Sölvesborgs kommun

Stadsarkitektavdelningen

Antagandehandling

Datum
2021-04-26

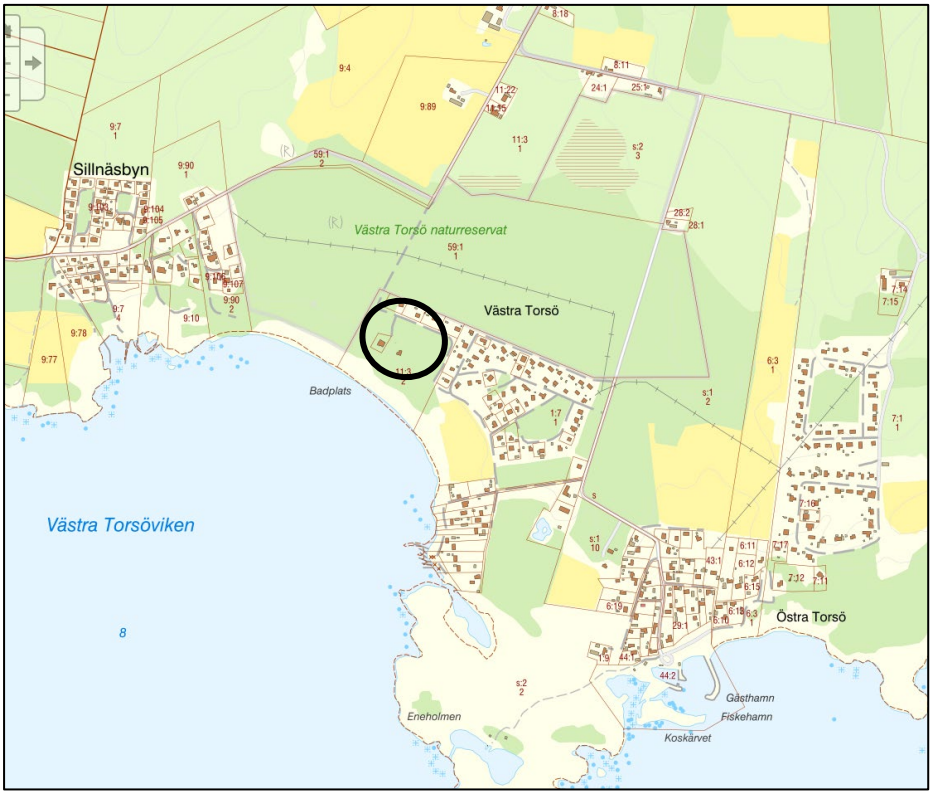
Antagen BN
2021-05-06

Dnr
2018/449

Laga kraft
2026-02-17

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Istaby 11:3, Västra Torsö, Sölvesborgs kommun

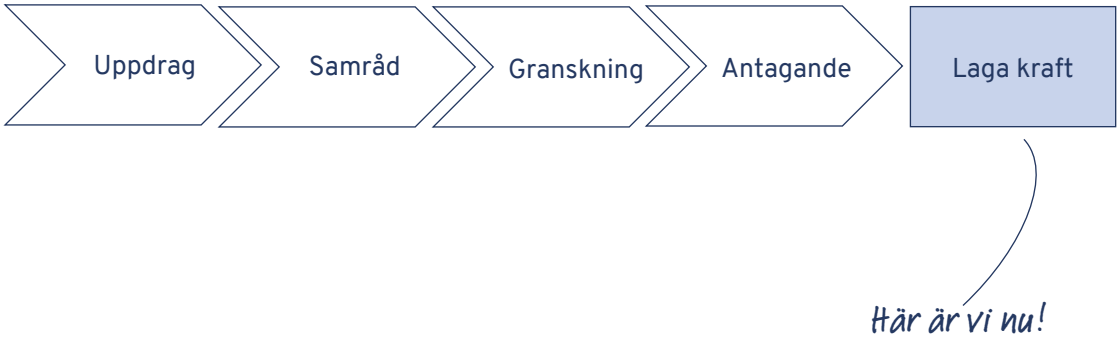


Vad är en detaljplan?

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 utställa på kommunhuset samt finnas tillgängliga på kommunens hemsida.



Innehållsförteckning

1. Inledning 4

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

2. Tidigare ställningstagande 6

Gällande planer 6
Miljöbedömning 6

3. Förutsättningar, planförslag och konsekvenser 7

Planens huvuddrag 7
Bebyggelse 7
Naturmiljö 9
Markförutsättningar 15
Kulturmiljö 15
Trafik och gatunät 16
Teknisk försörjning 17
Sociala aspekter 19
Gällande regleringar och skyddsvärden 20
Miljö, hälsa och säkerhet 23

4. Genomförande av detaljplanen 25

Organisatoriska frågor 25
Fastighetsrättsliga frågor 26
Ekonomiska frågor 28

1. Inledning

Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade 2019-11-07 § 106 om positivt planbesked och gav Stadsarkitektavdelningen i uppdrag att påbörja planarbetet för del av Istaby 11:3.

Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att pröva möjligheten till bostadsbebyggelse i Västra Torsö. Avsikten är att bebyggelsen ska harmoniera med intilliggande bostadsbebyggelse med en begränsad byggrätt på relativt stora tomter. Naturmark i den västra och södra kanten planläggs som skyddszoner mot intilliggande Natura 2000-område, naturreservat och badstrand. Värdena inom planlagd naturmark avses ökas och utvecklas genom skötsel som gynnar naturtypen ”trädklädda dyner”.

Plandata

Läge och omfattning

Torsö är ett gammalt fiskeläge i kommunens södra delar och är uppdelat i Östra och Västra Torsö. Västra Torsö består till största delen av ett fritidshusområde och planområdet ligger i direkt anslutning till områdets västra bebyggelsekant.

Planområdets läge i kommunen.

Planområdet är ca 3,5 ha stort och avgränsas i öster av befintlig bebyggelse, i väster av fastighetsgräns/stenmur, i söder av badstranden och i norr av skogsområde. En befintlig bebyggelserad i norr ingår i planområdet, liksom två befintliga bostadshus i sydväst. I övrigt är planområdet obebyggt och utgörs av ett skogsområde.

Markägoförhållande

Alla fastigheter inom planområdet är privatägda.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationer
- Samrådsredogörelse

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar tillhörande planförslaget

- Undersökning av betydande miljöpåverkan 2020-08-26
- Naturvärdesinventering vid Västra Torsö, Calluna 2020-06-15
- Påverkan utpekade riksintressen och områdesskydd, Calluna 2020-08-19
- Förslag på målbilder och kompensationsåtgärder för fastigheten Istaby 11:3 (Västra Torsö), Sölvesborgs kommunekolog 2021-02-04

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. Boverkets allmänna råd om planbestämmelser BFS 2014:5 ligger till grund för framtagandet av detaljplanen.

Tidplan

Positivt planbesked (BN)	2019-11-07
Samråd länsstyrelsen om betydande miljöpåverkan	aug/sep 2020
Godkännande för samråd (BN)	okt 2020
Godkännande för granskning (BN)	mar 2021
Antagande (BN)	maj 2021

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.

BN – byggnadsnämnden.

Planområdets utbredning och läge i förhållande till övrig bebyggelse.

2. Tidigare ställningstagande

Gällande planer

Översiktsplan

Hela området runt Istaby by, inklusive dess fiskeläge Östra och Västra Torsö, är i kommunens översiktsplan, rev 2020, utpekat som område för kulturmiljövård på grund av höga kulturvärden. Byggnader och kulturlandskap samverkar till en helhet som det är av stort intresse att skydda och bevara. Inom områdena prioriteras en levande bebyggelsemiljö med fokus på bebyggelsens kulturhistoriska värden:

- Nya hus ska kunna byggas som komplettering till befintlig bebyggelse.
- Den nya bebyggelsen ska anpassas till kulturvärdena i volym, färg och materialval.
- Krav ska ställas på anpassning till den befintliga miljön.

Gällande detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Befintlig bebyggelse i öster omfattas av områdesbestämmelser, laga kraftvunna 1992-09-29. Befintlig bebyggelserad i norr innefattas inte i områdesbestämmelserna, varför det tas med i det nu aktuella planarbetet.

Områdesbestämmelserna medger fritidsbebyggelse och gemensamma ytor för rekreation och vägar. Tomtstorleken regleras till minst 400 kvm och bebyggelsens storlek till högst 85 kvm per tomt (innefattande huvudbyggnad, gäststugor och andra uthus). Byggnaderna får uppföras i en våning med rätt att inreda vind och taklutningen får inte vara brantare än 30 grader. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från gräns mot annan tomt och 5 m från gräns mot allmän mark. Gäststugor och andra uthus får placeras 1 m från gräns till annan tomt.

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”. Tidigt samråd har hållits med länsstyrelsen, de instämmer i kommunens bedömning.

3. Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

Planens huvuddrag

Planförslaget innebär att åtta nya enbostadshus kan uppföras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i Västra Torsö. För att anpassas till befintlig bebyggelse och av hänsyn till kulturmiljön och riksintressena tillåts endast låg bostadsbebyggelse med friliggande enbostadshus på relativt stora tomter. Skyddszoner mot intilliggande naturområde och badstrand avsätts som allmän plats natur. Dessa kan utnyttjas för kompensationsåtgärder för att stärka områdets framtida värden.

Illustration som visar hur området avses bebyggas. Gulgröna fastigheter/tomter är befintliga medan grågröna är tillkommande.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse i Västra Torsö

Bebyggelsen i Västra Torsö utgörs av en relativt tät fritidshusbebyggelse på små tomter (minst 400 kvm). Många av stugorna ligger på arrendetomt och endast ett fåtal ligger på avstyckade fastigheter.

Bebyggelsekaraktären är sammanhållen i sin småskalighet genom begränsad byggnadsvolym till både höjd och yta. Fasaderna utgörs huvudsakligen av trä i olika kulörer.

Fritidshusområden har över lag en tendens att förvandlas till permanentboende och då ökar behovet av bostadsyta. Denna förändring har ännu inte nått Västra Torsö fullt ut.

Bebyggelse inom planområdet

De fyra befintliga stugorna inom den norra delen av planområdet ligger på egna fastigheter, liksom den ena av de två stugorna i sydväst. Dessa fastigheter är betydligt större (1 000–1 600 kvm) än tomterna i den östra delen av Västra Torsö. Den totala bebyggelsen med huvudbyggnad och komplementbyggnader upptar 85–125 kvm per fastighet i den norra bebyggelseraden medan Istaby 11:24 i sydväst är bebyggd till ca 170 kvm och arrendetomten ca 80 kvm.

Förslag och konsekvenser

Intentionen i planen är att den tillkommande bebyggelsen i området ska harmoniera med befintlig bebyggelse i Västra Torsö. Bebyggelsen ska underrätta sig landskapet, och inte utmärka sig.

Användning

Markanvändningen regleras till bostadsbebyggelse och specificeras genom planbestämmelse till friliggande enbostadshus (**f_1**). Detta för att området ska följa befintlig karaktär i Västra Torsö med friliggande bostadshus och inte upplevas som tätexploaterat genom sammanbyggda hus. Användningen av bostäderna för permanent- eller fritidsboende kan inte regleras i detaljplan.

Omfattning

I enlighet med befintliga fastigheter inom planområdet ska tomterna vara relativt stora, minst 1000 kvm (**d_1**). Det finns därmed möjlighet att anpassa bebyggelsens placering utifrån topografins förutsättningar, möjlighet till utsikt mot havet även från bakomliggande bostadsrader och att spara träd inom kvartersmarken för att inte förlora områdets naturkaraktär.

Total byggnadsarea (huvudbyggnad samt komplementbyggnader) får som högst uppgå till 120 kvm per fastighet (**e_1**). Huvudbyggnaden på fastigheten Istaby 11:24 uppgår till knappt 140 kvm. För att bekräfta befintlig situation, för vilken bygglov finns, medges en byggrätt på 140 kvm för denna fastighet (**e_2**). Utöver ovan angiven byggnadsarea får bygglovsbefriade åtgärder som attefallshus (30 kvm + 15 kvm) och friggebod (15 kvm) uppföras. Anmälan till stadsarkitektkontoret krävs dock för sådan bebyggelse. Med dessa bygglovsbefriade åtgärder kan den totala byggnadsarean uppnå 180 kvm (200 kvm för Istaby 11:24). Jämfört med befintlig bebyggelse i öster är det en betydligt större byggnadsarea men på de stora tomterna bedöms området ändå inte upplevas som tättbebyggt.

Nockhöjden regleras till 6 meter för huvudbyggnad. Detta ger möjlighet till en våning med inrättande av sovloft/inredande av vind. Komplement-

byggnader ska tydligt underordna sig huvudbyggnaden och får därför som högst uppgå till 4 meters nockhöjd.

Placering

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, vilket regleras genom planbestämmelse (**p_1**) och prickmark. Komplementbyggnad får placeras närmare fastighetsgräns men ska hålla ett avstånd på minst en meter för att man ska kunna sköta fasader mm (**p_2**). Garage ska inte placeras närmare gata än 6 m för att en bil ska få plats att parkera på garageuppfarten. Detta regleras i Boverkets byggregler (BBR).

För bebyggelseraden närmast stranden regleras att byggnader inte får uppföras inom fem meter från den södra fastighetsgränsen (prickmark) och att det endast är komplementbyggnader som får uppföras inom fem till tio meter från gränsen (korsmark). Dessa bestämmelser syftar till att minimera påverkan på intilliggande naturmark, upplevelsevärdet på badstranden och friluftslivet kopplat till dessa.

Utformning

För nytillkommande bebyggelse ska fasader uppföras i trä (**f_2**) i dova nyanser av svart, grått, brunt, grönt eller rött (**f_3**). Genom dessa bestämmelser harmonierar byggnaderna med befintlig bebyggelse samtidigt som de smälter in i omkringliggande skogsområde. Bestämmelsen om färg gäller inte den befintliga bebyggelseraden i norr.

Utförande och anordnande av mark

För att till så stor del som möjligt bibehålla markens infiltrationsmöjligheter får endast 30 % av marken hårdgöras (**b_1**). Inverkan på naturmarken i söder minimeras genom att marknivån inom fem meter från den södra gränsen för kvartersmarken inte får ändras (**n_1**). Det vore även positivt för upplevelsen av området om träd inom kvartersmarken kan sparas till så stor del som möjligt och trädgårdarna ges en karaktär av naturtomt. Samtidigt minimerar det påverkan på intilliggande områdesskydd och riksintressen samt ger en mer naturlig övergång mellan naturmark och kvartersmark. Av denna anledning krävs marklov för fällning av träd med en diameter större än 35 cm vid 1 meter över mark (**a_2**) inom tio meter från den södra gränsen för kvartersmarken. Läs mer om detta under rekommendationerna på sidan 20. Bestämmelsen kan innebära att det blir svårare att placera komplementbyggnader inom detta område. Trädgårdarnas innehåll i övrigt kan inte regleras i detaljplanen utan måste ske på frivilligbasis.

Naturmiljö

Den obebyggda marken inom planområdet utgörs huvudsakligen av skogbevuxen naturmark som har planterats eller spontant uppkommit på kustnära sanddyner. Trädskiktet domineras av medelålders tallar med mindre inslag av lövträd. Stora delar av tallskogen har ett tätt buskskikt.

Större delen av skogen är mer eller mindre naturskogsartad men central i norra delen finns en yta som utgörs av planterad gran och i nordost finns en yta som tidigare avverkats och som nu är bevuxen av slyskog. I nordvästra delen finns en liten grupp av medelålders bokar.

Mitt i området samt i den norra delen av planområdet finns bebyggda tomter som sköts som trädgård.

Förslag och konsekvenser
Som en skyddszon mot naturreservatet i väster och stranden i söder planläggs marken som allmän plats natur. Enligt Boverkets definition ska användningen användas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Läs mer om skötsel och målbilder för området på sidorna 12–13. Enskilt huvudmannaskap föreslås för området, läs mer på sidan 25.

Landskapsbild och grön infrastruktur

Bebyggelsen i Västra Torsö ligger omringad av skog i öster, väster och norr. I söder öppnar landskapet upp sig i en välbesökt badstrand samt en öppen yta som sommartid används för parkering till badgäster, se karta på sida 5.

Planområdet ligger i en värdetrakt för skog, särskilt områdets tallskog, som hänger samman med den värdekärna för tall som pekats ut i naturreservatet Västra Torsö. Området sammanfaller inte med några spridningsstråk, men skulle kunna utvecklas om värdefulla tallar och lövträd bevaras.

Befintlig bebyggelse från promenadstig längs med stranden.

Förslag och konsekvenser
Delar av skogsområdet kommer att tas i anspråk för bebyggelse, däribland den bokdunge som finns utpekad inom område 1 i naturvärdes-inventeringen, se karta sidan 12. Många av träden inom utpekad kvartersmark kommer att tas ner, vilket lokalt påverkar landskapsbilden och den gröna infrastrukturen. Ett naturområde bevaras genom utpekande som allmän plats natur, som en skyddszon i den södra och västra delen av planområdet. Inom detta område ska kompensationsåtgärder ske. En visuell barriär och grönt stråk bevaras och utvecklas därmed längs med stranden och naturreservatet i väster och föreslagen bebyggelses påverkan på landskapsbilden minimeras.

Naturvärden

I naturvärdesinventeringen identifierades tre områden som naturvärdesobjekt med höga naturvärden. De bedöms uppfylla kriterierna

för att klassas som naturtypen trädklädda dyner, dvs samma naturtyp som omfattar större delen av intilliggande Natura 2000-område, läs mer om naturtypen under rubriken Natura 2000-område på sidan 22.

Naturtypen har ingen gynnsam bevarandestatus i större delen av områdena utan är i behov av restaurering och uppfyller inte status som Natura 2000-område. Detta gäller särskilt för objekt 1 och 3, se kartbild nedan, medan läget är något bättre i objekt 2, mycket tack vare den röjning som skett mellan husen och stranden. Områdena är dock intressanta ur ett artskyddsperspektiv och uppvisar strukturer och/eller kvaliteter att de sannolikt nyttjas som fortplantingsområde och/eller viloplats för skyddade arter.

Övriga områden utgörs av skogsmark med planterad gran eller skogsmark som avverkats och nu enbart består av ungskog. Dessa områden innefattar endast låga naturvärden.

Vid naturvärdesinventeringen noterades nio relevanta naturvårdsarter (arter som är skyddsvärda genom att de indikerar att ett område har höga naturvärden eller i sig själva är av särskild betydelse för biologisk mångfald) och vid utsök från ArtDatabanken återfanns ytterligare tio relevanta naturvårdsarter. Av dessa är fem rödlistade; skalbaggen Plegaderus sauciuc och fågelarterna stare, gulhämpling, kråka och spillkråka.

Kartbild från naturvärdes-inventeringen. Den norra bebyggelseraden ingick inte i inventeringsområdet då det redan är ianspråktaget. Kartan visar naturvärdes-objekten. Objektens sammanlagda utbredning motsvarar den yta som klassats som Natura 2000-naturtypen trädklädda dyner. Artfynd visas med punkter.

Förslag och konsekvenser

Delar av de utpekade områdena med höga naturvärden tas i anspråk för bebyggelse, se kartbild nedan. Hela område 2 samt södra och västra delen

av område 3 skyddas genom att planläggas som allmän plats natur. Det är viktigt att stor försiktighet iakttas vid exploatering för att undvika påverkan på naturmiljön.

Konsekvenserna av ianspråktagandet av naturvärdesobjekten skulle kunna mildras genom kompensationsåtgärder enligt nedan. Se även rekommendationer på sidan 20.

Gul markering visar det område som planläggs som kvartersmark och de ytor av naturvärdesobjekten som därmed tas i anspråk för bebyggelse. Övrigt rödmarkerat område planläggs som allmän plats natur, inom vilket kompensationsåtgärder föreslås.

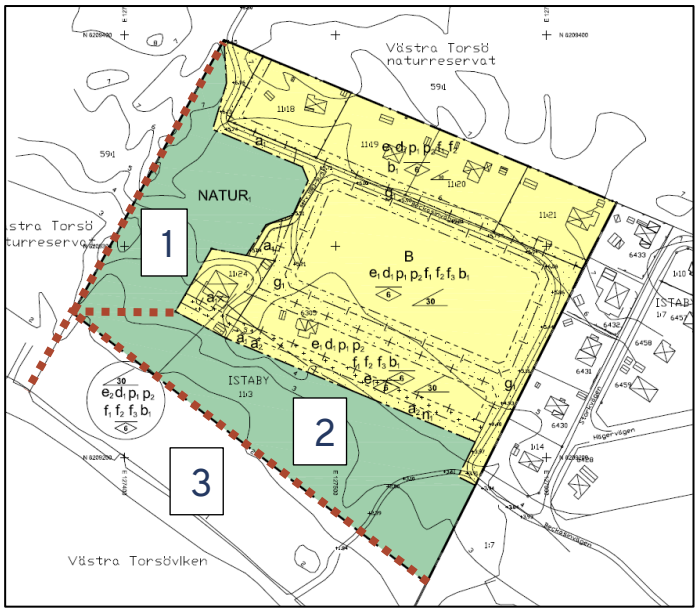
Målbilder och kompensationsåtgärder

Lämpliga kompensationsåtgärder är exempelvis en förändrad skötsel som stärker områdets värden och tydliggör viktiga strukturer som:

- ett välutvecklat trädbestånd dominerat av tall och ibland ek
- ett tunt humusskikt som lätt bryts sönder och skapar sandblottor
- död ved

Dessa åtgärder har förtydligats i dokumentet ”Förslag på målbilder och kompensationsåtgärder för fastigheten Istaby 11:3 (Västra Torsö) framtaget av Sölvesborgs kommunekolog 2021-02-04. Naturmarken inom planområdet har delats in i två område för vilka olika målbilder och kompensationsåtgärder föreslås. Även för området strax söder om planområdet, som utgörs av stranden föreslås kompensationsåtgärder.

Nedan återges förslagen i grova drag, mer information finns i det särskilda dokumentet.



Målbilden för område 1 bör vara en gles, talldominerad sandskog där äldre tallar sparas som evighetsträd. Gallring bör utföras i omgångar för att undvika kraftigt uppslag av sly. I samband med skogliga åtgärder på fastigheten kan man skapa en faunadepå genom att lägga upp ved som långsamt får multna.

Målbilden för område 2 bör vara en gles, talldominerad sandskog där äldre tallar sparas som evighetsträd. Gallring bör utföras i omgångar för att undvika kraftigt uppslag av sly. I området kan lämpligen 5–7 högstubbar av tall tillskapas. Detta för att tillskapa mer stående död ved i området. I området kan sandblottor med fördel återskapas. Allt från mindre som kan grävas fram med spade till större som enklast görs med maskin.

Område 3 ligger utanför planområdet, men delen utgör fastighetens värdefullaste del för friluftslivet och kanske även för naturvården. Här föreslås att målbilden bör vara en träd- och buskfri strand av naturtypen vandrande sanddyner med sandrör (vita dyner). Detta är en vegetationstyp som nu bara återfinns fläckvist i ett betydligt smalare band i området. För område 3 kan även kommunens fritidsenhet samt Västra Torsö stugägareförening ha åsikter om hur området ska skötas.

Genom att säkerställa tillräckliga kompensationsytor kan detaljplanen ge goda förutsättningar för att öka värdet i kvarvarande delar. Arter som är knutna till strukturer som vanligtvis finns i naturtypen finns i närområdet och skulle kunna etablera sig om restaurering skedde. Exempel på detta är liten myrlejonslända, en art som skulle kunna etablera sig om solexponerade sandblottor skapades.

Lek och rekreation

Enligt friluftslivspolitiken ska alla människor få möjlighet att uppleva naturen. År 2012 togs tio mål fram som i stort handlar om att utveckla och genomföra åtgärder så att förutsättningarna för friluftslivsutövandet förbättras. Skogsområdet runt Västra Torsö samt badstranden används i stor utsträckning för rekreation och det finns gott om strövstigar i närområdet. Delar av själva planområdet är bevuxet med en del sly, vilket gör det svårt att ta sig fram genom området. Gående använder därför huvudsakligen befintlig väg i norr och öster samt en mindre stig i söder för att ta sig till angränsande skog och strand. Det finns ingen lekplats i närområdet och det finns inga spår efter barns lek inom planområdet. Läs mer om barns förutsättningar på sidorna 19–20

Förslag och konsekvenser

Möjligheten till lek och rekreation bedöms inte få betydande negativ påverkan genom planens genomförande med hänsyn till planområdets läge i direkt anslutning till omgivande skogs- och kustområde. Planens utformning, med utpekande av naturområde i områdets södra och västra del har till syfte att bevara tillgängligheten till intilliggande skogsområde och minska byggnationens eventuella påverkan på reservat och riksintressen. Närheten till naturen utgör goda förutsättningar för friluftsliv och lek i en inspirerande och lärande miljö.

Ekosystemtjänster (EST)

Vid exploatering kommer ekosystemtjänster kopplade till skogen såsom klimatreglering genom kolinbindning och temperaturutjämning, näringstillförsel, luftrening, översvämningsskydd genom trädens vattenupptag och skogens rikliga förnalager, biologisk mångfald och virkesproduktion mm att gå förlorade.

Vegetation i det centrala planområdet.

Förslag och konsekvenser

Planområdet ligger i anslutning till ett fritidshusområde med god tillgång till grönytor. Genom kompensationsåtgärder inom det område som planläggs som allmän plats natur kan områdets värden stärkas och den biologiska mångfalden gynnas. Tomterna föreslås vara relativt stora med begränsade byggrätter och begränsad möjlighet att hårdgöra marken. Planens genomförande anses därmed inte få någon betydande påverkan på ekosystemtjänster.

Markförutsättningar

Topografi

Marken inom planområdet är svagt sluttande mot söder och ligger på över 3 meters nivå över havet. Med hänsyn till den flacka lutningen finns det inte risker för ras och skred inom området.

Geotekniska förhållanden

Marken består huvudsakligen av sand. Kusten i Torsöviken är utpekad som riskbenägen vad gäller erosion. Befintlig strandnära vegetation är därför av största vikt för att hindra erosionspåverkan.
Någon geoteknisk utredning har inte utförts men kan behöva utföras i samband med planens genomförande.

Fornlämningar

Det finns inga fornlämningar registrerade inom planområdet. Topografisk finns möjlighet till förekomst av stenåldersboplatser. Norr om området finns en boplats registrerad, RAÄ Mjällby 55. Denna är inte synlig ovan mark och har inte någon känd utbredning. Vid Sillnäs, väster om planområdet, finns ytterligare en stenåldersboplats med samma topografiska läge, RAÄ Mjällby 56.

Förslag och konsekvenser
Det har inte gjorts några arkeologiska undersökningar eller utredningar i planarbetet. Eventuella fynd i samband med anläggningsarbeten ska omgående anmälas till länsstyrelsen enligt bestämmelserna i kulturmiljölagen. Länsstyrelsen förordar att tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen söks före verkställandet av aktuell detaljplan i syfte att utreda om fornlämning berörs av planen.

Kulturmiljö

Området är utpekat som värdefullt för kulturmiljön i översiktsplanen, K4 – Istaby och dess fiskeläge Östra och Västra Torsö. Läs mer under rubriken Översiktsplan på sidan 6.

Byggnadsnämnden godkänner inte attefallsåtgärder, med hänvisning till PBL 9 kap 4 d § 2 samt 8 kap 13 §, inom bebyggelseområden avgränsade som riksintresse eller allmänt intresse för kulturmiljövården i kommunens översiktsplan. De områden som omfattas av restriktioner ska enligt lagstiftningen vara antingen planlagda eller utgöras av sammanhållen bebyggelse. 2020-04-16 § 28 beslutade byggnadsnämnden medge möjlighet till attefallsåtgärder inom bland annat det avgränsade området K4 Istaby i översiktsplanen. Detta under förutsättning att åtgärderna sker inom tomter som omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. Beslutet gäller dock inte denna detaljplan då den upprättats efter det att beslut tagits.

Förslag och konsekvenser
Kulturmiljön kring Istaby och Torsö bedöms inte påverkas negativt av föreslagen exploatering då det utgör en naturlig utvidgning av befintlig bostadsbebyggelse och inte påverkar de bärande strukturerna. Planbestämmelse har därför införts för att bygglovsbefriade åtgärder för friggebod och attefallshus enligt PBL 9 kap 4 § och 4a § ska vara bygglovsbefriade inom planområdet.

Trafik och gatunät

Gatunät

Gatorna i Västra Torsö är smala och grusbelagda och utgörs av enskilda vägar. En gata, Beckasinvägen, går genom planområdets östra och norra del. I nordväst ansluter den till vägen som går genom naturreservatet och vidare ut till Sillnäsvägen. I öster leder den ut till Torsövägen. För skötsel och underhåll av gatunätet ansvarar idag V. Torsö stugägareförening.

Beckasinvägen

Förslag och konsekvenser
Planområdet avses ansluta till både Sillnäsvägen och Torsövägen. Huvudinfart kommer troligen att ske norrifrån via Sillnäsvägen då detta är den genaste sträckningen till området. Möjligheten att ansluta via Torsövägen finns dock som ett alternativ, vilket främst är positivt för ex räddningstjänst och renhållningsfordon.

Gatunätet avses byggas ut med en bostadsgata för att angöra föreslagna fastigheter i söder. Fyra nya fastigheter kommer att ansluta till den befintliga Beckasinvägen i norr, se illustration på sidan 7. Gatorna planläggs som kvartersmark då det inte finns något allmänt intresse att köra genom området och anslutande vägnät utgörs av enskilda vägar. Ett 6 m brett vägområde möjliggörs i plan för att kunna ta hand om ex dagvatten och snö inom vägområdet. Det ger också förutsättningar för standardhöjning om kommunen någon gång i framtiden tar över vägarna. Den nytillkommande gatan ska anläggas med tillräcklig bredd och bärighet för att klara räddningstjänstens fordon.

Vägarna inom området föreslås även fortsättningsvis skötas och driftas av V. Torsö stugägareförening, alternativt kan en gemensamhetsanläggning bildas. Rättigheten till vägområdet kan behöva säkras genom servitut, läs mer om detta på sidan 26.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik på det allmänna och enskilda vägnätet. Det finns inga särskilda cykelvägar i området och gatorna/vägarna kantas inte av trottoarer.

Strövstigar i naturområdet väster och öster om planområdet samt söderut ner till badstranden. Det finns dock inga stigar genom exploateringsområdet.

Förslag och konsekvenser
Planförslaget innebär ingen förändring i gång- och cykelvägnätet.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik till området idag.

Trafik

Idag sker enbart trafik till och från bostäderna i området. Bebyggelsens läge är sådant att ingen genomfartstrafik förekommer.

Förslag och konsekvenser
Ett enbostadshus beräknas generera ca 5 fordonsrörelser/årsmedeldygn. Åtta nya enbostadshus beräknas därför öka trafikmängden i området med 40 trafikrörelser/dygn. Till området finns två anslutningar, en genom Västra Torsö och en norrut genom naturreservatet, se rubriken Gatunät ovan.

Parkering

Parkering till bostäderna ska ske inom respektive fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Det finns idag allmänt vattenledningsnät framdraget i Beckasinvägen till fastigheterna inom planområdet.

Samtliga bebyggda fastigheter har enskilt avlopp. Området ligger inom högskyddsnivå för miljöskydd. Det allmänna avloppsledningsnätet planeras byggas ut 2023.

Planområdet ligger inom tertiär skyddszon för föreslaget vattenskydds-område. Inom tertiär zon finns inga ytterligare restriktioner utöver befintlig lagstiftning.

Förslag och konsekvenser
Ny bostadsbebyggelse ska kopplas på det allmänna VA-nätet då detta byggs ut. Med hänsyn till det känsliga läget avseende närheten till badstranden är enskilda avloppslösningar inte att föredra. Om det ändå blir aktuellt ska förutsättningarna redovisas i en VA-utredning som inkluderar hälsoskyddsfrågan.

Behov av brandposter kommer att uppstå akut vid en brand i området. Räddningstjänsten ser gärna att brandposter anordnas men det är inget som VA-kollektivet bekostar.

Dagvatten

Det finns inget allmänt ledningsnät för dagvatten i planområdet eller i dess närhet. Infiltrationsförhållandena i marken ses som goda då marken är genomsläpplig. Dagvattnet från befintlig bebyggelse tas omhand på den egna fastigheten.

Förslag och konsekvenser

Lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration på respektive fastighet föreslås inom planområdet. Fastigheterna är relativt stora och planbestämmelse reglerar att högst 30 % av fastighetsarean får hårdgöras.

Planerade gator avses inte asfalteras, men ytbeläggning är inget som kan regleras i detaljplan. Vägområdet är så pass brett att det dagvatten som rinner av vägkroppen kan tas omhand inom vägområdet.

Avfall

Källsortering och sophantering ska ske på kvartersmark enligt den för tidpunkten gällande kommunala standarden. Vägar och uppställningsytor ska utformas så att renhållningsfordon har god framkomlighet. Även hämtning av returpapper och förpackningar ska kunna ske på ett rationellt sätt.

Fjärrvärme, el och bredband

Det finns inte möjlighet till fjärrvärmeanslutning i området. E.ON är huvudman för el och har markförlagd låg- och mellanspänningskabel inom området. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

Förslag och konsekvenser

I samband med exploateringen av området kommer ledningsnät för el att byggas ut inom kvartersmark inom planområdet. Ett 4 m brett u-område avsätts för mellanspänningskabeln. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras

Posthantering

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. Vid nybyggnation av villor ska

postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området. Befintliga lådsamlingar finns längs med Torsövägen i öster och Sillnäsvägen i norr. Befintliga bostäder inom planområdet har sina postlådor placerade längs med Sillnäsvägen.

Förslag och konsekvenser
Det är att rekommendera att postlådor till nytillkommande bebyggelse placeras i anslutning till någon av ovan nämnda lådsamlingar för att underlätta postutlämning, vilket även PostNord har meddelat vid kontakt med planbeställaren. En placering längs med Sillnäsvägen ses som den mest logiska placeringen då det ger närmaste avståndet till bostäderna. PostNord ska godkänna postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

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.

Exempel på situationell brottsprevention är att flytta cykelställ till ett ställe där många passerar. Då är det större risk att den som begår brottet upptäcks. Detsamma gäller att vegetation med buskage och träd vid en bilparkering kan hindra översikt och skapa möjlighet att osynligt begå skadegörelse eller inbrott i parkerade bilar. Andra exempel på brottsförebyggande åtgärder är att undvika dålig belysning, döda vinklar och vrår och öka överblickbarheten. Höga häckar, plank, uthus mm utmed cykel- och promenadstråk och vid sittplatser kan skapa otrygghet när man passerar och ge möjlighet till obehagliga situationer. En upplevd trygghet höjer kvaliteten i våra livsmiljöer.

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.

Förslag och konsekvenser
Inom planområdet finns goda möjligheter att lösa tillgängligheten på både kvartersmark och allmän platsmark.

Barn och ungdomar

Det är troligt att barnfamiljer kommer att flytta till området, som fritidsboende eller permanentboende. Planerad bostadsbebyggelse

kommer att ligga direkt intill naturliga grönytor och badstrand, vilket inspirerar till lek, rörelse och naturligt lärande. Det finns inga spår efter lek inom planområdet, ingen anordnad lekplats, kollektivtrafik eller service utbyggd i närheten, vilket minskar tillgängligheten för barn och unga.

Förslag och konsekvenser
Det finns inte någon utpekad barngrupp som berörs av planförslaget, då området idag inte utnyttjas för barns lek. Barn bedöms därför endast beröras indirekt av planen som boende i Västra Torsö och som besökare till skog och strand. Närheten till natur och badstrand ger dock fortsatt god möjlighet till lek och rekreation.

Gällande regleringar och skyddsvärden

Riksintresse för naturvården

Planområdet ligger inom det större riksintresseområdet Listerlandet-Hanö. Ett odlingslandskap med artrika naturbetesmarker och ädellövskogsbeklädda restberg, vilka hyser rödlistade arter av främst lägre flora och fauna. För Västra och Östra Torsö anges sanddynorna ha särskilt geologiskt intresse.

Förslag och konsekvenser
Riksintresset bedöms inte skadas om en anpassad exploatering med rätt skötsel inom planerat naturområde kan mildra effekten.

Rekommendationer
Rekommendationer för att minska skada på berörda riksintressen finns i framtagen utredning ”Påverkan utpekade riksintressen och områdesskydd”, Calluna 2020-08-19, och listas kortfattat nedan. Rekommendationerna gäller samtliga berörda riksintressen.

- En skötselplan bör tas fram för naturmarken inom planområdet; Röjning av sly och buskar har en positiv effekt. Uppväxta träd bör sparas. En lagom mängd tramp och andra måttliga störningar, som bryter upp vegetationen och skapar sandblottor, skulle kunna ha en delvis positiv effekt på naturtypens bevarandestatus i området. Även skapande av mer luckighet och gläntor med ökad solexponering skulle vara positivt.
- Den södra delen av planerad kvartersmark bör ha bestämmelser som gör att bebyggelsen både kommer harmoniera med befintlig bebyggelse, med omgivande kultur och upplevelsevärden och med naturvärden. Ex på bestämmelser kan vara marklov inom fastigheten för vissa träd, marklov för att ändra höjden på markytan, begränsningar i byggnadshöjd och yta och eventuellt för färgval och materialval.
- I samband med att området iordningsställs och säljs ska fastighetsägare informeras om hur man inom sina fastigheter kan

gynna naturvärdena inom området. Anläggning av gräsmatta och plantering av främmande arter skulle till exempel ha en negativ påverkan och bör i möjligaste mån undvikas.

Riksintresse för högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust. Det innebär att ingrepp i miljön endast får ske om det inte påtagligt skadar miljön och dess värden negativt. Bestämmelsen ska dock inte förhindra utveckling av befintliga tätorter eller utveckling av det lokala näringslivet

Förslag och konsekvenser
Planerad bebyggelse sker som en komplettering till befintlig bebyggelse och bedöms därmed inte riskera skada riksintresset.

Riksintresse för det rörliga friluftslivet

Planområdet ingår i riksintresseområdet som täcker hela Listerlandet och fortsätter norrut längs med kusten, följer Mörrumsån och omfattar Åsnen och dess öar.

Inom området ska turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Förslag och konsekvenser
Det finns inga utpekade eller spontana gångstigar genom exploateringsområdet. I söder finns en stig som leder ner till stranden. Denna ligger inom område som planläggs som allmän plats, natur.

På grund av områdets ringa storlek och intentionen att planlägga en skyddszon som allmänt tillgänglig mot intilliggande skogsområde och badplats, görs bedömningen att riksintresset inte skadas vid ett genomförande. Se även rekommendationerna på föregående sida.

Riksintresse för friluftslivet

Planområdet ligger inom det större riksintresseområdet Listerlandet-Hanö. Den variationsrika naturen och det gamla kulturlandskapet ger ypperliga förutsättningar för friluftsaktiviteter. Ingen exploatering som påtagligt skadar natur- eller kultur ska ske inom dessa områden. Expansion av tätorterna bör tillåtas.

Förslag och konsekvenser
Då planen kan ses som en naturlig utvidgning av Västra Torsö och stråk med naturmark kommer att skyddas i planen för bland annat människors framkomlighet genom området bedöms inte värdena i riksintresset påverkas negativt. Se även rekommendationerna på föregående sida.

Naturreservat

Planområdet ligger nära Västra Torsö Naturreservat, bildat 2019. Karaktären är sandtallskog, bok- och alsumpskog med höga naturvärden

och lång kulturhistoria. Prioriterade naturtyper är: trädklädda dyner, alsumpskog, näringsfattig bokskog och öppna mossar och kärr. Nu aktuellt planområde bedöms inte ha sådana värden att det tagits med i naturreservatet vid dess bildande.

Förslag och konsekvenser
Bebyggelsen i sig bedöms inte påverka naturreservatet då en skyddszon planeras längs med planområdets västra gräns. Befintlig bebyggelse i norr gränsar till naturreservatet. Rådande förutsättningar bekräftas inom detta område.

Exploateringen medför en ökad trafik genom området som kan påverka värdena. Vägen används redan idag av badgäster och trycket är stundtals hårt under varma dagar. Alternativ väg till området finns österifrån.

Exploateringen innebär även att fler människor troligen kommer att nyttja reservatet

Natura 2000

Planområdet gränsar till ett Natura 2000-område särskilt utpekat för förekomsten av naturtypen ”trädklädda dyner”. Naturtypen är mycket variationsrik och omfattar i detta fall seminaturliga skogar utvecklade från äldre skyddsplanteringar där tall i regel är det dominerande trädslaget. Naturtypen karaktäriseras framförallt av sina strukturer. Viktiga strukturer i denna naturtyp listas nedan. Antalet typiska arter som kan användas för att identifiera naturtypen är mycket begränsat.

Viktiga strukturer för naturtypen är:

- välutvecklat trädbestånd (tall/ek) och buskvegetation (men inte för tätt).
- Förekomst av gamla och döende träd.
- Förekomst av död ved.
- Förekomst av gläntor.
- Inte för tätt fältskikt och partier med blottad sand.
- Störning som upprätthåller ett visst inslag av blottad sand.
- En för naturtypen naturlig artsammansättning.

Förslag och konsekvenser
Planområdet påverkar inte Natura 2000-området arealmässigt. Typiska arter för naturtypen bedöms inte vara beroende av omgivande Natura 2000-habitat.

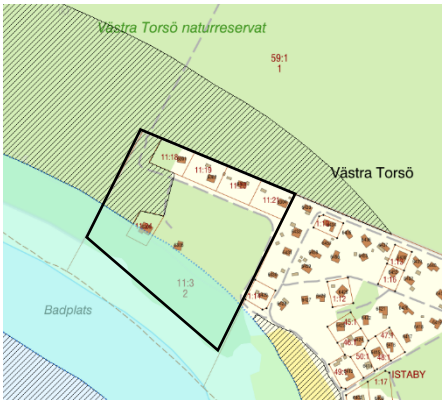
Planen bedöms varken påverka gynnsam bevarandestatus för naturtypen eller dess typiska arter.

Bebyggelsen i sig bedöms inte påverka Natura 2000-området då en skyddszon planeras längs med planområdets västra gräns. Befintlig bebyggelse i norr gränsar till Natura 2000-området. Rådande förutsättningar bekräftas inom detta område.

Exploateringen medför en ökad trafik genom Natura 2000-området, som kan påverka värdena. Vägen används redan idag av badgäster och trycket är stundtals hårt under varma sommardagar. Alternativ väg till området finns österifrån.

Strandskydd

Den södra delen av planområdet ligger inom område som omfattas av generellt strandskydd 100 m från strandlinjen. Den västra delen av planområdet, inklusive befintlig väg i nordväst, ligger inom område med utökat strandskydd. Då tidigare fritidshus på fastigheten Istaby 11:24 ersattes med ett nytt 1991 beslutade länsstyrelsen om dispens från strandskyddet med stöd av tidigare lagstiftning 16 a § NVL inom hela den avstyckade fastigheten, beslut 1991-10-21 dnr. 231-5152-91.



Turkosfärgad yta i söder utgör generellt strandskydd. Svartskrafferad yta visar det utökade strandskyddet. Planområdesgräns i svart linje.

Förslag och konsekvenser

Delar av strandskyddet inom planområdet avses upphävas. Detta gäller gatumarken i väst och nordväst (ca 175 resp 660 kvm), del av fastigheten Istaby 11:24 (ca 427 kvm) och del av kvartersmarken öster om Istaby 11:24 (ca 330 kvm), se rödmarkerade delar i kartan till höger. Upphävande sker med hänvisning till punkt 1 i 7 kap 18 c § MB; att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

De röda områdena visar var strandskyddet avses upphävas.

Övriga delar som ligger inom strandskyddat område planläggs som allmän plats natur för vilket strandskyddet inte avses upphävas.

Miljö, hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsmål

Närhet till friluftsliv, rekreation och kulturhistoria är positivt för målet om en god bebyggd miljö. Avsaknaden av service och allmänna kommunikationer ger ett bilberoende boende, vilket kan ha negativ påverkan på målet om begränsad klimatpåverkan och frisk luft. Genom att avsätta delar av planområdet som allmän plats natur skyddas skogen och

en barriärzon mot natura 2000-område och naturreservat skapas. Detta ger goda förutsättningar för målet om levande skogar.

Miljökvalitetsnormer

Det finns miljökvalitetsnormer för luft, vatten och buller. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljökvalitet och är juridiskt bindande.

Förslag och konsekvenser

Med hänsyn till planområdets läge och föreslagen markanvändning bedöms miljökvalitetsnormerna inte påverkas.

Buller

Planen uppfyller gällande normer beträffande trafikbuller. Med hänsyn till planområdets läge och karaktär, rådande trafiksituation i området och den ringa trafikmängden, även inklusive den tillkommande trafiken, bedöms bullernivåerna inte uppgå till störande nivåer och har därför inte beräknats.

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 nederbördsmönster 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.

Enligt analyser gjorda av SMHI (2015) beräknas medelvattenståndet i Blekinge öka med 8 dm mellan 1990-2100. Med bakgrund av SMHI:s analyser har Länsstyrelsen arbetat fram riktlinjer för byggande i låglänta områden med planeringshorisont år 2100. Många byggnader som byggs idag kommer användas långt efter 2100 varför det är väsentligt att beakta möjligt utfall av klimatförändringar även om viss osäkerhet finns i klimatscenarion.

Ljusblå yta visar en havsnivåhöjning med upp till 1 m, mellanblå 1-2,5 m och mörkblå 2,5-3 m. Svart linje visar planområdet.

Förslag och konsekvenser
Den södra delen som påverkas av havsnivåhöjningen planläggs som allmän plats, natur i syfte att bevara och utveckla vegetation och naturvärden. Kvartersmarken bedöms inte påverkas av risk för översvämning eller erosion.

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 är 10 år från det datum då planen vunnit laga kraft. Tidsrymden är satt med utgångspunkt i utbyggnaden av allmänt VA-ledningsnät.

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. Enskilt huvudmannaskap föreslås, vilket innebär att kommunen inte är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av naturmark. Detta väljs då marken är i privat ägo idag, kommunen inte är huvudman i närområdet och inte heller har någon tradition av att vara det varken i Västra eller Östra Torsö. I detta fall avses markägaren fortsätta äga och sköta marken och genomföra föreslagna kompensationsåtgärder. Om önskemål finns kan en gemensamhets-anläggning skapas för den allmänna platsen, detta kommer att medföra kostnader för de fastigheter som ingår i anläggningen.

Planavtal

Mellan fastighetsägaren till Istaby 11:3 och byggnadsnämnden i Sölvesborgs kommun, genom Stadsarkitektavdelningen, har avtal träffats om upprättande av detaljplan. För övriga privatägda fastigheter inom planområdet som får utökad byggrätt i och med planläggningen kommer en planavgift att tas ut i samband med bygglovsgivning.

Fastighetsrättsliga frågor

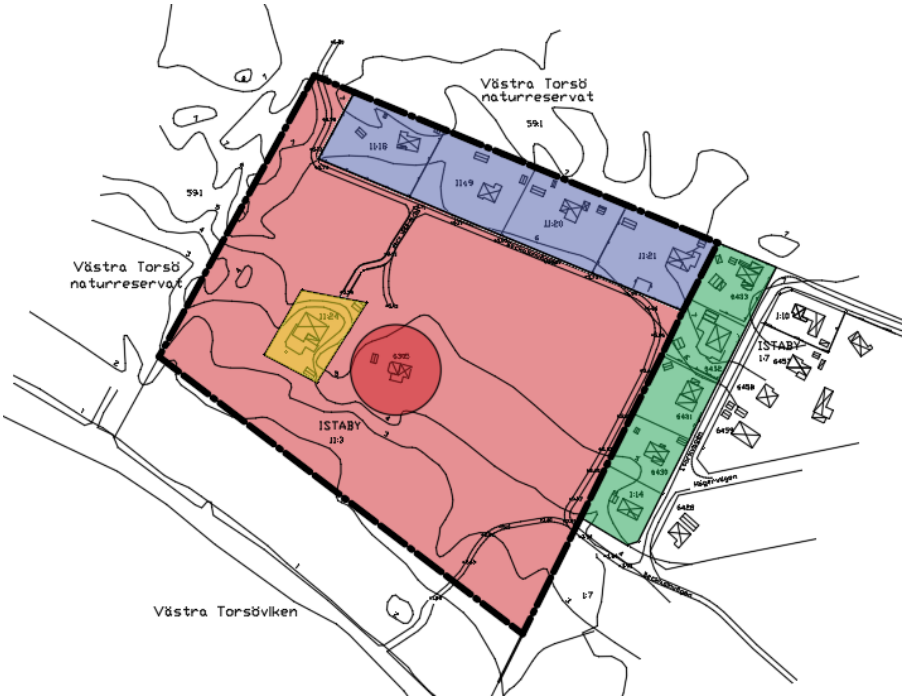
Gemensamhetsanläggning, servitut, och ledningsrätt

V. Torsö Stugägareförening ansvarar idag för drift och underhåll av vägarna i V. Torsö. De nya vägarna föreslås ingå i detta underhåll för vilket avtal bör tecknas mellan föreningen och exploatören. Rättigheten till användandet av vägarna säkerställas med servitut. Formell utfartsrätt kan behöva ordnas. Alternativt anordnas en gemensamhetsanläggning (**g**$_1$), där berörda fastigheter ges en andel i anläggningen. Denna anläggning bör då även omfatta vägarna utanför planområdet fram till allmän väg och ersättning för markupplåtelse kan bli aktuellt om inte överenskommelse träffas parterna emellan. Fastigheten 11:24 har idag servitut på infartsväg, vilket belastar fastigheten Istaby 11:3.

För framdragande av allmänt avloppsledningsnät ska rättigheten säkras genom ledningsrätt.

För rättigheten att sätta upp postlådor i befintlig lådsamling ska överenskommelse träffas mellan fastighetsägare och exploatör.

Fastighetskonsekvenser för fastigheter inom planområdet



Kartan visar berörda fastigheter grupperade utifrån hur de påverkas av planförslaget, se kommande beskrivning som hänvisar till respektive färg.

Istaby 11:3 inklusive arrendetomt 6305 – privatägd (rosa/röd)

Genom planläggning ges möjlighet att stycka av upp till åtta fastigheter för ny bebyggelse. Även arrendetomten nr 6305 bör styckas av för att följa planen. Avstyckning sker genom lantmäteriförrättning. Formell utfartsrätt kan behöva ordnas för att avstyckningen ska kunna genomföras. Kostnaden för denna samt markförsäljning regleras mellan berörda parter.

Totalt 14 000 kvm av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostadsändamål inklusive tillfartsvägar.

Arrendetomten 6305 är bebyggd med ett enbostadshus samt tillhörande komplementbyggnad, totalt ca 80 kvm. Genom planläggningen ges en garanterad byggrätt. Då denna utnyttjas kommer en planavgift att tas ut i samband med bygglov. Vid förrättning för avstyckning kan formell utfartsrätt komma att krävas.

Exploateringen kommer att påverka tomt 6305 vad gäller insyn, utsikt och trafiksituation.

Istaby 11:18-11:21 – privatägda (blå)
Fastigheterna är bebyggda till mellan 85 och 125 kvm men ligger utanför planlagt område. De tas nu med i planområdet och ges på så sätt en garanterad och utökad byggrätt. Då den utökade byggrätten utnyttjas kommer planavgift att tas ut i samband med bygglovsgivning.

I och med att skogsområdet i direkt anslutning söder om dessa fastigheter bebyggs kommer fastigheterna att påverkas vad gäller insyn, utsikt och trafiksituation. Inga fastighetsrättsliga ändringar föreslås.

Istaby 11:24 – privatägd (gul)
Fastigheten är bebyggd till 168 kvm (138 kvm huvudbyggnad och 30 kvm komplementbyggnader) men ligger utanför planlagt område. Fastigheten tas därför med i planområdet och ges på så sätt en garanterad byggrätt.

De båda komplementbyggnaderna ligger nära fastighetsgräns och hamnar därmed inom prickad mark. Både attefallshus och friggebod får placeras på prickad mark men kräver grannens godkännande om de placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 m. Mot allmän plats måste 4,5 m hållas, vilket innebär att den södra komplementbyggnaden får ligga kvar men inte kommer att kunna uppföras i samma läge igen om den rivs.

Fastigheten har servitut på infartsväg i norr, vilket gäller oavsett vad detaljplanen säger. För att bekräfta användning planläggs infartsvägen som kvartersmark för bostadsändamål. Del av infartsvägen kommer att utnyttjas av tillkommande fastigheter. Övrig del, ca 227 kvm, kan om önskemål finns regleras till fastigheten Istaby 11:24.

Exploateringen kommer att påverka fastigheten vad gäller insyn, utsikt och trafiksituation.

Fastighetskonsekvenser för fastigheter utanför planområdet

Istaby 1:14 samt arrendetomterna 6430-6433 (grön)
Fastigheten och tomterna är bebyggda med bostadshus och tillhörande komplementbyggnader. De ligger i direkt anslutning till planområdets östra gräns och kommer att påverkas vad gäller insyn, utsikt och trafiksituation.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren till Istaby 11:3 ansöker om och bekostar föreslagna fastighetsrättsliga åtgärder.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av nu aktuell detaljplan delas mellan fastighetsägaren till Istaby 11:3 och kommunen. För de bebyggda fastigheterna Istaby 11:18-11:21 samt 11:24 kommer en planavgift att tas ut i enlighet med gällande taxa i samband med bygglov/bygganmälan.

Allmän plats natur

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för att den allmänna platsmarken iordningsställs i enlighet med detaljplanen och att rekommenderade kompensationsåtgärder utförs. Skötselavtal som säkerställer områdets skötsel bör upprättas.

Det är av stor vikt att försiktighet iakttas vid byggnation för att undvika att påverkan sker på naturmiljön såväl inom som utanför planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

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

Utbyggnad av allmänna VA-ledningar säkerställs genom ledningsrätt. Allmänt VA byggs företrädesvis ut först för att den planerade byggnationen ska kunna kopplas på systemet direkt. Exploatören anlägger då det allmänna ledningssystemet inom området och detta tas sedan över av Sölvesborg energi. Kostnaderna regleras genom överlåtelseavtal med Sölvesborg Energi och Vatten AB och utförandet regleras genom VA-avtal. Om området är bebyggt med enskild VA-lösning då Sölvesborg energi ska bygga ut det allmänna systemet ansvarar de för ledningsutbyggnaden även inom området.

I det fall att anläggningsförrättning hålls för gemensamhetsanläggning för vägar utanför planområdet kan ersättning komma att utgå för markupplåtelse.

Exploatören svarar för alla förrättningskostnader. Anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp utgår enligt gällande taxor.

Istaby 11:3

De nya fastigheter som avstyckas från Istaby 11:3 kan behöva ingå i en gemensamhetsanläggning för drift och underhåll av vägar alternativt få rättighet till vägen genom formell utfartsrätt. Om en gemensamhetsanläggning bildas som även omfattar vägar utanför

planområdet fram till allmän väg kan ersättning för markupplåtelse bli aktuellt om överenskommelse inte träffas parterna emellan.

Medverkande tjänstemän

Förutom planförfattare Anna Terning, samhällsplanerare, har bland annat tjänstepersoner från tekniska avdelningen och Miljöförbundet Blekinge Väst medverkat i planarbetet.

STRATEGISKA AVDELNINGEN

Magnus Runesson	Anna Terning
Teknisk chef	Samhällsplanerare