

Detaljplan för Holje 5:52, f.d. Myrans förskola i Olofströms tätort, Olofströms kommun

PLAN - OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



LAGA KRAFT-HANDLINGAR:

Följande handlingar tillhör planförslaget:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan (UBMP)
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- PM: *Volvo Olofström, Nedre fabriken, Externbullerutredning 2021* (2021-04-22) – Efterklang
 - I planbeskrivningen benämnt: **Bullerutredning 2021**
- *Bullerutredning för kv. Holje 5:52, Olofström* (2022-10-09) – ENSUCON
 - I planbeskrivningen benämnt: **Bullerutredning 2022**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|----|
| BAKGRUND | 3 |
| PLANENS SYFTE | 3 |
| PLANENS 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 | 5 |
| Läge och areal | 5 |
| Markägoförhållanden..... | 5 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 6 |
| Översiktsplan 2012 | 6 |
| Detaljplaner | 6 |
| Övriga kommunala beslut..... | 6 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR & KONSEKVENSER | 7 |
| Natur | 7 |
| Geotekniska förhållanden..... | 7 |
| Radon | 8 |
| Förorenad mark..... | 8 |
| Fornlämningar och kulturmiljö | 8 |
| Bebyggelse | 8 |
| Tillgänglighet..... | 11 |
| Trygghet och säkerhet..... | 11 |
| Barn och unga..... | 11 |
| Fritid och rekreation | 11 |
| Gator och trafik..... | 12 |
| Teknisk försörjning | 12 |
| MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET | 14 |
| Miljökvalitetsnormer..... | 14 |
| Miljömål..... | 20 |
| Ras och skred | 20 |
| Farligt gods | 21 |
| Översvämning..... | 21 |
| GENOMFÖRANDEBESKRIVNING | 22 |
| Organisatoriska frågor..... | 22 |
| Ekonomiska frågor | 22 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 23 |
| Tekniska frågor | 24 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN | 25 |

BAKGRUND

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2019-11-26 att ge Samhällsutvecklingsavdelningen i uppdrag att påbörja arbetet med en ny detaljplan för fastigheten Holje 5:52 i syfte att tillåta bostäder på fastigheten.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra flera användningar för att ge ökade möjligheter för en framtida utveckling av Olofströms tätort. Planförslaget innebär en ökad byggrätt för bostad-, skol-, vård-, och kontorsändamål.

PLANENS HUVUDDRAG

Exploateringsgraden regleras till 40 % (byggnadsarea per fastighetsarea). Inom planområdets östra del regleras den högst tillåtna nockhöjden till 10,0 respektive 4,0 meter medan inom planområdets västra del regleras den högst tillåtna nockhöjden till 8,0 meter. Området som regleras med högst nockhöjd om 10,0 meter regleras också med lägsta nockhöjd om 8,1 meter. Planområdet påverkas utav industribuller och har därför anpassats för att uppfylla kravet i "Förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader".

PLANENS HANDLÄGGNING

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). 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 detaljplanen fått laga kraft kan genomförandeskedet påbörjas och bygglov ges.

Detta planärende befinner sig i genomförandeskedet. Planärendet har tidigare genomgått en granskning under utställningsperioden 2021-06-07 – 2021-07-05 och en andra granskning under utställningsperioden 2023-06-26 – 2023-07-24. Anledningen till varför en ny granskning inleddes är för att den tidigare bullerutredningen grundade sig på dagens bullernivåer från den intilliggande industrin. En ny bullerutredning upprättades för att utreda hur bullersituationen på fastigheten ser ut ifall den intilliggande industrin utnyttjar sitt miljötillstånd fullt ut.



AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Förenlighet med 3 och 4 kap. Miljöbalken

Enligt 3 kap. Miljöbalken (SFS 1998:808) 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

Inom planområdet finns inga riksintressen.

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 (SFS 2010:900) ska en MKB 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 (SFS 1998:808) 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

Det råder idag inget strandskydd inom planområdet. Enligt Miljöbalken 7 kap. 18 g § (SFS 1998:808) återinträder det automatiskt när en detaljplan ersätts eller upphävs. Kommunen får enligt 4 kap. 17 § Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) upphäva strandskyddet vid beslut om antagande av detaljplanen om det finns särskilda skäl. Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga den allemansrättsliga tillgången till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

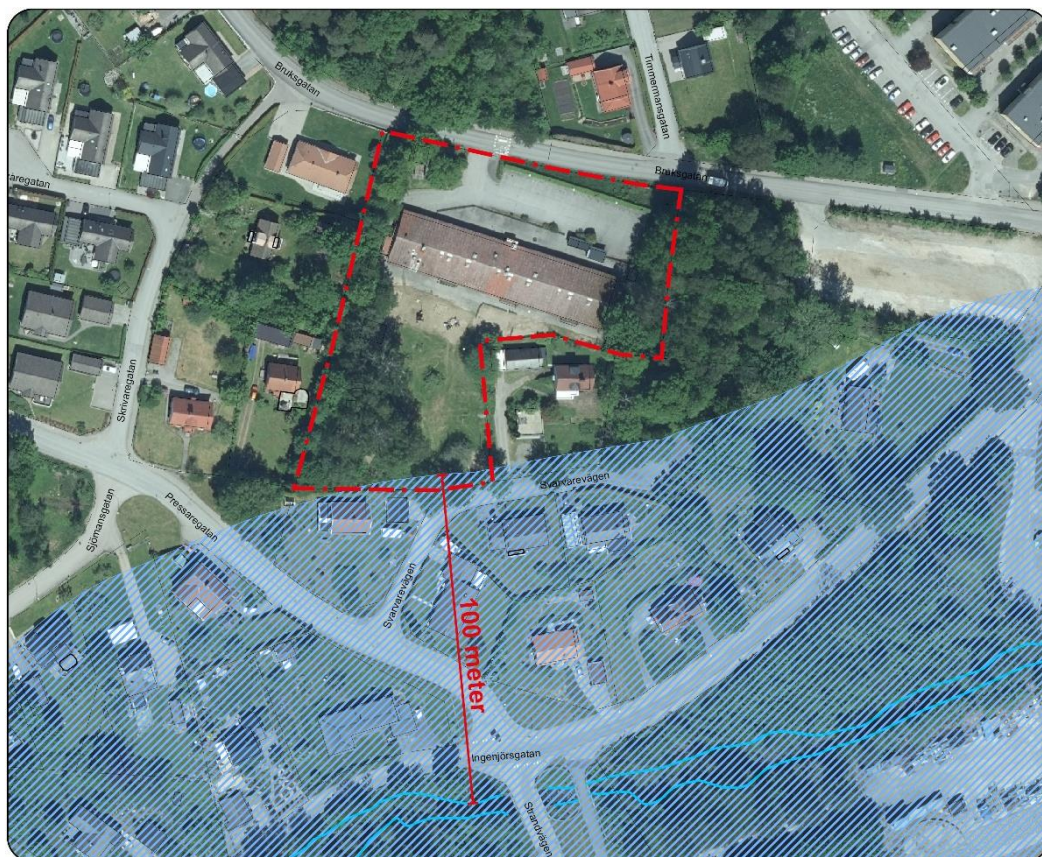


Bild 1. Strandskydd för Holjeån (tidigare upphävt)

Ett område med en bredd på 100 meter från Holjeåns strandkant är reglerat med strandskydd, vilket innebär att en begränsad del av det aktuella planområdet berörs av strandskydd. Planens genomförande förutsätter ett upphävande av strandskyddet inom planområdet. Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 Miljöbalken (SFS 1998:808). I det aktuella fallet är det framför allt punkterna 1 och 2 som åberopas.

1. "Ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften".
2. "Ett område som genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen".

Planområdet och Holjeåns strandlinje avskiljs av lokalgator och bebyggelse. Området har sedan länge varit ianspråktaget. Särskilda skäl enligt ovan får anses föreligga och strandskyddet inom planområdet kan därmed upphävas igen.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i västra delen av Olofströms tätort och är ca 7500 m² stort. Området avgränsas av Bruksgatan i norr, Svarvarevägen i söder och befintlig bostadsbebyggelse i väst.

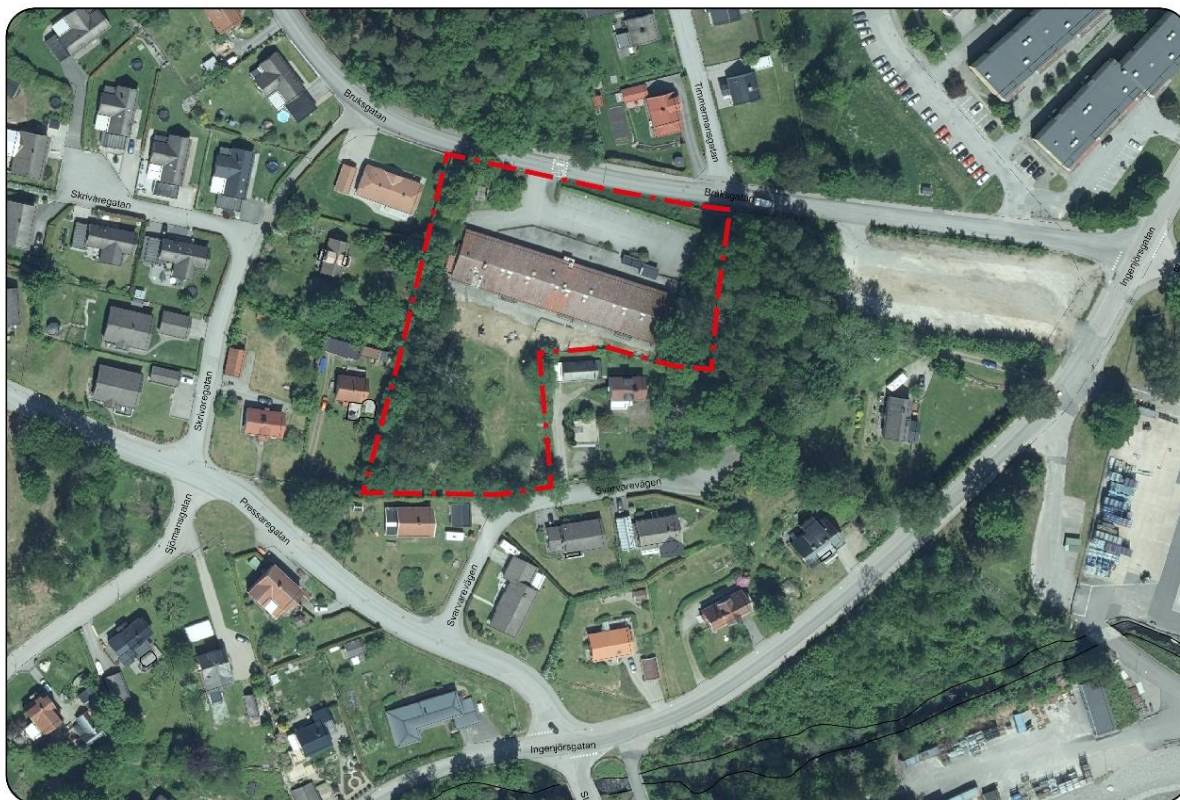


Bild 2. Flygfoto över området

Markägoförhållanden

Fastigheten Holje 5:52 är sedan 2020-11-30 privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2012

Enligt gällande översiktsplan vill kommunen förtäta centrum för att kunna erbjuda fler lägenheter med närhet till central service och samtidigt värna bostadsnära grönområden. Planförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

Inom området gäller detaljplanen O2 som fick laga kraft 1981-06-11. Inom området medger planen allmänt ändamål (A) med en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter. I planområdets nordöstra hörn medger planen tekniska anläggningar (Es), transformatorstation. För angränsande fastigheter medges bostadsändamål.

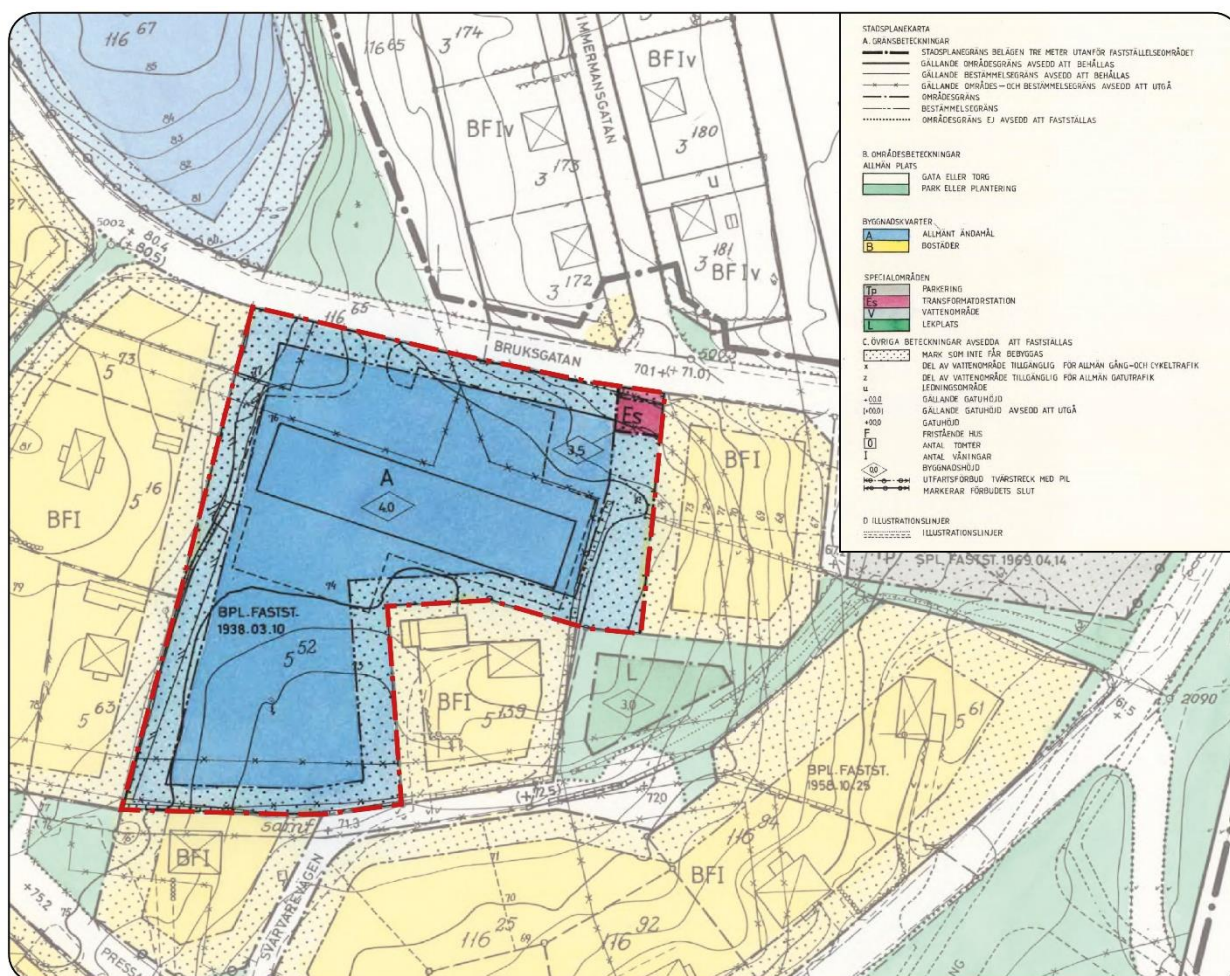


Bild 3. Utdrag ur gällande detaljplan O2 – "Varghagen, fastigheten Holje 116:25 m.fl."

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2019-11-26 att ge Samhällsutvecklingsavdelningen i uppdrag att ändra detaljplanen för fastigheten Holje 5:52 för att tillåta bostadsändamål i syfte att kunna sälja fastigheten. Fastigheten Holje 5:52 är sedan 2020-11-30 privatägd.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR & KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Norra delen av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor (parkering och byggnader). Övriga delar av området utgörs av en skolgård med öppna gräsytor och trädbevuxna områden, framförallt lövträd. Strax sydväst om planområdet finns en ek utpekad som särskilt skyddsvärt träd. Eken är placerad utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget. I övrigt finns inga särskilda naturvärden i området.



Bild 4. Parkering mot Bruksgatan



Bild 5. Skolgård mot söder

Geotekniska förhållanden

Marknivån är relativt flack inom den norra delen av området med marknivåer mellan 75 och 78 m.ö.h. De största nivåskillnaderna finns mot Bruksgatan i norr och mot angränsande fastigheter i väst. I områdets södra del varierar marknivån mellan 72 till 75 m ö.h. Enligt SGU:s jordartskarta återfinns sandig morän inom hela planområdet. Uppskattat jorddjup är enligt SGU mellan 1 och 5 meter. Berggrunden inom området består enligt SGU av sur intrusiv bergart (granit, granodiorit, monzonit m.m.).



Bild 6. Utsnitt ur SGU:s berggrundskarta

Sur intrusiv bergart
(granit, granodiorit,
monzonit m.m.).



Bild 7. Utsnitt ur SGU:s jordartskarta

Sandig morän

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

Radon

Inom planområdet har ingen risk för hög markradonhalt registrerats. Mätningar har visat att höga radonhalter är vanligt även utanför högriskområden. Vid byggnation av bostäder inom låg- och normalriskområde rekommenderas alltid att byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande. Detta innebär att all nybyggnation bör utformas på ett sådant sätt att gällande gränsvärden inte överskrids. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga noterade potentiellt förorenade områden. Vid misstanke om förorening ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 9 § Miljöbalken (SFS 1998:808). 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.

Fornlämningar och kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornlämning påträffas vid planens genomförande ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Hela planområdet omfattas av Olofströms kulturmiljöprogram där Olofströms tätort som brukssamhälle i sin helhet omnämns som en kulturhistoriskt intressant miljö. Vid framtida exploatering bör samhällets kulturhistoriska värden värnas och framhållas.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

I området finns idag en skolbyggnad i en våning med tillhörande komplementbyggnader. Byggnaden invigdes i maj år 1975 och användes som barnstuga och förskola fram till år 2017. I områdets nordvästra hörn ligger en kretsstation för insamling av hushållsavfall.



Bild 8 och 9. Befintlig bebyggelse inom planområdet

Planområdet omges av villabebyggelse i 1–2 våningar av skiftande utseende och varierande ålder. Nordöst om området ligger ett område med flerbostadshus i tre våningar.



Bild 10 och 11. Befintlig bebyggelse i närområdet

Planförslag och förändring

Planen medger en ökad byggrätt för bostad-, skol-, vård-, och kontorsändamål. Exploateringsgraden är reglerad till 40 % (byggnadsarea per fastighetsarea). Inom planområdets östra del regleras den högst tillåtna nockhöjden till 10,0 respektive 4,0 meter medan inom planområdets västra del regleras den högst tillåtna nockhöjden till 8,0 meter. Nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Medgiven nockhöjd motsvarar två till tre våningar, vilket anses vara en lämplig höjd för att nya byggnader ska anpassas till den befintliga bebyggelsemiljön.

Eftersom planområdet påverkas utav industribuller har detaljplanen anpassats för att uppfylla kravet i "Förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". För att den intilliggande verksamhet inte ska begränsas i framtiden, till följd av planens genomförande, regleras lägsta och högsta nockhöjd. Området som regleras med högst nockhöjd om 10,0 meter regleras också med lägsta nockhöjd om 8,1 meter. Anledningen till varför detta område regleras med både högsta och lägsta nockhöjd beror på att en bullerskyddande byggnad är tänkt att uppföras här. Byggnaden har som syfte att skärma av bullret från fastigheten och den intilliggande verksamheten. Utöver höjdregeringen reglerar plankartan också att minst hälften av bostadsrummen i varje bostad/ lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. I detaljplanens fall är de ljuddämpade sidorna belägna på norra respektive västra sidan av en byggnad. I syfte att anpassa bebyggelse inom fastigheten till bullernivåerna regleras även slutbesked, som inte får ges för bostad och skola förrän byggnad mellan 8,1 och 10,0 meter i nockhöjd har tillkommit i östra delen av planområdet.

Byggnader ska inte placeras närmre fastighetsgräns än 4 meter. Byggnader som uppförs i ett sammanhang (radhus, parhus, kedjehus) får sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns. Bebyggelsen regleras även av punktprickad mark - "marken får inte förses med byggnad" utmed angränsande gata (Bruksgatan) av trafiksäkerhetsskäl.



Bild 12. Illustration över möjlig framtida exploatering

Bostäder

I användningen ingår boende med varaktig karaktär. Det kan handla om olika typer av byggnader, både en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. I användningen ingår bostadskomplement av olika slag som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden.

Skola

Med användningen skola avses alla slags lokaler som används för områden för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförbar verksamhet. Då planförslaget medger skoländamål är det väsentligt att skapa förutsättningar för tillräckliga friytor inom området. En friyta är ytan som går att leka på och som är tillgänglig för eleverna i huvudsak under skoltid men även i viss mån på fritiden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Huruvida tillräckliga friytor kan tillgodoses beaktas i bygglovsskedet.

Vård

Användningen vård innefattar områden för vårdverksamhet för människor som bedrivs i särskilda lokaler. I användningen vård ingår all öppen och sluten vård, även lättare former av vård och hälsovård ingår. Verksamheten kan vara både offentligt och privat.

Kontor

I användningen ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning.

Ny bebyggelse ska utformas med god gestaltning avseende skala och material med utgångspunkt från god hushållning med naturresurser, kretsloppsanpassning samt en hälsosam inre och yttre miljö. Vid val av material och utformning av byggnader inom området ska energieffektiva material och uppvärmning med förnyelsebara energikällor eftersträvas.

Tillgänglighet

Planområdet är till största delen plant och tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Vid ny utformning av området är det viktigt att tillgängligheten för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga respekteras.

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.

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. Framtida bebyggelse bör utformas för att försvåra klotter och annan skadegörelse.

Barn och unga

En del av Olofströms kommuns vision och övergripande mål är "Barnen i centrum". Målet innebär att kommunen ska se till att alla barn och unga ges möjlighet till en trygg vardag och skolgång. Alla barn ska ges möjlighet att utvecklas och växa utifrån sina egna behov och förutsättningar. Det ska också i kommunen finnas goda förutsättningar till en bra fritid med olika fritidssysselsättningar att välja mellan. Utifrån planområdets perspektiv finns det goda möjligheter att se till att dettamål uppfylls. Planområdet ligger i nära anslutning till låg- och mellanstadieskola. Barn kan gå eller cykla till skolan från planområdet på ca 5 minuter utan att behöva korsa några större vägar. I anslutning till planområdet finns det gott om större och mindre rekreationsområden. Inom planområdet får maximalt 40% av fastigheten bebyggas, vilket ger förutsättning för att skapa friytor för rekreation och lek även inom planområdet. Äldre barn har tillträde till ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät som bl.a. knyter samman västra delen av tätorten (Västra Storgatan) med de centrala delarna genom en vägbro över riksväg 15, vilket skapar en säker överfart för att kunna korsa den ibland hårt trafikerade riksvägen.

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barns behov och rättigheter.

Friytor och rekreation

Planområdet utgörs idag till största del av skolgård med friytor och möjlighet till lek.

Vid planläggning för skoländamål är det väsentligt att skapa förutsättningar för tillräckliga friytor inom området. En friyta är ytan som går att leka på och som är tillgänglig för barnen i huvudsak under skoltid, men även i viss mån på fritiden. Förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning är otillgängliga för barnen och ingår därmed inte i friytan för lek och utevistelse. Vid bedömning om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått kan vara 40 m² friyta per barn i förskolan och 30 m² per barn i grundskolan. Enligt *"Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet"* bör friytan kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Friytan bör vara så rymlig att den utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden.

För förskola, förskoleklass, skola upp till årskurs sex samt fritidshem bör friytan ligga vid byggnaden. För årskurs sju till nio bör den ligga i direkt eller nära anslutning till byggnaden och eleverna bör själva kunna ta sig till dit. Friytan bör inte senare kunna tas i anspråk för annat ändamål utan att ersättas med friyta med likvärdiga möjligheter till varierande lek och utevistelse. Byggrätten begränsas till 40% byggnadsarea per fastighetsarea vilket innebär goda möjligheter för att skapa plats för friytor. Huruvida tillräckliga friytor kan tillgodoses ska beaktas i bygglovsskedet.

I närområdet ligger sjön Halen med badplats och Halens naturreservat med möjlighet till rekreation och naturupplevelser.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet gränsar till Bruksgatan i norr och Svarvarevägen i söder. Planförslaget medför inga förändringar i befintligt gatunät.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Bruksgatan finns trottoar för gång- och cykeltrafik som är separerad från biltrafiken.

Kollektivtrafik

Ca 300 meter öster om planområdet, utmed Västra Storgatan, finns busshållplats med lokal och regional busstrafik.

Angöring och parkering

Angöring till och från området kan ske mot angränsande gator. Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten och behandlas i bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Befintlig byggnad i området är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Det är möjligt att ansluta ny bebyggelse till det kommunala nätet för vatten- och avlopp. U-område planeras för befintliga kommunala ledningarna i nordvästra planområdet för att säkerställa möjligheten för ledningarna att ligga kvar.

Dagvatten bör i första hand omhändertas lokalt. Fastigheter bör fördröja och eventuellt rena dagvatten på fastigheten. Där lokalt omhändertagande inte är möjligt kan fastigheten anslutas till det kommunala dagvattensystemet.

El, värme, tele och bredband

Inom området har Olofströms Kraft AB och Skanova ledningar för el, opto, TV och telefoni. Ledningar som ligger inom kvartersmark och som är olämpligt placerade i förhållande till framtida exploatering bör flyttas i samband med exploatering. Flytt av ledningar i samband med exploatering ska bekostas av exploatören.

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

Planområdet ligger inte i anslutning till befintligt fjärrvärmenät och anslutning till nätet är därmed inte möjlig i dagsläget.

Avfall

Avfallshanteringen i Olofströms kommun sköts av det kommunala bolaget Västblekinge Miljö AB. Hantering och sortering av avfall sker inom den egna fastigheten. Utrymmen för avfallshantering ska finnas i tillräcklig omfattning inom området och bör utformas så att källsortering blir möjlig. Placering och utformning av utrymmen för avfallshantering ska utföras enligt gällande föreskrifter för avfallshantering. Återvinningscentral finns vid Traktorvägen i sydöstra delen av Olofströms tätort.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett styrmedel för att kontrollera miljö påverkan och berör främst luft, vatten och buller.

Luft

Mätningar av luftkvalitet avseende partiklar (PM, 2,5 µm och 10 µm), flyktiga kolväten (VOC) och kväveoxider (NOx) pågår i Olofströms centrum. Mätplatsen, ca 1,3 km från planområdet, har dålig luftomsättning och är vald för att visa på värsta scenario. Inga uppmätta värden har överskridit gällande miljö kvalitetsnormer eller miljömålets preciseringar. Detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen 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 överskrids i alla ytvattenförekomster i Sverige. Undantag för dessa ämnen görs i kravet på att uppfylla miljö kvalitetsnormerna.

Planens påverkan på vattenmiljön sker främst genom dagvattenhantering. 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. Detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för vatten.

Buller

Trafikbuller

Buller kan beskrivas som ett oönskat ljud. Vid planering och byggande av bostäder gäller *"Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader"*. Förordningen innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För en bostad om högst 35 m² gäller istället 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. För uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden, gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Om den maximala ljudnivån på 70 dBA överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl 06.00 och 22.00.

Störningar i form av trafikbuller kommer framförallt från Bruksgatan norr om planområdet. En förenklad bullerberäkning har gjorts för att översiktligt utreda vilka ljudnivåer som planområdet utsätts för idag, samt vid prognostiserad trafikmängd om 20 år. Bullerberäkningen har tagits fram med hjälp av Boverkets modell för att beräkna utbredningen av buller från vägtrafik i broschyren *"Hur mycket bullrar vägtrafik?"*.

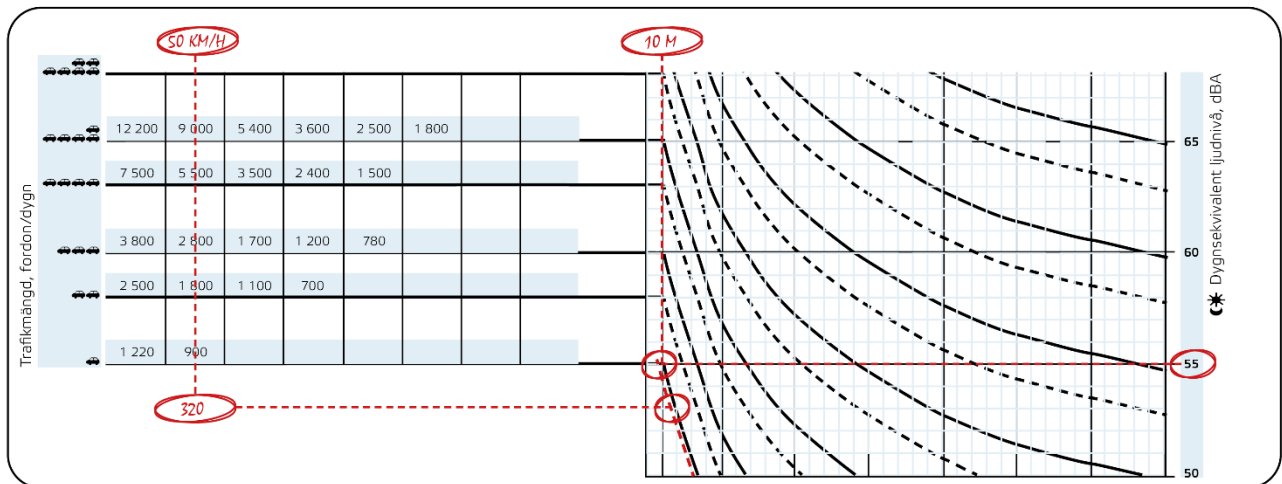


Bild 13. Bullerberäkning år 2020

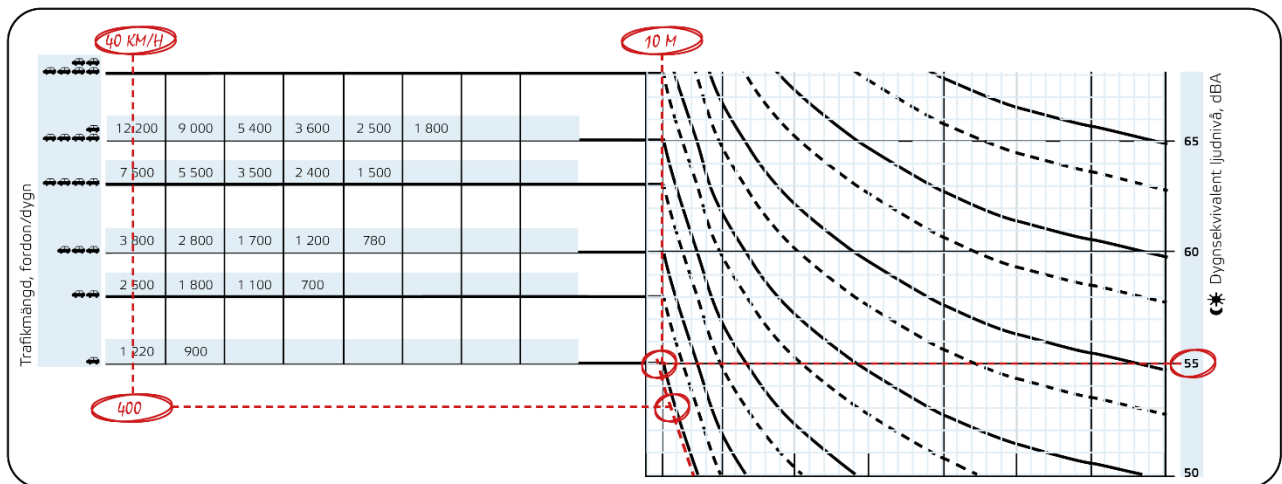


Bild 14. Bullerberäkning framtidsprognos år 2040

Beräkningar har gjorts för dagsläget och för en framtidsprognos om 20 år. Beräkningarna för framtids scenariot har utgått från en prognostiserad trafikökning på 1% per år. Enligt trafikmätning på Bruksgatan genomförd i mars 2020 är årsmedeldygnstrafik (ÅDT) ca 320 fordon. Skyltad hastighet på Bruksgatan är idag 50 km/h, men kommer i framtiden att sänkas till 30 km/h. I framtids scenariot beräknas ÅDT för Bruksgatan till ca 400 fordon med en skyltad hastighet på 30 km/h (i beräkningen för framtids scenariot har 40 km/h använts eftersom 30 km/h inte finns som ett alternativ i tabellen).

Beräkningarna visar att uppmätta och prognostiserade trafikmängder ger upphov till 55 dBA på 10 meters avstånd från Bruksgatans mitt. Byggrätten utmed Bruksgatan är reglerad med prickmark och ingen bebyggelse tillåts inom 10 meter från vägmitt, vilket innebär att riktvärdena enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) inte bedöms överskridas. För att skapa en god bostadsmiljö är det viktigt att boende har tillgång till ostörda utomhusmiljöer. Detaljplanen medger möjlighet att skapa ostörda uteplatser och hänsyn till detta ska tas i bygglovsprövningen. Riktvärdena för trafikbuller inomhus ska beaktas i bygglovsprocessen.

Innan den andra granskningsutställningen (2023-06-26 – 2023-07-24) har hastigheten på Bruksgatan ändrats från 50km/h till 30km/h.

Verksamhetsbuller

Volvo Personvagnar AB:s verksamhet ligger ca 90 meter öster om planområdet (mellan fastigheterna). Boverket har tagit fram en vägledning för industribuller vid planläggning: *Industri- och verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder*, Boverket rapport 2015:21. Vid planläggning kan tre olika zoner användas för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller annat verksamhetsbuller. I zon A bör bostadsbebyggelse kunna accepteras utan att bebyggelsen behöver någon särskild buller Anpassning. I zon B bör bostadsbebyggelse kunna accepteras förutsatt att tillkommande bostadsbebyggelse får tillgång till en ljuddämpad sida och att byggnaderna buller Anpassas. I zon C är Boverkets bedömning att ljudnivåerna är för höga för att området ska vara lämpligt för bostadsbebyggelse och bostäder bör därför inte accepteras. På skol- eller förskolegårdar är det önskvärt att ha en ljudnivå om högst 50 dBA (ekivalentnivå dagtid) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. I bild 15 (s.16) visas en figur med riktvärden samt hur bästa möjliga ljudmiljö kan eftersträvas inom de olika zonerna.

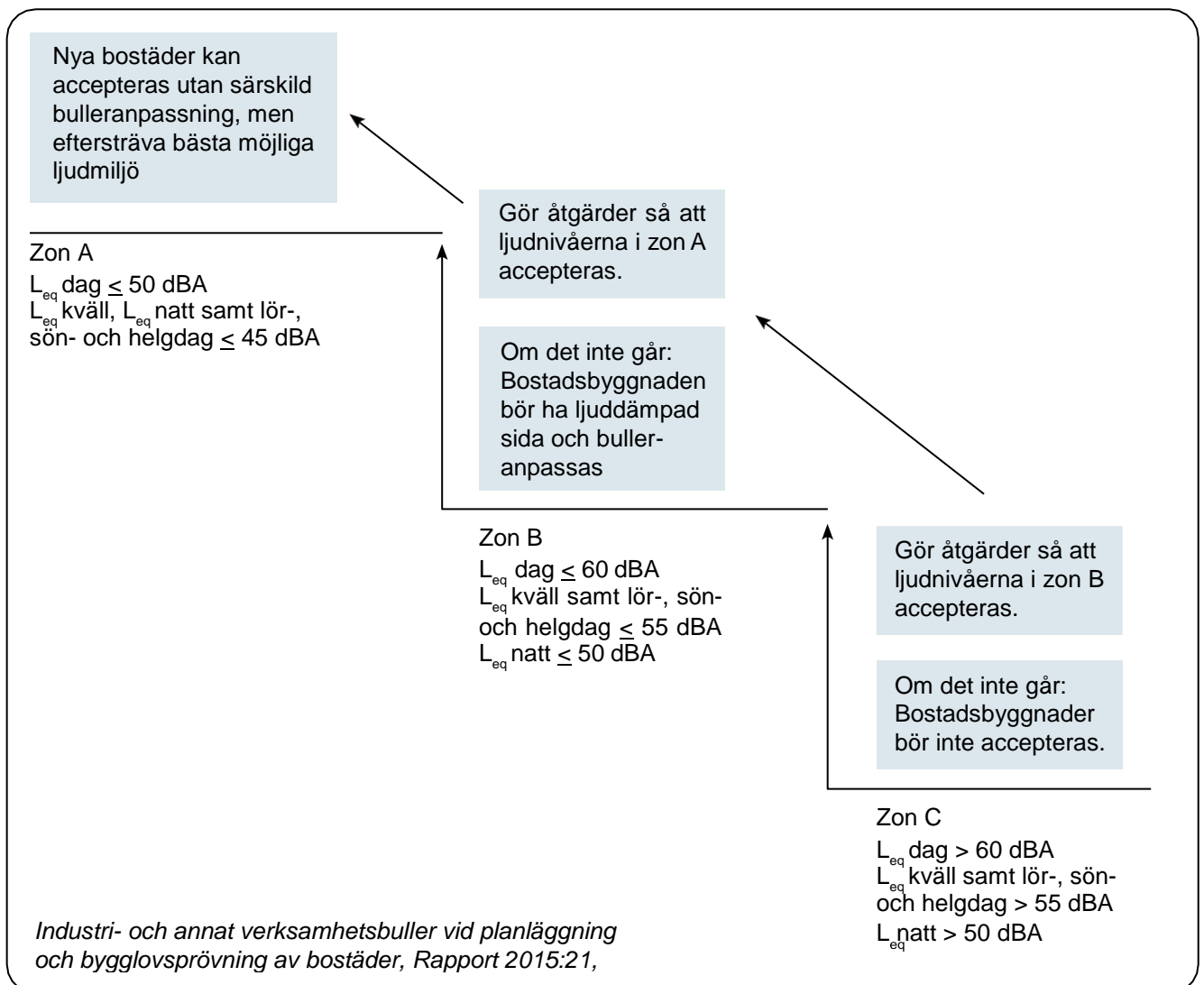


Bild 15. Åtgärdsstrappa för bästa ljudnivå, Boverket Rapport 2015:21

Utöver angivna värden i bild 15 (s.16) gäller följande för frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad; maximala ljudnivåer (LFmax > 55 dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.

Volvo Personvagnar AB har, fr.o.m. 2021-02-01, ett tillstånd med villkor som innebär att bullerbidraget från bolagets verksamhet ska begränsas så att det inte ger upphov till högre ekvivalent ljudnivå (LAeq) utomhus vid bostäder än 53 dBA dagtid kl 06-18, 50 dBA kvällstid kl. 18-22, 45 dBA nattetid kl 22-06. Högsta tillåtna maximala ljudnivå (LAFmax) nattetid är 60 dBA och får överskridas högst 5 gånger per natt.

Bullerutredning 2021

I november 2019 inleddes en fullständig kartläggning/ uppdatering av samtliga dominerande bullerkällor/ installationer på Volvos nedre fabrik i Olofström (PM: *Volvo Olofström Externbullerutredning Nedre fabriken 2021, Efterklang*). Ca 35 källor, både fasta och rörliga, mättes och uppdaterades i beräkningsmodellen varav 9 källor identifierades som bidragande till överskridande av bullervillkor.

Under 2020 designades detaljerade åtgärdsförslag för att erhålla rätt dämpning på de 9 identifierade källorna. Under 2020–2021 genomförde Volvo de framtagna åtgärdsförslagen och under 2021 har det genomfört kontrollmätningar på de genomförda åtgärderna. Närfältsmätningar av ljudtrycksnivåer har utförts på samtliga åtgärdade bullerkällor som varit i drift vid mättillfället (normalt driftsfall).

Samma källor har antagits vara i drift nattetid med samma driftförhållanden. Inspelade ljudtrycksnivåer Lp har analyserats och ekvivalenta ljudeffektnivåer Lw i tersoktavband 25-10 000 Hz har beräknats för varje bullerkälla utifrån uppmätta ljudnivåer, avstånd till bullerkälla samt bullerkällans storlek. Bidraget från varje uppmätt bullerkälla till varje beräkningspunkt har beräknats helt enligt nordisk beräkningsmodell för beräkning av externbuller: *Environmental noise from industrial plants. General prediction method, reportno 32, 1982, Danish Acoustical Laboratory*. Beräkningsprogrammet SoundPlan v 8.2, som är en tillämpning av angiven beräkningsmodell, har använts. Samtliga åtgärdade källor har erhållit tillräcklig dämpning efter genomförda åtgärder.

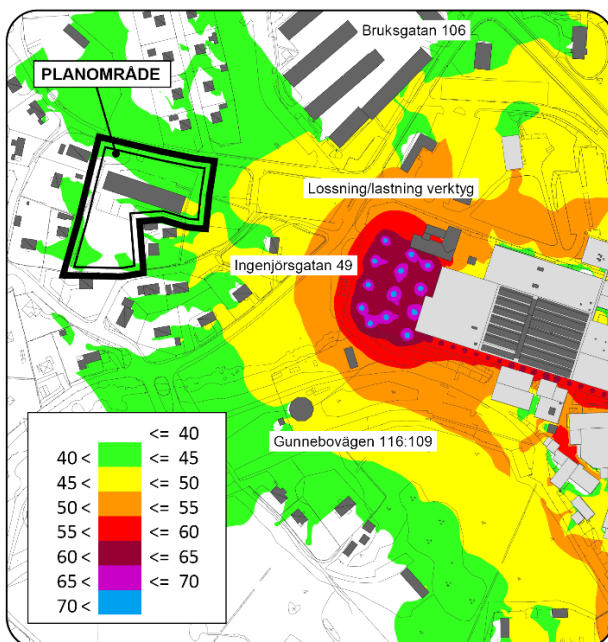


Bild 16. Ekvivalent ljudnivå
Leq dag (kl. 06-18) i dBA

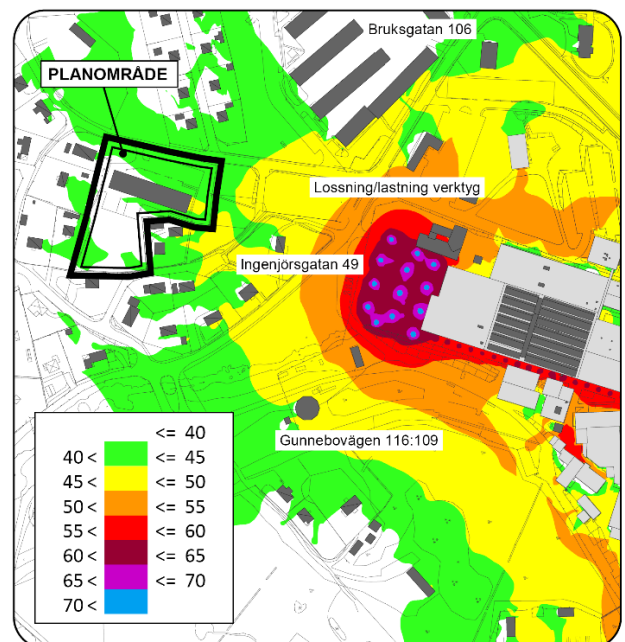


Bild 17. Ekvivalent ljudnivå
Leq kväll (kl. 18-22) i dBA

Kartor från Efterklangens bullerutredning

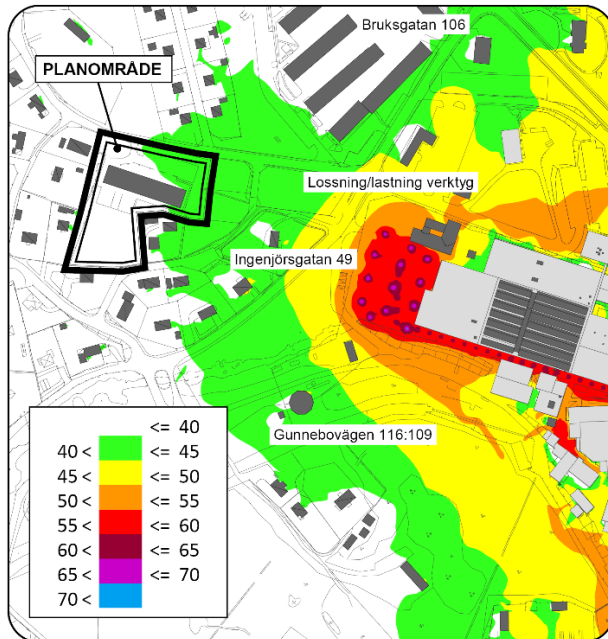


Bild 18. Ekvivalent ljudnivå
Leq natt (kl. 22-06) i dBA

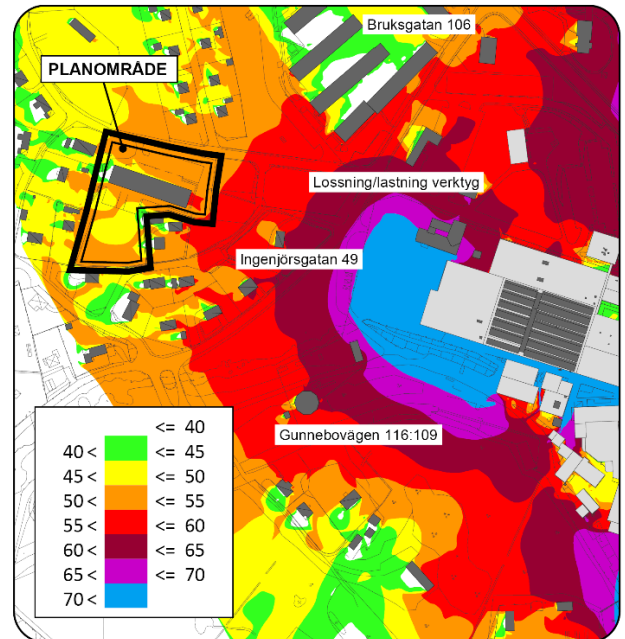


Bild 19 Maximal ljudnivå
Lmax natt (kl. 22-06) i dBA

Kartor från Efterklangens bullerutredning

Resultat och åtgärder

Av utredningen framgår att verksamhetens bullerkrav enligt gällande tillstånd klaras inom hela planområdet. Av utredningen framgår dock att Boverkets riktvärden för zon A överskrids något i planområdets östra del vad gäller värdena för ekvivalent ljudnivå kväll samt maximal ljudnivå natt.

Enligt Boverkets rapport (2015:21) "Industri- och verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder" är det önskvärt att på skol- eller förskolegårdar ha en ljudnivå om högst 50 dBA (ekvivalentnivå dagtid) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Av utredningen framgår att det endast är en begränsad del av planområdets östra del där nivåerna överstiger 50 dBA. Det bedöms därmed möjligt att ordna ytor för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet där ljudnivån inte överstiger 50 dBA (ekvivalentnivå dagtid).

Sammanfattning

Med hänsyn till befintlig bebyggelses placering och planområdets läge i orten bedöms detaljplanen inte påverkas av miljö kvalitetsnormen för buller.

Bullerutredning 2022

Under första utställningsperioden (2021-06-07 – 2021-07-05) inkom ett yttrande som uppgav att bullerutredningen (PM Volvo Olofström, Nedre fabriken, Externbullerutredning 2021 - Efterklang) grundar sig på dagens rådande bullernivåer. En ny bullerutredning har därför upprättats för att utreda hur bullersituationen på fastigheten Holje 5:52 ser ut ifall intilliggande industrin utnyttjar sitt miljötillstånd fullt ut. Utredningens resultat har också använts för att göra avvägningar om och vilka bullerskyddsåtgärder det behövs för ny bostadsbebyggelse.



Bild 20. Ekvivalentnivå på 2 meters höjd - dagtid



Bild 21. Ekvivalentnivå på 2 meters höjd - dagtid (med åtgärd)



Bild 22. Ekvivalentnivå på 2 meters höjd - kvällstid



Bild 23. Ekvivalentnivå på 2 meters höjd - kvällstid (med åtgärd)



Bild 24. Ekvivalentnivå på 2 meters höjd - natttid



Bild 25. Ekvivalentnivå på 2 meters höjd - natttid (med åtgärd)



Bild 26. Maximalnivå på 2 meters höjd - natttid

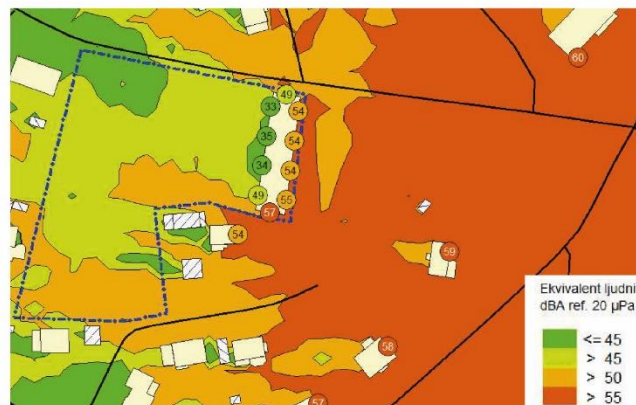


Bild 27. Maximalnivå på 2 meters höjd - natttid (med åtgärd)

Kartor från ENSUCONS bullerutredning

Resultat och åtgärder

Utredningen resulterade i att den ekvivalenta ljudnivån 2 meter beräknas klara zon A enligt Boverkets Rapport (2015:21) "Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder" för dagtid på vardagar samt kvällar och nätter. Mellan kl 06-18 på lördagar, söndagar och helgdagar beräknas riktvärde för zon B klaras. Utredningen resulterade också i att maximalnivå beräknas överskrida 55 dBA nattetid inom planområdets östra del längst söderut (bild 26, s.19). Ljudnivån beräknas överskrida 45 dBA kl 06-18 på helger i områdets östra del.

För att uppfylla bullervärdena för zon A har utredningen utrett effekten av en bullerskärmande byggnad i östra delen av planområdet. Genom att den skärmande byggnaden, i utredningen, har en totalhöjd på över 8 meter, uppnås bullervärden för zon A för hela fastigheten upp till 8 meter över marken. Detaljplanen reglerar därmed området för bullerbyggnaden till lägsta nockhöjd om 8,1 meter och högsta nockhöjd om 10,0 meter. Inom den västra delen av planområdet kommer den högsta nockhöjden att regleras till 8,0 meter. Plankartan reglerar även planbestämmelsen m_1 , som innebär att minst hälften av bostadsrummen i varje bostad/ lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Den skärmande byggnaden kan användas som bostad med det förbehållet att sovrum inte ska placeras vid den södra kortsidan, eftersom det finns risk för bullervärden över 55 dBA maximalnivå nattetid. Plankartan reglerar också slutbesked, som inte får ges för bostad och skola förrän byggnad mellan 8,1 och 10,0 meter i nockhöjd har tillkommit i östra delen av planområdet.

Enligt Boverkets rapport (2015:21) "Industri- och verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder" är det önskvärt att på skol- eller förskolegårdar ha en ljudnivå om högst 50 dBA (ekvivalentnivå dagtid) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Av utredningen framgår att den östra delen av planområdet underskrider 50 dBA både med och utan åtgärd (se bild 20 och 21, s.19). Det bedöms därmed möjligt att ordna ytor för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet där ljudnivån underskrider 50 dBA (ekvivalentnivå dagtid).

Sammanfattning

Utredningen visar på att det är möjligt att bebygga fastigheten med bostäder, även om den intilliggande industrin utnyttjar sitt miljötillstånd fullt ut.

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" och till viss del "Begränsad klimatpåverkan".

Vår bebyggda miljö ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Planförslaget bedöms skapa förutsättningar för en god bebyggd miljö med attraktiva livsmiljöer som bidrar till en god hälsa. Genom att möjliggöra en förtätning av området skapas möjligheter till bostäder i Olofströms tätort, ökat underlag för handel och service samt ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur. Närheten till kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil.

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 ingen risk för ras eller skred inom planområdet.

Farligt gods

Närmsta väg som är rekommenderad av Trafikverket för transport av farligt gods är Riksväg 15, ca 750 meter öster om planområdet. I riskanalys för det geografiska området Olofström, upprättad 2007 och reviderad 2013, uppges skyddsavstånd från väg rekommenderad för transport av farligt gods; 25 meter byggnadsfri zon, 40 meter till kontor och 75 meter till sammanhållen bostadsbebyggelse. Eftersom dessa avstånd överskrids bedöms inte planförslaget påverkas av farligt gods.

Översvämning

Generellt kommer förändrade nederbördsförhållanden beroende på ett föränderligt klimat att påverka yt- och grundvattennivåer, vattenföring och vattennivåer i vattendrag. Planområdet ligger förhållandevis högt och risken för översvämning bedöms som liten. Det är viktigt att dagvatten inom planområdet tas om hand på ett lämpligt sätt för att undvika i närliggande områden.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, ekonomiska, fastighetsrättsliga och tekniska 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:

- Samråd April 2020
- Granskning Maj 2021
- Granskning nr. 2 Juni 2023
- Antagande September 2023
- Laga kraft Tre veckor efter antagande, förutsatt att detaljplanen inte överklagas

Genomförandetid

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

Ekonomiska frågor

Plankostnader

För kostnader genererade i samband med upprättande av detaljplanen svarar Kommunstyrelsen.

Avtal

Exploateringsavtal kommer inte att bli aktuellt.

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. Ersättningskraven ska ställas till kommunen, inom två år från det att en ny detaljplan fått laga kraft. Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Konsekvenser på fastighetsnivå

I tabellen nedan redovisas hur fastigheten Holje 5:52 berörs av planförslaget.

| KONSEKVENSBESKRIVNING PÅ FASTIGHETSNIVÅ | | | |
|--|--|--|--|
| Fastighet | Enligt tidigare plan | Aktuellt planförslag | Konsekvenser |
| Holje 5:52 | <p>Allmänt ändamål Högst 25 % av tomten får bebyggas.</p> <p>Högsta byggnadshöjd 4,0 meter.</p> <p>Prickmark utmed angränsande gator och fastigheter.</p> <p>Prickmark utmed Bruksgatan.</p> <p>Es-område (transformatorstation). Högsta byggnadshöjd 3,5 meter.</p> | <p>Bostads-, skol-, vård- och kontorsändamål 40 % av fastigheten får bebyggas.</p> <p>Inom planområdets östra del regleras den högsta tillåtna nockhöjden till 10,0 respektive 4,0 meter och inom planområdets västra del regleras den högsta tillåtna nockhöjd till 8,0 meter. Området som regleras med högsta nockhöjd om 10,0 meter regleras också med lägsta nockhöjd om 8,1 meter.</p> <p>Prickmark utmed angränsande gata i norr.</p> <p>U-område för VA- ledningar.</p> <p>Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad/ lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.</p> <p>Slutbesked får inte ges för bostad och skola förrän byggnad mellan 8,1 och 10,0 meter i nockhöjd har tillkommit i östra delen av planområdet.</p> | <p>Planförslaget medger ändamål för bostäder, skola, vård och kontor.</p> <p>Tidigare byggnadshöjd ändras till högsta nockhöjd om 10,0 respektive 4,0 meter inom östra delen av planområdet. Inom västra delen av planområdet regleras högsta nockhöjd till 8,0 meter. Området i öst regleras också med lägsta nockhöjd om 8,1 meter.</p> <p>Prickmark tas delvis bort och bygggrätten regleras till att 40 % av fastigheten får bebyggas.</p> <p>Es-område tas bort.</p> <p>Störningsskyddsbestämmelse för att förebygga olägenheter i form av buller.</p> <p>Skyddsbestämmelse för att förebygga olägenheter i form av buller.</p> |

Servitut och ledningsrätt

Inom planområdet finns rättigheter i form av servitut. Dessa redovisas i bifogad fastighetsförteckning. Rättigheterna påverkas inte av planförslaget.

U-område planeras för befintliga kommunala ledningarna i nordvästra planområdet för att säkerställa möjligheten för ledningarna att ligga kvar. U-området innebär inte att det bildas någon rättighet. Ledningsrätt eller servitut kan behöva upplåtas för att säkerställa att ledningarna får ligga kvar.

Tekniska frågor**Vatten, avlopp och dagvatten**

Kommunalt VA-nät finns idag utbyggt i anslutning till planområdet, med möjlighet att ansluta ny bebyggelse. Skåne Blekinge Vattentjänst AB ansvarar för driften av VA-anläggningar på uppdrag av Olofströms Kraft AB, som är huvudman för VA-anläggningen.

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, gröna tak eller öppna system är att föredra.

Brandskydd

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

Avfall

Placering och utformning av utrymmen för avfallshantering ska utföras enligt gällande föreskrifter för avfallshantering. Återvinningscentral finns vid Traktorvägen i sydöstra delen av Olofströms tätort.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Fredrik Ingstorp (mellan 2019–11 till 2021–06), planarkitekt Oskar Sandberg (2021–08 till 2023–03) och planarkitekt Paulina Sandomierska (från 2023–03 till nu), Samhällsutvecklingsavdelningen, i samarbete med övriga berörda kommunala tjänstemän.

Olofströms kommun, november 2023

Paulina Sandomierska
Planarkitekt