

# Planbeskrivning

Samrådshandling

Detaljplan för Hörby 5:17,  
Sölvesborgs kommun



## Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten till bostadsbebyggelse i Skogshagen, norr om Hällevik. Avsikten är att bebyggelsen ska utgöras av friliggande villor i liknande karaktär som befintlig bebyggelse i Skogshagen för att bevara bygdens landsbygdskaraktär. Bebyggelsen tillåts uppföras i 1-1,5 plan med sadeltak och fasader ska vara i trä eller puts. En befintlig stenmur i planområdet utgör ett karaktärsdrag för bygden och ämnar bevaras. Naturmark bevaras i planområdets södra och norra del för att skapa mötesplatser med vyer och rekreativa stråk till omgivande landskap.

Planområdet utformas med hänsyn till Hörby dikningsföretags dräneringsledningar och Sölvesborg Energis planerade utbyggnad av Va-systemet för spillvatten. Den biotopsskyddade stenmuren är delad och öppningen behöver breddas för att möjliggöra angöring till tomt. Dispens söks hos Länsstyrelsen i samband med detaljplanens genomförande.

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

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

## Bakgrund, ansökan och uppdrag

Ansökan om planbesked för Hörby 5:17 inkom 2023-04-13. Byggnadsnämnden beslutade 2023-06-01 § 55 att ge strategiska avdelningen i uppdrag att pröva ansökan i en detaljplaneprocess. Planarbetet påbörjades i samband med att planavtal tecknades 2023-09-28.

## Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2024-02-08

Plankarta, 2024-02-08

Grundkarta, 2023-10-03

Undersökning (UBMP), 2024-02-06

## Medverkande

Planen har utarbetats av strategiska avdelningens planenhet i samverkan med representanter från Samhällsbyggnadsförvaltningen i Sölvesborgs kommun.

## Planprocessen

Kommunen tar fram en detaljplan för att styra hur mark- och vattenområden får användas och bebyggas. Detaljplanen får även reglera bebyggelsens placering, utformning och utförande. Detaljplanen består av en juridiskt bindande plankarta med plangränser och planbestämmelser som ger både rättigheter och begränsningar.

Till detaljplanen hör även en planbeskrivning och illustrationer som inte är juridiskt bindande, utan ska underlätta förståelsen plankartans innebörd.

Processen för att upprätta en detaljplan är reglerad i Plan- och bygglagen (PBL). Det är en demokratisk process med lagstadgat krav på allmänhetens insyn och medverkan, där enskilda och allmänna intressen vägs mot varandra och lämpligheten av förslaget till markanvändningen provas.

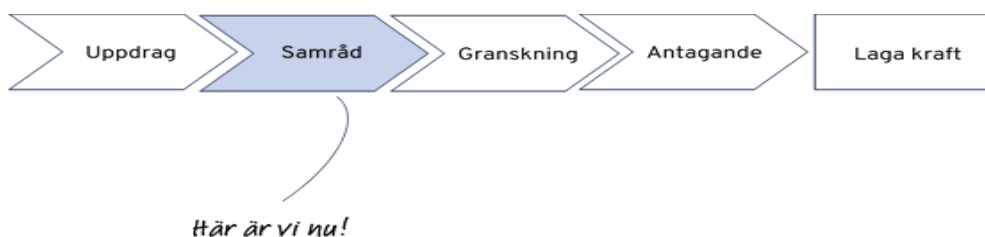
## Planförfarande

Denna detaljplan upprättas med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

Planhandlingarna har tagits fram i enlighet med Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och planbeskrivning (BFS 2020:8).

Handlingarna kommer under samråds- och granskningstiden finnas utställa på kommunhuset samt finnas tillgängliga på kommunens hemsida.

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



## Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång. Planen planeras skickas ut på samråd under vår 2024 och granskning under höst 2024. Planen bedöms kunna antas under tredje kvartalet 2024 och vinna laga kraft tidigast fjärde kvartalet 2024.

## Innehållsförteckning

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Detaljplanens syfte .....</b>                               | <b>5</b>  |
| <b>2. Beskrivning av detaljplanen .....</b>                       | <b>5</b>  |
| Planområdets läge och omfattning .....                            | 5         |
| Detaljplanens huvuddrag .....                                     | 6         |
| Bärande idé.....  | 6         |
| Allmän plats .....  | 6         |
| Kvartersmark.....   | 7         |
| Genomförandetid .....   | 9         |
| Överväganden till grund för ianspråktagande av jordbruksmark..... | 9         |
| <b>3. Motiv till detaljplanens regleringar.....</b>               | <b>10</b> |
| Användning av mark och vatten .....                               | 10        |
| Egenskapsbestämmelser för allmän plats .....                      | 10        |
| Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....                      | 11        |
| Egenskapsbestämmelser för hela planområdet .....                  | 12        |
| <b>4. Genomförandefrågor.....</b>                                 | <b>12</b> |
| Mark och utrymmesförvärv .....                                    | 12        |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                                  | 13        |
| Tekniska frågor .....   | 13        |
| Ekonomiska frågor .....   | 13        |
| Organisatoriska frågor .....                                      | 13        |
| Dispenser/Upphävande .....  | 14        |
| <b>5. Planeringsförutsättningar.....</b>                          | <b>14</b> |
| Kommunala.....  | 14        |
| Regionala.....  | 14        |
| Riksintressen .....   | 15        |
| Strandskydd.....  | 15        |
| Biotopskydd .....   | 15        |
| Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....          | 15        |
| Miljökvalitetsnormer .....  | 16        |
| Fysisk miljö .....  | 17        |
| Hälsa och säkerhet .....  | 19        |
| Geotekniska förhållanden .....                                    | 19        |
| Hydrologiska förhållanden .....                                   | 19        |
| Klimat.....   | 19        |
| Service.....  | 20        |
| Sociala aspekter .....  | 20        |
| Trafik.....   | 20        |
| <b>6. Planeringsunderlag.....</b>                                 | <b>21</b> |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan .....                     | 21        |
| Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan .....                  | 21        |
| <b>7. Konsekvenser .....</b>                                      | <b>22</b> |

## 1. Detaljplanens syfte

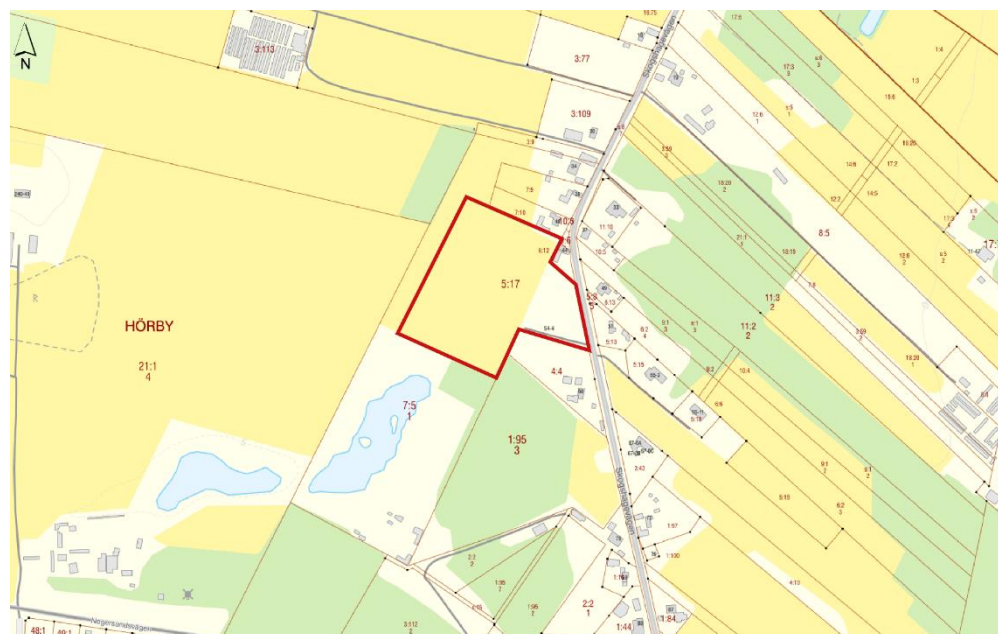
Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten till bostadsbebyggelse i Skogshagen, norr om Hällevik. Avsikten är att bebyggelsen ska utgöras av friliggande villor i liknande karaktär som befintlig bebyggelse i Skogshagen för att bevara bygdens landsbygdskaraktär. Bebyggelsen tillåts uppföras i 1-1,5 plan med sadeltak och fasader ska vara i trä eller puts. En befintlig stenmur i planområdet utgör ett karaktärsdrag för bygden och ämnar bevaras. Naturmark bevaras i planområdets södra och norra del för att skapa mötesplatser med vyer och rekreativa stråk till omgivande landskap.

## 2. Beskrivning av detaljplanen

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

### Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget i Skogshagen som är lokaliserat norr om Hällevik. Detaljplanen omfattar fastigheten Hörby 5:17 som är ca 2,7 hektar. Del av fastighet Hörby S:8>7 (väg 123) inkluderas i detaljplanen av plantekniska skäl.



### Markägoförhållanden

Fastighet Hörby 5:17 är privat ägd. Vägområdet för Skogshagevägen (väg 123) ägs av Trafikverket. Väg 123 ligger på fastighet Hörby S:8>7 som är en samfällighet.

## Detaljplanens huvuddrag

Planförslaget möjliggör för 13 friliggande villor i Skogshagen. Avsikten är att bebyggelsens utformning ska samspela med omgivande bebyggelse i Skogshagen gällande fasader, nockhöjd, takvinklar och fastighetsstorlekar. Planområdet utformas med allmän platsmark natur i områdets södra del och ett mindre naturområde i norr för att möjliggöra rekreativa stråk till omgivande landskap. Naturområdet i söder planeras utgöra en mötesplats och fri lekyta med vyer mot våtmarkerna som är belägna ca 30 m från planområdesgränsen i söder. Detaljplanen utformas med hänsyn till Hörby dikningsföretags befintliga dräneringsledningarna och Sölvesborg Energis planerade utbyggnad av Va-systemet.

## Bärande idé

Planförslagets bärande idé är att bevara den landsbyggdskaraktär som finns i Skogshagen idag samt skapa kopplingar och vyer till omgivande landskap. Landsbyggdskaraktären avses bevaras genom att ny bebyggelse uppförs med liknande karaktärsdrag som befintlig bebyggelse.

## Allmän plats

### Huvudmannaskap

För allmän plats gata och natur gäller enskilt huvudmannaskap. Allmän plats väg är en befintlig väg med kommunalt huvudmannaskap.

### Gata

Planområdet nås från Skogshagevägen (väg 123) genom befintlig tillfart i planområdets östra del. Befintlig vägstruktur inom planområdet breddas, förlängs och förstärks för att möjliggöra angöring till den planerade bebyggelsen. Gatan utformas som en kvartersgata (6m bred) med möjlighet till rundkörning.

### Väg

Del av vägområdet för Skogshagevägen (väg 123) planläggs för att säkerställa att befintlig tillfart till planområdet nyttjas.

### Natur

I planområdets södra del planläggs allmän platsmark natur. Naturområdet utgör vyer och en direkt koppling mot omgivande landskap som består av öppen ängsmark, odlingsmark, våtmarker och skogsdungar. Naturområdet syftar till att utgöra en mötesplats och fri lekyta för barn i området. En pumpstation avses uppföras för allmänt ändamål i områdets södra del och placeras i naturområdet. Naturområdet utgör en buffertzon på ca 50 m mellan pumpstation och bebyggelse. Angöring till pumpstationen görs via naturområdet genom en grusväg, vägen säkerställs i detaljplanen genom

servitut. I planområdets norra del planläggs en mindre yta allmän plats natur som syftar till att utgöra en koppling till närliggande landskap.

## Teknisk försörjning

### Vatten och spillvatten

Allmänt vatten och avlopp finns utbyggt i anslutning till planområdet med möjlighet att ansluta till ny bebyggelse. Befintliga ledningsdragningar och Hörby dikningsföretags dräneringsledningar placeras på allmän platsmark. Sölvesborg Energis planerade utbyggnad VA-ledningar för spillvatten sker på allmän platsmark natur och gata i söder.

### Dagvatten

Dagvattnet föreslås ledas ner mot naturområdet i söder och vidare nedströms mot våtmarkerna, nuvarande terrängskillnader kan nyttjas. Naturlig infiltration sker även på respektive tomtmark. En dagvattenutredning behöver tas fram under planprocessen för att säkerställa omhändertagandet av dagvatten.

## Kvartersmark

### Bebyggelse

Inom planområdet tillåts endast friliggande villor med tillhörande komplementbyggnad att uppföras. Skogshagen utgörs endast av villabebyggelse i en typisk landsbygdskaraktär med stora tomter, ladugårdar och hästhagar. Bebyggelsens utformning ska samspela med närliggande bostadsbebyggelse sett till utformning och karaktärsdrag. Fasaderna ska utformas i trä eller puts och tak ska utformas med sadeltak. Högsta nockhöjd regleras till 8 m med en takvinkel mellan 27-45 grader för att möjliggöra 1-1,5-plans hus. Största byggnadsarea är 230 kvm per fastighet. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 6 m från allmän plats gata och minst 1 m från övriga fastighetsgränser. Parkering ska lösas på kvartersmark. Garage tillåts uppföras.

Väg 123 utgör en trafikled för farligt gods. För tomterna parallellt med väg 123 måste skydd mot störningar uppföras för att bebyggelse ska kunna placeras mellan 15-30 meter från väg 123. Exempel på skyddsåtgärder är dike eller en lägre kant/mur som kan förhindra att brandfarliga vätskor rinner mot bebyggelsen vid en olycka.

### Teknisk anläggning, pumpstation

Sölvesborg Energi bygger ut Va-systemet i Sölvesborgs kommun och spillvatten från Pukavik, Norje, Mjällby m.fl. ska avledas till det nya reningsverket i Nogersund. För detta behöver nya överföringsledningar och ett antal pumpstationer byggas varav en ska placeras på fastigheten Hörby 5:17. Till pumpstationen kommer ledningar att läggas ner, brunnar anläggas

och en mindre yta grusas upp på allmän platsmark natur. Genom att koppla ifrån mindre och oftast äldre reningsverk och leda avloppsvattnet till större moderna anläggningar minskar risken för utsläpp till mark och miljö. Reningen blir effektivare och bättre samt driften på reningsverket blir optimal och inte så sårbar.

Södra delen av fastigheten möjliggör för en pumpstation som kommer utgöra en yta på ca 43,5 kvm. Pumpstationen kommer att placeras i ett teknikhus ca 11 m från fastighetsgränsen i söder. Pumpstationen kommer att utformas med ett luktreduceringsaggregat och utgör ingen risk för människors hälsa och säkerhet. Ingen bebyggelse placeras inom 50 meter från pumpstationen för att säkerställa att inga störande lukter påverkar de boende.



*Kartan visar buffertzonen på 50 meter från pumpstationen för att säkerställa att pumpstationen inte påverkar boendekvaliteten i området.*

### Teknisk försörjning

Avfallshantering ska ske på kvartersmark, inom den egna fastigheten enligt den tidpunkten gällande den kommunala standarden. Vid utformningen av sopotrymmen eller andra frågor som rör sophantering skall samråd ske med Västblekinge Miljö AB. Vid planering av utrymme för avfallshantering är det viktigt att dessa kommer i nära anslutning till vägen för att skapa en



god arbetsmiljö för tömningspersonalen. Gatan utformas med rundkörning vilket underlättar tömning av avfall och posthantering.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år från den dag planen får laga kraft. 5 år bedöms som en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget. Efter 5 år fortsätter planen att gälla till dess den upphävs, ersätts eller ändras.

## Överväganden till grund för ianspråktagande av jordbruksmark

Markförhållandena inom planområdet består till stor del av ängs- och betesmark. I Jordbruksverkets databas består övervägande del av fastigheten av klassificerade jordbruksblock. Mark som utgörs av godkända jordbruksblock indikerar att marken också kan anses som brukningsvärd jordbruksmark.

Sölvesborgs kommun domineras av stora areal jordbruksmark. Hällevik är ett gammalt fiskeläger i kommunen som har omvandlats till en attraktiv boendeort. Hällevik är omgivet av stora areal jordbruksmark. I ÖP 2050 pekas flera områden ut som lämpliga för bostadsutveckling i Hällevik, till stor del på jordbruksmark. I Hällevik och dess närområde skyddas mark genom strandskydd, primärt vattenskyddsområde, naturreservat och höga naturvärden vilket minimerar byggbar mark. Stora delar av Hällevik har låglänta markförhållanden vilket även begränsar ortens utveckling. För att utveckla Hällevik och dess närområde med fler tomter för enbostadshus måste jordbruksmark tas i anspråk. Sölvesborgs kommun har försökt utveckla Hällevik genom att detaljplanlägga det närliggande området Vassabacken som ansågs lämpligare utifrån markförhållandena. Denna detaljplan upphävdes under hösten 2023 på grund av artskydd.

Hällevik utvecklas idag främst genom flerbostadshus i varierad utformning. I Hällevik finns bra underlag för samhällsservice som förskola, skola och kollektivtrafik. Underlaget för samhällsservice gör att orten är lämpad att utvecklas även med småhus som är en attraktiv bostadsform för barnfamiljer. Hällevik är en relativt liten ort med ca 1500 invånare och detaljplanen möjliggör för 13 nya villatomter norr om Hällevik som anses vara ett väsentligt samhällsintresse för att behålla underlag till samhällsservice. Sölvesborgs kommun ska vara en attraktiv boendeort för barnfamiljer och det finns en stor efterfråga att utveckla Hällevik med småhusbebyggelse. Unga vuxna och barnfamiljer är en utpekad målgrupp att flytta till kommunen. I ÖP 2050 pekas delar av planområdet ut som lämpligt för bostadsbebyggelse, resterande pekas ut som landsbygd. Gränserna i översiktsplanen är översiktligt utpekade och inte exakta. Översiktsplanens intentioner att utveckla Hällevik som bostadsort samspelar med planförslaget.

Det allmänna intresset att utveckla området med bostadsbebyggelse för småhus bedöms överväga bevarandet av ängs- och betesmark inom fastighet Hörby 5:17.

### 3. Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan följer en lista på planbestämmelserna och deras motiv:

#### Användning av mark och vatten

##### Allmän plats

###### **GATA**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa angöring till ny bebyggelse och tillgängliggöra området för boende och besökare.

###### **NATUR**

Bestämmelsen syftar till att bevara vegetation och skapa ett rekreativt stråk till omgivande landskap samt möjliggöra omhändertagandet av dagvatten på allmän plats. I områdets södra del utgör allmän platsmark natur en skyddszon mellan pumpstation och bebyggelse.

###### **Väg**

Syftet med användningsbestämmelsen väg är av plantekniska skäl säkerställa att utfartsförbud kan upprättas i plankartan och att befintlig tillfart till planområdet används.

###### **Kvartersmark**

###### **Bostäder**

Syftet med användningsbestämmelsen är att reglera att bostäder med tillhörande komplementbyggnader uppförs i området. Parkering sker på respektive fastighet.

###### **Pumpstation**

Syftet med användningsbestämmelsen är att möjliggöra för pumpstation med tillhörande ledningar, brunnar och teknikhus. Pumpstationen uppförs för allmänt ändamål.

#### Egenskapsbestämmelser för allmän plats

##### **Utfartsförbud**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintlig tillfart till väg 123 används. Angöring till ny bebyggelse sker via allmän plats gata.

##### **a<sub>1</sub> Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen**

Syftet är att säkerställa att fastighetsägaren ansvarar för den allmänna platsmarken.

##### **a<sub>2</sub> Servitut för väg**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa angöring till pumpstationen.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### **[prickmark] Marken får inte förses med byggnad**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse inte uppförs inom rekommenderat riskavstånd från väg 123, för nära grannfastigheterna eller intill biotopsskyddad stenmur.

### **h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd är 8,0 m.**

Syftet med att reglera högsta nockhöjd är att skalan på bebyggelsen begränsas med hänsyn och anpassning till befintlig bebyggelse.

### **o<sub>1</sub> Minsta takvinkel är 27 grader**

Syftet med att reglera minsta takvinkel är att säkerställa att bebyggelsen samspelar med befintlig bebyggelse i Skogshagen.

### **o<sub>2</sub> Största takvinkel är 45 grader**

Syftet med att reglera största takvinkel är att säkerställa att bebyggelsen samspelar med befintlig bebyggelse i Skogshagen.

### **e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 230 kvm per fastighet**

Bestämmelsen syftar till att reglera utnyttjandegraden av fastigheterna.

### **f<sub>1</sub> Endast friliggande villor**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att området utformas med friliggande villor för att samspela med närliggande bebyggelse i Skogshagen.

### **d<sub>1</sub> Minsta fastighetsstorlek är 800 m<sup>2</sup>**

Syftet är att säkerställa att minsta fastighetsstorlek är 800 m<sup>2</sup> för att bevara Skogshagens landsbygdskaraktär.

### **p<sub>1</sub> Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa fria siktlinjer från gata och garantera ett respektavstånd till närliggande fastigheter.

### **p<sub>2</sub> Komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från allmän plats gata och minst 1 meter från övriga fastighetsgränser**

Syftet med bestämmelsen är att hålla ett gemensamt fritt avstånd till gata och möjliggöra pakering för bil på egen uppfart samt säkerställa respektavstånd till närliggande fastigheter.

### **b<sub>1</sub> Minst 40,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig**

Syftet med bestämmelsen är att begränsa andelen hårdgjorda ytor för att möjliggöra infiltration av dagvatten inom fastighetsarean.

### **b<sub>2</sub> Fasader ska utformas i trä eller puts**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att fasader utformas i trä och puts för att samspela med befintlig bebyggelse i Skogshagen.

### **b<sub>3</sub> Tak ska utformas med sadeltak**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tak utformas med sadeltak för att samspela med befintlig bebyggelse i Skogshagen.

**a<sub>3</sub> Bygglov får inte ges för bostadshus inom 30 meter från väg 123 förrän erfoderliga skyddsåtgärder mot olyckor med farligt gods har kommit till stånd**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostadshus får placeras 15 meter från väg 123 om skyddsåtgärder mot farligt gods har uppförts.

**q<sub>1</sub> Stenmur ska bevaras**

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintlig biotopsskyddad stenmur bevaras för att områdets karaktär ska samspela med befintlig landsbygdskaraktär i Skogshagen.

## Egenskapsbestämmelser för hela planområdet

**Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.**

Detta gäller hela planområdet och syftet är att säkerställa att byggnation av området kan uppföras inom de närmsta åren. Genomförandetiden 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.

## 4. Genomförandefrågor

### Mark och utrymmesförvärv

Inlösen av mark är inte aktuellt då planbeställaren äger all mark inom fastighet Hörby 5:17. Hörby dikningsföretag 1949 Mjällby har en underjordisk kulvert inom planområdet. Vid åtgärder som berör vattenverksamheten ska en anmälan göras till Länsstyrelsen. Vattenverksamheten omfattar alla åtgärder som syftar till att förändra vattnets djup eller läge genom muddring, grävning eller rensning, uppförande av anläggningar i vattenområdet genom utfyllnad, pålning eller gjutning, bortledning av grundvatten eller infiltration för att för att öka grundvattenmängden enligt 11 kap 3 § MB.

Delar av fastigheten ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten och avlopp. Parallellt med väg 123 i områdets östra del ligger allmänna ledningar. I anslutning till väg 123 får inte bebyggelse uppföras däremot tillåts skyddsåtgärder för farligt gods. Vid projektering och anläggning av skyddsåtgärder inom detta område samt innan markarbete påbörjas ska uppgifter om ledningarna och tillhörande anläggningars läge kollas upp.

Lantmäteriet beslutade 2023-09-20 att ge Sölvesborg Energi upplåtelse av ledningsrätt på Hörby 5:17. För att upprätta pumpstation och dess tillhörande väg krävs på fastighet Hörby 5:17 bildandet av servitut.

Planområdet ligger inom det föreslagna Östra Listerlandets vattenskyddsområde, sekundär skyddszon. Generella bestämmelser inom vattenskyddsområden för användning av bekämpningsmedel och lagring av brandfarliga vätskor (som till exempel diesel):

- Förordningen (2014:425) om bekämpningsmedel.
- Naturvårdsverkets föreskrifter (NFS 2017:5) om skydd mot mark- och vattenförorening vid hantering av brandfarliga vätskor och spilloljor.
- Naturvårdsverkets föreskrifter (NFS 2015:2) om spridning och viss övrig hantering av växtskyddsmedel.
- Naturvårdsverkets föreskrifter (NFS 2015:3) om spridning av vissa biocidprodukter.

## Fastighetsrättsliga frågor

Planområdets utformning reglerar att Sölvesborg Energis överföringsledningar för spillvatten och Hörby diktningföretag kulvert ligger på allmän platsmark för att inte beröra nybildade fastigheters tomtmark.

## Tekniska frågor

Planområdet kan anslutas till allmänt vatten och spillvatten. Ansökan om anslutning till allmänt VA görs genom servisanmälan till Sölvesborg Energi.

## Ekonomiska frågor

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen svarar exploatören för. All byggnation, fastighetsbildning och ledningsdragningar inom allmän platsmark och kvartersmark bekostas av exploatör/fastighetsägare, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar. Anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp utgör enligt gällande taxor. Fastighetsägaren för Hörby 5:17 ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark. För kvartersmark pumpstation ansvarar Sölvesborg Energi för drift, underhåll och byggnation.

## Organisatoriska frågor

Mellan fastighetsägaren till Hörby 5:17 och byggnadsnämnden i Sölvesborgs kommun, genom strategiska avdelningen, har avtal träffats om upprättande av detaljplan. Fastighetsägaren för Hörby 5:17 ansvarar för utbyggnad enligt planförslaget och är huvudman för allmän plats gata och natur. Utbyggnad och drift av pumpstation inklusive ledningsdragningar för spillvatten ansvarar Sölvesborg Energi för. Pumpstationen angörs genom en mindre grusväg inom användningsbestämmelsen natur. Anläggning och underhåll av grusvägen sker enligt överenskommelse mellan Sölvesborg Energi och fastighetsägaren för Hörby 5:17.

## Dispenser/Upphävande

Inom planområdet finns en biotopsskyddad stenmur som omfattas av 7 kap 11§ MB. Stenmuren är delad och har en öppning på ca 2,7 m. Öppning avses breddas ytterligare tre meter för att möjliggöra angöring till fastigheten i nordöst. Dispens söks i samband med detaljplanens genomförande till länsstyrelsen.

## 5. Planeringsförutsättningar

### Kommunala

#### Detaljplan

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

#### Förhandsbesked

Ett positivt förhandsbesked lämnades för nybyggnad av två enbostadshus med garage 2022-10-27. Förhandsbeskedet gällde del av fastigheten Hörby 5:17, fastighetens östra del parallellt med väg 123.

#### Planbesked

Ansökan om planbesked för fastighet Hörby 5:17 inkom 2023-04-13. Byggnadsnämnden beslutade 2023-06-01 § 55 att ge strategiska avdelningen i uppdrag att pröva ansökan i en detaljplaneprocess.

#### Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan ÖP 2050, antagen av kommunfullmäktige 2023-10-30, laga kraft 2023-11-25 är planområdets östra del, längs väg 123 utpekad som lämpligt för bostadsbebyggelse. Övriga planområdet är utpekad som landsbygd. Översiktsplanens gränser är övergripande och inte exakta. Huvudstrategierna i översiktsplanen är attraktiva och hållbara livsmiljöer, tillväxt och utveckling i framkant, trygghet genom hela livet, hög service och gott värdskap. Planförslagets föreslagna markanvändning bedöms delvis förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning. Översiktsplanens intentioner att utveckla Hällevik som bostadsort samspelar med planförslaget.

### Regionala

#### Nationella och regionala miljömål

Sveriges riksdag har antagit 16 nationella miljökvalitetsmål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Riksdagens ambition var att alla mål skulle vara uppfyllda till år 2020. Då 2020 har passerat utgår numera Riksdagen från de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 vilka tar sikte på året 2030. Nästa hållpunkt för miljömålen är därför 2030.

De miljö kvalitetsmål som bedöms relevanta för detaljplanen utgörs av God bebyggd miljö, frisk luft, giftfri miljö och begränsad klimatpåverkan. Miljömålen behandlas i dokumentet Undersökning av betydande miljöpåverkan. För att nå miljö kvalitetsmålen har 28 etappmål antagits av regeringen. Dessa syftar till att tydliggöra var insatser behöver göras och anger steg på vägen för att uppfylla miljömålen. Precis som miljömålen ska etappmålen vägleda miljöarbetet på nationell, regional och lokal nivå.

## Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård, rörligt friluftsliv och högexploaterad kust samt riksintresse för totalförsvaret vad gäller MSA-område.

Riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4§ MB innebär att exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön som möter hinder enligt miljöbalken 4 kap. 2-8 §§ inte får komma till stånd. Riksintressena i detta kapitel är utpekade med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärden som finns i området. Kustområdena berörs särskilt och det är därför viktigt att se områdets värde i ett större sammanhang, både vad gäller påverkan på naturen och påverkan på landskapsbilden som följer vid en exploatering.

## Strandskydd

30 meter söder om planområdet är en mindre våtmark belägen. Våtmarken omfattas av strandskydd. En ansökan om att upphäva strandskydd vid små sjöar och vattendrag enligt 7 kap 18 § miljöbalken har skickats in till Länsstyrelsen i Blekinge.

## Biotopskydd

I planområdets centrala del finns en stenmur. Stenmuren är delad och har en öppning på ca 2,7 meter. Stenmurar i jordbruksmark är generellt skyddade biotoper enligt 7 kap 11 § MB. Inom ett biotopskyddat område får verksamhet inte bedrivas eller åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl får dispens från förbundet ges i det enskilda fallet från Länsstyrelsen.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Västra delen av planområdet består av jordbruksmark (ängs- och betesmark) som omfattar hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken. När det gäller de faktorer som ska ligga till grund för bedömningen om jordbruksmarken är brukningsvärd, så ska de leda fram till om mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion eller inte. I Jordbruksverkets databas är fastighet Hörby 5:17 till övervägande del klassificerad som godkända jordbruksblock. Mark som utgörs av godkända jordbruksblock indikerar att marken också kan anses som brukningsvärd jordbruksmark. Enligt 2 kap. 2



§ plan- och bygglagen ska bestämmelserna om hushållning med markområden i 3 kap. miljöbalken tillämpas.

Enligt 3 kap. 4 § första och andra styckena miljöbalken är jordbruk av nationell betydelse. Sådan mark får endast tas i anspråk för bland annat bebyggelse om det tillgoser ett väsentligt samhällsintresse och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Se motivering till ianspråktagandet av jordbruksmark på fastighet Hörby 5:17 under rubrik *"Överväganden till grund för ianspråktagande av jordbruksmark"* i kapitel 2.

## Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 10 § PBL ska miljö kvalitetsnormer följas vid planläggning. Det finns miljö kvalitetsnormer för luft, vatten och buller. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på miljö kvalitetsnormerna.

### Luft

"Frisk luft" är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål, där luften ska vara så ren att människors hälsa och djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå detta mål är miljö kvalitetsnormer ett av styrmedlen. Kommunerna har ansvaret att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljö kvalitetsnormerna. Kommunen ingår i ett regionalt mätprogram för luft och rapporterar utsläpp genom objektiv skattning. Ett program för samordnad kontroll av luftkvalitet finns även framtaget. Sölvesborgs kommun har mätt NO<sub>2</sub> och VOC. Inga överskridna värden finns noterade i Sölvesborg.

### Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). 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.

### Buller

Miljö kvalitetsnormen för buller gäller omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Den gäller även omgivningsbuller från vissa större, utpekade industrigrenar i de största kommunerna. Planområdet ligger i anslutning till väg 123 som är en mindre allmän väg som trafikeras av boende i Skogshagen och Hällevik. Bedömningen är att miljö kvalitetsnormen för buller inte riskerar att överskridas på väg 123 förbi Skogshagen och planområdet. Kommunen



baserar bedömningen på planområdets läge och omfattning samt mängden trafik på väg 123.

## Fysisk miljö

### Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Omgivande bebyggelse består av friliggande villor i trä och puts i olika kulörer med sadeltak. En del bebyggelse i Skogshagen består av ladugårdar. Inom planområdet och i angränsning till planområdesgränsen finns hästthagar.



*Bilden visar planområdets obebyggda öppna landskap med närliggande befintlig bebyggelse i periferin.*

### Naturmiljö

Planområdet består av ängs- och betesmark. I landskapet finns stenmurar både inom och i anslutning till planområdet. I planområdesgränsen i sydöst finns en alléliknande trädrad. Planområdets omgivande miljö består av en rik naturmiljö med skogsdungar som domineras av tallar, björk och ekträd blandat med öppna ängs- och betesmarker. Inom planområdet finns en grusväg som är ca 4 meter bred med anslutning till väg 123. I planområdets södra del finns en våtmark belägen.



*Bilden visar planområdets varierande vegetation bestående av öppen ängsmark och den alléliknande trädraden i planområdesgränsen.*



*Bilden visar våtmarken som är belägen ca 30 meter från den södra planområdesgränsen.*

### Landskapsbilden

Landskapsbilden i Skogshagen utgörs till stor del av friliggande villor i 1,5 plan med sadeltak. Villornas fasad är i trä och puts i olika färgkulörer. Falurödfärg är en dominerande färg på komplementbyggnader i området som i många fall utgörs av äldre ladugårdar. Landskapet utgörs av en typisk landsbygdskaraktär med stora avlånga tomter, hästgårdar och stenmurar.





*Bilden visar planområdets grusväg, den biotopskyddade stenmuren och områdets närliggande bebyggelse.*

## Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger i nära anslutning till väg 123 och buller kan uppstå från trafik. Väg 123 förbi Skogshagen nyttjas främst av boende i Skogshagen och Hällevik. Väg 123 är även en trafikled för farligt gods. Byggnadsfritt avstånd från väg 123 är 30 meter om inga riskreducerande åtgärder tillförs. Väg 123 är en trafikerad väg och en brist i området är tillgången till gång- och cykelvägar. Gång- och cykeltrafikanter behöver använda väg 123 för att ta sig till närliggande tätorter.

## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av organisk jordart, torv, flygsand och postglacial sand. Markförhållandena inom planområdet är mycket blöta vilket gör att jord- eller fyllnadsmassor behöver tillföras.

## Hydrologiska förhållanden

Markytan faller från norr/ nordöst till söder vilket skapar en naturlig avrinning i riktning mot våtmarkerna. Planområdet har få hårdgjorda ytor vilket underlättar områdets infiltrationsförmåga. Markförhållandena är blöta har i vissa delar en karaktär likt våtmark. Det krävs en dagvattenutredning för att kunna säkerställa hur vattnets dräneringsförmåga, infiltrationsförmåga och ytvattenavrinning påverkas av detaljplanens genomförande och vilka åtgärder som krävs.

## Klimat

Vid ökad nederbörd och skyfall kan det finnas risk för översvämningar. Det krävs rinnvägar och ytor som kan hantera en ökad nederbörd. En dagvattenhantering behöver tas fram som tar hänsyn till en ökad

nederbörd. Vid intensiva värmeböljor kan det uppstå värmeöar i tätbebyggda och hårdgjorda områden. I Skogshagen finns det stora arealer med genomsläppliga markförhållanden och bebyggelsen är utspridd vilket gör att risken för värmeöar är låg. Träd kan generera skugga och en svalare temperatur vilket finns i begränsad utsträckning i Skogshagen. Inom planområdet finns det få träd. Planområdet ligger inte i närheten av kusten och är inte inom risk för framtida stigande havsnivåer.

## Service

Planområdet ligger i anslutning till Hällevik där det finns förskola, skola F-6 och viss kommersiell service. Det finns kollektivtrafik för buss som trafikerar Hällevik- Sölvesborg tätort. Närmaste busshållplats finns ca 400 m från planområdet. Mjällby ligger ca 4 km i nordvästlig riktning som har ett större utbud av livsmedelsförsäljning och kommersiell service.

## Sociala aspekter

Planområdets lokalisering möjliggör för boende på landsbygden i ett tätortsnära läge. I Hällevik finns flertalet aktiviteter som exempelvis fotbollsplaner, tennisbanor, badplatser, sandstränder och camping. Hällevik erbjuder även en rik kulturmiljö och museum. Planområdet ligger även i närheten av Stiby backe naturreservat.

## Trafik

Inom planområdet finns det två mindre grusvägar. Planområdet ligger i anslutning till väg 123 som årligen har totalt 7 700 fordon per årsmiddeldygn, varav 7% är tung trafik. Av 7 700 fordon som passerar väg 123 beräknas ca 2000 fordon passera Skogshagen. Väg 123 har två körfält och är av Trafikverket utpekad som primär väg. Skyltad hastighet på väg 123 är 70 km/h. Sikten bedöms från planområdet som relativt god med fria siktlinjer på ca 200 meter i vardera riktningarna.

## Buller

Planområdet ligger i anslutning till väg 123 som är en allmän väg som trafikerar av boende i Skogshagen och Hällevik. Under sommarhalvåret ökar trafiken med flertalet camping och stugboende. En förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) trädde i kraft den 1 juni 2015. År 2017 beslutade regeringen om höjda riktvärden för trafikbuller för bostäder. Förordningen trädde i kraft den 1 juli 2017 och benämns SFS 2017:359. Grundkravet är att dygnsekvivalent trafikbullernivå (Leq) inte bör överskrida 30 dBA inomhus, 45 dBA inomhus nattetid och 60 dBA utanför bostadens fasad. Om Leq 60 dBA överskrids bör minst hälften av rummen lokaliseras mot sida med högst Leq 55 dBA / Lmax 70 dBA. På uteplats gäller Leq 50 dBA / Lmax 70 dBA.

Ca 500 m söder om planområdet genomförde Tyrens AB år 2019 en bullerutredning på väg 123 till detaljplan Hörby 1:57 och del av Hörby 1:68. Detaljplan Hörby 1:57 och del av Hörby 1:68 möjliggör för flerbostadshus i två våningar parallellt med väg 123. Bullerutredningen beräknades utefter nuvarande trafikförhållanden (2019) och beräknad tillkommande trafik till år 2040. Resultatet visade att bebyggelsen behöver lokaliseras minst 15 m från vägområdet för väg 123 för att uppfylla riktvärdet Leq 60 dBA. Uteplatser bör placeras i motsatt riktning från väg och skyddas av fasaderna. Utformningen av planområdet följer rekommendationerna från bullerutredningen år 2019.

#### Farligt gods

Väg 123 är en utpekad transportled för farligt gods. Ca 500 m söder om planområdet genomförde Tyrens AB år 2019 en riskutredning på väg 123 till detaljplan Hörby 1:57 och del av Hörby 1:68 för farligt gods. Detaljplan Hörby 1:57 och del av Hörby 1:68 möjliggör för flerbostadshus i två våningar. I utredningen behandlades antalet transporter med farligt gods och mängderna av farligt gods. Utredningen visade att bebyggelse inte bör lokaliseras närmare än 30 meter från vägområdet. Vid införande av riskreducerande åtgärder kan avståndet till vägen minskas. Med en åtgärd som kan förhindra brandfarliga vätskor att rinna in mot bebyggelsen kan avståndet minskas till 15 meter. Det handlar då t.ex. om ett dike eller en lägre kant/mur. Trafikverkets befintliga vägdike kan inte användas som en riskreducerande åtgärd.

## 6. Planeringsunderlag

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen ska undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska den genomgå en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas i enlighet med 6 kap miljöbalken.

För detta projekt har en *Undersökning om betydande miljöpåverkan* enligt 6 kap. 6§ plan- och bygglagen (2010:900) upprättats.

### Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunens ställningstagande är att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas.

Ställningstagandet fattades av byggnadsnämnden i samband med beslut om samråd. Motiven till ställningstagandet framgår av handlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan*.

## 7. Konsekvenser

### Naturmiljö

Detaljplanens genomförande betyder att öppen ängs- och betesmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Detaljplanen säkerställer att naturmiljöer med rekreativa stråk till omgivande landskap kan nyttjas av allmänheten. Ängs- och betesmark tas i anspråk i begränsad omfattning.

### Landskapsbilden

Planområdet är tidigare inte exploaterat vilket gör att detaljplanens genomförande förändrar nuvarande landskapsbild. Delar av naturmarken bevaras och öppnar upp vyer mot det öppna landskapet. Den nya bebyggelsen ska samspela med befintlig bebyggelse i Skogshagen så att påverkan på nuvarande landskapsbild minimeras.

### Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas vid detaljplanens genomförande.

### Hälsa och säkerhet

Väg 123 är en trafikerad väg och det finns inga gång- eller cykelbanor i anslutning till vägen vilket gör att trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter kan beaktas som negativ. Ingen bebyggelse får placeras inom 15 meter från väg 123 för att säkerställa att de rekommenderade riktlinjerna från buller följs. Väg 123 utgör även en risk för farligt gods och skyddsåtgärder måste upprättas om bebyggelsen avses placeras närmre än 30 meter från väg 123.

### Sociala

Detaljplanen möjliggör för friliggande villor som är en attraktiv och efterfrågad boendeform för barnfamiljer. Området lämpar sig för barnfamiljer som vill bo i en tätortsnära naturmiljö. Det finns möjlighet till spontanlek både inom planområdets naturmark och i anslutning till området. Skogshagen utgör en landsbygdskaraktär med närheten till Hällevik där det finns förskola, skola, aktiviteter, kollektivtrafik och mindre kommersiell service.

### Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanens genomförande innebär att utpekat jordbruksblock i Jordbruksverkets databas tas i anspråk. Hällevik är omgivet av stora areal jordbruksmark. För att utveckla samhället med fler tomter för enbostadshus i Hällevik görs bedömningen att jordbruksmark behöver tas i anspråk på fastighet Hörby 5:17.

### Trafik

Planområdet angörs via väg 123. Inga nya tillfarter planeras. Planförslaget bedöms i begränsad omfattning påverka trafikmängderna. Planförslaget möjliggör för ca 13 friliggande villor vilket bedöms påverka trafiken på väg

123 i liten utsträckning. Planförslaget bedöms inte påverka framkomligheten eller trafiksäkerheten på väg 123. Trafiken inom planområdet kommer att öka då planområdet idag är obebyggt och endast består av en mindre grusväg. Trafiken kommer främst att utgöras av de boende inom planområdet. Den ökade trafiken inom området bedöms inte påverka bullernivåerna eller trafiksäkerheten avsevärt.

### Strategiska avdelningen

Ebba Ryd

Planarkitekt

Magnus Runesson

Teknisk chef