



ANTAGANDEHANDLING

Plan 2012/170

Detaljplan för del av fastigheten

SÖLVE 3:10 MFL (LJUNGAVIKEN)

Sölvesborgs kommun

Antagen av byggnadsnämnden 2012-05-30
Laga kraft 2012-07-05

Handlingar

Planhandlingarna består av:

Plankarta inkl grundkarta

Planbeskrivning inkl genomförandebeskrivning

Gestaltningssprogram

Behovsbedömning av MKB

Fastighetsförteckning

PLANBESKRIVNING

inklusive genomförandebeskrivning

Innehåll

Bakgrund	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Behovsbedömning av MKB enligt PBL 4 kap 34§	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar och förändringar	6
Konsekvenser av planens genomförande	20
Genomförandebeskrivning	23
Administrativa frågor	26
Medverkande tjänstemän	26



Bakgrund

I december 2009 vann detaljplanen för Sölve 3:10 mfl (Östra Sölvesborgsviken) laga kraft. När kommunen förvärvat mark på fastigheten Sölve 23:1 ändrades del av detaljplanen med syfte är att höja exploateringsgraden och flytta torget norrut för att åstadkomma en naturlig anslutning för den planerade g/c-bron.

Under våren 2010 bjöd Sölvesborgs kommun in till en arkitekttävling för utformning av det nya torget med intilliggande bostadskvarter. 33 intresseanmälningar inkom och fyra tävlingsteam valdes ut för att arbeta vidare med tävlingsuppgiften under perioden 16 juni till 9 oktober 2010. Det vinnande förslaget utformades av arkitektkontoret Liljewalls i Göteborg. Syftet med den nu förestående planändringen är att anpassa detaljplanen efter det vinnande arkitektförslaget *Spår* samt ytterligare höja exploateringsgraden. Planområdet för ändringen omfattar ca 24 hektar.

Under hösten 2011 ändrades detaljplanen med syfte att anpassa planen till det vinnande förslaget SPÅR i arkitekttävlingen samt att utöka exploateringsgraden. För Ljungavikenområdet som helhet (d.v.s. Bd1, Bd2 och Bd3 enligt den fördjupade översiktsplanen för området från 2005) omfattar byggrätterna i Ljungavikenområdet totalt omkring 600 bostäder.

För att öka tillgängligheten till vattenområdet och förståelsen för områdets naturvärden, föreslås uppförandet av bryggor samt utkiks- och informationsplatser ut i Sölvesborgsviken. Inom vattenområdet, över Sölvesborgsviken, planeras en gång- och cykelbro som kopplar samman planområdet med Sölvesborgs centrum och skapar nya möjligheter till promenadstråk kring Sölvesborgsviken.

Planens syfte och huvuddrag

Denna detaljplan syftar till att göra byggrätterna mer flexibla samtidigt som planen slår vakt om vissa viktiga utmärkande drag i Sölvesborgs lokala byggnadstradition.

Planändringen handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5 kapitlet 7 § eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande samt inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Behovsbedömning av MKB enligt PBL 4 kap 34§ (SFS 2010:900)

Ett EU-direktiv om miljöbedömning av planer och program är infört i svensk lagstiftning. Kommunen ska i varje enskild plan avgöra om planen bedöms medföra en betydande miljöpåverkan och därmed om ett förfarande med miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning ska genomföras.

Enligt PBL 4 kap 34§ ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållningen med naturresurser. Om en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas ska kraven i 6 kap 12 och 13§§ Miljöbalken tillgodoses.

Sölvesborgs kommun har tagit fram ett underlag till behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning (daterad 2012-04-25). Resultatet av denna visar att ett genomförande av detaljplanen **ej** bedöms få betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap 18§ PBL erfordras därför **ej**.

En *Miljökonsekvensbeskrivning* daterad 2008-12-10 samt *Särskild sammanställning av MKB* daterad 2009-01-13, har upprättats och godkänts av länsstyrelsen i samband med antagandet av den ursprungliga detaljplanen som vann laga kraft i december 2009.

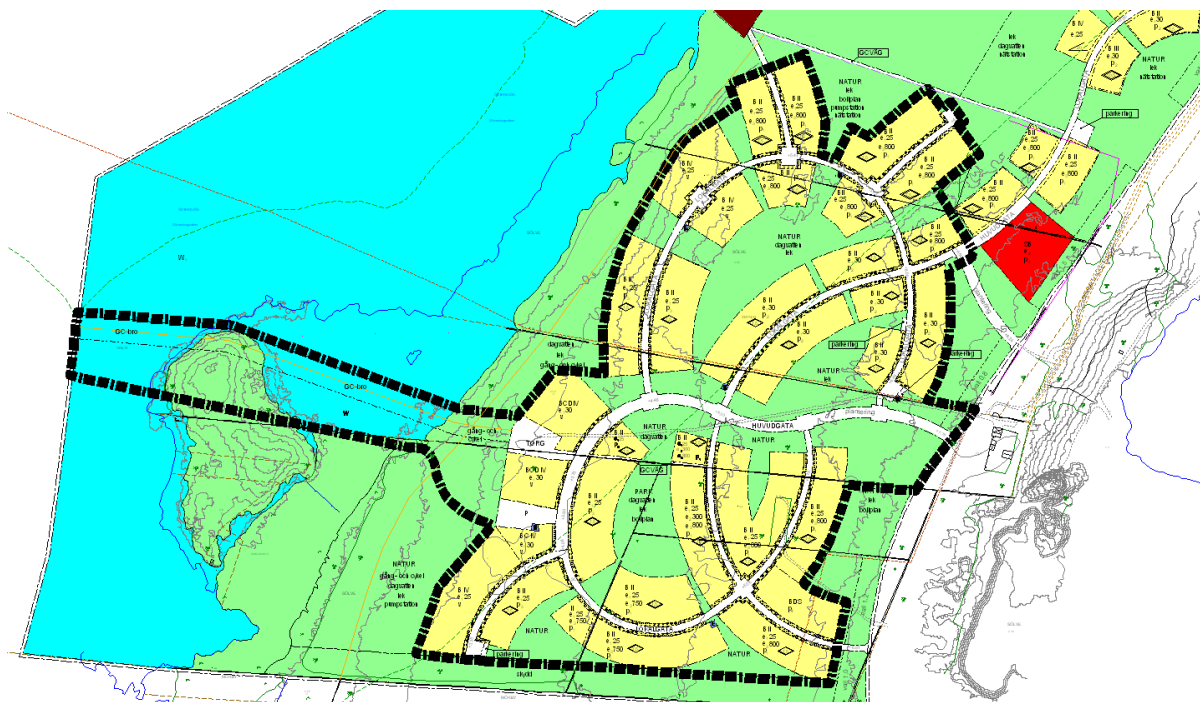
De skadeförebyggande åtgärder som redovisas i *Särskild sammanställning av MKB* daterad 2009-01-13 skall tillämpas vid ett genomförande av detaljplanen för att minimera miljöpåverkan.

En miljökonsekvensbeskrivning daterad 2007-06-29 har även upprättats i samband med arbetsplanen för den nya tillfartsvägen. Miljökonsekvensbeskrivningen har godkänts av Länsstyrelsen 2007-09-13.

Plandata

Planområdet är beläget öster om Sölvesborgsviken, ca 500 m fågelvägen från Sölvesborgs centrum. Planområdet gränsar i söder till planlagda naturtytor norr om Sölvesborgs golfbana, i väster till vatten- och strandområden i anslutning till Sölvesborgsviken, i norr till naturmark och planlagda bostäder inom området benämnt Bd3 och norra delen av Bd2 enligt den fördjupade översiktsplanen för området från 2005. I öster gränsar planområdet mot den planerade vägen mellan Mjällbyvägen och Siretorps by tillfartsvägen samt naturtytor väster om aktiva och inaktiva grustäcker.

Planområdet som omfattas av föreslagen ändring omfattar ca 24 hektar, varav övervägande del är obebyggd. Marken inom planområdet är kommunägd.



Figur 1. Planområdets avgränsning

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Delar av det aktuella planområdet omfattas av riksintresse för naturvård, NK2 Valjeviken – Sölvesborgsviken, enligt 4 kap 1 § MB.

Natura 2000-området enligt fågeldirektivet, SE0410259 Sölvesborgsviken, ingår inte i planområdet men ligger i nära anslutning till det. Förslag till upprättande av naturreservat enligt samma utbredning som Natura 2000-området finns.

Översiktliga planer

Den fördjupade översiktsplanen för området öster om Sölvesborgsviken, antagen av kommunfullmäktige år 2005, syftar till att möjliggöra i huvudsak ny bostadsbebyggelse samtidigt som hänsyn ska tas till viktiga naturintressen. Den föreslagna markanvändningen i detaljplanen överensstämmer i stort med den utpekade markanvändningen i fördjupningen av översiktsplanen.

I den kommunomfattande översiktsplanen, antagen år 1990 (numera ersatt av översiktsplan 2010), var området öster om Sölvesborgsviken utpekad som framtida utbyggnadsområde för bostadsbebyggelse. Därmed bedöms planförslaget vara förenligt med intentionerna i både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för området öster om Sölvesborgsviken.



Detaljplaner

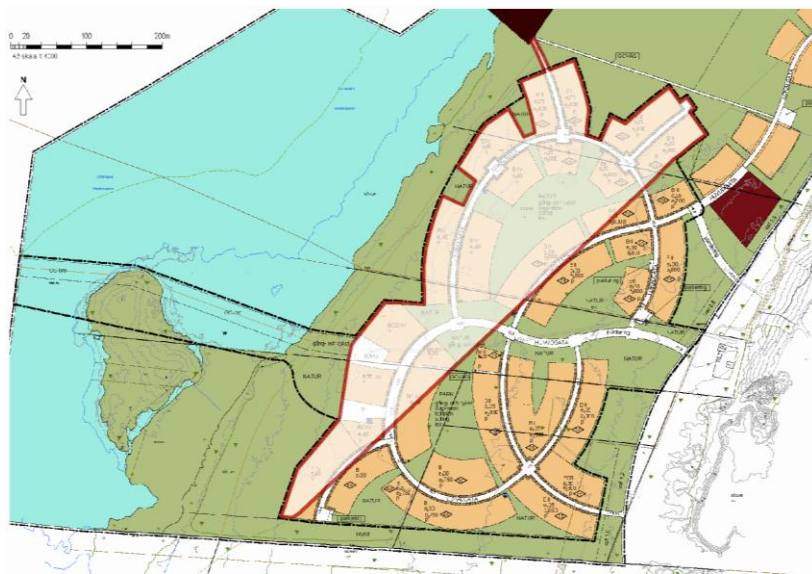
Området är idag i huvudsak detaljplanlagt för bostäder med tillhörande infrastruktur. Inom planområdet gäller detaljplan för del av fastigheten Sölve 3:10 mfl (Östra Sölvesborgsviken) som vann laga kraft 2009-12-14 samt ändring av detaljplan för Sölve 3:10 mfl som vann laga kraft 2010-07-01. Ytterligare en ändring vann laga kraft 2011-11-22.

Byggnadsnämnden har 2012-04-25 givit stadsarkitektavdelningen i uppdrag att se över planbestämmelserna i detaljplan för fastigheten Sölve 3:10.

Ändring av detaljplan för Sölve 3:10 mfl som vann laga kraft 2010-07-01 upphävs i sin helhet genom denna planändring. Även de delar av detaljplan för Sölve 3:10 som vann laga kraft 2011-11-22 upphävs i de delar som berörs av denna plan.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att säkerställa allmänhetens tillgång till strandzonen och garantera att goda livsvillkor för växt- och djurliv bevaras.



Figur 2. Område inom vilket dispens från strandskyddsbestämmelserna enligt 7 kapitlet 18§ miljöbalken har sökts och beviljats av länsstyrelsen i tidigare beslut och som nu avses sökas på nytt.

Länsstyrelsen har i beslut 2011-08-26 förordnat, med stöd av 7 kap 18 § miljöbalken (MB), att den del av strandskyddsområdet som ingår i detaljplan för Sölve 3:10 m fl, och som utgörs av kvartersmark för bostäder

(B), bostäder med centrumverksamheter (BC), bostäder med centrumverksamheter och vård (BCD) och parkering (P) samt för allmän plats med lokalgata (LOKALGATA), huvudgata (HUVUDGATA), torg (TORG) samt del av naturområde (NATUR) med gång- och cykelvägar och planerade dagvattendammar, inte längre skall vara omfattat av strandskydd. Området som inte längre skall vara omfattat av strandskydd är avgränsat med röd begränsningslinje i figur ovan.



Bostadsförsörjningsprogram, näringslivsprogram etc

En boendemarknadsplan för Sölvesborgs kommun har antagits av kommunstyrelsen 2008-01-28. Planens fokus är marknadsföring av Sölvesborg som en attraktiv boendeort.

Planprogram

Eftersom detaljplaneförslaget är förenligt med intentionerna och syftet i fördjupningen av översiktsplanen har ett särskilt planprogram inte upprättats.

Övriga ställningstaganden och regleringar

Delar av planområdet är planerad med skyddsskog som enligt 15 § skogsvårdslagen inte får avverkas utan skogsvårdsstyrelsens tillstånd.

Kommunen har ansökt om tillstånd att uppföra en gång- och cykelbro över Sölvesborgsviken. Vattendomstolen meddelade i sin deldom att uppförandet är tillåtligt enligt 3 kap 1-4 §§ vattenlagen om särskilda villkor iakttas. En förutsättning är en antagen detaljplan för minst 300 bostäder inom området öster om Sölvesborgsviken. Eftersom kommunen ansåg att den av vattenöverdomstolen angivna tidsfristen var för kort har kommunen ansökt om förlängning av tid för fastställande av detaljplan. Deldomen fastställdes genom Miljööverdomstolens dom. Domen vann laga kraft 2004-10-27.

Förutsättningar och förändringar

Följande förändringar har införts i planförslaget jämfört med nu gällande detaljplan:

På plankartan

- Planbestämmelse om maximal byggnadsarea för huvudbyggnad har tagits bort.
- Planbestämmelse om takform (sadeltak) har tagits bort.
- Kvartersmarken i kv Knipproten i sydväst har utökats och vändplatsen har flyttats söderut.
- Utökad exploateringsgrad genom att utöka tillåtna största tillåtna byggnadsarea från 40 till 50 % av fastighetsarean i sex kvarter närmast kusten.
- Förtydligande i plankartans teckenförklaring med flexibla användningsbestämmelser.
- Förtydligande om att utformning bör ske enligt gestaltungsprogrammet.
- Ett 6 meter brett u-område har införts i kv Aftonstjärnan norr om torget för en numera befintlig allmän underjordisk ledning.

I planbeskrivningen

- Förtydligande i planbeskrivningen gällande belysning, gömsle och torn.

Natur och kulturlandskap

Mark och vegetation

Markområdet intill havet karaktäriseras av en strandängsremsa med artrik flora och delvis torrängsvegetation samt buskdominerad hagmark. Inom strandområdet förekommer även sällsynta växtarter. I övrigt kan landområdet delas i tre delar; norra, mellersta och södra. Den norra delen består av ett öppet ängs- och betesmarkslandskap med enstaka skogsdungar.



Längre söderut, i den mellersta delen, övergår vegetationen i främst tallskog som en gång i tiden har planterats som skyddsskog mot vind och erosion. Busk- och fältskikten i tallskogen domineras av rönn, björnbär och hallon. I planområdets södra del öppnas landskapet upp igen och vegetationen i det avverkade området består huvudsakligen av sly. En trädrida ramar in den öppna marken i väster och i söder.

Inom planområdet finns ett flertal stengärdesgårdar som berörs av planförslaget. Eftersom de ligger inom skogsmark krävs ingen dispens enligt länsstyrelsen. De stengärdesgårdar som finns inom Natura 2000-området, som också föreslagits ingå i ett naturreservat, får inte skadas.

Enligt 15 § skogsvårdslagen får avverkning av skyddsskog inte ske utan Skogsstyrelsens tillstånd. Skogsstyrelsen har gett tillstånd till avverkning 2008-08-31, som gäller i 5 år från detta datum. Avverkning som påbörjats inom denna tid får dock fullföljas därefter. Inom planområdet råder dessutom barrskogsplanteringsförbud samt bl.a. förbud att utföra skogsplantering på tidigare icke skogbärande mark. Syftet med förordnandet är att skydda landskapsbilden.

Genomförande av planförslaget kommer att innebära vegetationsavtagning främst i planområdets mellersta del som består av skogsbevuxen naturmark.

Natura 2000

Natura 2000-området enligt fågeldirektivet, SE0410259 Sölvesborgsviken är beläget strax väster om planområdet men ingår inte i planområdet.

Ingrepp i ett Natura 2000-område kräver särskild tillståndsprocess enligt 7 kap 28 a § miljöbalken. Enligt bevarandeplan för Natura 2000-området ska området beteshävdas.

Naturreservat

Delar av området öster om Sölvesborgsviken ingår i ett område som utgör naturreservat, 1002001. Enligt Länsstyrelsen i Blekinge län utgör naturreservatet ett gammalt fågelskyddsområde från år 1939. På grund av att lagstiftningen genom åren har förändrats har de gamla fågelskyddsområdena övergått till naturreservat. De restriktioner som råder inom området är endast jaktförbud. För närvarande håller naturreservatet på att ombildas av Länsstyrelsen och ska få nya föreskrifter. Dess gränser ska också revideras och tanken är att de till stor del ska sammanfalla med Natura 2000-områdets gränser.

Markbeskaffenhet

Planområdet sluttar svagt mot havet i väster. Högsta delarna av planområdet i områdets centrala del är belägna, ca 8 meter över havet.

Geoteknik

WSP har 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. Invid det norra diket förekommer lös till halvfast lera. I övrigt har lera påträffats inom en borrhyp inom den mellersta delen av planområdet och två borrhyp inom södra delen av planområdet.



Förorenad mark

Förekomster av förorenad mark har utretts av WSP inom ramen för den gällande detaljplanen för området men bedömer att utöver eldningsplatsen centralt i planområdet bedöms inga markföroreningar förekomma som överskrider gränsvärden för känslig markanvändning.

Radon

Detaljerade mätningar har inte genomförts inom planområdet och ska utföras i samband med utbyggnad av området. Byggnader uppförs i radonskyddat utförande med förberedelse för radonsäkert utförande.

Fornlämningar/kulturmiljö

Planområdet berörs inte av riksintressen för kulturmiljövården. Området berörs inte heller av Kulturminnesvårdsprogrammet för Blekinge län. Inom planområdet finns dock tre av Riksantikvarieämbetets registrerade fornlämningar.

En arkeologisk särskild utredning har genomförts inom området för gällande detaljplan, varvid fornlämningar har konstaterats spridda över hela området. Kommunen har ansökt om att få ta bort berörda fornlämningar. Vissa områden är slutundersökta, medan andra områden återstår att förundersöka och slutundersöka. Sammantaget med tidigare insatser i området har 15 lokaler med särskilt stor potential lyfts fram. Arkeologiska förundersökningar har genomförts inom de områden som anges i den särskilda arkeologiska utredningen 2008:2.

Bebyggelseområden

Struktur, gestaltning och landskapsbild

Området är genom sitt läge och sin omgivning synnerligen attraktivt som bostadsområde och rekreationsområde. Närheten till strandängarna/vassbältet och kusten skapar en omgivning med stor variation och som är rik på naturupplevelser.

Förutom nivåskillnaderna i norr är planområdet relativt flackt med en liten nivåskillnad i form av en svag sluttning mot havet och innehåller både slyskog i söder och mindre tät skog i norr. Syftet med denna ändring av detaljplanen är att höja exploateringsgraden och flytta torget norrut så att den planerade g/c-bron över Sölvesborgsviken ansluter på ett naturligt sätt vid torget.

Den utökade exploateringsgraden åstadkommes genom utökning av byggrätten från två till fem våningar i två kvarter samt anpassning av det vinnande arkitektförslaget *Spår* som föreslår dubbla husrader inom vissa bostadskvarter. Dubbelsidig byggnation istället för enkelsidig föreslås även vid en lokalgata i områdets nordöstra del.

Detaljplanens mål är att lägga fast en tydlig struktur med många nivåer av rumsliga kvalitéer, väl förankrad i landskapet och med en stark koppling till Sölvesborgsviken, strandängarna och skogen. Ambitionen är att skapa ett område där gator och platser av olika karaktär och dignitet, tillsammans med bebyggelse ger en stor variationsrikedom och framkallar känslan av ett bostadsområde i naturmiljö.



Ett starkt gestaltande helhetsgrepp är det slingrande gatunätet som löper genom området kantat av bebyggelse och tydligt påvisar mötet mellan bebyggd och obebyggd naturmiljö.

Även siktlinjerna har en viktig roll i plangestaltningen för att förstärka kontakten med det omkringliggande landskapet samt de centrala delarna av Sölvesborg. Den lägre bebyggelsen, inbäddad i grönska, avgränsas av skog medan flerbostadshusen i vissa fall bli synliga över trädskronorna från både vattnet och Sölvesborgs centrum samt inifrån land. En ny gång- och cykelbro över viken, förstärker kopplingen från centrum till planområdet, och landar i en platsbildning, ett torg, i hjärtat av området.

Befintlig bebyggelse

Inom området för planändringen saknas bebyggelse. Norr om planområdet finns en före detta minkfarm med tillhörande minkburar samt ett antal bodar i anslutning till småbåtshamnen.

Ny bebyggelse

Utgångspunkten för utbyggnaden inom planområdet är att bebyggelsen ska vara uppdelad i mindre enklaver fördelade över hela planområdet, sammanlänkade via en nordsydlig lokalgata. Enklaverna ligger omslutna av grönska, vilket gör att flertalet av fastigheterna har direktkontakt med naturmarken. Ambitionen är att skapa en visuell gräns mellan bebyggelse och naturmark och förstärka gröna stråk mot kustlinjen.

De nu, genom planändringen, föreslagna anslutningarna mot infartsvägen (boulevarden) med platsbildningar på jämna avstånd syftar både till att fullfölja gaturummets gestaltning och skapa en säkrare trafikmiljö genom att platsbildningar med jämna mellanrum tar ned farten.

Planområdet föreslås byggas med enbostadshus i form av friliggande villor, och kedjehus/radhus samt med inslag av flerbostadshus. Totalt medger detaljplanen inklusive den nu gällande detaljplanen för området ca 600 bostäder.

Utformningskraven för bebyggelsen är i detaljplanen generöst utformade, dock är småskaligheten en viktig målsättning för området liksom balansen mellan variation och enhetlighet. Tillåtet antal våningar, byggnadsyta, bruttoarea och nockhöjd anges därför som bestämmelse på plankartan.

För att säkerställa en estetiskt tilltalande och väl sammanhållen utformning har ett gestaltungsprogram tagits fram till planen. Avsikten är att gestaltungsprogrammet skall användas som riktlinjer och diskussionsunderlag i bygglovsprocessen.

Enbostadshusen föreslås vara i en till två våningar. Flerbostadshusen får uppföras i fyra våningar med indragen femte våning. För att uppnå ambitionen om ett sammanhållet bostadsområde, uppdelat i mindre enklaver och som följer det slingrande gatunätet, ska enbostadshusen placeras i anslutning till förgårdsmarken, med långsida och med entré mot gatan. En målsättning är att tomterna ska upplevas som en del av det gröna rummet. Mur eller plank bör utformas i enlighet med Byggnadsnämndens riktlinjer.

Husens fasader utförs i material och kulörer som ger harmoniskt sammanhållna gaturum. Fönstrens karmar och profiler skall vara smäckra och bidra till en vacker ljusföring. Entrén ska ha ett välkomnande formspråk oavsett om den ligger mot gatan eller mot trädgården. Ett



sammanhållet och estetiskt tilltalande taklandskap skall utformas. Husen ges företrädesvis sadeltak med takpannor av rött tegel eller falsad plåt med matt yta. Taksäkerhet som räcken, stegar, fästen, luckor, mm ska målas i kulör motsvarande taknaterialets färg för att inte dominera taklandskapet. Skorstenar bör samla ventilation och andra genomdragningar på tak, och vara en för husets arkitektur viktig del.

Utskjutande byggnadsdelar som balkonger, skärmtak, entréer burspråk mm bör inte överstiga 1,2 meter åt gatusidan för att inte splittra gaturummet. Mot trädgårdssidan råder istället stor frihet.

En blandning av hustyper och upplåtelseformer är viktig. En blandad miljö ger förutom en variationsrik upplevelse, oftast bättre social balans.

Fönsterlösa gavlar på bostadshus får endast förekomma i de delar av bebyggelsen där måtten mellan husen understiger 8 meter.

All ny bebyggelse ligger på en marknivå på minst +3 m RH70, antingen naturligt eller på uppfyllt mark. Viss uppfyllnad på tomtmark bedöms bli aktuell för bebyggelseområdena närmast havet i planområdets mellersta del samt vid flerbostadshusen i söder.

Överskottsmassor som uppkommer vid exploateringen kan användas som uppfyllnad.

Bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå tillämpas enligt byggnadsnämndens rekommendationer. Inom planområdet tillåts inte hus med källare.

Etapputbyggnad

Bebyggelsen av området föreslås ske i tre etapper med den södra delen med centrum som den första etappen, den mellersta delen som etapp två och den norra delen som sista etapp.

Kommersiell, offentlig och social service

Kommersiell service finns i Sölvesborgs tätort. Kommunal service i form av skolor finns i Sölvesborgs tätort, Mjällby och Hällevik.

På sikt kan det finnas tillräckligt underlag för etablering av mindre dagligvaruhandel inom planområdet. Således möjliggör detaljplanen mindre butikslokaler på bottenvåning i flerbostadshusen intill torget.

På en större yta i den sydöstra delen av planområdet möjliggörs uppförande av bostäder alternativt förskola på en ca 4000 m² stor tomt.

Kring torget ger planen möjlighet för centrumverksamhet och ev. vårdboende.

Tillgänglighet

Eftersom området är relativt flackt finns det förutsättningar att utforma området så att god tillgänglighet uppnås. Samtliga gång- och cykelvägar samt utkiksplatser och bryggor ska vara tillgängliga för rörelsehindrade. Tillgänglighet inom tomtmark och i bostäder tillgodoses vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.



Friytor och rekreation

Naturmiljö och rekreation

Planområdets läge vid Sölvesborgsviken och dess natur innebär goda förutsättningar för rekreation och naturupplevelser. Redan idag används vägar och stigar inom området för viss ridning och promenader. Utefter stranden läggs en zon med naturmark. Planen möjliggör här bryggor ut i viken, dock ej för båtar. Bryggorna kommer att användas som utkiks- och informationsplatser och öka tillgängligheten till vattenområdet och förståelsen för områdets naturvärden. Stora delar av sammanhängande befintlig naturmark kommer att bevaras vilket ger bra möjligheter för närrekreation för de boende.

Inom planområdets mellersta och södra delar formas två gröna rum med dagvattendammar kantade av bebyggelse och gator. Förutom dessa kommer ytterligare två fördröjningsdammar samt två fördröjningsdiken att anläggas. Dagvattensystemet ska utformas som en kvalitet för området och vara synligt för att ge kunskap om och förståelse för vattnets kretslopp. Mindre bryggor får anordnas i dammarna för att öka tillgängligheten. För att öka barnsäkerheten föreslås dammarna anläggas med flacka slänter (maxlutning 1:6).

På delar utmed genomfartsgatan, öster om bebyggelsen, ska en bullerskyddsvall anläggas. Förslagsvis utformas denna, svagt böljande, i samklang med naturen och med öppningar, siktlinjer, mot bebyggelsen och Sölvesborgsviken där så är möjligt. Vallarnas utformning ska variera och de ska bekläs med vegetation. Anläggning av gator och tomtmark kommer att innebära överskottsmassor som förslagsvis kan användas till uppförande av bullerskyddsvallarna.

Gång- och cykelvägen inom naturmark, utmed havet, samt på bron mot Sölvesborgs centrum möjliggör ett samlat gång- och cykelstråk runt Sölvesborgsviken, vilket är en stor tillgång för bl.a. friluftslivet i området. Gång- och cykelvägen planeras även få en fortsättning söderut mot golfbanan och vidare mot badstränderna ca tre km söder om planområdet.

Något öster om planområdet finns möjlighet till fiske, i två gamla grustäcker som har efterbehandlats och strax söder om angränsar planområdet till Sölvesborgs golfklubbs golfbana.

Grönytor/lek

De sammanhängande grönytorna inom planområdet ger stora möjligheter till spontanlek och närrekreation. Inom planområdets södra del anordnas en lekplats inom parkmark. Övriga lekplatser kan lokaliseras insprängda i naturmarken. Kring föreslagen placering av förskolan lämnas skogsmark kvar för anordnande av en naturlekplats. Även de små platserna som bildas intill gatukorsningar vid lokalgatorna kan användas för närlek. Även bollplaner får uppföras inom planområdets södra och mellersta delar.

Vattenområden

Vattenområdet inom planområdet i denna planändring omfattar den del som ingår i Miljödomstolens (tidigare Vattendomstolens) prövning av den planerade gång- och cykelbron över Sölvesborgsviken. Kommunen har erhållit deldom för vattendom, som är förenad med



vissa villkor, för bron. Bron ska t.ex. utformas för både gång- och cykeltrafik och på en bredd av ca 15 m ges en segelfri höjd av 2,30 m vid medelvattenstånd.

Sölvesborgsviken är en relativt grund havsvik med vidsträckta bladvassbälten och som utgör ett viktigt område för fåglar. Området ingår därför i nätverket Natura 2000 enligt fågeldirektivet. Vattenområdet utanför planområdet föreslås utformas med ett fåtal bryggor vilka ger möjlighet att ta sig ut i vattenområdet. Anläggning av bryggorna räknas som vattenverksamhet och kräver tillstånd av miljödomstolen.

I samband med planens genomförande bör förutsättningarna för att anlägga bryggor för fritidsbåtar i närheten av planområdet, t ex söder om golfbanan eller i innerhamnen, undersökas.

Hamn i närområdet

Småbåtshamnen med tillhörande bodar bevaras. Den befintliga tillfartsvägen till hamnen ersätts av en lokal gata, tillfartsvägen utformas istället som gång- och cykelväg. Planen medger att ytterligare bodar får uppföras med karaktär liknande de befintliga d.v.s. uppförda på plintgrund, med fasad i trä i kulörerna rött eller svart samt med svart papptak.



Gator och trafik

Gatusektioner

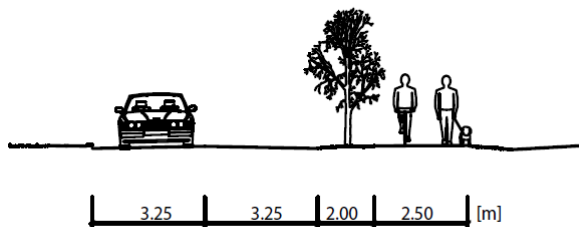


Figur 3. Gatusektioner A-A till D-D.

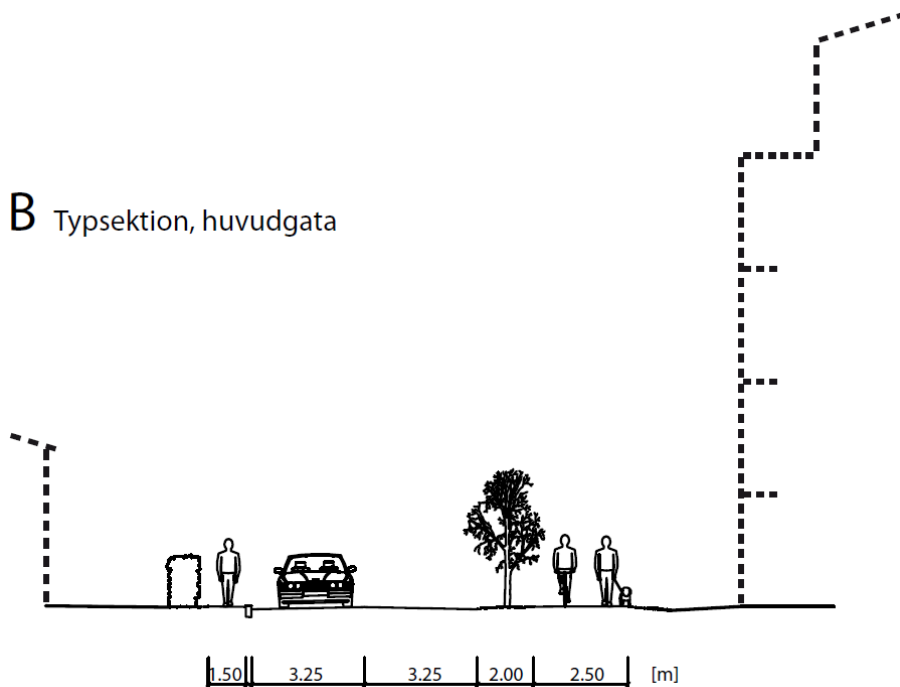
Huvudgatorna leder från genomfartsvägen dels till torget, där kommersiell verksamhet lokaliseras och dels till den planerade förskolan längre norrut. Huvudgatornas bredd uppgår totalt till 11,0 meter resp. 12,5 meter. Körbanan separeras i typsektion A från gång- och cykelbana med en planteringszon för träd. På motstående sida av gatan anläggs enligt typsektion B en gångbana. Lokalgatornas bredd uppgår till 6,0 respektive 7,0 meter. Se gatusektioner nedan..



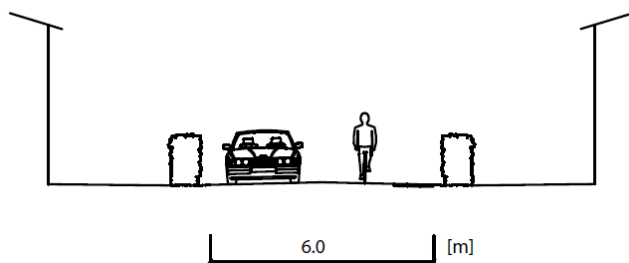
A Typsektion, huvudgata



B Typsektion, huvudgata

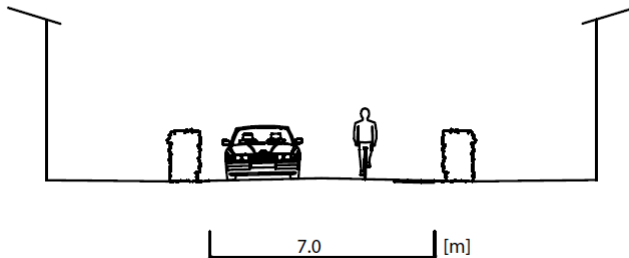


C Typsektion, lokalgata





D Typsektion, lokalgata



Befintliga vägar

Planområdet angörs idag norrifrån från Sölvevägen via en mindre grusväg. Grusvägen delas till flertal mindre vägar, varav en som leder till småbåtshamnen. De befintliga vägarna kommer att ersättas av nya.

Genomfartsväg

Den nya vägen mellan Mjällbyvägen och Siretorpsvägen passerar förbi detaljplaneområdet i öster och fortsätter söderut förbi golfbanan. Den nya vägen avlastar Siretorpsvägen och möjliggör uppförande av bostäder utan att Siretorpsvägen belastas ytterligare. Från vägen finns sammanlagt fyra anslutningar till planområdet vilka ger en naturlig fördelning av trafiken. Längs vägens västra sida planeras en separerad gång- och cykelväg. Vägen är utformad för 50/70 km/h. Trafiken på genomfartsvägen är prognostiserad till ca 4900 fordon/årsmedeldygn medan under sommarmånaderna kan trafiken uppgå till 6200 fordon/dygn.

Huvud- och lokalgator

Det slingrande gatunätet genom bebyggelse och naturmark, bestående av huvud- och lokalgator, bidrar till ett varierat gaturum inom planområdet. I övrigt har utgångspunkten för utformning av gatorna varit att främja låga hastigheter. Detta uppnås genom att hålla ner gatornas bredd samt att inga raka gator återfinns i området. De flesta korsningar inom planområdet utformas som små platser med avvikande beläggning för att sänka hastigheten ytterligare. I denna planändring föreslås ytterligare två platsbildningar längs infartsvägen (boulevarden) för att minska hastigheten.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykeltrafiken inom planområdet kommer till stor del ske i blandtrafik. Längs huvudgatorna, där mest trafik förväntas, föreslås dock separerade gång- och cykelvägar. Zonen med avvikande beläggning på lokalgatorna (se sektion för lokalgata) är främst till för fotgängare och får endast vid behov tas i anspråk av bilar. De öst-väsliga gc-vägar bildar sammanhängande nät med övriga gc-vägar längs genomfartsvägen och havet, samt gc-bron över viken. För att skapa en trygg miljö för de gående och cyklande ska belysning anordnas längs gång- och cykelvägarna. Genom det finmaskiga nätet av gång- och cykelvägar och bilvägar skapas förutsättningar för trygga val av färdväg. Dagtid kan gång- och cykelvägar kännas trygga medan vanliga gator kan kännas bättre nattetid.



Parkering

Parkeringsytorna föreslås utformas enligt följande parkeringsnormer:

Enbostadshus 2 bilplatser/tomt

Parhus/radhus/kedjehus 1 parkeringsplats/tomt och 0,5 bilplatser vid gemensam parkering

Flerbostadshus 1 bilplats/lgh vid gemensam parkering

Gemensamma parkeringsytor anordnas i anslutning till bostäderna, separerade från gatan. Inom flerbostadshusfastigheterna får högst tio bilplatser per carport anordnas sammanhängande. Längsparkering på gatorna ska inte finnas. En större parkeringsyta anordnas i anslutning till bostäder och lokalgatan norr om torget. Det är viktigt att parkeringsytans utformning anpassas till omgivningen och att parkeringen inte ska vara för framträdande för de som rör sig längs huvudgatan.

Kollektivtrafik

Den närmaste busslinjen trafikerar Siretorpsvägen och hållplats finns vid grustaget. När planområdet är utbyggt i sin helhet kan busslinjen komma att trafikera den nya vägen längs planområdets östra gräns.

Tågstation finns i Sölvesborgs centrum en kilometer väster om planområdet. Den planerade gång- och cykelbron över Sölvesborgsviken ger planområdet en nära koppling till tågstationen.

Störningar och risker

Trafikbuller

Riktvärden antagna av riksdagen (1996/97:53) för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Trafiken på den planerade genomfartsvägen förbi bebyggelseområdena har prognostiserats till ca 4900 fordon/årsmedeldygn när området är fullt utbyggt. Eftersom den prognostiserade trafiken under sommarmånaderna beräknas öka med upp till 50 % har bullerberäkningen baserats på sommartrafiken, 6200 fordon/dygn, se vidare *Miljökonsekvensbeskrivning tillhörande detaljplan för Sölve 3:10 mfl (laga kraft 2009-12)*. Enligt beräkningen ligger gränsen för 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad för första våningen på 55 m från vägmitt och för andra våningen 80 m från vägmitt. Avståndet från bebyggelsen i öster till vägen understiger 55 m respektive 80 m på flertalet platser vilket innebär att riktvärdet kommer att överskridas. Därför erfordras anläggning av 0,8-2,0 m höga bullerskyddsvallar mellan bebyggelsen och genomfartsvägen i öster.



Grustäkt

Intill planområdets sydöstra gräns finns en grustäkt. Grustäkten har tillstånd för utvidgad täkt fram till 2016-12-31. Täkten ska följa Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller för ny industri (SNV RR 1978:5 rev. 1983):

50 dBA vardagar dagtid kl 07-18

40 dBA nattetid kl 22-07

45 dBA kväll kl 18-22 samt söndag och helgdag kl 07-18

Riktlinjerna för buller gäller till närmsta bebyggelse från täkten. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet är belägen längre ifrån än befintlig bebyggelse och blir därmed inte dimensionerande.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Den 1 januari 1999 trädde miljöbalken i kraft och därmed introducerades ett nytt verktyg i det svenska miljöarbetet. Miljö kvalitetsnormer (MKN) har fastställts inom svensk lagstiftning bland annat som en anpassning av EU:s ramdirektiv för luftkvalitet och vidhängande dotterdirektiv till svenska förhållanden och med avsikt att skydda människors hälsa. En miljö kvalitetsnorm ska fastställas utifrån vad människan kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse, och/eller vad miljön kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Idag finns tre förordningar om miljö kvalitetsnormer, en för föroreningar i utomhusluft (SFS 2001:527), en för olika parametrar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) och en för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

MKN för luft

Genomförandet av detaljplanen bedöms ej leda till att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids. Den trafik som alstras till utbyggnadsområdet kommer dock att innebära ökade utsläpp till luften i närområdet. Tillskottet kommer dock att bli litet och de totala nivåerna av kvävedioxid (NO₂), partiklar (PM₁₀) o.s.v. kommer även fortsättningsvis att vara låga i området. Närheten till det öppna kustlandskapet, den låga bebyggelsen och de låga trafikmängderna gör sammantaget att det inte är någon risk för överskridanden av gällande miljö kvalitetsnormer för luft.

MKN för fiske och musselvatten

Syftet med miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten är att skydda eller förbättra kvaliteten på sötvatten så att fisk- och musselbestånd upprätthålls. I ”Förordning om miljö kvalitetsnormer för fiske och musselvatten (SFS 2001:554) anges ett antal vattendrag. Inget av de vattendrag som finns inom Sölvesborg kommun omfattas av miljö kvalitetsnormerna.

MKN för vatten

Genomförandet av vattenförvaltningen, som är det svenska genomförandet av EU:s vattendirektiv, innebär att Sverige ska kartlägga och analysera alla vatten, fastställa mål/kvalitetskrav och upprätta åtgärdsprogram för vattenmiljöerna i Sverige samt övervaka dem. Syftet är att uppnå målsättningen ”god vattenstatus” i alla vatten senast år 2015. Andra kvalitetskrav får fastställas om det finns särskilda skäl. Vattenmyndigheten inom respektive



vattendistrikt har beslutat om miljö kvalitetsnormer, åtgärdsprogram och förvaltningsplan. Besluten kungjordes den 22 januari 2010.

Blekinge tillhör Vattenmyndigheten i Södra Östersjöns vattendistrikt (Länsstyrelsen Kalmar län) har beslutat om föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i distriktet. Dessa finns antagna i Författningsamling för Kalmar län 2009:81.

Miljö kvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för varje vattenförekomst inom vattendistriktet, avseende ytvatten och grundvatten. Miljö kvalitetsnormerna anges i kvalitetstermer, för vilka det finns föreskrifter från Naturvårdsverket och Sveriges Geologiska Undersökning.

I Sölvesborgs kommun finns följande vattenförekomster enligt vad som framgår på webbsidan www.vattenkartan.se (tillgänglig 2010-05-10)

Yt- och kustvatten

Sölvesborgsviken tillhör de yt- och kustvatten där miljö kvalitetsnormer finns beslutade. Den ekologiska statusen bedöms som måttlig främst pga näringsämnen och övergödning. Den kemiska statusen bedöms som uppnår ej god pga av höga halter kvicksilver. Om det bortses från kvicksilver så är den kemiska statusen bedömd som god. Observera att bedömningarna ovan fortfarande är klassade som arbetsmaterial.

Grundvatten

Grundvattenförekomsten Listerlandet som planområdet tillhör har enligt nuvarande bedömning god kvantitativ och kvalitativ status. Dock ska belysas att arbete fortfarande pågår med statusbedömningen.

Kommunen har ett planerings- och tillsynsansvar för vattenresurserna och är därför en viktig part i vattenförvaltningen. Sölvesborgs kommun måste anpassa den fysiska planeringen efter den status som finns på yt- och grundvattenförekomster för att kunna bidra till att uppnå målet god vattenstatus.

Miljö kvalitetsnormer för vatten har beaktats genom att planförslaget bidrar till god vattenkvalitet genom anläggning av fördröjningsdammar för dagvatten och anslutning till kommunalt va-nät. Dammarna bidrar till att minska risken för övergödning och eutrofiering av Sölvesborgsviken genom utsläpp av näringsämnen (kväve och fosfor).

MKN för buller

Som miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller enligt Naturvårdsverkets hemsida de riktvärden som fastslogs i propositionen ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter (1996/97:53), som antogs av riksdagen den 20 mars 1997. I propositionen anges riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Riktvärden finns även för åtgärd för järnväg eller annan spåranläggning och flygbuller. Övriga relevanta bullervärden finns i följande skrifter och publikationer:



- Externt industribuller – allmänna råd (SNV RR 1978:5 rev. 1983).
- Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser ([NFS 2004:15](#)).
- Socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus ([SOSFS 2005:6](#))
- Socialstyrelsens allmänna råd om höga ljudnivåer ([SOSFS 2005:7](#))

Denna detaljplans möjligheter att uppfylla bullervärdena är goda eftersom bullervallar föreslås mot tillfartsvägen och fartdämpande och trafiksäkerhetshöjande platsbildningar är planerade längs de längre vägslingorna.

Djurhållning

Sydost om planområdet finns befintliga minkgårdar. Boverkets riktvärden för skyddsavstånd från anläggning med djurhållning till bostäder är 500 m. Inom Sölvesborgs kommun tillämpas ett skyddsavstånd på 300 m vilket uppfylls i detaljplanen.

Inom delar av och i anslutning till planområdet finns djurhållning i form av bete, som dock är inte permanent. För att kunna upprätthålla de natur- och kulturvärden som betesområdet besitter förses betesområdet med planbestämmelse om fortsatt hävd. Enligt länsstyrelsens rekommendation måste ett skyddsavstånd på 50 m mellan bete och bostadsbebyggelsen säkerställas, vilket uppfylls inom planområdet. Se vidare *Miljökonsekvensbeskrivning tillhörande detaljplan för Sölve 3:10 mfl (laga kraft 2009-12-14)*.

Golfbana

I söder gränsar planområdet till Sölvesborgs golfklubbs bana. Bestämmelse om skyddande planteringar mot utvecklingsområdet för golfbanan i söder (enligt fördjupad översiktsplan för området) införs på plankartan med ett skyddsavstånd på 30 m mellan golfbanan och bebyggelse samt vägar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En ny vattenledning planeras i den nya genomfartsvägen. Vattenförsörjning till området kan ske via denna ledning.

Spillvattenhantering i området kan göras med ett konventionellt ledningssystem med självfallsledningar och pumpstationer. Spillvattnet avleds till planområdets sydvästra hörn där det sedan ska pumpas vidare till en ny överföringsledning över Sölvesborgsviken. För att lösa spillvattenhanteringen krävs ytterligare två pumpstationer.

Dagvattenhantering

Huvuddelen av planområdet avvattnas ut till fördröjningsdammar. Dessa dammar ska ha permanent vattenyta. Syftet med diken och dammarna är att utjämna och rena dagvattnet samt att vara ett rekreativt område med höga estetiska värden. Det är inte möjligt att höjdmässigt avleda alla delar av exploateringsområdet till dessa dammar. Området i sydväst leds till diken. Mitt i planområdet finns ett parti med lägre markhöjder och höjdmässigt går



det inte att avvattna dessa partier till någon av dammarna. Denna del avvattnas därför ut i gatan ner mot hamnen och sedan vidare ut i ett dike.

Inom planområdet avvattnas tak och hårdgjorda ytor till dagvattenledningar eller makadamstråk i gatan. I de låglänta delarna kan det höjdmässigt bli svårt att få till en dagvattenavledning i ett ledningssystem och här krävs en ytlig avvattning till makadamstråk. I övriga delar avleds dagvatten till ledning.

Avfall

Kommunen har, genom Västblekinge Miljö AB (VMAB) infört källsortering i västra Blekinge från och med år 2010. Hämtning av hushållsavfall kommer tillsvidare att skötas genom kommunens försorg. Återvinningsstation finns i dagsläget i Sölvesborgs tätort. Möjlighet för uppförande av återvinningsstation inom planområdet finns. Närmaste återvinningscentral är belägen i Sölve.

Energi, el, uppvärmning m.m.

En ny matarkabel för el dras i anslutning till den nya allmänna vägen. Elledningen ansluts till en befintlig sjökabel i Sölvesborgsviken och till befintligt nät i Sölve. Inom planområdet placeras nätstationer från vilka planområdet försörjs med el.

Ny bebyggelse bör uppföras med låg energiförbrukning. Detta kan ske bl a genom uppförande av s k lågenergi- eller passivhus. Målsättningen är att området ska anslutas till fjärrvärmenätet. Frågan om energiförbrukning regleras i bygglovs-/byggnämmandet.

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Gång- och cykeltrafik inom planområdet sker till stor del i blandtrafik med bilar. På gatorna med blandtrafik är endast låga hastigheter tillåtna.

De mindre platsbildningarna och torget inom bebyggelseområdena möjliggör möten och sociala kontakter. Naturmarken som omringar bebyggelsen skapar möjlighet för lek och rekreation.

I övrigt bedöms inte planförslaget medföra några sociala konsekvenser.

Nedan följer sammanfattning från *Miljökonsekvensbeskrivning tillhörande detaljplan för Sölve 3:10 mfl (laga kraft 2009-12)*. Benämningarna så som Bd1, Bd2 och Bd3 motsvarar i fördjupade översiktsplanen från 2005 föreslagna etappindelningen.

Landskapsbild

Planerad markanvändning kommer att medföra en förändring av landskapsbilden jämfört med idag. Delar av den föreslagna bebyggelsen kommer att exponeras ut mot Sölvesborgsviken och Sölvesborgs stadskärna. Speciellt gäller detta bebyggelsen i de norra delarna (Bd3), då landskapet här är av öppen karaktär. Exploateringen inom Bd3 är dock relativt begränsad, vilket medför att bebyggelsen, trots det öppna landskapet, inte blir alltför dominerande. Inga nämnvärda negativa konsekvenser bedöms uppstå på landskapsbilden.



Figur 4. Fotomontage med vy från Sölvesborgs slott. Befintlig vegetation mellan kommande bebyggelse och vattnet har tagits bort för att visa tillkommande bebyggelse.

Naturmiljö

Föreslagen bostadsbebyggelse bedöms inte påverka naturmiljön inom område Bd1 och Bd2 nämnvärt, då växt- och djurliv inte har den skyddsvärda karaktär som finns inom Bd3.

Djurliv inom områdena som i den fördjupade översiktsplanen benämns Bd1 och Bd2 (enligt FÖP 2005) bedöms inte påverkas nämnvärt av planförslaget, då djurlivet inte har den skyddsvärda karaktär som finns inom Bd3. De störningar på fågellivet som tillskottet av bostäder och fordon som denna planändring orsakar bedöms vara godtagbara med tanke på den stora samhällsnyttan som en förtätning i detta centrumnära läge medför.

Floran inom planområdet påverkas i begränsad omfattning av det ökade befolkningstrycket. Sällsynta svampar bedöms ej påverkas av den planerade bebyggelsen. Dock av den planerade tillfartsvägen.

Kulturmiljö

Befintligt riksintresseområde för kulturmiljön, Sölvesborgs stad, bedöms ej påverkas negativt. Idag är det aktuella området redan påverkat genom att det under förhistorisk tid användes som åker och utägomark. Intrång kommer att ske inom ett flertal kända fornlämningar.

Hushållning med naturresurser

Föreslagen markanvändning medför intrång i jord- och skogsmark. Idag bedrivs dock inte något aktivt bruk inom planområdet. Föreslagen detaljplan kan medföra begränsningar av täktverksamheten öster om planområdet.

Geotekniska förhållanden

WSP har utfört en översiktlig geoteknisk utredning inom planområdet. Resultatet visar att de geotekniska förhållandena är i allmänhet tämligen goda och den påträffade leran påverkar egentligen inte planutformningen. Infrastrukturen med vägar, VA-system etc. kan planeras utan särskild hänsyn till förekommande lera. I anslutning till lågpartiet i norr (vid det norra diket) bör man undvika större uppfyllningshöjder.

Grundläggningen av byggnader bör kunna utföras på konventionellt sätt.

De utförda undersökningarna är mycket översiktliga och detaljundersökningar erfordras för dimensionering av byggnadernas grundkonstruktion.



Förorenad mark

Baserat på genomförda undersökningar bedömer WSP att det inte föreligger någon risk för negativa effekter på miljö och hälsa inom området.

Föroreningshalter över gränsvärdena för känslig markanvändning (KM) har påträffats vid eldningsplatsen mellan Bd1 och Bd2. Påträffade halter underskrider aktuella riktvärden. På grund av höga metallhalter rekommenderar WSP att man avlägsnar ca 0,5 meter jord under och i anslutning till eldningsplatsen och återfyller med rena massor. Eldningsplatsen är synlig i terrängen och material bör schaktas bort från ett område som är ca 3 meter i diameter med eldningsplatsen som centrum. Volym jord som bör tas bort bedöms vara ca 4 m³. Uppschaktat material transporteras till lämplig deponi. Om förorenade massor från ovan nämnda eldningsplats bedömer WSP att det därefter inte förekommer några förhöjda föroreningshalter inom de tidigare minkfarmarna.

Boendemiljö och hälsa

Föreslagen detaljplan kommer att ge upphov till en trafikökning på den nya vägen som kommer att påverka trafiksäkerheten. Inga nämnvärda negativa konsekvenser bedöms dock uppstå. Inom planområdet föreslås även separata gc-vägar, vilket bedöms som positivt. Buller från väg bedöms ej medföra att gällande riktvärden för nybyggnad överskrids om de, i gällande detaljplan, föreslagna bullerskyddsåtgärderna uppförs.

Befintlig täktverksamhet bedöms inte medföra några nämnvärda negativa konsekvenser för den planerade bebyggelsen. Inga nämnvärda negativa konsekvenser för den nya bebyggelsen bedöms uppstå från djurhållning inom området, då rekommenderat skyddsavstånd på 50 meter kan hållas.

Påverkan under byggtiden

Under byggtiden kan projektet innebära en viss begränsad störning för boende längs med den aktuella sträckan. Störningarna är dock endast temporära. Under byggtiden handhas miljöfarliga ämnen i viss utsträckning i form av oljor och bränslen, varför försiktighet bör iaktas. Under byggtiden kan häckande fåglar inom området bli störda.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande med följande preliminära tidplan:

- April 2012. Beslut om planuppdrag och samrådsbeslut i Byggnadsnämnden
- Juni 2012. Antagande av Byggnadsnämnden

Sker inga överklaganden inom tre veckor efter det att kungörelse om antagande anslagits på kommunens anslagstavla och skickats till berörda, vinner detaljplanen laga kraft.

Genomförandet

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen har tillsammans med exploatör och blivande enskilda fastighetsägare ansvar för genomförandet av detaljplanen när det gäller bebyggelseområdet. Kommunen har ansvar för genomförandet på allmän platsmark

Huvudman för gator, park, naturmark och lekplats är kommunen.

Kommunen samordnar genomförandefrågor vad gäller markköp, markförsäljning, ansökan om fastighetsbildning, markreglering och övriga avtal.

Kommunen ansvarar för samordning av genomförandefrågor i samråd med VA-verket (Sölvesborg Energi AB) vad avser anläggningar på allmän platsmark.

Sölvesborg Energi AB ansvarar för att nätstationerna uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd ELSÄK-FS 1999:5.

Sölvesborg Energi AB ansvarar för att pumpstationen uppförs enligt gällande föreskrifter.



FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Bedömningen vid detaljplaneläggningen är att fastighetsplan inte behöver upprättas men p.g.a. detaljplanens komplexitet med ett antal gemensamma funktioner, kan det inte uteslutas att fastighetsplan kan komma att behöva upprättas senare.

Fastighetsbildning

Nya fastigheter inom området kommer att tillskapas i huvudsak genom avstyckning. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten.

I samband med fortsatt markprojektering bör ledningsrätter för el samt vatten- och avloppsledningar utredas. Nätstationer och allmänna ledningar kan säkras med ledningsrätt eller med avtalsservitut.

Delar av fastigheten Sölve 3:10 regleras till gatumark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för vatten och avlopp samt utbyggnad av elnätet kommer att finansieras genom anslutningsavgifter. Övriga kostnader såsom iordningställande av allmän platsmark och gator, arkeologiska utgrävningar, terrasseringsarbeten, fastighetsbildning m.m. beträffande bebyggelseområdet ingår i exploateringskostnaderna och ingår i underlaget för det pris som kommunen tar ut i samband med avyttring av marken.

Överenskommelse ska göras hur kostnader för genomförandet av park- och naturområdet fördelas mellan kommunens förvaltningar och exploateringen.

Kostnaden för detaljplanen erläggs i samband med bygganmälan/bygglov och debiteras enligt kommunens taxa.

Kommunen är ekonomiskt ansvarig för kostnader som planförslaget medför som eventuell flytt av el-, och teleledningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Arkeologi

En särskild arkeologisk utredning har gjorts inom planområdet. Ingrepp i fornlämning regleras enligt Lag (1988:950) om kulturminnen mm (LKM) och beslut gällande detta fattas av länsstyrelsen. Sölvesborgs kommun ansvarar för att vidare arkeologiska förundersökningar utförs inom de områden som anges i den särskilda arkeologiska utredningen 2008:2.



Biotopskydd

Befintliga stengärdesgårdar inom planområdet omfattas av biotopskyddsbestämmelser enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Enligt denna får det inom biotopskyddsområde inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Länsstyrelsen får dock meddela dispens om särskilda skäl föreligger. Ansökan om dispens ska ställas till länsstyrelsens miljöavdelning vilket kommunen ansvarar för.

Skyddsskog

Delar av planområdet är planterad med skyddsskog som enligt 15 § skogsvårdslagen inte får avverkas utan skogsstyrelsens tillstånd.

Tillstånd enligt miljöbalken (tidigare vattenlagen)

Kommunen har ansökt om tillstånd att uppföra en gång- och cykelbro över Sölvesborgsviken. Vattendomstolens deldom (fastställd genom Miljööverdomstolens dom, laga kraft 2004-10-27), medger detta enligt 3 kap 1-4 §§ vattenlagen om särskilda villkor iakttas. En förutsättning är en antagen detaljplan för minst 300 bostäder inom området öster om Sölvesborgsviken. Kommunen har ansökt om förlängning av tid för fastställande av detaljplan då man ansåg att tidsfristen var för kort. Domen vann laga kraft 2004-10-27 varifrån tidsfristen på 5 år gäller.

Natura 2000

Delar av detaljplaneområdet omfattas av Natura 2000-området Sölvesborgsviken (SE 0410259) enligt fågeldirektivet. Ingrepp i ett Natura 2000-område kräver särskild tillståndprocess enligt 7 kap 28 a § miljöbalken. Planförslaget omfattar inga ingrepp i Natura 2000-området. Den föreslagna gc-vägen föreslås gå längs befintlig grusväg på gränsen mellan områdena Bd2 och Bd3 enligt den fördjupade översiktsplanen från 2005.

Naturreservat

Delar av planområdet utgörs av naturreservat, 1002001. De restriktioner som råder inom området är endast jaktförbud. För närvarande håller naturreservatet på att ombildas av länsstyrelsen och ska få nya föreskrifter. Dess gränser ska också revideras och tanken är att de till stor del ska sammanfalla med Natura 2000-områdets gränser.

Strandskydd

Delar ut av planområdet ligger inom strandskyddsområdet. Där dessa delar ligger som bebyggelseområden i detaljplanen avses dispens från strandskyddet att sökas.

Markförhållanden

En geoteknisk undersökning (framtagen av WSP) ligger till grund för kommunens ställningstagande att marken kan användas i enlighet med förslaget. Respektive byggherre ansvarar för att detaljundersökningar avseende geoteknik utförs i bygglovsskedet.

Enligt byggnadsnämndens rekommendation bör ny bebyggelse förläggas på en lägsta grundläggningsnivå +2,5 meter RH70 p.g.a. risken för långsiktig höjning av havsytan och ökning av temporärt högt vattenstånd.

Dagvatten, spillvatten och pumpstation

Fastigheterna inom planområdet ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.



Kommunen ska medverka vid höjdsättningen av området för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas i enlighet med förprojekteringen. Hänsyn ska tas till eventuella vattenståndshöjningar enligt prognoser från SMHI.

Pumpstationer kommer att behöva anläggas inom planområdet.

Tillstånd enligt Miljöbalken för anslutning av exploateringsområdet till Sölvesborgs reningsverk kommer att behöva göras.

Radon

Detaljerade mätningar av markradon ska utföras i samband med utbyggnad av området eftersom området till stora delar har genomsläppliga jordarter.

Riskhänsyn

Insattiden till området överstiger 10 minuter. I anslutning till flerbostadshus högre än två våningar bör uppställningsplatser anordnas i samråd med räddningstjänsten för att uppnå godtagbar tillgänglighet för räddningsfordon.

Alternativt kan byggnaderna utformas enligt Boverkets byggregler för Tr2-trapphus. Om detta alternativ väljs kan utrymning ske utan hjälp av räddningstjänsten.

Brandvattenförsörjning bör anordnas i området. Avståndet mellan brandposterna bör vara max 150 meter.

Avtal

Exploateringsavtal bör tecknas för övertagande av drift och underhåll samt ägande av den del av VA-anläggningen som är att jämföras med allmän VA-anläggning, (ledning, pumpstationer, dammar, diverse VA-anordningar, brandpostsystem m.m.) förutsatt att anläggningen uppfyller VA-huvudmannens standard, vilket förutsätter att Sölvesborgs Energi och Vatten bli inkopplad i ett tidigt stadium under projekteringsstadiet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av Stadsarkitektavdelningen i Sölvesborgs kommun.

Stadsarkitektavdelningen 2012-05-30

Karl Magnus Adielsson
Stadsarkitekt