



**Sölvesborgs
kommun**

Strategiska avdelningen

PLANBESKRIVNING

Datum
2026-05-13

Diarienummer
2025/39

Laga kraft
2026-06-15

Antagen BN
2026-05-21

Kompletterande planbeskrivning

Antagandehandling

Ändring av detaljplan 40 Sölvesborgs kommun

Krabban 3 och 4, Hummern 1 och 2, del av Sölvesborg 3:1

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
1.1	Bakgrund, ansökan och uppdrag	3
1.2	Planhandlingar	3
1.3	Planprocessen	3
1.4	Tidplan	4
1.5	Medverkande	4
2	Planändringens syfte	4
2.1	Motiv till ändring av detaljplan	5
3	Beskrivning av planändringen	5
3.1	Planområdets läge, omfattning och markägarförhållanden.....	6
3.2	Kvartersmark	6
3.3	Allmän plats	7
3.4	Dagvattenhantering	7
4	Detaljplanens ändrade regleringar och motiv	8
4.1	Planbestämmelser som upphävs	8
4.2	Planbestämmelser som tillkommer	8
4.3	Genomförandetid	9
5	Genomförandefrågor.....	9
5.1	Fastighetsrättsliga frågor	9
5.2	Tekniska frågor	9
5.3	Ekonomiska frågor.....	10
5.4	Dispenser.....	10
6	Planeringsförutsättningar	10
6.1	Kommunala förutsättningar	10
6.2	Regionala förutsättningar	12
6.3	Miljökvalitetsnormer	12
6.4	Fysisk miljö	13
6.5	Hälsa och säkerhet.....	17
6.6	Hydrologiska förhållanden	17
6.7	Klimat.....	17
7	Planeringsunderlag.....	18
7.1	Undersökning om betydande miljöpåverkan	18
7.2	Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	18
7.3	Utredningar och inventeringar	18
8	Konsekvenser	18
8.1	Fastigheter och rättigheter.....	18
8.2	Trafik och parkering	18
8.3	Buller.....	19
8.4	Landskapsbilden.....	19
8.5	Naturmark	19
8.6	Dagvatten	19

1 Inledning

1.1 Bakgrund, ansökan och uppdrag

Planarbetet har initierats av Sölvesborgshem och Sölvesborgs kommun på uppdrag av Kommunstyrelsen att utveckla Omsorgens hus.

Ansökan om planbesked för ändring av detaljplan 40 inkom 2025-03-19. Byggnadsnämnden gav 2025-05-22 §58 strategiska avdelningen i uppdrag att pröva ansökan i en detaljplanplaneprocess. Planarbetet påbörjades i samband med att planavtal tecknades 2025-06-26.

1.2 Planhandlingar

Kompletterande planbeskrivning till detaljplan 40, 2026-05-13

Plankarta, 2026-05-07

1.3 Planprocessen

1.3.1 Detaljplan

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

Till detaljplanen hör även en planbeskrivning och illustrationer som inte är juridiskt bindande, utan ska underlätta förståelsen av plankartans innebörd.

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

1.3.2 Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan upprättas enligt plan- och bygglagen (PBL) 4 kap. 38 §. Det är möjligt för kommunen att göra mindre ändringar av användningsbestämmelser under förutsättning att avsikten med den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med planens syfte.

En ändring av detaljplan kan göras för att ta bort, justera eller lägga till bestämmelser inom en gällande detaljplan. Det kan göras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela

den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Prövningen vid ändring omfattar endast det som ändringen avser.

Vid ändring av detaljplan tas ett tillägg till planbeskrivning (denna handling) fram. Tillägget beskriver de ändringar som görs och förutsättningar för dessa. Frågor som inte hanteras i detaljplaneändringen finns beskrivna i handlingarna för underliggande detaljplan som ska läsas tillsammans med detta tillägg. Ändringar i plankartan görs i det ursprungliga dokumentet.

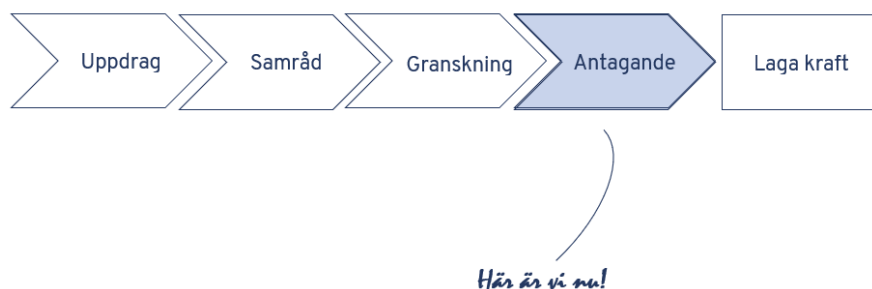
1.3.3 Planförfarande

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

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

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

Beslutet om att anta ändring av detaljplan får laga kraft tre veckor efter att det justerade protokollet från byggnadsnämndens sammanträde anslagits på kommunens anslagstavla om beslutet inte överklagas.



1.4 Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Planförslaget var på samråd under hösten 2025 och granskning under våren 2026. Planen bedöms kunna antas under andra kvartalet 2026 och får laga kraft tidigast andra kvartalet 2026.

1.5 Medverkande

Planändringen har utarbetats av strategiska avdelningens planenhet i samverkan med representanter från samhällsbyggnadsförvaltningen i Sölvesborgs kommun.

2 Planändringens syfte

Syftet med att ändra detaljplan 40 är att möjliggöra kontor inom fastigheten Krabban 3. Det innebär att användningen bostadsändamål

kompletteras med användningen kontor för att möjliggöra fler funktioner och större flexibilitet. Kommunens verksamhet för vård- och omsorg har viss etablering i området idag och ändringen bidrar till att samtliga funktioner kan samlas.

För att tillgodose ett ökat behov av parkeringsplatser provas möjligheten att outbyggda allmänna parkeringar i den ursprungliga planen ersätts med parkering på kvartsmark.

Detaljplaneändringen omfattar även att byggnadsförbudet på kvartersmark upphävs och ersätts med bestämmelse som möjliggör komplementbyggnader. Genom att möjliggöra komplementbyggnader kan nödvändiga funktioner uppföras som bidrar till en funktionsduglig och god boendemiljö utifrån dagens standard.

2.1 Motiv till ändring av detaljplan

För att ändring av detaljplan ska kunna genomföras måste ändringen vara tillämplig inom ramen för syftet med gällande plan. Detaljplan 40 består av en stadsplan från år 1962. I stadsplaner ställdes det inget krav på tydlig syftesformulering. En mer indirekt formulering kan finnas i planbeskrivningen. Följande är formulerat i planbeskrivningen som kan kopplas till stadsplanens syfte:

”Föreliggande förslag till utökning av nämnda stadsplan utgör ett led i stadens planläggning och utbyggnaden som skisserats i den stadsfullmäktige år 1953 antagna generalplan, vilket kommer att medföra att hela bebyggelseområdet på Tredenbergshalvön söder om järnvägen blir en funktionsduglig stadsdel”.

Användningsbestämmelserna i plankartan utgörs av bostadsändamål, handelsändamål och allmänt ändamål vilket kan kopplas till stadsplanens tolkade syfte att skapa en funktionsduglig stadsdel.

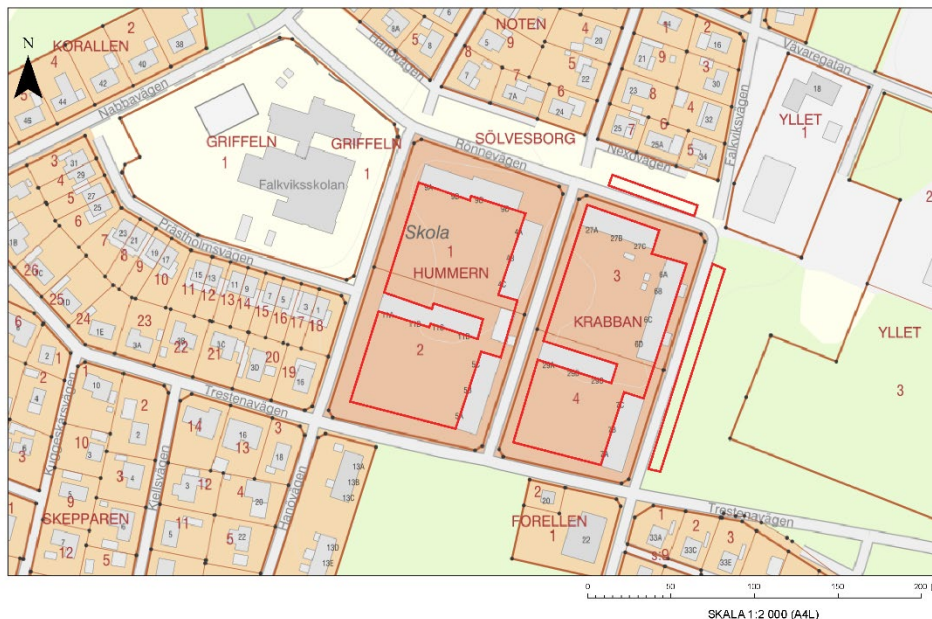
Ändringen som föreslås bedöms förenlig med det ursprungliga syftet. Genom att möjliggöra kontorsändamål och komplementbyggnader till verksamheternas och de boendes behov bidrar det till fler funktioner i området. Intentionen att skapa en funktionsduglig stadsdel förstärks.

3 Beskrivning av planändringen

Detta avsnitt innehåller en redovisning av planändringens läge, omfattning och huvuddrag av de förändringar som möjliggörs i området när planändringen fått laga kraft.

3.1 Planområdets läge, omfattning och markägarförhållanden.

Planändringen avser fastigheterna Krabban 3 och 4 samt Hummern 1 och 2, vilka ägs av Sölvesborgshem. Ändringen inkluderar även outnyttjade allmänna parkeringsytor inom detaljplan 40, belägna på fastigheten Sölvesborg 3:1 som utgör kommunal mark. De aktuella fastigheterna är belägna i Falkvik, strax söder om Sölvesborgs stadskärna.



Kartan visar med rött fastigheterna/områdena som berörs av planändringen.

3.2 Kvartersmark

Planändringen innebär att användningen kontor möjliggörs inom fastigheten Krabban 3. Det innebär att fastigheten kan användas till både bostads- och kontorsändamål. Det bidrar till en flexibel och behovsanpassad markanvändning.

Den kommunala verksamheten för vård- och omsorg har viss verksamhet etablerad i området idag och avsikten med planändringen är att möjliggöra att flera verksamheter och funktioner kan samlas. Genom att möjliggöra kontor kan verksamhetens etablering utvecklas och hemtjänstens personal kan etablera kontorslokaler i området. Avsikten är att personalen ska kunna använda området som bas innan de åker ut på sina insatser hos brukarna runt om i kommunen.

Genom att möjliggöra kontor inom fastigheten Krabban 3 uppstår ett ökat parkeringsbehov på kvartersmark, eftersom parkeringsplatser behöver reserveras för verksamheten. Det behövs ca 60 nya parkeringsplatser på kvartersmark. Inom detaljplan 40 finns det ca 70 parkeringsplatser på allmän plats norr och öster om Krabban 3 som inte har byggts ut. Dessa ytor bedöms som mest lämpliga utifrån verksamhetens behov,

tillgänglighet, avstånd samt möjligheten att tillgodose det identifierade parkeringsbehovet. Planändringen avser att pröva möjligheten till att redan planlagda allmänna parkeringar övergår till parkeringar på kvartersmark för att tillgodose det ökade parkeringsbehovet för kontorsverksamheten. Parkeringarna kan utformas antingen som snedparkering i enkelriktning, vinkelrät parkering eller separat parkering.

Planändringen prövar även att delar av byggnadsförbudet (prickmarken) inom Krabban 3 och 4, samt Hummern 1 och 2 upphävs och ersätts med möjlighet att uppföra komplementbyggnader (korsmark). Prickmarken mellan byggnadsfasad och gata kvarstår för att säkerställa goda siktförhållanden från gata. Avsikten med ändringen är att tillgodose behovet av miljöhus, möjliggöra cykelgarage och framtida service- och förrådsfunktioner för boende och verksamheternas behov. Största byggnadsarea för komplementbyggnader regleras till maximalt 150 kvm per fastighet.

3.3 Allmän plats

Planförslaget innebär att redan planlagda allmänna parkeringar i detaljplan 40 upphävs och ersätts med parkering på kvartsmark. Parkeringarna kan då reserveras för verksamhet och boende i området och blir inte tillgängliga för allmänheten. Parkeringsplatserna nås via Rönnevägen och Falkviksvägen som utgörs av allmän plats gata.

3.4 Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ordnas förslagsvis genom lokalt omhändertagande genom fördröjnings- och/eller infiltrationsytor för att säkerställa en långsiktigt hållbar och ändamålsenlig dagvattenhantering samt begränsa belastningen på det allmänna dagvattensystemet.

Takavrinning från tillkommande komplementbyggnader föreslås avledas via fördröjningsytor ytledes till kommunalt dagvattennät.

Fördröjningsytorna föreslås utformas med ett strypt utlopp i botten samt en bräddfunktion placerad på en sådan nivå att närliggande byggnader inte riskerar att ta skada vid höga vattennivåer.

För parkeringsytan norr om Krabban 3 föreslås dagvattnet avledas norrut till ett makadamdike med dräneringsledning i botten. Dräneringsledningen ansluts till det kommunala dagvattennätet. Makadamdiket kan med fördel utformas för att främja infiltration.

För parkeringsytan öster om Krabban 3 och 4 föreslås dagvattnet avledas via en ränna längs vägkanten i sydlig riktning till en fördröjningsyta. Fördröjningsytan behöver utformas med hänsyn till lokala höjdvariationer, vilket kan innebära att en större yta krävs. För att uppnå viss rening av dagvattnet kan fördröjningsytan förses med ett makadamlager. Både

inloppet från rännan till fördröjningsytan och utloppet mot skogspartiet ska förses med erosionsskydd för att minska risken för erosionsskador. För mer information se PM Dagvatten Krabban 3 m.fl. (Sweco, 2026-03-02).

4 Detaljplanens ändrade regleringar och motiv

Kapitlet redovisar motiv till planbestämmelser som upphävs och tillkommer inom ramen för ändring av detaljplan. Ändringarna anges med rött i plankartan.

4.1 Planbestämmelser som upphävs

4.1.1 Användning av allmän plats

Bilparkering

Parkeringsplatserna på del av Sölvesborg 3:1 har inte byggts ut vilket tyder på att det inte finns något behov av fler allmänna parkeringar i området idag. Syftet med att upphäva bestämmelsen om allmänna parkeringar är att ersätta regleringen med parkering på kvartersmark, där behov och efterfrågan föreligger till följd av ändrad användning inom kvarteret. Det innebär en ändring av upplåtelseformen.

4.1.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark- Mark som ej får bebyggas

Delar av prickmarken inom fastigheterna Krabban 3 och 4, samt Hummern 1 och 2 tas bort för att ersättas med korsmark i syfte att möjliggöra komplementbyggnader.

4.2 Planbestämmelser som tillkommer

4.2.1 Användning av kvartersmark

K- Kontor

Användningen adderas inom fastigheten Krabban 3 för att möjliggöra ökad flexibilitet och fler funktioner i området. Avsikten är att hemtjänstens personal ska använda lokalerna som bas och utgångspunkt inför sina insatser hos brukarna.

P – Parkering

Utbyggnad av kontor inom fastigheten Krabban 3 medför ett ökat parkeringsbehov. För att säkerställa att det finns parkeringsplatser till verksamheten övergår allmänna parkeringar till parkering på kvartersmark.

4.2.1 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Korsmark- Marken får endast förses med komplementbyggnader

Syftet är att möjliggöra byggnation av komplementbyggnader för att tillgodose behovet av bland annat miljöhus, cykelförråd och servicebyggnader.

e₁150- Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 150 kvm per fastighet

Syftet med bestämmelsen är att begränsa maximal tillåten byggnadsarea för komplementbyggnader. Bestämmelsen säkerställer att områdets karaktär bevaras, bidrar till trivsamma innergårdar med fria ytor och minimerar belastningen på dagvattensystemet i området.

4.3 Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen av detaljplanen är 5 år från den dagen ändringen av detaljplanen vinner laga kraft. Detta gäller inom de områden som ändringen avser och syftar till att säkerställa att ändringen kan uppföras inom de närmaste åren. Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får inte den del av detaljplanen som berörs av ändringen ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

5 Genomförandefrågor

5.1 Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen innebär att parkering för allmänt ändamål övergår till parkering på kvartersmark. Marken ägs av kommunen vilket innebär att parkeringarna på kvartersmark kommer att utarrenderas till fastighetsägaren på Krabban 3.

Fastigheterna Krabban 2 och 3, samt Hummern 1 och 2 omfattas av tomindelningsbestämmelser.

5.2 Tekniska frågor

Vid byggnation av komplementbyggnader behöver fastighetsägaren säkerställa att ledningsnätet inte påverkas. Dagvatten föreslås omhändertas enligt bifogat PM Dagvatten Krabban 3 m.fl. (Sweco, 2026-03-02).

5.3 Ekonomiska frågor

Kostnaden för att upprätta ändring av detaljplan svarar fastighetsägaren för. All byggnation, utbyggnad av parkeringar, samt eventuella åtgärder på gatan ansvarar exploatören/fastighetsägaren. Eventuella åtgärder på allmän plats regleras genom exploateringsavtal. Exploatören ansvarar även för att ta fram erforderliga utredningar och eventuell flytt av ledningar.

Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

5.4 Dispenser

Inom kvarteret Hummern 1 och 2 finns ett särskilt skyddsvärt träd, samt två skyddsvärda träd, se avsnitt 6.4.2 för beskrivning av trädens placering. Vid åtgärder eller verksamheter som väsentligt kan påverka träden ska en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken göras till Länsstyrelsen.

Alléer längs Rönnevägen och Trestenavägen omfattas av biotopskydd utifrån 7 kap. 11 § miljöbalken.

6 Planeringsförutsättningar

6.1 Kommunala förutsättningar

6.1.1 Detaljplan

Området som planändringen avser omfattas idag av detaljplan 40 "Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplan för sydöstra delen av Sölvesborg" som gick laga kraft år 1962. Genomförandetiden har gått ut. Planen anger bland annat bostäder i varierande utformning, handel och allmän plats park, parkering och gata.

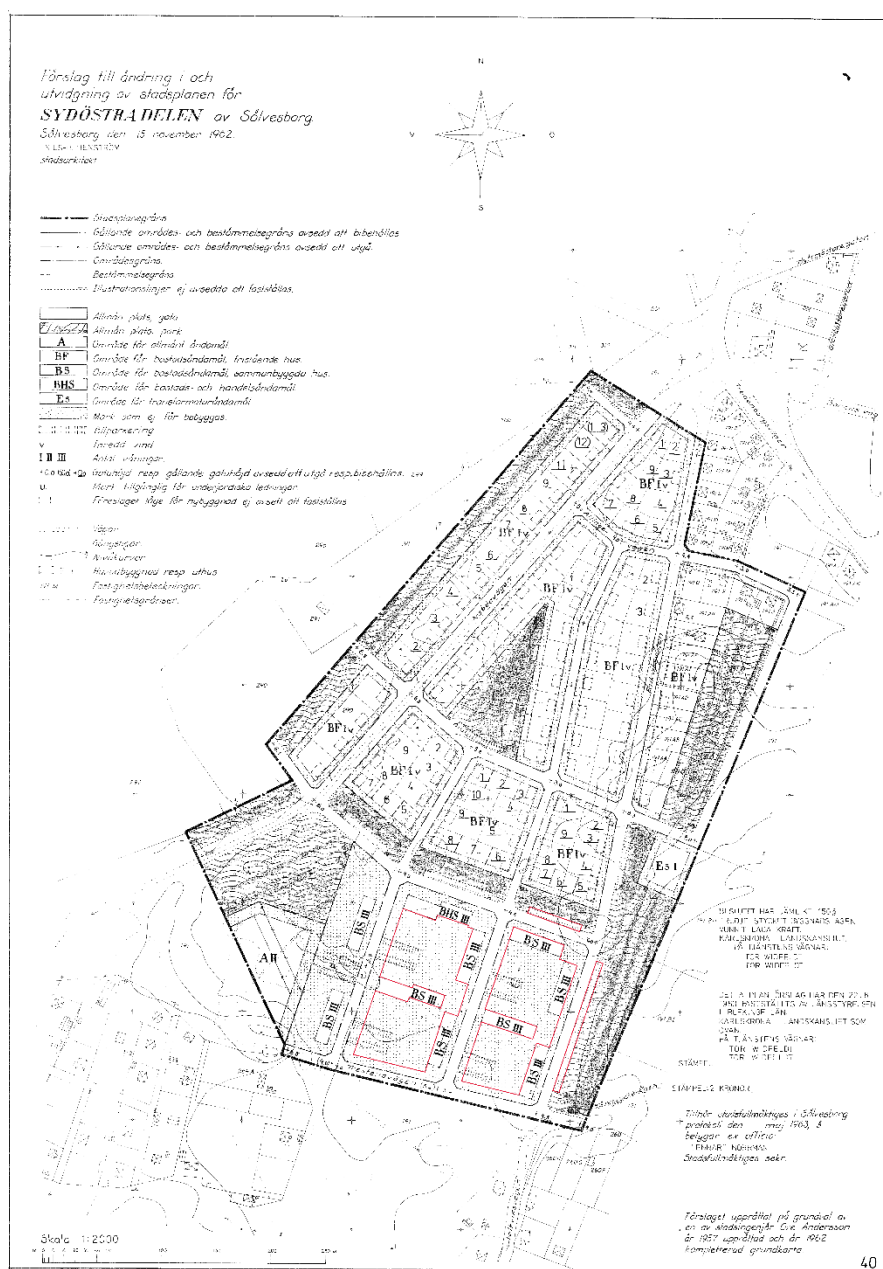
Fastigheten Krabban 3 och 4, och Hummern 2 har användningen område för bostadsändamål, sammanbyggda hus. Hummern 1 har användningen område för bostads- och handelsändamål. Detaljplanen anger att bebyggelsen inom aktuellt område tillåts uppföras i 3 våningar. Norr och öster om fastigheten Krabban 3 anger detaljplan 40 allmänna parkeringar på fastigheten del av Sölvesborg 3:1.

Detaljplanens västra del har blivit ersatt med detaljplan 47 och detaljplan 63 som anger bostäder och mark för allmänt ändamål (skola).

40

40

40



Bilden visar detaljplan 40. Röd markering visar områden som berörs av planändringen.

6.1.2 Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan ÖP 2050, antagen av kommunfullmäktige 2023-10-30, laga kraft 2023-11-25 är området som ändringen avser utpekad som befintlig bebyggelsestruktur. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen.

6.2 Regionala förutsättningar

6.2.1 Nationella och regionala miljömål

Sveriges riksdag har antagit 16 miljökvalitetsmål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt.

De miljökvalitetsmål som bedöms relevanta för planändringen utgörs av god bebyggd miljö och begränsad klimatpåverkan. Planändringen medför flexibel användning av befintlig bebyggelse och omvandlar outnyttjade allmänna parkeringsytor till parkering på kvartersmark. Det medför ett effektivt och hållbart nyttjande av markresurser. Genom att nyttja befintlig bebyggelse till fler användningar minskar behovet av att ta ny mark i anspråk, vilket i sin tur bidrar till att bevara grönområden och ekosystemtjänster. Detta leder till en mer hållbar stadsutveckling med begränsad klimatpåverkan. En stadsdel med varierad bebyggelse och mångsidiga funktioner främjar en levande och inkluderande stadsmiljö som bidrar till miljömålet en god bebyggd miljö. Genom att erbjuda ett brett utbud av bostäder, arbetsplatser, service och grönområden skapas förutsättningar för social hållbarhet, ekologisk balans och ekonomisk utveckling.

6.3 Miljökvalitetsnormer

6.3.1 Luft

Kommunen ingår i ett regionalt mätprogram för luft och rapporterar utsläpp genom objektiv skattning. Ett program för samordnad kontroll av luftkvalitet finns även framtaget. Sölvesborgs kommun har mätt NO₂ och VOC, inga överskridna värden finns noterade i Sölvesborg. Bedömningen är att MKN luft inte riskerar att överskridas.

6.3.2 Vatten

Planområdets recipient är Sölvesborgsvikens område som är en del av Östersjön. Vattenmyndighetens senaste bedömning av den ekologiska statusen i Sölvesborgsviken bedöms som otillfredsställande och bedöms inte uppnå god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormerna fastställdes år 2021 och innebär att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status till år 2039, liksom god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver samt kvicksilverföreningar. Dessa är nationella klassificeringar som gäller för alla Sveriges ytvattenförekomster. Planändringen bedöms inte vara av den omfattning att MKN vatten riskerar att påverkas.

6.3.3 Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är det endast kommuner med över 100 000 invånare och Trafikverket som är skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram. Trafikverket ska kartlägga buller från vägtrafik vid vägar med mer än tre miljoner fordon per år, järnvägar med mer än 30 000 tåg per år, samt flygplatser med mer än 50 000 flygrörelser per år. Kartläggning ska göras vart femte år och innefattar upprättande av bullerkartor. Planändringen bedöms inte vara av den omfattning att MKN buller riskerar att påverkas.

6.4 Fysisk miljö

6.4.1 Bebyggelse

Bebyggelsen inom fastigheterna Krabban 3 och 4, samt Hummern 1 och 2 består av lamellhus i tegel med inslag av puts. Bebyggelsen är i 3 våningar utöver källare. På innergårdarna finns vistelseytor och parkeringar. Bebyggelsen utgörs av totalt 160 bostäder fördelat på hyreslägenheter, LSS-boende, grupp- och serviceboende samt verksamheter för vård- och omsorg. Kommunala vård- och omsorgsverksamheterna som är etablerade i fastigheterna utgörs av trygg hemgång, myndighetsenheten, rehab och sjuksköterskor.



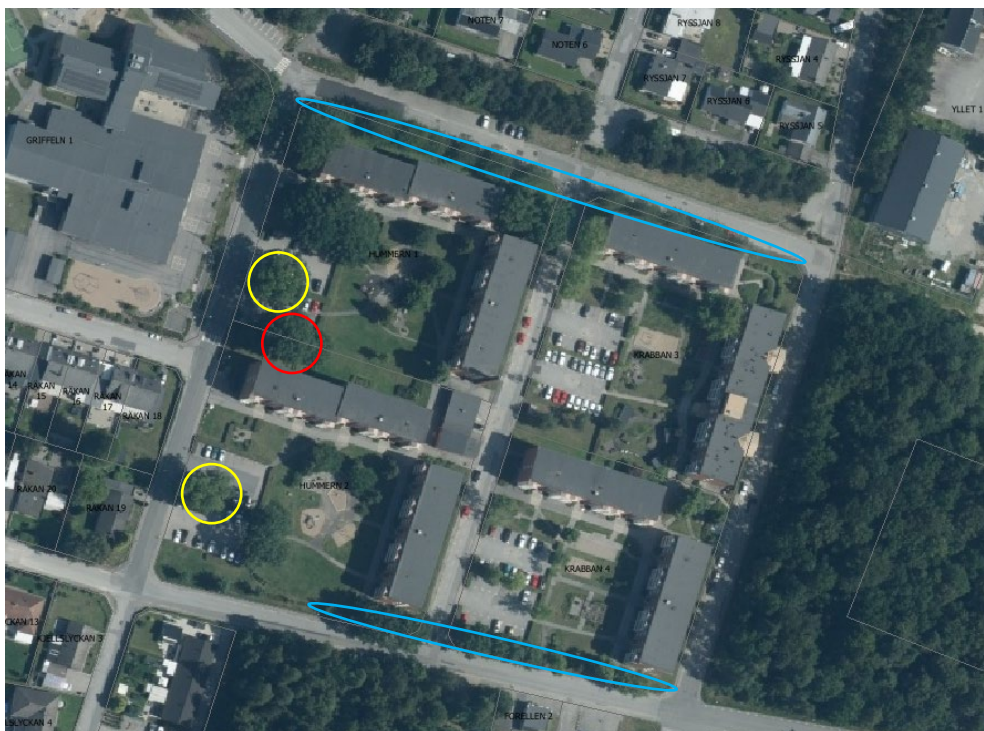
Bild tagen från innergården på Krabban 4 som visar bebyggelsens karaktär och kvarterets vistelseytor bestående av grönytor, lekplats och gillplats.



Bilden visar bebyggelsen, gatumiljön och sophantering till kvarteren Krabban 3 och 4. Ursprungliga detaljplan 40 begränsar möjligheten till byggnation av miljörum.

6.4.2 Naturmiljö

Inom fastigheterna Krabban 3 och 4, samt Hummern 1 och 2 finns anlagda grönytor på innergårdarna. Inom kvarteret Hummern 1 och 2 har det identifierats ett särskilt skyddsvärt träd och två skyddsvärda träd. Längs Rönnevägen och Trestenavägen finns biotopsskyddade alléer. Alléerna berörs inte av planändringen.



Röd markering visar särskilt skyddsvärt träd. Gul markering visar skyddsvärda träd. Blå markering visar alléer. Vid eventuella framtida åtgärder som riskerar skada eller påverka träden ska anmälan göras till Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken (så kallat 12:6-samråd).

Alla planlagda parkeringsytor i detaljplan 40 har inte byggts ut och utgörs idag av tätortsnära natur. Området norr om Krabban 3 längs Rönnevägen utgör en öppen gräsyta och sköts av kommunen som äng. Det innebär att gräsytan inte klipps regelbundet av kommunen. Ängsytan är inte anlagd utan är en del av ett större projekt, där kommunen låter gräsytor växa fritt för att gynna tätortsnära natur. Det finns flertalet grönytor i Falkvik som har beslutats att skötas som äng, dvs inte klipps regelbundet.

Träden och vegetationsdungen bakom ängsytan berör inte av planändringen och ligger kvar i detaljplan 40 som allmän plats park. Vegetationen utgör en visuell skärm mellan befintlig bebyggelse på Hanö- och Nexövägen och tillkommande parkeringsyta längs Rönnevägen.



Bilden visar området norr om Krabban 3 som utgörs av en öppen gräsyta, ytan är planlagd för allmän parkering i detaljplan 40. Träden och vegetationsdungen bakom ängsytan berörs inte av planändringen.

Området öster om Krabban 3 och 4 längs Falkviksvägen består av blandskog och utgör tätortsnära naturmark. Det är kantzonen av naturmarken som berörs av planändringen. En zon på ca 5 meter från gatan. Under planprocessen har bedömningen gjorts att de ekologiska värdena inte riskerar att påverkas negativt.



Bilden visar området öster om Krabban 3 och 4 som består av tätortsnära blandskog. Det är endast kantzonen av naturmarken som är planlagd för parkering i detaljplan 40 och omfattas av planändringen.

6.4.3 Gatustruktur och Trafik

Fastigheten Krabban 3 där kontorsändamål planeras som ett tillägg i användningen, har tillfart via Rönnevägen och Falkviksvägen. Gatorna utgörs av lokalgator med en bredd på ca 10 meter och är dimensionerade för ökad trafik. Rönnevägen och Falkviksvägen är utformade med trottoarer på båda sidorna och längsgående parkeringar i höger färdriktning. Området ligger i närheten av Falkviksskolan som gör att många barn rör sig i området vilket ställer höga krav trafiksäkerheten.

Rönnevägen har ett trafikflöde på ca 700 fordonsrörelse per dygn och har anslutningar till flera lokalgator. Ca 150 fordon per dygn använder Rönnevägens östra del med anslutning till Falkviksvägen. Det är lägst trafikflöde på gatorna där parkeringsplatserna planeras att byggas ut. Falkviksvägen har koppling till Trestenavägen söder om planområdet. Trafik bör ledas ut mot Trestenavägen och vidare till Tredenborgsvägen som är en genomfartsgata till centrala Sölvesborg för att minimera trafikflödet runt skolan.



Ortofotot visar gatustrukturen kring fastigheten Krabban 3 (markerad i rött) där kontorsändamål planeras som ett tillägg till bostadsändamål.

6.4.4 Parkering

Parkeringsplatser till befintliga bostäder och verksamheter finns på kvartsmark inom respektive fastighet. Det finns även möjlighet att parkera på allmän plats gata. Det finns idag god tillgång till parkeringar i området och stora delar av dygnet är parkeringsplatserna på kvartsmark inte fullt utnyttjade.

6.4.5 Landskapsbilden

Falkvik är ett område i Sölvesborgs kommun som består av varierad bebyggelse bestående av bostäder, verksamheter och skola. Bebyggelsen är omgiven av flera mindre grönområden.

6.4.6 Vattenskyddsområde

Del av fastigheten Sölvesborg 3:1 omfattas av vattenskyddsområde sekundär zon. Området som berörs av planändringen omfattas inte av vattenskyddsområdet.

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Buller

Befintlig bebyggelse är beläget i nära anslutning till gata. Riktlinjerna för buller 45 dBA (innomhus) bedöms inte överskridas i området.

6.5.2 Seveso- anläggning

Området som ändringen omfattar är beläget ca 360 m ifrån Sölvesborgs handelshamn med Sölvesborg Stuveri & Hamn AB som verksamhetsutövare. Hamnen är klassad som Seveso anläggning enligt den lägre kravnivån. Det är ovanligt att hamnen hanterar så stora mängder kemikalier att den faktiskt uppnår Sevesogränserna, men eftersom den har kapacitet att ta emot sådana mängder omfattas den av lagstiftningen.

Sevesolagstiftningen är ett regelverk för verksamheter som hanterar stora mängder farliga kemikalier och syftar till att förebygga allvarliga kemikalieolyckor. Eftersom hamnen omfattas av den lägre kravnivån behöver kommunen endast informera på sin hemsida om detta och i detta fall vid framtagande eller ändring av en detaljplan.

6.6 Hydrologiska förhållanden

Aktuellt område ligger inom SMHI huvudavrinningsområde (2016): Mellan Mörrumsån och Skräbeån och området avvattnas mot Sölvesborgsviken (WA82521563) som är en 3 km² stor kustförekomst i Södra Östersjöns vattendistrikt.

6.7 Klimat

Den globala uppvärmningen medför ett förändrat klimat som innebär högre medeltemperatur och förändrade nederbördsmönster. Det medför i sin tur risk för extrem värme, översvämningar, ras och skred. Området som berörs av planändringen är beläget ca + 4 m över nuvarande havsnivå. Området är beläget ca 400 m från kusten och bedöms inte vara inom risk för framtida stigande havsnivåer.

Intill Rönnevägen och Falkviksvägen finns vegetation som har en skuggande effekt. På innergårdarna finns vegetation och byggd pergola som bidrar till skuggning och svalare temperaturer. Dagvatten behöver omhändertas inom fastigheterna för att minska belastningen på det kommunala dagvattensystemet vid ökad nederbörd.

7 Planeringsunderlag

7.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

7.2 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

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

7.3 Utredningar och inventeringar

Undersökning (UBMP) 2025-09-03

PM Dagvatten Krabban 3 m.fl, Sweco 2026-03-02

8 Konsekvenser

8.1 Fastigheter och rättigheter

Planändringen innebär att parkering övergår från parkering på allmän plats till kvartersmark i syfte att kunna reserveras för kontorsverksamheten. Det innebär att kommunal mark kommer att arrenderas ut till fastighetsägaren på Krabban 3.

Fastigheterna Krabban 2 och 3, samt Hummern 1 och 2 omfattas av tomindelningsbestämmelser. Tomtindelningsbestämmelserna påverkas inte av planändringen.

8.2 Trafik och parkering

Planändringen medför ett ökat trafikflöde i området, främst påverkan kommer att ske under dagtid mellan klockan 7–16. Hemtjänstens personal behöver göra flera körningar per dygn, till och från kontoret med material, matutkörning mm för att tillgodose brukarnas vårdbehov. Dagens fordonsrörelser på 150 per dygn bedöms öka med ytterligare 160 fordonsrörelser per dygn. Antalet fordonsrörelser grundar sig på antalet körningar in och ut från parkeringsplatserna.

Vid ökad trafik påverkas trafiksäkerheten. Planområdet är beläget nära skola och många barn rör sig i området.

Ca 60 nya parkeringsplatser behöver tillskapas i anslutning till Rönnevägen och Falkviksvägen. Vid utformning av nya parkeringsplatser behöver trafiksäkerheten tas i beaktandet. Snedställda parkeringar bedöms vara bäst ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Befintliga parkeringar i området bedöms inte påverkas av planförslaget.

8.3 Buller

Den ökade trafiken i området bedöms medföra ökade bullernivåer på ca 1–1,5 dBA. Då det inte finns någon problematik med buller i området idag bedöms inte de ökade bullernivåerna medföra att riktlinjerna överskrids.

8.4 Landskapsbilden

Bebyggelsestrukturen bevaras och landskapsbilden i området bedöms inte påverkas avsevärt. Planändringen medför möjlighet till byggnation av komplementbyggnader för bland annat miljöhus, cykelförråd och servicebyggnader. Byggnation av komplementbyggnader har en viss estetisk påverkan i området men bedöms inte påverka landskapsbilden som helhet. Det bedöms medföra positiva effekter på boendemiljön i området.

8.5 Naturmark

Planändringen medför ett ökat parkeringsbehov i området vilket gör att en mindre andel mark (kantzonen, ca 5 meter från gatan) som idag utgörs av natur behöver tas i anspråk. Lanspråktagandet av natur bedöms inte påverka tillgängligheten till grönområdena. Naturen och biologisk mångfald bedöms inte påverkas då lanspråktagandet är mycket begränsat och berör enbart kantzonen. Anlagda grönytor inom bostadskvarteren kan minska vid uppförandet av komplementbyggnader. Detta kan kompenseras genom exempelvis gröna tak på komplementbyggnaderna.

8.6 Dagvatten

Planändringen medför ökad byggrätt avsedd för komplementbyggnader samt utbyggnad av parkeringsplatser som idag utgör naturmark. Det innebär fler hårdgjorda ytor som medför ökad belastning på dagvattensystemet i området.

Strategiska avdelningen

Ebba Ryd

Planarkitekt

Magnus Runesson

Teknisk chef