



Samrådsredogörelse

Detaljplan för Ljungalyckan 4, 5, 6, 7, 8 och del av Sölvesborg 3:1, Sölvesborg, Sölvesborgs kommun

Hur samrådet har bedrivits

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

Samrådet har enligt byggnadsnämndens beslut 2022-06-23 § 44 genomförts under tiden 2022-07-04 till 2022-08-21.

Myndigheter och förvaltningar samt berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen har beretts tillfälle att yttra sig genom att planhandlingar har översänts till dem. Planförslaget har varit tillgängligt på Stadshuset och på kommunens hemsida under samrådstiden.

Sammanlagt 10 skriftliga yttranden har kommit in under samrådstiden, varav 7 med synpunkter eller invändningar mot planförslaget.

Inkomna yttranden under samrådstiden

Utan erinran

Trafikverket	220728
Polisen	220714
Telia Skanova	220712

Med erinran eller andra synpunkter

Regionala och statliga instanser

Lantmäteriet	220816
Länsstyrelsen	220711

Kommunala nämnder och bolag

Västblekinge miljö AB	220708
Sölvesborg energi	220823
Miljöförbundet blekinge väst	220824
Räddningstjänsten	220822

Sakägare, bostadsrättshavare m.fl (redovisas endast med initialer)

TS m.fl.	220819
----------	--------

Yttranden från regionala och statliga instanser

Länsstyrelsen

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Sölvesborgs kommun har upprättat en checklista för att bedöma behovet av att upprätta en strategisk miljöbedömning. Kommunens ställningstagande är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms få betydande miljöpåverkan och att en MKB enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL) inte krävs. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning och samråd med länsstyrelsen har härmed skett.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Förslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL vad gäller riksintressen, mellankommunala frågor, miljö kvalitetsnormer, strandskydd, hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion. Inte heller anses förslaget stå i strid med översiktsplanen eller medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen redovisar sina synpunkter nedan som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Dagvatten

Kommunen har tagit fram en dagvattenutredning och redogjort för dagvattenhanteringen inom planområdet på ett bra sätt. Området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och det finns ett utbyggt system i området. Dagvattenhanteringen inom området föreslås i handlingarna att även hanteras med en multifunktionell yta i mitten av planområdet. Länsstyrelsen har inga synpunkter på de föreslagna åtgärderna för dagvatten.

Buller

Enligt bullerreglerna i plan- och bygglagen som trädde i kraft 2 januari 2015 är det ett krav att beräknade bullernivåer ska redovisas i planbeskrivningen. Kommunen behöver redovisa bullersituationen fram för år 2040, baserat på dagens trafikmängd. Bullerutredningar ska alltid genomföras, utom när det är uppenbart onödigt. Det framgår inte från planhandlingarna hur bedömningen av bullernivåer har gjorts. Länsstyrelsen förutsätter att gällande riktvärden för buller följs.

Förorenad mark

Kommunens dagvattenutredning pekar på föroreningar i form av metaller och oljor. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har infört planbestämmelserna ”marklov får inte ges för byggnad förrän markförorening är avhjälpt” samt ”startbesked får inte ges för byggnad förrän markförorening är avhjälpt” på plankartan.

MKN

Enligt 2 kap. 10§ PBL skall MKN följas vid planläggning.

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvalitet och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller.

”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljökvalitetsmål, där luften ska vara så ren att människors hälsa och djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå detta mål är miljökvalitetsnormer ett av styrmedlen. Kommunerna har ansvaret att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljökvalitetsnormerna.

För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Kommunen har i dagvattenutredningen redogjort för Recipienter och status för dessa på ett tydligt sätt.

Miljökvalitetsnormen för buller gäller omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Den gäller även omgivningsbuller från vissa större, utpekade industrigrenar i de största kommunerna.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det med tanke på planområdets läge inte bedöms finnas någon risk för att någon miljökvalitetsnorm ska överskridas.

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

Planförslaget bedöms inte påverka mellankommunala eller regionala förhållanden.

Råd enligt 2 kap. PBL**Förhållande till ÖP**

Enligt kommunens översiktsplan från 2020 ligger planområdet inom redan befintlig bebyggelse. Då avsikten är att förtäta kan planförslaget anses stämma överens med översiktsplanen. Länsstyrelsen har inga synpunkter på detta.

Naturmiljö

Det finns inga registrerade hotade arter inom planområdet.

Länsstyrelsen vill upplysa om att invasiva främmande arter (IAS) är arter som med människans hjälp tagit sig till områden där de inte hör hemma. Arterna etablerar sig, sprider sig snabbt och konkurrerar ut inhemsk flora och fauna och får inte importeras, säljas, odlas, födas upp, transporteras, användas, bytas, släppas ut eller hållas levande. Det är fastighetsägarens ansvar att bekämpa invasiva främmande arter men även som verksamhetsutövare har man ansvar att undersöka så att åtgärden inte kan riskera att sprida invasiva främmande arter. Många arter sprids lätt med jordmassor som flyttas eller av frön eller rotdelar som fastnat i maskiner, skor eller kläder. Som verksamhetsutövare är det av största vikt att ni vidtar försiktighetsåtgärder för att hindra spridning av invasiva främmande arter samt vidtar åtgärder för att aktivt bekämpa eventuella invasiva arter inom verksamhetsområdet. Samtliga som på något sätt är involverade i åtgärden ska ha kunskap om vilka arter som omfattas av lagstiftningen, hur de sprids och hur de ska bekämpas för att säkerställa att arter inte sprids av misstag. Läs mer om vilka arter som är invasiva, hur man känner igen dem och hur de bekämpas på länsstyrelsens hemsida: <https://www.lansstyrelsen.se/blekinge/natur-och-landsbygd/invasiva-frammande-arter.html#0> Finns det invasiva främmande arter inom ert arbetsområde bör länsstyrelsen kontaktas omgående. Registrera även era fynd på www.invasivaarter.nu

Kulturmiljö

Länsstyrelsen noterar att det inte finns några registrerade fornlämningar inom planområdet. Om fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehålllets förhållande till detta beskrivs. Länsstyrelsen anser att detta är tillräckligt.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sätt alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämningsrisk från höga flöden i närliggande

vattendrag, om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden eller om en havsnivåhöjning kan medföra en permanent översvämning av hela eller delar av planområdet. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

Laddinfrastruktur

Länsstyrelsen vill göra kommunen uppmärksam på de krav på laddinfrastruktur för laddfordon som kommer av EU:s energiprestandadirektiv. Parkeringsytor bör förberedas med laddstationer för elfordon. Laddning av elfordon är ett egenskapskrav i plan- och bygglagen (PBL) som infördes den 15 maj 2020. Vilka byggnader som ska ha utrustning för laddning av elfordon eller förberedelse för laddning genom så kallad ledningsinfrastruktur framgår av plan- och byggförordningen (PBF). Se mer i Regeringens Lagrådsremiss: <https://www.regeringen.se/48de6c/contentassets/24ffd5c2a3324fb4bce b9cf16bab8332/200109-lrr-genomforande-andringsdirektiv-byggnaders-energiprestanda-inkl-bilaga.pdf>

Förutsättningar för solenergi

Länsstyrelsen rekommenderar generellt att detaljplaner utformas på ett sätt som skapar bra förutsättningar för solenergi. Vägledning kan hämtas i rapporten "Solceller i samhällsplanering".

Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet

I och med att barnkonventionen nu är lag kräver barnperspektivet ännu större plats än tidigare. Kommunen har tagit fram en social konsekvensanalys och redogjort för relevanta frågor i den. Länsstyrelsen anser att kommunen på ett tillräckligt sätt har redogjort för barnperspektivet och de sociala konsekvenserna av planförslaget.

Energihushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

I samband med planering påverkas möjligheterna till hållbar energianvändning på främst tre sätt:

Möjligheten till effektiva transporter, genom t.ex. lokalisering och infrastruktur.

Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom effektiv användning och användning från förnybara källor.

Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara källor.

Faktorer att beakta är bland annat lokalisering, exploateringstal, parkeringsnorm, avstånd till kollektivtrafik och turtäthet, möjligheter att försörja den nya bebyggelsen/anläggningen med fjärr-/närvarme och solvarme, tillgång till service samt funktionsblandning.

Redovisning av detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå

Enligt 4 kap. 33§ PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning.

Länsstyrelsen anser att kommunen har redovisat på ett tillräckligt sätt så att varje fastighetsägare lätt kan utläsa hur den egna fastigheten påverkas.

Kommentar

Buller

Detaljplanen har kompletterats med en bullerberäkning för att undersöka hur planerad bebyggelse påverkas av buller från Nabbavägen. Beräkningen visar att riktvärdena för ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad respektive uteplats innehålls. Riktvärdena för maximala ljudnivåer för uteplats överskrids på de sidor som vetter mot Nabbavägen. Där maximala ljudnivåer för uteplatser överskrider riktvärdena kan uteplatser även ordnas på husens ljuddämpade sida där riktvärdet innehålls.

Klimatanpassning

Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang om påverkan och åtgärder till följd av skyfall, höga flöden och vattennivåer i omkringliggande vattendrag och hav.

Ur planbeskrivningen framgår att vid regn som överstiger det dimensionerande regnet (20-årsregn) kommer vatten inom området att börja rinna ovan mark och till slut att behöva brädda från området. Med befintliga marknivåer innebär det att vatten antingen kommer att brädda ut från området vid lokalgatornas anslutningar till omgivande gator, eller att vatten kommer att avrinna mot naturmarken i den södra delen av planområdet.

Det rekommenderas att höjdsättning görs så att naturmarken i den södra delen av planområdet kan utgöra en buffert för skyfallsvatten.

I planområdets närområde finns inga större vattendrag och planområdet riskerar därmed inte att påverkas av höga flöden från närliggande vattendrag. Vidare ligger planområdet på en udde i södra delen av Sölvesborgs tätort. Närheten till havet kan därmed potentiellt utgöra en risk för negativ påverkan till följd av förhöjda havsnivåer. Dagvattenutredningen visar dock att planområdet inte

riskerar att påverkas av förhöjda havsnivåer förrän dessa når en nivå cirka 4,8 meter högre än dagens havsnivå.

Lantmäteriet

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

Av planbeskrivningen framgår på sidan 4 vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet, dock saknas information om gällande tomtindelning, aktbeteckning 10-SÖL-45. Det bör även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Enligt nuvarande PBL definieras tomtindelningar som fastighetsindelningsbestämmelser i den för området gällande detaljplanen. Tomtindelningen anger exakt hur hela fastigheten ska se ut. När en ny detaljplan ersätter en befintlig upphävs fastighetsindelningsbestämmelserna precis som alla andra bestämmelser inom det aktuella planområdet med automatik. Detta innebär att planområdesgränsen vid ny planläggning måste anpassas så att den inte dras rakt igenom det område som enligt tomtindelning är bestämt att bli en fastighet. Om så ändå görs är rättsläget oklart om vad som då gäller och det finns risk för problem vid framtida fastighetsbildning.

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan/planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning) fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

PLANBESTÄMMELSE FINNS MEN BETECKNING SAKNAS I PLANKARTAN

Bland planbestämmelserna finns bestämmelser som inte återfinns i kartan. Om bestämmelsen inte ska finnas bör den tas bort ur listan i annat fall bör kartan kompletteras. Framför allt bör den så kallade plusmarken synas i plankartan.

GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

Det framgår inte av planbeskrivningen om avsikten är att området ska delas in i flera fastigheter eller om befintliga fastigheter ska ombildas till en. Om avsikten är att området ska vara indelat i flera bostadsfastigheter bör kommunen beskriva hur de gemensamma ytorna och anläggningarna är tänkta att förvaltas. Är avsikten att det ska inrättas gemensamhetsanläggningar för exempelvis parkering, VA inom planområdet, avfalls- och dagvattenhantering? Detta bör beskrivas utförligt så att en framtida fastighetsägare förstår hur planförslaget kan komma att påverka denne, både vad gäller ekonomi och ansvar.

VATTEN OCH AVLOPP

Det framgår av planbeskrivningen att planområdet bedöms möjligt att ansluta till befintligt kommunalt VA. Behöver verksamhetsområdet utvidgas? Kommer anslutningsavgifter tas ut för varje fastighet?

REDOVISNING AV BEFINTLIGA SERVITUT SAMT HUR DESSA PÅVERKAS

Inom planområdet finns ett flertal servitut som enligt fastighetsregistret belastar bland andra Ljungalyckan 5-7. Dels saknas redovisning av dessa rättigheter i planbeskrivningen dels saknas en beskrivning av hur dessa påverkas vid plangenomförandet. Lantmäterimyndigheten har inte heller återfunnit en fastighetsförteckning över berörda.

KONTROLLERA GRÄNSER MED 0,025 OCH 0,03 METERS LÄGESOSÄKERHET

Lantmäterimyndigheten vill även uppmärksamma kommunen på att ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter eller 0,03 meter), men dessa lägesosäkerheter kan vara missvisande om inte fastighetsgränserna nyligen kontrollmätts.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 och 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter, exempelvis i sådana områden med lokala stornät och god "intern" lägesosäkerhet, inte ligger rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 och 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Kommentar

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

Planbeskrivningen har kompletterats med information om hur befintliga planer påverkas. Av planbeskrivningen framgår att om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet. Gällande fastighetsgränser kommer också att upphöra och ny eller nya fastigheter kommer bildas.

PLANBESTÄMMELSE FINNS MEN BETECKNING SAKNAS I PLANKARTAN

Plankartan har uppdaterats och synpunkterna åtgärdats.

GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

Planbeskrivningen har förtydligats med ett resonemang kring gemensamma anläggningar. Av planbeskrivningen framgår att detaljplanen är flexibel avseende hur fastighetsindelningen kommer se ut. Intentionen är dock att befintliga fastigheter inom föreslagen kvartersmark (B) ombildas till en fastighet. Då kan en bostadsrättsförening bildas inom fastigheten där fastighetsägaren ansvarar för nyttjandet och driften av fastigheten, samt för bebyggelse och infrastruktur inom fastigheten. Förrättningen kommer ske efter det att planen antagits.

Om det istället bildas mer än en fastighet utgör de anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter en gemensamhetsanläggning. Det kan exempelvis vara funktioner som en gemensam gata eller gemensamma lek-/rekreationsytor, parkering, VA samt avfalls- och dagvattenhantering. En samfällighet kan då bildas med de fastigheter som har andel i gemensamhetsanläggningen. Hur samfälligheten i sin tur väljer att förvalta egendomen kan se olika ut.

VATTEN OCH AVLÖPP

Planområdet bedöms kunna ansluta till befintligt kommunalt VA. Vad gäller anslutningsavgifter är detta något som bestäms när den nya fastigheten bildats, samt när man vet var och hur man vill ha anslutningspunkterna.

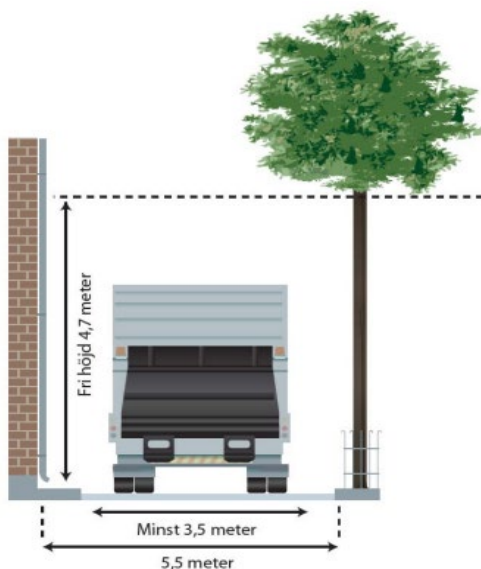
Sölvesborg Energi gör bedömningen att det finns tillräcklig kapacitet i nätet för de nya bostäderna att ansluta till den befintliga allmänna VA-anläggningen.

Yttranden från kommunala nämnder, bolag m.fl.

Västblekinge miljö AB

Vägarna inom området behöver dimensioneras för framkomlighet med renhållningsfordon. Sölvesborgs kommuns föreskrifter för renhållning anger hur vägar skall dimensioneras, se bild, nedan.

Om samtliga bostäder finns på samma fastighet så är det möjligt med ett gemensamt miljöhus, det behöver göras en sammanslagning av nuvarande fastigheter för att ett gemensamt miljöhus ska kunna användas. Om fastigheten styckas i flera olika delar så måste Sölvesborgs kommun (VMAB) erbjuda hämtning vid varje fastighet, då kan inte ett gemensamt miljöhus nyttjas. Då måste det finnas farbara vägar, som inte kräver backning, till samtliga fastigheter för att tömma kärnen. De två stickvägarna kan då inte användas av renhållningsfordon eftersom dessa saknar vändplan.



Kommentar

Detaljplanen är flexibel avseende hur fastighetsindelningen kommer se ut. Intentionen är dock att befintliga fastigheter inom föreslagen kvartersmark (B) ombildas till en fastighet. Ett gemensamt miljöhus kan då ordnas inom fastigheten. Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen avseende framkomlighet med renhållningsfordon i det fall planområdet skulle styckas i flera olika delar.

Sölvesborg energi

Fjärrvärme: Om intresse hos fastighetsägare finns så kan det vara möjligt att ansluta denna till fjärrvärme genom förlängning av stamledning utmed Nabbavägen. En kalkyl får i sådana fall upprättas för att se möjligheten i detta.

Kommentar

Noterat

Räddningstjänst

Vid eventuell brand eller annan händelse som kräver Räddningstjänstens assistans är det viktigt att vi har möjlighet att ta oss till den aktuella platsen. Vägbredder, kurvradier och bärigheten för vägarna som ska betjäna bostadsområdet bör vara anpassade efter detta.

Räddningstjänsten ser gärna att återvändsgränder undviks, men om dessa ska användas bör de hållas fria från parkerade bilar så att de inte hindrar våra fordon.

Kommentar

Noterat

Miljöförbundet blekinge väst

Dagvatten

Miljöförbundet ser positivt på att planen möjliggör för (och att det finns en uttalad ambition för) en öppen dagvattenlösning för området.

Grön infrastruktur/ekosystemtjänster

Miljöförbundet ser positivt på att befintlig grönstruktur värnas i planförslaget, då det är av vikt i ett större stadsmiljöperspektiv.

Markföroreningar

Miljöförbundet har som tillsynsmyndighet lämnat synpunkter på den utförda översiktliga miljötekniska undersökningen som gjordes i området. Tillsynsmyndighetens synpunkter lämnades till Sweco 2022-05-13. Synpunkterna har delvis fått uttryck i planförslaget, då det t ex har skrivits in att startbesked, marklov (för byggnad) inte får ges förrän markförorening är avhjälp.

Men miljöförbundet påpekade då att: Den översiktliga miljötekniska markundersökningen omfattade jordprovtagning i 9 provtagningspunkter och asfaltsprovtagning i en punkt. Den utförda undersökning visade att marken inom delar av undersökningsområdet är förorenad av PAH, PCB och metaller i jord. Resultatet visade på föroreningshalter i jord över de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM), mindre känslig markanvändning (MKM) och även över gränsvärdet för farligt avfall (FA).

Då utförd undersökning var av översiktlig karaktär kan det inte uteslutas att ytterligare föroreningar kan förekomma lokalt och som inte identifierats i den utförda undersökningen. Resultatet ger inte en heltäckande bild av föroreningssituationen eftersom provresultat endast finns från enskilda provtagningspunkter och från utvalda djup. Föroreningarna är inte avgränsade i djup-eller sidled varför dess utbredning är osäker. Påträffade föroreningar bedöms utgöra oacceptabla miljö- och hälsorisker vid planerad markanvändning. Eftersom det planeras för bostäder i området är känslig markanvändning (KM) det blivande åtgärds målet. Därför föreligger åtgärdsbehov innan bostäder kan uppföras och tas i bruk.

Miljöförbundet rekommenderar därför att en fördjupad miljöteknisk markundersökning utförs, i syfte att utreda omfattningen av markföroreningarna mer grundligt, Samt att föroreningssituationen i grundvatten utreds. Då bör även klorerade lösningsmedel analyseras. Likaså bör föroreningssituationen undersökas under de byggnader som ska rivras. Men den delen av undersökningen måste kanske av praktiska orsaker tas i samband med att åtgärder genomförs i området. Förutom ett bättre underlag inför planen och planbestämmelsernas slutliga utformning skulle man då även få en bättre kunskap om exploateringsekonomin.

Kommentar

En kompletterande provtagning har genomförts för att avgränsa tidigare påträffade föroreningar. Utredningen visar att halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för KM har påträffats. Påträffade föroreningar i jord har kunnat avgränsas i djupled på fastigheterna där föroreningar påträffas i främst ytliga jordlager, 0-0.5 m under markytan, men på enstaka provpunkter ner till 1m under markytan.

Utifrån föroreningssituationen i framför allt ytliga jordlager bedöms det föreligga ett behov av sanering inför kommande etablering av bostäder. Den lämpligaste åtgärden bedöms vara att en schaktsanering genomförs i samband med rivning av byggnaderna på fastigheten där avgränsning kan ske i plan- och djupled under pågående schaktning.

Planbestämmelse om avhjälpning av markföroreningar innan bygglov respektive marklov för byggnad har införts i plankartan.

Skrivelser från sakägare, bostadsrättshavare m.fl.

TS inkl ytterligare två fastigheter

Synpunkt 1 – Buffertzon mot fastigheter i norr

I Planbeskrivning 2021/54 står det på sida 12: “Mot den befintliga villabebyggelsen i norr får endast komplementbyggnad uppföras.” Detta är fullt rimligt men på de skisser över byggnationer som skickas ut efterföljs inte detta. Bostadsbyggnader byggs ända in mot villor i norr. Detta ger att i värsta fall få de boende i norr en bostadsbyggnad 9.5m hög 4,5 meter från tomten, detta är inte ok och kommer helt skymma sikt mot grönområde. Komplementbyggnader får endast vara 4.5 meter höga enligt underlaget. Rita in buffertzonen i underlaget.

Synpunkt 2 – Förtätning

6500 m2 ska rymma 19 bostäder. Detta ger ca 340 m2 per bostad. Kringliggande område ligger på ca 900 m2 per bostad. Detta är en förtätning på nästan 300% vilket kommer att leda till kringliggande fastigheter kommer att minska i värde. Minska antalet bostäder.

Synpunkt 3 – In och utfart.

Den östra utfarten leder till ökad trafik för nuvarande fastigheter. Ha bara kvar den västra infart/utfarten som har minst påverkan på befintlig trafik.

Synpunkt 4 – Höjd av byggnader

För nuvarande består närområdet av 1 och 1.5 planshus. Att bygga 9,5 meters tvåplanshus kommer att sticka ut och inte passa in i området.

*Kommentar*Synpunkt 1 – Buffertzon mot fastigheter i norr

Plankartan har justerats. Med hänsyn till befintlig villabebyggelse norr om planområdet, säkerställs en bebyggelsefri zon med prickmark på 4,5 meter längsmed planområdets norra gräns. Vidare planläggs ytterligare 8 meter korsmark inom en del av planområdets nordöstra område för att säkerställa att huvudbyggnader inte placeras inom denna yta. Inom ytan för korsmark får endast komplementbyggnader uppföras.

Synpunkt 2 – Förtätning

Plankartan har justerats efter samråd. Största byggnadsarea inom användningsområdet begränsas till 1600m². Utöver bostäder ska byggnadsarean även inrymma funktioner som eventuella komplementbyggnader inom fastigheten, så som miljöhus. Hur stora respektive radhus blir är inget som regleras i detaljplanen.

Sölvesborgs kommun bedömer att avvägningarna mellan enskilda och allmänna intressen i detaljplanen är rimliga

Synpunkt 3 – In och utfart

Bedömningen har gjorts att den trafikökning som planen innebär inte avsevärt kommer att påverka Ljungalyckevägen. Ljungalyckevägen bedöms klara den trafikökning som planen kan antas generera. En genomfartsgata med anslutning i väst och öst föreslås delvis för att möjliggöra framkomlighet och genomfart med renhållningsfordon i enlighet med Sölvesborgs kommuns föreskrifter för renhållning.

Synpunkt 4 – Höjd på byggnader

Plankartan har reviderats inför granskning och tillåten högsta nockhöjd har tydliggjorts att den begränsats till 8,5 meter. Planförslaget reglerar byggnader med en nockhöjd som i kombination med en bestämd takvinkel som därmed medger två bostadsvåningar. Genom planprocessen har lämplig utformning prövats, bedömningen görs att platsen klarar en något högre byggnadshöjd än hus i 1-1,5 våningar. Ambitionen med regleringen av höjd tillsammans med takvinkel är att den nya bebyggelsen ska möta den befintliga på ett lämpligt sätt.

Revidering av planförslaget

Inkomna synpunkter under samrådet har, förutom vissa redaktionella ändringar, medfört följande förändringar av planförslaget inför granskning:

- Plankarta har justerats utifrån synpunkter avseende tillåten placering av bebyggelse. Även högsta tillåtna exploateringsgrad och högsta tillåtna nockhöjd har förtydligats.
- Planbeskrivningen har kompletterats utifrån utredningar och synpunkter rörande buller, dagvatten och markmiljö.

Övriga justeringar av planförslaget inför granskning:

- Ny avgränsande provtagning av jord och grundvattenprovtagning (SWECO 2024-01-16)
- Reviderad Bullerberäkning (SWECO 2024-03-06)
- Reviderad Dagvattenutredning (SWECO 2024-03-06)

Strategiska avdelningen

Magnus Runesson
Teknisk chef

Dan Janérus
Planarkitekt