

Samrådshandling

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Sölve 3:10, Ljungaviken
etapp 2B, Sölvesborgs kommun



Samrådshandlingar

Följande handlingar tillhör planförslaget:

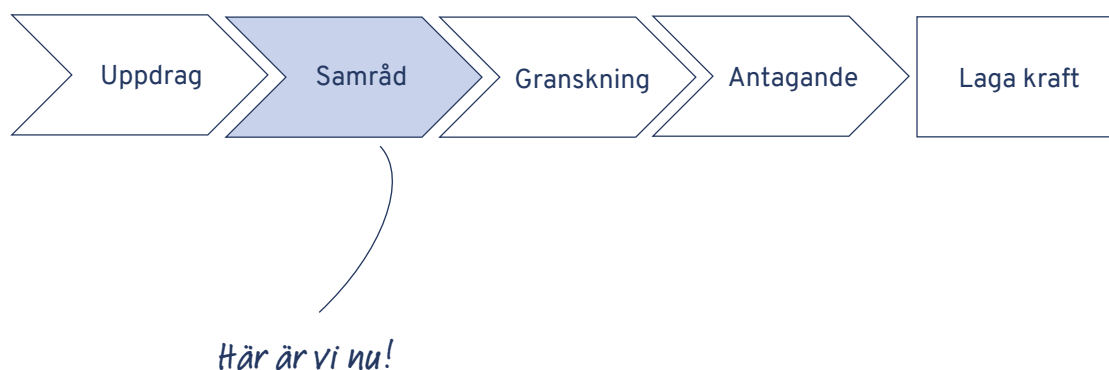
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Vad är en detaljplan?

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

Planprocessen

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



Innehållsförteckning

Samrådshandlingar	1
1. Inledning	4
Bakgrund	4
Detaljplanens syfte	4
Plandata	4
Planförfarande	4
Tidplan	5
2. Tidigare ställningstagande	5
Gällande planer	5
Behov av MKB	5
3. Förutsättningar och planförslag	6
Befintlig bebyggelse	6
Ny bebyggelse	6
Naturmiljö	8
Markförutsättningar	9
Fornlämningar och kulturmiljö	9
Trafik och vägnät	9
Teknisk försörjning	10
Sociala aspekter	11
Riksintressen mm	11
Miljö, hälsa och säkerhet	11
4. Genomförande av detaljplanen	12
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	12
Tekniska frågor	13
Medverkande tjänstemän	13

1. Inledning

Bakgrund

Det är i dagsläget ont om lediga kommunala tomter för villabebyggelse i Sölvesborgs närhet och i Ljungaviken är alla tomterna sålda.

Nu gällande detaljplan för Ljungaviken, DP 159, möjliggör för flerbostadshus i stora delar av etapp 2B. För att kunna möta efterfrågan av tomter för enbostadshus måste en ny detaljplan upprättas.

Kommunstyrelsen gav 2021-03-09 § 20 byggnadsnämnden i uppdrag att pröva möjligheten att upprätta en ny detaljplan för bostadsändamål för del av Sölve 3:10, Ljungaviken etapp 2B.

Byggnadsnämnden gav 2021-04-01 § 32 stadsarkitektavdelningen i uppdrag att pröva möjligheten att upprätta en ny detaljplan för bostadsändamål för etapp 2B inom Ljungaviken, Sölve 3:10.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av en- och tvåbostadshus inom hela området, för att möta efterfrågan på villatomter i närheten av Sölvesborgs tätort. Planen möjliggör även övrig bostadsbebyggelse så som radhus/parhus/kedjehus och mindre flerfamiljshus i 1-2 våningar.

Med hänsyn till områdets topografiska förhållanden med nivåskillnader mellan gata och kringliggande naturområden behöver tomterna utformas med god hänsyn till att möta omgivande natur och granntomter på ett hänsynsfullt sätt.

Plandata

Läge och omfattning

Planområdet är beläget öster om Sölvesborgsviken och avgränsas i väster av en tallskogsriddå ner mot viken, i söder och öster av bostadsbebyggelse och i norr av en grusväg ner mot småbåtklubben vid Ohället.

Markägoförhållanden

Hela fastigheten Sölve 3:10 ägs av Sölvesborgs kommun.



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. Efter samrådet kan det i vissa fall bli aktuellt att byta till utökat förfarande.

Tidplan

Uppdrag (KS)	2021-03-09
Beslut om samråd (BN)	december 2021
Beslut om granskning (BN)	april 2022
Godkännande för antagande (BN)	augusti 2022
Antagande (KF)	oktober 2022

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

Förklaring av ovan använda förkortningar: KS – kommunstyrelsen, BN – byggnadsnämnden, KF – kommunfullmäktige.

2. Tidigare ställningstagande

Gällande planer

Översiktsplan

I kommunen översiktsplan, antagen 2020, är planområdet utpekad som befintlig bebyggelse, med utgångspunkt från avsikten i gällande detaljplan.

Sölvesborgsviken öster om nu aktuellt område pekas ut som ett viktigt naturområde främst för fågellivet. I anslutning till planområdet passerar även en vandringsled runt Sölvesborgsviken och Sölvesborgsbron.

Gällande detaljplaner

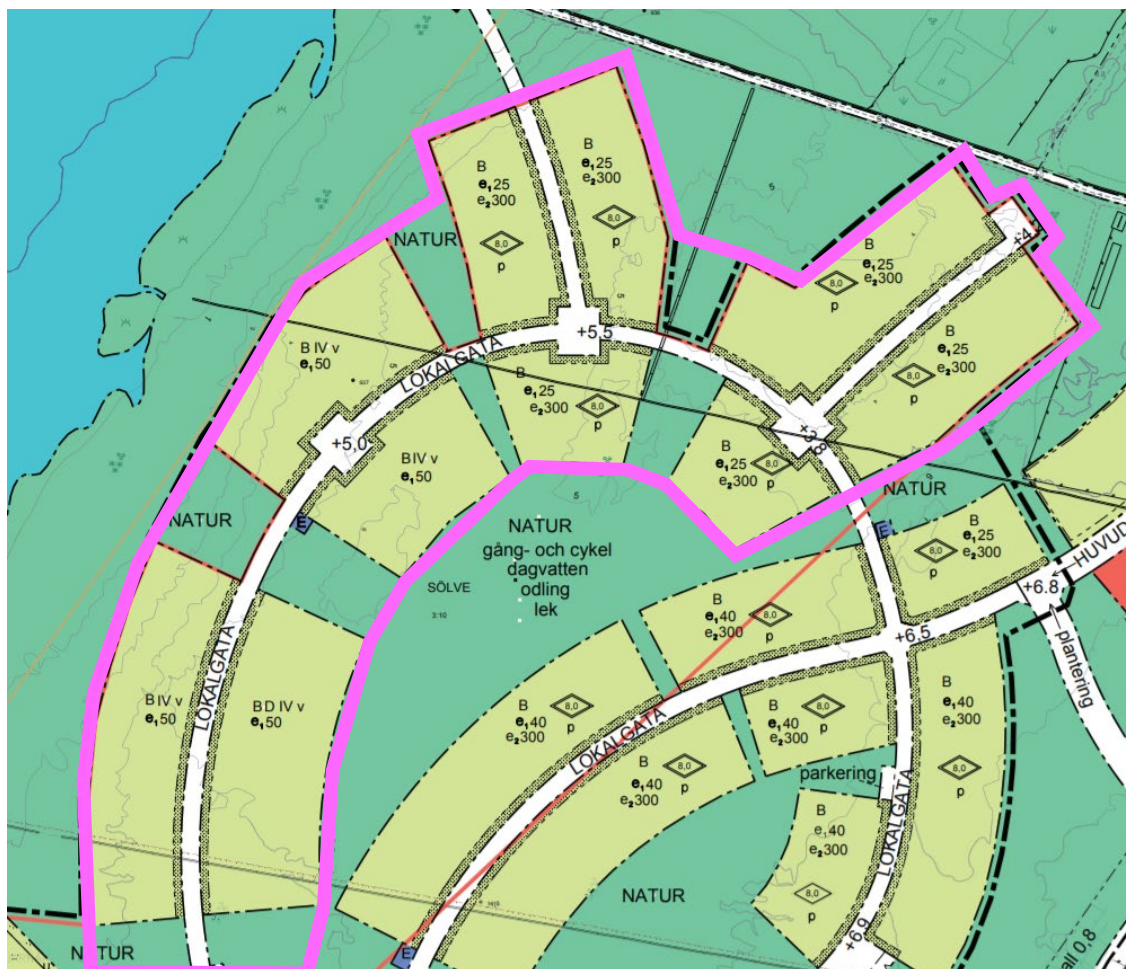
För området gäller detaljplan för del av Sölve 3:10 m fl – Ljungaviken, DP 159. Detaljplanen anger fyra kvarter för flerbostadshus i fem våningar och en exploateringsgrad på 50 % av fastighetsarean, samt 5 kvarter för bebyggelse i 1-2 våningar med en exploateringsgrad på 25% av fastighetsarean, dock max 300 kvm.

I ett kvarter möjliggörs även vård i gällande plan.

Detaljplanen vann laga kraft 2012-07-05 med en genomförandetid på 15 år. Det innebär att genomförandetiden fortfarande gäller, fram till 2027.

Behov av MKB

Kommunen gör bedömningen att den befintliga miljön i planområdet inte har sådana värden, eller att påverkan på kringliggande värden orsakas, att genomförande av planförslaget kan väntas leda till en 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.



Bilden ovan är ett utsnitt ur gällande detaljplan. Berörd del av kvartersmark avgränsat med rosa linje.

3. Förutsättningar och planförslag

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. I söder och öster gränsar området till befintlig bostadsbebyggelse i Ljungaviken. Bebyggelsen i öster består av villabebyggelse i främst 1- 1 ½ våningar.

Bebyggelsen i söder är mer varierande med både villatomter och radhusbebyggelse i 1-2 våningar samt flerfamiljshus och trygghetsboende i upp till 5 våningar.

Ny bebyggelse

I planområdet föreslås en- och tvåbostadshus uppföras. Området rymmer ca 30 sådana villatomter. För att vara så flexibel som möjligt ger planen även möjlighet att uppföra parhus, radhus och kedjehus vilket skulle kunna ge ungefär det dubbla antalet bostäder om området bebyggdes helt på det viset.

Kvartersmarken planläggs för bostadsändamål (B).

Utnyttjandegrad:

Tomtstorleken regleras till minst 800 m² för friliggande en- och tvåbostadshus. Ingen reglering för övrig bostadsbebyggelse avseende tomtstorlek.

Största exploatering är 30 % byggnadsarea per fastighet för en- och tvåbostadshus dock max 200 m². För övrig bostadsbebyggelse är största exploatering 40 % byggnadsarea per fastighet.

Med dessa bestämmelser ges större flexibilitet i planen för olika typer av bebyggelse från en- och tvåfamiljshus till radhus/kedjehus/parhus antingen på egna fastigheter eller som flerfamiljsenheter.

Placering:

För att få en gemensam struktur i området regleras huvudbyggnads avstånd mot gatan. Huvudbyggnad ska placeras 5 meter från fastighetsgräns mot gata och i övrigt minst 4 meter från, alternativt ska den sammanbyggas i gräns, vilket möjliggör t.ex. radhus, parhus, kedjehus.

Framför garage/ carport samt övriga komplementbyggnader ska fritt utrymme på 6 meter hållas mot allmän platsmark gata, dels för att ge utrymme för bil på egen uppfart och dels hålla ett gemensamt avstånd mot gaturummet. I övrigt gäller placering 1 meter alternativt sammanbyggas i gräns.

För att inte få helt slutna fasader mot gatan regleras att fasad mot gata ska innehålla entré alternativt fönster.

Utformning:

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 8,0 meter, vilket ger en bebyggelse i upp till två våningar. Denna skala ansluter till omgivande villabebyggelse och håller sig nedanför omgivande trädridåer. För komplementbyggnader anges högsta nockhöjd vara 4,5 meter.

Utförande:

Huvudbyggnader skall uppföras i radonskyddat utförande med förberedelse för radonsäkert utförande såvida inte särskild utredning påvisar att det är onödigt.

Markens anordnande:

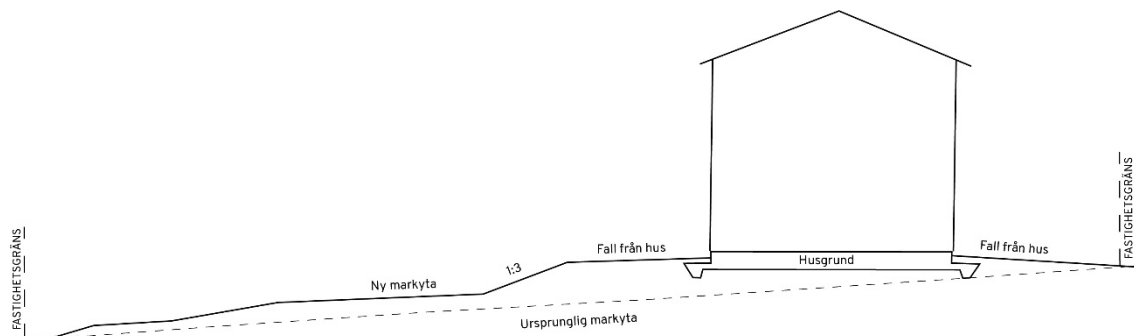
Byggnader ska placeras och utformas efter platsens förutsättningar vilket innebär att topografin sätter begränsningar för vilken slags byggnad som är möjlig att uppföra. Terränganpassning innebär också att välja rätt plats och placering på tomten för att mer i detalj anpassa byggnaden till terrängen.

Med nivåskillnader mellan gata och kringliggande naturområden behöver tomterna utformas med god hänsyn till att möta omgivande natur och granntomter på ett hänsynsfullt sätt.

I samband med ansökan om marklov/bygglov ska kommunen särskilt beakta att utfyllnaderna sker på ett sätt så att konsekvenser för omkringliggande tomter och naturområden i form av exempelvis höga stödmurar undviks. Tomtmarken ska så långt som möjligt följa den naturliga topografin.

Släntfot ska ligga inom den egna fastigheten. Dagvatten får inte belasta grannfastigheten. Därför behöver ett utrymme mellan släntfot och fastighetsgräns lämnas så att dränering eller dike för avledning av vatten kan ordnas.

Detta regleras inte genom planbestämmelse, utan följs upp i samband med bygglov.

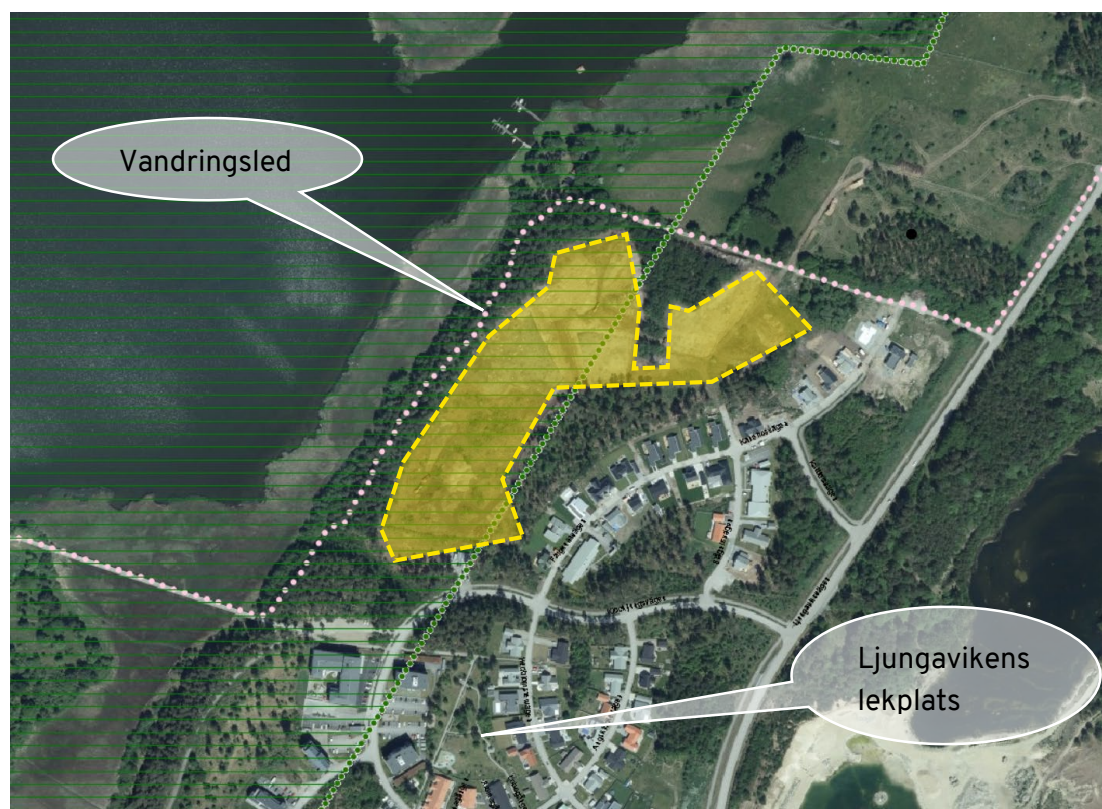


Bilden ovan visar ett exempel/princip för tomtutformning.

Naturmiljö

Planområdet utgörs idag till stora delar av ett öppet, utgrävt område med blottade jordhögar och schakt efter de arkeologiska utgrävningarna.

Kring dessa ytor finns dels ett sammanhängande natur- och rekreationsstråk utmed Sölvesborgsviken, med dominerande tallskogskaraktär, dels ett skogsparti i öster, mot angränsande bostadsbebyggelse, som med utbyggnad av föreliggande etapp, skulle bli ett centralt grönområde.



Lek och rekreation

Inom befintligt bostadsområde i Ljungaviken, finns en stor centralt belägen lekplats, ca 200 meter söder om planområdet.

Direkt öster och väster intill planområdet finns också naturpartier.

Utmed Sölvesborgsviken, väster om planområdet, passerar en vandringsled som binder samman gång- och cykelnätet via Sölvesborgsbron strax söder om planområdet, in mot centrala Sölvesborg, vidare norrut där det ansluter till gång- och cykelvägar mot Sölve och mot Mjällby.

Markförutsättningar

Geotekniska förhållanden

I samband med tidigare planläggning har WSP utfört en översiktlig geoteknisk utredning inom planområdet. Resultaten visar att jorden inom det blivande bostadsområdet domineras av sand. Inom låglänta delar förekommer dock ställvis lera som skikt/lager i sanden.

Inför bygglov kommer markradonundersökning krävas in. Det finns markradon inom Ljungaviksområdet.

Fornlämningar och kulturmiljö

Området har blivit undersökt genom arkeologiska utgrävningar och genomgått slutundersökning. Utgrävningarna har utgått från gällande gränser för kvartersmark och gatemark och området har på så vis förberetts inför exploatering. Vid utgrävningarna påträffade arkeologerna ca 8 400 år gamla boplatssfynd från jägarstenåldern, med över 50 huskonstruktioner samt en hund med gravgåvor.

Trafik och vägnät

Planområdet nås med bil från Ljungaviksvägen via Klocklångsvägen och Kanelrosvägen och ansluts till dessa med en föreslagen ny genomgående gata.

Enligt gällande detaljplan är avsikten även att småbåtshamnen vid Ohället ska nås via planområdet.

Trafikräkningar som gjorts i området på Klocklångsvägen och Mandelblomsvägen visar 200 fordon/dygn vardera. Hastighetsbegränsningen är 40 km/h.

De nya gatorna inom planområdet ges en bredd på 6,5 meter och planläggs som allmän platsmark (GATA). För att tydliggöra höjdsättning i området har även gatuhöjder angetts, likt gällande detaljplan. De nivåerna är satta med hänsyn till ledningsdragningar och självfall, men tydliggör även nivåer för anslutande kvartersmark.

Gång- och cykelväg

Området har även god tillgänglighet via befintliga gång- och cykelvägar. En separat gång- och cykelväg finns utmed Klocklångsvägen och går vidare över Ljungaviksbron in till centrala Sölvesborg och även utmed Ljungaviksvägen.

Kollektivtrafik

Utmed Ljungaviksvägen, ca 400 meter från planområdet, finns busshållplats som trafikerar Sölvesborg-Ljungaviken-Mjällby-Norje.

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten och behandlas i bygglovsskedet. Vid radhus/grupphusbebyggelse utformas lämpligen gemensamma parkeringsytor.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns idag utbyggt i anslutning till planområdet, med möjlighet att ansluta ny bebyggelse. Utbyggnaden av ledningssystemet sker inom allmän platsmark (gata, natur).

Dagvatten

Fastigheter bör i första hand fördröja och eventuellt rena dagvatten (regn- och smältvatten) på den egna fastigheten. Med en mer småskalig bebyggelse och därmed mindre andel hårdgjord yta ses möjligheten till lokal infiltration vara god.

Dagvatten från planområdet kommer att ledas vidare till befintliga dagvattendiken, dels i söder vid Klockljugsvägen där det leds vidare till en mindre fördröjningsdamm strax norr om brofästet, och dels norrut mot en mindre damm/dike, innan det leds vidare ut till havet.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Sölvesborg Energi äger och ansvarar för drift och underhåll av elnätet inom Sölvesborgs tätort och Ljungaviken. Planområdet kan anslutas till befintlig infrastruktur. Både avseende el och fiber.

Någon fjärrvärme är inte utbyggd till Ljungaviken.

Gällande regler och krav på laddinfrastruktur för laddning av elfordon ska tillgodoses vid ny- och ombyggnad. Förutsättning för detta bedöms finnas i området och ska behandlas i bygglovsskedet.

Avfall

Avfallshanteringen i Sölvesborgs kommun sköts av det kommunala bolaget Västblekinge Miljö AB (VMAB). Hantering och sortering av avfall sker inom den egna fastigheten. Utrymmen för avfallshantering ska finnas i tillräcklig omfattning inom området och bör utformas så att det är möjligt med källsortering. Placering och utformning av utrymmen för avfallshantering ska utföras enligt gällande föreskrifter för avfallshantering. Återvinningsanläggning finns vid Sölve industriområde utmed Sölvevägen, ca 2 kilometer norr om planområdet.

Sociala aspekter

Trygghet

En utbyggnad av området ger fler boende och ökad trygghet och tydligare koppling till intilliggande kvarter med sammanhängande gator och ökad tillgänglighet.

Tillgänglighet

Nya byggnader ska enligt lag utformas så att byggnaden är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas i samband med bygglov. Vid prövning ska hänsyn tas till befintliga förutsättningar. Planförslaget förhindrar inte att området eller byggnationen inom området utformas tillgängligt.

Barn och ungdomar

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barns behov och rättigheter. Nya bostäder intill naturområdet möjliggör för fler människor i olika åldrar att bo nära naturen.

Riksintressen mm

Riksintresse, Natura 2000 och naturreservat

Planområdets västra del ligger inom riksintresse för naturvård, som omfattar Sölvesborgsviken.

Sölvesborgsviken, som tillsammans med intilliggande vattenområde i Östersjön, har klassats som ett internationellt betydelsefullt fågelområde, Natura 2000-område enligt fågeldirektivet och dessutom utgör ett naturreservat.

Planområdets utbyggnad bedöms inte medföra någon betydande påverkan på dessa intressen.

Strandskydd

Strandskyddet är sedan tidigare upphävt, men återinträder i och med ny detaljplaneprocess. Längs med Sölvesborgsviken är strandskyddet utökat och innefattar därför stora delar av planområdet. Avsikten är att med denna detaljplan återupphäva strandskyddet inom planområdet.

Miljö, hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer reglerar den kvalitet på miljön som ska uppnås till en viss tidpunkt och de ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger. Det finns miljö kvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på miljö kvalitetsnormerna. Området är fritt beläget, någon risk för luftföroreningar eller buller från industri eller stora trafikmängder finns ej.

Risk för översvämning

Planområdet är beläget på nivåer +3 meter över havet och högre.

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 slutar 5 år det datum planen vunnit laga kraft. Detta ger skälig tid för utbyggnad i enlighet med planen.

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

Kommunen är huvudman för allmän platsmark NATUR och GATA. Det innebär att kommunen har ansvar för utbyggnad, drift och underhåll.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.

Marken i området utgörs av delar av fastigheten Sölvesborg 3:10, vilken ägs av Sölvesborgs kommun.

Från denna kommer nya fastigheter avstyckas för bostadsändamål (totalt ca 32 290 m²). Mark som avses vara allmän plats (totalt ca 13 000 m²), gata respektive natur, kommer att förbli på fastigheten Sölvesborg 3:10.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ytterligare medföra några konsekvenser för fastigheter utanför planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsägaren/exploatören ansöker om och bekostar all fastighetsbildning. Fastighetsbildning för enskilda fastigheter förutses genomföras i takt med en utbyggnad av området.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av nu aktuell detaljplan svarar kommunen för. Kostnaden för upprättandet av detaljplanen tas ut genom planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglov/byggnmälan. Kostnaderna kan eventuellt tas ut i samband med framtida markförsäljning.

Allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän platsmark inom planområdet, d.v.s. gator och naturmarken.

Kvartersmark

Inom kvartersmark svarar fastighetsägare för kostnader kopplade till planens genomförande inklusive eventuella erforderliga geotekniska undersökningar kopplade till byggnaders exakta placering.

Anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp utgår enligt vid tiden gällande taxor.

Inlösen och ersättning enligt plan- och bygglagen

Om detaljplanen ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats.

Ersättningskraven ska ställas till kommunen, inom två år från det att en ny detaljplan fått laga kraft. Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men om planen ändras eller upphävs ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Inlösen av allmänplats är ej aktuellt till följd av att kommunen äger all mark som föreslås vara allmänplats.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp, dagvatten, el och fiber

Kommunalt VA- och elnät samt fiber finns idag utbyggt i anslutning till planområdet. Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till befintliga ledningssystem. Sölvesborg Energi AB ansvarar för driften av el och va-anläggningar.

Dagvattnet som uppkommer inom området ska omhändertas enligt Sölvesborgs kommuns va-policy. Kommunens målsättning är att dagvatten ska omhändertas på ett, för den aktuella platsen, lämpligt sätt ur både estetisk, biologisk och hydrologisk synpunkt. Det är av stor vikt att tekniska lösningar beaktas och utformas för att kunna hantera ökad nederbördsintensitet. Lösningar i form av LOD-damm, gröna tak eller öppna system är att föredra.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av undertecknad planarkitekt, i samarbete med berörda tjänstemän från samhällsbyggnadsförvaltningen.

STADSARKITEKTAVDELNINGEN

Fredrik Wikberg
Stadsarkitekt

Karoline Lindén Bengtsson
Planarkitekt