

Stadsarkitektavdelningen

Handläggare
Dan Janérus, 0456-816361
Dan.janerus@solvesborg.se

Granskningshandling

Planbeskrivning

Detaljplan för (del av)
Siretorp 9:11, Sandviken, Sölvesborgs kommun



Vad är en detaljplan?

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

Planprocessen

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



Här är vi nu!

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	4
Bakgrund.....	4
Detaljplanens syfte	4
Plandata.....	4
Handlingar.....	4
Planförfarande	4
Tidplan	4
2. Tidigare ställningstagande	5
Gällande planer.....	5
Miljöbedömning.....	5
3. Förutsättningar, planförslag och konsekvenser	6
Bebyggelse	6
Förslag	7
Naturmiljö.....	7
Markförutsättningar	7
Kulturmiljö	8
Trafik och gatunät	8
Teknisk försörjning.....	8
Sociala aspekter	9
Riksintressen	9
Miljö, hälsa och säkerhet	9
4. Genomförande av detaljplanen	10
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsrättsliga frågor	11
Ekonomiska frågor	13

1. Inledning

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2020-12-10 om positivt planbesked och gav därmed i uppdrag åt Stadsarkitektavdelningen att påbörja planarbete.

Detaljplanens syfte

Syftet är att pröva möjligheten att planlägga marken till två tomter för bostäder/fritidsbebyggelse. För att ordna plangränserna efter befintlig markanvändning har en stor del av Mistelstigen samt kvartersmark

Plandata

Läge och omfattning

Planområdet är beläget utmed Mistelstigen i Sandviken och avgränsas av vägen, en privat tomt i norr och söder samt skog i väster. Området i väster är planlagt för bostäder sedan 2014.

Markägoförhållande

Marken är privatägd.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Utredningar tillhörande planförslaget

- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planförfarande

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

Tidplan

Planbesked	Byggnadsnämnden	2020-12-10
Beslut om samråd	Byggnadsnämnden	2021-09-23
Beslut om granskning	Byggnadsnämnden	2022-03-03
Beslut om antagande	Byggnadsnämnden	2022-05-05

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

2. Tidigare ställningstagande

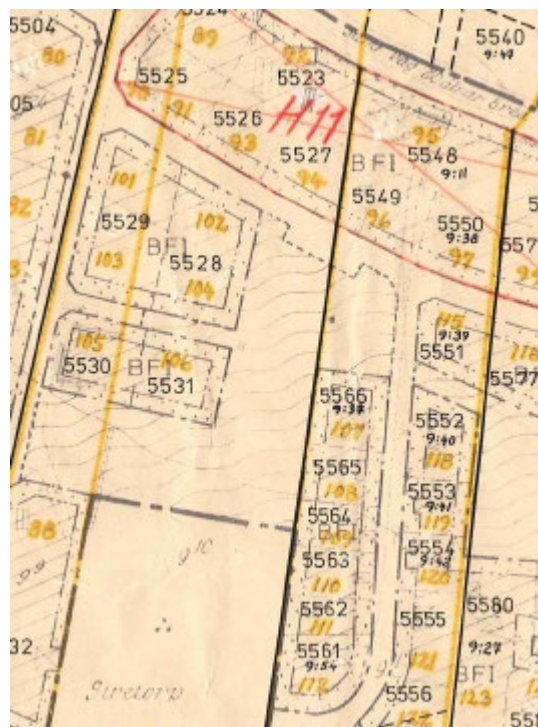
Gällande planer

Översiktsplaner och fördjupningar

Området är utpekad som befintlig bebyggelse i översiktsplanen från 2020.

Gällande detaljplaner

För området gäller byggnadsplan för Siretorps by (B12), som vann laga kraft år 1969. Planens genomförandetid har gått ut. Planen anger området som park/plantering.



Miljöbedömning

Byggnadsnämndens ställningstagande till behovet av en strategisk miljöbedömning i aktuellt planärende är att ett genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan i den mening som avses i plan- och bygglagen. Ställningstagandet fattades av byggnadsnämnden i samband med beslut om samråd. Motiven till ställningstagandet framgår av handlingen Undersökning om betydande miljöpåverkan.

3. Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Planområdet består av en äng som tidigare varit klippt och bitvis använd som fotbollsplan. Vid sidan av fastigheterna finns bebyggelse. Omgivande bebyggelse är småhus och fritidshus.



Förslag

Omfattning

Planområdet är ca 1200 kvm vilket kan innebära en stor tomt eller två tomter på ca 600 kvm. För att säkerställa att det inte blir fler än två tomter sätts en minsta tillåtna fastighetsstorlek till 550kvm. Det är en fastighetsstorlek som finns i området och passar väl in.

I intilliggande detaljplan i väster är byggnadsarean reglerad till max 130 kvm och i den under 2020 antagna detaljplanen i öster sattes bestämmelsen till 170 kvm. För att möta behovet av möjligheten att bygga stora hus men ändå kunna bevara fritidshuskaraktären som var avsikten i den mindre byggnadsarean föreslås en byggnadsarea till max 150 kvm.

Även hela vägen på 9:11 ingår i detaljplanen vilket möjliggör att intilliggande fastigheter öster om vägen kan reglera in mark som de redan använder som tomtplats. Se mer vilka fastigheter under rubriken fastighetskonsekvenser. Siretorp 9:54, väster om vägen kan reglera in lite mer mark som idag ligger på allmänplatsmark gata.

Utformning

Ur landskapsbild är det viktigt att tillkommande bebyggelse blir anpassad i skala och form. Föreslagna utformningsbestämmelser är att fasader ska utgöras av trä, nockhöjden ska högst vara 7,5m respektive 4m för komplementbyggnad. Takvinkeln ska vara mellan 27-45 grader.

Naturmiljö

Inga dokumenterade naturvärden eller rekreationsområde. Området består av ängs- gräsmark med inslag av unga träd. Ingen naturvärdesinventering är anses behövas.

Ekosystemtjänster (EST)

Området är idag en del av den grönstruktur som finns i Sandviken. Om det bebyggs försvinner en del av den luftighet och en av de parkytor som ansågs viktigt när tidigare plan togs fram. Tanken var att djur- och växter kan använda dessa korridorer för att ta sig mellan havet och skog/jordbruksmarken norr om bebyggelsen i Sandviken, vilket nu försvåras.

Markförutsättningar

Marken används knappt inte av människor längre mer än som tillfällig parkering av bilar m.m. Marknivån ligger strax under 5 möh.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har ej gjorts.

Det kan finnas behov av en geoteknisk undersökning innan planens genomförande. Området ligger inom normalriskområde för radon. Vid

bostadsbyggande krävs konstruktion som är tät mot marken och att tätning sker runt rördragningar m.m.

Kulturmiljö

Det finns inga uppgifter om fornlämningar inom området. Om fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

Trafik och gatunät

Planområdet ligger utmed Mistelstigen som är en smal grusväg. Vägnätet är befintligt och är av karaktären lokalgator. Trafiken är mycket begränsad med en viss ökning under sommaren. En bullerberäkning anses därför onödigt att utföra. Kollektivtrafik finns under badsäsongen till badstranden i Sandviken. Ingen ordinarie kollektivtrafik. I anslutning till planområdet finns gång- och cykelvägar, stigar och passager. Parkering sker på den egna fastigheten och parkering för badgäster bör hänvisas till andra vägar. En ny väänd yta tillkommer då tidigare ersätts av kvartersmark för bostad.

Teknisk försörjning

Området ligger utanför verksamhetsområde för spillvatten men möjlighet finns att ansluta till både spillvatten och vatten då ledningar finns framdragna. Enskilda VA-lösningar är inte önskvärda.

Dagvatten

Allmänt dagvatten är inte utbyggt i detta område. Detta ska därför tas om hand inom den egna fastigheten och får således inte släppas på den allmänna spillvattenledningen. Omhändertagandet underlättas genom att begränsa hur stor del av ytan inom planen som tillåts hårdgöras.

Avfall

Sophämtning sker via kommunalt bolag.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Fjärrvärme finns inte framdraget.

Området är försörjt med el och en ledning finns i Mistelstigen.

Fiber finns också i Mistelstigen.

Posthantering

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan lämpligen i en lådsamling vid infarten till området.

Sociala aspekter

Trygghet

Utifrån brottsförebyggande synvinkel är det angeläget att ta hänsyn till det som kallas situationell brottsprevention. Det innefattar de åtgärder som minskar antalet situationer som kan resultera i brottslighet. Det kan till exempel handla om att göra brotten svårare att utföra och att öka risken för att upptäckas.

Tillgänglighet

Mark som tas i anspråk för bebyggelse och allmän platsmark ska (om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt) kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten kommer att granskas i bygglovsskedet för respektive ny byggnad.

Barn och ungdomar

Säkerhets- och hälsofrågor är extra viktiga för barn. Utformning av utemiljön är viktig med tanke på barns säkerhet och möjlighet till lek och utveckling.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB och riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 1+2§ MB.

Planområdet ligger även inom det geografiska riksintresseområdet för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. Vilket innebär att exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön som möter hinder enligt miljöbalken 4 kap 2-8§§ inte får komma till stånd.

Planförslaget kommer inte påverka riksintressena i någon större utsträckning då det är av begränsad utbredning inom påverkansområdet.

Miljö, hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsmål

Miljökvalitetsmålen påverkas inte av detaljplanen. En förtätning innebär att befintlig infrastruktur nyttjas på ett bättre sätt vilket är i enlighet med målet om en god bebyggd miljö.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10§ PBL skall 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.

Utifrån planens läge och omfattning bedöms det inte finnas någon risk för att någon miljö kvalitetsnorm ska överskridas.

Buller

På grund av områdets karaktär har ingen bullerberäkning gjorts.

Förorenad mark

Området finns inte utpekad som ett potentiellt förorenat (EBH)

Risk för översvämning

Området ligger (ca 5 meter över havet) och risken att ett skyfall inte ska påverka husen säkerställs med att grunden anläggs högre än väg och omkringliggande grönområden.

Risker på grund av ett förändrat klimat

Den globala uppvärmningen leder till ett förändrat klimat som påverkar hela samhället genom ökade risker för extrema väderhändelser och naturolyckor. Klimatförändringar som förväntas ske i framtiden innebär exempelvis högre temperaturer, ökad nederbörd i intensivare perioder och stigande havsnivåer, vilket i sin tur kan leda till översvämningar, ras, skred och erosion. Vattentillgång och vattenkvalitet kommer att påverkas av förändrade nederbördsmonster och medföra ökad spridning av föroreningar med mera. Långvariga värmeböljor med högre temperaturer kommer att bli vanligare med behov av svalka och högre energiförbrukning till följd.

4. Genomförande av detaljplanen

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

Huvudmannaskapet inom planområdet är enskilt för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av lokalgata. Skäl för enskilt

huvudmannaskap är att planområdet ligger inom ett större område där det är enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.

Planavtal

Mellan fastighetsägaren till fastigheten Siretorp 9:11 och byggnadsnämnden i Sölvesborgs kommun, genom Stadsarkitektavdelningen har avtal träffats om upprättande av detaljplan.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer inte att upprättas då någon fördelning av exploatering inte kommer ske. Här ansvarar fastighetsägaren/exploatören själv för utbyggnaden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser för fastigheter inom planområdet

Följande fastigheter föreslås genomgå förändring eller nybildas vid detaljplanens genomförande. Observera att sammanställningen inte är bindande för kommande lantmäteriförrättning:

Siretorp 9:11

Berörd del av fastigheten är sedan tidigare planlagd för park/plantering och ges nu möjlighet att avstyckas till två nya fastigheter för bostadsändamål. Även i den södra delen av planområdet är det park/plantering för det som föreslås som gata enligt redan rådande förhållanden.

Siretorp 9:41, 9:42, 9:43, 9:55

Fastigheterna kan utökas in på 9:11 i enlighet med hur de redan använder sina tomter. Minst justering innebär det för 9:41 och störst avvikelse finns för 9:55.

Siretorp 9:54

Fastigheten kan reglera in den tidigare planlagda vändytan i gällande byggnadsplan B12 som man redan nu använder som tomt. Ytan är knappt 400 kvm.



Utdrag ur gällande byggnadsplan B12.

Fastighetskonsekvenser för fastigheter utanför planområdet

Fler boende i området genererar mer trafik på vägen. Allmän plats försvinner och därmed grönyta med möjlighet till lek.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren till Siretorp 9:11 bekostar lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning

Ledningsrättigheter finns i vägen.

Siretorp 9:76 har fått en utfartsrättighet när den bildades efter byggnadsplaneändringen.

Alla andra tomter har rätt till utfart enligt den gamla byggnadsplanen.

Tillkommande tomter ska också ha rätt till utfart.

Ansvar och kostnader kopplade till vägen kan belasta tillkommande fastigheter.

Fredrik Wikberg
Stadsarkitekt

Dan Janérus
Planarkitekt