

Ändring av detaljplan för del av Holje 204:5 m. fl, i Olofströms samhälle, Olofströms kommun

Ändring av

PLAN - OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detta planförslaget har följande handlingar upprättats:

- Detaljplanekarta, originalplanens ”tillägg och ändring” 2010 inkl ändring 2017
- Plan- och genomförandebeskrivning, originalplanens ”tillägg och ändring” 2010 inkl ändringar 2017
- Fastighetsförteckning 2017

BAKGRUND

Gällande detaljplan för fastigheten Holje 204:5 (originalplan från 1995, kompletterad med tillägg och ändring 2010) medger idag byggnation av bostad, kontor, handel och vård med en byggnadshöjd upp till 10 m. En ändring av detaljplanen erfordras nu 2017 för att möjliggöra för ytterligare förtätning i centrala Olofström.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringens syfte är att möjliggöra för en högre exploatering inom planområdet, genom att möjliggöra för byggnation i upp till sju våningar. Syftet i gällande detaljplan är bostad, vård, kontor och handel inom fastigheten 204:5 m.fl. Avsikten med den nya ändringen är att möjliggöra ytterligare förtätning med samma markanvändning. Således är syftet i gällande plan förenligt med den nya ändringens avsikt.

PLANENS HANDLÄGGNING

Ändring av detaljplan innebär att de ursprungliga planhandlingarna består och ska läsas tillsammans med de tillkommande. Bestämmelser kan på så sätt läggas till, tas bort eller ges ett annat tillämpningsområde. Förfarandet vid ändring av detaljplan skiljer sig inte från förfarandet vid upprättande av ny plan.

PLANENS HANDLÄGGNING

Planen handläggs 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 detaljplanen har vunnit laga kraft kan genomförandeskedet påbörjas och bygglov ges. Detta planärende befinner sig i granskningsskedet.



SAMRÅD	GRANSKNING	ANTAGANDE	LAGA KRAFT	GENOMFÖRANDE
--------	------------	-----------	------------	--------------

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms förenligt med 3 och 4 kap. miljöbalken. Förslaget bidrar inte till att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken överskrids.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget norr om Östra Storgatan, i östra delen av Olofströms centrum. Planområdet ligger i direkt anslutning till Vårdcentralen och till äldreboende. Planområdet har en total yta på ca 9300 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Holje 204:5 ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan ÖP 2008

Planområdet är angivet som område för centrumutveckling.

Detaljplaner

För planområdet gäller idag detaljplan för Holje 204:1 m fl. som vann laga kraft 1995-02-20 tillsammans med ändring av detaljplan för del av Holje 204:5 m.fl., som vann laga kraft 2010-09-28.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-02-21 (dnr. KS2017/403) att uppdra åt samhällsutvecklingsavdelningen att upprätta förslag till ändringar av detaljplan för Holje 204:5.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Omgivningen utgörs av vårdcentral, äldreboende samt parkering. Området gränsar i söder till Östra Storgatan. Inom planområdet på prickad mark och u-områden finns anlagda gräsytor och trädplantering.

Planförslag

Anlagda gräsytor och trädplaneringen behålls i största möjlighet. ”Plusmark” införs i norr och i väst, mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader (uthus och garage). Föreskrivet antal våningar tillförs. Vård medges som kompletterande markanvändning, en samlad sammansättning markanvändningar skapas därmed för hela planområdet.

Radon

Enligt markradonutredningen över Olofströms tätort (MRM Konsult AB-92) kan lokala förekomster av högradonmark föreligga inom området. Nybyggnation skall utföras radonsäkert.

Bebyggelseområden

Idag finns på området inga byggnader.

Planförslag

- Planbestämmelse om byggnadshöjd (10 m) utgår och ersätts istället med planbestämmelse om föreskrivet antal våningar som regleras till sju (VII)
- Tillägg till planbestämmelserna görs, en enhetlig sammansättning markanvändningar skapas nu som medger Bostäder, Handel, Vård och Kontor
- Planbestämmelsen b_3 införs, byggnader skall uppföras radonsäkert
- ”Plusmark” som endast får bebyggas med uthus och garage införs i väst och i norr
- Bestämmelse om exploatering ändras, e_270 (högsta byggnadsarea i % av fastighetsyta) anges till 70 procent
- Bestämmelsen om antal sovrum mot gård utgår helt

Offentlig och Kommersiell service

Planområdet gränsar till vårdcentral. Till centrum och övrig offentlig och kommersiell service är det mindre än 400 m.

Tillgänglighet

Befintliga gångvägar och närheten till centrum, med väl utbyggd gång och cykelvägar samt busshållsplatser gör området väl tillgängligt.

Byggnadskultur och gestaltning

Området är strategiskt beläget och en stor potential finns i en förtätning av bebyggelsestrukturen. Ny bebyggelse skall anpassas till den befintliga bebyggelsen.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet gränsar i söder till Östra Storgatan. All parkering förutsätts ske inom tomtmark.

Kollektivtrafik

Busshållsplats finns i anslutning till planområdet.

Störningar

Markföreningar

Vid upptäckt av markförening ska tillsynsmyndigheten (Miljöförbundet Blekinge Väst) underrättas enligt 10 kap 11 § miljöbalken. Innan grävning i förenade massor påbörjas ska en anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till tillsynsmyndigheten.

Buller

Bullermätningar har genomförts, ”Buller VÄG version 8.6” har använts av Trivector AB. Resultat visade en Ekvivalentnivå på 54 dBA . Naturvårdsverkets riktlinjer för nybyggnad av bostäder som normalt inte bör överskridas är 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).

Översvämningsrisk

Planområdet är beläget ca 80 m från Skräbeån i nordväst. Enligt MSB:s översvämningskartering är avståndet till nivåer för beräknat högsta flöde (bhf) samt 200-årsflöde ca 65-70 m. Kommunen bedömer inte att någon risk för översvämning föreligger sett till befintlig topografi, avstånd och infrastruktur.

Teknisk försörjning

Exploatören svarar för eventuell erforderlig flytt av befintliga ledningar inom planområdet.

EI

Finns inom planområdet.

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns inom planområdet.

Värme

Planområdet kan anslutas till befintligt fjärrvärmesystem.

Avfall

Avfallshantering kan lösas inom planområdet, närmaste återvinningsstation finns vid Ekhagsvägen 2 i sydost.

KONSEKVENSER

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas, om planen medger en markanvändning som innebär en betydande miljöpåverkan. Syftet med en MKB 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.

En särskild behovsbedömning, för att klargöra huruvida en MKB behövs, bedöms inte relevant vid ändring av detaljplan. Bygghuset bedömer att påverkan på omgivningen inte kan anses som betydande och att en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för originalplanen har gått ut, genomförandetiden för ändring av detaljplan (laga kraft 2010-09-28) har en genomförandetid på 10 år och löper således till och med 2020-09-28. Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 5 år från den dag beslutet att anta ändringen vunnit laga kraft och omfattar de bestämmelser som ändrats (se plankarta).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ändring av detaljplan (laga kraft 2010-09-28) är upprättad av Ann-Christin Svensson, Planarkitekt.

Denna planändring (laga kraft 2017-10-20) har upprättats av Mari Wagner, planarkitekt samt Ann-Christin Svensson, Planarkitekt (Olofströms kommun). I planarbetet har även Sweco Architects bistått.