

Ändring av detaljplan för fastigheterna Holje 116:30 och Holje 104:2 i Olofströms samhälle, Olofströms kommun

PLAN - OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Följande handlingar tillhör planförslaget:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Ursprunglig detaljplan, "D26 – Detaljplan för fastigheten Holje 104:3 m.fl."

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|----|
| BAKGRUND | 3 |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG | 3 |
| PLANENS HANDLÄGGNING | 3 |
| AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN | 3 |
| Förenlighet med 3 och 4 kap. Miljöbalken | 3 |
| Riksintresse | 3 |
| Miljöbedömning | 4 |
| Miljökvalitetsnormer | 4 |
| Strandskydd | 4 |
| PLANDATA | 4 |
| Läge och areal | 4 |
| Markägoförhållanden | 4 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 5 |
| Översiktsplan 2012 | 5 |
| Detaljplaner | 5 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR & KONSEKVENSER | 6 |
| Natur | 6 |
| Geotekniska förhållanden | 6 |
| Radon | 7 |
| Förorenad mark | 7 |
| Fornlämningar och kulturmiljö | 7 |
| Bebyggelse | 7 |
| Tillgänglighet | 9 |
| Trygghet och säkerhet | 9 |
| Barn och unga | 9 |
| Gator och trafik | 9 |
| Teknisk försörjning | 10 |
| MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET | 11 |
| Miljökvalitetsnormer | 11 |
| Miljömål | 11 |
| Ras och skred | 11 |
| Översvämning | 12 |
| GENOMFÖRANDEBESKRIVNING | 13 |
| Organisatoriska frågor | 13 |
| Ekonomiska frågor | 13 |
| Tekniska frågor | 14 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 15 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN | 16 |

BAKGRUND

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2019-03-12 att ge samhällsutvecklingsavdelningen i uppdrag att påbörja arbetet med att ändra detaljplanen för fastigheterna Holje 116:30 och Holje 104:2 i syfte att lägga till centrumändamål för att tillåta fler verksamheter centralt i Olofström och på så sätt möjliggöra en utveckling av Olofströms tätort. Det finns ett behov av att utveckla Olofströms centrum, men möjligheterna begränsas av bestämmelser i äldre planer.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att utöka handelsändamålet i gällande detaljplan till att även omfatta centrumändamål för att tillåta fler verksamheter centralt i Olofström och på så sätt möjliggöra en utveckling av Olofströms tätort. Planändringen innebär även en ökad byggrätt på fastigheten Holje 104:2. Befintlig korsmark samt del av prickmark för parkeringsändamål övergår till handels- och centrumändamål. Prickmark utmed Östra storgatan och Nedre Brogatan övergår till allmän platsmark, "GATA" för att bättre anpassa planen till befintliga förhållanden.

PLANENS HANDLÄGGNING

Planändringen handläggs med standardförfarande. Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Planarbetet delas in i fem steg; samråd, granskning, antagande, laga kraft och genomförande. Under samråd och granskning har sakägare, berörda boende och remissinstanser möjlighet att komma med synpunkter. Därefter kan planen antas. Efter att planändringen har fått laga kraft kan genomförandeskedet påbörjas och bygglov ges. Denna detaljplan har fått laga kraft.



AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3 och 4 kap. Miljöbalken

Enligt 3 kap Miljöbalken ska marken användas till det ändamål den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 kap Miljöbalken. Planförslaget berörs inte av 4 kap Miljöbalken.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för flyg, MSA-område (Minimum Safe Altitude-område). En ändring av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Miljöbedömning

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om planen medför någon betydande miljöpåverkan och fatta beslut i frågan om det krävs en miljökonsekvensbeskrivning, MKB. Enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen medger en markanvändning som innebär betydande miljöpåverkan. Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är att ge en samlad och allsidig bedömning av detaljplanens inverkan på miljön, hälsan och säkerheten samt hushållningen med mark och vatten och andra naturresurser. För att avgöra om detaljplanen medför betydande miljöpåverkan har en undersökning gjorts. Vid undersökningen framkom att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas. Undersökningen bifogas planhandlingarna.

Miljö kvalitetsnormer

I 5 kap Miljöbalken behandlas föreskrifter om hur miljö kvalitetsnormer ska uppfyllas. Miljö kvalitetsnormerna avser kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och har till syfte att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Då planförslaget inte medför några väsentligt förändrade förhållanden avseende kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, bedöms planförslaget inte medverka till att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt genom tidigare detaljplan och återinträder inte vid planändring.

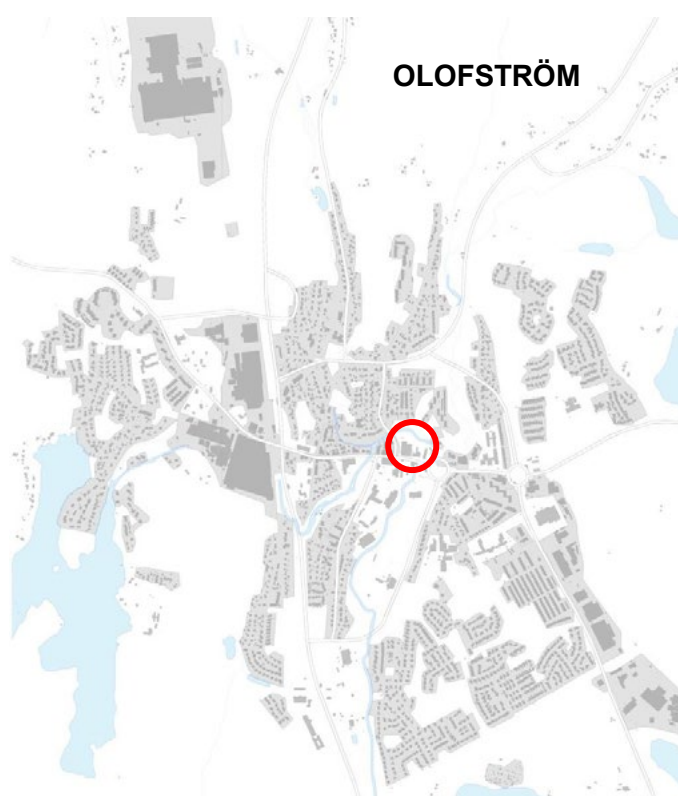
PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Olofström och är ca 11 200 m² stort. Området avgränsas av Östra Storgatan i söder och Nedre Brogatan i väst. I norr gränsar planområdet till en befintlig parkering och i öst mot befintlig gång- och cykelväg.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Holje 116:30 och Holje 104:2 är privatägda.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2012

Enligt gällande översiktsplan finns en intention att åstadkomma en ökad stadsmässighet samt att skapa förutsättningar för ett levande och händelserikt centrum. Planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

Inom området gäller detaljplanen D26 som vann laga kraft 1988-03-31. Inom området medger planen handelsändamål (H) samt parkering (P). Inom område för parkeringsändamål är en del reglerad med korsmark – ”*marken får endast bebyggas med uthus och garage*” samt bestämmelsen last – ”*lastzon, garage/carport får anordnas*”.



Bild 1. Utdrag ur gällande detaljplan ”D26 – Detaljplan för fastigheten Holje 104:3 m.fl.”

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR & KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken inom området utgörs till största del av befintliga byggnader samt parkering. Norr om planområdet rinner Holjeån som utgör en viktig del av tätortens grönstruktur. Inga grönytor berörs av planändringen.



Bild 2. Vy över Holjeån från Nedre Brogatan



Bild 3. Vy över Holjeån

Geotekniska förhållanden

Marknivån i området är relativt flack med marknivåer mellan 43 och 44 meter. Enligt SGU:s jordartskarta återfinns isälvsediment inom hela planområdet. Uppskattat jorddjup är enligt SGU mellan 10 och 20 m med enstaka partier på 20-30 meter. Berggrunden inom området består enligt SGU av sur intrusiv bergart (granit, granodiorit, monzonit m.m.), porfyrisk eller ögonförande.



Bild 4. Utsnitt ur SGU:s jordartskarta



Bild 5. Utsnitt ur SGU:s berggrundskarta

Vid framtida exploatering i området svarar exploatören för erforderliga geotekniska undersökningar.

Radon

Inom planområdet finns områden med grovkornigt isälvsmaterial där risk för hög markradonhalt föreligger. Vid byggnation inom planområdet krävs att byggnader där människor stadigvarande vistas ska uppföras i radonsäkert utförande. Detta säkerställs med planbestämmelsen b₁, "Byggnader i vilka människor stadigvarande vistas i ska uppföras i radonsäkert utförande".

Förorenad mark

Inom området som berörs av planändringen finns inga noterade potentiellt förorenade områden. Vid misstanke om förorening ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 9 §, Miljöbalken. Om grävning i förorenade massor ska genomföras ska detta föregås av en anmälan enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd som ska lämnas till tillsynsmyndigheten. Vid byggnation ska provtagning av överskottsmassor göras.

Fornlämningar och kulturmiljö

Planområdet omfattas av Olofströms kulturmiljöprogram där Olofströms tätort som brukssamhälle i sin helhet omnämns som en kulturhistoriskt intressant miljö. Området finns utpekad som fornlämning i Riksantikvarieämbetets fornsök. Området har tidigare utgjort en gårdstomt, Holje gamla tomt. Merparten av gårdsbebyggelsen är utflyttad efter enskiftet år 1811. Planändringen medför inga förändringar vad gäller fornlämningar eller kulturmiljö. Vid framtida exploatering bör samhällets kulturhistoriska värden värnas och framhävas.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Byggnaderna i området innehåller idag olika typer av handels- och restaurangverksamheter.

Byggnaden på fastigheten Holje 116:30 byggdes 1969 och inhyste då Domus. Byggnaden är ritad av arkitekt Owe Rubin. Denna låga byggnad, som sträcker sig över större delen av kvarteret, är ett tidstypiskt inslag i centrummiljön.



Bild 6. och 7. Befintlig bebyggelse på Holje 116:30

Varuhus av detta slag har kommit att bli en symbol för denna tids centrumförnyelser. Storskaliga byggnader med öppna planlösningar där det vertikala rörelsemönstret togs bort genom reducering till ett plan är karaktäristiska byggnader.

Lokalerna på fastigheten Holje 104:2 har inhyst olika verksamheter. Här finns en blomster- och designbutik och PostNord har sin verksamhet i en del av byggnaden.



Bild 8. Befintlig bebyggelse på Holje 104:2



Bild 9. Befintlig bebyggelse på Holje 116:30

Planförslag och förändring

Planändringen innebär att handelsändamålet i gällande detaljplan utökas till att även innefatta centrumändamål. Byggrätten på fastigheten Holje 104:2 utökas även genom att korsmark och del av prickmark för parkeringsändamål övergår till handels- och centrumändamål. För att säkerställa radonsäkert utförande införs en bestämmelse om krav på radonsäkert utförande. Befintliga gång- och cykelvägar utmed Östra Storgatan och Nedre Brogatan planläggs som allmän platsmark "GATA". Markreservat för allmän gångtrafik x₁ tas bort.

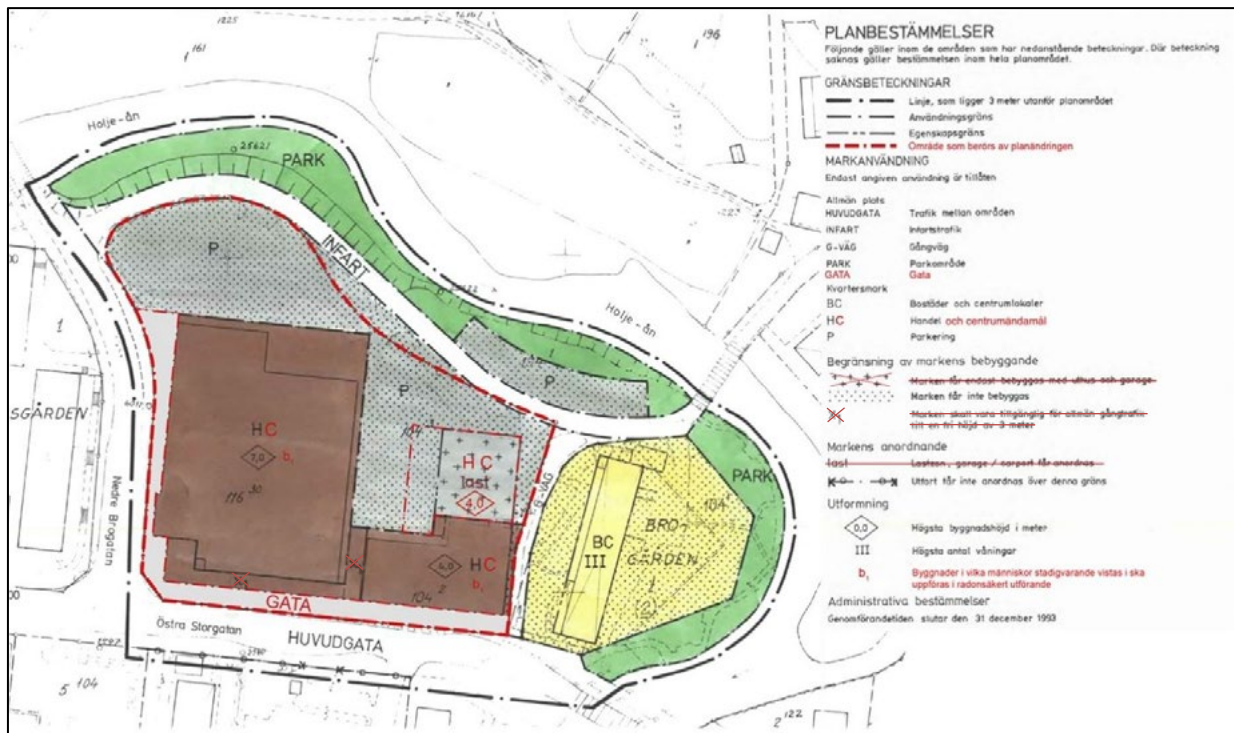


Bild 10. Planillustration, ändringar och tillägg i gällande detaljplan D26

De ändringar som görs är:

- Planbestämmelsen C tillåts inom hela området. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt.
- Tidigare prickmark utmed Östra storgatan och Nedre Brogatan planläggs som allmän platsmark "GATA" och markreservat för gångtrafik tas bort.
- Högsta byggnadshöjd begränsas till 4,0 meter för den del som tidigare var parkeringsändmål med korsmark på fastigheten Holje 104:2.
- Planbestämmelse b₁, byggnader i vilka människor stadigvarande vistas i ska uppföras i radonsäkert utförande.

Tillgänglighet

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. Detaljplaneändringen förhindrar inte att området eller byggnationen inom området utformas tillgängligt.

Trygghet och säkerhet

Otrygghet ska så långt som möjligt byggas bort, genom att t.ex. undanskymda platser och siktskymmande vegetation tas bort, samt att bra belysning finns i området. Ny bebyggelse bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse.

Barn och unga

Planändring innebär ingen förändring som bedöms medföra några negativa konsekvenser för barns behov och rättigheter.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet gränsar till Östra Storgatan i söder och Nedre Brogatan i väst. Norr om planområdet ligger Oredsvägen. Planändringen medför inga förändringar i befintligt gatunät.



Bild 11. Vy utmed Östra Storgatan



Bild 12. Vy över korsning
Nedre Brogatan/Oredsvägen

Gång- och cykeltrafik

Det finns väl utbyggda gång- och cykelvägar längs med närliggande gator som är separerade från biltrafiken. Befintliga gång- och cykelvägar utmed Östra Storgatan och Nedre Brogatan planläggs som allmän platsmark "GATA". I användningen ingår bl.a. lokalgator, gågator, gångfartsområden och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Olofströms resecentrum med lokal och regional busstrafik ligger ca 150 meter söder om planområdet.

Angöring och parkering

Angöring till och från området sker idag mot Oredsvägen i norr.



Bild 13. Vy utmed Oredsvägen



Bild 14. Vy över befintlig parkering

I gällande detaljplan är befintlig parkering reglerad med bestämmelsen P "Parkering". Planändringen medför ingen förändring av parkeringssituationen inom fastigheterna och parkeringsbehovet ska fortsatt lösas inom fastigheten och behandlas i bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns idag utbyggt i anslutning till planområdet, med möjlighet att ansluta ny bebyggelse. En ändring av användningen i befintliga byggnader enligt planändring innebär ingen förändring i befintligt ledningsnät.

Området är anslutet till befintligt ledningsnät för dagvatten. Planändringen medför ingen ytterligare hårdgjord yta då platsen redan idag är bebyggd eller asfalterad.

El, värme, tele och bredband

I närområdet har Olofströms Kraft AB och Skanova AB ledningar för el, opto, TV och telefoni. Byggnaderna i området är anslutna till det befintliga fjärrvärmenätet.

Avfall

Hantering av avfall ska ske enligt kommunens avfallsplan. Återvinningscentral finns vid Traktorvägen i sydöstra delen av Olofströms tätort.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett styrmedel för att kontrollera miljöpåverkan och berör främst luft, vatten och buller.

Luft

Mätningar av luftkvalitet avseende partiklar (PM, 2,5µm och 10µm), flyktiga kolväten (VOC) och kväveoxider (NOx) pågår i Olofströms centrum. Mätplatsen, ca 10 meter från planområdet, har dålig luftomsättning och är vald för att visa på värsta scenario. Inga uppmätta värden har överskridit gällande miljökvalitetsnormer eller miljömålets preciseringar. Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för luft.

Vatten

Planområdet ligger i tillrinningsområdet till Skräbeån. Den sammanvägda ekologiska statusen för Holjeån bedöms till måttlig på grund av status för konnektivitet och morfologiskt tillstånd. Det är inte rimligt att vattenförekomsten med det påverkanstryck som finns har högre status än måttlig. Vattenförekomsten uppnår inte heller god kemisk status beroende på att generellt förhöjda halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar som överskrider i alla ytvattenförekomster i Sverige. Undantag för dessa ämnen görs i kravet på att uppfylla miljökvalitetsnormerna.

Påverkan på vattenmiljön sker främst genom dagvattenhantering. Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten eftersom ingen förändring av dagvattnets kvalitet eller mängd kommer att ske till följd av planändringen.

Buller

Trafikbuller

Buller kan beskrivas som ett oönskat ljud. Störningar i form av trafikbuller kommer framförallt från Östra Storgatan och Nedre Brogatan. För verksamheter som tillåts inom planområdet förväntas inte trafikbuller bli något problem. Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för buller.

Miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljömål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Detaljplanen berör främst miljömålet "God bebyggd miljö".

Vår bebyggda miljö ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Genom att möjliggöra fler användningsområden i området skapas möjligheter för ett ökat utbud för service samt ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur.

Ras och skred

I en riskanalys från Räddningstjänsten Västra Blekinge, reviderad 2013, görs bedömningen att Olofström inte är någon högriskkommun när det gäller ras och skred. Enligt SGU:s översiktliga information finns det risk för ras eller skred utanför planområdet utmed Holjeån.

Översvämning

Generellt kommer förändrade nederbördsförhållanden beroende på ett föränderligt klimat att påverka yt- och grundvattennivåer, vattenföring och vattennivåer i vattendrag.

2014 gjorde Sweco, på uppdrag av MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap), en uppdaterad översvämningsskartering längs Skräbeån för sträckan från Olofström till mynningen i Östersjön (*Översvämningsskartering utmed Skräbeån, Rapport nr: 25, 2014-10-31*).

För att kunna beräkna vattennivåer och utbredningen av en översvämning för ett flöde med en viss återkomsttid används en hydraulisk datamodell. Modellen innehåller information om flöden, höjddata och strukturer i vattendraget som påverkar vattnets rörelser. Modellen innehåller också uppgifter om vattendragets övriga egenskaper som lutning och bottenfriktion samt landskapets topografi, geometri och friktion. Slutligen kalibreras modellen mot tidigare mätningar av vattenstånd och vattenföring. Skartering har gjorts för 100-årsflödet, 200-årsflödet och beräknat högsta flöde. 100- och 200-årsflödet har anpassats till ett förväntat klimat år 2098. Beräkning av 100- och 200-årsflöde görs normalt genom statistisk analys av observerade vattenföringsserier. Beräknat högsta flöde tas fram med en hydrologisk modell avsedd för högvattenföringar. Beräkningen bygger på en systematisk kombination av kritiska faktorer som bidrar till ett flöde (regn, snösmältning, hög markfuktighet, högt vattenstånd i sjöar samt magasinsfyllning i reglerade vattendrag). Någon återkomsttid kan inte anges för detta flöde, den ligger dock i storleksordningen cirka 10 000 år.

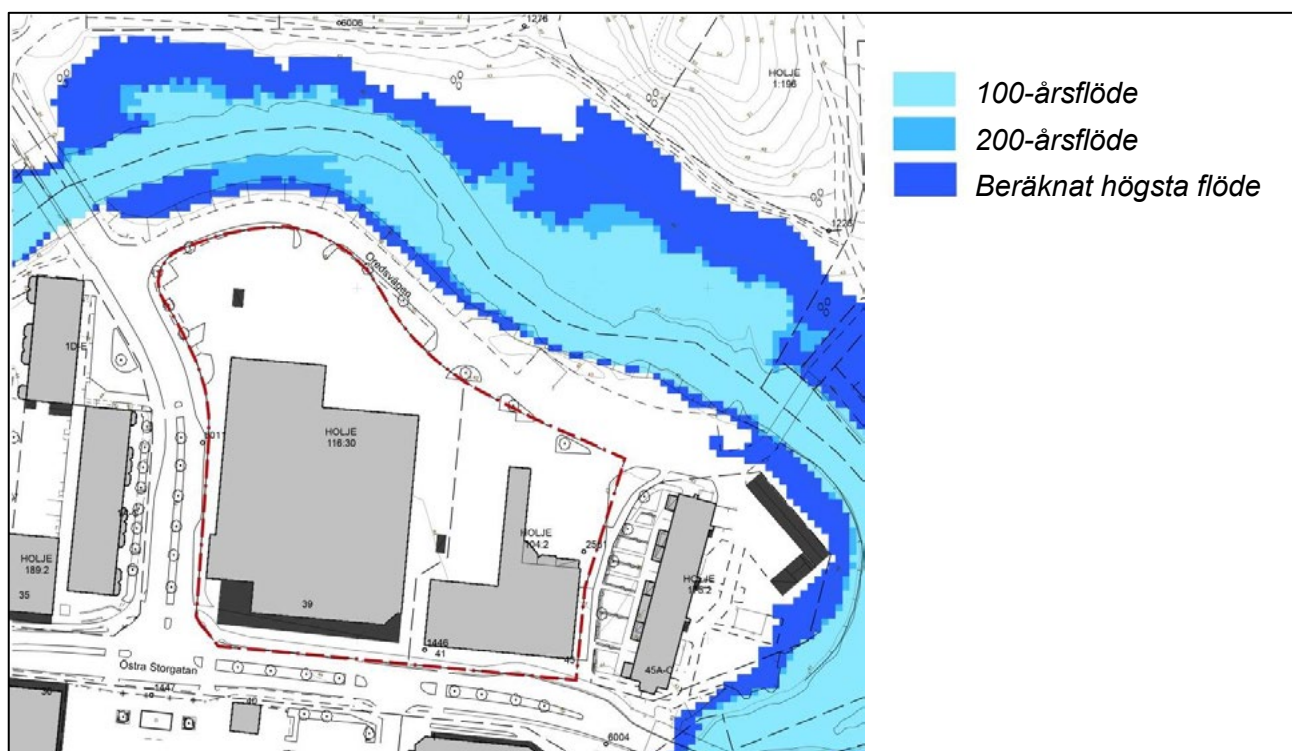


Bild 15. Utdrag ur "Översvämningsskartering utmed Skräbeån, Rapport nr: 25, 2014-10-31"

Som framgår av översvämningsskarteringen bedöms det inte föreligga någon risk för översvämning inom planområdet. Det är viktigt att dagvatten inom planområdet tas om hand på ett lämpligt sätt för att undvika översvämning i närliggande områden.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, ekonomiska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen handläggs med standard planförfarande enligt nedanstående tidplan:

- Beslut om samråd November 2019
- Beslut om granskning Mars 2020
- Beslut om antagande Maj 2020
- Laga kraft Tre veckor efter antagande, förutsatt att detaljplanen inte överklagas

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen slutar 5 år efter det att planen fått laga kraft.

Avtal

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren för berörda fastigheter.

Ekonomiska frågor

Plankostnader

För kostnader genererade i samband med upprättande av detaljplanen svarar beställaren av planen för.

Allmän plats

Kommunen svarar för kostnader för skötsel och underhåll av allmän platsmark.

Kvartersmark

Inom kvartersmark svarar fastighetsägare för kostnader kopplade till planens genomförande inklusive erforderliga geotekniska undersökningar och sanering av eventuella markföroreningar. Inom kvartersmark svarar exploatören för samtliga kostnader i samband med flytt av ledningar eller transformatorstation inom planområdet. Anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp utgår enligt gällande taxor.

Inlösen och ersättning enligt plan- och bygglagen

Om detaljplanen ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för eventuell förlorad byggrätt som inte utnyttjats. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men om planen ändras eller upphävs ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade. Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen, inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Kommunen har en ovillkorlig rätt att lösa in allmänna platser (6 kap. 13 § PBL). Omvänt har kommunen en ovillkorlig skyldighet att lösa in allmän platsmark, om fastighetsägaren begär det (14 kap. 14 § PBL). Såväl rättigheten som skyldigheten gäller oberoende av om genomförandetiden har gått ut eller inte. Oavsett om det är kommunalt eller enskilt huvudmannaskap ska ersättningen bestämmas enligt 4 kap. Expropriationslagen. I första hand bestäms ersättningen genom överenskommelse mellan fastighetsägaren och huvudmannen, i andra hand görs en värdering av ersättningen utav Lantmäteriet i samband med nödvändig fastighetsbildningsåtgärd.

Tekniska frågor

Parkering

Planändringen medför ingen förändring av parkeringssituationen i området. Parkeringsbehovet ska fortsatt lösas inom fastigheten.

Vatten, avlopp, el och värme

Byggnaderna i området är anslutna till det kommunala VA- och elnätet. Skåne Blekinge Vattentjänst AB ansvarar för driften av va-anläggningar på uppdrag av Olofströms Kraft AB. Om befintliga ledningar behöver flyttas i samband med exploatering ska kontakt tas med berörd ledningsägare innan byggstart.

Dagvattnet som uppkommer inom området ska omhändertas enligt Olofströms kommuns va-policy. Kommunens målsättning är att dagvatten ska omhändertas på ett, för den aktuella platsen, lämpligt sätt ur både estetisk, biologisk och hydrologisk synpunkt. Det är av stor vikt att tekniska lösningar beaktas och utformas för att kunna hantera ökad nederbördsintensitet. Lösningar i form av LOD-damm, infiltrationsmöjligheter på parkeringsytor, gröna tak eller öppna system är att föredra.

Byggnaderna i området är anslutna till fjärrvärmenätet.

Brandskydd

Vid planens genomförande måste framkomligheten för räddningsfordon säkras och brandskyddsföreskrifter enligt BBR (Boverkets byggregler) beaktas.

Avfall

Hantering och sortering av avfall sker inom den egna fastigheten. Återvinningscentral finns vid Traktorvägen i sydöstra delen av Olofströms tätort. Hantering av avfall ska ske enligt kommunens avfallsplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Konsekvenser på fastighetsnivå

I tabellen nedan redovisas hur fastigheterna Holje 116:30 och Holje 104:2 berörs av planförslaget.

| KONSEKVENSBESKRIVNING PÅ FASTIGHETSNIVÅ | | | |
|--|---|--|---|
| Fastighet | Enligt tidigare plan | Aktuellt planförslag | Konsekvenser |
| Holje 116:30 | <p>Handelsändamål. Högsta byggnadshöjd 7,0 meter.</p> <p>Prickmark utmed angränsande gator.</p> <p>X-område, markreservat för allmän gångtrafik till en fri höjd av 3,0 meter i söder.</p> <p>Parkeringsändamål markerad med prickmark, ingen byggrätt.</p> | <p>Handels- och centrumändamål. Högsta byggnadshöjd 7,0 meter.</p> <p>Bestämmelse om radonsäkert utförande.</p> <p>Parkeringsändamål markerad med prickmark, ingen byggrätt.</p> <p>Befintliga gång-och cykelvägar längs med Östra Storgatan och Nedre Brogatan planläggs som allmän platsmark "GATA".</p> | <p>Planförslaget medger ytterligare användning. Förutom handelsändamål medges nu även centrumändamål.</p> <p>Komplettering med bestämmelse om radonsäkert utförande.</p> <p>Tidigare prickmark utmed angränsande gator planläggs istället som allmän platsmark "GATA".</p> <p>X-område, markreservat för allmän gångtrafik, tas bort.</p> |
| Holje 104:2 | <p>Handelsändamål. Högsta byggnadshöjd 4,0 meter.</p> <p>Prickmark utmed angränsande gator.</p> <p>X-område, markreservat för allmän gångtrafik till en fri höjd av 3,0 meter mot fastigheten Holje 116:30.</p> <p>Parkeringsändamål markerad med prickmark, ingen byggrätt.</p> <p>Lastzon där endast garage / carport får anordnas.</p> | <p>Handels- och centrumändamål. Högsta byggnadshöjd 4,0 meter.</p> <p>Bestämmelse om radonsäkert utförande.</p> <p>Parkeringsändamål markerad med prickmark, ingen byggrätt.</p> <p>Befintliga gång-och cykelvägar längs med Östra Storgatan planläggs som allmän platsmark "GATA".</p> | <p>Planförslaget medger ytterligare användning. Förutom handelsändamål medges nu även centrumändamål.</p> <p>Utökad byggrätt för handels- och centrumändamål på mark som tidigare var avsedd för lastzon.</p> <p>Komplettering med bestämmelse om radonsäkert utförande.</p> <p>Tidigare prickmark utmed Östra Storgatan planläggs istället som allmän platsmark "GATA".</p> <p>X-område, markreservat för allmän gångtrafik, tas bort.</p> |

Fastighetsbildning

Om kommunen löser in delar av allmän platsmark krävs det fastighetsbildningsåtgärder. Fastighetsbildning ansöks hos Lantmäteriet och bekostas av den som initierar fastighetsbildningen.

Servitut och ledningsrätt

Inom planområdet finns rättigheter i form av servitut. Dessa redovisas i bifogad fastighetsförteckning. Inga rättigheter bedöms påverkas av planförslaget.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Fredrik Ingstorp, samhällsutvecklingsavdelningen, i samarbete med övriga berörda kommunala tjänstemän.

Antagen av KSau 2020-05-19
Laga kraft 2020-06-15

Olofströms kommun, maj 2020

Fredrik Ingstorp
Planarkitekt

**Ändring av detaljplan för
fastigheterna Holje 116:30 och Holje 104:2
i Olofströms samhälle, Olofströms kommun**

**UNDERSÖKNING AV
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN**



Om genomförandet av en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt 4 kap 34 § i Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) och enligt 6 kap 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808). Undersökningen görs för att utreda om genomförandet av en detaljplan medger en markanvändning som innebär betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2019-03-12 att ge samhällsutvecklingsavdelningen i uppdrag att påbörja arbetet med att ändra detaljplanen för fastigheterna Holje 116:30 och Holje 104:2 i syfte att lägga till centrumändamål för att tillåta fler verksamheter centralt i Olofström och på så sätt möjliggöra en utveckling av Olofströms tätort. Det finns ett behov av att utveckla Olofströms centrum, men möjligheterna begränsas av bestämmelser i äldre planer.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att utöka handelsändamålet i gällande detaljplan till att även omfatta centrumändamål för att tillåta fler verksamheter centralt i Olofström och på så sätt möjliggöra en utveckling av Olofströms tätort. Planändringen innebär även en ökad byggrätt på fastigheten Holje 104:2. Befintlig korsmark samt del av prickmark för parkeringsändamål övergår till handels- och centrumändamål.

Platsens förutsättningar

Planområdet ligger i centrala Olofström och är ca 11 200 m² stort. Området avgränsas av Östra Storgatan i söder och Nedre Brogatan i väst. I norr gränsar planområdet till en befintlig parkering och i öst mot befintlig gång- och cykelväg. Byggnaderna i området innehåller idag olika typer av handel, restaurang och i den östra byggnaden har bl.a. PostNord sin verksamhet. Byggnaden på fastigheten Holje 116:30 har inhyst flera olika typer av handelsverksamheter sedan den byggdes. Lokalerna på fastigheten Holje 104:2 har inhyst olika verksamheter.

Inom planområdet finns inga noterade potentiellt förorenade områden. Vid misstanke om förorening ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 9 §, Miljöbalken.

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret, MSA-område (Minimum Safe Altitude-område). En ändring av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

Enligt SGUs jordartskarta återfinns isälvsediment inom hela planområdet. Uppskattat jorddjup är enligt SGU mellan 10 och 20 m med enstaka partier på 20-30 meter. Berggrunden inom området består enligt SGU av sur intrusiv bergart (granit, granodiorit, monzonit m.m.), porfyrisk eller egenförande.

Planområdet ligger ca 20 meter från Holjeåns strandkant. 2014 gjorde Sweco en uppdaterad översvämningskartering för Skräbeån som omfattar planområdet (*Översvämningskartering utmed Skräbeån, Rapport nr: 25, 2014-10-31*). Av karteringen bedöms det inte föreligga någon risk för översvämnning inom planområdet.

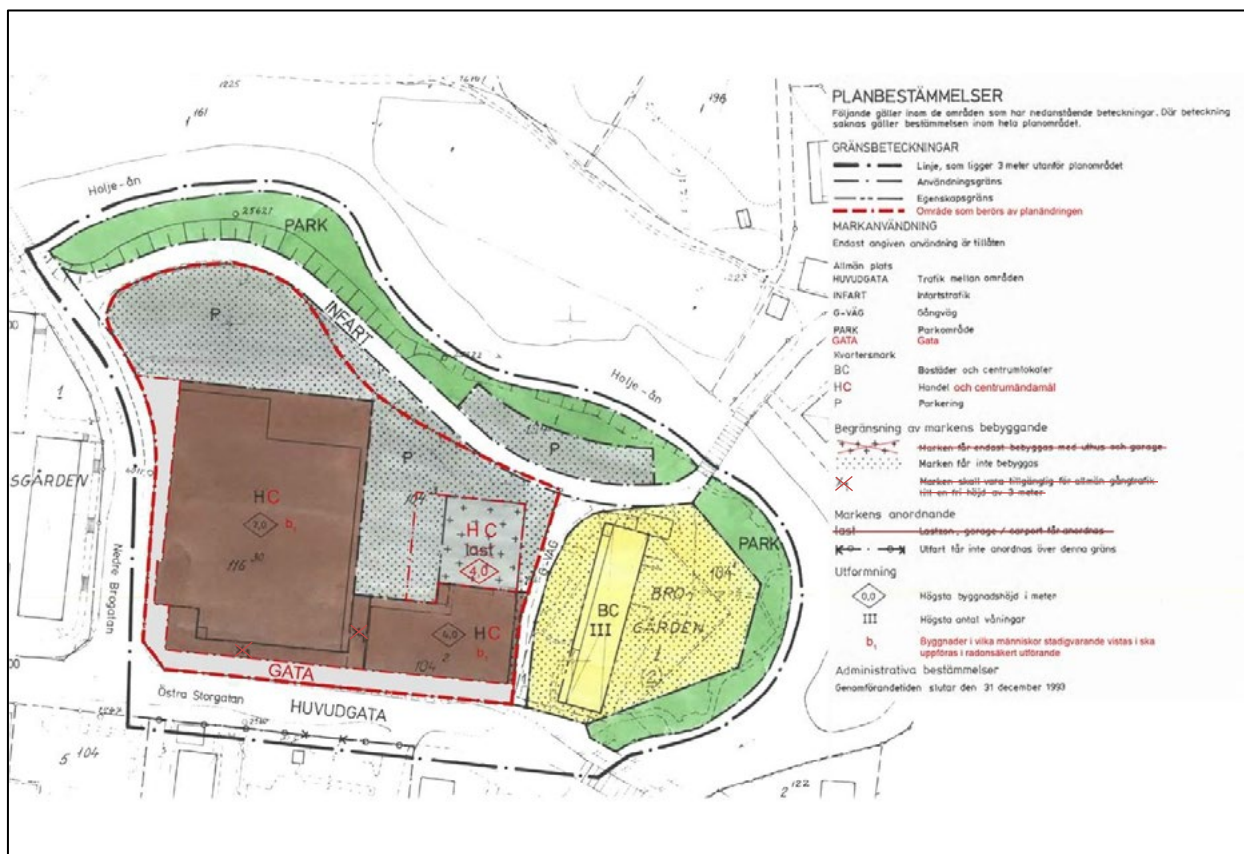
Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

Planens styrande egenskaper

Planens syfte är att utöka handelsändamålet i gällande detaljplan till att även omfatta centrumändamål för att tillåta fler verksamheter centralt i Olofström. Befintlig detaljplan i området tillåter endast handels- och parkeringsändamål.

Detaljplanen föreslår att användning utökas till att även tillåta centrumändamål inom området. Planändringen innebär även en ökad byggrätt på fastigheten Holje 104:2 genom att befintlig korsmark och del av prickmarken för parkeringsändamål övergår till handel- och centrumändamål. I övrigt sker ingen förändring av byggrätten eller högsta tillåtna byggnadshöjd. Befintliga gång- och cykelvägar utmed Östra Storgatan och Nedre Brogatan planläggs som allmän platsmark "GATA". Markreservat för allmän gångtrafik x₁ tas bort.

Inom planområdet finns områden med grovkornigt isälvmaterial där risk för hög markradonhalt föreligger. Vid byggnation inom planområdet krävs att byggnader där människor stadigvarande vistas ska uppföras i radonsäkert utförande.



Planillustration, ändringar och tillägg i gällande detaljplan D26

Planens tänkbara effekter

Ändringen innebär en begränsad ökning av byggrätten på fastigheten Holje 104:2 samt utökat ändamål inom planområdet, vilket innebär att befintliga lokaler kan användas av andra verksamheter än handel. Funktioner som ryms inom ändamålet C, centrum, bedöms ha liknande omgivningspåverkan som befintligt ändamål H, handel. Planändringen bedöms därmed inte innebära några större förändringar vad gäller markanvändning eller omgivningspåverkan.

Checklista

I följande checklista har bedömningar gjorts av miljöpåverkan vid planernas genomförande.

| | Negativ påverkan | | | Positiv påverkan | | | Ingen påverkan | Berörst ej | Kommentarer |
|--------------------------------------|------------------|---------|-------|------------------|---------|------|----------------|------------|---|
| | Stor | Måttlig | Liten | Liten | Måttlig | Stor | | | |
| Miljö | | | | | | | | | |
| Miljö kvalitetsnormer | | | | | | | X | | Inga MKN bedöms överskridas. |
| Miljömål | | | | | | | X | | Detaljplanen bedöms inte inverka på kommunens arbete att nå miljömålen. |
| Hållbar utveckling | | | | | | | | | |
| Energi och naturresurser | | | | | | | | | |
| Befintlig infrastruktur | | | | | | | X | | Planområdets läge är positivt då det ligger i anslutning till befintlig infrastruktur och bebyggelse. |
| Mark | | | | | | | X | | Hushållningen av mark anses vara god då området till stor del redan är anspråktagen. |
| Vatten | | | | | | | X | | |
| Riksintresse | | | | | | | | | |
| Totalförsvaret | | | | | | | X | | MSA-område |
| Naturvård | | | | | | | | X | |
| Kulturmiljövård | | | | | | | | X | |
| Infrastruktur | | | | | | | | X | |
| Friluftsliv | | | | | | | | X | |
| Jordbruk | | | | | | | | X | |
| Kulturmiljö och landskapsbild | | | | | | | | | |
| Kulturhistorisk miljö | | | | | | | X | | |
| Fornminne | | | | | | | | X | |
| Stads- och landskapsbild | | | | | | | | X | |
| Natur | | | | | | | | | |
| Naturreservat | | | | | | | | X | |
| Natura 2000 | | | | | | | | X | |
| Växt- och djurliv | | | | | | | | X | |
| Biotopskydd | | | | | | | | X | |
| Områdes- och störningsskydd | | | | | | | | X | |
| Påverkan på vatten | | | | | | | | | |
| Strandskydd | | | | | | | X | | Strandskyddet är sedan tidigare upphävt. |
| Dagvatten | | | | | | | X | | |
| Grundvatten | | | | | | | | X | |

| Föreningar | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|--|--|--|--|---|--|---|---|---|
| Företrad mark | | | | | | | | X | |
| Avfallshandtering | | | | | | | X | | |
| Hälsa (planens påverkan på människor) | | | | | | | | | |
| Buller, trafik | | | | | | | X | | |
| Buller, verksamheter | | | | | | | | X | |
| Luftkvalitet | | | | | | | X | | |
| Radon | | | | | | | X | | Planbestämmelse för radonsäkert byggande. |
| Strålning, vibrationer och ljus | | | | | | | | X | |
| Lukt | | | | | | | | X | |
| Säkerhet | | | | | | | | | |
| Trafik | | | | | | | X | | |
| Brand | | | | | | | | X | |
| Explosion | | | | | | | | X | |
| Översvämning | | | | | | | X | | |
| Ras och skred | | | | | | | | X | |
| Farligt gods | | | | | | | | X | |
| Planer och program | | | | | | | | | |
| Översiktsplan | | | | | | | X | | Detaljplanen följer intentionerna i gällande ÖP. |
| Gällande detaljplaner | | | | | X | | | | Planen möjliggör en utveckling av Olofströms centrum. |
| Pågående planläggning | | | | | | | X | | |
| Mellankommunala intressen | | | | | | | | X | |

Kommunens bedömning

| | |
|--|----------|
| Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan | X |
| Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan | |
| Genomförandet riskerar att medföra betydande miljöpåverkan | |
| Andra lokaliseringalternativ bör utredas | |

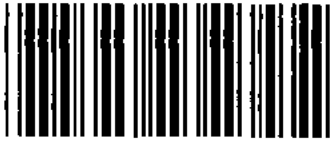
| | |
|-----------------------------------|----------|
| Miljöbedömning behövs | |
| Miljöbedömning behövs inte | X |

Bedömning

Marken inom planområdet bedöms som lämplig att bebygga och planens påverkan på miljön är begränsad. Inga miljömål, miljö kvalitetsnormer eller riksintresse påverkas negativt. Planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte behöva upprättas.

Olofströms kommun, maj 2020

Fredrik Ingstorp
Planarkitekt



Akt nr:

1060-P88/4

AU\$1060-P88/4

| | |
|--|-----------------|
| Upprättade år | Dnr |
| Arenda Detaljplan för fastigheten Holje 104:3 m fl | |
| Registerområde Jämskog | |
| Kommun Olofström | Län Blekinge |

Aktas
noga!

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med biyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som
de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

..... / band

..... 22 numrerade sidor

..... 1 inläggande karta

..... 1 annan karta

PS

**Olofströms K7
1060-P88/4**



LAGAKRAFTBEVIS

1988-03-31

11.103-598-88

Byggnadsnämnden i
Olofströms kommun
293 01 OLOFSTRÖM

Detaljplan för fastigheten Holje 104:3 m fl
i Olofströms Centrum, Olofströms kommun.

Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Byggnadsnämnden har den 1 mars 1988 antagit "Detalj-
plan för fastigheten Holje 104:3 m fl i Olofströms
Centrum, Olofströms kommun".

Länsstyrelsen har den 31 mars 1988 enligt 12 kap
2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut så-
vitt avses prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överkla-
gas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap
2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 31 mars
1988.

Datum då beslutet vunnit laga kraft skall antecknas
på planhandlingarna.

Ulla-Britt Johansson
Ulla-Britt Johansson

Christina Olsson
Christina Olsson

Kopia till

Fastighetsbildningsmyndigheten i Karlshamn
Fastighetsregistermyndigheten (lantmäterienheten)
Olofströms kommun
Byggnadsnämnden i Olofströms kommun
Vägförvaltningen
Planenheten
Akten, U-BJ

Kopians likhet med originalet
bestyrkes.
På tjänstens vägnar:

Ch. Olsson

| Postadress | Besöksadress | Telefon | Telefax | Telex | Postgiro |
|---------------------|-----------------|-------------|-------------|----------|-----------|
| S-371 86 KARLSKRONA | Ronnebygatan 22 | 0455-870 00 | 0455-875 45 | 430 37 | 3 51 80-9 |
| | | | | LSTKKR S | |

OLOFSTRÖMS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN

1 (29)

Godkänd av BN 1988.03.01

Antagen av BN 1988.03.01

Laga kraft 1988.03.31

HOLJE 104:3 m fl

OLOFSTRÖMS CENTRUM

OLOFSTRÖMS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta och planbestämmelser. Till förslaget hör dessutom planbeskrivning och genomförandebeskrivning, samt illustration, grundkarta och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE

Planen ändras med anledning av ombyggnad av fastigheten Holje 104:2 till postlokaler med tillhörande in- och utlastning.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i Olofströms centrum, norr om Östra Storgatan och omfattar fastigheterna Holje 104:3, 104:2, 104:1, 116:30 samt Brogården 1.

Areal

Planområdets areal är 2,3 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Holje 116:30 och 104:2 ägs av Kristianstad-Blekinge Konsumentförening. Fastigheterna Holje 104:1 och 104:3 (parkeringsområde) ägs av Olofströms kommun, samt fastigheten Brogården 1 av Stiftelsen Olofströmshus.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området ingår som handelsområde i områdesplan för Olofström-Jämshög jan -82.

Detaljplan

Området regleras av detaljplan fastställd 1967-12-19. Området gränsar i söder till detaljplan fastställd 1977-12-20, i öster till detaljplan fastställd 1959-08-31, samt 1938-03-10 och i norr till detaljplan fastställd 1938-03-10 och 1954-09-03.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

BEHYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

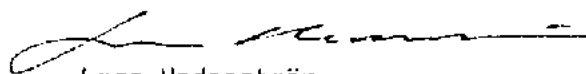
Ett mindre antal lägenheter i flerfamiljshus förekommer inom fastigheten Brogården 1.

Vid en framtida flyttning av bibliotek kommer antalet lägenheter inom fastigheten att öka.

Offentlig service

F n inryms bibliotekslokaler inom fastigheten Brogården 1. Biblioteket avses inom de närmaste åren flyttas till nya lokaler inom kv Dahlian.

- Kommersiell service** Planområdet utgör en väsentlig del av tätortens kommersiella serviceutbud.
- Med flyttning av postens lokaler till del av fastigheten Holje 104:2 förstärks området som Olofströms centrum.
- Skyddsrum** Planområdet ligger inom hemskyddsområde 1 och har för närvarande ett överskott av skyddsrumslatser.
- Skyddsrumskbehovet analyseras vid varje bygglovsprövning.
- Friytor**
- Parkområde** Norr om infarten utefter Holjeån avses bibehållas.
- Gator och trafik**
- Gatunät** I samband med exploatering av områdena norr om Holjeån kommer den gamla stenbron nord-öst om planområdet att stängas av för körtrafik. Infartsvägen kommer därmed endast att betjäna parkeringsområden och fastigheter inom planområdet.
- Gångvägar** Passagen mellan fastigheterna Holje 116:30 och 104:2 skall hållas öppen för allmän gångtrafik. Även gångpassagen mellan fastigheterna 104:2 och Brogården 1 avses bibehållas.
- Parkering och angöring** Inom östra delen av befintligt parkeringsområde i anslutning till fastigheten Holje 104:2 föreslås en lastzon för att betjäna verksamheterna inom fastigheten 104:2.
- Befintliga parkeringar norr om infartsvägen föreslås övergå från allmän platsmark till särskilt parkeringsområde.
- I övrigt avses befintliga parkeringsytor bibehållas intakta.
- Kollektivtrafik** Busshållplats utmed Ö Storgatans norra sida har upphört i och med bussterminalens tillkomst. Plockan kan tills vidare utnyttjas som angöring.
- Teknisk försörjning** Detaljplanen medför inga förändringar vad gäller teknisk försörjning av området.
- Administrativa frågor** Planens genomförandetid föreslås upphöra 1993-12-31.



Lars Hederström
Stadsarkitekt

OLOFSTRÖMS KOMMUN

Godkänd av BN 1988.03.01

Antagen av BN 1988.03.01

Laga kraft 1988.03.31

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN

HOLJE 104:3 m fl

OLOFSTRÖMS CENTRUM

OLOFSTRÖMS KOMMUN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Ombyggnad av fastigheten Holje 104:2 för inredning av postlokaler avses påbörjas under våren 1988. Inflyttning beräknas ske under september månad 1988.

Detaljpleneförslaget avses behandlat enl så kallat enkelt planförfarande.

Genomförandetid

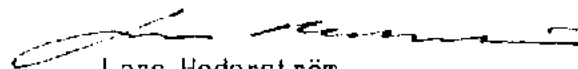
Med hänsyn till de begränsade åtgärder som skall genomföres har genomförandetiden begränsats till 1993-12-31.

Ansvarsfördelning

Ombyggnad av handels- och postlokaler genomföres av respektive fastighetsägare (Kristianstad-Blekinge Konsumentförening). Åtgärder inom föreslagen lastzon skall genomföras och bekostas av den fastighetsägare som betjänas.

Särskilt avtal om detta träffas mellan Olofströms kommun och Kristianstad-Blekinge Konsumentförening.

Skötsel av parkerings- och parkområden ligger under kommunens ansvar enligt särskilt avtal mellan Olofströms kommun och berörda fastighetsägare.



Lars Hederström
Stadsarkitekt

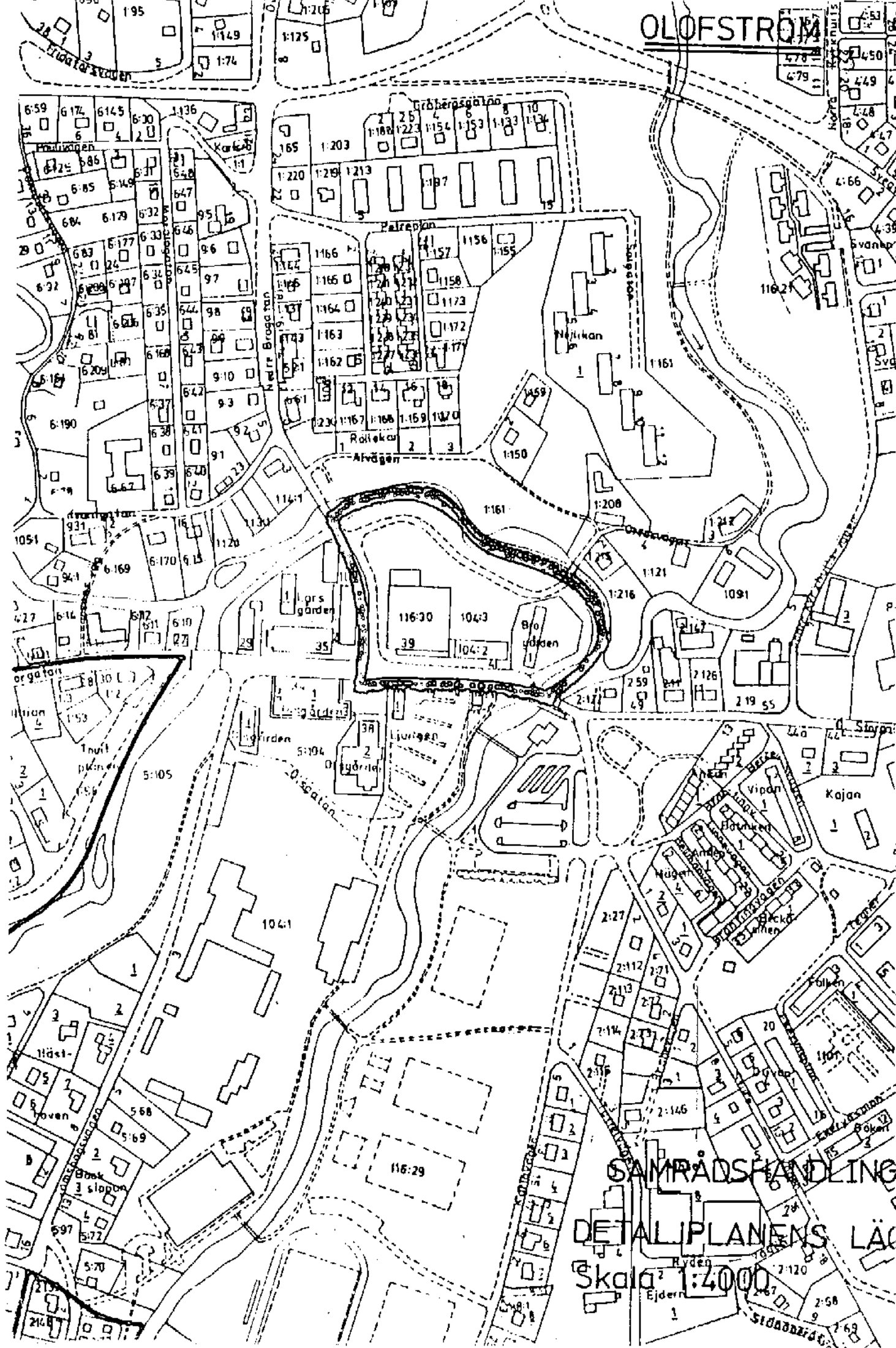
SAMRÅDSHANDLING

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Detaljplan för fastigheten HOLJE 104:3 m fl,
Olofström Centrum

| | |
|--------------|---|
| Brogården 1 | Stiftelsen Olofströmshus Box 67 293 01 OLOFSTRÖM |
| Holje 104:1 | Olofströms kommun Box 209 293 01 OLOFSTRÖM 1 |
| 104:2 | Kristianstad-Blekinge Konsumentför.ek.för. Industrigatan 2 291 36 KRISTIANSTAD |
| 104:3 | Se Holje 104:1 |
| 116:30 | Se 104:2 |
| Holje 1:161 | Se Holje 104:1 |
| 1:208 | Jarl Pettersson Brunnsvägen 2 290 70 SVÄNGSIA |
| 1:215 | Olofströms församling av Jehovas Vittnen Karlfeldtsvägen 10 / F. Grünlund/ 293 00 OLOFSTRÖM |
| 1:216 | Se Holje 104:1 |
| 5:1 | Se Holje 104:1 |
| Larsgården 1 | Se Brogården 1 |
| 2 | Se Brogården 1 |
| Ljungen 1 | Se Holje 104:1 |

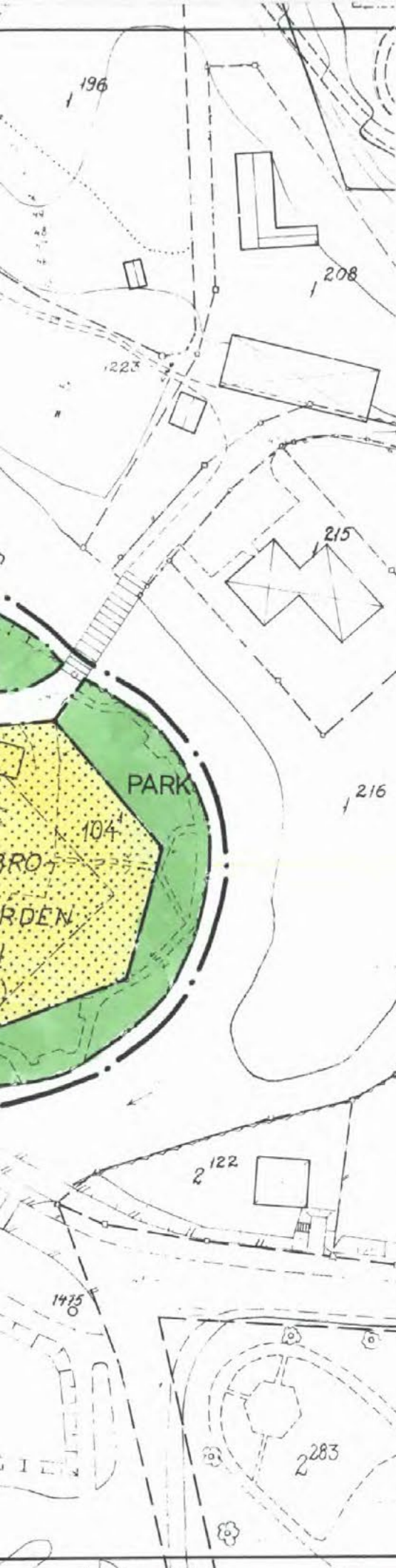
OLOFSTRÖM



SAMRÅDSHANDLING
DETALJPLANENS LÄG
Skala 1:4000






5 1988-03-31



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom de områden som har nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

-  Linje, som ligger 3 meter utanför planområdet
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

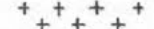

Endast angiven användning är tillåten

- Allmän plats
- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- INFART Infartstrafik
- G-VÄG Gångväg
- PARK Parkområde


Kvartersmark

- BC Bostäder och centrumlokaler
- H Handel
- P Parkering


Begränsning av markens bebyggande

-  Marken får endast bebyggas med uthus och garage
-  Marken får inte bebyggas
- X₁ Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik till en fri höjd av 3 meter

Markens anordnande

- last Lastzon, garage / carport får anordnas
-  Utfart får inte anordnas över denna gräns

Utformning

-  Högsta byggnadshöjd i meter
- III Högsta antal våningar

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar den 31 december 1993

UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser

- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN

Koordinatsystem: 2,5 GON W 1938, Mätclass III
Höjdsystem: RH 00
Upprättad av mätningkontoret

Kopiens likhet med originalet bestyrkes:

Olofström den 31/10,1988

Birgitta Karlsson
Birgitta Karlsson

Detaljplan för fastigheten

HOLJE 104:3 m.fl.

OLOFSTRÖMS CENTRUM

Olofströms kommun, Blekinge län

Stadsarkitektkontoret

Lars Hederström
Stadsarkitekt

Godkänd av BN 1988.03.01

Antagen av BN 1988.03.01

Laga kraft 1988.03.31

Skala 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 M

1060-P88/4

PS