i det direkta närområdet.
- Om skyddsvärda träd behöver avverkas ska stammar och grövre grenar sparas i faunadepå i närområdet.

Om ovanstående försiktighet inte kan vidtas kan åtgärden kräva en separat anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken eftersom byggnation och avverkning då kan komma att innebära en betydande påverkan på naturmiljön. Försiktighet kan då behöva regleras genom ett separat beslut. Dispens från biotopskyddet söks hos Länsstyrelsen.

Dagvattenlösning

Anläggande och skötsel av dagvattenlösningar på allmän platsmark hanteras av kommunen och ska utföras i enlighet med dagvatten- och skyfallsutredningens förslag och intention. Utformning och utförande sker i dialog med Sölvesborg Energi och Vatten AB.

Naturområden

Skötsel, anläggande av ev. lekplatser, gångvägar mm på allmän platsmark hanteras av kommunen.

Gata

Höjdsättning av gata sker utifrån i plan och dagvattenutredning angivna höjder och syfte. Naturområdena mellan bostadskvarteren kan utnyttjas som snöfickor vid snöröjning.

Kvartersmark

Inom kvartersmark svarar fastighetsägare för kostnader kopplade till planens genomförande inklusive eventuella erforderliga geotekniska undersökningar kopplade till byggnaders exakta placering.

Anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp utgår enligt vid tiden gällande taxor.

Inlösen och ersättning enligt plan- och bygglagen

Om detaljplanen ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Ersättningskraven ska ställas till kommunen, inom två år från det att en ny detaljplan fått laga kraft. Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men om planen ändras eller upphävs ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Inlösen av allmän plats är inte aktuellt till följd av att kommunen äger all mark som föreslås vara allmän plats.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp, dagvatten, el och fiber

Kommunalt VA- och elnät samt fiber finns idag utbyggt i anslutning till planområdet. Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till befintliga ledningssystem. Sölvesborg Energi AB ansvarar för driften av el och va-anläggningar.

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar (även flytt eller åtgärd av befintliga ledningar) inom planområdet bekostas av exploatör/fastighetsägaren, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

Dagvattnet som uppkommer inom området ska omhändertas enligt Sölvesborgs kommuns va-policy och den framtagna dagvatten- och skyfallsutredningen som gjorts till planförslaget.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av undertecknad planarkitekt, i samarbete med berörda tjänstemän från samhällsbyggnadsförvaltningen.

Magnus Runesson
Teknisk chef

Karoline Lindén Bengtsson
Planarkitekt

Sölvesborgs kommun

Datum
2023-03-24

Diarienummer
2021/42

Strategiska avdelningen

Handläggare
Karoline Lindén Bengtsson, 0456-816073
karoline.lindenbengtsson@solvesborg.se

Laga kraftbesked rörande detaljplan för del av Sölve 3:10, Ljungaviken etapp 2BSölvesborgs kommun

Byggnadsnämnden antog 2023-02-16 § 5 rubricerad detaljplan.

Länsstyrelsen har 2023-02-27 med stöd av 11 kap. 10 § plan- och bygglagen beslutat att prövning av byggnadsnämndens beslut inte ska ske.

Byggnadsnämndens beslut har inte överklagats enligt 13 kap 1 § plan- och bygglagen. Beslutet fick därför laga kraft 2023-03-16.

Karoline Lindén Bengtsson
Planarkitekt

Kopia till
Kommunkansliet
Byggnadsnämnden
Byggnadsnämndens presidie
Länsstyrelsen i Blekinge län
Lantmäterimyndigheten
Bygglovsavdelningen
Sölvesborg energi