Sölvesborgs kommun

2022-03-25 2015/143

Stadsarkitektavdelningen

Granskningshandling

Planbeskrivning

Detaljplan för
Stiby 31:2 mfl (Hälleviks rökeri)
Hällevik, Sölvesborgs kommun

Möjlig framtida bebyggelse, visualisering från öster (Sweco 2022)

Innehållsförteckning

1 ALLMÄNT 3

Detaljplanens syfte och huvuddrag 3
Läge och omfattning 3
Uppdrag och bakgrund 4
Markägoförhållanden 4
Handlingar 4
Planprocessen 5
Tidplan (uppdatera vid behov) 5
Medverkande 5

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE 5

Gällande planer 5
Behov av MKB 7

3 PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR 8

Riksintressen 8
Övriga skyddsbestämmelser 8
Miljömål 9
Miljökvalitetsnormer 9
Mark och bebyggelse 10
Geotekniska förhållanden 11
Kulturmiljövärden 12
Natur- och rekreationsvärden 13
Trygghet 13
Trafik och vägnät 14
Teknisk försörjning 15
Risker och störningar (som redan finns) 15

4 PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER 17

Planens huvuddrag 17
Planområdets avgränsning 19
Kvartersmark för bostäder och centrumändamål 19
Kvartersmark för teknisk försörjning 23
Vattenområde 24
Administrativa bestämmelser 24
Trafik och parkering 24
Teknisk försörjning (avser hela planområdet) 26
Risker och störningar 30

5 GENOMFÖRANDE 34

Organisatoriska frågor 34
Fastighetsrättsliga frågor 34
Ekonomiska frågor 36
Tekniska frågor 37

1 ALLMÄNT

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för ny bebyggelse i form av bostäder och viss centrumverksamhet i ett unikt och attraktivt läge i Hällevik. Då området vid planens framtagande är låglänt innebär det att översvämningsrisker kan finnas. Det är därför av vikt att området utformas så att åtgärder kan vidtas för att minimera riskerna för skada på personer och egendomar.

Hällevik har en kulturhistorisk betydelse som välbevarat fiskeläge med historia av direkt havskontakt. Närheten till småskalig befintlig villabebyggelse medför ett naturligt behov av att förhålla sig till platsens karaktär. Ambition för ny bebyggelse är inte skada denna karaktär utan i stället söka utveckla dessa värden. Olämplig kontrastverkan ska motverkas och ett uttryck eftersträvas som kan utgöra en slags modern tolkning av det historiska fiskelägets karaktär, samt innebära ett värdefullt tillskott för Hällevik. Materialval, detaljer och strukturer i befintliga Hällevik ska inspirera det nya området. Av stor vikt är att ny bebyggelse placeras och utformas så att karaktär och landskapsbild inte påverkas negativt.

Ny bebyggelse möjliggörs i området med en variation i orientering och placering, huvudsakligen ny bebyggelse i uteslutande två plan (arbetsnamn ”Hälleviks hamnby”). Föreslagen höjd och taklutning förstärker känslan av att området kan utgöra en ny del av Hällevik. Bestämmelser om placering och volym bidrar till att ny bebyggelse ges viss transparens och samma typ av omväxlande husplaceringar som befintliga bebyggelsen i Hällevik. Med planbestämmelser och bestämmelseområden säkerställs respektavstånd till befintlig bebyggelse och statlig väg (Strandvägen). Längs havet skapas ett område där framtida översvämningsutmaningar kan mötas (arbetsnamn ”klimatreservat”) och erosionsskydd förstärkas. Ett nytt gångstråk för allmänheten skapas även längs vattnet.

Läge och omfattning

Planområdet är beläget längs den sydvästra kusten av Hällevik. Området domineras idag av storskaliga verksamhetsbyggnader med begränsad visuell kontakt med havet. Söder om planområdet finns sjöbodar uppradade, vilka används för fiske m.m. Norr om planområdet ligger Hälleviks fiskemuseum och längs havskanten finns gamla stenbryggor (hamrar) med ytor mellan dessa där båtar förvarats (kåsar).

Planområdets läge i Hällevik

Uppdrag och bakgrund

Ansökan om planbesked inkom 2015-03-18.

Byggnadsnämnden gav 2015-06-17 (BN § 80) i uppdrag åt Stadsarkitektavdelningen att påbörja planarbete.

Byggnadsnämnden beslutade 2015-12-09 (BN § 133) att en utökning av planområdet att även omfatta kommunens mark på del av Stiby 9:87, b.la. ut i vattnet.

Byggnadsnämnden beslutade 2020-08-27 (BN § 68) att godkänna planförslaget för samråd. Samrådet pågick mellan 2020-09-07 och 2020-09-28 och sammanlagt kom det in 170 yttranden.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-05-06 (BN § 41) att godkänna planförslaget för granskning. Granskningen pågick mellan 2021-05-17 och 2021-06-07 och sammanlagt inkom 53 yttranden.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Stiby 31:2 och 31:6 ägs av P Nordqvist Seafood AB. Övrig mark i området är kommunägd.

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar tillhörande planförslaget

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Översiktlig geoteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Översiktlig stabilitetsbedömning
- Fördjupad utredning av markföroreningar inklusive provtagningsplan

Planprocessen

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med standardförfarande, en miljökonsekvensbeskrivning anses inte nödvändig.

Tidplan (uppdatera vid behov)

Planbesked	Byggnadsnämnden	2015-06-17
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2020-08-27
Godkännande för granskning.	Byggnadsnämnden	2021-05-06
Godkännande för granskning 2.	Byggnadsnämnden	2022-04-07
Godkännande för antagande.	Byggnadsnämnden	2022 kv 2
Antagande	Kommunfullmäktige	2022 kv 3
Laga kraft (tidigast)		2022 kv 3

Medverkande

Förutom planförfattare Dan Janérus, har bland annat Magnus Runesson, Johan Lund och Helen Gårner från tekniska avdelningen medverkat i planarbetet.
Från Sweco har Erik Mejer, Ingar Vebjørnsen, Johannes Sandgren och Rebecka Olsson deltagit i planarbetet.

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Gällande planer

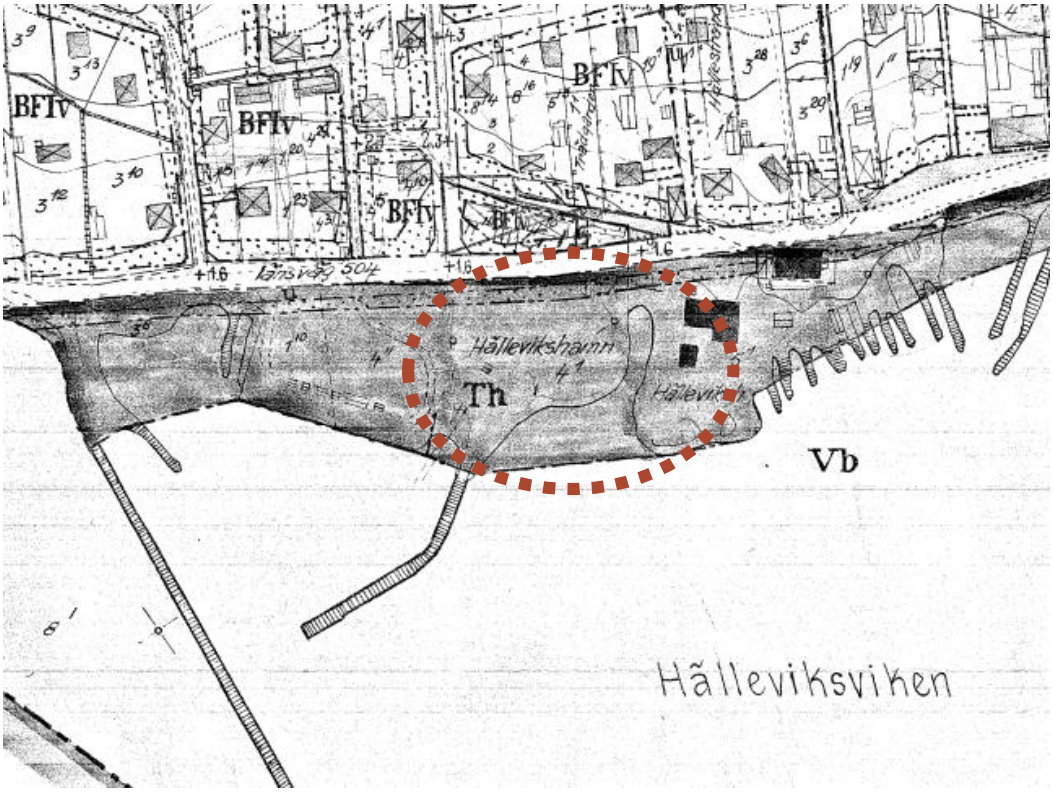
Översiktsplaner och fördjupningar

Kommunens översiktsplan (antagen 2020-04-27 och laga kraft 2020-05-21) beskriver Hälleviks kulturhistoriska värden och pekar ut planområdet som nytt bostadsområde. Särskilda utgångspunkter som listas är ”*marklägenheter, möjligtvis i två plan. Den nya bebyggelsen kan bli en unik utökning av boendebeståndet i Hällevik*”. Det anges att ”*området ligger inom område för kulturmiljövård*” samt ”*omfattas av riksintresse för friluftslivs geografiska bestämmelser*”.

Urklipp ur Översiktsplan (2020); bostäder och värden för kulturmiljövård och friluftsliv

Gällande detaljplaner

För området gäller byggnadsplan för Hällevik (Mjällby Kommun) Blekinge Län, som vann laga kraft år 1965. Planen anger ”Th” (hamnändamål, hantverks- och småindustriändamål).



Gällande detaljplan, platsen för aktuellt planområde översiktligt markerat

Planförslaget berör främst fastigheterna Stiby 31:2 och 31:6 samt den större Stiby 9:87

Behov av MKB

Byggnadsnämndens ställningstagande till behovet av en strategisk miljöbedömning i aktuellt planärende är att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan i den mening som avses

i plan- och bygglagen. Motiven till ställningstagandet framgår av handlingen ”Undersökning om betydande miljöpåverkan”, daterad 2020-08-01. Detta ställningstagande fattas initialt i arbetet, förslaget har bearbetats under planprocessen men bedömningen är att inga förändringar i förslaget gjorts som påverkar detta ställningstagande. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer därför inte att upprättas för detaljplanen.

3 PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Riksintresse – friluftsliv och rörligt friluftsliv MB 3 och 4.
Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv MB kap 3 och rörligt friluftsliv. Riksintresset inbegriper berikande upplevelser i naturmiljöer och ska förutsätta friluftsaktiviteter i form av särskild goda förutsättningar för vattenknutna friluftsaktiviteter. Planområdet medger dessa huvudkriterier och bör kunna skapa ännu större möjligheter för berikande friluftsupplevelser i genomförandet av planen. Eftersom planen säkerställer ett gångstråk för allmänheten längs vattnet på ett sätt som tidigare saknats (då det idag bara används som verksamhet kopplat till havet) innebär ett genomförande av planen en förbättring för riksintresset.

Ett arbete pågår för närvarande med ett nytt riksintresse, för Listerlandet. Då Hällevik utgör Listerlandets äldsta fiskeläge innebär det att detta riksintresse kommer att utgöra ett viktigt ställningstagande kring värden i samhället. En dialog har under processen förts med länsstyrelsen kring vad som kommer att påverka Hällevik. Sammanfattningsvis kan sägas att främmande volymer, material och strukturer bedöms kunna medföra en negativ påverkan på Hällevik. Planförslaget bedöms inte innebära en sådan negativ påverkan.

Övriga skyddsbestämmelser

Natura 2000

Ett naturreservat ligger 600 meter från planområdet och utgör område av gemenskapsintresse (enligt habitatdirektivet), som inte har samband med annat Natura 2000-område. Detta bedöms dock inte påverka eller påverkas av detaljplanen.

Fornlämningar

Det finns inte några kända uppgifter om att det skulle förekomma fornlämningar inom planområdet. För ingrepp eller borttagande av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd. Detta bedöms inte påverka eller påverkas av detaljplanen

Strandskydd

Strandskydd syftar till att skydda förutsättningar för djur – och växtliv i anslutning till vattenförekomster. För att upphäva strandskydd krävs särskilda skäl specificerade i lag (Miljöbalken). Strandskyddet upphävs för all kvartersmark i planområdet. Det särskilda skäl som är aktuellt är att området redan bedöms vara ”ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften” då området varit bebyggt med verksamheter sedan 1960-talet. Det har visserligen funnits en teoretisk möjlighet för allmänheten att passera igenom området men denna har inte utnyttjats i någon större utsträckning. Bedömningen är att denna möjlighet för passage längs vattnet ökar väsentligt i och med planförslagets allmänna gångstråk – vilket utgör en säkerställd tillgänglighet för allmänheten i området.

Miljömål

Detaljplanen bedöms beröra miljömålen begränsad klimatpåverkan, bara naturlig försurning, ingen övergödning, levande sjöar och vattendrag, hav i balans samt levande kust och skärgård, god bebyggd miljö, ett rikt växt- och djurliv. Bedömningen är att samtliga mål endast påverkas marginellt och i flera meningar på ett positivt sätt utifrån planförslagets omfattning och karaktär. Planförslaget medför lösningar som kan förbättra områdets möjlighet att fördröja dagvatten i jämförelse med dagens situation och på så sätt förbättra vattenkvalitet i havet. Befintlig industrikaraktär i området kan utvecklas till ett levande bostadsområde.

Gällande klimatanpassning och framtida förändringar är bedömningen att det inom planförslagets föreslagna område längs vattnet för skydd (kallat klimatreservat) innebär att det finns plats för olika typer av lösningar och åtgärder som i framtiden kan krävas för att möta dessa klimatrelaterade utmaningar. Klimatet kan påverka bebyggelse och människor på många olika sätt och det kan idag vara svårt att förutse vilka typer av lösningar som kan behövas i framtiden. Därför är det nödvändigt att i planeringen säkerställa ytmässiga förutsättningar för lösningar som kan hantera dessa situationer. Bedömningen är att föreslaget klimatreservat erbjuder rimliga ytor för sådana lösningar.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna. Antalet boende i området kommer att öka och därmed trafiken. Ökningen bedöms dock inte bli så betydande att miljökvalitetsnormerna för luft och buller påverkas negativt. Inte heller

vattenkvaliteten bedöms påverkas av planförslaget utifrån de lösningar för dagvattenhantering som föreslås.
Resonnemang som svar på Ist

Mark och bebyggelse

Historia

Hälleviks hamn byggdes mellan 1916-1923. Vid denna tidpunkt fanns endast en mindre fiskeaffär (Duvells) på platsen för planområdet samt ett salteri på platsen där fiskemuseet ligger idag. 1933 tillkom ett mindre fiskrökeri på denna plats och fram till 1960-talet bedrevs dessa verksamheter innan fiskrökeridelen utvecklades succesivt. Stora delar av området fylldes ut när den större frysen byggdes. 1978 startades ett statligt finansierat projekt för landbaserad odling av lax (första gången i Sverige) men avslutades efter några försöksår utan önskat slutresultat. Delar av kontorsbebyggelsen skapades 1981 och 1984 köpte Findus rökeriet. Större investeringar i anläggningen gjordes av vilka mycket finns kvar och har använts fram till planens framtagande.

Planområdet karakteriseras idag av stora verksamhetsbyggnader nära havet. Platsen är låglänt och ligger på en höjd av mellan +1,0 och +1,6 meter över havet. Väster om planområdet återfinns Hälleviks och Listerlandets klassiska och äldre småskaliga bebyggelsestrukturer. Norr om planområdet ligger Hälleviks fiskemuseum samt de kåsar och stenformationer som nämnts tidigare. I söder ligger små sjöbodar som ansluter till en mindre hamn, strandängar och längre söderut även en badstrand. Service och dagligvarubutik ligger ca 350 meter från planområdet åt norr. Skola och bibliotek finns ca 550 meter nordväst om planområdet vid Haveliden.

Sammanfattningsvis har analyser i arbetet studerat platsen utifrån omgivningarna. En kontakt genom området mellan havet och bebyggelsen i väster prioriteras (idag utgör rökeriet en tydlig fysisk barriär) varpå en viss transparens i området eftersträvas. En huvudsaklig struktur i öst-västlig riktning har därför genomsyrat analys-, skiss och planarbete.

Tidig analys av området från planarbetet

Geotekniska förhållanden

Området är till stora delar utfyllt och bebyggt med storskaliga byggnader. Ett geotekniskt utlåtande har tagits fram (daterat 2020-02-25) parallellt med planprocessen. Denna översiktliga utredning fastställer efter undersökningar i borrpunkter att ”*området till stora delar är utfyllt*” och det bedöms att det kan krävas ”*urgrävning av befintlig fyllning och organisk jord för grundläggning av samtliga byggnader. Grundläggning av byggnader kan sedan utföras på den naturligt lagrade jorden som följer*”. Dock betonas att ”*Undersökningen är översiktlig varför detaljerad geoteknisk undersökning ska utföras när planerade byggnader och anläggningars läge och laster är kända. Kompletteringar bör även utföras i samband med detaljprojektering av gator och ledningar*”.

Området är enligt övergripande planeringsunderlag känsligt för skredrisker utifrån strandnära finkorning jord (så kallat aktsamhetsområde). Bedömningen är dock att det inte råder risker för skred eller ras inom detaljplaneområdet, främst av tre anledningar:

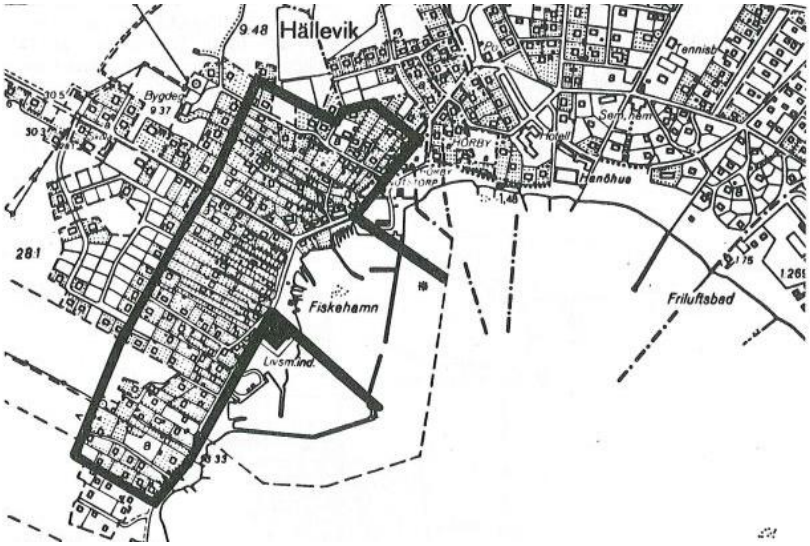
1. Topografin. Detaljplaneområdet är flackt och befintlig bebyggelse väst/nordväst om området är också byggt på ett flackt område. Det är först ca 200 m väster om strandvägen som marken stiger. Risker för ojämna massor och laster som kan medföra skiftningar i jordlager är därmed små.
2. Jordlagren. Inom området utgörs jorden främst av friktionsjord. Den befintliga bebyggelsen väst om detaljplaneområdet är grundlagt på sand. Byggnaderna inom detaljplaneområdet måste grundläggas på naturligt lagrad jord under fyllningen, övergången sker ca 1,5 -2 meter under befintlig markyta. Byggnaderna grundläggs sannolikt på pålar eller grävda plintar. Den naturligt lagrade jorden utgörs av friktionsjord, morän eller sand/grus.
3. Masshantering. Behov av att gräva ur förorenade massor innebär att nya massor behöver fylla ut området. Detta innebär att utredning av släntstabilitet inte är aktuellt på befintliga massor då dessa ska grävas ur. Det är viktigt att nya massor besitter en god potential för grundläggning.

Som komplement till detta resonemang har en översiktlig stabilitetsbedömning utförts. Denna har indikerat att risknivåer över vad som är lämpligt kan finnas i det fall som erosionsskydd är bristfälligt. Utifrån bedömningen har termen ”erosionsskydd” tillförts i planbestämmelserna, läs mer i avsnittet om planförslaget.

Utifrån tidigare verksamheter i området har risken för förekomster av markföroreningar initialt bedömts som liten. Vid översiktligt utredningsarbete med provtagningsplan har dock förekomster hittats och en fördjupad utredning med provtagningsplan har utförts. Utredningarna har visat på förekomster av föroreningar i marken. Behov finns därför av utgrävning av dessa förorenade massor samt hantering/sanering i efterhand (läs mer i avsnitt om planförslaget).

Kulturmiljövärden

Hällevik är Listerlandets äldsta fiskeläge och beskrivs i kulturmiljöprogram från 1983: *”Hällevik är det äldsta av Listerlandets fiskelägen med en fast bosatt befolkning redan under medeltiden då det uppfördes fiskekapell. Den gamla bykärnan låg i huvudsak i norr om den nuvarande fiskehamnen. Listerlandets typiska bebyggelsemönster återfinns här, i form av långsmala tomter bebyggda med små framkammarestugor och tomter inramade av stenmurar.”*



Utdrag ur kulturmiljöprogram från 1983, kärnområde utpekat

Ett riksintresse för Listerlandet tas fram parallellt med planprocessen. I dialog med länsstyrelsen under processen har flera olika värden pekats ut i Hällevik som bedöms kunna påverkas negativt av främst främmande eller olämpliga volymer, material och strukturer.

Planförslaget bedöms inte påverka de utpekade värdena på ett negativt sätt. Främst har bebyggelsens höjd begränsats till att inte kunna innebära att storskaliga volymer och inslag ska kunna störa landskapsbilden kring hamnområdet och det historiska fiskelägets kontakt med vattnet. Frågor om utförande och detaljer i bebyggelsen hanteras utifrån planförslaget i framtida bygglovprövning.

Natur- och rekreationsvärden

Planområdet ingår i ett övergripande friluftslivsstråk längs kusten utpekat i kommunens fysiska planering. Platsen har dock inte några större naturvärden då den är i anspråkstagen av verksamhet. Tillgång till natur och rekreation finns i och med närheten till havet men också naturreservatet i väster eller strandområde i söder samt det sydvästliga naturområdet vid Grönslätt. Planförslaget skapar möjligheter att passera området längs vattnet såväl som längs Strandvägen.

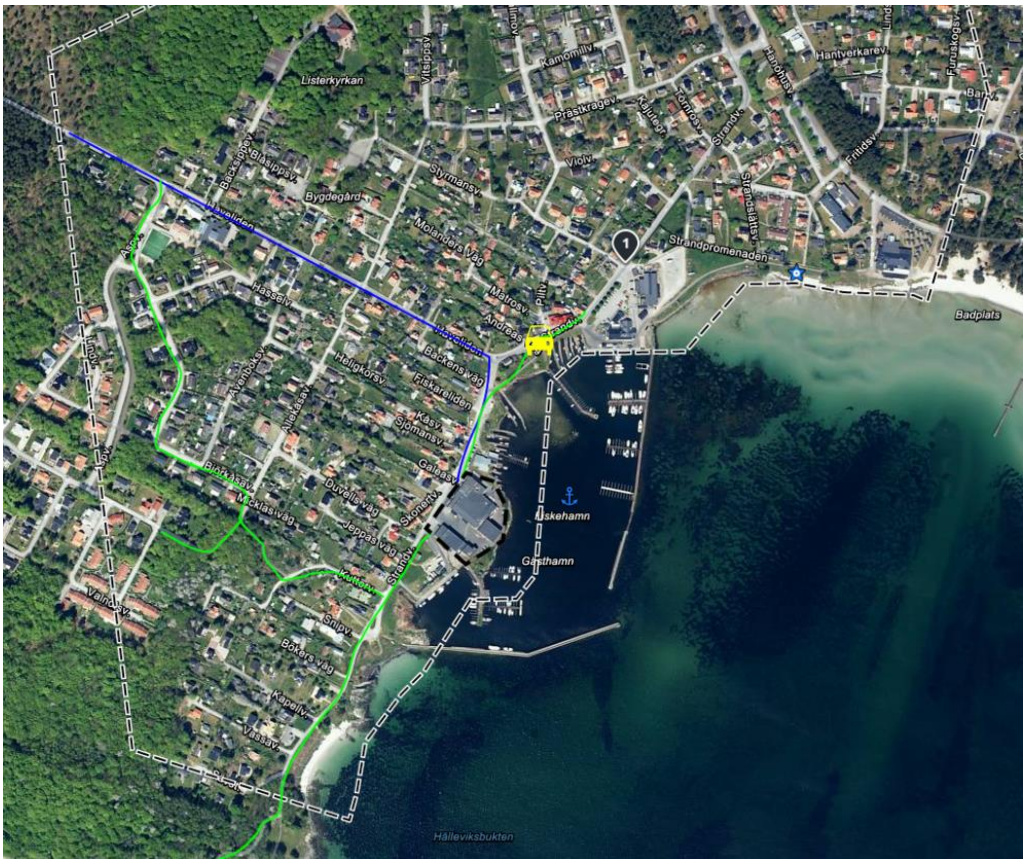
Trygghet

Utifrån brottsförebyggande synvinkel är det angeläget att ta hänsyn till åtgärder som minskar antalet situationer som kan resultera i känsla av otrygghet, osäkerhet och risk för brottslighet. Det kan till exempel handla om att göra brott svårare att utföra utan risken för att upptäckas. Detta genom så kallad social övervakning/kontroll (att människor bor, lever och rör sig i bebodda områden). Planområdet ligger intill befintliga bostadsområden och innebär en stor positiv förändring av dessa förutsättningar.

Trafik och vägnät

Planområdet angörs med bil från Strandvägen vilken anknyter från den västliga infarten Haveliden till Hällevik. Trafikverkets trafikflödeskarta indikerar att trafiken på Strandvägen är mycket låg (år 2020 kring 220 fordon per dygn årligen, s.k. ÅDT). En världsomfattande pandemi (utbrott av covid-19) pågick dock vid denna tidpunkt vilket kan ha påverkat mätvärden, de äldre mätningar som finns att tillgå i området indikerar något högre värden. Dock har inga större förändringar skett i området och Strandvägen tjänar från platsen vid planområdet fortfarande ett 70-tal bostadsfastigheter i söder. Vid platsen för planområdet ansluter visserligen Skonertvägen från väster men denna utgör en mycket liten gata för blandtrafik från Duvells väg i väster och Jeppas väg i söder. Skonertvägen är därför olämplig för större mängder genomfartstrafik och har inte i planarbetet bedömt orsaka några konflikter med ny infart till planområdet.

Då Strandvägen är statlig (kvar sedan den tid då rökeriverksamheten utgjorde ett statligt intresse som anläggning med statligt stöd för laxodling) råder särskilda regler kring exempelvis avstånd och lösningar.



Större väg för biltrafik redovisas i blått, blandtrafik råder på övrigt lokalt gatunät. Särskild gc-trafik redovisas i gröna linjer. Busshållplatsen redovisas med gul symbol i norr (källa underlag Eniro)

Gång- och cykelväg

Strandvägen fungerar som samlingsväg för både bil och gc-trafik från huvudgatan i norr (Haveliden) eller från norra eller södra Hällevik. För gc-

trafik från väster finns också möjlighet att angöra planområdet via gc-väg (delvis, blandad bil/gc) genom villaområden söder om Haveliden. För gc-trafik söderifrån anknyter Bragevägen till gc-stråk som sedan kopplas samman med Strandvägens södra del.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns ca 200 meter norr om planområdet, med avgångar två gånger i timmen dagtid.

Teknisk försörjning

Planområdet är bebyggt och anslutningar till grundläggande teknisk infrastruktur finns i området.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt VA. Inom planområdet finns två borrade brunnar och mindre pumphus belägna på dessa.

Ledningsnät för dagvatten har under planprocessen byggts om, inga ledningar finns inom de byggrätter som planförslaget föreslår.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Fjärrvärme saknas i Hällevik. Området är anslutet till elnätet och bredband (fiber) finns.

Avfallshantering

Flera tjänster för avfallshantering finns i Hällevik. Återvinningscentral finns i Sölve, nordost om Sölvesborg. Närmaste återvinningsstation ligger vid Hanöhusvägen ca 800 m norr om planområdet.

Risker och störningar (som redan finns)

Risk för översvämning eller erosion

Området ligger lågt (mellan +1,0-1,5 möh) i anslutning till havet och vid högre havsnivåer, i synnerhet i kombination med pålandsvind, finns det en risk för översvämning. Risk för erosion finns utpekat i översiktligt planeringsunderlag, främst i sydvästra Hällevik. Befintligt erosionsskydd har skapats under längre tid vid utfyllning och uppförande av byggnation i området.

Befintligt erosionsskydd längs strandkanten i planområdet

4 PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER

Planens huvuddrag

Planförslaget ändrar möjligheterna att bebygga området i jämförelse med gällande plan. Utifrån grundanalysen föreslås att området bebyggs med stråk av byggnader (utan längre sammanhängande fasader) i östvästlig riktning med orientering mot havet, arbetsnamnet för den småskaliga bebyggelsen är *Hälleviks hamnby*. Området skapar en huvudsaklig riktning mot havet och ökar i viss mån relationen och kontakten mellan den historiska bebyggelsen väster om planområdet och havet i öster (i jämförelse med den befintliga storskaliga byggnationen samt i synnerhet vad gällande plan medger).

Sett till områdets storlek och avstånd till kringliggande bebyggelse har två nya gatustråk med omgivande bebyggelse (samt ett grönområde mellan dessa) bedömts kunna utgöra en struktur som skapar en rimlig täthet och balans i området. Med planbestämmelserna säkerställs en småskalighet och viss variation som ska kunna passa bra ihop med Hälleviks befintliga bebyggelse men samtidigt skapa en aspekt av bebyggelseutveckling i Hällevik.

Visualisering av maximalt utnyttjande av byggrätter, från söder (Sweco 2022)

Byggrätter skapas i totalt fyra stråk längs de två gatorna. Bestämmelseytorna, ytor för komplementbyggnader samt antal av dessa motverkar risken för att alltför ”långa” byggnadsvolymer skapas vilka skulle föra in en främmande storskalighet på platsen. Den nya bebyggelsen ska inte upplevas som för storskalig utan med viss variation i orientering och placering (inte reglerat i detalj) kunna ge intryck av en egen bebyggelsekaraktär (kärnan i arbetsnamnet *Hälleviks hamnby*). Denna småskalighet och variation i bebyggelsen, mitt i hamnområdet, ska med en täthet och begränsad enhetlig höjd kunna skapa rumsliga kvaliteter samt ett tillfredsställande mikroklimat trots det exponerade läget mot havet.

Visualisering av maximalt utnyttjande av byggrätter (Sweco 2022)

Planförslaget reglerar byggnader med en nockhöjd som i kombination med en bestämd takvinkel teoretiskt sett medger två bostadsvåningar. Föreslagna ytor med bestämmelser innebär att en flexibilitet skapas i placering men att storskalighet motverkas. Ambitionen är att regleringen av höjd innebär att den nya bebyggelsen kan möta den befintliga på ett lämpligt sätt. I materialet har en restauranganläggning illustrerats i nordväst men kan utformas på olika sätt och med alternativa placeringar i denna delen av planområdet.

Gällande gestaltningsfrågor är avsikten att den nya bebyggelsen i takmaterial, fasadmaterial och färgsättning ska ägnas stor omsorg och bidra till en god helhetsverkan – utan att utgöra för stor kontrast till omgivande äldre bebyggelse. Ambitionen är att den nya bebyggelsens uttryck ska uppfattas som en slags modern tolkning av det historiska fiskelägets karaktär, och därmed utgöra ett värdefullt tillskott. De planbestämmelser som föreslås gällande utformning syftar till att stödja dessa uttryck, men också motverka olämplig kontrastverkan.

Visualiseringar av maximalt utnyttjande av byggrätter, från öster (Sweco 2022)

Planområdets avgränsning

Planområdet omfattar främst de två fastigheter som historiskt utgjort rökeriets verksamhetsområde. Dock omfattar även planområdet vissa ytor längs vattnet utöver dessa fastigheter, ytor som behöver planläggas för att reglera planförslaget och dess behov som t.ex. ett allmänt gångstråk längs vattnet.

Kvartersmark för bostäder och centrumändamål

Bostäder

Med bostadsändamål avses permanent boende i olika typer av upplåtelseformer. Inom denna markanvändning ryms även grundläggande funktioner som behövs för bostäderna. Exempel på bostadsanknutna inslag är privata parkanläggningar, parkering, förråd och avfallshantering.

Centrumändamål

Med centrumändamål avses främst typer av för omgivningen icke störande verksamheter som inte heller har behov av yta eller logistik. Indexering avser att begränsa verksamheter till markplan. Exempel på verksamheter som kan fungera särskilt bra i planområdet är restaurang, bageri, konditori eller mindre butik. Verksamhet får inte heller vara störande för omgivningen; exempelvis genom buller, ljus, trafik eller orimliga parkeringsbehov. Markanvändningen har begränsats till det nordvästra hörnet av planområdet med hänsyn till tillgänglighet och parkeringsmöjligheter.

Bebyggelsens omfattning och placering (i utbredning)

Fyra större stråk skapas för byggnation. I planarbetet har täthet och läge studerats utifrån det övergripande syftet att skapa en viss transparens i

den nya bebyggelsen men med fokus på att minimera en olämplig kontrast med befintlig bebyggelse. Byggrätter i de fyra stråken har förskjutits mot öster för att maximera avståndet mellan ny bebyggelse och befintlig bebyggelse i väster. Totalt medger planbestämmelserna 22 byggnader i planområdet (vid ett maximerande av storleken på huvudbyggnader) med en största byggnadsarea på 110 kvm per huvudbyggnad vilka får sammanbyggas. Största totala byggnadsarea i de föreslagna bebyggelsestråken anges utifrån antalet huvudbyggnader som bedömts rimligt att få plats med, för att reglera bebyggelsen från att bli för tät. Strukturen som byggrätterna skapar medger en ökad transparens än i dagsläget.

Parallellt med planarbetet har en dialog förts mellan kommunen och hamnföreningen. Befintliga funktioner och strukturer i planområdets södra delar kan flyttas till ett område söder om sjöbodarna, vilket i framtiden skulle kunna utvecklas och sammanbinda rörelsemöjligheter längs vattnet.

Bebyggelsens utformning och utförande (skala och teknik)

Bebyggelsens volym regleras ytmässigt med en största total byggnadsarea per bestämmelseområde samt största byggnadsarea per huvudbyggnad. Eventuella komplementbyggnader får uppföras på byggrätterna, men inom den totala byggnadsarean. Det innebär att huvudbyggnader då inte kan uppföras med den högsta teoretiska storleken. Bestämmelser för nockhöjd och en bestämd takvinkel (på 45 grader) skapas och innebär samlat att byggnader kan uppföras med maximalt två våningsplan ovan mark. Därigenom minskar risker för negativ kontrastverkan och risken för att Hälleviks kulturhistoriskt känsliga landskapsbild påverkas negativt.

Totalt kan planförslaget medge ca 44 lägenheter fördelat på de fyra bebyggelsestråken. Bebyggelsen kan med variation och småskalighet sägas utgöra en tolkning av de historiska raderna av sjöbodar samt Hälleviks befintliga omväxlande småskaliga bebyggelse. En stor del av Hälleviks bostadsbyggnader har samma slags takkupa i fasadliv som bestämmelserna möjliggör. Denna byggnadsdel gör det komplicerat att bedöma den egentliga ”byggnadshöjden” varpå detta inte är lämpligt att använda för att reglera byggnadernas höjd (kombination av taknockshöjd och takvinkel reglerar istället detta och säkerställer att byggnader inte kan skapa olämpliga kontraster). Förslaget skapar samlat viss transparens och förbättrar relationen mellan fiskeläget och havet i jämförelse med befintlig bebyggelse och i synnerhet gällande plan (vilken inte innehåller några begränsningar för större byggnation).

Bebyggelsens utformning och utförande (gestaltning)

Bebyggelsen i Hälleviks hamnby tar utgångspunkt i en modern tolkning av fiskeläget. En rad olika utformnings- och byggnadstekniska detaljer bör utgöra kärnan i gestaltningsarbetet:

- Bebyggelsestrukturen bör avse rektangulära former och sadeltak 45 graders lutning, likt exempelvis många befintliga huvudbyggnader och fiskebodar i området
- Takkupa i fasadliv kan med fördel uppföras för att skapa boendekvalité för de boende på den andra våningen samt anamma kringområdets uttryck (ett vanligt grepp i befintliga huvudbyggnader i Hällevik)
- Fundament och stödmurar bör uppföras av material till största del av sten. Detta i syfte att undvika inslag betong och liknande material som utgör en mer industriell prägel
- Fasad ska uppföras i träpanel. Dessa bör uppföras i dämpade kulörer som tex i tjärvitriol och järnvitriol. Detta kan anspela på den färgskala som kan finnas kring bryggor och vass mm kring hamnområdet. Förslagsvis bör inte byggnader uppföras med i fasadpanel i vitt. Röd träpanel kan dock med fördel uppföras på några hus för att återskapa fasaduttrycket av några av de stugor som omger planområdet
- Detaljer i gaturum kan med fördel utgå ifrån stilar, armaturer och inslag i det befintliga hamnområdet. Pollare, kedjor och träpartier kan med fördel nyttjas för att förstärka karaktären av hamnmiljö.

Skydd av kulturvärden

Inga befintliga särskilt utpekade kulturvärden finns inom planområdet i det underlag som gäller för området vid planens framtagande. Hällevik i sin helhet besitter dock stora kulturhistoriska värden vilka är kopplade till landskapsbild och bebyggelsekaraktär.

Planförslagets struktur och transparens innebär att relationen mellan hav och historiskt fiskeläge blir något starkare (i synnerhet i förhållande till gällande plan som medger bebyggelse som totalt bortser från dessa frågor). Den nya byggnationens volym är till viss del högre än befintlig bebyggelse. Ambitionen är att den nya ”hamnbyn” dock kan utgöra ett komplement till det historiska fiskeläget med moderna inslag som tangerar och relaterar till historiska material och funktioner. Bestämmelserna syftar till att säkerställa en variation och lämplig skala samt vissa regler kring material. Ny bebyggelse begränsas tydligt i volym, i synnerhet avseende höjd, i syfte att inte skada landskapsbilden kring hamnområdet.

Den samlade bedömningen är att planförslagets föreslagna struktur och volym kan innebära att Hällevik kompletteras av ett nytt bostadsområde som innebär ett värdefullt kvalitativt tillskott utan att historiska utblickar, funktioner och sammanhang påverkas negativt.

Markens anordnande

En höjdsättning skapas för området genom planbestämmelserna. Denna avser att säkerställa transformatorstationens höjdläge i söder samt säkerställa dagvattenhanteringen i området (genom ett system av lutningar mot lågpunkt i mitten av området).

Detta innebär att utfyllnader behövs men vid utgrävning av förorenade massor behöver nya massor oavsett behöva fylla ut området till nödvändiga nivåer. Längs vattnet finns friheter i ”klimatreservatet” kring anläggande av mark och eventuella skyddsåtgärder för att motverka att översvämningar och liknande orsakar skador på personer och egendomar.

Skydd mot störningar

En yta för skydd skapas i en tio meter bred zon längs vattnet, zonens arbetsnamn är ”klimatreservat”. Läs mer i avsnittet om Risker och störningar – översvämningsrisk.

Planbestämmelse skapas för lägsta färdiga golvhöjd i syfte att minimera risker för skador orsakade av översvämning. Nivån +3,0 m över angivet nollplan anges i enlighet med regionalt planeringsunderlag. Särskild bestämmelse skapas även om utformning av sockel som ska klara av att vara resistent mot översvämningssituationer. Bestämmelse skapas också för nivå på entréer (+2,8 möh) i syfte att komplettera bestämmelsen om

färdig golvhöjd. Detta minimerar risken för att entréer i området hamnar på en för låg nivå vilket exempelvis påverkar tillgänglighet för brandkår vid översvämningssituationer.

Sociala aspekter

Frågor kring trygghet, tillgänglighet och jämställdhet/integration kan dessa påverkas av olika sätt av utformning av fysiska miljöer. Bedömningen är att gällande lagar och regler i bygglovsskedet kan bedömas på ett lämpligt sätt. Rörande barn- och ungdomar är det av stor vikt att Strandvägen kan utvecklas på ett sätt som möjliggör gång- och cykelmöjligheter till målpunkter i Hällevik (som exempelvis kollektivtrafik, rekreationsutbud och lekplatser). Bedömningen är att planförslaget möjliggör lösningar och åtgärder som kan öka områdets värde som livsmiljö. Det allmänna gångstråket längs vattnet i planförslaget förutsätts kunna kopplas till Strandvägen i söder på ett sätt som säkerställer tillgänglighet till det.

Kvartersmark för teknisk försörjning

Elnätsstation

Inom området finns behov av elnätsstation, yta avsätts i södra delen av planområdet. Vissa krav på skyddsavstånd finns mellan en sådan station och bostadsbebyggelse, avsikten med placeringen är att skyddsavstånd ska uppnås, en god framkomlighet råda för drift och skötsel. Ytan som avsätts i planen motsvarar en yta på ca 36 kvm utifrån de skyddsavstånd och behov av ytor för drift och skötsel. Själva elnätsstationen tar generellt sett en förhållandevis liten del av denna yta i anspråk (cirka 2-3 kvm).

Exempel på elnätsstation, i detta exempel gestaltad med fasadbeklädnad av trä

Vattenområde

Användning av vattenområde

Planförslaget innehåller inga vattenmiljöer. Vattenkvalitet påverkas indirekt men genom föreslagen dagvattenhantering minimeras risken för att havet som recipient påverkas negativt av näringsämnen och övergödning.

Administrativa bestämmelser

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet upphävs i hela planområdet. Detta eftersom området har tagits i anspråk på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddsbestämmelserna kan således upphävas utifrån de särskilda skäl som anges i 7 kap 18 c § Miljöbalken.

Trafik och parkering

Trafik

Tillfart till området sker från Strandvägen (statlig väg) genom en huvudsaklig entré till ett parkeringsområde från vilket två nya mindre angöringsgator skapas. I övrigt råder utfartsförbud från området till Strandvägen. Dessa mindre gator möjliggör vändplatser i öster. Strandvägen är lågt trafikerad och tjänar för huvudsaklig tillfartsväg för ett begränsat antal bostadsfastigheter. Ökningen av trafik på vägen vid genomförande av planförslaget bedöms marginell. Detta dels utifrån möjlig exploatering av området, dels utifrån bedömningar med hjälp av Trafikverkets alstringsverktyg (vilket indikerar en blygsam ökning, även sett till befintliga och framtida värden). Den samlade bedömningen är att vägens kapacitet är tillräcklig för att bära ökningen samt att inga problem med trafik eller buller är att förvänta som konsekvens av genomförande av planförslaget. Regler rörande statliga vägar respekteras med planförslaget (exempelvis placeras byggrätter på rätt avstånd och att utfartsförbud skapas).

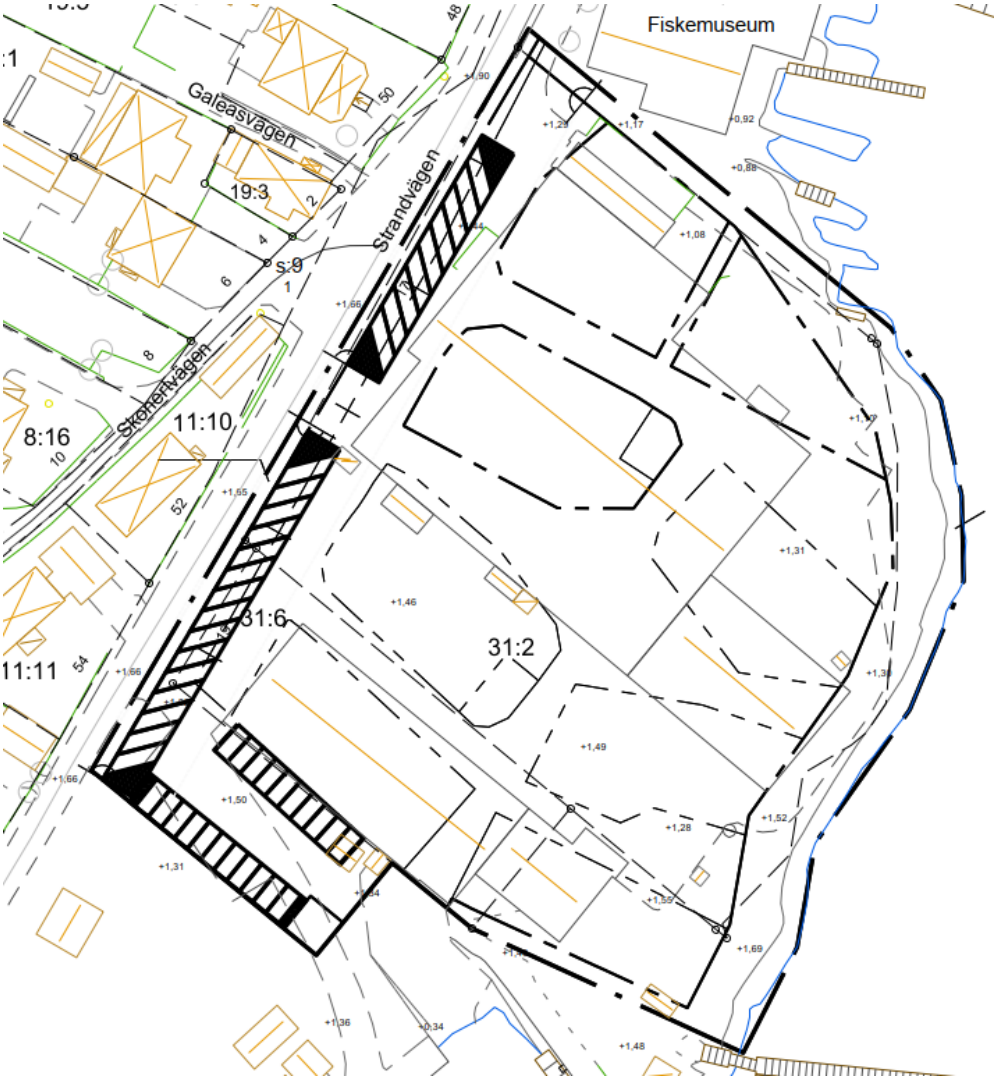
Avståndet mellan kommande in- och utfart till området ska förhålla sig till platsen där Skonertvägen ansluter Strandvägen från väster. Denna gata är dock av mycket begränsad omfattning och har inte kapacitet eller lämplighet för större flöden eller genomfartstrafik. Skonertvägen kan snarare betraktas som ett mindre gatustråk som betjänar ett fåtal närliggande bostadsfastigheter. Vägens anslutning till Strandvägen bedöms troligt inte utgöra en regelrätt korsningspunkt till vilken avstånd ska hållas vid planering kring statliga vägar.

Skonertvägen, en mindre gata i planområdets omgivning (källa bild Google)

Parkering

Parkering för tillkommande lägenheter anordnas på kvartersmark. En parkeringsnorm kring 1,0 bil per lägenhet kan vara lämplig vilket skulle innebära ett behov av ca 40-50 parkeringsplatser vid normalt utnyttjade byggrätter. Översiktligt har olika lösningar studerats och den samlade bedömningen är att parkeringsbehovet för bostäder kan lösas inom planområdet.

Gällande centrumverksamhet möjliggörs denna endast i en del av planområdet. Verksamheter bör kunna utformas så att ett mindre antal besöksparkeringar kan ordnas vid verksamheten (inom angiven byggrätt). Kommunens bedömning är dock att typen av verksamhet som kan vara lämplig i området bör kunna lösa ett visst parkeringsbehov utom planområdet, med en lämplig räckvidd på cirka 300 meter (parkering längs Strandvägen bedöms inte lämpligt med hänsyn till vägens status som statlig väg). Detta innebär att en del befintliga parkeringsplatser norr om planområdet (i anslutning till befintlig affärsverksamhet) kan nyttjas vid behov.



Skiss på parkeringsstruktur i området (Sweco 2021)

Teknisk försörjning (avser hela planområdet)

Vatten och spillvatten

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde och tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt allmänt VA-nät. De två borrade brunnar som finns i området kan behållas och möjlighet finns att anlägga nya mindre pumphus inom planförslagets byggrätter. Detta för att bruka detta egna vatten, dock inte som dricksvatten (med hänsyn till det havsnära läget som medför risk för saltvatteninträngning) utan främst som bruksvatten (för exempelvis bevattning).

Dagvatten

Dagvattenutredning har utrett lokala förutsättningar för omhändertagande av dagvatten. Andelen hårdgjord yta minskar i jämförelse med befintlig situation även om vattenmängden ökar. Tack vare en genomtänkt höjdsättning av området kan dagvatten från hårdgjorda ytor ledas på marken till mitten av området. I planområdets centrala del finns ytor som

kan utformas för att fördröja och dagvattnet så att det sedimenteras och renas innan det når recipienten (havet) i öster.

Karta med marklutningar (blått), för hantering av dagvatten i exempelvis svackdike och biofilter (gult) samt kulvert till havet (grönt). (Sweco 2022)

Höjdsättningen säkerställs i plankartan och bygger på att en lågpunkt skapas i mitten av området (vid havet i öster, nära befintlig utsläppspunkt för dagvatten). Parkeringsområden i söder och väster samt de två mindre gatorna lutas mot den centrala delen av planområdet, där olika typer av lösningar kan skapas för att hantera dagvattnet. Ytan för skydd (klimatreservatet) har inte höjdsatts då det behöver finnas en flexibilitet för framtida förändringar. I den punkt där dagvatten leds mot havet kan trummor behövas för att dagvatten ska kunna ledas exempelvis under ett gångstråk eller en vall. Dessa trummor kan behöva utrustas med slussar eller dammluckor för att även kunna skapa ett skydd mot extrema havsnivåer (exempelvis vid situationer med pålandsvind och högvatten).

Planbestämmelser har skapats som anger att dagvatten ska fördröjas lokalt på kvartersmark genom infiltration (via exempelvis svackdiken men även genomsläppliga markbeläggningar kan nyttjas) så att näringsämnen kan sedimenteras på vattnets väg mot havet. Lösningar likt biofilter (även oljeavskiljare) kan även nyttjas för att särskilt rena vatten från väg- och parkeringsytor. På så vis minimeras risken för att vattenkvaliteten i recipienten (havet) påverkas negativt. Det är fastighetsägarens ansvar att se till att dessa lösningar skapas. På kartbilden ovan framgår hur en lösning med biofilter kan komplettera ett centralt beläget svackdike.

Exempel på lösningar: svackdike, genomsläpplig markbeläggning parkering, biofilterlösningar i två stadsmiljöer, stuprörsutkastare med erosionsskydd samt dagvattenränna för att leda vatten på markyta (Sweco 2022)

Bedömningen är att ytmässiga förutsättningar finns i planområdet för att hantera de mängder dagvatten som skapas, men att flera olika lösningar kan behövas (exempelvis svackdiken, genomsläppliga markbeläggningar, biofilter osv). Eventuellt kan vissa specifika lösningar behövas skapas under bryggkonstruktioner eller liknande för att skapa både dagvattenhantering, körbarhet för större fordon samt tillgänglighet på samma yta. Föreslagna lösningar bidrar till fördröjning och rening av dagvatten i området. Situationen förbättras i jämförelse med dagens situation med mer hårdgjord yta och undermålig rening/fördröjning. En kulvert skapas under gångytan längs havet i öster. Denna kan behöva förses med luckor, ventiler eller andra tekniska lösningar för att säkerställa att dagvatten kan passera ut till havet efter fördröjning och rening men samtidigt motverka att havsvatten tar sig in i området vid högvatten och/eller pålandsvind.

I framtiden kan en höjning av havet innebära att grundvatten i området höjs. Vid behov kan nämnda tekniska lösningar behöva byggas om för att möta den förändrade situationen. Ett alternativ är att pumpa vattnet från området ut till havet.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Anslutningar för el, tele och bredband (fiber) kan skapas i planområdet. En plats för elnätsstation har utpekats i planområdets västra del. Placeringen innebär att lämpligt skyddsavstånd till bostäder säkerställs.

Avfallshantering

Funktioner för avfallshantering kan lösas på egen fastighet, inom reglerade byggrätter. Dock har även två särskilda ytor skapats i mitten av området vilka kan regleras med så kallad korsmark vilken endast får bebyggas med komplementbyggnad (miljöhus). Avsikten är att dessa ska kunna nyttjas för främst olika typer av miljöhus. Ett annat bra exempel på lämplig lösning är större underjordiska volymer som töms med fordon med kran, endast ett mindre avfallsnedkast finns då ovan mark. Detta förutsätter dock en typ av avfallshanteringsfordon som inte används i kommunen i dagens situation.

För att undvika backrörelser i avfallshanteringen möjliggör planförslaget en körslinga genom området. Detta ställer krav på lutning och markbeskaffenhet (belastning) för att större fordon ska kunna köra över ytan (i synnerhet i planområdets centrala delar). Körslingan kan enligt utförda analyser fungera för större fordon (som enligt körspår utifrån VGU 2022 får vara maximalt 10,9 m). Detta möjliggör att avfallshanteringsfordon kan köra genom området, förbi de två ytorna.

Möjliga avfallshanteringsytor och föreslagen körväg för sopbil markerade (Sweco 2022)

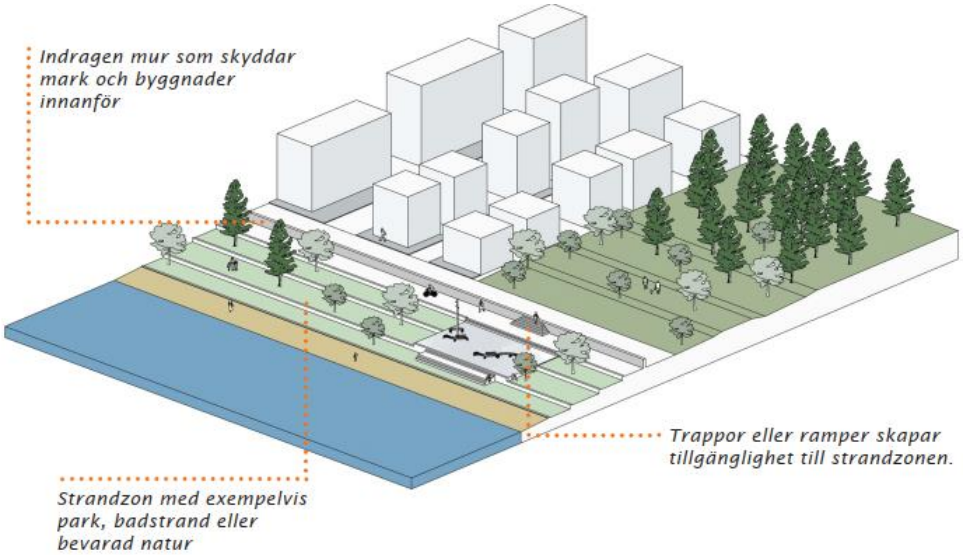
Risker och störningar

Översvämningsrisk

Området är låglänt (mellan ca +1,0 till +1,7 möh) och därmed krävs åtgärder för att minska risker för att översvämning orsakar skador på egendom och person. Havsnivåerna stiger över tiden och extrema situationer kan dessutom uppstå med pålandsvind och högvatten, vilket innebär att en kombination av åtgärder kan behövas för att hantera dessa klimatrelaterade utmaningar. En möjlig åtgärd som kommunen utpekat i klimatanpassningsarbetet är indragen mur vilket passar bra på platsen utifrån kombinationen av gångstråket för allmänheten och möjliga skyddsåtgärder.

En yta för skydd skapas i en tio meter bred zon längs vattnet, zonens arbetsnamn är ”klimatreservat”. Denna zon innebär att det säkerställs plats för olika typer av lösningar och åtgärder som i framtiden kan krävas för att möta klimatrelaterade utmaningar (främst översvämningar). Klimatet kan påverka bebyggelse och människor på många olika sätt och det kan idag vara svårt att förutse vilka typer av lösningar som kan behövas i framtiden. Därför är det nödvändigt att i planeringen säkerställa ytmässiga förutsättningar för lösningar som kan hantera dessa situationer. Detta klimatreservat regleras med SKYDD i planförslaget

Norrtälje, exempel på utformning av ett område där en yta mot havet som kombinerar vistelse, gestaltade platsbildningar samt hantering av översvämningsrisker genom höjdsättning och terrassering



Utdrag ur kommunens underlag för hantering av översvämningsrisk genom "indragen mur"

På byggrätterna krävs en grundläggning av bostäder med lägsta färdiga golvhöjd på + 3,0 möh (i enlighet med länsstyrelsens rekommendationer). Byggnationen behöver även uppföras så att byggnadsdelar i grundläggningen (sockel) inte påverkas negativt av vatten vid en översvämningssituation, utan utformas med resistens mot sådan situation. Detta säkerställs via planbestämmelser och i kombination med klimatreservatet är kommunens bedömning att planförslaget möjliggör bebyggelsemiljöer som inte kommer att påverkas negativt av skador på person och egendom som en översvämning i området skulle kunna orsaka.

En annan funktion som är viktig för området är det erosionsskydd som finns idag. En översiktlig stabilitetsbedömning har konstaterat att skyddet troligen är viktigt för områdets sluttstabilitet. Fyllningsmassor på platsen innebär att säkerhetsfaktorer uppnår lämpliga nivåer om detta skydd kan behållas. Erosionsskydd behöver finnas och det befintliga kan med fördel utvecklas. Därför har även termen "erosionsskydd" lagts till i klimatreservatets bestämmelseområde för SKYDD.

Hornsbergs strandpark, exempel på kombination av terrassering, erosionsskydd och gestaltade miljöer för vistelse

Trafikbuller

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder. Dessa riktvärden är 30 dBA ekvivalentnivå inomhus och 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad). Vid uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå (det finns undantag gällande fasadbullret för små lägenheter under 35 m2).

En översiktlig bedömning har gjorts över planområdet och kringliggande gator. Sett till planområdets begränsade omfattning är bedömningen att tillkommande trafik inte kommer att ge upphov till att bullernivåer i området överskrids.

Brand

Bebyggelsen i planområdet motsvarar två våningar och planerade tillfartsvägar mellan bebyggelsen i öst-västlig riktning kan fungera som primära uppställningsplatser för stegar. Uppställning av räddningsfordon kan primärt lösas på parkeringsytor i väster. Den körslinga i området som möjliggörs för större fordon (se avsnittet ”*Avfallshantering*”) kan dock enligt VGU 2022 nyttjas även för räddningsfordon (maximalt 10,9 m).

Markföroreningar

Utredningsarbetet har visat på förekomster av olika typer av föroreningar i marken, främst grunda förekomster. Inför grävarbeten behöver anmälan göras och bestämmelse om bygglov respektive marklov har skapats. Inför exploatering och projektering behöver mer utförliga studier göras för att i detalj hantera utgrävning och hantering/sanering av massorna. Med sådan

process och hantering kan risker för att boende kommer i kontakt med föroreningar minimeras.

5 GENOMFÖRANDE

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Översiktlig tidplan för processen:

Godkännande för samråd	2020 kv 3
Godkännande för granskning	2021 kv 2
Godkännande för granskning 2	2022 kv 1
Godkännande för antagande	2022 kv 3
Antagande	2022 kv 3
Laga kraft (tidigast)	2022 kv 3
Projektering och Bygglovprövning	2022 kv 4
Preliminär byggstart	2023 kv 1

Genomförandetid

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

Planavtal

Mellan exploatören/ägarna till Stiby 31:2 mfl och Byggnadsnämnden i Sölvesborgs kommun, genom Stadsarkitektavdelningen, har avtal träffats om upprättande av denna detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.

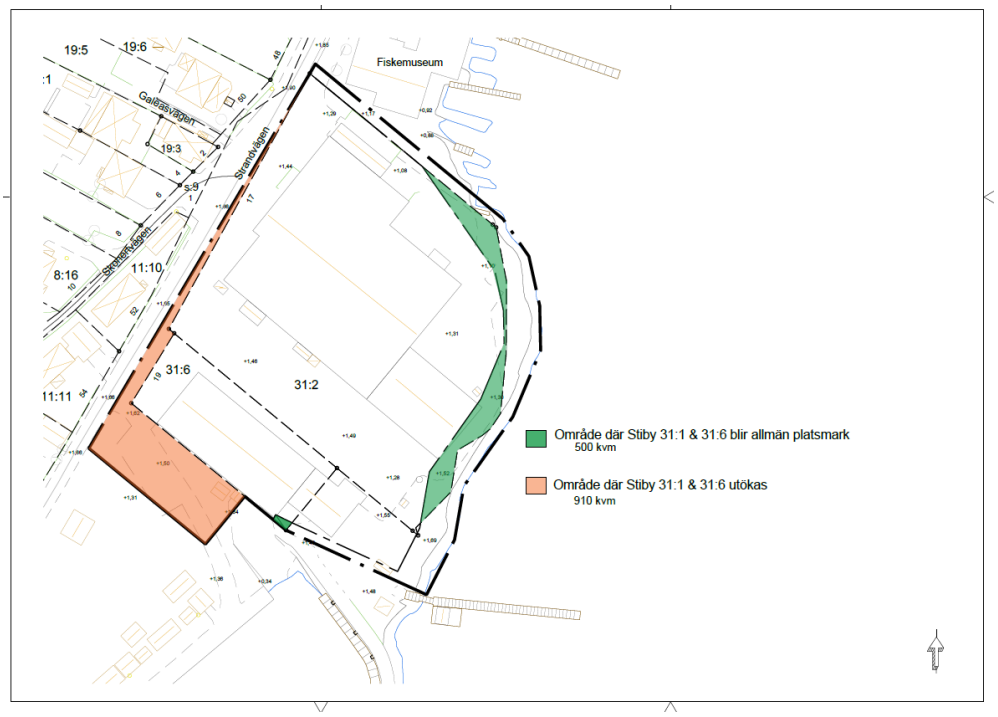
Eventuella framtida behov av fastighetsbildningar och avstyckningar avgörs av upplåtelseformer. Ansökan görs hos lantmäteriet och byggherre/exploatör ansvarar för förrättningskostnader.

Fastighetskonsekvenser för fastigheter inom planområdet

Fastigheter kring planområdet föreslås genomgå förändring vid detaljplanens genomförande. I tabell och karta sammanställs dessa förändringar utifrån de befintliga fastigheternas läge och koppling till nya ytor. Nya fastigheter kan skapas och ytorna fördelas på andra sätt än

sammanställningen anger. Observera även att sammanställningen inte är bindande för kommande lantmäteriförrättning.

För att säkra rätten att ta sig till E-området kan ett avtalservitut tecknas.



Kartbild fastighetspåverkan.

Fastighetskonsekvenser för fastigheter utanför planområdet

Eventuella behov av servitut och liknande (för exempelvis angöring, in- och utfart eller parkering) kan beroende på detaljlösningar behövas. Detta studeras i så fall i bygglovskedet och bekostas av exploatör/byggherre.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören/byggherre ansöker om och bekostar erforderlig lantmäteriförrättning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planförslaget innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser (PBL 4:18) och äldre fastighetsplan eller tomtindelning saknas inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av nu aktuell detaljplan svarar exploatören för, reglerat i plankostnadsavtal. Någon planavgift i samband med framtida bebyggelse skall därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom planområdet.

Kommunala utbyggnadskostnader

Planförslaget omfattar ett kommunalt gångstråk längs havet i öster. Exploatör/byggherre bekostar samtliga byggnationer av ledningar samt anslutningar till ledningsnät. Avtal får träffas angående investeringar för att hantera risker för översvämning.

Allmän plats, vägar, gång- och cykel och park

Planförslaget omfattar en strandpromenad för gångtrafik.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Alla nödvändiga anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark som behövs för det nya bebyggelseområdet bekostas av exploatör/fastighetsägare, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar i senare skede.

Flytt av befintliga allmänna VA-ledningar ska regleras i särskilda överenskommelse mellan VA-huvudmannen och exploatören och bekostas av exploatören. Endast ledningar som omfattas av ledningsrätter omfattas av detta resonemang.

Anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp utgör enligt gällande taxor. Eventuell flytt eller åtgärd av ledningar inom kvartersmark bekostas av exploatören/fastighetsägaren eller den som initierat åtgärden.

Anläggande av strandpromenad bekostas samt underhålls av kommunen. För anläggningar inom allmän platsmark (klimatreservat) behövs avtal som reglerar fördelningen av kostnader mellan kommun och exploatör då området med allmän platsmark utgör en förutsättning för byggnation.

Planförslaget innebär att områdets värde ökar som bostadsområde i jämförelse med befintlig verksamhet.

Gemensamhetsanläggningar får skapas i området utifrån behov av angöring och parkering.

Privat fastighetsägare avser att förvärva mindre markområden utom befintlig verksamhetsfastighet för att kunna genomföra planförslaget. Vissa ytor avyttras till omgivande större fastighet, främst längs Strandvägen.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

Det utredningsarbete som gjorts (översiktlig geoteknisk utredning, översiktlig respektive fördjupad markundersökning med provtagningsplaner samt övergripande stabilitetsbedömning som gjorts anses tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (där omfattning och grundläggning av byggnader, uppfyllnader m.m är kända i detalj) kan ytterligare undersökningar behövas.

STADSARKITEKTAVDELNINGEN

Fredrik Wikberg
Stadsarkitekt

Erik Mejer, Sweco
Planeringsarkitekt FPR/MSA