

# Planbeskrivning

Antagandehandling

## Detaljplan för del av Sölve 3:10, (Ljungaviken etapp 4) Sölvesborgs kommun



Foto utmed Ljungaviksvägen och gång- och cykelvägen. Planområdet ligger längs vänstra sidan av vägen. I tallskogspartiet till vänster i bild har arkeologiskt material hittats.

## Sammanfattning av planförslaget

Planområdet är beläget i södra delen av Ljungaviken mellan Sölvesborgs golfklubb och det befintliga bostadsområdet i Ljungaviken. På fastigheten finns idag skog av varierande slag och ålder samt fyra åkerplättar. En del av skogen togs ned för några år sedan och det gamla minkhuset som låg centralt i området har rivits. I samband med planeringen av området gjordes därför undersökning av markföroreningar. Sedan tidigare har även arkeologisk undersökning gjorts.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder i anslutning till befintliga Ljungaviken. Det är ett stadsnära utbyggnadsområde med goda möjligheter till natur och rekreation såväl som välutbyggt gång- och cykelstråk via cykelbro över Sölvesborgsviken in till centrala staden.

I området planeras bostäder, i en variation av friliggande villatomter, radhus och kedjehus i 1-2 våningar samt kvarter med möjlighet till flerfamiljshus i en höjd av 2-5 våningar. Beroende på hur typen av bebyggelse fördelas kan upp emot 100 nya bostäder byggas i området.

I utformningen av området har frågor som attraktivitet, hållbarhet och platsanpassning samt variation av bostadsformer varit vägledande. Ljungavikens karaktär av naturnära bostadsområde har inspirerat även denna etapp. Möjligheten att spara delar av naturen och se dessa som tillgångar vid utformningen av området har tidigt varit en utgångspunkt. Tallarna, de öppna ängsytor och lövskogsmiljöerna i områdets yttre delar föreslås att sparas och utvecklas som mångfunktionella gemensamma rekreationsytor, med stigar och gång- och cykelstråk, lekotoper/naturlek, motionsslingor, ytor för öppen dagvattenhantering och ekosystemtjänster.

Mellan Knipprotsvägen och det nya bostadsområdet, etapp 4, möjliggörs en bussgata samt separat gång- och cykelväg.

I områdets anslutning mot Ljungaviksvägen ger planen utrymme/möjlighet till ev. cirkulationsplats.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken.

Planförslaget är förenligt med Sölvesborgs kommuns översiktsplan 2050.

## Bakgrund, ansökan och uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2021-01-26 KS § 4 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för bostäder samt utveckling av golfanläggning på del av fastigheten Mörby 11:1 m.fl. norr om Sölvesborgs golfklubb.

Byggnadsnämnden gav 2021-03-04 BN § 15 Stadsarkitektavdelningen (numera strategiska avdelningen) samma uppdrag. Planarbetet påbörjades i ett första skede redan under våren 2021 för att sedan återuppta efter att kommunen köpt marken under våren 2023. Inget planavtal har tecknats då planen tas fram av kommunen.

Efter startmöte och inledande av planarbetet ändrades inriktningen på uppdraget till att endast omfatta kommunens egen mark och bostadsutveckling på denna.

Vid byggnadsnämnden 2025-04-24 när förslaget lyftes till godkännande inför antagande fick förvaltningen återremiss att utreda förutsättningarna för bussgata.

Vid byggnadsnämnden 2025-05-22 redovisade förvaltningen förutsättningar för busstrafik. Nämnden återremitterade planförslaget till förvaltningen för att ta fram ett nytt granskningsförslag med bussgata.

Vid byggnadsnämnden 2025-09-25 beslutades om en andra granskning. Förslaget var ute på granskning under hösten 2025.

## Planhandlingar

Planbeskrivning (denna handling), 2026-02-16

Plankarta inkl. illustration, 2026-02-16

Samrådsredogörelse, 2024-10-15

Granskningsutlåtande 1, 2025-04-08

Granskningsutlåtande 2, 2026-02-16

Grundkarta, 2025-09-08

Utredningar och andra förutsättningar redovisas i avsnitten  
*Planeringsunderlag* samt *Planeringsförutsättningar*.

## Medverkande

Planen har utarbetats av strategiska avdelningens planenhet i samverkan med representanter från olika förvaltningar rörande frågor kring kultur och fritid, gestaltning, natur och rekreation, skola, bygglov, gata, park, genomförandefrågor mm. Även representanter från de kommunala bolagen Sölvesborg Energi, Miljöförbundet Blekinge Väst samt Sölvesborgshem har medverkat.

## Planprocessen

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. De är inte juridiskt bindande, utan ska underlätta förståelsen 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.

## Planförfarande

Denna 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 för planbeskrivningen (BFS 2020:8).

Handlingarna har under samråds- och granskningstiderna funnits utställa på stadshuset samt tillgängliga på kommunens hemsida. Under samrådstiden hölls ett öppet samrådsmöte.

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

## Tidplan

Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Planen var ute på samråd under november-december 2023, granskning (1) under november 2024 och granskning (2) under oktober-november 2025. Planen av bedöms kunna antas under 2:a kvartalet 2026 och vinna laga kraft tidigast 2:a kvartalet 2026.

## Innehållsförteckning

|          |                                                          |           |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Detaljplanens syfte .....</b>                         | <b>6</b>  |
| <b>2</b> | <b>Beskrivning av detaljplanen.....</b>                  | <b>7</b>  |
|          | Planområdets läge och omfattning .....                   | 7         |
|          | Markägoförhållanden .....                                | 7         |
|          | Detaljplanens huvuddrag .....                            | 7         |
|          | Bärande idé.....                                         | 8         |
|          | Allmän plats .....                                       | 8         |
|          | Kvartersmark.....                                        | 17        |
|          | Genomförandetid .....                                    | 20        |
|          | Överväganden till grund för planens utformning.....      | 21        |
| <b>3</b> | <b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>        | <b>22</b> |
|          | Användning av mark och vatten .....                      | 22        |
|          | Egenskapsbestämmelser för allmän plats .....             | 23        |
|          | Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....             | 24        |
|          | Egenskapsbestämmelser för hela planområdet .....         | 26        |
| <b>4</b> | <b>Genomförandefrågor .....</b>                          | <b>26</b> |
|          | Mark och utrymmesförvärv .....                           | 26        |
|          | Fastighetsrättsliga frågor .....                         | 26        |
|          | Tekniska frågor .....                                    | 27        |
|          | Ekonomiska frågor .....                                  | 28        |
|          | Organisatoriska frågor .....                             | 30        |
|          | Dispenser/Upphävande .....                               | 31        |
| <b>5</b> | <b>Planeringsförutsättningar .....</b>                   | <b>32</b> |
|          | Kommunala förutsättningar.....                           | 32        |
|          | Regionala förutsättningar.....                           | 33        |
|          | Riksintressen (inkl. Natura 2000) och skyddsvärden ..... | 33        |
|          | Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ..... | 34        |
|          | Miljökvalitetsnormer .....                               | 34        |
|          | Mellankommunala intressen .....                          | 35        |
|          | Fysisk miljö .....                                       | 36        |
|          | Kulturmiljö .....                                        | 41        |
|          | Hälsa och säkerhet .....                                 | 41        |
|          | Geotekniska förhållanden .....                           | 43        |
|          | Hydrologiska förhållanden .....                          | 44        |
|          | Klimat .....                                             | 44        |
|          | Service .....                                            | 44        |
|          | Sociala aspekter .....                                   | 44        |
|          | Teknik .....                                             | 45        |
|          | Trafik .....                                             | 45        |
| <b>6</b> | <b>Planeringsunderlag .....</b>                          | <b>46</b> |
|          | Undersökning om betydande miljöpåverkan .....            | 46        |
|          | Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan .....         | 47        |
|          | Utredningar och inventeringar .....                      | 47        |
| <b>7</b> | <b>Konsekvenser .....</b>                                | <b>47</b> |

## 1 Detaljplanens syfte

Detaljplanen ska möjliggöra en utbyggnad av bostäder i en ny etapp av Ljungaviken. I området ska finnas en blandad bebyggelse av bostäder i form av friliggande villor, parhus, radhus och kedjehus i 1-2 våningar samt flerfamiljshus i 2-5 våningar.

Området karaktäriseras av närheten till natur i form av tallskog, blandad lövskog och öppna/halvöppna naturytor. Detaljplanen är anpassad efter terrängen och naturen så att värdefulla träd sparas och att många tomter angränsar till en grönyta.

Naturområdena utformas med stigar och motionsslingor. Den centrala delen av naturområdet är en viktig länk som binder samman det befintliga Ljungaviken och den nya etappen. Här placeras ett genomgående öst-västligt gång- och cykelstråk samt ytor för rekreation och ekosystemtjänster, exempelvis i form av lekotoper och torrängsyta, halvöppet landskap med skogspartier av varierande karaktär och ålder, faunadepåer och stengärdesgårdar.

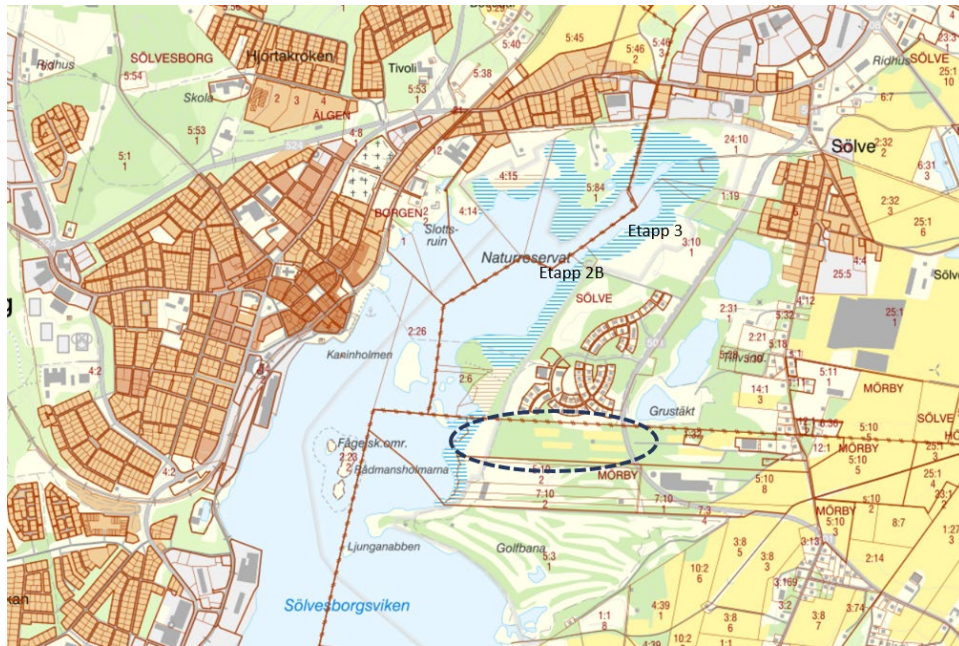
Centralt i bostadsområdet utformas en dagvattenpark med öppen dagvattenhantering och möjlighet att även omhänderta skyfall.

I den södra delen mot golfbanan föreslås det anordnas en ridstig i tallskogsmiljön, för att binda ihop området med befintliga stråk i närområdet.

## 2 Beskrivning av detaljplanen

### Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget i södra Ljungaviken mellan golfklubben och befintliga Ljungaviken och består av fastigheten Sölve 3:10. Området avgränsas av Ljungaviksvägen, golfbana, cykelväg och ett naturområde mot befintliga Ljungaviken. Planområdet är ca 10 hektar.



Kartbild ovan som visar planområdets läge (streckad oval) öster om Sölvesborgsviken

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av kommunen.

### Detaljplanens huvuddrag

Planförslaget innebär att ett nytt bostadsområde med tillhörande vägar och naturområde möjliggörs i Ljungaviken. Planområdet får användningsbestämmelserna bostad, gata, park, natur och skydd för att uppfylla detaljplanens syfte. Detaljplanen möjliggör för flera boendetyper. Antalet bostäder kan variera beroende på bebyggelsetyp inom varje kvarter. Inom användningsbestämmelsen PARK ingår även en stor del av dagvattenhanteringen och inom NATUR finns mycket av det friluftsliv, lek och naturvärden som är värda att bevara. Etapp 4, som denna delen av Ljungaviken kallas, är en förlängning av Ljungaviken söderut och den sista etappen väster om Ljungaviksvägen. Framöver kan fortsatta utbyggnadsetapper ske österut, även öster om Ljungaviksvägen.

Planområdet utformas för att gynna spontan rörelse med gott om stråk och platser där naturens förutsättningar är tillvaratagna för att minska ingreppen i naturen, t.ex. i form av naturlika lekplatser, så kallade lekotoper.

Bebyggelsen av kedjehus, radhus, parhus och friliggande villabebyggelse kan vara i upp till två våningar. Flerfamiljshusen tillåts upp till fem våningar. Skalan är anpassad efter omgivande bebyggelseområden i Ljungaviken och med en karaktär som präglas av gröna miljöer och en mänsklig skala.

Parkering sker på kvartersmark inom egen fastighet och endast undantagsvis på gatumark.

Planområdet angörs genom infart från Ljungaviksvägen och utrymme säkerställs för ev. framtida cirkulationsplats. Gatan i det nya bostadsområdet utformas för 30 km/h och blandtrafik, det vill säga att cykeltrafik sker på gatan.

Även en separat gång- och cykelväg planeras i området, förlagd inom naturområdet, mellan befintliga cykelvägar i väst utmed viken och öst utmed Ljungaviksvägen.

En bussgata samt gång- och cykelväg kopplar samman befintliga Ljungaviken med den nya etappen.

Ett visst skydd och säkerhetsavstånd till befintlig golfbana säkerställs i det tallskogsbevuxna naturområdet i söder.

Området ligger på +3 meter över havet och högre. Viss uppfyllnad på tomtmark bedöms bli aktuell för kvartersmarken planområdets västra del för att följa rekommendationerna kring framtida havsnivåhöjning.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

## Bärande idé

En bärande idé har varit att kombinera olika typer av nyttor; naturmiljöer och grönstrukturer kan sparas, dessa i sin tur kan ingå i rekreationsytor och dagvattenlösningar samt utformas/utvecklas att även utföra ekosystemtjänster. För att bidra till folkhälsa och social hållbarhet är utemiljöerna planerade utifrån en rörelsefaktoranalys där vi identifierat möjligheter att komplettera befintliga Ljungaviken med stråk och ytor för motion, rekreation, rörelse och mötesplatser. Området har även utformats med öppen dagvattenhantering.

## Allmän plats

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsen.

## Grönstruktur

Planområdets läge vid Sölvesborgsviken och dess natur innebär goda förutsättningar för rekreation och naturupplevelser. Redan idag används vägar och stigar inom området för viss rekreation så som ridning och promenader. Stora delar av sammanhängande befintlig naturmark kommer att bevaras vilket ger goda möjligheter för närrekreation för de boende samt bibehåller grönstrukturer och samband för växt- och djurliv.

Efter inventeringar och besök på platsen har värdefulla träd och vegetation samt stenmurar kunnat identifieras och bevaras. Flera träd har särskilt sparats ut.

Stora delar av planområdet innehåller grönytor i form av planbestämmelsen Natur. Inom bestämmelsen för Natur finns möjlighet att anordna ytor för lek, aktivitetsytor, sittplatser, öppna ängsytor, hundrastgård, gångstigar, cykelvägar, ridvägar m.m.

De sammanhängande grönyterna inom planområdet ger stora möjligheter till spontanlek och närrekreation. Särskilt inom planområdets norra del är det lämpligt att anordna miljöer för lek inom naturmark, förslagsvis som så kallade lekotoper. Naturlek/lekotop kan skapas och utformas antingen med ditsatta redskap eller genom att utveckla naturens egna element som lekmiljö.

Grönstrukturen har tydliga kopplingar mot omgivningen med rekreativa stråk och gångstigar som knyter ihop befintliga Ljungaviken med detta nya bostadsområde. Ca 200 meter norr om planområdet, inom befintligt bostadsområde i Ljungaviken, finns t.ex. en stor centralt belägen lekplats, som kommer att kunna nås via nya gångstigar från den nya etappen.

Centralt i bostadsområdet utgörs den allmänna platsen av PARK där det också finns ytrymme för öppen dagvattenhantering. Inom Natur men framför allt Park ska öppen dagvattenhantering och skyfallsleder inrymmas. Dagvattensystemet ska utformas som en kvalitet för området och vara synligt i stor utsträckning. Beroende på hur det utformas kan det också fylla ett pedagogiskt ändamål genom att praktiskt visa på och ge kunskap om och förståelse för vattnets kretslopp.

På den östra sidan av Ljungaviksvägen finns en grustäkt som i framtiden troligtvis kommer omvandlas till ett rekreationsområde. Utformning av stråk och grönstrukturer har tagit hänsyn till detta för att möjliggöra förbindelser mellan denna etapp och framtida utveckling öster om Ljungaviksvägen.

Utmed Sölvesborgsviken, väster om planområdet, passerar en vandringsled som binder samman gång- och cykelnätet via Sölvesborgsbron strax norr

om planområdet, in mot centrala Sölvesborg, vidare norrut där det ansluter till gång- och cykelvägar mot Sölve och mot Mjällby.

## Ekosystemtjänster

Naturytorna består av en variation av både äldre och yngre skog och öppen gräsmark med inslag av buskar. Trädpartier, stenmurar och grönstråk bidrar till landskapsbilden och binder samman de gröna miljöerna. I öster föreslås friväxande ängsytor, med inslag av träd- och buskplanteringar. Den biologiska mångfalden gynnas av äng, blommande buskar och träd. Även inslag av torräng finns idag i området och vid exploatering av den ytan föreslås torrängsmiljö återskapas på annan lämplig yta inom naturområdet.

De befintliga träden levererar ekologiska ekosystemtjänster och bör därför bevaras i den utsträckning som är möjlig. Området har utformats för att minimera inverkan på de mest ekologiskt värdefulla träden. Om möjlighet inte finns att bevara, så ska värdefulla träd som tas ner kompenseras och stammar och grenar kan samlas i en eller flera faunadepåer i området. Detta görs för minimal påverkan på naturmiljön och arters förutsättningar att nyttja området för levnads- och födosökmiljöer. Dessutom för att tillvarata de ekologiska ekosystemtjänsterna för luftrening, temperaturreglering, bullerdämpning, biologisk mångfald och flödesreglering.

Förutom biologisk mångfald bidrar detta även till andra former av ekosystemtjänster som t.ex. omhändertagande av dagvatten, luftrening, skugga, gynnande av pollinerande insekter, fågelliv. Ekosystemtjänsterna är dessutom av värde för rekreation och naturlek. En samverkan och mångfunktionalitet av ytor eftersträvas i utformningen av områdets natur- och parkytor.

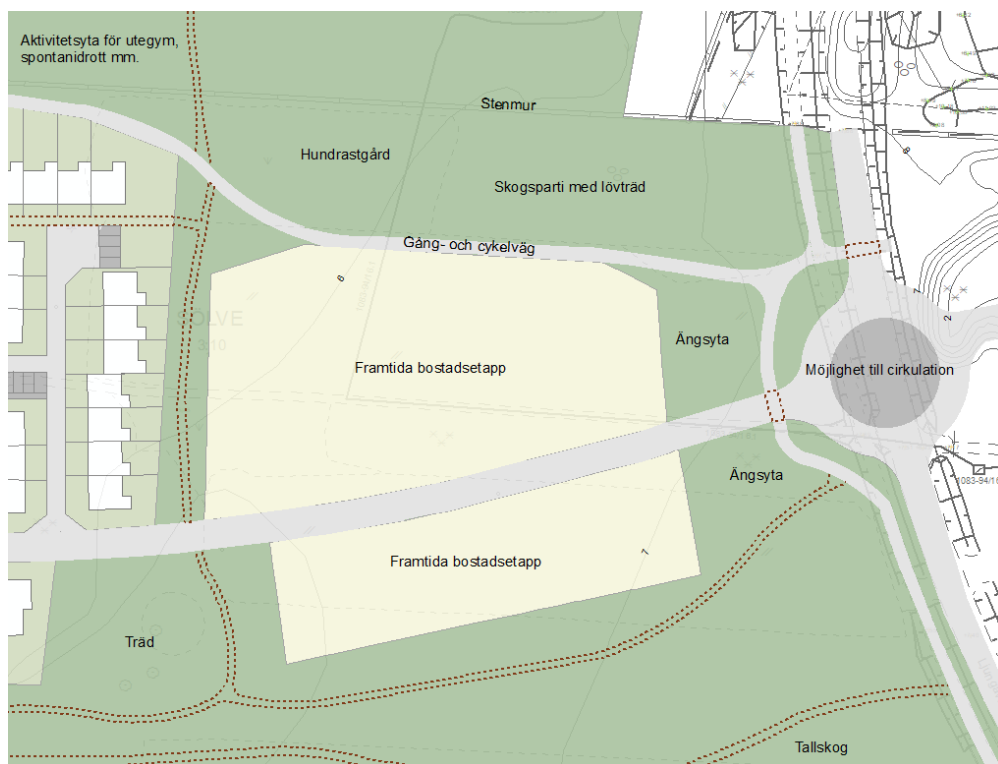
## Mötesplatser

Inom NATUR kommer olika funktioner som möjliggör samvaro finnas. Det kan vara ytor för lek i naturmiljö, aktivitetsytor, hundrastning m.m. För att möjliggöra för fler människor och olika åldersgrupper etc. bör det t.ex. finnas såväl lugna delar som mer aktiva delar och sittplatser både samlat och lite mer avskilt.

## Trafik

Planområdet angörs från Ljungaviksvägen där utbyggnad av en cirkulationsplats möjliggörs.

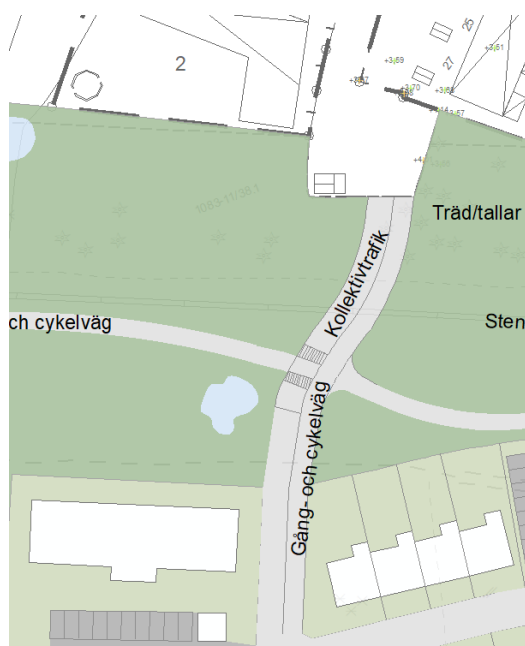
De nya gatorna inom området ges en bredd på 6,5 respektive 7 meter och planläggs som allmän platsmark (GATA<sub>1</sub>) med utrymme för enklare gångbana och/eller yta för dagvatten. Inom gaturummet blir själva körytan ca 6 meter.



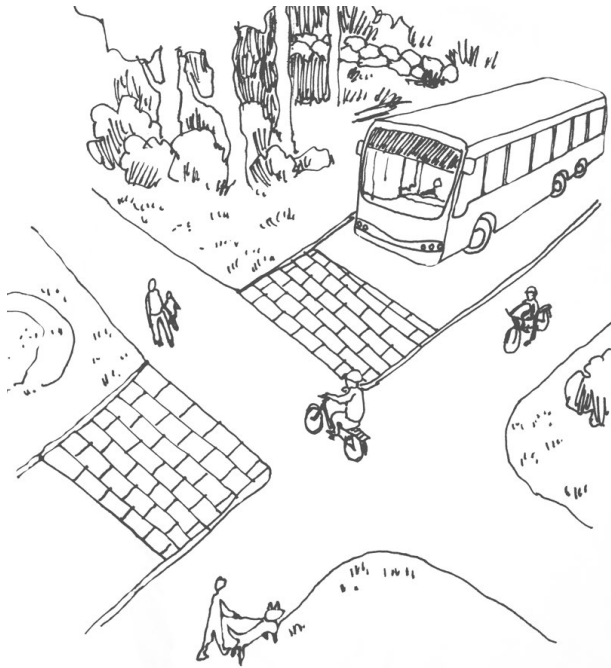
Bilden ovan visar möjlig utformning av cirkulationsplats på Ljungaviksvägen.

Ingen genomfartstrafik för biltrafik föreslås genom området utan lokalgatan utformas som en slinga.

Mellan befintliga Ljungaviken och det nya området föreslås dock möjlighet till bussförbindelse. I gatans förlängning övergår den till en kombinerad bussgata (kollektivtrafikgata) samt gång- och cykelväg som kopplas ihop med Knipprotsvägen. Korsande gång- och cykelväg prioriteras.



Illustrationen till vänster visar en möjlig dragning av kollektivtrafikgata och gc-väg med hänsyn till befintligt pumphus och trafiksäkerhet. Detaljplanen medger även en alternativ mer rak dragning, i det fall pumphuset skulle flyttas.

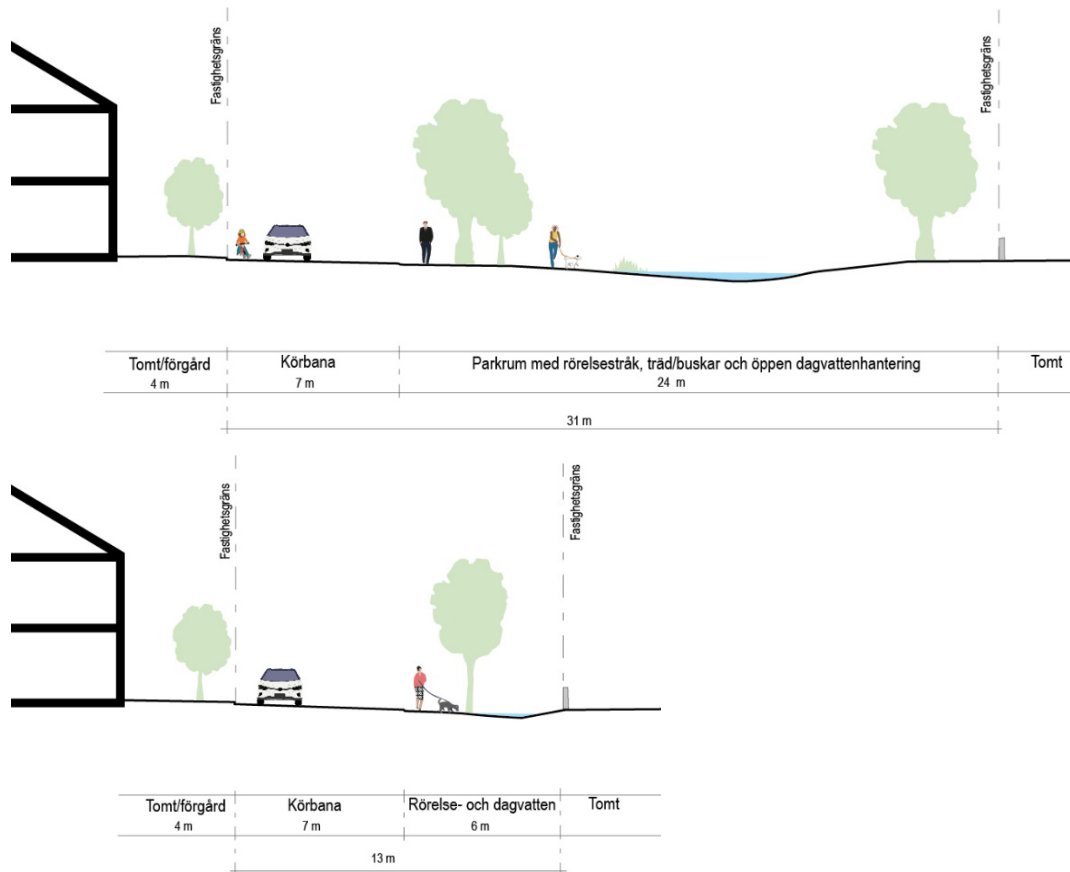


Illustrationen visar en princip för hur cykelpassage som korsar kollektivtrafikgatan skulle kunna utformas för låga hastigheter och ökad säkerhet.

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten och utformning/placering av detta behandlas närmare i bygglovsskedet. Vid radhus/flerfamiljshusbebyggelse utformas lämpligen gemensamma parkeringsytor.

Området har väldigt god tillgänglighet via befintliga gång- och cykelvägar som finns både utmed Ljungaviksvägen i öst samt till Ljungaviksbron i väst. Området har kopplingar till intilliggande cykelvägar samt även norrut till befintliga Ljungaviken. Gångstigar kan genomkorsa området och i vissa fall iordningsställas samt andra spontant uppkomma stigar i naturliga stråk som delvis finns i området sedan tidigare.

För att tydliggöra höjdsättning i området anges gatuhöjder, anpassade utifrån dagvatten- och skyfallshantering samt klimatanpassning. Nivåerna är satta med hänsyn till ledningsdragningar och självfall, för att fungera som skyfallsleder och avrinning men tydliggör även nivåer för anslutande kvartersmark med hänsyn till riktlinjer från Länsstyrelsen avseende framtida havsnivåhöjning. (Se även *Teknisk försörjning; Dagvatten*).



Sektioner över det centrala parkrummet med hantering av dagvatten. Övre bilden visar det bredare parkrummet och nedre bilden där ytan smalnar av.

## Teknisk försörjning

### Vatten och spillvatten

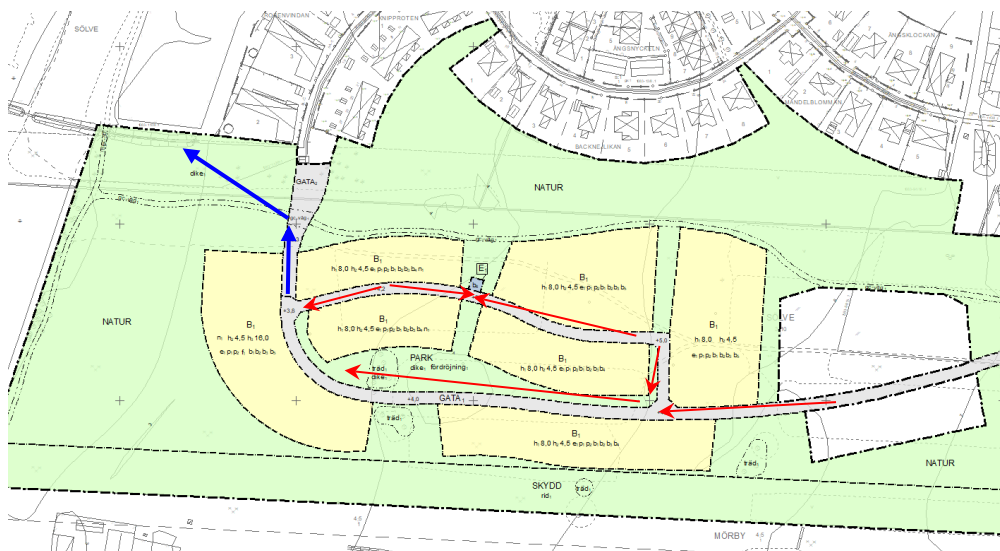
Allmänt vatten och avlopp finns idag utbyggt i anslutning till planområdet, med möjlighet att ansluta ny bebyggelse. Utbyggnaden av ledningssystemet sker inom allmän platsmark (gata, natur).

### Dagvatten

Dagvatten från tomtmark föreslås tas omhand lokalt och infiltreras på tomtmark. Dagvatten från gator och övrig allmän platsmark hanteras i öppet dagvattensystem i den centrala parkmarken.

Dagvatten från gatumark avleds via öppna rinnvägar ut på naturmark eller vid behov ansamlas centralt i dagvattendamm/svackdike. Från dammen leds vattnet vidare mot recipient (Sölvesborgsviken) via en kulvert och befintligt dagvattendike.

Svackdiken är flacka gräsbevuxna diken som används för att leda bort dagvatten samtidigt som det verkar som en översvämningssyta där vattnet kan fördröjas och infiltreras. Diket kan utformas för att ge bästa möjliga förutsättningar för biologisk mångfald, rening och lek.



Bilden ovan visar princip för dagvattenavrinning i planområdet. Röda pilar visar yttlig avrinning, blå pilar visar kulvert.

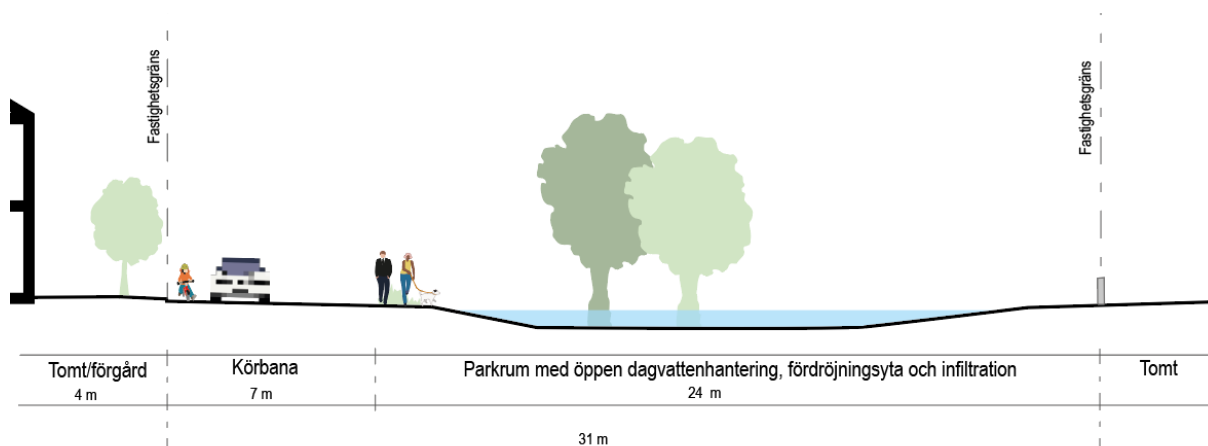


Bilden ovan visar princip för skyfallsleder.

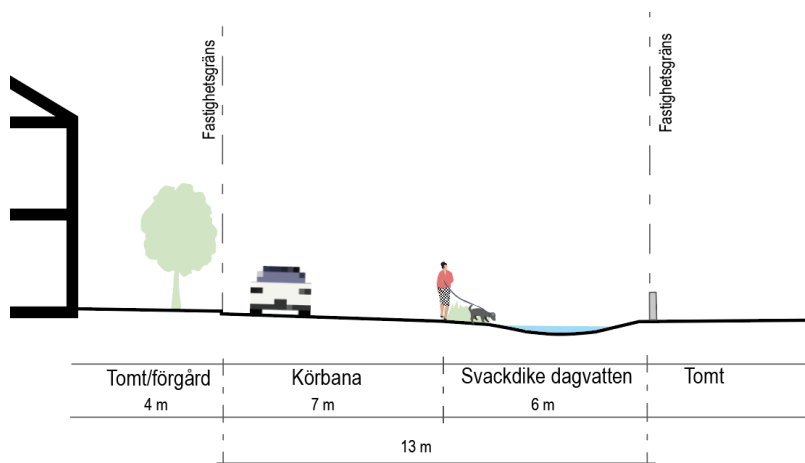
Vid skyfall kommer de nyanlagda gatorna att fungera som skyfallsleder och vatten ledas till naturmarken. I passagen vid kollektivtrafikgatan/gc-vägen fungerar denna som skyfallsled och höjdsätts med slänter mot kvartersmark så att dessa inte påverkas. Eventuellt kan en yta för att fånga upp skyfallet ordnas i naturmarken innan den korsande gc-vägen, och kulvert under mot befintliga diket.



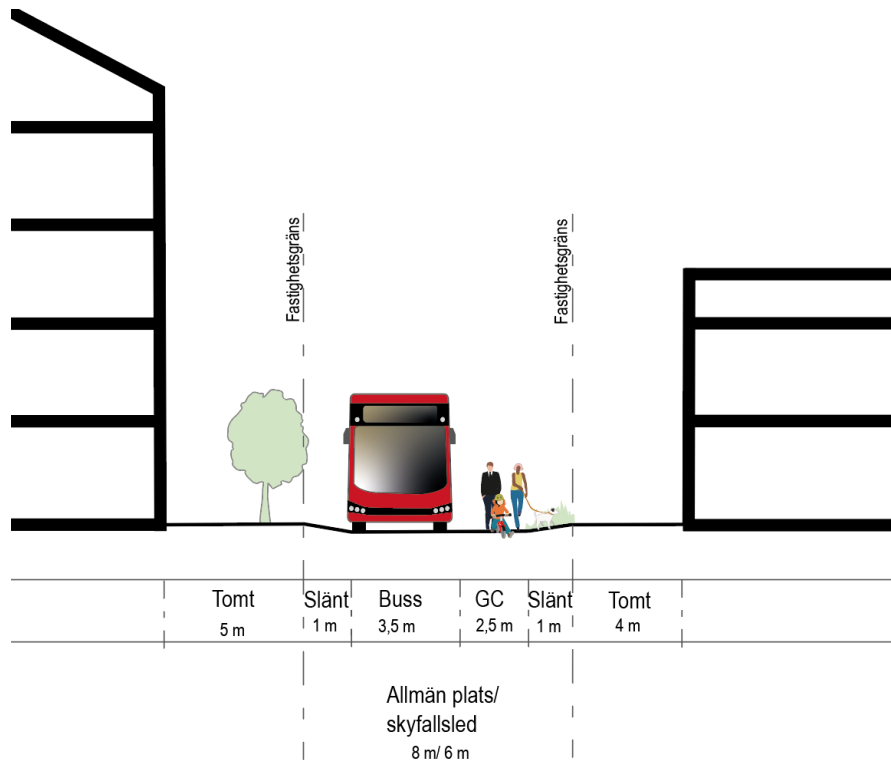
Bilden ovan visar den centrala dagvattenparken med ytor för fördröjning. Ytorna utförs med fördröjningskapacitet i enlighet med dagvattenutredningen i en centralt placerad parkyta. Blå pilar anger skyfallsstråk.



Bilden ovan är en principsektion som visar ytan i det bredaste partiet. Det utformas för mångfunktionell användning med slänter som kan skötas och klippas. När det inte behöver fördröja dagvattnet kan ytan användas för rekreation och lek.



Bilden ovan är en principsektion över det smalare partiet där dagvattenytorna utformas som rinnstråk och även möjliggör infiltration.



Bilden ovan visar en sektion mellan bostadskvarteren i nordvästra delen av planområdet. Med höjdsättning av kvartersmark och kollektivtrafikgatan samt gång- och cykelvägen fungerar stråket även som skyfallsled.

### Energiförsörjning, fjärrvärme, tele och bredband

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

Inom planområdet säkras ett område för uppförande av nätstation från vilken planområdet förses med el. Ytan är betecknad med E i plankartan.

Någon fjärrvärme är inte utbyggd till Ljungaviken.

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

### Avfall

Avfallshanteringen i Sölvesborgs kommun sköts av det kommunala bolaget Västblekinge Miljö AB (VMAB). Om flera fastigheter ska ha gemensam avfallshantering krävs det att det skapas en organisation för detta där samtliga är medlemmar. Saknas denna organisation behöver varje fastighet ha egen avfallshantering.

Utrymmen för avfallshantering ska finnas i tillräcklig omfattning inom området och ska utformas så att det är möjligt med källsortering. Placering

och utformning av utrymmen för avfallshantering ska utföras enligt gällande föreskrifter för avfallshantering.

Återvinningscentral finns vid Sölve industriområde utmed Sölvevägen, ca 3 kilometer norr om planområdet.

## Kvartersmark

## Bostadsbebyggelse

Kvartersmarken planläggs för bostadsändamål, Bostäder och bostadsanknuten icke störande verksamhet (B<sub>1</sub>).

Med bostadsanknuten verksamhet menas en verksamhet med ett begränsat antal anställda där verksamhetsinnehavaren även bor i samma byggnad där verksamheten finns. Verksamheten får inte heller vara störande för närliggande bostäder vilket betyder att verksamheten till största delen ska bedrivas inomhus, ha begränsat antal besökare samt i övrigt generera begränsat med trafik. Exempelvis frisör, sjukgymnast, terapeut, fotograf, revisor, hemmakontor mm. D.v.s. verksamheter där det kommer en kund i taget.

I planområdet möjliggörs huvudsakligen uppförandet av en- och tvåbostadshus i form av friliggande villor och parhus samt radhus och kedjehus. I ytterkvarteret i väster möjliggörs även flerbostadshus.

Vid utbyggnad med en blandning av flerfamiljshus, radhus och kedjehus uppförs kan ca 80-130 bostäder rymmas i området.

En blandning av hustyper och upplåtelseformer är viktig och ger förutom en variationsrik upplevelse, även en större flexibilitet och valmöjlighet vilket kan attrahera fler hushåll. Detta innebär att området kan bebyggas flexibelt.



Illustration som visar möjlig bebyggelse i området med en variation av bostadsformer. Ca 40 radhus/kedjehus, 11 friliggande, samt 4 flerfamiljshus i 4-5 våningar, ca 60-75 lägenheter.

De två östligaste kvarteren planläggs i en senare etapp när en avveckling av närliggande gödselhantering har skett.

Utgångspunkten för byggnationen inom planområdet är att bebyggelsen ska vara uppdelad i mindre kvarter omslutna av grönska, vilket gör att de allra flesta fastigheterna har direktkontakt med natur eller parkmark.

Utformningskraven för bebyggelsen är i detaljplanen generöst utformade, dock är småskaligheten en viktig målsättning för området liksom balansen mellan variation och enhetlighet. Byggnadsyta ochnockhöjd samt exploateringsgrad anges därför som bestämmelse på plankartan.

Friliggande villor, parhus, radhus och kedjehus föreslås kunna uppföras i en till två våningar. Flerbostadshusen får uppföras i upp till fem våningar.

Möjlighet till gemensamhetsodlingar kan vara värdefullt såväl ur sociala, ekologiska och beredskapsperspektiv. Det kan vara ett intressant koncept för till exempel flerfamiljshuskvarteren att erbjuda.



Bilden ovan visar odlingslotter i ett radhusområde i Åhus. Radhusen har också en samstämd färgskala i ljusa jordfärger.

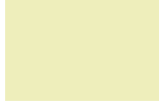
### Färgsättning

Plankartan reglerar att fasaderna ska färgsättas i jordfärger. Detta är t.ex. brända roströda, bruna, gula och gröna toner. Anledningen är att området ska ges en harmonisk färgskala som anknyter till omgivande naturmiljön samt bidrar till harmoniskt sammanhållna gaturum.

Utgångspunkten för färgsättning av det nya området i Ljungaviken, etapp 4, är den traditionella färgskalan som förekommer i Sölvesborgs stadskärna.

I samband med att Ljungaviken-området planerades togs ett gestaltungsprogram fram (2012). Bland annat var ambitionen att

färgsättningen på den nya bebyggelsen i Ljungaviken skulle samspråka med stadens färgskala.

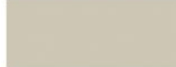
|                                                                                   |                                                                                   |                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| Tingshusgul<br>NCS S 1040-Y20R                                                    | Dragörgul<br>NCS S 1030 - Y10R                                                    | Polishusgul<br>NCS S 0520 – Y20R                                                  |
|  |  |  |
| Tegelröd<br>NCS S 3040 - Y50R                                                     | Lageråsa<br>NCS S 3030 - Y90R                                                     | Faluröd<br>NCS S 5040 – Y80R                                                      |
|  |  |  |
| Gulvit<br>NCS S 1002 – Y                                                          | Varmgrå<br>NCS S 3005 - Y20R                                                      | Ljusgrön<br>NCS S 2010 - G60Y                                                     |

Färgerna i stadskärnan har sitt ursprung i senmedeltida och danska färgtraditioner med färgmaterial hämtade från naturen; järn, jord, sand, tjära och koppar. För Ljungaviken togs därmed en färgskala eller färgpalett att utgå ifrån med utgångspunkt från detta.

Bilden ovan är hämtad från sidan 7 i ”Gestalttningsprogram Ljungaviken

Under 2017 antogs ett gestalttningsprogram för de centrala äldre delarna av Sölvesborg, där bland annat färgskalan ytterligare definierades. Färgskalan bidrar mycket till vilken känsla en plats ger. Det är en bärare av stadens karaktär och identitet. En enhetlig färgskala kan framhäva arkitekturen.

Användningen av färgpaletten syftar till att skapa en enhetlig färgskala med möjlighet till en harmonisk variation mellan husen.

| FASAD                                                                               |                                                                                     | DÖRRAR, FÖNSTER, HÄNG- OCH STUPRÄ                                                   |                                                                                      | OMFATTNINGAR                                                                          |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| S 4010-G70Y                                                                         | S 5020-G5                                                                           | S 6010-G10Y                                                                         | S 8010-B                                                                             | S 0502-Y                                                                              | S 1005-Y                                                                              |
|  |  |  |  |  |  |
| S 1020-Y20R                                                                         | S 1030-Y2                                                                           | S 6020-B                                                                            | S 7020                                                                               | S 2005-Y                                                                              |                                                                                       |
|  |  |  |  |  |                                                                                       |
| S 2040-Y20R                                                                         | S 3040-Y2                                                                           | S 6030-Y70R                                                                         |                                                                                      |                                                                                       |                                                                                       |
|  |  |  |                                                                                      |                                                                                       |                                                                                       |
| S 3030-Y70R                                                                         | S 4030-Y7                                                                           |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |                                                                                       |
|  |  |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |                                                                                       |

Bilden ovan är hämtad från sidan 9 i ”Gestalttningsprogram Sölvesborgs stadskärna”

Dessa båda färgpaletter speglar Sölvesborgs färgskalor och motiv utgör inspiration och referens till färgsättning av ny bebyggelse i Ljungaviken etapp 4.

## Trafik och parkering

Boendeparkering sker på egen fastighet. I övrigt kan parkering ske utmed gatan likt på lokalgator i övriga bostads/villaområden.

## Teknisk försörjning

Bostäderna ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Dagvatten från tomtmark föreslås tas omhand lokalt och infiltreras på tomtmark. För att säkerställa tillräcklig yta för infiltration inom egen tomt/fastighet bestäms att minst 40 % av fastighetsytan ska vara genomsläpplig. Syftet är att begränsa ytor med snabb avrinning och uppmuntra till gröna ytliga lösningar.



Bilderna ovan visar exempel på genomsläppliga material så som armerat gräs vid uppfart och parkering. Bilder från nybyggt bostadsområde i Åhus.

Naturlig infiltration över växtlighet och genom jordlager är att föredra framför underjordiska infiltrationsmagasin.

Hantering och sortering av avfall sker inom den egna fastigheten, alternativt kan flera fastigheter ha gemensam avfallshantering, t.ex. flerfamiljshus och radhus/kedjehus. Uppföljning i samband med bygglov och eventuell markanvisning.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling lätt tillgängligt, kanske vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan eller postboxar placerade på förråd/miljöhus.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detta ger skälig tid för utbyggnad i enlighet med planen.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

## Överväganden till grund för planens utformning

Planområdet ska ses som en förlängning av befintliga Ljungaviken med direkt koppling i form av bussgata och gång-cykelvägar men samtidigt som en egen ny etapp med utvecklad struktur för grönstråk, rörelse och övrig utevistelse. Med blandade boendeformer och med god närhet till grönområden och centrum via Sölvesborgsbron kan området bli en attraktiv och uppskattad boendemiljö. Planen innebär liten påverkan på jordbruksmark, kulturmiljö och landskapsbild och är en naturlig utbyggnadsetapp av Ljungaviken innan golfbanan tar vid i söder.

Området möjliggör en hållbar öppen hantering av dagvatten på ytor som också kan användas för lek och utevistelse.

Utifrån scenarier om framtida havsnivåhöjning och klimatförändring höjs kvartersmarken i den västra delen av planområdet, då den idag är mellan 3,5-4 meter över havet. Markhöjningen görs med anledning av att säkerställa planområdet, lämplig grundläggningsnivå och tillgänglighet mm.

En annan grundläggande tanke är att tillgängliggöra naturområdet i den norra delen även för de boende i befintliga Ljungaviken. Med stigar och iordningställda aktivitetsytor kan den allmänna marken där bli en värdefull tillgång även för boende i befintliga Ljungaviken.

I den östra delen av planområdet finns framtida möjlighet att planlägga ytterligare bostadskvarter. Detta avvaktar dock ändrade förutsättningar kring gödselhantering på före detta minkfarmsområde öster om Ljungaviksvägen.

### 3 Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan följer en lista på planbestämmelserna och deras motiv:

#### Användning av mark och vatten

##### Allmän plats

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GATA<sub>1</sub></b> | Syftet är att möjliggöra en lokalgata utformad för 30 km/h och blandtrafik. Möjlighet till upphöjd korsning som fartsänkande åtgärd och utrymme för kompletterande funktioner såsom till exempel trottoar och dagvattendike inryms i bestämmelsen.                                                                                                                                                                                                      |
| <b>GATA<sub>2</sub></b> | <b>Kollektivtrafikgata inklusive separat gc-väg.</b><br>Syftet är att möjliggöra en utbyggnad av bussvägnätet i Ljungaviken och förbinda bostadsområdena med gc-vägnät.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>GATA<sub>3</sub></b> | <b>Huvudgata inklusive separat gc-väg.</b> Syftet är att säkerställa utrymme för en eventuell cirkulationsplats vid Ljungaviksvägen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>PARK</b>             | Inriktningen är att skapa ett centralt beläget område för dagvattenhantering i kombination med parkliknande miljö i mitten av bostadskvarteren. Denna yta tillskapar rörelse, trivsel och vissa naturvärden inom de mer bebyggda delarna av planen.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>NATUR</b>            | Inriktningen är att i stor utsträckning bevara och utveckla den vegetation som idag finns i området och skapa ett såväl rekreativt stråk som miljöer för ekosystemtjänster på allmän plats. Denna yta tillvaratar befintliga grönstrukturer och tillskapar nya natur-, rekreations- och ekologiska värden inom planen. Inom natur ryms bland annat gång- och cykelvägar, gångstråk, lekytor, motionsredskap, hundrastgård, pulkabacke, skogspartier mm. |
| <b>SKYDD</b>            | Avsikten med skydd är att hålla ett respektavstånd fritt från bebyggelse och stadigvarande vistelseytor gentemot golfbanan i söder. Inom Skydd är avsikten att befintlig naturmiljö med framför allt tallskog sparas. Inslag av stigar och stråk är möjligt.                                                                                                                                                                                            |

**GCVÄG**

Syftet är att reglera befintlig gång- och cykelväg utmed Ljungaviksvägen. Denna gång- och cykelväg ingår i ett övergripande stråk mellan Listerlandet och centrala Sölvesborg.

**Kvarter****E<sub>1</sub> Transformatorstation**

Syftet med användningsbestämmelsen teknisk anläggning är att möjliggöra för en transformator/nätstation.

**B<sub>1</sub> Bostäder och bostadsanknuten icke störande verksamhet**

Syftet är att möjliggöra för bostäder av olika slag med tillhörande komplementbyggnader och bostadsanknuten verksamhet.

Med bostadsanknuten verksamhet menas en verksamhet med ett begränsat antal anställda där verksamhetsinnehavaren även bor i samma byggnad där verksamheten finns. Verksamheten får inte vara störande för närliggande bostäder vilket betyder att verksamheten till största delen ska bedrivas inomhus, ha begränsat antal besökare samt generera begränsat med trafik. Exempel på sådana verksamheter kan vara frisör, sjukgymnast, terapeut, fotograf, revisor, hemmakontor mm. D.v.s. verksamheter där det vanligen kommer en kund i taget.

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

**Utformning av allmän plats****gc-väg<sub>1</sub>**

Syftet är att bygga ut cykelvägnät i det nya området och ansluta till befintliga stråk.

**dike<sub>1</sub>**

Syftet är att anlägga dagvattendike och/eller översilningsytor för hantering av dagvatten.

**rid<sub>1</sub>**

Syftet är att anlägga/anvisa ridning till utvalda stigar i södra delen av planområdet och säkerställa passage mellan befintliga ridstråk öster om Ljungaviksvägen och Sölvesborgsviken.

**träd<sub>1</sub>**

Syftet är att bevara särskilt värdefulla och karaktärsskapande träd.

**+ 0.0**

Syftet är att tydliggöra gatans höjd för dagvattenhantering och anslutning av kvartersmark med hänsyn till framtida havsnivåhöjningar.

**födröjning<sub>1</sub>**

Syftet är att skapa en central dagvattenpark för att ta hand om dagvatten i ett öppet system i enlighet med dagvattenutredningen. Det kan vara som en damm som konstant innehåller vatten eller som ett flackt bredare dike som fylls vid behov.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

**h<sub>1</sub> – h<sub>3</sub> Högsta nockhöjd**

Hösta nockhöjd på huvudbyggnad för en- och tvåbostadshus, rad- och kedjehus regleras till 8,0 meter vilket medger byggnader i upp till 2 våningar.

För komplementbyggnader anges högsta nockhöjd vara 4,5 meter.

I det västligaste kvarteret möjliggörs en nockhöjd på 16,0 meter för uppförandet av flerfamiljshus i upp till 5 våningar.

Syftet med att reglera högsta nockhöjd är att ange skalan på bebyggelsen med hänsyn och anpassning till intilliggande bostadsområden, vegetation och stads-/landskapsbild.

**e<sub>1</sub> Största byggnadsarea**

Största exploatering är 30 % byggnadsarea per fastighet för friliggande en- och tvåbostadshus dock max 200 m<sup>2</sup>. För övrig bostadsbebyggelse är största exploatering 40 % byggnadsarea per fastighet.

Med dessa bestämmelser ges större flexibilitet i planen för olika typer av bebyggelse från enfamiljshus till radhus, kedjehus -och flerbostad antingen på egna fastigheter eller som flerfamiljsenheter.

**p<sub>1</sub> Placering av huvudbyggnad**

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

**p<sub>2</sub> Placering av carport/garage och komplementbyggnader**

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

**f<sub>1</sub> Endast flerbostadshus**

Syftet är att i likhet med befintliga Ljungavikenområdet i norr, förlägga uppförandet av högre flerbostadshus närmast havet.

**b<sub>1</sub> Minst 40% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig**

Planen reglerar att dagvatten infiltreras inom den egna fastigheten. För att säkerställa ett nödvändigt utrymme för ytliga lösningar anges att minst 40 % av fastighetsytan ska vara genomsläpplig. Dessutom ger gröna ytliga lösningar andra miljömässiga mervärden, såväl upplevelsemässiga som ekologiska.

**b<sub>2</sub> Huvudbyggnad ska utföras i radonskyddat utförande**

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

**b<sub>3</sub> Fasad mot gata ska inte vara sluten**

För att inte få helt slutna fasader mot gatan regleras detta i planbestämmelse. Exempelvis kan det uppnås genom att fasad mot gata ska innehålla entré alternativt fönster. Det bidrar till ett mer välkomnande och trivsamt intryck av såväl byggnad som gaturum.

**b<sub>4</sub> – b<sub>5</sub> Fasader ska färgsättas i jordfärger eller vitt/ Fasader ska färgsättas i jordfärger**

Plankartan reglerar fasadfärger för att skapa en enhetlig och harmonisk färgskala som smälter in i tallskogsmiljön. För att uppnå detta ska fasader färgsättas i jordfärger, som är naturliga pigment från leror och jordarter, till exempel ockra, umbra, sienna och grönjord (se även Färgsättning på sidan 15-16). Syftet med denna bestämmelse är att bevara områdets karaktär och skapa en visuell sammanhållning mellan bebyggelse och natur.

För kvarter med friliggande bostadshus öppnas dock möjligheten att även använda vitt, för att ge större flexibilitet i de kvarter som tillåter ett mer individuellt arkitektoniskt uttryck.

Genom att styra färgsättningen bevaras områdets naturnära karaktär samtidigt som en genomtänkt estetik upprätthålls.

**b<sub>6</sub> Grundläggning + 4,2 meter över nollplan**

Syftet är att säkerställa att den tekniska anläggningen (transformatorstation) höjdmässigt placeras och grundläggs med hänsyn till skyfall och rinnvägar ut i grönytorna.

**n<sub>1</sub> Marknivån ska vara minst + 3,8 meter över nollplan**

Bestämmelsen säkerställer att bostäder placeras på en nivå som minimerar översvämningsrisken vid havsnivåhöjning.

## Egenskapsbestämmelser för hela planområdet

**Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.**

Detta gäller hela planområdet. Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får detaljplanen inte 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.

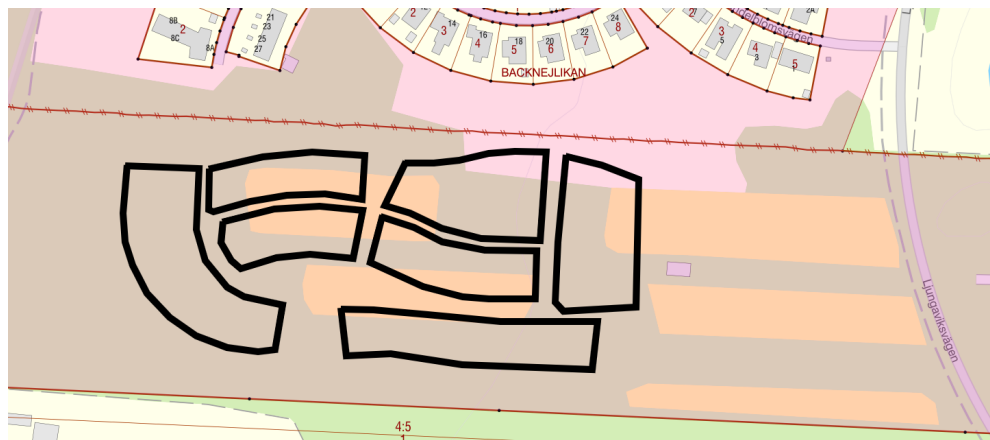
## 4 Genomförandefrågor

### Mark och utrymmesförvärv

Inlösen av mark är inte aktuellt då Sölvesborgs kommun äger all mark som planläggs i detaljplanen.

### Fastighetsrättsliga frågor

Nya fastigheter kommer att tillskapas inom området i huvudsak genom avstyckning av bostadsfastigheter. Ansökan om avstyckning görs hos Lantmäterimyndigheten.



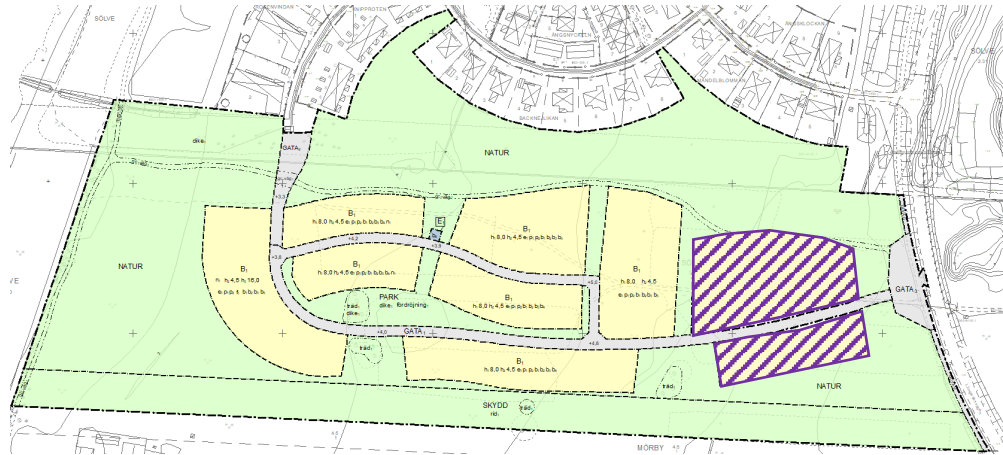
Kartbild ovan visar ytor som idag är kommunal mark (rosat skikt) och de delar som kommer avstyckas till bostadsändamål (ytor markerade med svarta linjer).

I samband med fortsatt markprojektering bör ledningsrätter för el samt vatten- och avloppsledningar utredas. Nätstationer och allmänna ledningar kan säkras med ledningsrätt eller med avtalsservitut.

### Etapputbyggnad

Gata, ledningar och dagvattenhantering samt iordningställande och etablering av grönytor inom NATUR och PARK ska ske tidigt för att sätta karaktären på området och bidra till dess attraktivitet även under en utbyggnadsperiod. Även för att de gröna ytorna och gång- och cykelstråken ska vara tillgängliga redan från början när området successivt befolkas.

Den östra delen av planområdet ligger inom 300 meters avstånd från en fd minkverksamhet och gödselcistern. Då förutsättningarna ännu är oklara avvaktar planläggningen av de nedan streckade kvartersytorna en framtida planläggning. I enlighet med översiktsplan 2050 finns ytor för fortsatta bostadsområden även öster om Ljungaviksvägen.



Bilden ovan visar planområdet. De streckade ytorna visar de etapper som påverkas av närliggande verksamhet och därmed inte ingår i detta planförslag.

## Tekniska frågor

### Vatten, avlopp, dagvatten, el och fiber

Sölvesborg Energi ansvarar för driften av el och va-anläggningar.

Kommunalt VA- och elnät samt fiber finns idag utbyggt i anslutning till planområdet inom befintliga Ljungaviken och utmed Ljungaviksvägen.

Möjligheten att ansluta VA till befintlig pumpstation och ledningsnät har undersökts i samråd med Sölvesborg Energi och deras bedömning är att det finns kapacitet i nätet och pumpstation för att klara en ny exploatering i enlighet med planförslaget.

Vid eventuellt behov av brandvatten så finns det redan en brandpost vid infarten till Mandelblomsvägen, ca 150 meter från ny infart till aktuellt planområde.

Området byggs utan konventionellt dagvattensystem vilket innebär att eventuellt släckvatten hanteras inom respektive kvartersmark alternativt inom allmän plats. Beslut om hantering av släckvatten får göras utifrån provtagning. Åtgärd kan t.ex. vara sanering av berörd yta. Övriga synpunkter hanteras i samband med bygglov.

Fastigheterna inom planområdet ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Kommunen ska medverka vid höjdsättningen av området för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas i enlighet med förprojekteringen. Hänsyn ska tas till eventuella klimatrelaterade prognoser.

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar (även flytt eller åtgärd av befintliga ledningar) inom planområdet bekostas av exploatör/fastighetsägaren, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

Dagvattnet som uppkommer inom området ska omhändertas enligt Sölvesborgs kommuns va-policy och principerna i den dagvattenutredning som gjorts till planförslaget.

### **Markmiljö, geoteknik**

Om det i framtida markarbeten uppkommer överskottsmassor som ska användas på annan plats ska användningen på den nya platsen anmälas till miljöförbundet då föroreningshalter överskrider riktvärden för mindre än ringa risk (MRR).

## **Ekonomiska frågor**

### **Kostnader för planläggning**

Kostnaden för upprättandet av den aktuella detaljplanen täcks initialt av kommunen. Dessa kostnader återfinns som en del av försäljningspriset vid framtida markförsäljning, exempelvis i samband med försäljning via tomtkön och i samband med markanvisningsavtal för de kvarter som avses för flerfamiljshus och radhus/kedjehus (se även under avsnittet Avtal på sid 31).

### **Kostnader för exploatering**

Kostnader för vatten och avlopp samt utbyggnad av elnätet kommer att finansieras genom anslutningsavgifter. Övriga kostnader såsom iordningställande av allmän platsmark och gator, fastighetsbildning m.m. som berör kvartersmark är del av exploateringskostnaderna och ingår i underlaget för det pris som kommunen tar ut i samband med försäljning av marken.

Kommunen är ekonomiskt ansvarig för kostnader som planförslaget medför, såsom eventuell flytt av el- och teleledningar.

### **Allmän plats**

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän platsmark inom planområdet, d.v.s. gator, naturmark, parkytor, dagvattendiken och dammar m.m.

### **Dagvattenlösning**

Anläggande och skötsel av dagvattenlösningar på allmän platsmark hanteras av kommunen och ska utföras i enlighet med dagvatten- och skyfallsutredningens förslag och intention och med ekosystemtjänster i åtanke. Utformning och utförande sker i dialog med Sölvesborg Energi.

## Naturområden

Skötsel, anläggande av aktivitetsytor, utegym, lekotop/naturlekplats, gångvägar m.m. på allmän platsmark hanteras av kommunen. Intentioner och innehåll framgår av den till planförslaget hörande illustrationskartan.

Naturmarken planeras för ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder t.ex. nyanläggande av torräng, sätta upp fågel- och fladdermusholkar samt bevarande av befintliga träd, även yngre, som vid behov naturvärdesgallras.

Naturområdena mellan bostadskvarteren kan utnyttjas som snöfickor vid snöröjning och avrinningsytor vid större skyfall.

Aktsamhet om naturområden och stenmur vid exploatering är viktigt.

Gång- och cykelväg anläggs i naturområdet norr om föreslagen bebyggelse och binder samman befintliga gång- och cykelstråk utmed Sölvesborgsviken och Ljungaviksvägen. För att skapa en trygg miljö för de gående och cyklande kommer belysning anordnas längs gång- och cykelvägarna. Belysningen anpassas för att minimera störning på djur och människor, t.ex. genom riktat ljus, varm ljustemperatur och behovsanpassad belysning.

I södra delen av planområdet skapas en passage i form av en ridstig mellan befintliga ridstråk på östra sidan av Ljungaviksvägen och Sölvesborgsviken.

## Skyddsvärda träd och skogspartier

Vid utbyggnadsarbetet bör följande försiktighet vidtas för att undvika skada på naturmiljön och eventuella biotopskydd:

- Avverkning av träd och gallring i området får inte utföras under perioden 1 april till 31 augusti då chansen är stor att fåglar häckar i området och i intilliggande reservat.
- Om stenmurar påverkas ska dessa byggas upp till samma skick som innan åtgärden. Vid behov kan dessa flyttas till ny plats inom planområdet.
- Om skyddsvärda träd behöver avverkas ska stammar och grövre grenar sparas i faunadepå inom planområdet.
- Om det finns ett behov av att ta ner högstubbar i planområdet ska ett så kallat 12:6 samråd hållas med länsstyrelsen innan åtgärd (12 kap. 6 § MB).
- Grov död ved, till exempel högstubbar som ramlat, ska i samband med exploatering flyttas in i skogsområde planlagt som naturmark.
- Fågelholkar och fladdermusholkar bör sättas upp inom naturmark i planområdet som kompensationsåtgärd, särskilt om högstubbar eller andra strukturer med betydelse för djurlivet tas bort i samband med exploatering.

## Gata

Höjdsättning av gata sker utifrån i plan och dagvattenutredning angivna höjder och syfte. Gatan utformas för låg hastighet, 30 km/h, och blandtrafik. Upphöjd korsning och avvikande markmaterial föreslås för att hjälpa till att hålla nere hastigheterna i området.

Utrymme för dagvattendike/rinnstråk utmed enkelsidigt lutande gata i enlighet med principerna i dagvattenutredningen.

Kollektivtrafikgatan kan utföras i två olika dragningar beroende på om man gör bedömningen att befintlig transformatorstation kan flyttas eller inte.

Cirkulationsplats kan byggas antingen direkt eller i senare skede beroende på behov.

## Kvartersmark

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

Anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp följer gällande taxor.

Om arkeologiska fynd påträffas vid markarbeten inom kvartersmark åligger det exploatören att omedelbart avbryta arbetet och kontakta Länsstyrelsen i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

## Organisatoriska frågor

### Markanvisning

Inom delar av området kan det bli aktuellt med markanvisning, framför allt för kvarter som avses för kedjehus/radhus och flerfamiljshus. Syftet med det är att nå olika intresserade byggherrar och föra dialog kring utformning av delområden.

### Avtal

Vid markanvisning tecknar kommunen markanvisningsavtal med exploatörer. Det huvudsakliga innehållet i dessa avtal inkluderar:

- Fördelning av kostnader och ansvar, inklusive allmän platsmark och anslutningsavgifter.
- Villkor för utformning och anläggning av bebyggelseområden enligt detaljplanens intentioner.
- Genomförandetid, byggstart och färdigställande av projekt.
- Villkor vid avtalsbrott eller förseningar, inklusive kommunens återköpsrätt om villkoren inte uppfylls.

Avtalets innehåll och relevanta ansvarsområden framgår under rubrikerna *Kostnader för exploatering* och *Ansvarsfördelning*. Om förhandlingar kring avtalet påbörjas efter planens antagande kan villkoren komma att anpassas.

Kommunen avser även att i dessa avtal reglera andra åtaganden som kan påverka planens genomförande, som kompensationsåtgärder och bevarande av naturvärden.

### **Konsekvenser av markanvisningsavtal**

Genom att använda markanvisningsavtal säkerställs en tydlig fördelning av ansvar och kostnader mellan kommunen och exploatörer. Avtalen möjliggör också dialog om utformning och genomförande av delområden. Detta bidrar till att planens intentioner kan förverkligas på ett effektivt och förutsägbart sätt. Samtidigt kan avtalen innebära viss flexibilitet, vilket kräver att villkor och åtaganden justeras i enlighet med planens utveckling.

### **Ansvarsfördelning**

Kommunen och exploatörer ansvarar för genomförandet av detaljplanen inom bebyggelseområdet, medan kommunen ansvarar för allmän platsmark.

Kommunen samordnar genomförandefrågor rörande markköp och -försäljning, ansökan om fastighetsbildning, markreglering och övriga avtal.

Kommunen ansvarar också för samordning av genomförandefrågor i samråd med Sölvesborg Energi vad gäller anläggningar på allmän platsmark.

Sölvesborg Energi ansvarar för att nätstationer uppförs.

## **Dispenser/Upphävande**

### **Biotopskydd**

Befintliga stenmurar och rösen inom planområdet omfattas av biotopskyddsbestämmelser enligt 7 kap 11 § miljöbalken.

Om dessa påverkas av åtgärder inom planförslaget behöver kommunen ansöka om biotopskyddsdispens enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Ansökan ska ställas till länsstyrelsens miljöavdelning. För genomförande av bussgata och gc-väg behöver öppning i stenmuren göras.

Om skyddsvärda/särskilt skyddsvärda träd eller högstubbar berörs av åtgärder inom planförslaget behöver kommunen anmäla samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken, även detta till Länsstyrelsen. Se även avsnittet *Skyddsvärda träd och skogspartier* på sidan 29.

### **Strandskydd**

I den nordvästra delen av planområdet är strandskyddet utökat till 300 meter. Strandskyddet upphävs inte genom detaljplanen.

Inom det strandskyddade området planläggs mark som NATUR med egenskapsbestämmelse för dagvattendike och översilningsytor. Åtgärder inom strandskyddat område, såsom anläggande, omformning eller skötsel av dagvattendike, kan komma att kräva strandskyddsdispens.

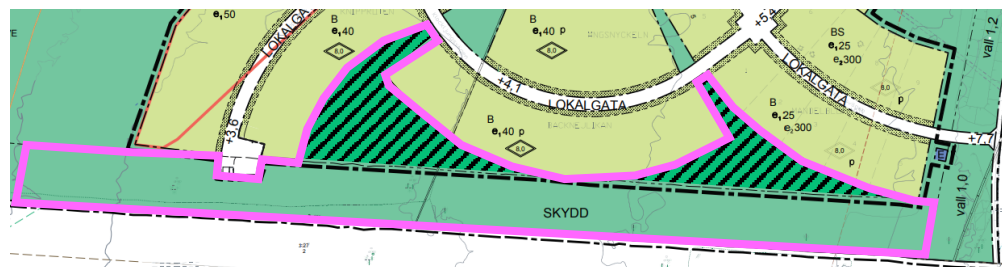
Dispensansökan handläggs av kommunen i samband med genomförandet av planförslaget.

## 5 Planeringsförutsättningar

### Kommunala förutsättningar

#### Detaljplan

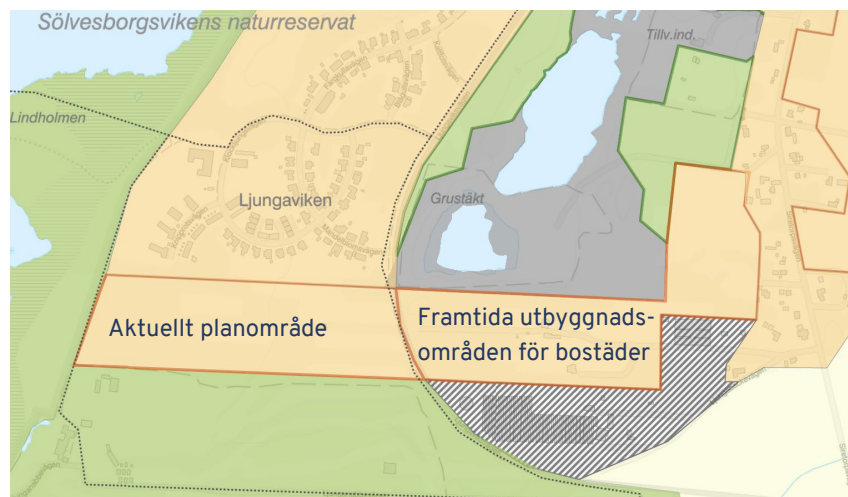
Planområdet söder om stenmuren är inte tidigare planlagt. Däremot omfattas de norra delarna, norr om stenmuren, av två gällande detaljplaner. Dels DP 148 från 2009 som utgör den ursprungliga detaljplanen för Ljungaviken, vilken i berörd del reglerar en zon för SKYDD. Dels DP 159 från 2012, vilken i berörd del anger NATUR med odlingsmöjligheter. Detaljplanerna har 15 års genomförandetid. För DP 148 har genomförandetiden gått ut under 2024. DP 159 har däremot genomförandetid till 2027. Dock utgörs berörda delar av allmän platsmark för natur vilket i princip upprepas i planförslaget. D.v.s. ingen praktisk förändring, fortfarande allmän platsmark för natur, marken ägs och sköts av kommunen och ingen kvartersmark eller byggrätter berörs eller påverkas.



Bilden ovan är utdrag ur gällande detaljplaner som ersätts av den föreslagna planen inom rosa markering. Ytor inom DP 159 markerade med svarta streck.

#### Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan 2050, antagen av kommunfullmäktige 2023-10-30, laga kraft 2023-11-25) är området markerat som utbyggnadsområde för bostäder. Planförslaget följer översiktsplanens utpekade markanvändning.



Bilden ovan är utdrag ur markanvändningskartan i översiktsplan 2050. Orangea områden utgör befintliga bostadsområden. Orangea med mörkare orange linje runt utgör framtida utbyggnadsområden för bostäder.

## Regionala förutsättningar

### Nationella och regionala miljömål

Sveriges riksdag har antagit 16 nationella miljökvalitetsmål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturresurser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Riksdagens ambition var att alla mål skulle vara uppfyllda till år 2020. Då 2020 har passerat utgår numera Riksdagen från de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 vilka tar sikte på året 2030. Nästa hållpunkt för miljömålen är därför 2030.

De miljökvalitetsmål som bedöms relevanta för detaljplanen utgörs av God bebyggd miljö, frisk luft, giftfri miljö och begränsad klimatpåverkan.

Miljömålet God bebyggd miljö definieras enligt följande:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

För att nå miljökvalitetsmålen har 28 etappmål antagits av regeringen. Dessa syftar till att tydliggöra var insatser behöver göras och anger steg på vägen för att uppfylla miljömålen. Precis som miljömålen ska etappmålen vägleda miljöarbetet på nationell, regional och lokal nivå.

Genom en gång- och cykelbro förbinds området med stadens centrum och resecentrum med tillgång till buss- och tågtrafik. Från planområdet är avståndet till centrum via gång- och cykelvägen hälften så långt som bilvägen. Den strategiska placeringen med närhet till centrum, resecentrum med goda pendlingsmöjligheter för buss och tåg samt närhet till natur och friluftsliv gör att exploateringen påverkar miljömålet om God bebyggd miljö, Frisk luft och Begränsad klimatpåverkan på ett positivt sätt.

## Riksintressen (inkl. Natura 2000) och skyddsvärden

Del av området berörs i väster av riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § MB och till Sölvesborgsvikens Natura 2000 och till Sölvesborgsvikens naturreservat. Kommunen bedömer att planförslaget inte påverkar riksintressena i någon större utsträckning.

Även åtgärder som genomförs utanför ett skyddat område kan medföra negativ påverkan på områdets värden. Exploatering kan påverka vattenflöden, riskera vattenföroreningar och övergödning vilket utgör hot för arter som Natura 2000-området är utpekade för att skydda.

## Strandskydd

Planområdet omfattas av utökat strandskydd på en liten del i nordöstra hörnet. Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Kommunen kan upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d§ miljöbalken och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. Inom berörd del planeras för markanvändningen NATUR vilket sammanfaller med strandskyddets syften, vilket innebär att strandskyddet inte behöver upphävas.



Kartbilden ovan visar den del inom planområdet där det finns ett utökat strandskydd, röd markering.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Till planförslaget har en lokaliseringsutredning baserad på vägledningen "Jordbruksmark i samhällsplaneringen", framtagen av Region Blekinge, Länsstyrelsen Blekinge och de fem Blekingekommunerna, gjorts. I lokaliseringsutredningen (Strategiska avdelningen 250123) jämförs tre utpekade områden för bostäder enligt ÖP 2050. Slutsatsen är att huvudalternativet (detta planförslag) erbjuder bäst förutsättningar för en balanserad exploatering med låg påverkan på brukningsvärd jordbruksmark och med närhet till service och kommunikationer.

## Miljökvalitetsnormer

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.

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. Kommunens bedömning är att det med tanke på planområdets läge och omfattning inte bedöms finnas någon risk för att någon miljökvalitetsnorm ska överskridas.

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

### **Vatten**

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).

Enligt VISS (VatteninformationsSystem Sverige) är den ekologiska statusen för Sölvesborgsviken (SE560205-143545) otillfredsställande, framförallt kopplat till övergödning och näringsämnen. I Sölvesborgsviken uppnås inte god kemisk status för ytvatten.

Ämnena kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerade difenyleter överskrider i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Utsläpp har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Planens påverkan på vattenmiljön sker främst genom dagvattenhantering. Dagvattnet som uppkommer inom området ska omhändertas lokalt och via öppna dagvattensystem i form av dammar, översilningsytor och diken.

Genom att möjliggöra infiltration inom tomtmark och så långt som möjligt avleda det dagvatten som uppkommer inom området i öppna diken uppnås såväl en fördröjande som renande effekt innan vattnet når recipient.

Påverkan på möjligheterna att uppnå fastställda miljökvalitetsnormer bedöms inte uppkomma.

### **Mellankommunala intressen**

Planförslaget bedöms inte påverka mellankommunala eller regionala förhållanden.

## Fysisk miljö

### Bebyggelse

Det finns idag ingen bebyggelse inom planområdet. Däremot ligger bostadsområdet Ljungaviken strax norr om planområdet. Det området karaktäriseras av villabebyggelse och radhus i 1-2 våningar samt flerfamiljshus i upp till 5 våningar. Flerfamiljshusen är framförallt placerade i den västra delen närmast havet.

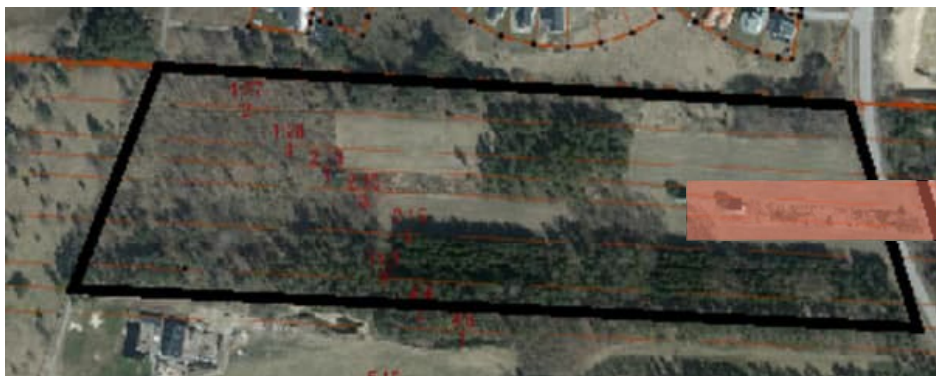


Foton ovan visar befintlig bebyggelse i Ljungaviken sett från planområdet. Övre bilden villabebyggelse i 1-2 våningar, nedre bilden flerfamiljshus i 5 våningar.

### Verksamheter/djurhållning

Strax sydöst om området ligger en numera nedlagd minkfarm. Eftersom gödselcisternen fortfarande är i drift bör ett skyddsavstånd på minst 300 meter upprätthållas för påverkansaspekter så som lukt och flugor mm.

Också inom planområdet har en del av en minkfarm legat. Objektet finns med i länsstyrelsens databas för förorenade områden. Informationen om minkfarmen är mycket begränsad eftersom objektet endast är identifierat.



Kartbilden ovan visar den miljötekniska markundersökningens utbredningsområde. Den ljusröda ytan visar läget för fd minkverksamhet.



Flygfoto från 2004 innan Ljungaviksvägen tillkom i östra delen.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts (Tyréns 2023-09-04) vilken visar på vissa föroreningar härstammande från tidigare minkverksamhet i områdets östra delar. Över lag förekommer halter av DDT och PAH-H. Dessa halter ligger dock under riktvärdena för känslig markanvändning (KM).

I djupare prov i naturlig lera har halter för nickel och kobolt uppmätts tangerande riktvärden för KM. De bedöms vara naturligt förekommande och inte orsakade av minknäring.

Miljöförbundet har granskat rapporten och utifrån resultaten för DDT och PAH-H bedöms det inte finnas något åtgärdsbehov för yttlig jord. Halterna av kobolt och nickel i djupare liggande naturlig lera, behöver inte undersökas vidare då halterna endast något överskrider KM.

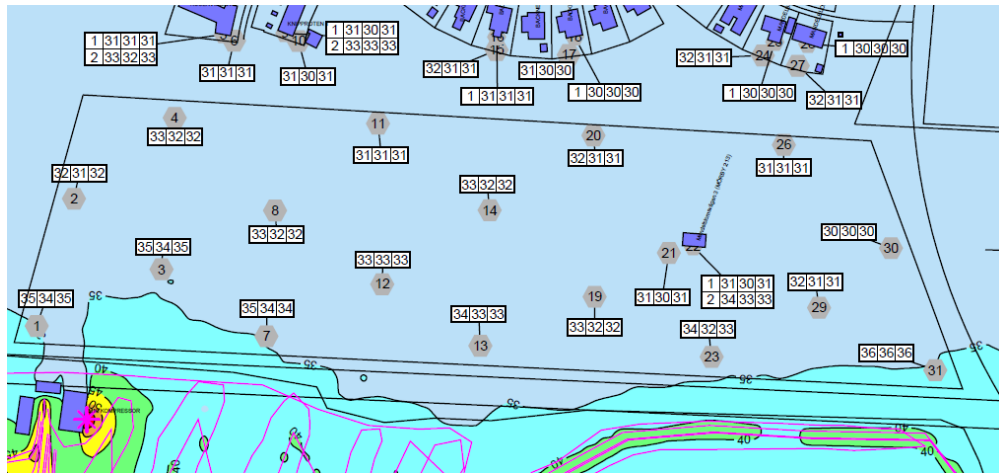
### Golfbana

I söder gränsar planområdet till Sölvesborgs golfklubbs bana.



Bild från Ljungaviksvägen in mot gränsen mellan golfbanan och planområdet.

Ljud från maskinhallen och skötseln av golfbanan har mätts och beräknats. Beräkningarna visar att 40 dBA inte överskrids i någon beräkningspunkt (*Externbullerutredning inför detaljplan, verksamhetsbuller från en golfbana*, Forcit Consulting AB, 2024-05-28).



Utdrag ur ovan nämnda bullerutredning visar 35 dBA kurvan som sträcker sig in i planområdet dagtid. Det högsta värdet togs i punkt 31 längst ner i sydost.

Korthålsbanan och driving rangen ligger parallellt med planområdet, d.v.s. inget utslag sker rakt mot planområdet.

Det finns inga regelverk som reglerar placeringen av bebyggelse och infrastruktur i anslutning till en golfbana. Enligt Trafikverkets publikation 2007:133, "Rekommendationer vid anläggande och vidareutveckling av golfbanor intill allmän väg", finns rekommenderade riskzoner att ta hänsyn till. Planområdet och intilliggande golfbana har studerats utifrån avståndsrekommendationerna.

Utifrån detta har planbestämmelse om skyddande planteringar mot utvecklingsområdet för golfbanan i söder införs på plankartan med ett skyddsavstånd på 25 meter mellan golfbanan och bebyggelse.

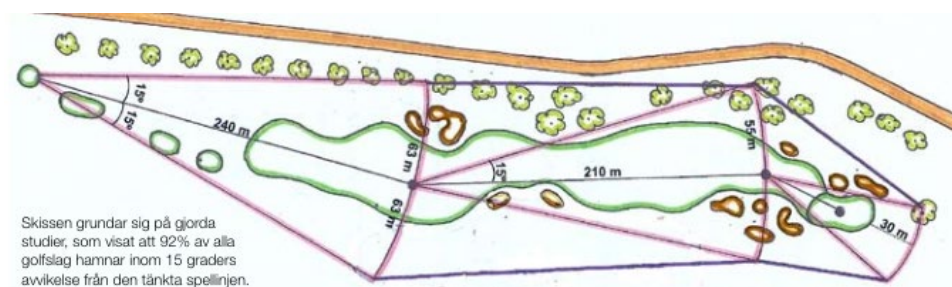


Bild ovan: Förklarande skiss utifrån studier av slaglinjer och avvikelser och avstånd. Källa Trafikverket publikation 2007:133, sida 10.

Vid behov kan s.k. "tidiga staket" för att fånga upp sneda slag vara möjliga att tillämpa vid utslagsplatserna. Kommunen är angelägen om att inte inskränka på golfbanans verksamhet och är behjälpliga för att hitta den mest lämpliga och kostnadseffektiva lösningen om problem skulle uppstå.

## Ekosystemtjänster

I området finns ekosystemtjänster såsom fotosyntes, flödesreglering, bullerdämpning, kolinbindning, fröspridning, livsmiljöer för pollinatörer, rekreation och naturupplevelser.

Delar av ovanstående tjänster kommer att minska då området exploateras, exempelvis kolinbindning, fröspridning, fotosyntes och områdets bullerdämpande effekter. Vissa tjänster kan flyttas, exempelvis kan gångstigar anläggas på andra platser i området för att fortsatt gynna rekreation och friluftsliv. Områdets flödesreglerande förmåga kan lokaliseras till öppna dagvattenanläggningar med översilningsytor och fördröjningsdammar som då även kan bidra till en större biologisk mångfald.

Även privata trädgårdar kan utgöra en variationsrik livsmiljö för insekter och småfåglar och därmed gynna den biologiska mångfalden, fröspridning och pollinering. Det ligger dock en osäkerhet i det sistnämnda då trädgårdarnas innehåll är avhängigt de som flyttar in i området.

I området finns stenmurar som har många värden kopplade till sig, bland annat som livsmiljöer för smådjur och insekter och som ett estetiskt tilltalande inslag. Dessutom är skötselbehovet av stenmurar inte lika stort som för exempelvis ett staket i form av nät, som kan gå sönder.

## Grönstruktur

Idag är området en varierad grönstruktur med olika sorters skog/träd blandat med flera öppna ytor av gräs/vall men också en del med odlad mark. Delar av tallskogen har nyligen avverkats och skogen i västra delen är ung och av slykaraktär. Inom området finns ett flertal stigar som visar att området används flitigt av människor. Troligt är det många som bor i Ljungaviken som använder detta för friluftsliv. I planområdets norra del går en stenmur i öst- västlig riktning.



Bild ovan över stenmuren genom planområdet mellan befintliga Ljungaviken och etapp 4.



Bilden visar östra delen av planområdet med ekskogsparti, öppen vallodling och barrträdsplantering sett mot Ljungaviksvägen.

### Naturmiljö

Det finns inga registrerade naturvärden/noterade rödlistade arter inom planområdet. Området gränsar dock till Natura 2000-område och naturreservat med höga värden i väst och det är därför sannolikt att angränsande delar av aktuellt område kan hysa liknande värden och arter.

Planområdets utformning har tagit hänsyn till detta påverkansområde och planläggs som natur i den västra delen.

Området har inventerats för skyddsvärda träd och hänsyn har tagits till det i plankartan. Grova, gamla eller ihåliga träd har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad. Generellt gäller att ju äldre och grövre ett träd blir desto fler arter kan det utgöra livsmiljö för. Med tiden får ett träd en mängd olika miljöer, till exempel grov bark, solexponerad stam och håligheter som utgör grunden för trädens stora biologiska mångfald. Eken är det trädslag som hyser flest arter, över 1500, varav mer än 500 arter utgörs av hotade arter.

Ytor som planläggs för bebyggelse utgörs av före detta åkermark och produktionsskog. Mycket av skogen är slutavverkad eller gallrad, inom delar gjord utifrån naturvårdshänsyn med kvarvarande högstubbar.

### Landskapsbilden

Området är genom sitt läge och sin omgivning synnerligen attraktivt som bostadsområde och rekreationsområde. Närheten till strandängarna/vassbältet och kusten skapar en omgivning med stor variation och som är rik på naturupplevelser. Planområdet är relativt flackt med en liten nivåskillnad i form av en svag sluttning mot havet och innehåller både slyskog i väster och mindre tät skog i söder.

Landskapsbilden utgörs även av bebyggelsen i det befintliga Ljungaviken, med flerfamiljshus i västra delen och en lägre bebyggelse österut.

Detaljplanens mål är att lägga fast en tydlig struktur med många nivåer av rumsliga kvalitéer, väl förankrad i landskapet och med en stark koppling till Sölvesborgsviken, strandängarna och skogen. Ambitionen är att skapa ett område där gator och platser av olika karaktär och dignitet, tillsammans med bebyggelse ger en stor variationsrikedom och framkallar känslan av ett bostadsområde i naturmiljö.

## Kulturmiljö

Den östra delen är utpekad som fornlämning för boplats, RAÄ Mjällby 71:1. I samband med färdigställande av aktuell detaljplan har länsstyrelsen fattat ett beslut om arkeologisk förundersökning. Fältdelen av förundersökningen är genomförd och finns redovisat i PM 12.21 Ljungaviken syd., 2022-12-21.

Inom den södra delen av undersökningsområdet påträffades en stor mängd stenålderslämningar. Främst rörde det sig om dekorerad keramik och flinta. I den norra delen påträffades mindre mängder fynd och enstaka anläggningar. Sannolikt är fynden från senare delen av tidigneolitikum och äldsta delen av mellanneolitikum. Om denna del skall exploateras förordas en arkeologisk undersökning med hög ambitionsnivå.



Bilden ovan visar fornlämningsområdets utbredning.

## Hälsa och säkerhet

### Översvämning infrastruktur och räddningsvägar

I Länsstyrelsens riktlinjer går att läsa att "Byggnadsverk med användningsområden som behövs för ett fungerande samhälle måste

utformas och skyddas så att de är tillgängliga och användbara även vid framtida högvatten.” De vägledande principerna för klimatanpassningsarbetet, Prop. 2017/18:163 anger att tidsperspektivet för klimatanpassningsåtgärder ska utgå från det specifika objektets livslängd. När ny bebyggelse ska lokaliseras anser Länsstyrelsen att tidsperspektivet behöver vara minst 100 år vid säkerställandet att marken är lämpad för ändamålet med hänsyn till översvämning. En lämplig tidshorisont för bebyggelsen är alltså minst år 2130.

Då det finns översvämningsrisk för tillfartsvägarna till detaljplaneområdet (väg 501) översvämmas både norr och söderut vid + 2,5 m högvatten (RH 2000) och vid + 3 m översvämmas även Mjällbyvägen, har kommunen gjort en översyn av tillgängligheten till området med 100 års perspektiv avseende havsnivåhöjning, se vidare bilaga *Klimatsäkran av tillgänglighet avseende Ljungaviken etapp 4*.

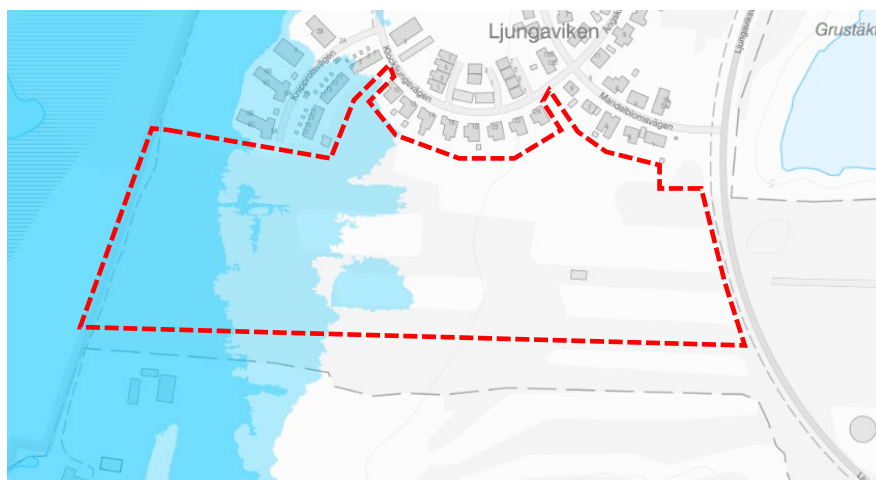
Åtgärder på dessa tillfartsvägar behövs även för befintlig bebyggelse då det är större vägar som försörjer hela Sölve, Ljungaviken, Mörby, Siretorp och Sandviken. Åtgärderna kan inte förväntas genom detta planarbete utan kommer hanteras utifrån ett större perspektiv.



Kartbild till vänster visar kustöversvämning upp till +3m över medelhavsnivå. Kritiska punkter i befintlig väginfrastruktur är markerade med röda cirklar.

Stigande havsnivåer och riktlinjer för bostadsbebyggelse  
Länsstyrelsen beslutade i januari 2024 om nya riktlinjer för översvämning och en längre planeringshorisont för beräkning av framtida havsnivåer.

Den västra delen av planområdet ligger mellan +3,5 till + 4 meter över havet vilket innebär att åtgärder kring grundläggning och utformning av planområdet behöver anpassas utifrån dessa förutsättningar.



Kartbildens ovan visar 3,5-meters och 4-metersnivån (mörkare respektive ljusare blå områden) i förhållande till planområdet (röd streckad linje).

### Buller

Eventuellt buller från planområdet kommer huvudsakligen från transporter från och till området. Trafikbuller kommer främst från Ljungaviksvägen.

Kvartersmarken för bostäder har lagts på ett avstånd om drygt 160 meter från Ljungaviksvägen. Enligt bullerberäkning överstigs inte tillåtna värden vid fasad placerad ca 60 meter från vägmitt.

### Risk djurhållning

Strax sydöst om området ligger en numera nedlagd minkfarm. Eftersom gödselhanteringen ännu är i drift bör ett skyddsavstånd på minst 300 meter upprätthållas för påverkansaspekter så som lukt och flugor.

## Geotekniska förhållanden

Kommunen har utfört en översiktlig geoteknisk utredning i form av provgropar grävda ner till ett djup av 2-2,3 meter i syfte att kontrollera markens beskaffenhet och grundvattennivå inom planområdet. Resultatet visar att de geotekniska förhållandena är i allmänhet tämligen goda. Topplager varierande mellan tunt humuslager till ca 20 cm matjord. Inget grundvatten påträffades.

Infrastrukturen med vägar, VA-system etc. kan planeras utan särskild hänsyn till förekommande lera.

Grundläggningen av byggnader bör kunna utföras på konventionellt sätt.

De utförda undersökningarna är mycket översiktliga och detaljundersökningar erfordras för dimensionering av byggnadernas grundkonstruktion.

## Hydrologiska förhållanden

Markytan faller från öst till väst. Planområdet har idag inga hårdgjorda ytor vilket underlättar områdets infiltrationsförmåga. Detaljplanens genomförande leder till en högre andel hårdgjorda ytor i området vilket förändrar infiltrationsförmågan. En dagvatten- och skyfallsutredning visar på hur omhändertagandet är tänkt att lösas och planområdet har utformats utifrån denna.

## Klimat

I detaljplanen bör hänsyn tas 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 sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Ökad nederbörd kan medföra översvämningsrisk vid skyfall och ytor samt rinnvägar behöver kunna hantera detta. Utifrån en öppen och väl tilltagen dagvattenhantering ska området kunna klara av skyfall.

Vid intensiva värmeböljor kan överupphettning bli problem i tätbebyggda och hårdgjorda områden. Upphettning kan mildras genom en stor andel skugga från sparade träd i området.

En havsnivåhöjning kan medföra permanent översvämning av delar av planområdet. Delar av kvartersmarken i väster ligger runt +3,0 m och kan därför behöva höjas för att inte riskeras översvämmas. Utrymme finns även för andra lösningar av avgränsning mot havet t.ex. med någon form av kustskydd om det blir aktuellt i framtiden.

Angörande väg i Sölve behöver klimatsäkras för god tillgänglighet till området.

## Service

Kommersiell service finns närmast i Sölvesborgs tätort. Kommunal service i form av skolor finns i Sölvesborgs tätort, Mjällby och Hällevik. Detaljplanen föreslår ingen utbyggnad av kommunal service.

## Sociala aspekter

Barnkonventionen blev en del av svensk lagstiftning från den 1 januari 2020. Det är viktigt att trygghet och säkerhet implementeras i arbetet med detaljplanen. D.v.s. trygghet till/från busshållplatser, till skola m.m. för att ingen, såväl unga som äldre ska känna sig otrygga. Det är även av vikt att områden som är allmänna tillgängliggörs för funktionshindrade.

## Teknik

Vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet. Sölvesborg Energi bedömning är att det finns kapacitet i det befintliga nätet och pumpstation för att klara en ny exploatering enligt planförslaget.

En ny nätstation behövs inom området.

## Trafik

Gång- och cykelvägar finns utmed havet med fortsättning över Sölvesborgsbron mot Sölvesborgs centrum och utmed Ljungaviksvägen vilket möjliggör ett samlat gång- och cykelstråk runt Sölvesborgsviken, vilket är en stor tillgång för bl.a. friluftslivet i området och möjligheten att röra sig hållbart i närområdet.



Bilden ovan till vänster visar befintlig gång- och cykelväg i västra delen av planområdet som förbinder golfbanan och Ljungaviken med Sölvesborgsbron. Bilden till höger visar befintlig gång- och cykelväg utmed Ljungaviksvägen.

Parkeringsytorna föreslås utformas enligt kommunens parkeringsnorm för zon 2:

| Bilplatser för bostäder  | Bil (antal)              |       |       | Cykel (antal) |              |              |
|--------------------------|--------------------------|-------|-------|---------------|--------------|--------------|
|                          | Zon 1                    | Zon 2 | Zon 3 | Zon 1         | Zon 2        | Zon 3        |
| Småhus (per bostad)      | 1,0                      | 1,5   | 2,0   | På egen tomt  | På egen tomt | På egen tomt |
| <b>Flerbostadshus</b>    |                          |       |       |               |              |              |
| Per lägenhet (<40 kvm)   | 0,5                      | 0,7   | 1,0   | 1             | 1            | 1            |
| Per lägenhet (40-80 kvm) | 0,7                      | 0,9   | 1,1   | 1,5           | 1,5          | 1,5          |
| Per lägenhet (>80 kvm)   | 0,8                      | 1,0   | 1,2   | 2             | 2            | 2            |
| Vård- och äldreboende    | särskild utredning krävs |       |       |               |              |              |

Tabellen visar antalet bilplatser för bostäder. Angivna parkeringstal inkluderar parkering för besökare. Vid enstaka byggnation i zon två ska antalet platser avrundas uppåt. I begreppet småhus inryms enbostadshus, parhus, radhus och kedjehus.

Tabell ovan hämtad ur Parkeringsnorm för Sölvesborgs kommun, Strategiska avdelningen 2025. Antagen av Kommunstyrelsen 2025-04-15.-Planområdet ligger inom zon 2.

Närmaste busstrafik går idag på Ljungaviksvägen och har närmsta hållplatsläge vid grustaget ca 300m norr om planområdet. Den används idag av linje 433 som trafikerar mellan Sölvesborgs resecentrum och Norje. Busstrafiken är gles och har inte många avgångar per dag.

Tågstation finns i Sölvesborgs centrum ca två kilometer väster om planområdet. Den planerade gång- och cykelbron över Sölvesborgsviken ger planområdet en nära koppling till tågstationen.

Riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 60 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad. För bostäder mindre än 35m<sup>2</sup> är riktvärdet vid fasad 65 dBA.
- 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Maxvärdet får överskridas fem gånger per timme mellan kl. 06-22, dock aldrig med mer än 10 dBA. Om värdet 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
- Inomhusnivåer regleras i Boverkets byggregler.

För området har en bullerberäkning gjorts vilken visar att bullerriktvärdena klaras med en placering av bostadsfasad ca 60 meter från Ljungaviksvägen (vägmitt). Beräkningen är baserad på en ÅDT (årsdygnstrafik) om 1500 fordon/dygn och en medelhastighet av 55 km/h. Därför erfordras inte någon bullerskyddsvall mellan bebyggelsen och Ljungaviksvägen i öster. I planförslaget ligger bostäderna/kvartersmarken drygt 160 meter från Ljungaviksvägen.

## 6 Planeringsunderlag

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen ska undersöka om genomförandet av planen kan medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 6 kap. miljöbalken. Bestämmelser för undersökningen regleras i 6 kap. 3–8 §§ miljöbalken.

För detta projekt har en *Undersökning om betydande miljöpåverkan* enligt 6 kap. 6§ plan- och bygglagen (2010:900) upprättats och samråd med Länsstyrelsen genomförts 2022-12-12.

## Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunens ställningstagande är att planens 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. Samråd har skett med Länsstyrelsen, vilka delar kommunens bedömning. Motiven till ställningstagandet framgår av handlingen *Undersökning om betydande miljöpåverkan*.

## Utredningar och inventeringar

- Behovsbedömning gällande naturvärdesinventering, rapport Miljöförbundet Blekinge Väst, 2021-09-21, reviderad 2026-01-12
- Undersökning (UBMP), 2022-11-23
- Arkeologisk förundersökning inom Mjällby 1979:3436, 2022-12-21
- Översiktlig miljöteknisk rapport, Tyréns, 2023-09-04.
- Geotekniska provgrävningar, Strategiska avdelningen, 2023-10-24
- Vägledning för kompensationsåtgärder, 2023-06-13
- Rörelsefaktor, verktyg för fysisk aktivitet i samhällsplanering, 2023-06-27
- Trafikbullenberäkning, Strategiska avdelningen 2023-10-17
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Strategiska avdelningen, 2023-10-17, rev 2024-10-08
- PM (till dagvattenutredningen), Tyréns 2024-10-07
- Klimatsäkran av tillgänglighet, Strategiska avdelningen 2024-04-18
- Externbullenutredning inför detaljplan, verksamhetsbullen från en golfbana, Forcit Consulting AB, 2024-05-28
- Lokaliseringsutredning, Strategiska avdelningen, 2025-01-23
- Kompletterade trafikbullenberäkning inkl busstrafik inom etapp 4, Strategiska avdelningen 2025-08-26
- Trafikräkning Knipprotsvägen under tiden 2025-09-03 till 2025-09-10, Strategiska avdelningen 2025-09-10
- Trafikbullenberäkning Knipprotsvägen, Strategiska avdelningen, 2025-09-12
- PM Sammanställning parkeringsinventering, 2025-12-03

## 7 Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

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

Från denna kommer nya fastigheter avstyckas för bostadsändamål. Mark som avses vara allmän plats, gata, park, skydd och natur, kommer att förbli på fastigheten Sölve 3:10.

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

Rosenvindan 2 och Rosenvindan 3 har avtal om parkeringsköp för sammanlagt 4 parkeringsplatser, vilka idag ligger längs Knipprotsvägen. I samband med införande av parkeringsförbud kan samtliga fyra avtalade platser flyttas till parkeringsyta vid Klocklångsvägen, i enlighet med avtalen.

I den östra delen av planområdet finns en ledningsrätt för EI, lantmäteriakt 1083-94/16.1. Denna berörs till viss del av exploateringsområde för gata och cirkulation, men även tänkt framtida etapp för bostäder. I den västra delen berörs ledningsrätt för dagvatten samt spillvatten, lantmäteriakt 1083-11/38.1 inom allmän plats för Natur.

Natur (grönområde, landskapsbild, naturreservat)

Planerad markanvändning kommer att medföra en påtaglig förändring av landskapsbilden jämfört med området idag när grönområden tas i anspråk för bebyggelse.

Befintlig naturmiljö och gröna strukturer, såsom värdefulla träd, sammanhängande trädpartier, områden med framtidsträd och stenmur, bevaras i stor utsträckning för att minska eventuell påverkan på djur- och växtliv.

Ytor som planläggs för bebyggelse utgörs av före detta åkermark och produktionsskog. Mycket av skogen är slutavverkad eller gallrad med några högstubbar bevarade. Försiktighets- och kompensationsåtgärder föreslås, se under avsnittet *Skyddsvärda träd och skogspartier* på sidan 29.

Bebyggelsen som uppförs får nära kontakt med naturen. Bostäderna är anpassade utefter grönområdenas karaktärsdrag. Skyddsvärda träd och sammanhållen skog bevaras i största möjliga mån.

Delar av den föreslagna bebyggelsen kan komma att exponeras mot Sölvesborgsviken och Sölvesborgs stadskärna, speciellt under vintern när träden är utan löv. Exploateringen av lite högre bebyggelse är dock relativt begränsad, vilket medför att bebyggelsen inte blir alltför dominerande. Dessutom ansluter området till befintliga Ljungaviken. Inga nämnvärda negativa konsekvenser bedöms uppstå på landskapsbilden.

Området har emellertid andra värden som bidrar till närmiljö, hälsa, klimat och trivsel. Inventeringar och platsbesök har genomförts för att anpassa områdets utformning och minimera påverkan på naturmiljön.

De störningar på växt- och djurliv som planen och bebyggelsen orsakar bedöms vara godtagbara med tanke på den stora samhällsnyttan som en utökning av Ljungaviken medför.

En utbyggnad medför att naturen i området görs mer tillgänglig för boende i Ljungaviken och för övriga kommuninvånare. Detaljplanen möjliggör att naturen i vissa delar blir mer anordnad med t.ex. ridleder och lekotoper.

### Miljökvalitetsnormer (luft, vatten, buller)

Bebyggelsen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft, vatten och buller överskrids vilket säkerställs i miljöprovningen hos miljöförbundet. Buller orsakat av trafik inom planområdet bedöms inte påverka omgivande byggd miljö.

### Hälsa och säkerhet (buller, risk, översvämning)

Föreslagen detaljplan kommer att ge upphov till en trafikökning på Ljungaviksvägen som delvis kommer att påverka trafiksäkerheten. Inga nämnvärda negativa konsekvenser bedöms dock uppstå. Inom planområdet föreslås även separata gc-vägar, vilket bedöms som positivt.

Buller från Ljungaviksvägen och trafik inom etapp 4 bedöms inte medföra att gällande riktvärden för nybyggnad överskrids.

Planen möjliggör en kollektivtrafikförbindelse mellan befintliga Ljungaviken och etapp 4 via Knipprotsvägen. Busstrafiken inom Ljungaviken bör rimligen vara en stadsbusslinje med avgångar varje timme, likt dagens linje 1 mellan Sölvesborgs resecentrum och Falkvik.



Röd linje visar en trolig stäckning av busslinjen inom Ljungaviken och svarta punkter visar tänkbara hållplatslägen.

Vid en utbyggnad av kollektivtrafik inom Ljungaviksområdet förändras trafiksituationen på befintliga gator. Klocklångsvägen är en bred gata med separat gång- och cykelväg och ingen gatuparkering. Knipprotsvägen är utformad som en gata för blandtrafik med en gatubredd på 6-7 meter och parkering sker utmed gatan samt utfarter mot gatan. Påverkan på Knipprotsvägen innebär bland annat att längsgående gatuparkeringar kan behöva tas bort om det ska skapas utrymme för busstrafik, och istället flyttas till parkeringen längs Klocklångsvägen.

Busstrafik medför också mer buller och tyngre/större fordon. Med en bussförbindelse bedöms trafiken öka med upp till ca 17 turer om dagen (en tur i timmen). Bullerberäkningar av dagens trafik på Knipprotsvägen och med framtida busstrafik innebär en ökning med 2 dBA ekvivalent nivå utomhus vid fasad. För våning 1 innebär det (utomhus vid fasad) en förändring från 49 dBA till 51 dBA och våning 5 ändras det från 44 dBA till 46 dBA. Maxnivån är oförändrad mellan nuläge och med framtida busstrafik inräknat. Utifrån detta görs bedömningen att gällande riktvärden för buller inte riskerar att överskridas.

Under byggtiden, utbyggnaden av etapp 4, kan projektet innebära en viss begränsad störning för boende norr om planområdet. Störningarna är dock temporära.

Under byggtiden handhas miljöfarliga ämnen i viss utsträckning i form av oljor och bränslen, varför försiktighet bör iakttas. Kommunen kräver i upphandling att utförande entreprenör använder sig av miljövänligt bränsle och oljor samt att det inom entreprenadområdet ska finnas utrustning för att klara mindre utsläpp av farliga vätskor.

#### Sociala aspekter

Fler bostäder i ett attraktivt läge, nära tätort och nära natur kan locka barnfamiljer. Olika bostadstyper skapar möjligheter för flera människor med olika behov och förutsättningar att bosätta sig i området, vilket skapar en social blandning.

Flera bostäder i området leder fler boende i Ljungaviken och ett större underlag för aktiviteter och andra samhällsviktiga funktioner samt till att fler människor rör sig i området vilket kan generera ökad trygghet.

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

Nya stråk och kopplingar till intilliggande kvarter skapas med sammanhängande gång- och cykelvägar vilket ger ökad tillgänglighet.

Gång- och cykeltrafik inom planområdet sker till stor del i eget nät men också i blandtrafik med bilar. På gatorna med blandtrafik är endast låga hastigheter tillåtna. Ett utbyggt gång- och cykelvägnät skapar säkra transportvägar för barn- och unga att röra sig fritt i kommunen, till skola, aktiviteter osv.

Grönområden kan under vinterhalvåret upplevas som mörka och otrygga miljöer. För att ta sig till planområdet med gång- och cykel behöver naturområden passeras. Dessa passager behöver vara upplysta och delvis öppna för att skapa en trygg miljö för trafikanterna.

Den centrala parkytan samt de stora gemensamma naturytorna fyllda med olika innehåll möjliggör möten och sociala kontakter. Naturmarken som omringar bebyggelsen skapar möjlighet för lek och rekreation.

#### Riksintresse, Natura 2000 och naturreservat

Med avseende på stads- och landskapsbild kan riksintresseområde för kulturmiljön, Sölvesborgs stad, vara relevant att beakta. Med utformning av gramförallt höjdsättning och placering av bebyggelsen i planområdet bedöms riksintresset inte påverkas negativt.

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

Sölvesborgsviken, som tillsammans med intilliggande vattenområde i Östersjön, har klassats som ett internationellt betydelsefullt fågelområde, Natura 2000-område enligt fågeldirektivet och dessutom utgör ett naturreservat. Planområdets utbyggnad bedöms inte medföra någon betydande påverkan på dessa intressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (jordbruksmark) Föreslagen markanvändning medför intrång i jord- och skogsmark. Idag bedrivs dock inte något aktivt bruk i nämnvärd omfattning inom planområdet. Föreslagen detaljplan bedöms inte medföra begränsningar av täktverksamheten som ännu pågår öster om planområdet. På längre sikt är det området dock ett omvandlingsområde.

#### Trafik (motortrafik, gång- och cykeltrafik)

Detaljplanens genomförande medför en högre andel trafik inom och utanför planområdet. I genomsnitt kan 3-5 bilrörelser per hushåll genereras ut på Ljungaviksvägen per dygn. Det bedöms påverka trafiken i begränsad utsträckning. Den närliggande bebyggelsen påverkas i viss mån av den förändrade trafikmängden på Ljungaviksvägen då huvuddelen av trafiken förväntas trafikera norrut in mot Sölve/Sölvesborg.

För Knipprotsvägen innebär kollektivtrafikgatan att genomgående busstrafik kan tillkomma.

#### Mellankommunala frågor

Påverkas inte av planförslaget.

### Strategiska avdelningen

Karoline L Bengtsson  
Planarkitekt

Dan Janérus  
Planarkitekt

Magnus Runesson  
Teknisk chef