

Planbeskrivning

Samrådshandling

Detaljplan för Norje 77:3, 80:3, 15:5 m.fl.,
(Monsunen) Norje, Sölvesborgs kommun



Bildtext: På kartbilden ovan är planområdet utmarkerat med röd linje.

Sammanfattning av planförslaget

Planområdet är beläget i södra delen av Norje, vid Monsunvägen och utgörs av ett befintligt fritidshusområde med ca 180 fritidshus.

Planområdet omfattas av en byggnadsplan som reglerar bostadsändamål (fritidshus) samt allmän platsmark park/natur och gator. Utbyggnaden i området har inte skett helt i enlighet med detaljplanen, utan vissa tomter/byggnader sträcker sig ut på allmän platsmark och prickad mark vilket försvårar bygglovshandläggningen.

För att uppnå en bättre överensstämmelse med verkligheten ses gränserna mellan kvartersmark och allmän platsmark över. Områdets karaktär av småskalig bebyggelse bibehålls med bestämmelser kring byggrätt och fasadutformning. Även delar som inte genomförts, t.ex. vägsträckningar som inte byggts ut, ses över och i de fall de inte längre är aktuella, tas de bort.

I delar av området föreslås även några nya tomter (5-7 st), vilket innebär att en del mark som idag är allmän plats (grönområden) övergår till kvartersmark för bostäder.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

Bakgrund, ansökan och uppdrag

Planarbetet initierades av kommunens bygglovavdelning som sett ett behov av att se över gällande byggnadsplan eftersom det visat sig att delar av bebyggelsen ligger på allmän platsmark och prickmark vilket försvårar hanteringen av bygglovsärenden i området. Byggnadsnämnden gav 2019-12-12 § 124 uppdraget att ta fram en ny detaljplan för Norje 80:3, 77:3, 15:5 m.fl.

Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2024-04-15

Plankarta, 2024-04-15

Grundkarta, 2024-03-27

Undersökning (UBMP), 2024-04-15

Naturvärdesinventering, WSP 2023-02-17

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i avsnitten *Planeringsunderlag* samt *Planeringsförutsättningar*.

Medverkande

Planen har utarbetats av strategiska avdelningens planenhet i samverkan med representanter från bygglovavdelningen och samhällsbyggnadsförvaltningen i Sölvesborgs kommun samt Miljöförbundet Blekinge Väst.

Planprocessen

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

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

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

Planförfarande

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

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

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

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



#är är vi nu!

Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång. Planen skickas ut på samråd under 2:a kvartalet 2024 och granskning under hösten 2024. Planen av bedöms kunna antas under 4:e kvartalet 2024.

Innehållsförteckning

1	Detaljplanens syfte	5
2	Beskrivning av detaljplanen.....	6
	Planområdets läge och omfattning	6
	Markägoförhållanden	6
	Detaljplanens huvuddrag	7
	Allmän plats	8
	Kvartersmark	8
	Trafik och parkering	9
	Genomförandetid	9
	Överväganden till grund för planens utformning	9
3	Motiv till detaljplanens regleringar.....	10
	Användning av mark och vatten	10
	Egenskapsbestämmelser för allmän plats	10
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	11
	Egenskapsbestämmelser för hela planområdet	12
4	Genomförandefrågor	13
	Mark och utrymmesförvärv	13
	Fastighetsrättsliga frågor	13
	Fastighetskonsekvenser	13
	Tekniska frågor	15
	Ekonomiska frågor	15
	Organisatoriska frågor	15
	Prövning enligt annan lagstiftning	15
5	Planeringsförutsättningar	16
	Kommunala	16
	Nationella och regionala miljömål	18
	Riksentressen	18
	Miljö kvalitetsnormer	19
	Fysisk miljö	19
	Kulturmiljö	22
	Hälsa och säkerhet	23
	Geotekniska och hydrologiska förhållanden	24
	Klimat	24
	Service och sociala aspekter	25
	Teknik	25
	Trafik	26
6	Planeringsunderlag	28
	Undersökning om betydande miljöpåverkan	28
	Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	28
	Utredningar och inventeringar	28
7	Konsekvenser	30
	Natur	30
	Miljö	30
	Miljö kvalitetsnormer	30
	Hälsa och säkerhet	30
	Trafik	31

1 Detaljplanens syfte

Planförslaget syftar till att justera gränserna mellan kvartersmark och allmän platsmark, inom ett befintligt bostadsområde som sedan tidigare är planlagt i byggnadsplan, så att verkligheten och plankartan stämmer bättre överens. Det innebär framförallt att göra en ny detaljplan som utgår från hur området ser ut idag och att bekräfta de sträckningar som gatorna har i området samt anpassa gränserna för bostadsbebyggelsen/ tomterna.

Även byggrätten ses över och begränsas för att bibehålla områdets småskalighet och fasadmaterial regleras för att tydliggöra bebyggelsens huvudsakliga karaktär.

I områdets östra delar anpassas byggrätten även utefter ett förändrat klimat med framtida höjda havsnivåer.

Utifrån syftet att bevara grönstrukturen för att bibehålla områdets karaktär har en försiktig förtätning föreslagits. Inom ett par delar av området prövas möjligheten att tillskapa ca 5-7 nya tomter/fastigheter, inom ytor som idag utgör grönområden.

2 Beskrivning av detaljplanen

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

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget i södra delen av Norje och omfattar ett fritidshusområde vid Monsunvägen mm. Planområdet avgränsas i norr och söder av angränsande bostads- och fritidshusbebyggelse. I väster avgränsas det av befintlig bebyggelse samt skogsområde. I öster avgränsas planområdet av natur- och kustområde längs Pukaviksbukten. Området omfattar en yta på cirka 21 ha.



Bildtext: Ortofoto med planområdets avgränsning redovisad med röd linje.

Markägoförhållanden

Alla fastigheter inom planområdet är privatägda. Cirka 80 % av området utgörs av arrendetomter och resterande 20 % av enskilda fastigheter.

Detaljplanens huvuddrag

Planförslaget innebär i första hand att göra en ny detaljplan som utgår från hur området ser ut och används idag.

I de delar som berör bebyggelse, bebyggelsenära grönstruktur samt vägar, ersätts byggnadsplan D9 från 1964. Däremot omfattas inte Furumovägen (statlig väg) eller kustområdet, utan där kommer D9 fortsätta gälla.

Gatorna i området är bitvis smala och saknar vändplatser vilket är försvårande vid t.ex. sophämtning. I befintliga områden är det svårt att i efterhand bredda upp gator och lägga in vändplatser utan stora ingrepp på tomter och naturmark, varför sådant inte föreslås i planförslaget. Vändzoner föreslås endast regleras i den östra delen av planområdet, vid Ingvars väg samt Runes väg. I övrigt görs bedömningen att intrång på tomter och i värdefull natur inte är möjligt eller lämpligt.

Vid planläggning kommer delar av strandskyddet återinträda för området. Där det berör befintliga tomter och gator upphävs strandskyddet igen, utifrån skälet att det redan är ianspråktaget.

En begränsning av byggrättens maximala storlek samt införande av utformningsbestämmelse föreslås för att bibehålla områdets småskaliga karaktär. I några delar anpassas byggrätten efter bygglovgivna ytor.

I planområdets östra del berörs befintliga tomter och fritidshusbebyggelse av framtida klimatförändringar och stigande havs- och grundvattennivåer. De ges därmed anpassade bestämmelser avseende grundläggning.

Den allmänna platsmarken för park och natur kommer huvudsakligen ligga kvar oförändrad, förutom där 5-7 nya tomter föreslås. Tomterna är placerade med hänsyn till vägstrukturer, grönstråk och framtida havsnivåhöjning samt strandskydd.

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut genom planavgift enligt gällande taxa i samband med att fastighetsägare eller arrendatorer ansöker om bygglov/bygganmälan. För de nytillkommande tomterna tas ingen planavgift, då det reglerats i plankostnadsavtal. Se vidare kap 4, *Genomförandefrågor; Kostnad för planläggning.*

Allmän plats

Den allmänna platsmarken utgörs av gator och grönområden. Grönytor i form av framförallt skogspartier planläggs som NATUR medan mer öppna gräs- och ängsytor, som kan användas som central samlingsplats med ex midsommarfirande, fotbollsplan mm regleras som PARK.

Vägarna inom fritidshusområdet planläggs som GATA (lokalgata). Utifrån befintlig struktur och tillgängligt utrymme planläggs gatorna till en bredd av 4-5 meter.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark har inom planområdet enskilt huvudmannaskap, en upprepning av bestämmelserna i byggnadsplanen och i linje med ortens sed.

Kvartersmark

Kvartersmarken regleras till bostadsbebyggelse (B) och specificeras till friliggande enbostadshus.

I några lägen föreslås nya bostäder. Det innebär att allmän platsmark regleras om till kvartersmark för bostäder.



Bildtext: Kartbild som visar förslag till placering av nya tomter med orange linje.

Ca 20 befintliga tomter/fastigheter ligger lågt med hänsyn till översvämningsrisk. I dessa låglänta delar anges bestämmelse om att ny bebyggelse ska uppföras på ett sådant sätt att den inte skadas av en översvämning på upp till + 3m över havet. För tillbyggnad och komplementbyggnader gäller +2,4 m.

Trafik

Planområdet angörs från Furumovägen, där Trafikverket är väghållare, via befintlig in- och utfartsgata Monsunvägen. Planen föreslår inga förändringar avseende gator i området, utan bekräftar befintlig situation.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år från den dag planen får laga kraft. 5 år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget, då området i stort sett redan är färdigutbyggt.

Genomförandetiden är kort med hänsyn till osäkerhet kring förändrade prognoser för klimatet och framtida havsnivåhöjningar.

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

Överväganden till grund för planens utformning

Då planen omfattar ett befintligt fritidshusområde har bestämmelser mm utgått från befintliga strukturer och karaktärsdrag, bebyggelseområden och grönområden.

Planområdet omfattas till viss del av strandskydd som återinträder vid ny planprövning. Strandskyddet föreslås dock åter upphävas inom befintlig gatemark och kvartersmark. Kvartersmarken utgår från tomtavgränsningar och den f.d. kiosken – numera bostad - som därmed bekräftas utifrån tidigare givet bygglov.

Med hänsyn till att bevara områdets grönstruktur och naturvärden har endast en sparsam komplettering av ny kvartersmark intill befintlig gatustruktur föreslagits. Utifrån naturvärdesinventering har värdefulla träd identifierats och en föreslagen tomt i nordöstra delen kräver därmed tillståndsansökan med hänsyn till detta.

Områdets karaktär utgörs också av dess smala, bitvis grusade gator med uppvuxen vegetation i tomtgränser och små vändplatser. Gatubredder i området anges till mellan 4-5 meter, utifrån befintlig struktur.

Någon ny bebyggelse föreslås inte inom områden som berörs av riktlinjer för framtida havsnivåhöjningar.

3 Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan följer en lista på planbestämmelserna och deras motiv:

Användning av mark och vatten

Allmän platsmark

Gata

Syftet är att bekräfta den befintliga vägstrukturen i området.

Park

Syftet med användningsbestämmelsen PARK är att säkerställa befintliga allmänt tillgängliga grönytor och bevara den vegetation som idag finns i området. Park anges huvudsakligen för de gräsbevuxna, klippta ytorna centralt i planområdet. Allmän platsmark för PARK används för områden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning och skötsel. Det kan röra sig om planteringar, mindre lekplatser, gång- och cykelvägar, kiosk, toalett mm.

Natur

Syftet med användningsbestämmelsen NATUR är att säkerställa befintliga allmänt tillgängliga grönytor och bevara den vegetation som idag finns i området. Natur anges huvudsakligen på de trädbevuxna ytorna. Allmän platsmark för NATUR är ett grönområde som inte är anlagt, utan av karaktären mer friväxande natur eller grönområde och som inte kräver omfattande skötsel utan bara visst begränsat underhåll. Inom användningen ryms t.ex. anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar och anläggningar för dagvattenhantering.

GC-väg

Syftet är att säkerställa tillgängligheten i passagen mellan Torstens väg och Slupvägen.

Kvartersmark

B Bostäder

Syftet är att reglera befintlig bebyggelse samt möjliggöra för ytterligare några bostadstomter.

E Tekniska anläggningar, transformatorstation

Syftet med användningsbestämmelsen tekniska anläggningar är att säkerställa befintlig transformatorstation i området.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

(a₁) Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen

Syftet är att säkerställa att fastighetsägarna ansvarar för allmän platsmark enligt ortens sed.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

[prickmark] Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att undvika att bebyggelse placeras för nära allmän plats Gata.

(h₁) Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 6,0 meter

Syftet med att reglera högsta nockhöjd är att ange skalan på bebyggelsen med hänsyn och anpassning till områdets karaktär.

(h₂) Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter

Syftet med att reglera högsta nockhöjd på komplementbyggnader är att dessa ska underordnas huvudbyggnaden i skala och anpassning till områdets karaktär.

(o₁) Minsta takvinkel är 18 grader

Syftet med bestämmelsen är att bibehålla områdets karaktär.

(o₂) Största takvinkel är 30 grader

Syftet med bestämmelsen är att bibehålla områdets karaktär.

(e₁) Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean, dock max 140 kvm

Syftet är att reglera utnyttjandegraden av fastigheten eller tomten utifrån områdets bebyggelsekaraktär och småskalighet.

(e₂) Största byggnadsarea 25% av fastighetsarean, dock max 180 kvm

Syftet är att reglera utnyttjandegraden av fastigheten/tomten och anpassa bestämmelsen utifrån tidigare givna bygglov så att dessa inte blir planstridiga.

(e₃) Största byggnadsarea 25% av fastighetsarean, dock max 150 kvm (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Syftet är att reglera utnyttjandegraden av fastigheten/tomten och anpassa bestämmelsen utifrån tidigare givna bygglov så att dessa inte blir planstridiga.

(d₁) Minsta fastighetsstorlek/tomtstorlek är 400 kvm

Syftet är att bibehålla områdets småskaliga karaktär.

(m₁) Byggnadens konstruktion ska klara naturligt översvämmande vatten till +3 m i RH 2000

Syftet med bestämmelsen är att bebyggelse i de mer låglänta delarna av området uppförs på ett sådant sätt att den inte skadas av en översvämning på upp till + 3m över havet.

(a₂) Strandskyddet är upphävt.

Strandskyddet upphävs för kvartersmark för bostadsändamål. Bebyggelsen inom strandskyddsavgränsningen är befintlig och marken är redan ianspråktagen.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. Vid prövning av frågan om att upphäva strandskyddet bedöms detaljplanen tillfalla skälet:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften

(f₁) Endast friliggande bostadshus

Syftet är att bibehålla områdets karaktär av friliggande bebyggelse.

(f₂) Tak ska vara av karaktären sadeltak för huvudbyggnad

Syftet är att bibehålla områdets karaktär och markera huvudbyggnad. För uthus och komplementbyggnad har takform inte reglerats, för att möjliggöra t.ex. pulpettak.

(b₁) Fasadmaterial ska huvudsakligen utgöras av trä

Syftet är att bibehålla områdets karaktär där majoriteten av bebyggelsen har fasader av trä.

(b₂) Källare får inte finnas.

På grund av områdets marknivå och närhet till havet är källare olämpligt.

(b₃) Minst 40% av fastighet/tomten ska vara genomsläpplig

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

(p₁) Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns/tomtgräns

Syftet med bestämmelsen är att undvika att bebyggelse placeras för nära grannfastigheter eller granntomter med hänsyn till brandskydd.

(p₂) Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns/tomtgräns

Syftet är att underlätta underhåll av byggnader inom egna fastigheten/tomten.

Egenskapsbestämmelser för hela planområdet

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

Detta gäller hela planområdet. Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

4 Genomförandefrågor

Mark och utrymmesförvärv

Inlösen av mark är inte aktuellt.

Fastighetsrättsliga frågor

Enstaka nya fastigheter kan tillskapas inom området i huvudsak genom avstyckning av bostadsfastigheter. Ansökan om avstyckning görs hos Lantmäterimyndigheten.

Inom området finns allmän infrastruktur i form av olika ledningar utbyggt. Elledningar, vatten och avloppsledningar mm säkerställs med servitut och/eller ledningsrätt vid behov. Ansökan om detta görs till Lantmäterimyndigheten av ledningshavaren i dialog med fastighetsägaren.

Området innehåller ett stort antal arrendetomter inom fastigheterna Norje 77:3, Norje 15:5 samt Norje 80:3. Tomtavgränsningarna är i en del fall otydliga och har en tendens att breda ut sig på allmän platsmark.

Planförslaget innebär inte behov av några avstyckningar, däremot är det möjligt att avstycka bostadstomter/fastigheter inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning

Områdets allmänna ytor sköts genom samverkan mellan AB Norje Fritidsområde och Stugföreningen Monsunen. Eftersom planområdet har enskilt huvudmannaskap kan, vid behov, gemensamhetsanläggningar för park/natur, gata inrättas, där fastighetsägarna som tillhör anläggningen bekostar drift och underhåll. Anläggningen kan uppfylla ett eller flera ändamål, t.ex. väg, park, lekplats, dagvattenledningar, belysning och parkering och vara av stadigvarande betydelse.

Eventuell utbyggnad/iordningställande av anläggningar inom allmän platsmark är en fråga för fastighetsägare, arrendatorer, stugförening och samfälligheter eller motsvarande inom planområdet.

Fastighetskonsekvenser

Norje 77:3

En tidigare planlagd men aldrig genomförd väg i väster övergår till markanvändning för park/natur.

Planförslaget gör en utökning av kvartersmarken för bostäder i östra delen, mellan Ingvars väg och Runes väg, vilket medger ytterligare en tomt.

Planförslaget innebär vissa justeringar av gränser för kvartersmark för bostad respektive allmän platsmark för gata och natur/park.

Norje 15:5

Inom fastigheten Norje 15:5 regleras gränser för naturmark respektive kvartersmark för bättre överensstämmelse med verkligheten. Planlöst område (upphävd del 2022) vid Mautitz väg (6 tomter) återinförlivas i planförslaget.

Störst förändring berör stuga nr 2535, tidigare kiosk, uppförd helt inom parkmark, samt tomterna 2510, 2511 och 2512 som idag inte alls är planlagda. Dessutom planläggs ett område för nya tomter söder om Monsunvägen. Ett område som idag utgörs av allmän plats park intill en bollplan. Samtliga föreslås regleras till kvartersmark för bostad i likhet med övrig bebyggelse.

En tidigare planlagd men aldrig genomförd väg i väster övergår till markanvändning för natur.

Planförslaget innebär vissa justeringar av gränser för kvartersmark för bostad respektive allmän platsmark för gata och natur/park.

Norje 77:104

Stugorna inom denna del av planområdet är avstyckade från stamfastigheten varför någon större förändring av kvartersmarken inte föreslagits. Strax söder om fastigheten Norje 77:75 utmed Sörens väg utökas dock kvartersmarken för bostadsändamål (gällande plan anger allmän plats park och gata), vilket möjliggör ytterligare en ny tomt inom stamfastigheten Norje 77:104.

En tidigare planlagd men aldrig genomförd väg i väster övergår till markanvändning för park/natur.

Inom fastigheten finns även en transformatorstation, vilken planläggs som teknisk anläggning.

Norje 77:73 till och med Norje 77:103

För fastigheterna Norje 77:73 till och med 77:103 justeras plankartan så att kvartersmarken för bostad överensstämmer med fastighetsgränserna.

Planförslaget innebär vissa justeringar av gränser för kvartersmark för bostad respektive allmän platsmark för gata och natur/park, för att överensstämma med befintliga fastighetsgränser.

Norje 80:3

Justeringar av plankartan för en bättre överensstämmelse mellan verklighet och karta avseende parkmark, gata och kvartersmark. Bland annat Attmars väg som har en lite annan sträckning än i äldre byggnadsplan.

Möjligheten i äldre plan att knyta ihop Sörens väg söderut mot Sones väg tas bort då förutsättningarna inte finns med avseende på terrängförhållandena (förhöjd tomt etc) eller utrymmet. Passagen säkerställs istället för gång/cykel, vilket överensstämmer med faktiska förhållanden.

Planförslaget innebär vissa justeringar av gränser för kvartersmark för bostad respektive allmän platsmark för gata och natur/park.

Tekniska frågor

Området är redan genomfört till största del.

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 och tillståndsansökningar mm.

Se vidare kap 5 Planeringsförutsättningar, underrubrik Teknik.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägare/arrendatorer/stugförening bekostar erforderlig utbyggnad av allmän platsmark och teknisk försörjning.

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatör/fastighetsägare, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

Flytt av befintliga allmänna VA-ledningar ska regleras i särskild överenskommelse mellan VA-huvudmannen och exploatören och bekostas av exploatören.

Anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxor.

Eventuell flytt eller åtgärd av ledningar inom kvartersmark bekostas av exploatören/fastighetsägaren eller den som initierat åtgärden.

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut genom planavgift enligt gällande taxa i samband med att en fastighetsägare eller arrendator ansöker om bygglov eller lämnar in bygganmälan.

Ett plankostnadsavtal mellan kommunen och stamfastighetsägarna har tecknats med anledning av den önskade prövningen av nya tomter inom planområdet. För dessa tomter kommer därmed ingen planavgift tas ut i samband med bygglov/bygganmälan.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägare inom planområdet ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning vid eventuell fastighetsavstyckning.

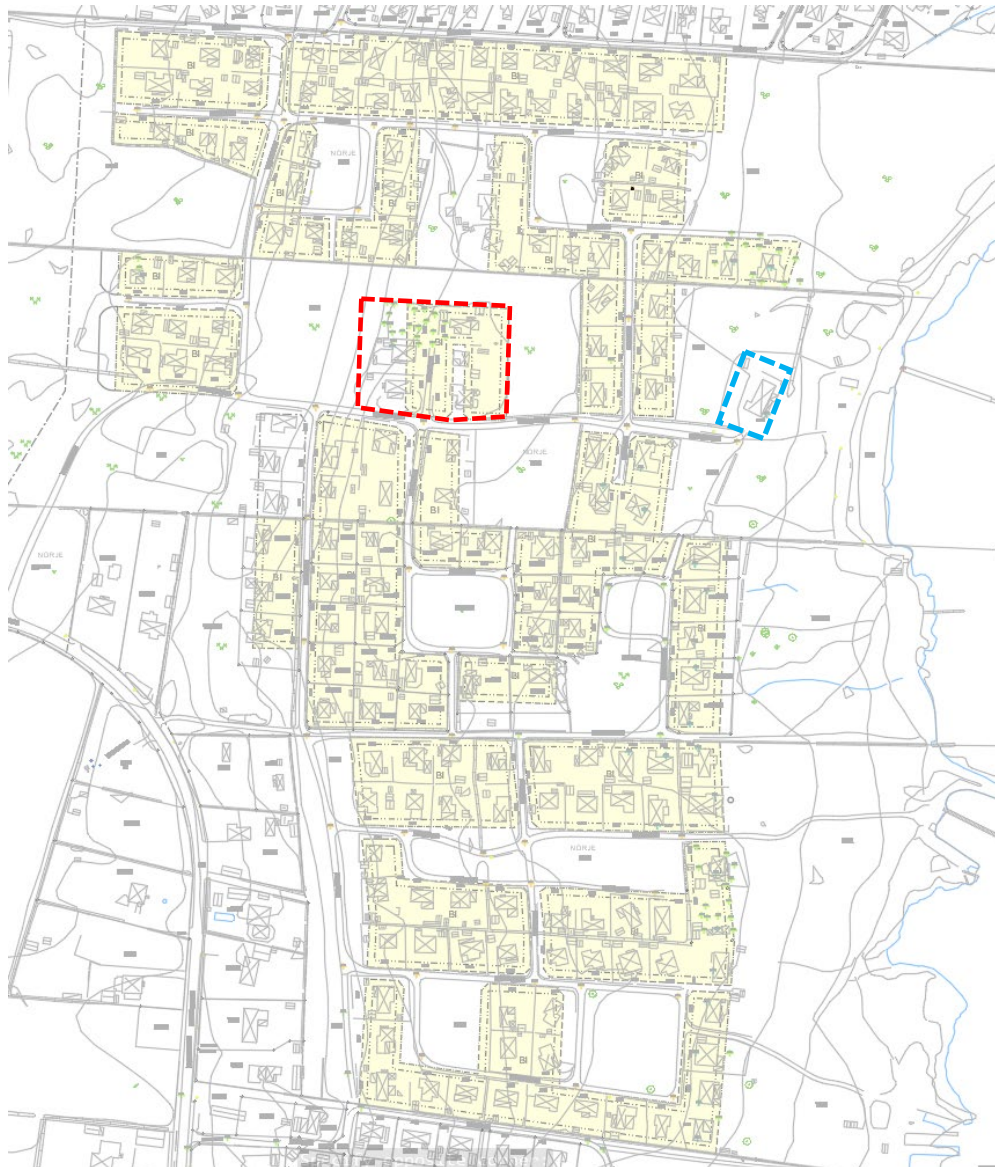
Organisatoriska frågor

Området är redan genomfört till största del.

Prövning enligt annan lagstiftning

Exploatören ansvarar för att ansöka om och står kostnaden för nödvändiga dispenser som krävs för detaljplanens genomförande.

Stenmurar som angränsar till jordbruksmark omfattas till biotopskydd och vid ingrepp ska dispens sökas hos länsstyrelsen enligt 7 kap 11§ MB.



Bildtext: Bilden ovan är en tolkad bild av tomtmarken enligt gällande byggnadsplan (ljusgula ytor) jämfört med grundkartan. Där framgår skillnader mellan plankartan och verkligheten. Inom röd streckad markering har detaljplanen upphävts i avvaktan på ny detaljplaneläggning. Inom med blå streckad linje finns på parkmark en före detta kiosk som omvandlats till bostad.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, ÖP 2050, är planområdet utpekad som befintlig bebyggelsestruktur vilken lämpligen kompletteras med enstaka bostäder i lucktomter.

I kommunens utvecklingsinriktning för Norje i ÖP 2050 står bland annat:

”Norje ges möjlighet att utvecklas till serviceort genom handels- och verksamhetsområden, vilket gynnar hela den norra kommundelen. Befintligt bostadsbestånd kompletteras för att skapa ett varierat utbud av bostadsformer.”

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

Bygglov

Inom området har bygglov för fritidshus i vissa fall getts med avvikelser från byggnadsplanen, t.ex. närmare tomtgräns och i så kallade prickmarkzoner som inte får bebyggas eller på allmän platsmark. Den allra största avvikelserna är det bygglov som gavs 1985 för tillbyggnad och omvandling av före detta kioskbbyggnad till fritidshus, helt på allmän platsmark för park.

Angränsande projekt av betydelse

Väster om aktuellt planområde finns sedan 2022 ett positivt planbesked för ett framtida bostadsområde. Syftet med det uppdraget är att pröva möjligheten att anlägga en väg i nordsydlig riktning som alternativ väg till befintliga bostäder och camping samt att uppföra bostäder genom förtätning och utökning av befintlig bebyggelse.

Nationella och regionala miljömål

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

De miljökvalitetsmål som bedöms relevanta för detaljplanen utgörs framförallt av God bebyggd miljö.

Miljömålet God bebyggd miljö definieras enligt följande: *”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”*

För att nå miljökvalitetsmålen har 28 etappmål antagits av regeringen. Dessa syftar till att tydliggöra var insatser behöver göras och anger steg på vägen för att uppfylla miljömålen. Precis som miljömålen ska etappmålen vägleda miljöarbetet på nationell, regional och lokal nivå.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv och högexploaterad kust

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust.

Planförslaget reglerar i huvudsak befintlig bostadsbebyggelse. Planförslaget bedöms inte innebära någon förändrad påverkan.

Natura 2000

I Natura 2000- området Pukaviksbukten är det prioriterade bevarandevärdet den stora areal av rev som utgör en viktig livsmiljö för bland annat flera arter av fisk, fågel, tång och musslor. Natura 2000-området har stor betydelse för att bibehålla balansen i det marina ekosystemet när det gäller förekomst av rovfisk.

Planförslaget reglerar i huvudsak befintlig bostadsbebyggelse. Planförslaget bedöms inte innebära någon förändrad påverkan.

Strandskydd

Då byggnadsplanen är från före 1975 är strandskyddet upphävt om det inte finns inskrivet i planhandlingarna att strandskyddet ska vara kvar generellt eller inom vissa områden. Eftersom den största delen av området närmast vattnet utgörs av allmän platsmark för park så sammanfaller syftena i stor utsträckning.

Vid ersättning av en gammal plan återinträder strandskyddet automatiskt i enlighet med 7 kap § 18 g Miljöbalken.

De berörda tomterna/fastigheterna för bostäder i planen har varit anspråkstagna under lång tid och saknar betydelse för strandskyddets syften. I vissa fall hävdas dock tomtmark mycket långt ut på allmän platsmark, och i de fallen justeras inte planen i samma omfattning.

Strandskydd inom allmän platsmark sammanfaller med markanvändningens syften och behöver inte upphävas.

Miljökvalitetsnormer

Det finns miljökvalitetsnormer för luft, vatten och buller.

Kustvattnet i Mellersta Pukaviksbukten utanför Norge har god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus. Planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten.

Inte heller luft och buller bedöms påverka miljökvalitetsnormerna.

Planförslaget bedöms inte innebära förändringar i andel trafik till/från eller inom planområdet. MKN för luft och buller bedöms inte påverkas negativt.

Planförslaget innebär ingen ökad trafikbullersituation, tillkommande 5-7 tomter innebär ett litet tillskott. Trafiken inom området kan däremot komma att förändras över tid som en konsekvens av allmän samhällsutveckling, ändrat körbeteende och en ökad andel permanentboende.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen i området utgörs av en relativt tät och låg fritidshusbebyggelse. En stor del uppfördes under 1960-talet och flera stugor har fortfarande tidstypisk karaktär, även om viss förändring med tillbyggnader och uteplatser

skett. Några äldre stugor har rivits och ersatts med nya. Flertalet stugor ligger på arrendetomt och endast ett fåtal ligger på egen fastighet.

Planområdet omfattar ca 180 befintliga fritidshus. Bebyggelsekaraktären är sammanhållen i sin småskalighet genom begränsad byggnadsvolym i både höjd och utbredning. Fasaderna utgörs huvudsakligen av trä i olika kulörer.



Bildtext: Ovan visas fotografier på några olika stugor i området. Bilderna visar på en blandning av äldre bebyggelse, ombyggt och renoverat samt nybyggt. Stugorna är i ett plan och taken utgörs huvudsakligen av låga sadeltak. Fasadmaterial består främst av stående eller liggande träpanel.



Bildtext: Fotografierna ovan visar några av stugorna närmast havet. Exempel på nybyggnation och renovering med uppglasade fasader och inglasade altaner.

Fritidshusområden har över lag en tendens att förvandlas till permanent boende och med det följer behovet av ökad bostadsyta. Denna förändring har ännu inte nått någon större omfattning inom området. Men attraktiviteten och efterfrågan kan förändras över tid.

Länsstyrelsen rekommenderar att utbyggnad av befintliga byggnader inte ska leda till omvandling från fritidshus till permanentbostäder i utsatta lägen, låglänta delar, eftersom det ökar samhällets sårbarhet för översvämningar.

Ekosystemtjänster

Området innehåller naturmiljöer av olika karaktär, skötsel och användning. De kan kategoriseras tillhöra både reglerande och kulturella ekosystemtjänster, men även stödjande och försörjande bör kunna finnas, ex luftrening, biologisk mångfald, vatten.

Detaljplaneförslaget innebär inte att några ekosystemtjänster påverkas jämfört med den markanvändning som finns i området idag, undantaget i de delar där nya tomter föreslås.

Naturområden och trädgårdar kan komma att förändras över tid beroende på hur gemensamma grönytor sköts/hävdas och hur trädgårdar ändrar karaktär.

Om ett äldre fritidshusområde som från början haft naturtomter med tiden övergår till mer åretruntbostäder och med en annan trädgårdsskötsel där

gräsytor och vegetation tas bort till förmån för uteplatser, uppfarter etc. så förändras förutsättningar för växt- och djurlivet lokalt. Med anlagda rabatter och trädgårdsland kan också den biologiska mångfalden öka och försörjande ekosystemtjänster tillföras.

Grönstruktur, rekreation, naturmiljö och landskapsbild

Det angränsande kustområdet består av ett flackt gräs- och buskbeklätt naturområde med fritt spridda stenblock. Vegetationen samt stengärden vittnar om tidigare betade strandängar. I den norra delen finns en bokskogsdunge med inslag av björk. Här finns även en ordnad badplats med sandstrand, gungor, grillplats och fikabänkar. Utmed hela kustremsan finns friytor med stigar, båtbyggor och kåsar. Även några sjöbodar finns uppförda intill strand, byggor och iläggingsplatser.

Inom stugområdena finns stora gemensamma allmänningar, i södra delen huvudsakligen öppna gräsytor och längre norrut mer skogbevuxna. Några anordnade lekplatser finns inte. Tillgången till friytor är däremot positiv ur lek- och rekreationssynpunkt. Variationen av grönyrtornas karaktär från gräsytor till skogspartier, ängar med fria stenblock och strand erbjuder utrymme för olika former av rekreation och aktiviteter som till exempel promenader och fri lek.

En naturvärdesinventering har gjorts inom delar av planområdet, framförallt kopplade till skogspartierna, se vidare kap 6, *Planeringsunderlag*.

Kulturmiljö

Det finns inga fornlämningar registrerade inom planområdet. Strax norr om planområdet i höjd med Torstens väg och Kojvägen finns en registrerad fornlämning i egenskap av röjningsröse och fossil åker.

Eventuella fynd i samband med anläggningsarbeten ska omgående anmälas till länsstyrelsen enligt bestämmelserna i kulturmiljölagen.

Inom området finns även spår av tidigare jordbruksmiljö i form av kvarvarande stengärdesgårdar. Ofta utgör de tomtgräns eller följer vägarna i området.





Bildtext: Fotografierna ovan visar olika karaktärer av grönområden inom planområdet, från öppna allmänningar i södra delen till mer trädbevuxna skogspartier i mellersta och norra delarna.

Hälsa och säkerhet

Markmiljö

Inom planområdets norra del har Länsstyrelsen identifierat ett potentiellt förorenat område, ej riskklassat. På flygbild 1960 syns en minkfarm. På ortofoto från 1975 är den borta och ersatt med fritidsstugor.

Anläggningar med miljö tillstånd

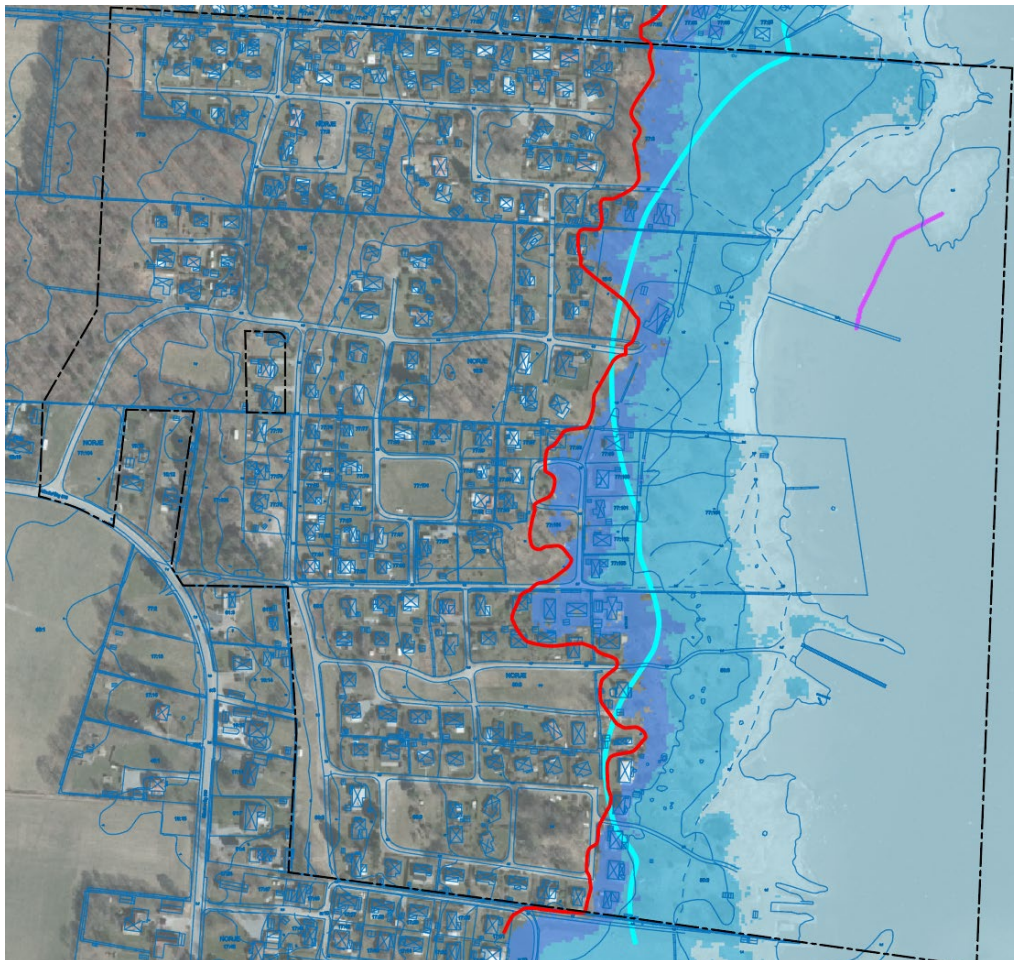
Cirka 250-300 meter sydväst om planområdet ligger en tillverkningsindustri och ett kycklingslakteri, Atria. Verksamheten hanterar bland annat ammoniak. Miljö tillstånd för verksamheten finns och ställer krav på hantering och säkerhet kring ammoniak, trafikbuller, lukt mm. Det finns befintlig bebyggelse

närmare verksamheten än planområdet och bedömningen är att det inte inverkar på riskerna för planområdet eller vice versa.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Marken inom planområdet sluttar österut ner mot havet.

Enligt SGU's jordartskarta består området av sand och morän vilket indikerar goda grundläggningsförhållanden och god infiltrationsförmåga.



Bildtext: Kartbild visar delar som berörs av framtida klimatförändringar och förändrade vattennivåer enligt riktlinjerna om +3 meter över havet, underlag från Länsstyrelsen. Röd linje visar 3-metershöjdkurvan. Ljusblå linje visar strandskyddsgränsen.

Klimat

Riktlinjer framtida havsnivåer

Kommunen arbetar vid detaljplanering och bygglovsprövning utifrån Länsstyrelsens riktlinjer avseende att inte placera bostäder eller tillfarter under +3 meter över havet på grund av framtida havsnivåhöjning. Länsstyrelsen håller på att se över dessa riktlinjer och föreslår en höjning då klimatpåverkan går fortare än tidigare bedömningar. Föreslagen höjd för Sölvesborgs kommun är +3,92 m över havet.

Klimatförändringar och havsnivå

Utifrån planområdets läge vid havet och med hänvisning till Länsstyrelsens riktlinjer för byggande i låglänta områden finns det anledning att särskilt titta på bebyggelsen i de östligaste delarna.

Vid planering av ny bebyggelse har Länsstyrelsen tagit fram riktlinjer där ny bebyggelse inte bör placeras under +3 meter utan skyddsåtgärder.

Havsnivån bedöms dock fortsätta att stiga under längre tidsperiod och åtgärder för att klara högre höjd kan bli aktuella i framtiden.

Bebyggelseraden närmast havet ligger strax under 3-meterskurvan och berör ca 20 befintliga fritidshus.

En inmätning av befintliga sockelhöjder i de berörda delarna visar att de ligger på nivåer mellan +2,48 som lägst och +3,97 som högst.

Det ställer extra krav på grundläggning och anpassning till framtida havsnivåhöjningar i samband med ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnad i dessa lägen. Området är redan bebyggt och planen medger inte någon ytterligare ny byggbar mark i låglänta områden.

Service och sociala aspekter

Inom planområdet finns ingen service. Däremot i Norge samhälle finns förskola och skola F-6 med bibliotek.

I Norge finns också festivalområdet där Sweden Rock Festival håller till.

Området utgörs huvudsakligen av fritidshus och endast ett fåtal hus används året runt. Sommartid är området och omgivande delar populära besöks-, bad- och semestermiljöer, medan vinterhalvåret har ett annat tempo och färre boende.

Teknik

Vatten och spillvatten

Allmänt vatten och spillvatten är utbyggt i området och nedlagt i vägarna med servitut. Flertalet stugor är anslutna till VA-systemet. Några har egna avloppslösningar med slutna tank. Möjlighet finns att ansluta samtliga till systemet.

Dagvatten

Inom delar av området finns dagvattenledningar. I samband med utbyggnaden av allmänt VA lades även dräneringsledningar ner som en markavvattningsåtgärd för att vid stor nederbörd avleda vatten från främst tak-, gräs- och grusvägsytor. I övrigt sker infiltration på egna tomten.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Det finns inget fjärrvärmenätverk utbyggt i Norge. Olofströms Kraft Nät AB är elnätsägare. Fiber finns utbyggt i området och ca 1/3 av stugorna har fiberanslutning.

Avfall

VMAB har sophämtning i området. Inom området sker sophämtning både året runt och särskild sommartömning, beroende på om stugorna används för åretruntboende eller sommarboende.

Idag fungerar sophämtningen genom att sopkärl dras fram, från gator som saknar vändplats eller som är för smala, till gata där framkomlighet för sopbil finns.

Posthantering

De olika stugföreningarna har gemensamt placerade brevlådor, vilket underlättar för posthanteringen.

Trafik

Vägnät

Planområdet nås från Furumovägen via Monsunvägen som sedan förgrenar sig till de olika stugområdena norrut och söderut.

Vägarna inom planområdet är smala, mellan 3-4 meters körbana och har varierande beklädnad av asfalt- och grus. Vägarna i området har enskilt huvudmannaskap och sköts av AB Norje Fritidsområde. Flertalet av vägarna har rundkörning, ofta kring allmänningarna, men det finns även några återvändsgator varav vissa saknar vändplats.



Bildtext: Foton på ett par av områdets smala grusvägar mellan tomternas häckar.

Fotgängare, cyklister och motorfordon rör sig på samma vägytor. Hastigheten är låg och på Monsunvägen i höjd med att stugbebyggelsen börjar, samt övriga vägar inom planområdet, är det skyltat 20 km/h.

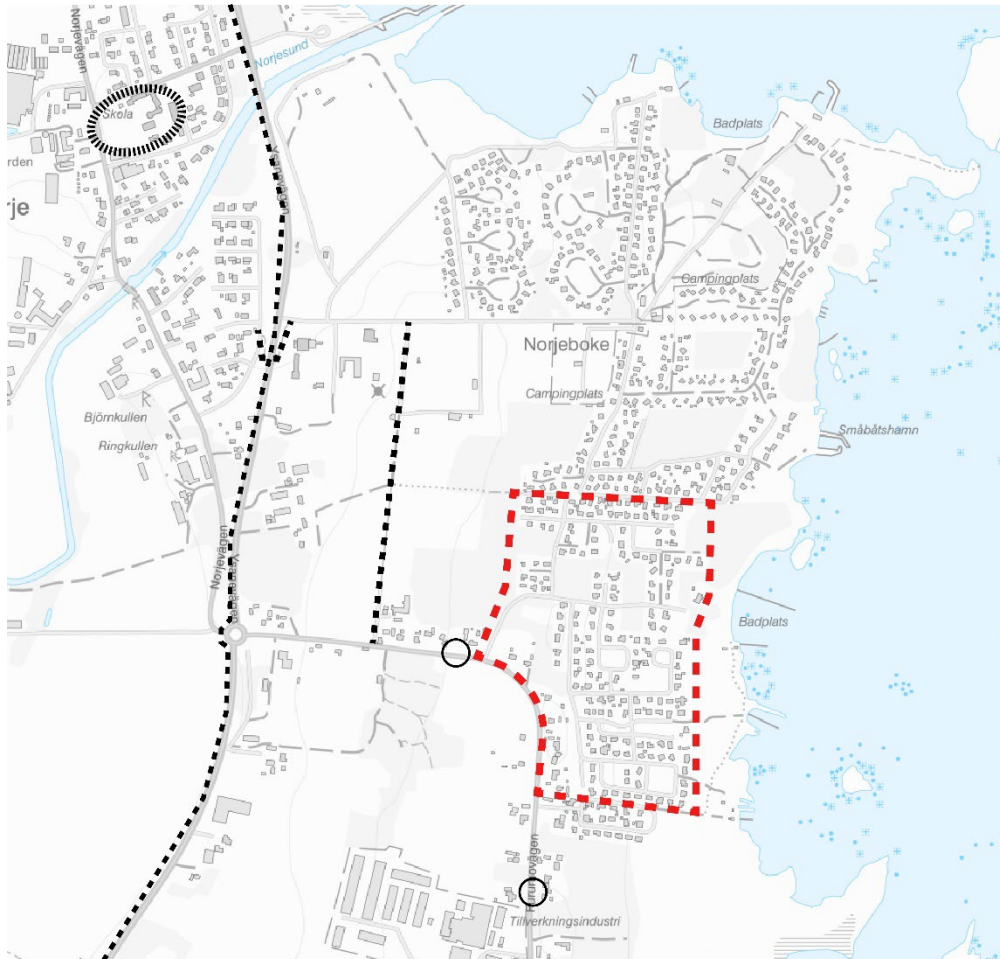
Det finns också körbara grusvägar ner mot småbåtsbryggorna och sjösättningsramperna, inom allmän platsmark park.

Parkering

Flera av tomterna i området är små och inte alla har ordnad parkering inom egna tomten. De stora allmänningarna används delvis för parkering. I slutet av Monsunvägen, vid badplatsen, finns en större grusad yta för parkering.

Kollektivtrafik

Utmed Furumovägen finns busshållplats, i form av stolpe med skylt, som trafikerar mot Sölvesborg och mot Karlshamn. Furumovägen är skyltad 50 km/h och det finns ingen trottoar eller gång- och cykelväg. Däremot har kommunen och Trafikverket diskuterat en gång- och cykelväg utmed denna och den finns med i kommunens cykelplan för framtida utbyggnad.



Bildtext: Översiktlig karta som visar planrådets ungefärliga utbredning samt angränsande befintliga busshållplatser (svarta cirklar) och cykelvägar (svarta streckade linjer).

6 Planeringsunderlag

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

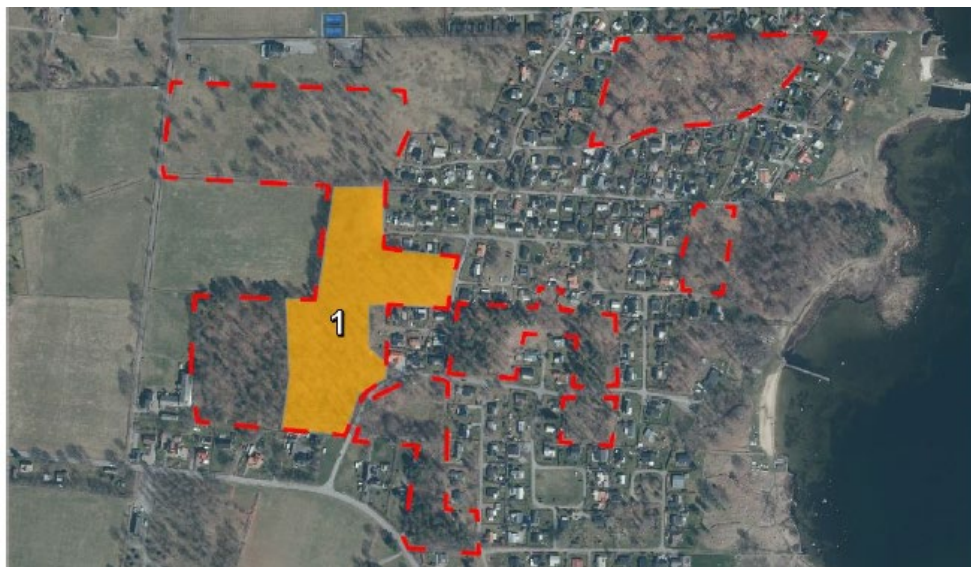
Kommunens ställningstagande är att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB inte behöver upprättas.

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

Utredningar och inventeringar

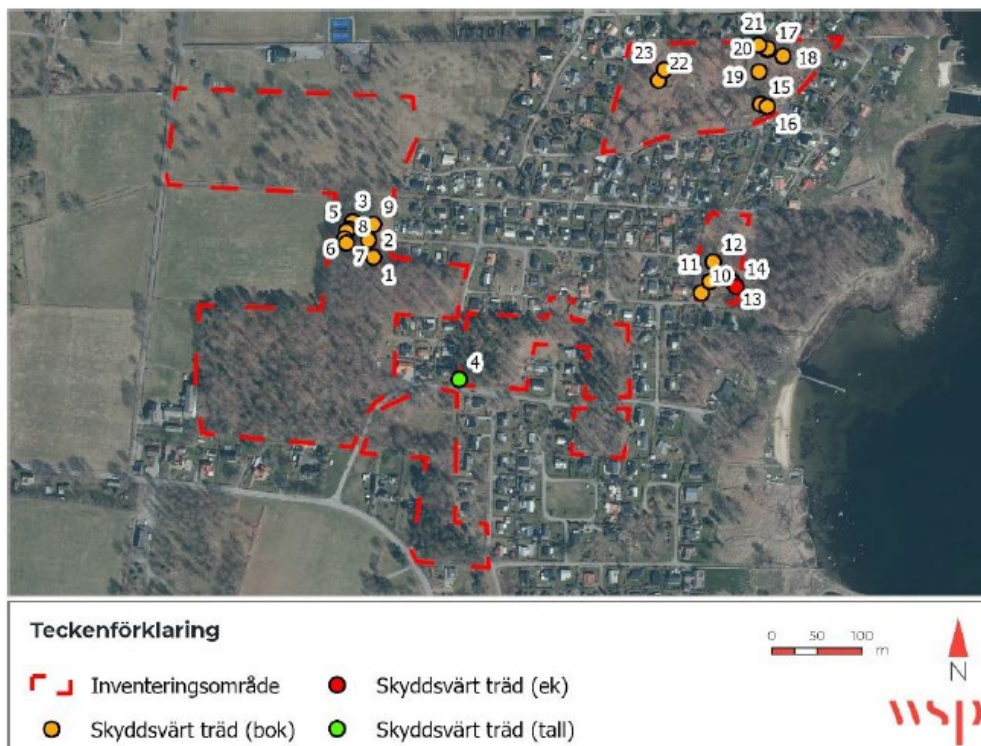
Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering (WSP 2023-02-17) har gjorts inom delar av planområdet. Det större bokskogspartiet i områdets västra del bedöms ha ”påtagligt naturvärde kopplat till gynnsamma strukturer som olikåldrighet, grova träd och värdeelement som stenmurar och uthackade bohål. Artvärdet bedöms som visst med hänvisning till att området har högre artrikedom än omkringliggande landskap. Sammantaget tilldelas objektet påtagligt naturvärde.”



Bildtext: Utdrag ur Naturvärdesinventeringen med avgränsning av område med påtagligt naturvärde (orange). Inventeringsområdet visas med rödstreckad linje.

Även 23 skyddsvärda träd noterades vid inventeringen, varav 14 inom planområdet. Samtliga träd är skyddsvärda för att de är grova. Enstaka har börjat utveckla naturlig hållighet i huvudstam. Det förekommer också träd med sparsamt med enstaka död ved i kronan och barkskador men majoriteten av träden är livskraftiga. Enstaka tall och ek förekommer, resten är bok.



Bildtext: Utdrag ur Naturvärdesinventeringen med skyddsvärda träd.

Uthackade bohål har noterats inom inventeringsområdet. En rödlistad fågelart (spillkråka) med häckningskriterier finns rapporterad inom inventeringsområdet. Ingen häckning konstaterades av arten under fältbesöket, vilken sammanföll med häckningssäsong. Troligen finns dock andra häckande fågelarter inom inventeringsområdet. För att inte störa häckande fåglar bör avverkning av träd inte utföras under häckningstid. För att gynna fåglar i området går det att sätta upp holkar och lämna ytor med igenväxningsmark och bärande träd och buskar.

7 Konsekvenser

Natur

I de lägen där parkmark föreslås regleras till kvartersmark för bostadsändamål, får det konsekvensen att allmän platsmark exploateras. Vid placering av ny kvartersmark har hänsyn tagits med utgångspunkt i NVI.

Föreslagen kvartersmark vid slutet av Runes väg berör dock en av de utpekade skyddsvärda bokarna.

För de övriga befintliga grönytorna inom bebyggelsestrukturen regleras markanvändningen även fortsättningsvis till allmän platsmark park och/eller natur. Vissa justeringar av gränser mellan bostadsbebyggelse och park görs för att anpassa efter hur bebyggelsen är placerad redan idag.

I detaljplanen föreslås inte särskild lekplatsyta regleras, däremot är det tillåtet och möjligt för stugföreningarna/samfälligheterna att ordna sådant inom markanvändningen park och natur.

Skulle behov uppstå av att hantera dagvatten vid exempelvis hårdgörande av vägar och parkeringsytor i området behöver dagvattenlösning studeras, t.ex. genom att anlägga svackdiken och översilningsytor inom park/naturmarken. Det går att utforma i samklang med naturmiljö och vegetation på olika sätt och skulle kunna berika området.

Det skulle även vara positivt att omvandla någon klippt yta till insektsäng.

Miljö

Konsekvensen av planen är att strandskyddet återinträder och därför upphävs för berörda delar av kvartersmark för bostäder, den före detta kiosken samt gatumark. Se karta på sida 17 för f.d. kioskens placering.

Strandskydd inom naturområden sammanfaller med markanvändningens syften och behöver inte upphävas.

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte innebära förändringar i andel trafik till/från eller inom planområdet. MKN för luft och buller bedöms inte påverkas negativt.

Planförslaget innebär ingen ökad trafikbullersituation.

Hälsa och säkerhet

För berörd bebyggelse som idag finns i delar som ligger lägre än +3 meter över havet införs bestämmelser om grundläggning och lägsta golvhöjd för ny- och tillbyggnad, med hänsyn till förändrad havs- (och grundvatten)nivå.

Trafik

Trafiken inom området kan komma att förändras över tid som en konsekvens av ändrat beteende och ökad andel permanentboende. Även förtätningen bidrar till något ökad trafik om än inte särskilt mycket.

Området är utbyggt under en tidsperiod med mindre omfattning av trafik och en annan syn på fritidsboende än idag. I en redan utbyggd struktur är det svårt att skapa utrymme för eventuell breddning av gaturummet eller ytor för vändplatser.

Strategiska avdelningen

Karoline Lindén Bengtsson
Planarkitekt

Magnus Runesson
Teknisk chef