

Strategiska avdelningen

LK 250701

Antagandehandling

Planbeskrivning

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

Sölvesborgs kommun



1 ALLMÄNT

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet för bostäder i form av radhus, kedjehus och parhus cirka 400m väster om Rågångsnabben i de sydvästra delarna av Sölvesborg.

Detaljplanen möjliggör radhus, kedjehus eller parhus i 2 våningar och innebär en förtätning inom kvarteret Ljungalyckan.

För att anpassas till omgivningen sparas en del av en större sammanhängande grönstruktur i södra delen av planområdet. Grönområdet leder längs med Båthamnsvägen och knyter an till Brötalyckornas naturreservat ca 850 meter norr om planområdet. I den östra delen skapas möjlighet till gång och cykelväg som kan anslutas till befintlig gc-väg längs Båthamnsvägen.

Läge och omfattning



Planområdets läge i Sölvesborg

Planområdet omfattar drygt 9 000 kvadratmeter och är beläget ca 400 meter öster om Rågångsnabben i den sydvästra delen av Sölvesborgs tätort.

Uppdrag och bakgrund

Planarbetet har initierats av ägarna till fastigheterna Sölvesborg Ljungalyckan 4, 5, 6, 7, 8 och del av Sölvesborg 3:1. Byggnadsnämnden gav 2021-06-03 § 54 i uppdrag åt Stadsarkitektavdelningen att påbörja planarbete för Ljungalyckan 4, 5, 6, 7, 8 och del av Sölvesborg 3:1.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av en del av fastigheterna Ljungalyckan 4 till 8 och en del av fastigheten Sölvesborg 3:1. Fastigheterna Ljungalyckan 4 till 8 är privatägda och Sölvesborg 3:1 ägs av Sölvesborgs kommun.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan 2022-05-23
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse 2024-04-08
- Granskningsutlåtande 2024-10-15
- Fastighetsförteckning 2022-05-09, rev 2024-11-18
- Grundkarta 2022-02-23, rev 2024-04-17

Utredningar tillhörande planförslaget

- Naturvärdesbesiktning (Kommunekolog 21-09-27)
- Dagvattenutredning (SWECO 2024-03-06, rev figur 24-11-14)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (SWECO 2022-03-23).
- Avgränsande provtagning av jord och grundvattenprovtagning (SWECO 2024-01-16)

Planprocessen

Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Denna detaljplan handläggs med standardförfarande då den inte är av betydande intresse för allmänheten och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Planbesked	Byggnadsnämnden	2021-06-03
Godkännande för samråd	Byggnadsnämnden	2022-06-23
Godkännande för granskning,	Byggnadsnämnden	2024-04-25
Antagande	Byggnadsnämnden	2025-04-24
Laga kraft (tidigast)		2025 kv 2

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Översiktsplaner och fördjupningar

I kommunens översiktsplan (antagen 2023-10-30 och laga kraft 2023-11-25) ligger planområdet inom användningen *Sammanhängande bostadsbebyggelse*. Användningen avser orter och områden som huvudsakligen består av bostadsbebyggelse, där befintlig bebyggelsestruktur lämpligen kompletteras med enstaka bostäder i lucktomter.

Planområdet utgör därmed inte direkt kontakt med några andra viktiga områden i översiktsplanen utan avser förtätning av redan befintlig bostadsbebyggelse.



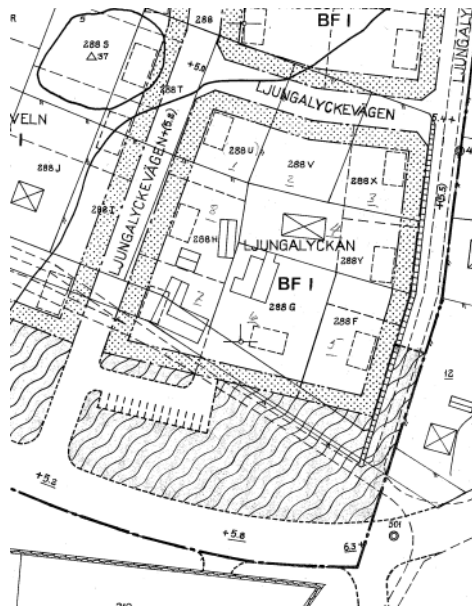
Urklipp ur Översiktsplan (2023). Planområdets läge markerat med rött.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av förslag till ändring i och utökning av stadsplanen för STG 288 m.fl. antagen 1970.

Gällande detaljplan medger bostadsändamål med fristående hus i ett våningsplan med största byggnadshöjd av 4,2 meter. Detaljplanen reglerar maximal byggnadsarea till 20 procent av fastighetsarean samt prickmark ca 5 meter från fastighetsgräns, tillåten tomtstorlek är reglerad till minst 600 kvm. Planen reglerar även allmän platsmark parkmark och allmän platsmark gata.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Urklipp ur detaljplan (1970).

Behov av MKB

Kommunen gör bedömningen att den befintliga miljön i planområdet inte besitter sådana värden, eller att sådan påverkan på kringliggande värden orsakas, att genomförande av planförslaget kan väntas leda till en betydande miljöpåverkan. Det innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11§ miljöbalken inte behöver upprättas.

Motiven till ställningstagandet framgår av handlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan*, daterad 2022-05-23.

3 PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Riksintresse

Planområdet ligger inte inom något område av riksintresse.

Övriga skyddsbestämmelser

Grön infrastruktur

Planområdet är beläget ca 800 meter sydost om Brötalyckornas naturreservat. Planområdet ingår i Sölvesborgs gröna infrastruktur där en sammanhållen grönstruktur leder från områdets södra delar till

naturreservatet i norr. Planen bedöms inte påverka vare sig naturreservatet eller den gröna infrastrukturen.

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.

Strandskydd

För planområdet gäller inget strandskydd.

Miljö kvalitetsnormer

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

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

Mark och bebyggelse

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan + 5,0 till + 6,0 meter över havet.

Inom planområdet finns en verkstad som inte längre är i bruk. Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdets norra gräns är av varierad villakarakter med 1,5 plan samt enstaka med 2 plan.

Kommersiell service och skolor finns i Sölvesborgs tätort. Ca 250 meter från planområdet ligger Falkviks grundskola. Ca 400 meter från området ligger en småbåtshamn som är aktiv under sommarhalvåret.



Området från sydväst

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarterna inom planområdet främst av postglacial sand, vilket har god infiltrerande förmåga. Uppskattat jorddjup är enligt SGU 10-20m och berggrunden under förmodas bestå av sandsten.

Enligt den översiktliga miljötekniska markundersökningen har grävning inom området visat ett ca 0,5 m mäktigt lager av mulljord, följt av ett ca 0,5 m mäktigt jordlager av grusig sand och ca 0,5 m sand/siltig sand.

En översiktlig geoteknisk kartbedömning har gjorts över området och den visar inte på några delar som påverkar planens genomförbarhet. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) kan ytterligare undersökningar behövas.

Kulturmiljövärden

Området ligger inte intill eller inom något område för kulturmiljövärden.

Naturvärdesbesiktning

En översiktlig naturvärdesbesiktning (2021-09-27) har gjorts av kommunekolog.

Naturvärdesbesiktningen visade inga direkta naturvärden, men pekade ut det södra grönområdet som viktigt i den sammanhängande grönstrukturen. Det finns inga utpekade skyddsvärda träd inom området. Hänsyn tas till grönstrukturen så att den gröna infrastrukturen kan fortsätta upp mot

Brötalyckornas naturreservat. Vid fällning av träd kan dessa med fördel kompenseras på kvartersmark eller naturmark inom planområdet.

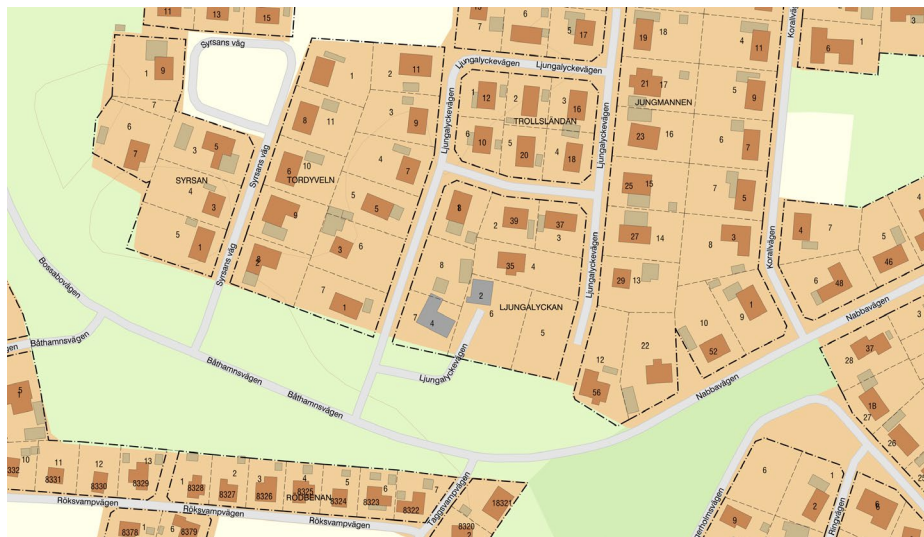
Trafik

Vägnät

Omkring det område där ny bebyggelse föreslås finns det idag ett utbrett vägnät för omkringliggande befintlig kvartersstruktur.

Planområdet angörs idag i väster från Ljungalyckevägen som ansluter till Båthamnsvägen i söder, samt de anslutande vägarna Nabbavägen och Bossabovägen. Båthamnsvägen (Nabbavägen/Bossabovägen) fungerar som en del i trafikhuvudnätet i Sölvesborgs sydvästra delar.

2016 gjordes trafikmätningar i närområdet. Mätningarna visar att den genomsnittliga dagliga trafiken (ÅDT) är ca 1300 med ca fyra procent tung trafik. Hastighetsgränsen på Båthamnsvägen/Nabbavägen är begränsad till 40km/h.



Befintliga vägar i anslutning till området. Källa: Lantmäteriet

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelväg går söder om planområdet längs med Båthamnsvägen samt längs Nabbavägen och Bossabovägen. En mindre gångstig leder genom grönområdet i sydost.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen "Taggsvampsvägen" ligger precis söder om planområdet, på södra sidan om Båthamnsvägen.

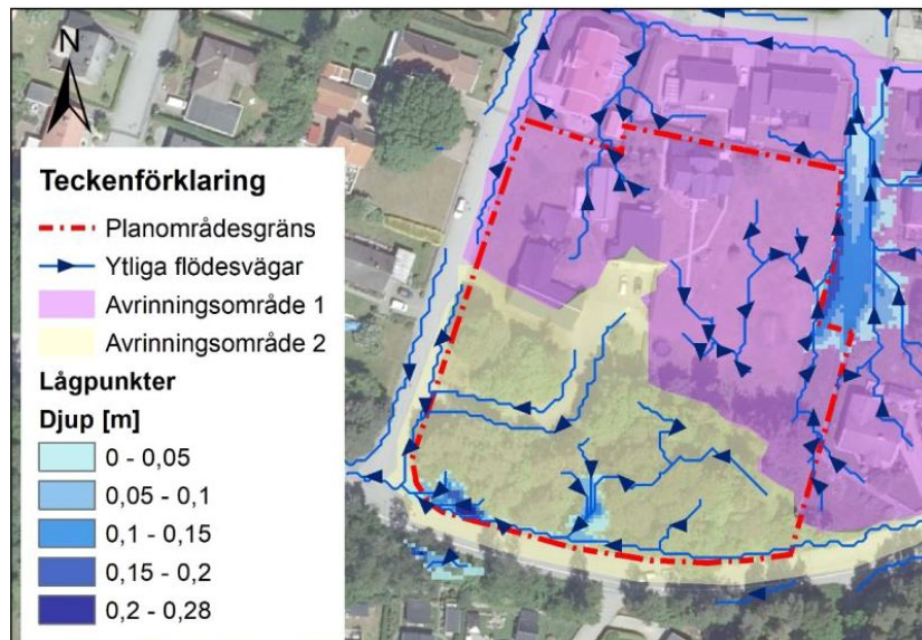
Teknisk försörjning

Dagvatten

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarterna inom planområdet främst av postglacial sand, vilket har god infiltrerande förmåga. Uppskattat jorddjup är enligt SGU 10-20m och berggrunden under förmodas bestå av sandsten.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och i de omgivande gatorna finns ett utbyggt dagvattenledningsnät. Servicepunkter finns idag till fastigheterna Ljungalyckan 6 och 4. Sölvesborgs Energi bedömer dock att verksamhetsområdet för dagvatten bör justeras och utökas i södra delen av planområdet.

Lågpunkter ligger framför allt i det östra delen av planområdet och några mindre i grönområdet i söder.



Huvudsakliga avrinningsområden, lågpunkter och ytliga flödesvägar. Källa: Dagvattenutredning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp är utbyggt i området. Sölvesborg Energi bedömer att det finns tillräcklig kapacitet i nätet för de nya bostäderna att ansluta till den befintliga allmänna VA-anläggningen.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Området ligger inom E.ON:s distributionsområde. Nya kablar för el, tele, fiber etc. förläggs från gatan i samband med exploatering av området.

För att minska klimatpåverkan rekommenderar kommunen individuella energisystem som exempel solpaneler.

Avfallshantering

Avfallshantering sker genom det kommunala bolaget Västblekinge Miljö AB (VMAB). Inom området gäller krav på källsortering. Närmaste återvinningsstation ligger ca 500m nordöst om planområdet, nära korsningen Bossabovägen-Malmgrensväg. Närmaste återvinningscentral är belägen i Sölve.

Risker och störningar

Risk för översvämning eller erosion

Sölvesborgs kommun bedöms inte som högriskkommun vad gäller ras och skred. Stranderosion förekommer, men planområdet är beläget utanför riskzon.

De lösningar för avledning av dagvatten som föreslås i dagvattenutredningen har förts in i det färdiga planförslaget genom utformning möjliga ytor för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark.

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 så att belastningen på omkringliggande bostadsytor och infrastruktur minskar.

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 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.

4 PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder i form av radhus, kedjehus eller parhus i en till två våningar. För att anpassas till omgivningen medger

planen att den sammanhängande grönstrukturen i områdets södra delar fram till stor del bevaras.

Planområdet avgränsas i norr av fastighetsgräns för Ljungalyckan 1, 2 och 3. I väster och öster avgränsas planen av Ljungalyckevägen samt i söder av Båthamnsvägen/Nabbavägen. Där det är möjligt följer planområdet befintliga fastighetsgränser, i övrigt befintliga plangränser.

Planförslaget reglerar byggnader med en nockhöjd som i kombination med en bestämd takvinkel medger två bostadsvåningar. Föreslagna planbestämmelser innebär en flexibel placering men att takutformning och höjd regleras. Ambitionen med regleringen av höjd är att den nya bebyggelsen ska möta den befintliga på ett lämpligt sätt.



Illustration som visar möjlig gestaltning av radhus.



Illustration som visar möjlig exploatering inom planområdet

Kvartersmark för bostäder (B)

Markanvändningen för kvartersmarken anges till bostäder (B) och omfattar ca 6500 kvm.

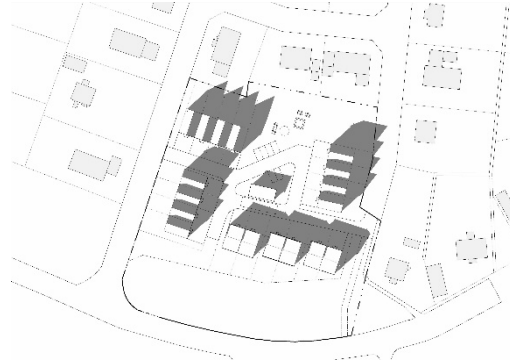
Bebyggelsens omfattning och placering

Planerad bebyggelse utgörs av radhus, kedjehus eller parhus. Största tillåtna byggnadsarea inom användningsområdet (B) är 1600 kvm, vilket innefattar cirka 25% av den totala kvartersmarken. Med hänsyn till befintlig villabebyggelse norr om planområdet säkerställs en bebyggelsefri zon med prickmark på 4,5 meter längs med planområdets norra gräns. Vidare planläggs ett stråk med korsmark i varierande bredd mellan 8-12 meter i anslutning till prickmarken i norr. Detta för att säkerställa att huvudbyggnader inte placeras inom denna yta. Huvudbyggnad kan därmed inte placeras inom en yta på cirka 12-20 meter från befintliga fastigheter norr om planområdet. Inom ytan för korsmark får endast komplementbyggnader uppföras. Genom att begränsa ny bebyggelse i norr tas hänsyn till befintlig villabebyggelse samtidigt som en exploatering av fastigheten möjliggörs.

Att begränsa möjlig placering av nya huvudbyggnader innebär att en betydande olägenhet för omkringliggande fastigheter avseende skuggpåverkan kan undvikas stora delar av året. Se nedan illustrationer för möjlig skuggbildning.



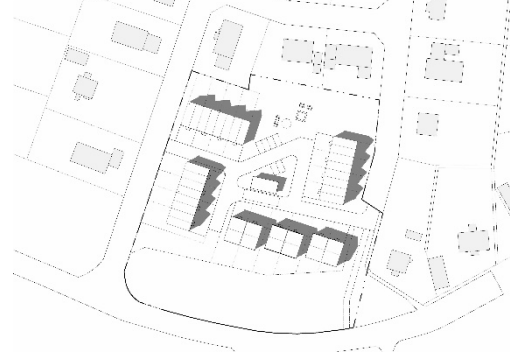
Vår- och höstdagjämning 12.00



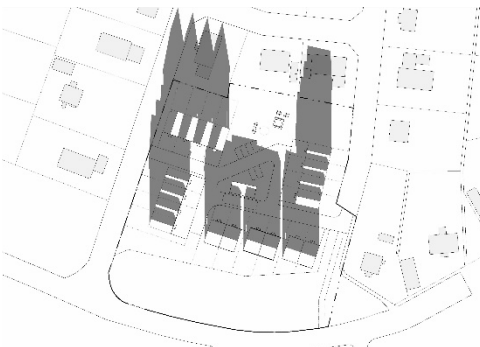
Vår- och höstdagjämning 15.00



Sommarsolstånd 12.00



Sommarsolstånd 15.00



Vintersolstånd 12.00

Bebyggelsens utformning och utförande

Samtliga huvudbyggnader inom planområdet får uppföras med en högsta nockhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader får uppföras med en högsta nockhöjd på 4,5m. Takvinkel för huvudbyggnad får vara 30–45 grader. Bostadshusen kan uppföras i 2 våningar och med möjlighet till takkupa eller frontespis. Takkupor och frontespis bör uppta en maxlängd av 1/3 av huvudfasad. Komplementbyggnader får uppföras med valfri takvinkel så länge nockhöjden följs.

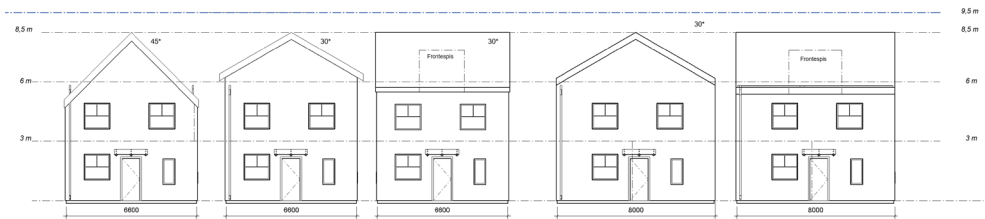


Illustration som visar möjlig utformning av smala radhus, kedjehus eller en del av parhus

Skydd av kulturvärden

Inga befintliga utpekade kulturvärden finns inom planområdet.

Barnperspektiv

Barnets rättigheter ska beaktas vid alla kommunala beslut. I samband med framställande av planhandlingar för området har en barnchecklista använts för att göra en första bedömning om beslutet berör barn, hur barn påverkas av beslutet och hur barns bästa kan beaktas (2022-05-11). I checklistan anges att beslutet berör barn och ungdomar indirekt genom att kommunen ställer sig positiva till att pröva möjligheten att uppföra bostäder. Genom en detaljplaneprocess ges även möjlighet för allmänheten att påverka planens utformning. Det aktuella området verkar idag inte användas för barns lek och detaljplanens genomförande bedöms därmed inte påverka barn direkt. Kommunen har tidigt gjort bedömningen att barns och ungdomars bästa sätts i främsta rum och att utformningen av området vad gäller bostädernas placering och områdets strukturer för att gynna barns rörelseförmåga och lek kommer att beaktas.

Trygghet

Fler boende i området skapar ökad trygghet och möjlighet för grannsamverkan. För boende kring området medför en förtätning att ett tidigare obebyggt område får nytt liv med rörelse som skapar möjlighet för större passiv övervakning i området.

I samband med exploatering av området skapas tydligare GC-koppling i nordsydlig riktning, med möjlighet till tydligare belysning av området östra delar. Detta kan också skapa en trevligare miljö under kvällar och nätter.

Markens anordnande

Marken har enligt den översiktliga marktekniska utredningen visat på förorenad mark och vid utgrävning av förorenade massor behöver nya massor fylla ut området till nödvändiga nivåer. Viktigt är att massorna som återfyller området är av god kvalitet och att marknivåerna anpassas för en god hantering av dagvatten.

Schaktning inför bebyggelse får inte ske till större djup än 1,0 meter över högsta naturliga grundvattenytan.

Skydd mot störningar

Planområdet bedöms inte bidra till eller påverkas av några störningar.

Allmän platsmark för natur

I planområdet sparas ett område naturmark som möjliggör gc-koppling till Båthamnsvägen och bevarar det sammanhållna grönområdet upp mot Brötalyckornas naturreservat. Grönområdet skapar också en visuell separering av bostäder och genomfartstrafik som går via Båthamnsvägen.

Skötsel av naturmarken bör ske i enlighet med kommunens löpande arbete med omhändertagande och skötsel av naturområden på allmän platsmark.

Trafik och parkering

Vägar och tillfart

Tillfart till planområdet kan ske från Ljungalyckevägen i väst samt i öst. Inom området bör gatorna dimensioneras för framkomlighet och genomfart med renhållningsfordon i enlighet med Sölvesborgs kommuns föreskrifter för renhållning.

Planförslaget bedöms inte påverka trafikflödet på Båthamnsvägen på ett sådant sätt att åtgärder behöver införas. Den ökade trafikmängden som planen innebär bedöms inte heller avsevärt påverka Ljungalyckevägen.

Parkering

Parkering avses lösas på kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

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.

Dagvatten

Ur dagvattenutredningen framgår att erforderlig dagvattenvolym som måste fördröjas inom området uppgår till 41 m³.

Lämplig placering av dagvattenanordningar är i lågpunkter i terrängen där vatten naturligt ansamlas. Inom det aktuella detaljplaneområdet finns dock inga lågpunkter utan vatten rinner i dagsläget ut ur området och ansamlas i lågpunkter utanför plangränsen. Befintlig mark har dessutom en generell lutning bort från den enda yta inom planen som är fri, vilket innebär att anläggande av öppna dagvattenlösningar kan bli svårt att genomföra. Med

befintliga marknivåer avrinner vatten ungefär enligt blå pilar i figuren nedan.



Ytlig avrinning, med befintliga marknivåer inom planområdet, ges av blå pilar i figur. Källa: Dagvattenutredning

Yta inom kvartersmark som finns tillgänglig för dagvattenanläggning är grönytan i planområdets norra del. Här finns dessutom en befintlig dagvattenservis för att ansluta planområdet till det kommunala dagvattenledningsnätet.

Via rännstensbrunnar i gatorna och genom att ansluta stuprör från tak till dagvattenledningar i gatan kan dagvatten från hårdgjorda ytor ledas till ett underjordiskt magasin i grönytan i planområdets norra del, se nedan figur.



Förslag på ledningsdragning samt placering av underjordiskt dagvattenmagasin för fördröjning av dagvatten inom kvartersmark. Källa: Dagvattenutredning

För att avgöra om lösningen är möjlig behöver en kontroll av vattengången i servisen göras för att säkerställa att nivåerna fungerar. Den yta som ett magasin behöver uppta kommer i hög grad att vara beroende av vattengången i servisledningen eftersom denna kommer att bestämma vilket största djup ett magasin kan ha. Föreslaget magasin i ovan figur har en yta på cirka 110 m² vilket innebär att djupet skulle behöva vara ungefär 0,4 m för att ge erforderlig volym på 41 m³. Om vattengången i servisen ligger högre än detta behöver magasinet utföras ännu grundare och om det inte går att få ihop nivåerna alls behöver en alternativ lösning ses över.

Om det med befintliga marknivåer inte går att anordna en lösning enligt förslag ovan kan dagvatten i stället fördröjas inom naturmarken i planområdets södra del. Vattnet kan då genom höjdsättning av marken ledas till naturområdet.

Avfallshantering

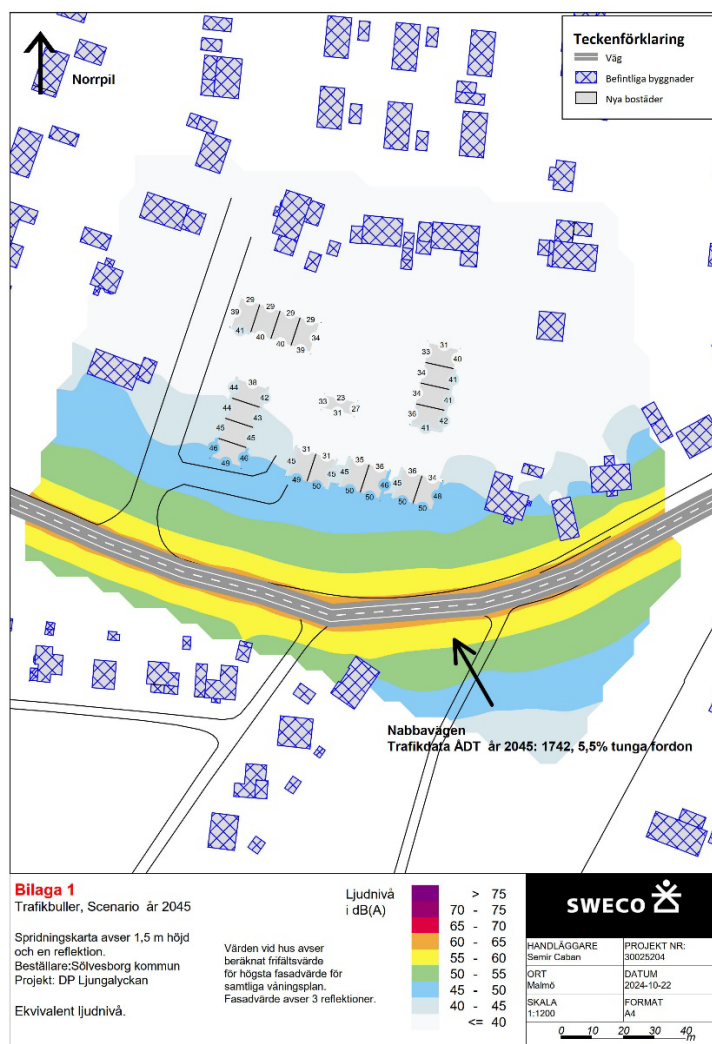
Intentionen med planen är att befintliga fastigheter inom föreslagen kvartersmark (B) ombildas till en fastighet, då kan ett gemensamt miljöhus ordnas inom fastigheten. Om fastigheten i stället skulle styckas i flera olika fastigheter måste Sölvesborgs kommun (VMAB) erbjuda hämtning av avfall vid varje fastighet. Då måste det finnas farbara vägar till samtliga fastigheter för att tömma kärlen. Vägarna inom planområdet ska i största möjliga mån säkerställa att renhållningsfordon inte behöver backa. Stickvägar som saknar vändplan kan då inte användas av renhållningsfordon.

Risker och störningar

Trafikbuller

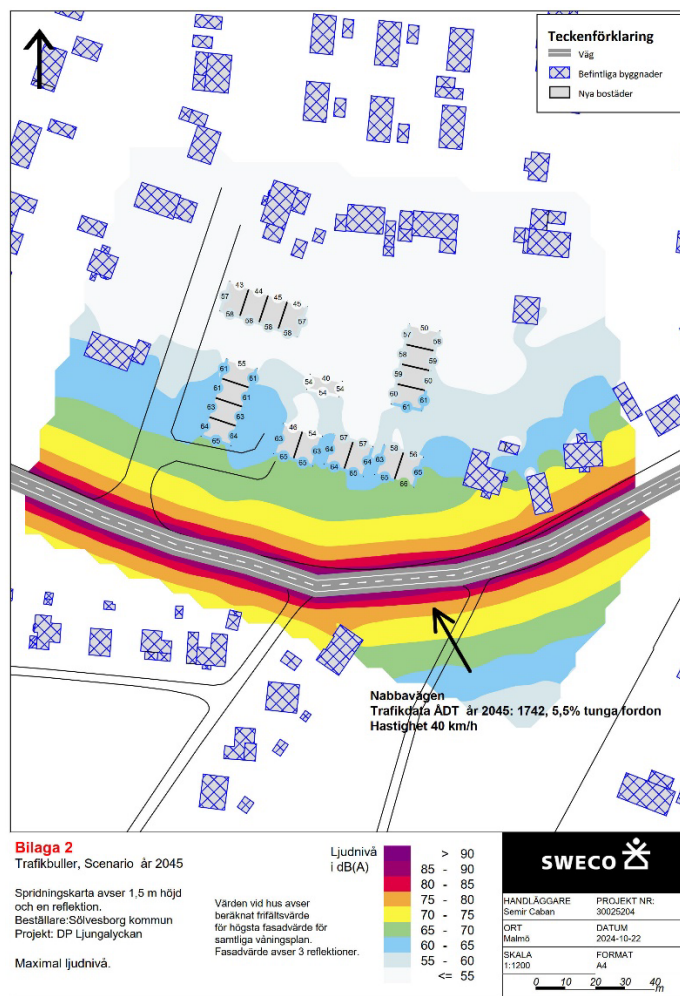
Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader). Dessa riktvärden är 60 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad). Vid uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

En bullerutredning har gjorts för att undersöka hur planerad bebyggelse påverkas av buller från Nabbavägen. Utredningen visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls vid samtliga fasader, se figur nedan.



Beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad inom planområdet.

För uteplatser innehålls riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga sidor av fasaden, se ovan figur. För maximala ljudnivåer 70 dBA för uteplatser innehålls riktvärdet inom samtliga delar av planområdet. Plankartan säkerställer med utformningsbestämmelse att minst en uteplats i anslutning till bostad ska utformas så att riktvärdena 50 dBA ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids.



Beräknad maximal ljudnivå vid fasad inom planområdet.

Översiktlig miljöteknisk undersökning

Den översiktliga miljötekniska undersökningen har visat på förekomster av grundliga föroreningar som överskrider nivåerna för känslig markanvändning (KM), mindre känslig markanvändning och föroreningar som är över gränsvärdet för farliga avfall.

Provtagning av jord och grundvatten genomfördes 2022. En kompletterande provtagning genomfördes 2023 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, 0-0.5m under markytan, men på enstaka provpunkter ner till 1m under markytan. I grundvattnet har låga halter påträffats av krom och måttliga halter av nickel. Både halten av krom och nickel ligger långt under SGU:s bedömningsgrunder för otjänligt dricksvatten.

Utifrån föroreningsituationen 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. Inför grävarbeten behöver anmälan göras och provtagning under byggnader måste ske när dessa har avlägsnats.

I samband med schaktsaneringen måste man avgränsa påträffade föroreningar inom fastighetsgränsen och observera att ledningarnas placering kan fortsatt vara försvårande för att avgränsa vissa påträffade föroreningar.

Med en sådan process och hantering kan risker för att boende kommer i kontakt med föroreningar minskas.

5 GENOMFÖRANDE

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

Organisatoriska frågor

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.

Ansvarsfördelning

Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för områdets planering och utbyggnad av gatunät, grönområden m.m inom kvartersmark. Ansvar för följdutredningar, krav på anmälningar, tillstånd etc. ligger på exploatören/fastighetsägaren. Exploatören ansvarar för all VA-utredning, VA-projektering och likaså VA-utbyggnaden inom planområdet.

Kommunen ansvarar för allmän platsmark i form av GATA och uppförande av GC-väg.

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

Huvudmannaskapet är kommunalt för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av allmän plats NATUR och GATA.

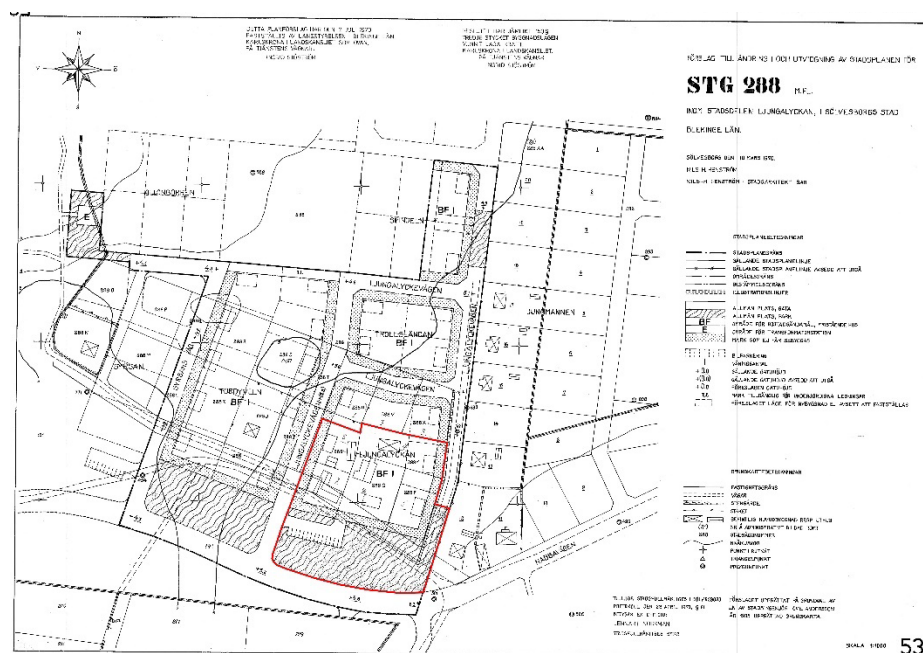
Planavtal

Mellan ägarna till fastigheterna Ljungalyckan 4 m.fl. och Byggnadsnämnden i Sölvesborgs kommun, genom Stadsarkitektavdelningen, har avtal träffats om upprättande av denna detaljplan.

Upphävande av detaljplan

Planområdet omfattas av befintlig detaljplan för utökning av stadsplanen STG 288 m.fl. I planen anges området som kvartersmark med användningen bostadsändamål samt med allmän platsmark park och allmän platsmark gata. Genom antagande av ny detaljplan upphävs del av befintlig detaljplan tillsammans med planbestämmelserna för det området. Se nedan illustration för den del av befintlig plan som upphävs.

Upphävandet av del av detaljplanen innebär att befintlig bebyggelse inom planområdet blir planstridig. Avsikten med planen är dock att befintlig bebyggelse rivs för att istället möjliggöra en utveckling med radhus, parhus eller kedjehus.



Område markerat med rött i kartan visar den del av gällande detaljplan som upphör att gälla. Urklipp ur detaljplan (1970).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.

Fastighetsägaren/exploatören ansöker och bekostar all fastighetsbildning.

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.

Allmän platsmark NATUR inom området kommer fortsatt tillhöra Sölvesborgs kommun.

Fastighetskonsekvenser

Del av Sölvesborg 3:1 avstyckas och avses överföras till fastighet inom kvartersmark för bostadsändamål, då ambitionen i första hand är att det ska bildas en fastighet i stället för flera. Totalt handlar det om 1400 kvadratmeter. Exploatör ansvarar för och bekostar förrättningen. Intentionen är att befintliga fastigheter inom föreslagen kvartersmark (B) ombildas till en fastighet.

Ett genomförande av detaljplanen medför inte några konsekvenser för fastigheter utanför planområdet.



Skrafferat område (del av Sölvesborg 3:1) avstyckas och bildar bostadsfastighet.

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

Kommunen bekostar utbyggnaden av allmän platsmark med gc-väg.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

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

Anslutning till vatten och avlopp för respektive radhus bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Behov av ytterligare tekniska utredningar

De markundersökningar som utförts av grundvatten och jord bedöms tillräckliga för att besluta om markens lämplighet i detaljplaneprocessen.

Den översiktliga geotekniska bedömning som gjorts är tillräcklig för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) kan ytterligare undersökningar behövas.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Sweco Sverige AB på uppdrag av fastighetsägarna. Uppdragsledare på Sweco har varit Johannes Sandgren, planeringsarkitekt, handläggare Elina Östergren planeringsarkitekt och granskare har varit Helena Holm, planeringsarkitekt. Detaljplanen har tagits fram i samarbete med Strategiska avdelningen i Sölvesborgs kommun. Kommunen svarar i samarbetet för hela myndighetshanteringen i planprocessen.

Strategiska avdelningen

Magnus Runesson
Teknisk chef

Dan Janérus
Planarkitekt