



# Samrådsredogörelse

Detaljplan för (del av) Sölve 3:10, Ljungaviken  
etapp 4, Sölvesborgs kommun

## 1 Hur samrådet har bedrivits

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900. Samrådet har enligt byggnadsnämndens beslut 2023-11-02 § 86 genomförts under tiden 2023-11-20 till 2023-12-21.

Myndigheter och förvaltningar samt berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen har beretts tillfälle att yttra sig genom att planhandlingar har översänts till dem. Planförslaget har varit tillgängligt på Stadshuset, och på kommunens hemsida under samrådstiden. 2023-12-14 hölls ett samrådsmöte i Lageråssalen med ca 35 besökare.

Sammanlagt 16 skriftliga yttranden har kommit in under samrådstiden, varav 13 med synpunkter eller invändningar mot planförslaget.

## 2 Inkomna yttranden under samrådstiden

| <b>Regionala och statliga instanser</b>  |        |
|--|--------|
| Länsstyrelsen  | 231208 |
| Lantmäteriet   | 231220 |
| Trafikverket   | 231212 |
| Polismyndigheten   | 231122 |
| E.ON   | 231120 |
| Postnord   | 231117 |
| Telias Skanova   | 231117 |
| <b>Kommunala nämnder och bolag</b>   |        |
| Miljöförbundet Blekinge Väst   | 240104 |
| Sölvesborg Energi  | 231220 |
| Räddningstjänsten VB   | 231201 |
| Västblekinge Miljö AB  | 231222 |
| <b>Intresseorganisationer, föreningar och övriga</b>                           |        |
| Sölvesborgs golfklubb  | 231219 |
| Hyresgästföreningen Sölvesborg-Olofström                                       | 231121 |
| <b>Sakägare, bostadsrättsinnehavare m.fl. (redovisas endast med initialer)</b> |        |
| AL och PL  | 231221 |
| TA och WG  | 231219 |
| PS och GS  | 231219 |

## 3 Instanser utan erinran

### 3.1 E.ON

### 3.2 Hyresgästföreningen Sölvesborg - Olofström

### 3.3 Polismyndigheten

## 4 Yttranden från regionala och statliga instanser

### 4.1 Länsstyrelsen

#### 4.1.1 Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet vad gäller översvämningsrisk, måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av länsstyrelsen.

#### Riksintressen

Västra delen av planområdet berörs av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § MB samt Sölvesborgsvikens Natura 2000 och Sölvesborgsvikens naturreservat. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planförslaget inte påverkar riksintressena i någon större utsträckning.

Länsstyrelsen ser det som positivt att kommunen har uppmärksammat att även åtgärder som genomförs utanför ett skyddat område kan medföra negativ påverkan på områdets värden.

#### Hälsa och säkerhet

##### Buller

I planhandlingarna anges att kvartersmarken för bostäder har placerats med drygt 50 meters avstånd från Ljungaviksvägen och enligt bullerberäkningen överstigs inte tillåtna värden vid fasad.

##### Förorenad mark

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen visar på föroreningar från tidigare minkverksamhet i planområdets östra delar. Länsstyrelsen delar Miljöförbundet Blekinge Västs bedömning att det inte finnas något åtgärdsbehov för ytlig jord.

##### Översvämningsrisk

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för olyckor översvämnning och erosion (PBL 2 kap. 5 §).

Plankartan anger att marken höjs så att bebyggelsen placeras på +4,0 m i RH 2000 och vägar inom planområdet placeras på +3,6 m i RH 2000. Detta är tillräckligt högt för att undvika översvämningar ur ett 100-årsperspektiv.

### **Tillgänglighet**

Tillfartsvägarna till detaljplaneområdet, väg 501 både norr och söderut, översvämmas vid + 2,5 m högvatten (RH 2000). Vid + 3 m översvämmas även Mjällbyvägen, då finns inte längre någon väg ut från området. Kommunen planerar inga åtgärder för att säkra tillgängligheten på 100 års sikt utanför planområdet, inom ramen för detaljplanarbetet.

Kommunen behöver redogöra för processen att klimatsäkra tillgängligheten till området på minst 100 års sikt. Redovisningen ska visa på genomförbara åtgärder för att säkra tillfartsvägarna till planområdet samt en ungefärlig tidsplan för åtgärderna. Innan kommunen har redovisat hur och när tillfarten ska klimatanpassas går det inte att utesluta att detaljplanen kan innebära risk för hälsa och säkerhet.

### **Djurhållning**

Strax sydöst om området ligger en minkfarm och skyddsavstånd på minst 300 meter bör upprätthållas för påverkansaspekter så länge farmen är i drift.

### **Dagvatten**

Dagvattenutredningen baseras på del av utredningsmaterialet, framtaget i tidigare utredning gjord på fastigheten Sölve 3:10, "Ljungaviken etapp 2B", som har likvärdiga förhållanden. Länsstyrelsen anser att det går att använda samma dimensionerande nederbördsintensitet och avrinningskoefficienter, men arealer för båda exploateringar är inte detsamma. Beräkning av båda dimensionerande flöden och erforderlig volym för fördröjning för aktuell exploatering bör redovisas.

I utredningen anges att befintlig dagvattendamm belägen väster om området kommer att användas. Enligt kartorna över området verkar det inte handla om en damm utan ett dike. Enligt föreslagen lösning planeras dagvatten att ledas från parkytans nordvästra hörn via en kulvert till befintligt fördröjningsmagasin. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa att planerad avledning av dagvatten från planområdet inte överbelastar detta magasin/dike.

Länsstyrelsen ser positivt på att framtagen principlösning bygger på att dagvatten från tomtmark så långt som möjligt ska tas omhand lokalt på fastigheterna. Det kommer även att finnas en centralt placerad parkyta och tanken är att detta även kommer kunna nyttjas för rekreation inom området. Detta är också som positivt, eftersom det kommer att skapa möjlighet både för dagvattenhantering och rekreation.

Vad gäller föroreningar i dagvatten instämmer länsstyrelsen i kommunens bedömning att den ökade tillförseln av näringsämnen och andra föroreningar efter exploatering inte kommer att påverka vattenkvaliteten i någon betydande utsträckning, eftersom dagvatten till största del omhändertas i öppen hantering.

### **Strandskydd**

Planområdet omfattas av utökat strandskydd inom en liten del i nordöstra hörnet. Plankartan anger markanvändningen NATUR vilket innebär att strandskyddet kommer att ligga kvar oförändrat inom planområdet.

### **MKN**

Enligt 2 kap. 10§ PBL ska MKN följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvalitet och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller.

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att gränsvärdena för MKN luft kommer att skäras från och med 2030. Kommunen bör därför redan nu börja arbeta för att de skärpta gränsvärdena inte ska överskridas. Läs mer via följande länk: [Frisk luft \(naturvardsverket.se\)](https://naturvardsverket.se)

Kommunen har utrett buller, dagvatten och trafiksituationen för att kunna bedöma MNK för luft, vatten och buller. Dagvattenhanteringen bygger på att så lite som möjligt av dagvatten ska föras vidare ut i recipienten, vilket medför att tillförsel av näringsämne och föroreningar till recipient minimeras och utsläpp blir väldigt låga i förhållande till recipients totala volym. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det med tanke på planrådets läge och omfattning inte bedöms finnas någon risk för att någon miljö kvalitetsnorm ska överskridas.

### **Mellankommunala frågor och regionala förhållanden**

Planförslaget bedöms inte påverka mellankommunala eller regionala förhållanden.

## **4.1.2 Länsstyrelsens synpunkter -råd enligt 2 kap. PBL**

### **Kulturmiljö**

Den östra delen är utpekad som fornlämning för boplats, RAÄ Mjällby 71:1. I samband med färdigställande av aktuell detaljplan har länsstyrelsen fattat ett beslut om arkeologisk förundersökning, (dnr 431-4033-21). Fält delen av förundersökningen är genomförd.

### **Naturmiljö**

I Länsstyrelsens samrådsyttrande om betydande miljöpåverkan, 2022-12-12, dnr 5712-22, framfördes att områdets naturvärden behöver utredas i ett tidigt skede. Kommunen har bifogat en skrivelse från kommunekologen där

det framgår att området överlag bedöms ha begränsade naturvärden, men att några mindre områden visar tecken på högre naturvärden. Länsstyrelsen ser därför inget behov av ytterligare inventering.

Länsstyrelsen ser positivt på att stora delar av planområdet planläggs som natur och att träd som ska sparas anges på plankartan. Det är viktigt att naturmarken planeras så att maximal biologisk effekt uppnås samt att befintliga träd, även yngre, sparas och vid behov naturvärdesgallras. Här är det viktigt att planlägga för att de befintliga träd som sparas ska kunna vara kvar under lång tid utan att bli riskträd för byggnader, vägar eller gångbanor.

I framtida planerings- och projekteringskedje är det viktigt att anpassa byggnation och belysning till angränsade naturvärden och värden inom området. Även belysningen bör anpassas för att minimera störning på djur och människor. Detta kan göras exempelvis genom riktat ljus, varm ljustruktur och behovsanpassad belysning. Det är viktigt att intilliggande naturreservat inte riskerar att påverkas negativt av planläggningen.

### **Jordbruksmark**

Planområdet utgörs av tidigare jordbruks- och skogsbruksmark samt minkfarmsetablering. Kommunen redogör för att stadsbyggande utgör ett väsentligt samhällsintresse och området ligger strategiskt väl med hänsyn till befintlig bebyggelse, centrum och kommunikationsmöjligheter.

Alternativa platser finns utpekade i översiktsplanen öster om Ljungaviksvägen. Motivet till att exploatera planområdet beskrivs i planhandlingarna som den sista sydliga delen av Ljungaviksområdet och utgör en länk mellan Ljungaviken och områden öster om Ljungaviksvägen.

Länsstyrelsen konstaterar att frågan om brukningsvärd jordbruksmark kommer att tas i anspråk inte har prövats i översiktsplanen eller vid planhandläggningen i det aktuella ärendet. Det föreslagna utbyggnadsområdet uppgår till knappt 10 hektar. Länsstyrelsen konstaterar vidare att ungefär 2 av dessa 10 hektar pekats ut som åkermark i Jordbruksverkets databas och att stöd betalats ut för åkermarken under de senaste åren.

För att bedöma om jordbruksmark kan tas i anspråk för annan användning behöver kommunen utreda om den jordbruksmark som tas i anspråk är brukningsvärd. Om jordbruksmarken bedöms som brukningsvärd bör kommunen även ta fram underlag och bedömning av om alternativa platser, på annan mark än jordbruksmark, kan tas i anspråk i stället.

Vad gäller ianspråktagande av jordbruksmark för planläggning för bostadsbebyggelse har Mark- och miljööverdomstolen i flera fall bedömt att kommunen inte visat att det inte finns annan mark att ta i anspråk för att tillgodose behovet av bostäder. Om kommunen inte har visat detta har

Mark- och miljööverdomstolen funnit att antagandebeslutet strider mot 3 kap. 4 § miljöbalken.

### **Koppling till miljömålen**

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. Kommunen har översiktligt redogjort för berörda miljömål. Länsstyrelsen anser att det är tillräckligt.

### **Klimatanpassning**

Kommunen har övergripande redogjort för effekterna av ett förändrat klimat. Av handlingarna framgår att angörande väg i Sölve behöver klimatsäkras för god tillgänglighet till området. Länsstyrelsen saknar dock en beskrivning om hur och när tillfarten ska klimatanpassas, se även under rubriken hälsa och säkerhet, översvämningsrisk.

### **Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet**

Det är positivt att kommunen har tagit fram en barnchecklista i planarbetet. I denna framgår att barnperspektivet och barns intressen inverkat på utformningen av framför allt den allmänna platsmarken. Planförslaget har också tagit hänsyn till sociala aspekter som så som trygghet och tillgänglighet i planområdet på ett bra sätt.

### **Redovisning av detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå**

Enligt 4 kap. 33§ PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning. Kommunen har redogjort för konsekvenserna på fastighetsnivå på ett tillräckligt sätt.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Kommunen har samrått undersökning om betydande miljöpåverkan med länsstyrelsen. Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen framförde i yttrande 12 december 2022, 402-5712-2022 att det utifrån handlingarna inte går att bedöma om planförslaget innebär betydande miljöpåverkan.

Planhandlingarna har kompletterats med utredningar och inventeringar och utifrån nu kända förhållanden delar länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

### 4.1.3 Kommentarer till yttrandet

#### **Klimatsäkra tillgänglighet**

Planbeskrivningen kompletteras med en bilaga (*Klimatsäkran av tillgänglighet avseende Ljungaviken etapp 4*) där kommunen låtit göra en översyn av tillgängligheten till området med 100 års perspektiv avseende havsnivåhöjning och med en redogörelse hur tillgängligheten klimatsäkras och en ungefärlig tidsplan.

#### **Djurhållning**

Minkfarmen har tagits ur drift. Dock är gödselcisternen kvar i bruk vilket gör att de två östliga kvarteren lyfts ur inför granskning och istället får hanteras i en framtida planprovning när förutsättningarna ändrats.

#### **Dagvatten**

Framtagen dagvatten- och skyfallsutredning samt tillhörande PM har kompletterats med beräkning av dimensionerade flöden och nödvändig volym för fördröjning av dagvatten vid planerad exploatering och att inte överbelasta kulvert mot befintligt dagvattendike.

#### **Naturmiljö**

Planbeskrivningen och genomförandetext kompletteras med vikten av att anpassa byggnation och belysning till de naturvärden som finns inom och intill planområdet.

#### **Jordbruksmark**

Planbeskrivningen kompletteras med resonemang kring och bedömning av förslaget ianspråktagande av jordbruksmark.

## 4.2 Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

#### **Befintlig ledningsrätt inom kvartersmark på område som kan bebyggas**

I planområdet finns en befintlig ledningsrätt med beteckningen 1083-94/16.1. Ledningen ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga. Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet. Om ledningen ska tas bort eller flyttas behöver kommunen:

Redovisa detta i planbeskrivningens genomförandedel.

I de fall där det inte finns någon överenskommelse med ledningshavaren kan det vara lämpligt att skapa en fastighetsindelningsbestämmelse



om att ändra eller upphäva ledningsrätten. I så fall ska kommunen pröva 6§ ledningsrättslagen. Tag gärna hjälp av fastighetsrättslig kompetens vid utformningen och prövningen av bestämmelsen.

#### **Fast antal kvm tillåten exploatering angiven per fastighet**

Planbestämmelsen kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven byggnads- eller bruttoarea är tillåten per fastighet. Såvitt Lantmäteriet kan se saknas bestämmelse om minsta fastighetsstorlek angiven för flerbostadshus i planförslaget. Detta innebär att det i vissa fall skulle kunna vara möjligt att kvartersmarken delas upp i flera olika fastigheter. Ett sådant scenario innebär med nuvarande formulering av planbestämmelserna att den tillåtna byggnads- eller bruttoarean inom ett kvarter eventuellt riskerar att fördubblas om kvarteret delas i två fastigheter i stället för att ingå i en fastighet.

#### **Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer**

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd vad gäller minsta fastighetsstorlek.

Bestämmelsen ska enligt rekommendationerna ha en annan beteckning.

#### **Grundkarta**

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

### **4.2.1 Kommentarer till yttrandet**

#### **Ledningsrätt**

Planbeskrivningen kompletteras med en text om att eventuellt behov av att flytta ledningen/ledningarna är en del av genomförandet av planen. Sölvesborg Energi är ledningshavare och dialog har förts med dem.

#### **Exploatering**

Kommunen föreslår i granskningsförslaget att inte reglera minsta eller största fastighetsstorlek. Detta möjliggör en mer flexibel utbyggnad med olika upplåtelsemöjligheter och bostadsutformning.

Exploateringsgrad regleras utifrån bebyggelsestyp och byggnadshöjd.

Kvarteren är väl avgränsade med kringliggande naturområden.

## Grundkarta

Grundkartan uppdateras.

### 4.3 Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

#### 4.3.1 Kommentarer till yttrandet

Planbeskrivningen kompletteras kring placering för postlådor m.m.

### 4.4 Trafikverket

Planområdet ligger cirka 700 meter väster om statlig väg 501.

Planområdet berör således inte direkt statlig infrastruktur.

Trafikverket tolkar planhandlingarna som att kommunen gör bedömningen att åtgärder på den statliga vägen eller anslutningen till denna inte behövs till följd av den nu aktuella detaljplanen. Om det framöver visar sig att åtgärder behövs på statlig väg eller anslutning till denna, ska de bekostas av kommunen.

#### 4.4.1 Kommentarer till yttrandet

Inga åtgärder behövs på statlig väg utifrån ett förverkligande av denna detaljplan. Ett framtida behov av att klimatsäkra befintliga statliga vägar är något som kommer att behöva göras oavsett och det kan rimligtvis inte bekostas av kommunen.

## 4.5 Telia Skanova

Skanova är intresserade av att ansluta området med fiber. För att kunna samordna nya ledningar vill vi därför kallas till ledningssamordningsmöte när projektering av området påbörjas.

### 4.5.1 Kommentarer till yttrandet

Texten förtydligas i planbeskrivningens genomförandedel.

## 5 Kommunala nämnder, bolag samt golfklubben

### 5.1 Miljöförbundet Blekinge Väst

Den 13 september 2023 kom ett pressmeddelande från Regeringskansliet (Landsbygd- och infrastrukturdepartementet). Av pressmeddelandet framgår att Regeringen avsatt medel för att ge ett ekonomiskt stöd till minkföretagare som frivilligt avvecklar sin verksamhet. Stödet är tänkt att betalas ut till företag efter genomförd avveckling under perioden 2024 och 2025. Efter att detta pressmeddelande gick ut har det lagts till ytor för bostäder i planförslaget även inom 300 meter från en minkfarm.

Ansvariga för aktuell minkfarm (i anslutning till det tänkta planområdet) har inte meddelat miljöförbundet att de aktivt påbörjat någon avveckling. Undertecknad har så sent som 2024-01-04 haft kontakt med Regeringskansliet i frågan. De svarade att frågan fortsatt bereds inom Regeringskansliet och att de därför inte kan säga något om t ex utformning av stödförordning eller eventuella tidsramar, utan man hänvisar fortsatt till tidigare pressmeddelande och budgetproposition.

Eftersom stödet är tänkt att betalas ut vid frivillig avveckling, kan farmen även fortsättningsvis drivas vidare, antingen av nuvarande ägare eller om farmen tas över av någon annan.

Miljöförbundet bedömer därför att man behöver skriva in planbestämmelser i den juridiskt bindande plankartan. Bestämmelserna behöver säkerställa att man inte kan ta i anspråk mark för bostadsändamål i den del av planområdet, som ligger inom 300 meter från farmen, innan minkfarmen är avvecklade i praktiken. Det stämmer även överens med vad som framgår av planhandlingarna under rubriken etapputbyggnad. I nuläget står det även att genomförandetiden är satt som 5 år i hela planområdet. Kanske behöver det ändras för den etapp som ligger inom 300 meter från befintlig minkfarm?

I övrigt har miljöförbundets synpunkter löpande arbetats in under framtagandet av planförslaget.

### 5.1.1 Kommentarer till yttrandet

Med anledning av skyddsavståndet mot gödselhantering på före detta minkfarm öster om Ljungaviksvägen planläggs inte de två tänkta bostadskvarteren inom ramen för aktuellt planförslag. De lämnas som icke planlagda ytor och en planläggning av dessa avvaktar förändrade förutsättningar. Lämpligtvis sker det i samband med en framtida planläggning öster om Ljungaviksvägen, i enlighet med kommunens Översiktsplan 2050.

## 5.2 Räddningstjänsten

Av detaljplanen framgår det att detaljplanen möjliggör byggnation för flerbostadshus i en höjd av fyra våningar. Räddningstjänsten vill ta tillfället i akt att poängtera att flerbostadshus med fyra våningar inte kan tillgodoräkna sig räddningstjänsten som en alternativ utrymningsväg. Detta innebär att flerbostadshus med fyra våningar kommer behöva projekteras med ett särskilt trapphus, ett så kallat Tr2-trapphus. Räddningstjänsten är medveten om att detaljprojektering av respektive byggnad sker i ett senare skede genom bygglov men räddningstjänsten vill uppmärksamma exploatören om detta i ett tidigt skede eftersom det skulle kunna komma att påverka utformningen av området. Exempelvis anges tre illustrationer i planbeskrivningen där det tredje förslaget inte omfattar flerbostadshus med fyra våningar. För mer information om räddningstjänstens möjligheter att användas vid utrymning hänvisas exploatör till räddningstjänstens vägledning ”Rekommendation och anvisning för utrymning med hjälp av räddningstjänsten”, vägledning bifogas till yttrande.

Om gatunät eller motsvarande inte ger tillräcklig åtkomlighet för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning eller för att utföra en släckinsats ska särskilda räddningsvägar anordnas. För mer information om hur en räddningsväg utformas hänvisar räddningstjänsten till nyss nämnda vägledning.

Vidare framgår det av planbeskrivningen att krav på laddinfrastruktur för laddning av elfordon ska tillgodoses men att detta behandlas i bygglovsskedet. Om större laddningsplatser anordnas, exempelvis i anslutning till flerbostadshus, önskar räddningstjänsten bli remitterade i samband med bygglov för att kunna ge rekommendationer om hur laddningsplatsen utformas på ett så säkert sätt som möjligt utifrån räddningstjänstens perspektiv.

Räddningstjänsten saknar information i planbeskrivningen om tillgång till brandvatten i det planerade området. Planeringen av brandvattenförsörjningen ska genomföras enligt publikationen P114

Distribution av dricksvatten (Svenskt vatten, 2020). Räddningstjänsten rekommenderar även exploitör att ha en plan för släckvattenhantering.

På sida 35 i planbeskrivningen framgår det att det finns översvämningsrisk i vissa delar av området och särskilt uttrycks en oro för översvämning av tillfartsvägar till området. Vidare konstateras det i planbeskrivningen att ”åtgärder kan inte förväntas genom detta planarbete utan behöver hanteras utifrån ett större perspektiv”. Räddningstjänsten håller med om att det är viktigt att detta utreds eftersom räddningstjänsten ansvarar för ett likvärdigt skydd åt medborgarna i sina tre medlemskommuner enligt 1 kap. 1-2 §§ lag (2003:778) om skydd mot olyckor. En förutsättning för att kunna ge medborgarna detta skydd och bedriva en effektiv räddningstjänst är att ordinarie vägnät är framkomligt även vid högvatten.

### 5.2.1 Kommentarer till yttrandet

Planbeskrivningen kompletteras om krav på alternativ utrymningsväg vid fyra våningar eller mer och räddningstjänstens önskan om remiss vid bygglovhantering och utformning av laddplatser.

Planbeskrivningen kompletteras även med beskrivning rörande släckvatten; det finns en befintlig brandpost vid infarten till Mandelblomsvägen, cirka 150 meter från infarten till det aktuella planområdet. Dessutom löper en större vattenledning längs Ljungaviksvägen, som kan förse området med ytterligare släckvatten vid behov. Räddningstjänsten får bedöma behovet.

Tillgängligheten till området säkerställs genom planerad upphöjning av vägytan på låglänta tillfartsvägar. Se bilaga till planbeskrivningen; *Klimatsäkran av tillgänglighet avseende Ljungaviken etapp 4.*

## 5.3 Västblekinge Miljö AB

Hämtning av avfall under kommunalt ansvar skall normalt ske vid fastighetsgräns till varje enskild fastighet. På illustrationerna har radhus inritade gemensamma utrymmen för avfall samtidigt som de är uppdelade i olika fastigheter. Om flera fastigheter ska ha gemensam avfallshantering krävs det att det skapas en organisation för detta där samtliga är medlemmar. Saknas denna organisation behöver varje fastighet ha egen avfallshantering. Detta kan skapa problem då flera fastigheter på illustrationerna saknar farbar väg fram till fastigheten. Om fastigheterna ska vara uppdelade behöver en väg farbar för renhållningsfordon planeras till dessa fastigheter.

I planbeskrivning under rubriken avfall, sidan 12, står följande: ”Utrymmen för avfallshantering ska finnas i tillräcklig omfattning inom

området och bör utformas så att det är möjligt med källsortering.”  
Texten är delvis felaktig. Enligt Förordning (2022:1274) om producentansvar för förpackningar ska förpackningar samlas in på den fastighet där hushållet har avfallet. En korrekt formulering är: ”  
Utrymmen för avfallshantering ska finnas i tillräcklig omfattning inom området och ska utformas så att det är möjligt med källsortering.”

### 5.3.1 Kommentarer till yttrandet

Planbeskrivningen kompletteras med text kring skapandet av en organisation vid gemensam avfallshantering och att all avfallshantering ska utformas så att källsortering är möjlig.

## 5.4 Sölvesborgs energi

VA: Det förekommer ett antal olika kombinationer av företagsnamn och bolag i planbeskrivningen. För att förenkla så föreslår jag att man endast använder samlingsnamnet Sölvesborg Energi och inget annat.

Allmänt vatten och avlopp finns idag utbyggt i anslutning till planområdet, men möjligheten att ansluta ny bebyggelse till befintlig pumpstation bör utredas närmare.

Kapaciteten i det befintliga ledningsnätet och pumpstation bör även utredas.

### 5.4.1 Kommentarer till yttrandet

Planbeskrivningen ändras så att rätt företagsnamn står överallt. Möjligheten att ansluta VA till befintlig pumpstation och ledningsnät har undersökts i samråd med Sölvesborg Energi och deras bedömning är att det finns kapacitet i nätet och pumpstation för att klara en ny exploatering i enlighet med planförslaget.

## 5.5 Sölvesborgs golfklubb

### Bakgrund

Sölvesborgs Golfklubb, som är en ideell förening, grundades i slutet av 1980-talet. Marken, som golfklubben inledningsvis uteslutande arrenderade, bestod huvudsakligen av skog.

Senare har Golfklubben förvärvat delar av området. Golfbanan med tillhörande anläggningar invigdes 1990. Det totala området omfattar ca 65 ha. Vid denna tidpunkt och en lång period därefter, fram till 20U\_ - 2012 var omkringliggande områden obebyggda och sällan besökta av allmänheten. Genom golfklubbens etablering "upptäckte" allmänheten, dvs klubbens golfare, besökande golfare samt övriga, anläggningen. Genom etablering av det s k "Ljungaviksområdet" med gång- och

cykelbana till och delvis genom golfanläggningen vidare till havet har området blivit ett populärt utflyktsmål, bl. a till den restaurang som klubben driver i egen regi. Det är klubbens uppfattning att anläggningen har stor betydelse för kommunens invånare och tillresande turister.

Golfverksamheten kräver omfattande skötsel av golfbanorna som består av en 18 hålsbana och en 9 hålsbana. Dessutom finns för utbildning och träning driving range och golfstudio där golfare erbjuds träning och lektioner delvis utan restriktioner beträffande tider.

### **Synpunkter på förslaget**

#### **Maskinhall och golfbaneförhållanden**

Golfklubben har en maskinhall på fastigheten Mörby 5:10. Maskinhallen är belägen cirka 20 meter från detaljplaneområdet och cirka 75 meter från närmast planerad bebyggelse.

I maskinhallen förvarar Golfklubben maskiner och övrig utrustning nödvändig för att kunna bedriva golfverksamheten. Personalutrymmen finns också i byggnaden. För att kunna sköta golfbanan i önskvärt skick börjar det dagliga arbetet under säsongen omkring kl 05.00 på morgonen. När större tävlingar arrangeras måste arbetet påbörjas ännu tidigare.

Golfsäsongen är i södra Sverige relativt lång och banan är som regel endast stängd när snö och vattenförhållanden kräver det. Under lågsäsong arbetar man med ombyggnad och förbättringar av banorna. Det senare är ett ständigt pågående arbete. 18 hålsbanan har nationellt rankats som den 27:e bästa bland Sveriges ca 480 golfbanor. Klubben har och kommer att arrangera nationella stortävlingar.

Genom närheten till det planerade området riskeras störningar från Golfklubbens verksamhet. Motorer från olika maskiner startas och kör fram och tillbaka inom området hela dagar under högsäsong och även frekvent under lågsäsong.

För maskinhallen med tillhörande ytor finns inte, inom det område som Golfklubben äger och arrenderar några alternativa placeringar. Utanför området har tidigare, enligt dåvarande fördjupade översiktsplan från 2005 funnits ett område avsett för utvidgning av golfbana.

Detta område utgör enligt nuvarande, antagen och lagakraftvunnen översiktsplan, mark för bostadsändamål.

#### **Driving Range och korthålsbana**

Driving Rangen är belägen cirka 30 m från det planerade området. Korthålsbanan cirka 30 meter från samma område. Det kan tyckas finnas ett betryggande säkerhetsavstånd men från Golfklubbens sida

finns farhågor om att snedslagna bollar kan komma att hamna i närheten av det nya bostadsområdet. Båda anläggningarna utnyttjas frekvent av icke golfare och nybörjare, dvs. personer som inte behärskar golfen och kanske inte heller inser vilka risker en felslagen golfboll kan medföra. Liksom beträffande maskinhallen finns inte några möjligheter att flytta dessa anläggningar till annan plats.

### **Golfklubbens ansvar**

Domstolarna har vid ett antal tillfällen haft anledning att ur miljösynpunkt pröva golfbaneverksamhet intill, dels boende och dels ex gång- och cykelväg. Det är fastslaget att verksamheten är miljöfarlig och att utövaren, dvs. ägaren av anläggningen, är skyldig att vidta försiktighetsåtgärder för att minimera risk för olägenheter för omgivningen. Tillsynsansvaret ligger, enligt miljöbalken, på kommun. Det ska framhållas att redan oro för att verksamhet utgör fara omfattas av begreppet miljöfarlig verksamhet.

### **Sammanfattning**

I planbeskrivningen anges att "ett visst skydd och säkerhetsavstånd till befintlig golfbana säkerställs i det tallskogsbevuxna naturområdet i söder". Det framgår inte om man beaktat motorljud och andra störningar från maskinhall under större delen av dygnet. Inte heller hur man tänkt att allmänhet som kommer att röra sig inom området ska skyddas från eventuella "flygande" bollar från övningsfält och korthålsbana. Av rättspraxis framgår klart att golfklubben har det fulla ansvaret enligt gällande lagstiftning för att driva verksamheten på ett sådant sätt att omgivningen inte drabbas av olägenhet, vilket omfattar både fysisk och psykisk olägenhet. Golfklubben saknar alternativa placeringar för den del av verksamheten som kan utgöra fara för det nu planerade området.

#### **5.5.1 Kommentarer till yttrandet**

Planhandlingarna kompletteras med beräkning av buller från maskinhall/verksamhet.

Beräkningarna visar att 40 dBA ej överskrids i någon beräkningspunkt. Om golfbanans rutiner och omfattning inte förändras så kan slutsatsen dras att hela det planerade området för den nya detaljplanen uppfyller kraven för externbuller från golfbanan. Se bilaga till planbeskrivningen: *Externbullerutredning inför detaljplan, verksamhetsbuller från en golfbana.*

#### **Driving range och korthålsbana**

Driving rangen och korthålsbanan ligger parallellt med planområdet, vilket innebär att inga utslag sker mot området. Det finns inga specifika regler för



placering av bebyggelse nära golfbanor, men Trafikverkets rekommendationer från publikationen 2007:133 om riskzoner har beaktats.

En säkerhetszon på cirka 65 meter från spelområdet bör hållas från allmän väg eller områden där människor vistas. För att öka säkerheten kan åtgärder som tidiga staket, hög vegetation eller skyddsnet längs gång- och cykelbanor behövas. Eventuella skyddsåtgärder bekostas av kommunen, och golfverksamheten kan fortsätta även efter exploateringen.

## 6 Sakägare, bostadsrättshavare m.fl.

### 6.1 AL och PL

Med anledning av samrådsförslaget som vi generellt tycker är väldigt bra och välarbetat vill vi som entreprenörer med stort intresse av att exploatera mark med bostäder lämna våra synpunkter baserat på våra erfarenheter av liknande projekt.

#### Marknad & efterfrågan

Vi har bra erfarenhet vilken form av bostäder som efterfrågas i Sölvesborg och vi har nyligen färdigställt 12st marklägenheter i Ljungaviken. (Knipproten 1). Intresset för lägenheter i 2-plan var helt obefintligt och vi fick istället ett massivt intresse från invånarna att bygga marklägenheter. Vi lyssnade på marknaden och tog istället fram ett förslag på 12st marklägenheter och dessa såldes omedelbart. Flera av köparna kom från andra kommuner.

Vi har respekt för visionen att få många bostäder på liten yta men konstaterar att man bör ta den lokala efterfrågan i stor beaktning i samrådsskedet. Utöver marklägenheter finns det även ett visst intresse för flervåningshus med hiss & rymlig balkong likt övriga flerbostadshus norr över.

En viktig aspekt är att de byggklara tomterna inte utesluter några alternativ av olika byggnadssätt och i olika former, detta har i förslaget delvis beaktats men formen att skapa en Bostadsrättsförening (Brf) i form av Marklägenheter behöver justeras enligt oss. För att kunna skapa en välmående Brf med en genomförbar kalkyl behöver antalet lägenheter vara minst 12st. Ytan som behövs för att skapa bra boendemiljöer är mellan 350 – 400m<sup>2</sup>/bostad vilket innebär att 12st marklägenheter kräver en tomt på minst 4200m<sup>2</sup>. Samma problematik uppstår även vid parhus eller marklägenheter för uthyrning eller försäljning.

Vid byggnation av marklägenheter bör djupet på tomterna bör vara minst 34m om parkeringar ska anläggas mot väg eller minst 28m om

parkeringar ska anläggas i centrum på fastigheten, allt för att kunna erbjuda mindre grästäckor båda sidor av lägenhet samt uterum, förråd, miljöhus och teknikhus.

### **Ytor för rekreation**

Förslaget innehåller väldigt ambitiösa ytor för rekreation, lekotoper & friluftsliv och det är naturligtvis bra med den ambitionen, dock vet vi av erfarenhet att dessa ytor tyvärr brukar till stor del stanna kvar på ritningen då framtida skötselansvar och ekonomisk belastning oftast blir för stor för kommunen att bära och således blir dessa förslag oftast ej genomförda. Därmed bör man minska ambitionen något för dessa ytor till förmån för större tomter.

### **Vårt förslag är följande:**

- Planera in några tomter som är minst 4200m<sup>2</sup> för att möjliggöra marklägenheter i Brf-form.
- Utföra samtliga tomter djupare, minst 28m men helst 34m. Detta skapar även bättre förutsättningar för Parhus.

### **6.1.1 Kommentarer till yttrandet**

Det är intressant att ta del av byggperspektivet och det har även hållits en dialog/möte med flera byggherrar för att få olika synvinklar på vad som kan vara bra att tänka på inför genomförandet av området. Det finns olika koncept som alla har sina för- och nackdelar. Kommunen vill kunna väga mellan olika kvalitéer och hitta en balans och flexibilitet i planen för att kunna möta flera intressen.

Inom planområdet finns kvarter av olika storlekar och djup, bland annat kvarter som är minst 4200 m<sup>2</sup> samt minst 34m i djup. Detta möjliggör för olika typer av byggnadsprojekt – såväl flerfamiljshus som radhus och friliggande villor.

## **6.2 TA och WG**

Undertecknade boende utmed Knipprotsvägen lämnar följande synpunkter på det planförslag som presenterades den 14 december 2023 och som finns på kommunens hemsida. Yttrandet begränsas till de delar som berör parkeringssituationen utmed Knipprotsvägen.

Förslaget innebär för boende utmed Knipprotsvägen att sex platser i anslutning till vändplan tas bort och fem nya skapas bredvid befintlig avloppspumpstation. Någon förbättring av parkeringssituationen innebär således inte planförslaget utan en försämring.

Parkeringsituationen utmed Knipprotsvägen är svår. Detta i huvudsak beroende på den höga exploateringsgraden på flerbostadsfastigheterna

utmed västra sidan och somt om innebär svårighet att manövrera fordon på tomtmark. Exempelvis sker nu gatuparkering regelmässigt vilket är och också anses olämpligt i det aktuella planförslaget. Kommunen har om upplåtit fyra köpta parkeringsplatser på "allmän-plats-mark" (gatuparkering). Detta kan tolkas som att kommunen bedömt att det finns ett underskott av markerade parkeringsplatser.

Vid bedömningen av erforderligt antal p-platser har de i gällande detaljplan illustrerade p-platserna räknats in, se bilagda kopior.

För att komma till rätta med de av kommunen skapade parkeringsproblemen utmed Knipprotsvägen kräver vi att antalet allmänna p-platser inte minskas utan utökas med fem platser i anslutning till vändplan.

Beträffande bifogade servitut till förmån för Rosenvindan 2, som belastar tillfarten till den föreslagna parkeringen, får särskild utredning göras.

### 6.2.1 Kommentarer till yttrandet

Utgångspunkten i planförslaget är att all boendeparkering ska ske på egen fastighet. Gatuparkering är dock möjlig vid behov såsom besök m.m. som är brukligt i bostadsområden. Planbeskrivningen ses över kring skrivelsen om gatuparkering.

Det finns en allmän kommunal parkering med 40 platser inom 150 meter från södra delen av Knipprotsvägen. Omnämnda parkeringsproblematik i "övriga" Ljungaviken kan inte lösas i denna detaljplan.

Föreslagen parkeringsyta söder om Rosenvindan 2 utökas för att möjliggöra ytterligare parkeringsplatser och med hänsyn tagen till räddningstjänstens framkomlighet och servitut.

Utifrån diskussion med räddningstjänsten har föreslagen parkeringsyta utökats så att gällande servitut till förmån för Rosenvindan 2 inte påverkas av föreslagna nya parkeringsplatser.

## 6.3 PS och GS

Det ska bli intressant och spännande att följa utvecklingen gällande den planerade etableringen av Sölve 3:10, Ljungaviken etapp 4, Sölvesborg kommun.

Vi har studerat er skrivelse och vill framföra några smärre synpunkter, vilka är min förhoppning att ni vill ta in i ert beaktande. De är framförda utifrån våra egna förutsättningar endast och inte generella.

### Minkfarmen i Sydost

Det vore bra om man avvaktade med byggstart tills Minkgården bekräftats som nerlagd. Annars kan byggtiden bli utdragen med mer byggbuller och damm som följd.

### **Hundrastgård placering**

För nära vår tomt, kan den placeras någon annan stans, tex söder om etapp 4 mot golfbanan. I övrigt, vi är inte övertygade om att det verkligen behövs en hundrastgård, kräver också skötsel. Det finns mycket trevlig natur runtom för fina hundpromenader, tror hundarna mår bättre av detta.

### **Högre nockhöjder**

Vi önskar undvika höga nockhöjder i öster (etapp 3v), kan också störa fågelliv, samt att landskapet skulle upplevas som lugnare med ev. högre hus längst västerut, bort från färgkullavägen.

### **Golfbana**

Ett skyddsavstånd på 25m låter litet, det går att skjuta en golfboll avsevärt längre. En sk "slice" eller "hook" kan gå lite hur som helst. (felaktigt ivägskjuten)

### **Trafikbuller**

Det bästa vore om den östliga delen kunde byggas samtidigt som de andra delarna med tanke på buller från byggtrafik, kan annars bli mer utdraget och påverka vår boendemiljö.

## **6.3.1 Kommentarer till yttrandet**

### **Minkfarm i sydost**

Minkfarmen är nedlagd men gödselcisternen är ännu i bruk. På grund av det kvarstår rekommenderat skyddsavstånd på ca 300 meter till bostad. Även miljöförbundet har yttrat sig rörande etappen som ligger inom skyddsavståndet. Med anledning av det avvaktar kommunen med att planlägga de två östliga kvarteren tills en framtida planläggning av området öster om Ljungaviksvägen i enlighet med översiktsplanen.

### **Hundrastgård**

Placeringen för en hundrastgård är enbart angett i illustrationen som en möjlighet och är ingen bestämd placering. Om behovet finns är en central placering utmed rörelsestråk och med varierad vegetation samt tillgång till skuggande träd bra förutsättningar.

### **Högre nockhöjder**

Den högsta bebyggelsen, med en nockhöjd på 16 meter, är föreslagen i den västra delen av planområdet. Likt befintliga bebyggelsen i

Ljungaviken har de högsta volymerna lagts i delen närmast viken. Samrådsförslaget visade även en bebyggelse i kvarteren närmast Ljungaviksvägen, med en nockhöjd på 12,0 meter. Det är ingen storskalig bebyggelse utan en skala som området kan hantera, med övriga bebyggelsen som får uppföras med en nockhöjd på 8,0 meter. Dock kommer de östliga kvarteren inte att planläggas nu på grund av skyddsavstånd, se ovan.

### **Golfbana**

Se kommentar under yttrandet från Sölvesborgs golfklubb avseende skyddsavstånd och eventuella skyddsåtgärder.

### **Trafikbuller**

Kommunens utbyggnad av den allmänna platsen (gator, GC-vägar, ledningar, dagvatten m.m.) sker i ett inledande sammanhang.

Därefter släpps troligen några tomter till tomtkön och några ytor för markanvisning. En samtidig utbyggnad av bebyggelsen är inte trolig då det kan vara flera olika byggherrar. Utbyggnaden på kvartersmarken sker därför sannolikt löpande.

## **7 Revidering av planförslaget**

Inkomna synpunkter under samrådet har, förutom vissa redaktionella ändringar, medfört följande förändringar av planförslaget inför granskning:

### **Plankartan**

- De två östliga kvarteren/etapperna plockas bort från planförslaget, för att hanteras vid framtida planläggning när förutsättningar förändrats
- Parkeringsytan söder om Rosenvindan har setts över och utökats
- Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek har tagits bort.
- Utökning av kvartersmark i två centralt placerade lägen norrut mot föreslagen gång- och cykelväg. Möjliggör bättre förutsättningar för exempelvis radhus.
- Grundkartan har uppdaterats
- Bestämmelsen B – bostadsändamål, kompletteras med möjligheten till bostadsanknuten icke störande verksamhet för ett mer flexibelt och innehållsrikt bostadsområde.
- Bestämmelse avseende färgsättning har preciserats och i planbeskrivningen har färgsättningen utvecklats och förtydligats.

- Justering av läget för transformatorstation för en mer central och ändamålsenlig placering i området.

### Planbeskrivningen

- Kompletteras och utvecklas avseende
  - tillgänglighet och klimatanpassning,
  - dagvatten- och skyfallsutredning,
  - jordbruksmark,
  - hänsyn till naturmiljö (belysning, skötsel mm)
  - buller och avstånd till golfbana,
  - service (posthantering, avfallshantering)
  - teknisk försörjning (fiberanslutning, ledningskapacitet)
  - Förtydligande avseende volymerna med nockhöjd 16 meter och möjligt antal våningar (4-5 vån) samt precisering av kvarter för flerfamiljshus.

Övriga justeringar och kompletteringar av planförslaget inför granskning:

- Illustrationen har uppdaterats och i planbeskrivningen redovisas endast en illustration.

## 8 Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

Några kvarstående synpunkter från samrådet som helt eller delvis inte har beaktats finns inte.

### Strategiska avdelningen

Magnus Runesson  
Teknisk chef

Dan Janérus  
Planarkitekt

Karoline L Bengtsson  
Planarkitekt