

# Ändring av detaljplan för del av HOLJE 2:650 m.fl., Brännaregården, i Olofströms samhälle, Olofströms kommun

## Ä N D R I N G S B E S K R I V N I N G



### HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- Originalplanens plankarta med bestämmelser inklusive ändringar
- Ändringsbeskrivning
- Fastighetsförteckning



## BAKGRUND

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2016-10-25 att ge Samhällsutvecklingsavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av Holje 2:650, Brännaregården i Olofström.

## ÄNDRINGENS AVSIKT OCH OMFATTNING

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att öka flexibiliteten i utformningen av bostadsbebyggelsen. Ändringen innebär att bestämmelser (inom en del av originalplanens planområde) om endast friliggande huvudbyggnad tas bort och antalet våningar utökas. Lämplighetsprövningen utförd i originalplanen gäller fortfarande för de delar av planförslaget som inte påverkas av ändringen.

## PLANENS HANDLÄGGNING

Vid ändring av en detaljplan ska motsvarande process som gäller vid framtagandet av en ny detaljplan tillämpas. Denna plan handläggs därför med standardförfarande. Processen för en detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL). Planarbetet delas in i fem steg; plansamråd, granskning, antagande, laga kraft och genomförande. Under plansamrådet och i granskningsskedet har sakägare, berörda boende och remissinstanser möjlighet att komma med synpunkter. Därefter kan planen antas. Efter att ändringen av detaljplanen har vunnit laga kraft kan genomförandeskedet påbörjas och bygglov ges.

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

### Förenligt 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. Ändringen innebär inte att markanvändningen ändras.

## Miljö kvalitetsnormer

I 5 kap Miljöbalken behandlas föreskrifter för 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". Förslag till ändring av detaljplan bedöms inte medverka till att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan 2012

Området pekas ut som bostadsbebyggelse i Översiktsplan 2012 för Olofströms kommun.

### Originalplan

För området gäller "Detaljplan för fastigheten HOLJE 2:650 m.fl. (Brännaregården)" vilken vann laga kraft 2004-12-09. Genomförandetiden gick ut 2009.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Inga förändringar bedöms ha skett i området inom vilken originalplanen ändras.

## KONSEKVENSER

### Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan innebär ingen ändring av gällande markanvändning, men möjliggör för en högre exploateringsgrad.



### Miljökvalitetsnormer

Ändring av detaljplan bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer för luft, vatten eller buller överskrids. Under anläggningstiden kan dock buller och emissioner till luft förväntas öka tillfälligt. Gällande dagvattenhanteringen kommer dagvatten omhändertags enligt Olofströms kommuns dagvattenpolicy antagen 2011 och kommunens målsättning är att dagvattnet ska omhändertags på lokal nivå. En förtätning i området innebär att andelen hårdgjord yta ökar men i mycket begränsad utsträckning.

### Barnkonsekvenser

Ändring av detaljplan bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barns behov och rättigheter.

### Behovsbedömning av 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 ändringen av detaljplanen medför betydande miljöpåverkan har en behovsbedömning gjorts. Som stöd för bedömningen har en checklista använts. Checklistan bifogas planhandlingarna. Behovsbedömningen har gjorts av tjänstemän på plan- och byggavdelningen. Vid behovsbedömningen framkom att ändringen av detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

### Störningar och risker

Ändring av detaljplan bedöms inte påverka förhållanden kring risker, frågor kring farligt gods omfattas av originalplanens lämplighetsprövning.

Gällande buller har en översiktlig beräkning av buller från Svängstavägen (primär bullerkälla) gjorts. Minsta avståndet från vägen till byggrätt är ca 45m, trafiken är enligt underlag från trafikverkets ca 1240 fordon ÅDT varav ca 5% är tung trafik. Detta innebär ekvivalenta bullernivåer på ca 48 dBA och maxbullernivåer på ca 67 dBA. Kommunens bedömning är att bullernivåerna understiger värden i nu gällande förordning (förordning 2015:216 anger 60 dBA ekvivalent värde vid bostadsbyggnads fasad samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats) och att dessa värden inte bedöms överskridas inom överskådlig framtid.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska 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 har handlagts med standardförfarande enligt nedanstående tidplan.

- |              |           |
|--------------|-----------|
| - Samråd     | 1 kv 2016 |
| - Granskning | 2 kv 2017 |
| - Antagande  | 3 kv 2017 |
| - Laga kraft | 3 kv 2017 |



## TEKNISKA FRÅGOR

### Gator

Samtliga gator i anslutning till tomtmark är utbyggt inom planområdet. Användningen ändras för två befintliga gc-vägar i området.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Plankostnader

För kostnader genererade i samband med upprättande av ändring av detaljplan svarar Kommunstyrelsen.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden för ändring av detaljplan är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ann-Christine Svensson, planarkitekt,  
plan- och byggavdelningen, Olofströms  
kommun samt Erik Mejer, planarkitekt  
Sweco.