OLOFSTRÖMS KOMMUN

2021-05-06

Antagen av KSau -
Laga kraft -
Genomförandetiden slut -

Ändring av detaljplan för fastigheten Kyrkhult 1:360, Hälsokällan i Kyrkhults samhälle, Olofströms kommun

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

SAMRÅDSHANDLINGAR

Följande handlingar tillhör planförslaget:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Ursprunglig detaljplan, ”K35 – Detaljplan för fastigheten Kyrkhult 1:360 m.fl.”

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND **1**

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG **1**

PLANENS HANDLÄGGNING **1**

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN **1**
Förenlighet med 3 och 4 kap. Miljöbalken 1
Riksintresse 1
Miljöbedömning 2
Miljökvalitetsnormer 2

PLANDATA **2**
Läge och areal 2
Markägoförhållanden 3

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN **3**
Kommunala beslut 3
Översiktsplan 2012 3
Detaljplaner 3

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR & KONSEKVENSER **4**
Natur 4
Geotekniska förhållanden 4
Radon 5
Förorenad mark 5
Fornlämningar och kulturmiljö 5
Bebyggelse 6
Tillgänglighet 8
Barn och unga 8
Trygghet och säkerhet 8
Friytor och rekreation 8
Gator och trafik 9
Teknisk försörjning 9

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET **10**
Miljökvalitetsnormer 10
Miljömål 11
Ras och skred 12
Farligt gods 12
Översvämning 12

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING **12**
Organisatoriska frågor 12
Ekonomiska frågor 13
Fastighetsrättsliga frågor 13
Tekniska frågor 14

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN **15**

BAKGRUND

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-11-10 att ge Samhällsutvecklingsavdelningen i uppdrag att påbörja arbetet med en ändring av detaljplan för fastigheten Kyrkhult 1:360 i syfte att utöka ändamålen för fastigheten och öka möjligheterna för en utveckling av fastigheten. Byggnaden på fastigheten har tidigare ägts av Region Blekinge och använts som vårdcentral. I samband med att vårdcentralen flyttade sin verksamhet valde regionen att sälja fastigheten. Den nya fastighetsägaren inkom då med en förfrågan till kommunen om att utöka ändamålen i gällande detaljplan från vårdändmål till att även omfatta bostads- och centrumändamål.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att utöka vårdändamålet i gällande detaljplan till att även omfatta bostads- och centrumändamål för fastigheten Kyrkhult 1:360. Planändringen berör endast fastigheten Kyrkhult 1:360, i övrigt sker inga förändringar inom planområdet. Hela plankartan har digitaliserats i samband med planändringen för att bidra till en digital samhällsbyggnadsprocess.

PLANENS HANDLÄGGNING

Detaljplanen handläggs med begränsat standardförfarande. Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Planarbetet delas in i fyra steg; samråd, antagande, laga kraft och genomförande. Under samrådet har sakägare, berörda boende och remissinstanser möjlighet att komma med synpunkter. Om samtliga sakägare godkänner planförslaget under samrådet är det möjligt för kommunen att anta detaljplanen efter samrådsskedet. Efter att detaljplanen fått laga kraft kan genomförandeskedet påbörjas och bygglov ges. Detta planärende befinner sig i samrådsskedet.

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

Området omfattas av påverkansområde för luftrum, MSA-område (Minimum Safe Altitude-område). En ändring av detaljplanen bedöms inte påverka MSA-området.

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 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 planändringen medför betydande miljöpåverkan har en undersökning gjorts. Vid undersökningen framkom att planändringen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas. Undersökningen bifogas planhandlingarna.

Miljökvalitetsnormer

I 5 kap. Miljöbalken behandlas föreskrifter om hur miljökvalitetsnormer ska uppfyllas. Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer överskrids.

PLANDATA

Läge och areal

Fastigheten Kyrkhult 1:360 ligger i Kyrkhults tätort och är ca 1400 kvm stor. Fastigheten avgränsas av en parkeringsplats i öst och Hultmansvägen i norr. I väster och söder gränsar fastigheten till grönområden.

Bild 1. Flygfoto över området

Markägoförhållanden
Fastigheten Kyrkhult 1:360 ägs av en privat fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut
Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-11-10 att ge Samhällsutvecklingsavdelningen i uppdrag att påbörja arbetet med ändring av detaljplan för fastigheten Kyrkhult 1:360.

Översiktsplan 2012
Kyrkhults strategiska mål för bostadsbebyggelse bör vara att nå en sammanhållen bebyggelse, med koncentration till ortens mitt. Det är även betydelsefullt att det skapas möjligheter för nya verksamheter att etablera sig på orten. Planområdet ingår i ett område som pekats ut som värdefull kulturmiljö, se mer info under avsnittet ”Fornlämningar och kulturmiljö”. Planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner
För fastigheten Kyrkhult 1:360 gäller detaljplanen K35 som fick laga kraft 1993-12-02. Inom området medger planen sjukvård (D). Byggrätten är reglerad genom prickmark utmed fastighetsgränserna i norr, öster och väster. Inom området tillåts endast byggnader i en våning. Utmed Hultmansvägen i norr är en del av området markerat med u-område, ”*marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar*”.

Bild 2. Utdrag ur gällande detaljplan ”K35 – Detaljplan för fastigheten Kyrkhult 1:360 m.fl.”

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR & KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken inom området utgörs av befintlig bebyggelse och grönytor med inslag av buskage och träd. Området väster om planområdet ingår i kommunens skogsbruksplan och bedöms ha ett högt bevarandevärde på grund av dess höga naturvärden i ett kvartersnära område. Söder om fastigheten finns en mindre park med damm och planteringar. Det bedöms inte finnas några särskilda naturvärden inom berörd del av planområdet.

Bild 3. Grönytor väster om aktuell fastighet

Bild 4. Parkområde söder om området

Geotekniska förhållanden

Marknivån i området är relativt flack med marknivåer mellan 134 och 135 m ö.h. Enligt SGU:s jordartskarta återfinns sandig morän inom hela planområdet. Uppskattat jorddjup är enligt SGU mellan 1 och 3 meter. Berggrunden inom området består enligt SGU av intrusiv bergart (granodioritisk-granitisk gnejs).

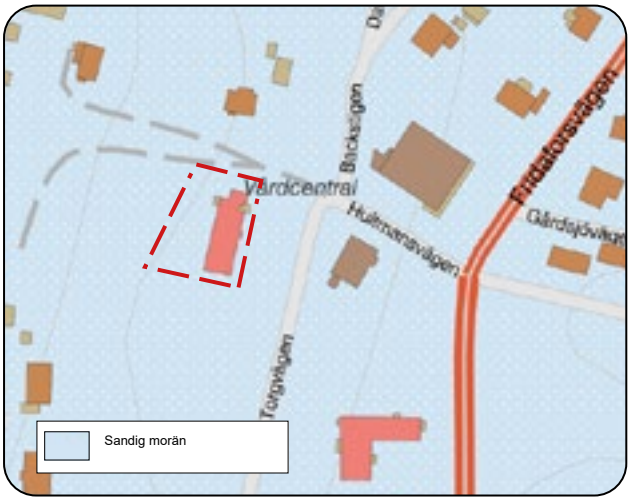


Bild 5. Utsnitt ur SGU:s jordartskarta

Bild 6. Utsnitt ur SGU:s berggrundskarta

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 området som berörs av planändringen finns inga noterade potentiellt förorenade områden. På fastigheten Kyrkhult 1:225, finns ett potentiellt förorenat område registrerat (drivmedelshantering). 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.

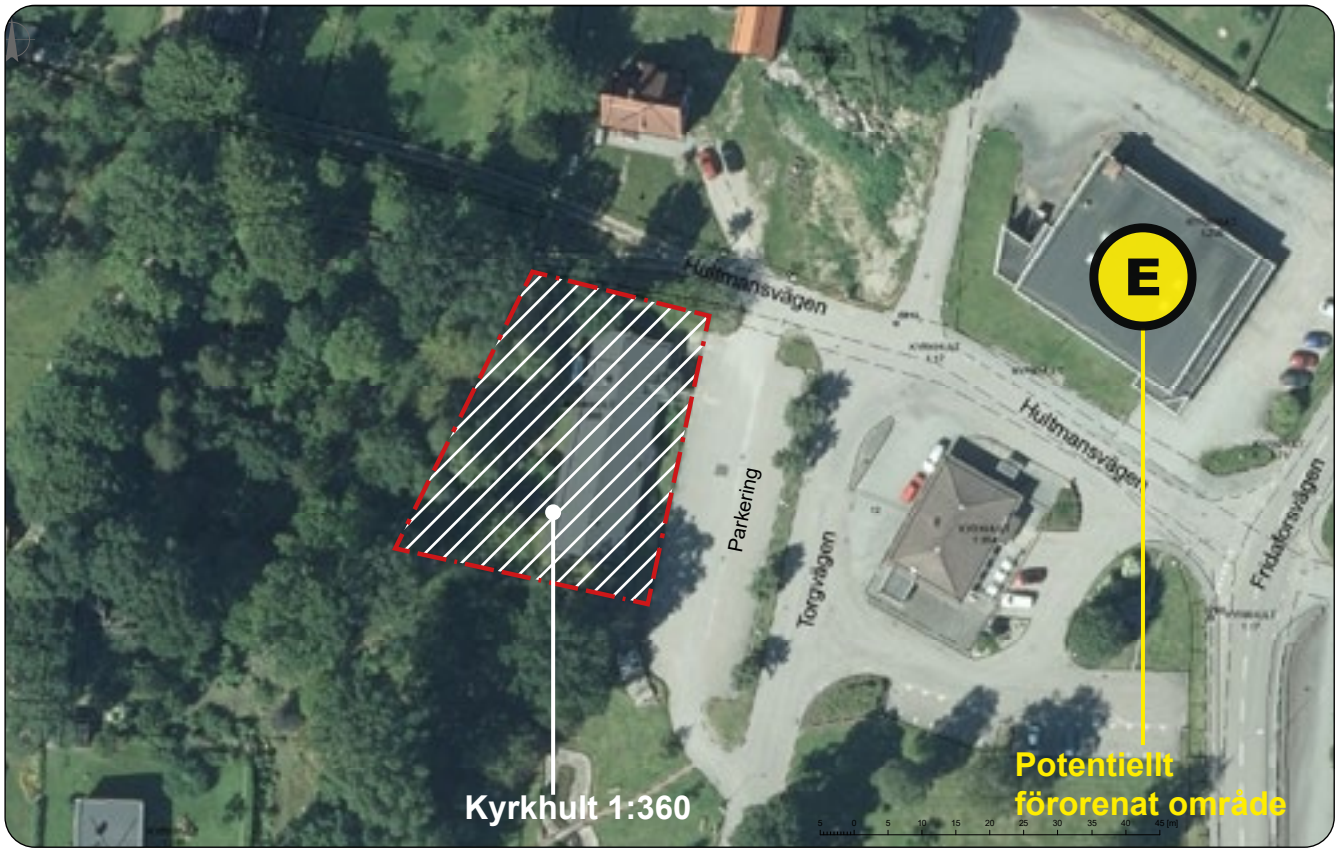


Bild 7. Potentiellt förorenat område

Fornlämningar och kulturmiljö

I området 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.

Hela planområdet omfattas av Olofströms kulturmiljöprogram där Kyrkhults tätort i sin helhet omnämns som en kulturhistoriskt intressant miljö.

Kyrkhult beskrivs som en väl sammanhållen kyrkby där framför allt tre tidsskeden satt tydliga och kulturhistoriskt värdefulla avtryck i samhället. Bebyggelsen kring kyrkan speglar Kyrkhults tidigare rollen som centralort. Brunnsrestaurangen, Turisthotellet och sekelskiftesvillorna illustrerar den för samhällets framväxt viktiga brunnsepoken. Den välbevarade skolmiljön är en god representant den expansiva folkhemsepoken under 1950-70-talen. Aktuell fastighet ligger i närheten av området kring Kyrkomiljön. Planändringen bedöms inte innebära någon påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön, men vid framtida exploatering bör hänsyn till samhällets kulturhistoriska värden värnas och framhävas.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

I området finns idag en byggnad som tidigare använts som vårdcentral. Övrig bebyggelse i närområdet utgörs av centrumbebyggelse (pizzeria och tidigare livsmedelsbutik) i en våning och villabebyggelse i 1–2 våningar av skiftande utseende och varierande ålder. Söder om området ligger kyrkans församlingshem som uppfördes 1921. Byggnaden har genom åren byggts till i flera etapper.

Bild 8. F.d. vårdcentralen ”Hälsokällan”

Bild 9. Befintliga bostadshus i närområdet

Bild 10. Befintlig centrumbebyggelse

Bild 11. Kyrkhults församlingshem med kyrkan i bakgrunden

Planförslag och förändring

Planändringen innebär att sjukvårdsändamål i gällande detaljplan utökas till att även innefatta bostads- och centrumändamål för fastigheten Kyrkhult 1:360. I övrigt sker ingen förändring inom planområdet.

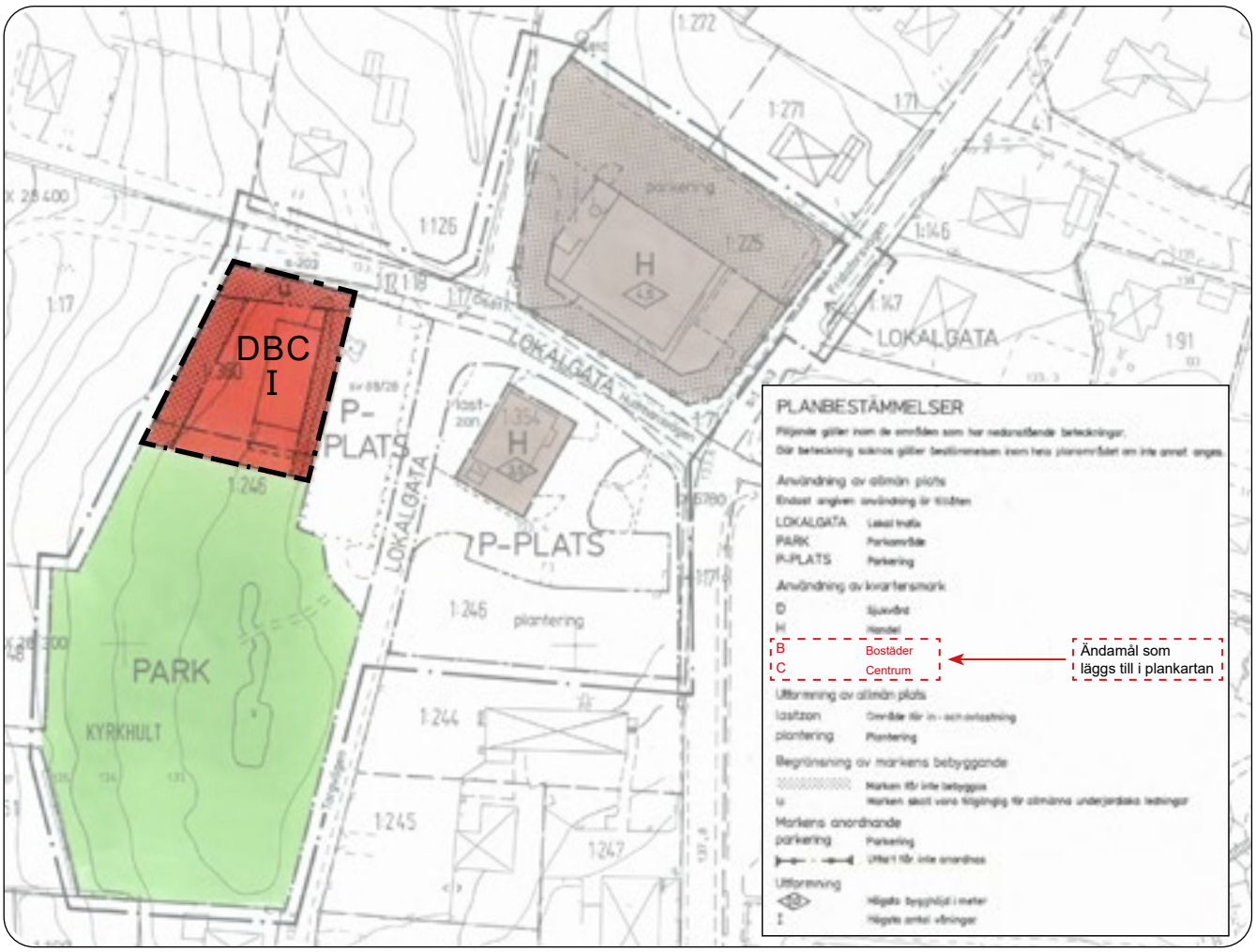


Bild 12. Planillustration, ändringar/tillägg i gällande detaljplan K35

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 offentlig och privat.

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.

Centrum

I användningen ingår all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, bibliotek, byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler m.m. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

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

Området 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.

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 planändringens perspektiv finns det goda möjligheter att se till att detta mål uppfylls. Planområdet ligger centralt i Kyrkhults samhälle med tillgång till låg- och mellanstadieskola. I anslutning till planområdet finns det områden med goda rekreationsmöjligheter. Genom att tillåta ett bredare användningsområde skapas förutsättningar för verksamheter som riktar sig till barn- och ungdomsverksamheter.

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

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.

Friytor och rekreation

På fastigheten Kyrkhult 1:360 finns idag en befintlig byggnad och en öppen gräsyta med inslag av buskage och ett fåtal träd. I anslutning till fastigheten finns park- och naturområden med möjlighet till rekreation. Det bedöms möjligt att skapa plats för friytor inom området. Huruvida tillräckliga friytor kan tillgodoses för den tänkta användningen ska beaktas i bygglovsskedet.

Cirka 350 meter sydöst om planområdet ligger Tulseboda Brunnspark som utgör ett centralt grönområde mellan Tulseboda Brunn och Södersjön. I parken finns blomsterrabatter, sittplatser, konst, brygga och våtmarker som har utvecklats genom ett Leaderprojekt. Vid Södersjön finns, utöver brunnsparken, en badplats och ett elljusspår.

Gator och trafik

Gatunät
I anslutning till fastigheten Kyrkhult 1:360 ligger Hultmansvägen och Torgvägen. Planändringen medför inga förändringar i befintligt gatunät.

Kollektivtrafik
I anslutning till området finns en busshållplats med regional busstrafik mellan Olofström och Ryd.

Angöring och parkering
Angöring sker idag till och från befintlig parkering på två håll, mot Hultmansvägen i norr och Torgvägen i söder. Planändringen innebär ingen förändring vad gäller angöring till och från området.

Parkeringsbehovet för fastighetens tidigare användning som vårdcentral säkerställdes genom servitut på fastigheten Kyrkhult 1:246. Det är fastighetsägarens ansvar att lösa parkeringssituationen för den tänkta användningen. Planändringen medför ingen förändring av parkeringssituationen i området.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten
Befintlig byggnad i är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Befintligt u-område behålls för de kommunala ledningarna i norra delen av planområdet för att säkerställa möjligheten för ledningarna att ligga kvar.

Dagvatten bör i första hand omhändertas lokalt. Där det är möjligt bör fastigheten 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
Byggnaden på fastigheten är ansluten till befintligt nät för el- tele och bredband. Planändringen bedöms inte medför några förändringar vad gäller el, värme, tele eller bredband. Det finns inget fjärrvärmenät i Kyrkhult och anslutning till nätet är därmed inte möjlig i dagsläget.

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.

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. En FTI-station (förpacknings- och tidningsinsamling) finns i södra delen av Kyrkhults tätort. Återvinningscentral finns i Olofströms tätort.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

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

Luft

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

Vatten

Området ligger i tillrinningsområdet till Skräbeån (delavrinningsområde Snövlebodaån). Den sammanvägda ekologiska statusen för Snövlebodaån bedöms till måttlig baserat på näringsämnen, vattenförekomsten bedöms ha betydande påverkan av övergödning. Vattenförekomsten uppnår inte heller god kemisk status beroende på 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 miljökvalitetsnormerna.

Planändringens 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. Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten.

Buller

Trafikbuller

Buller kan beskrivas som ett oönskat ljud. Vid planering och byggande av bostäder gäller ”Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, (SFS 2015:216)”. 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 kvm 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 på fastigheten Kyrkhult 1:360 i form av trafikbuller bedöms framförallt komma från närliggande gata (Torgvägen och Hultmansvägen). 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?”.

Beräkningar har gjorts för dagsläget och för en framtidsprognos om 20 år. Beräkningarna för framtidsscenariot har utgått från en prognostiserad trafikökning på 1 % per år. Enligt trafikmätning på Torgvägen genomförd i april/maj 2021 är årsmedeldygnstrafik (ÅDT) ca 260 fordon. Det har inte gjorts någon mätning på Hultmansvägen då det bedöms vara begränsad trafik eftersom den endast leder till tre befintliga bostadstomter. Skyltad hastighet på Torgvägen är idag 50 km/h, men är tänkt att sänkas till 30 km/h i framtiden. I framtidsscenariot beräknas ÅDT för Torgvägen till ca 320 fordon med en skyltad hastighet på 30 km/h (i beräkningen för framtidsscenariot har 40 km/h använts eftersom 30 km/h inte finns som ett alternativ i tabellen).

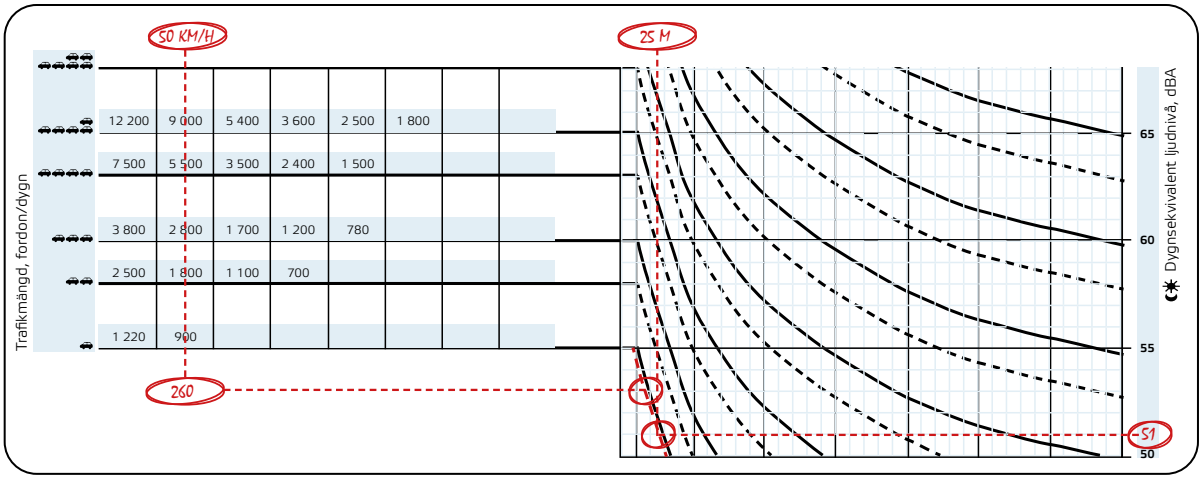


Bild 13. Bullerberäkning år 2021

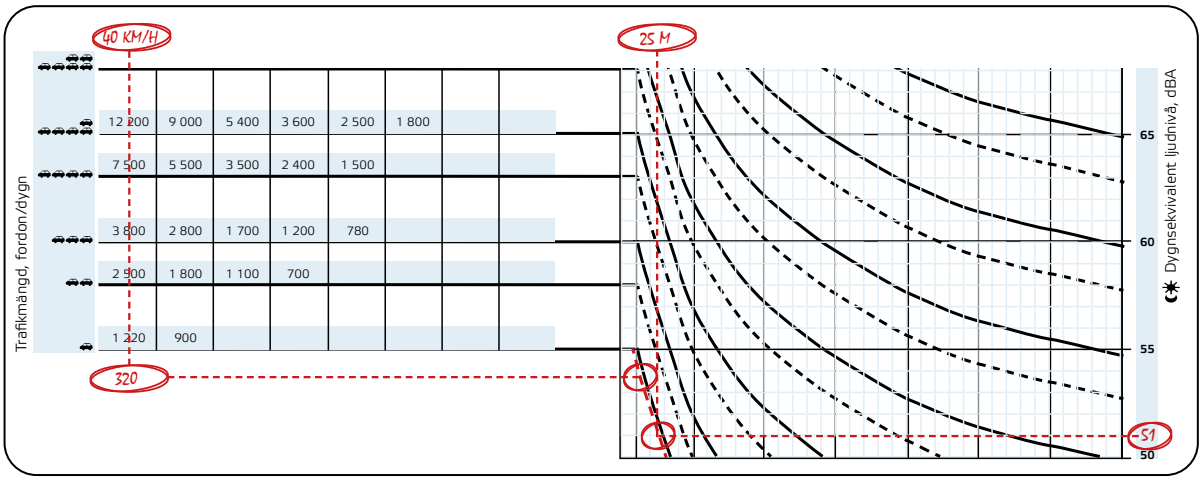


Bild 14. Bullerberäkning framtidsprognos år 2041

Beräkningarna visar att uppmätta och prognostiserade trafikmängder ger upphov till 51 dBA vid befintlig byggnads fasad på 25 meters avstånd från Torgvägens mitt. Beräknade nivåer underskrider riktvärdena enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) med goda marginaler. 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.

För att skapa en god bostadsmiljö är det viktigt att boende har tillgång till ostörda utomhusmiljöer. Planändringen medger möjlighet att skapa ostörda uteplatser och hänsyn till detta ska tas i bygglovsprövningen. Riktvärdena för trafikbuller inomhus beaktas i bygglovsprocessen. Med hänsyn till befintlig bebyggelses placering och fastighetens läge i orten bedöms planändringen inte påverkas av miljökvalitetsnormen för buller.

Miljömål

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

Vår byggda miljö ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Planändringen bedöms skapa förutsättningar för en god bebyggd miljö med attraktiva livsmiljöer som bidrar till en god hälsa. Genom att möjliggöra för bostads- och centrumändamål i området skapas möjligheter till nya bostäder, ökat underlag för handel och 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 ingen risk för ras eller skred inom planområdet.

Farligt gods

Närmsta väg som är rekommenderad av Trafikverket för transport av farligt gods är väg 116 (Rydvägen), ca 350 meter väster 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 långt ifrån något vattendrag och risken för översvämning bedöms som liten. 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, 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 begränsat standardförfarande enligt nedanstående tidplan:

- Samråd maj 2021
- Antagande oktober 2021
- Laga kraft tre veckor efter antagande, förutsatt att detaljplanen inte överklagas

Huvudmannaskap

Planändringen innebär ingen förändring gällande huvudmannaskap. Kommunen är fortsatt huvudman för allmän platsmark med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll.

Genomförandetid
Genomförandetiden gäller endast för berörd fastighet (Kyrkhult 1:360) och slutar 5 år efter det att planen fått laga kraft.

Avtal
Planavtal har tecknats med fastighetsägaren till Kyrkhult 1:360.

Exploateringsavtal kommer inte att bli aktuellt.

Ekonomiska frågor

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

Allmän plats
Planändringen berör ingen 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 andra anläggningar inom området. 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.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut och ledningsrätt
Inom berörd fastighet finns inga kända rättigheter, som t.ex. servitut eller ledningsrätt.

U-område behålls för befintliga kommunala ledningarna i norra delen av fastigheten 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.

Konsekvenser på fastighetsnivå

I tabellen nedan redovisas hur berörda fastighet påverkas av planförslaget.

KONSEKVENSBESKRIVNING PÅ FASTIGHETSNIVÅ			
Fastighet	**Enligt tidigare plan**	**Aktuellt planförslag**	**Konsekvenser**
Kyrkhult 1:360	**Sjukvård** Högst en våning tillåts. Prickmark utmed fastighetsgränserna i norr, öster och väster. U-område för befintliga VA-ledningar.	**Vård-, bostads och centrumändamål** Högst en våning. Prickmark utmed fastighetsgränserna i norr, öster och väster. U-område för befintliga VA-ledningar.	Planförslaget medger ytterligare användningar (bostads- och centrumändamål).

Tekniska frågor

Parkering

Parkeringsbehovet för fastighetens tidigare användning som vårdcentral säkerställdes genom servitut på fastigheten Kyrkhult 1:246. Planändringen medför ingen förändring av parkeringssituationen i området. Om det blir aktuellt med ändrad användning, som innebär ett större parkeringsbehov, så är det fastighetsägarens ansvar att tillgodose behovet och frågan ska behandlas i bygglovsskedet.

Vatten, avlopp och dagvatten

Byggnaden i området är ansluten till det kommunala VA- och elnätet. Skåne Blekinge Vattentjänst AB ansvarar för driften av va-anläggningar på uppdrag av Olofströms Kraft AB.

Fastigheten är ansluten till kommunens dagvattennät. 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 brandskyddföreskrifter enligt BBR (Boverkets byggregler) beaktas.

Avfall

Placering och utformning av nya utrymmen för avfallshantering ska utföras enligt gällande föreskrifter för avfallshantering. En FTI-station (förpacknings- och tidningsinsamling) finns i södra delen av Kyrkhults tätort. Återvinningscentral finns i Olofströms tätort.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Olofströms kommun, maj 2021

Fredrik Ingstorp
Planarkitekt

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

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

PLANBESTÄMMELSER

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

Användning av allmän plats

Endast angiven användning är tillåten

LOKALGATA	Lokal trafik
PARK	Parkområde
P-PLATS	Parkering

Användning av kvartersmark

D	Sjukvård
H	Handel

Utformning av allmän plats

lastzon	Område för in- och avlastning
plantering	Plantering

Begränsning av markens bebyggande

	Marken får inte bebyggas
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Markens anordnande

parkering	Parkering
	Utfart får inte anordnas

Utformning

0.0	Högsta bygghöjd i meter
I	Högsta antal våningar

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden slutar 1999-01-01

Planen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen (PBL)

Detaljplan för fastigheten

KYRKHULT 1:360 m.fl.

OLOFSTRÖMS KOMMUN, BLEKINGE LÄN

Godkänd av BN 1993-08-31
Antagen av KF 1993-11-08
Laga kraft 1993-12-02

Upprättad 1993-04-26

Lars Hederström
Stadsarkitekt

Skala 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M

Ps 1060-P96/14

FK 0349469

Akt nr:

1060-P96/14

AU$1060-P96/14

LÄNSSTYRELSEN
BLEKINGE LÄN

BESLUT

LAGAKRAFTBEVIS

1993-12-02

2023-6740-93
(2020-2879-93)

93 -12- 09

Kommunfullmäktige
i Olofströms kommun
293 24 OLOFSTRÖM

FKSV 961120

Detaljplan för fastigheten Kyrkhult 1:360 m fl i Olofströms kommun

---

Beslut om prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Kommunfullmäktige har den 8 november 1993 antagit "Detaljplan för fastigheten Kyrkhult 1:360 m fl i Olofströms kommun."

Länsstyrelsen har den 2 december 1993 enligt 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enligt 12 kap 1 § PBL.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

PS

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 2 december 1993.

Datum då beslutet vunnit laga kraft skall antecknas på planhandlingarna.

Ulla-Britt Johansson
byrådirektör

Elisabeth Manhammar
byråassistent

OLOFSTRÖMS KOMMUN
1060 - P 96/14

Kopia till:
Blekinge västra lantmäteridistrikt
Överlantmätaren
Byggnadsnämnden i Olofströms kommun
Stadsarkitektkontoret i Olofströms kommun
Vägverket, Väghållningsregion sydöst
Adm Service "Press"
Naturresurs/plan 2 ex
Akten

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

Godkänd av BN 1993-08-31
Antagen av KF 1993-11-08
Laga kraft 1993-12-02

OLOFSTRÖMS KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN KYRKHULT 1:360 M FL

OLOFSTRÖMS KOMMUN
BLEKINGE LÄN

Upprättad 1993-04-26

93 -12- 30

FKSV 961120

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR Planförslaget utgörs av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Till planförslaget hör dessutom karta med bef. planförhållanden och VA-försörjning, grundkarta samt fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE Planen upprättas för att möjliggöra utbyggnad av distriktssköterskemotttagningen.

PLANDATA

Lägesbeskrivning Planområdet är beläget i centrala Kyrkhult vid Konsum och gränsar i norr till fastigheterna Kyrkhult 1:126, 1:271 och 1:272, i öster till Fridaforsvägen samt fastigheterna Kyrkhult 1:244 och 1:245, i söder till fastigheterna Kyrkhult 1:199 och 1:200 samt i väster till fastigheterna Kyrkhult 1:17, 1:248 samt 1:251.

Areal Planområdets areal är ca 1,7 ha.

Markägarförhållanden Större delen av planområdet ägs av Olofströms kommun och utgör parkområde och parkering. Resterande mark är uppdelad på flera markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan Området ingår i översiktsplan 1990 för Olofströms kommun i område för tätortsutveckling.

Detaljplan För området gäller byggnadsplan fastställd 1982-10-15.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation Marken inom området består av planterade och gräsbevuxna ytor. Västra delen av området vid distriktsköterskemottagningen är utformat som park med damm och planteringar.

Bebyggelse Planområdet innehåller centrumbebyggelse med butik (1:225) närbutik/kiosk (1:354) och distriktsköterskemottagning (1:360).

Skyddsrum	Planområdet är beläget inom hemskyddsområde 13. Brist på skyddsrum råder varför skyddsrumsfrågan skall prövas innan bygglov för ny- och tillbyggnader inom området.
Gator och trafik	Genom området går en lokalgata som även medger busstrafik med hållplatser.
Parkering	Området innehåller parkering inom allmän plats både för besökare till distriktsköterksemottagning, närbutik och församlingshem. Till livsmedelsaffären hör en separat parkering inom kvartersmark.
Teknisk försörjn. Vatten och avlopp	Området är anslutet till bef. ledningar enligt särskild ledningskarta.
Värme	Bef. fastigheter har enskilda värmeanläggningar.
El	För elförsörjningen är området anslutet till bef. nät.
Administrativa frågor	Planens genomförandetid slutar 1999-01-01.
Medverkande tjänsteman	Planen har upprättats på Stadsarkitektkontoret med stadsarkitekt Lars Hederström som handläggare.

Godkänd av BN 1993-08-31
Antagen av KF 1993-11-08
Laga kraft 1993-12-02

OLOFSTRÖMS KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN KYRKHULT 1:360 M.FL.

OLOFSTRÖMS KOMMUN
BLEKINGE LÄN

Upprättad 1993-04-26

GENOMFÖRANDBESKRIVNING

Tidplan	Området reglerar till största delen bef. förhållanden. Utbyggnad av distriksköterskemottagningen beräknas påbörjas hösten 1993.
Genomförandetid	Genomförandetiden har satts till ca 5 år.
Huvudmannaskap	Utbyggnaden inom kvartersmark svarar resp. markägare för. Kommunen ansvarar för park, gator och parkeringar inom allmän plats.
Tekniska frågor	Genom planområdet går bef. VA-ledningar. Hänsyn till dessa har tagits i planen.
Medverkande tjänstemän	Genomförandebeskrivningen är upprättad av Stadsarkitektkontoret med stadsarkitekt Lars Hederström som handläggare.

OLOFSTRÖMS KOMMUN

SAMRÅDSHANDLING
2021-05-05

Ändring av detaljplan för fastigheten Kyrkhult 1:360, Hälsokällan i Kyrkhults samhälle, Olofströms kommun

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

OLOFSTRÖMS KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Bakgrund	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Platsens förutsättningar	1
Planens styrande egenskaper	2
Planens tänkbara effekter	2
Checklista	3
Bedömning	5

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 2020-11-10 att ge samhällsutvecklingsavdelningen i uppdrag att påbörja arbetet med en ändring av detaljplan för fastigheten Kyrkhult 1:360 i syfte att utöka vårdändamålet till att även omfatta bostads- och centrumändamål. Byggnaden på fastigheten har tidigare använts som värdcentral och ägts av Region Blekinge. I samband med att vårdcentralen flyttade sin verksamhet valde regionen att sälja fastigheten. Den nya fastighetsägaren har inkommit med en förfrågan om att utöka ändamålen i gällande detaljplan.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att utöka vårdändamålet i gällande detaljplan till att även omfatta bostads- och centrumändamål för fastigheten Kyrkhult 1:360. Planändringen berör endast fastigheten Kyrkhult 1:360, i övrigt sker inga förändringar inom planområdet.

Platsens förutsättningar

Området ligger i Kyrkhults tätort, är ca 1400 kvm stort och avgränsas av en parkeringsplats i öst och Hultmansvägen i norr. I väster och söder gränsar området till grönområden. I området finns idag en byggnad som tidigare använts som vårdcentral. Övrig bebyggelse i närområdet utgörs av centrumbebyggelse (pizzeria och tidigare livsmedelsbutik) i en våning och villabebyggelse i 1–2 våningar av skiftande utseende och varierande ålder. Söder om området ligger kyrkans församlingshem som uppfördes 1921.

Inom fastigheten som berörs av planändringen finns inga noterade potentiellt förorenade områden. På fastigheten Kyrkhult 1:225 ca 40 meter öster om aktuell fastighet, finns ett potentiellt förorenat område registrerat (drivmedelshantering). Vid misstanke om förorening ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 9 §, Miljöbalken.

Planområdet omfattas av påverkansområde för luftrum, MSA-område (Minimum Safe Altitude-område).

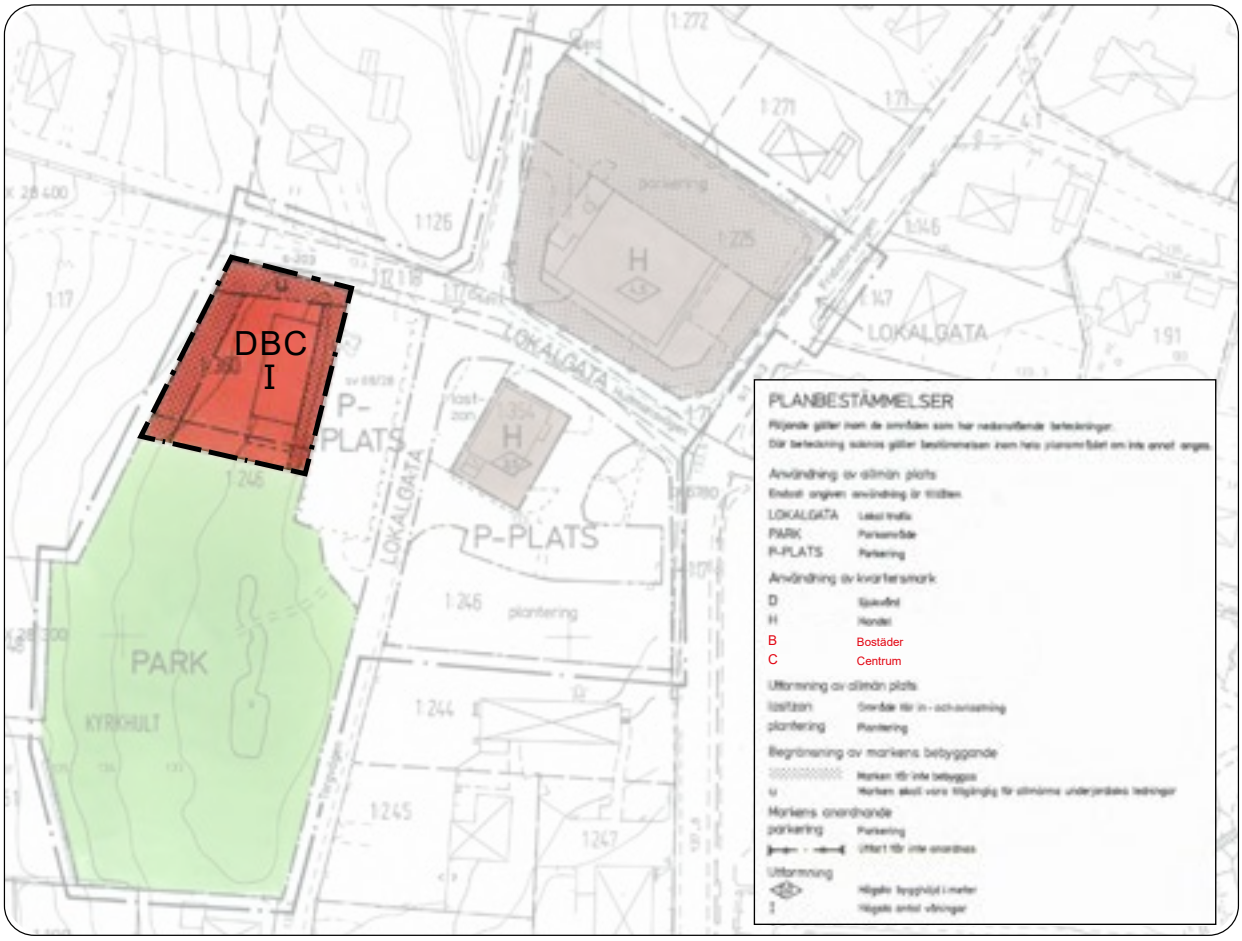
Störningar på fastigheten Kyrkhult 1:360 i form av trafikbuller bedöms framförallt komma från närliggande gata (Torgvägen och Hultmansvägen). En förenklad bullerberäkning har gjorts för att översiktligt utreda vilka ljudnivåer som planområdet utsätts för idag, samt vid prognostiserad trafikmängd om 20 år. Bullerberäkningen har tagits fram med hjälp av Boverkets modell för att beräkna utbredningen av buller från vägtrafik i broschyren ”Hur mycket bullrar vägtrafik?”. Beräkningar har gjorts för dagsläget och för en framtidsprognos om 20 år. Beräkningarna för framtidsscenariot har utgått från en prognostiserad trafikökning på 1 % per år. Enligt trafikmätning på Torgvägen genomförd i april/maj 2021 är årsmedeldygnstrafik (ÅDT) ca 260 fordon. Det har inte gjorts någon mätning på Hultmansvägen då det bedöms vara begränsad trafik eftersom den endast leder till tre befintliga bostadstomter. Skyltad hastighet på Torgvägen är idag 50 km/h, men är tänkt att sänkas till 30 km/h i framtiden. I framtidsscenariot beräknas ÅDT för Torgvägen till ca 320 fordon med en skyltad hastighet på 30 km/h (i beräkningen för framtidsscenariot 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 51 dBA vid befintlig byggnads fasad på 25 meters avstånd från Torgvägens mitt. Beräknade nivåer underskrider riktvärdena enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) med goda marginaler.

Marknivån i området är relativt flack med marknivåer mellan 134 och 135 m ö.h. Enligt SGU:s jordartskarta återfinns sandig morän inom hela planområdet. Uppskattat jorddjup är enligt SGU mellan 1 och 3 meter. Berggrunden inom området består enligt SGU av intrusiv bergart (granodioritisk-granitisk gnejs).

Planens styrande egenskaper

Syftet med planändringen är att möjliggöra flera användningar (bostäder och centrum) för att ge ökade möjligheter för en användning av fastigheten Kyrkhult 1:360. Gällande detaljplan för fastigheten medger ändamål för sjukvård (D). Byggrätten är reglerad genom prickmark utmed fastighetsgränserna i norr, öster och väster. Inom området tillåts endast byggnader i en våning. Utmed Hultmansvägen i norr är en del av området markerat med u-område, ”*marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar*”

Planändringen föreslår att användning utökas till att även tillåta bostads- och centrumändamål inom området. I övrigt sker ingen förändring av byggrätt eller högsta tillåtna våningsantal.



Planillustration, ändringar/tillägg i gällande detaljplan K35

Planens tänkbara effekter

Ändringen innebär att fler ändamål tillåts inom planområdet, vilket innebär att befintlig byggnad kan användas för andra syften än sjukvård. Funktioner som ryms inom ändamålet ”Centrum” bedöms ha liknande omgivningspåverkan som befintligt ändamål ”Sjukvård”. Ändamål för bostäder bedöms ha en annan omgivningspåverkan än sjukvård. Bostäder kan bl.a. innebära att behovet ökar vad gäller utemiljöer, friytor, sophantering, m.m. Att tillåta bostadsändamål på fastigheten kan även medföra att området används under större del av dygnet, framförallt på kvällar och helger. Sammantaget bedöms inte planändringen innebära några större förändringar vad gäller markanvändning eller omgivningspåverkan.

Checklista

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

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påverkan	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Miljö									
Miljökvalitetsnormer							X		Inga MKN bedöms överskridas.
Miljömål							X		Detaljplanen bedöms inte inverka på kommunens arbete att nå miljömålen.
Hållbar utveckling					X				Planförslaget kan leda till ett ökat underlag för handel och service samt ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur.
Energi och naturresurser									
Befintlig infrastruktur							X		
Mark							X		Hushållningen av mark anses vara god då området till stor del redan är ianspråktagen.
Vatten							X		
Riksintresse									
Totalförsvaret								X	
Naturvård								X	
Kulturmiljövård								X	
Infrastruktur								X	
Friluftsliv								X	
Jordbruk								X	
Kulturmiljö och lanskapsbild									
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	
Dagvatten							X		
Grundvatten								X	
Föroreningar									
Förorenad mark								X	
Avfallshantering			X						Ändrad användning kan innebära ökad belastning på avfallshanteringen på fastigheten
Hälsa (planens påverkan på människor)									
Buller, trafik			X						Gällande riktlinjer bedöms ej överskridas
Buller, verksamheter								X	
Luftkvalitet							X		
Radon								X	
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 Kyrkhult 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 lokaliseringsalternativ bör utredas	

Miljöbedömning behövs	
Miljöbedömning behövs inte	**X**

Bedömning

Marken inom området bedöms som lämplig att bebygga och planändringens påverkan på miljön är begränsad. Inga miljömål, miljökvalitetsnormer eller riksintresse påverkas negativt. Planändringen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte behöver upprättas.

Olofströms kommun, maj 2021

Fredrik Ingstorp
Planarkitekt