

Detaljplan för Holje 5:59, Västra Bommareviken i Olofströms kommun

PLAN - OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLINGAR

Följande handlingar tillhör planförslaget:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANENS HANDLÄGGNING	3
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	3
Förenlighet med 3 och 4 kap. Miljöbalken	3
Riksintresse	3
Miljöbedömning	3
Miljökvalitetsnormer	5
Strandskydd	5
PLANDATA	6
Läge och areal	6
Markägoförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan 2012	6
Detaljplaner	6
Övriga kommunala beslut	Fel! Bokmärket är inte definierat.
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR & KONSEKVENSER	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	7
Radon	7
Förorenad mark	8
Fornlämningar och kulturmiljö	8
Bebyggelse	8
Tillgänglighet	9
Trygghet och säkerhet	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Barn och unga	9
Fritid och rekreation	10
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning	11
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	11
Miljökvalitetsnormer	11
Miljömål	12
Ras och skred	12
Farligt gods	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Översvämning	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	13
Organisatoriska frågor	13
Ekonomiska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15

BAKGRUND

Kommunstyrelsen beslutade 2021-10-05 §171 att ge Samhällsutvecklingsavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för det aktuella området.

Kommunstyrelsen beslutade 2021-11-05 § 196 att genomföra samråd för det aktuella planförslaget. Planförslaget är utsänt på samråd under tiden 24 november till den 17 december 2021.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Holje 5:59. Området är inte tidigare planlagt, utan utgörs av ett skogsparti i österslutning ner mot Gjutarevägen. Däremot är det utpekade i gällande översiktsplan som ett utbyggnadsområde för bostäder. Planområdet gränsar till Halens Naturreservat, och berörs av riksintresse för friluftslivet. Inom delar av området finns även höga naturvärden.

Bebyggelsen är tänkt att utgöras av framförallt radhus och parhus i 1-2 våningar, ca 20-30 lägenheter. Bebyggelsens placering anpassas i terrängen och väganslutning föreslås ske mot Gjutarevägen.

PLANENS HANDLÄGGNING

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

Planområdet angränsar i väster till riksintresse för friluftsliv (MB 3 kap 6), Valjeviken-Ryssberget-Halen-Raslången. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Miljöbedömning

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

detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas. Undersökningen bifogas planhandlingarna.

Miljö kvalitetsnormer

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

Strandskydd

Ett område med en bredd på 100 meter från strandkant är reglerat med strandskydd, vilket innebär att en begränsad del av det aktuella planområdet berörs av strandskydd. 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. Berörda delar sammanfaller med ytor för allmän plats (gata, natur). Mellan aktuellt planområde och stranden finns ett tidigare planlagt och utbyggt bostadsområde, inom vilket strandskyddet upphävts för gata och gc-väg. Med anledning av detta bedöms det föreligga skäl för att upphäva strandskyddet inom aktuellt planområde.



Bild: Strandskydd inom planområdet markerat med blå skrafferade ytor.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Olofström och är ca 36 hektar stort. Området avgränsas av Gjutarevägen i öst och Halens Naturreservat väst och söder. I norr gränsar planområdet till två befintliga bostadsfastigheter.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är kommunägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2012

Enligt gällande översiktsplan är området utpekad för bostäder och ingår i utvecklingen av nya bostäder i å- och sjönära lägen kring sjön Halen. Det aktuella området är den senaste etappen för ny bebyggelse i området Bommareviken, ett av områdena som ingår i visionen "Hala sjöstad". (Se sidan 53 ÖP 2012). Arbetet med en ny översiktsplan pågår.

Detaljplaner

Större delen av området är inte tidigare planlagt. Däremot omfattas Gjutarevägen och bostäderna öster därom av detaljplan A19 laga kraft 2007-06-30 samt detaljplan O4 laga kraft 2003-05-09.

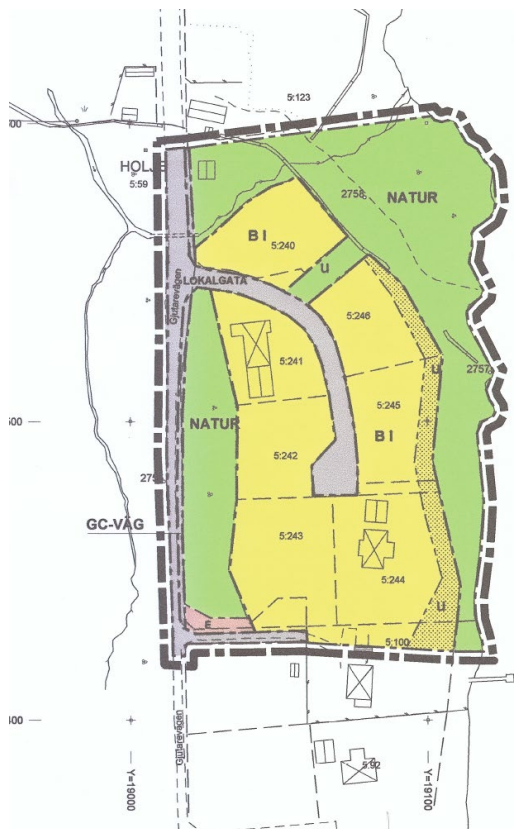
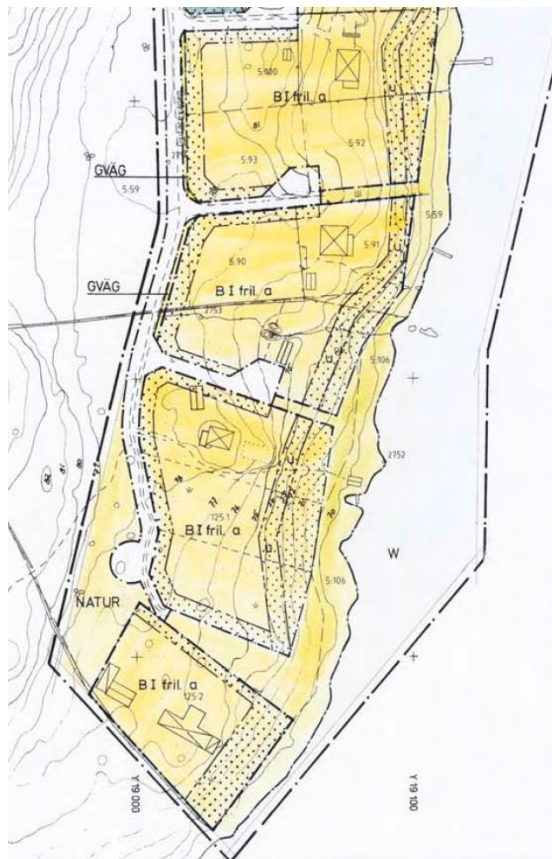


Bild: Plan A19



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR & KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Området består idag av ett skogsområde av ädellövträd så som ek och bok i en österslutning. Grönstrukturmässigt hänger det samman med övrig natur i Halens Naturreservat, men planområdet omfattas inte av naturreservatet.

Området består av kuperad, blockrik morän, med mycket ”berg i dagen” och branter. Höjdskillnaderna mellan områdets högsta och lägsta del är cirka 10-15 meter. I fastighetsgräns i väster och söder finns stenmurar. I lågpartiet längs Gjutarevägen finns diken och det är periodvis sankt.

Området är utpekad som naturvärde av Skogsstyrelsen som gjorde en inventering 2018. Där beskrivs området enligt följande:

En stor del av området ligger i en östslutning. Avgränsas av ledningsgata i väst, väg i öst, tomtgräns i norr och stenmur i syd. Träd- och buskskiktet är ganska välslutet. Bok och ek dominerar med inslag av tall. Al, asp, avenbok, björk, hassel finns också. Blockrik mark, bitvis tjockt med mossa. Ett litet vattendrag finns i den östra delen. Mindre delar av området håller nyckelbiotopklass. Ett tecken på att området ligger tätortsnära är att där finns flera kojor i mer eller mindre gott skick. Gallring av träd som växer upp i ekarnas kronor och uttag av gran ur området vore önskvärt ur naturvårdssynpunkt.

Under vårvintern 2021 gjorde skogsstyrelsen en avgränsning av de delar som bär högst naturvärde inom fastigheten. De högsta naturvärdena följer framförallt höjdryggen.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består området av sandig morän. Uppskattat jorddjup är enligt SGU huvudsakligen mellan 1-3 m, i den nordligaste delen 3-5 meter. Berggrunden inom området består enligt SGU av granit (granitoid), intrusiv- och ytbergart, ställvis metamorf.



Bild: Avgränsning naturvärden.

Planförslaget anpassar sig till stor del efter avgränsningen, med avsteg i den sydliga delen, som kommunen bedömt hysa lägre naturvärden och vara lämplig för bebyggelse. Sammantaget lämnas ca 18 hektar till naturmark inom planområdet, inklusive ytor för dagvattenhantering.

Enligt Länsstyrelsens kartunderlag från SGI, kring klimat och risk, är området inte utsatt för erosion, ras, skred eller höga vattennivåer.

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

Radon

Inom planområdet har ingen risk för hög markradonhalt registrerats. Generellt har mätningar visat att höga radonhalter är vanligt även utanför högriskområden. Detta innebär att all nybyggnationen 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

Det finns inga noterade potentiellt förorenade områden inom planområdet och det bedöms inte behövas någon miljöteknisk markundersökning i samband med planarbetet. Vid misstanke om förorening ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt Miljöbalken (1998:808).

Fornlämningar och kulturmiljö

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse (utanför planområdet)

Befintlig bebyggelse ligger norr och öster om planområdet. Det utgörs av bostäder av karaktären friliggande villor i 1-1,5 våningar.

Ny bebyggelse

Hänsyn till terrängen

För att bevara områdets naturgivna kvaliteter är det viktigt att påverkan på befintlig terräng begränsas. Det handlar om att visa omsorg om landskapets befintliga kvaliteter och ta tillvara platsens unika förutsättningar, som till exempel berg i dagen och äldre träd. Planens utformning och placering av kvartersmark samt gator har skett med hänsyn till terrängen. I sluttande partier har möjlighet till suterränghus skapats genom reglering av höjder utifrån nollplan.

Byggnadsutformning

Exploateringsgraden är reglerad till 30 % byggnadsarea per fastighet för en- och tvåbostadshus och 40 % för övrig bostadsbebyggelse.

Högsta nockhöjd anges med så kallad +höjdsangivelse, d.v.s. höjden relaterat till höjdkurvor i terrängen. Nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Högsta tillåtna nockhöjd är motsvarande mellan 6,0 - 8,0 meter för större delen av bebyggelsen. 6 meter motsvarar 1 – 1 ½ våning, plushöjd medger 1 våning + suterrängvåning, vilket ger möjlighet att uppföra bebyggelse med en god terränganpassning.

Huvudbyggnad får inte placeras närmre tomtgräns än 4 meter, alternativt ska den sammanbyggas i fastighetsgräns, vilket möjliggör t.ex. radhus, parhus, kedjehus. För

komplementbyggnad gäller motsvarande 2 meter alternativt sammanbyggas i tomtgräns. Framför garage/carport ska fritt utrymme på 6 meter hållas mot gata.

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. Byggnader ska placeras och utformas efter platsens förutsättningar vilket innebär att topografin sätter begränsningar för vilken slags byggnad som är möjlig att uppföra. Terränganpassning innebär också att välja rätt plats och placering på tomten för att mer i detalj anpassa byggnaden till terrängen. Detta föreslås inte regleras genom planbestämmelse, utan följs upp i samband med bygglov.



(Illustration - Landscape Syd AB, ur program för Östra Eneby 1:1 och Ryssnäs)

Bild: Illustration hämtad från Norrköpings kommun.

Tillgänglighet

Planområdet är backigt. 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

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barns behov och rättigheter. Nya bostäder intill naturområdet möjliggör för fler människor i olika åldrar att bo nära naturen.

Friytor och rekreation

Idag är området skogsmark. Det finns inga anordnade lektytor inom fastigheten, däremot löper en stig från Gjutarevägen upp genom området och genom en öppning i stenmuren i väster ansluter den till en stig i naturreservatet. Denna stig kan finnas kvar då den hamnar inom område för naturmark i planförslaget.

Vid en planläggning kommer delar av området övergå till privat tomtmark, men inom bostadskvarteren kommer det även att anläggas gator, gångvägar och gemensamma gårdsytor med möjlighet för lekplats och vistelseytor. Byggrätterna är också anpassade för att det ska finnas plats för såväl byggnader som parkering och friytor på den enskilda fastigheten.

Tillgången till natur- och friluftsytor är mycket god, med direkt angränsning till Halens Naturreservat. Ca 500 meter nordost om planområdet finns Bommarevikens fotbollsplan och 100 meter österut ligger Bommareviken.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås via Pressaregatan och angörs från Gjutarevägen. Trafiken på Gjutarevägen bedöms vara mellan 50-100 fordon/ÅMD (årsmedeldygn) och tillkommande 20-talet bostäder innebär visserligen en fördubbling, men med de ändå låga trafikmängderna bedöms det finnas kapacitet för denna förändring.

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga särskilda gång- och cykelbanor utmed Gjutarevägen och Pressaregatan, utan trafiken sker på samma utrymme.

I gällande detaljplaner utmed Gjutarevägen finns avsatt utrymme för anläggande av en gång- och cykelväg längs den östra sidan, den har dock inte blivit genomförd.

I detta planförslag tas hela Gjutarevägen med och inom bestämmelsen GATA inryms utrymme att anlägga gång- och cykelbana om så bedöms vara nödvändigt. I samband med att detaljplan togs fram för området vid Sanders väg möjliggjordes en breddning av Pressaregatan och då även utrymme för utbyggnad av gång- och cykelbanor. På så vis kan gång- och cykelvägarna knyts samman.

Kollektivtrafik

Olofströms resecentrum med lokal och regional busstrafik ligger ca 3 kilometer öster om planområdet.

Den närmaste busshållplatsen från planområdet är Vilboken. Avståndet till denna hållplats är ca 1,5 kilometer. Detta avstånd är långt för att uppnå god tillgänglighet till kollektivtrafiken. Kommunen vill verka för att man upprättar fler busshållplatser.

Angöring och parkering

Tillfart till de nya bostadskvarteren föreslås ske utmed Gjutarevägen. Gatorna förses med vändytor. Vid den södra delen av Gjutarevägen utformas gatan dessutom som en vändslinga, för att underlätta för servicefordon som renhållning och räddningstjänst, som saknar sådan vändmöjlighet idag.

Vid radhus/grupphusbebyggelse utformas lämpligen gemensamma parkeringsytor. Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten och behandlas i bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns idag utbyggt i anslutning till planområdet, med möjlighet att ansluta ny bebyggelse.

Utbyggnaden av ledningssystemet sker inom allmän platsmark (gata, natur).

Fastigheter bör i första hand fördröja och eventuellt rena dagvatten på fastigheten, men där detta inte är möjligt kan fastigheten anslutas till kommunalt omhändertagande av dagvatten.

Kommunen arbetar utifrån en 2019 antagen VA-strategi. Där det är möjligt ska öppna och fördröjande dagvattenlösningar skapas. Fördröjningsmagasin för dagvatten kan ge både estetiska mervärden och ha viss renande effekt när vattnets flöde fördröjs. Vid ombyggnad och nyanläggning ska planering ske så att dagvatten utgör en resurs i vattnets kretslopp istället för att bli en belastning för recipient.

Dagvattnet (regn- och smältvatten) från kvartersmark tas om hand lokalt förslagsvis genom att utveckla lågpunkten utmed Gjutarevägen och det befintliga diket.

El, värme, tele och bredband

Olofströms Kraft AB har en högspänningsledning, 10 kV luftkabel, som idag går genom planområdets norra del och sedan löper längs hela västra fastighetsgränsen utmed stenvallen. Den ledningen kommer att flyttas till ett nytt stråk utanför planområdet.

Skanova har ledningar utmed Gjutarevägen.

Planområdet kan anslutas till fiber som idag finns utbyggt längs Gjutarevägen.

Planområdet ligger inte i anslutning till befintligt fjärrvärmenät 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 (VMAB). Hantering och sortering av avfall sker inom den egna fastigheten. Utrymmen för avfallshandling ska finnas i tillräcklig omfattning inom området och bör utformas så att det är möjligt med källsortering. Placering och utformning av utrymmen för avfallshandling ska utföras enligt gällande föreskrifter för avfallshandling. Återvinningscentral finns vid Traktorvägen i sydöstra delen av Olofströms tätort.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett styrmedel för att kontrollera miljöpåverkan och berör främst luft, vatten och buller. Miljökvalitetsnormer reglerar den kvalitet på miljön som ska uppnås till en viss tidpunkt och de ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger. Det finns

miljökvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på miljökvalitetsnormerna.

Luft

Planområdet är fritt beläget intill stora grönområden/skogsområden, någon risk för luftföroreningar finns inte. Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för luft.

Vatten

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 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 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.

Befintliga bostäder som angör via Gjutarevägen är ca 10-15 stycken (byggda + enligt gällande plan möjliga). Antalet trafikrörelser på Gjutarevägen uppgår idag till mellan 50 till 100 fordon/ÅDT (årsdygnstrafik). Trafikmängderna i området är små och någon bullerproblematik i närheten av gällande riktvärden bedöms därför inte finnas.

Den nya bebyggelsen enligt planförslaget möjliggör ca 20-30 nya bostäder. Sett till planområdets begränsade omfattning är bedömningen att tillkommande trafik inte kommer att ge upphov till att bullernivåer i området överskrids.

Med hänsyn till befintlig bebyggelses placering och planområdets läge i orten bedöms detaljplanen 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. Detaljplanen berör främst miljömålet "God bebyggd miljö", "Levande skogar" 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, naturnära livsmiljöer som bidrar till en god hälsa.

Ras och skred

Olofström är inte någon högriskkommun när det gäller ras och skred. Enligt Länsstyrelsens kartunderlag från SGI, är området inte utsatt för erosion, ras eller skred.

Översvämning

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

Med tanke på områdets höjdläge bedöms det inte föreligga någon översvämningensrisk. Däremot är det viktigt att dagvatten inom planområdet tas om hand på ett lämpligt sätt för att undvika översvämning i de mer låglänta delarna utmed Gjutarevägen och 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 November 2021
- Granskning Januari 2022
- Antagande Mars 2022
- Laga kraft Tre veckor efter antagande, förutsatt att detaljplanen inte överklagas

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark NATUR och GATA. Det innebär att kommunen har ansvar för utbyggnad, drift och underhåll.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år det datum planen vunnit laga kraft. Detta ger skälig tid för utbyggnad i enlighet med planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.

Fastighetsägaren/exploatören ansöker om och bekostar all fastighetsbildning. Fastighetsbildning för enskilda fastigheter förutses genomföras i takt med en utbyggnad av området.

Från Holje 5:59 kommer nya fastigheter avstyckas för bostadsändamål (totalt ca 13 000 m²). Mark som avses vara allmän plats (totalt ca 22 900 m²), gata respektive natur, kommer antingen att förbli på fastigheten Holje 5:59 eller tillföras fastigheten Holje 5:106. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ytterligare medföra några konsekvenser för fastigheter utanför planområdet.

Servitut och ledningsrätt

Det finns inga servitut eller ledningsrätter inom planområdet. I den norra delen av planområdet finns dock en luftledning. Ledningsägare är Olofströmskraft AB. Denna ledning kommer att grävas ner inom allmänplatsmark. Flytt av luftledningen bekostas av Olofströmskraft AB.

Flytt av andra ledningar bekostas av fastighetsägaren/exploatören om inte parterna bestämmer något annat.

I tabellen nedan redovisas hur fastigheten Holje 5:59 berörs av planförslaget.

KONSEKVENSBESKRIVNING PÅ FASTIGHETSNIVÅ			
Fastighet	Enligt tidigare plan	Aktuellt planförslag	Konsekvenser
Holje 5:59	Fastigheten är till stor del inte planlagd sedan tidigare. Den del av fastigheten som omfattar Gjutarevägen är sedan tidigare planlagd för gatuändamål.	Hela fastigheten planläggs för kvartersmark bostäder samt allmänplats gata och natur.	Planförslaget medger kvartersmark bostäder samt allmänplatsmark gata och natur. Fastigheten kan komma att avstyckas i en eller flera fastigheter för bostadsändamål.

Ekonomiska frågor

Avtal

Mellan Olofströms kommun och Kims och Malins fastigheter AB har en avsiktsförklaring tecknats avseende framtida försäljning av marken inom aktuellt planområde. Avsiktsförklaringen innebär inte att ett köpeavtal har kommit tillstånd utan detta kommer att tecknas i ett senare skede.

Plankostnader

Kostnaden för upprättandet av nu aktuell detaljplan svarar exploatören för, reglerat i plankostnadsavtal. Planavgift tas inte ut i bygglovsskedet.

Allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmänplats inom planområdet. Natur innebär att marken kommer ha en lägre skötselstandard jämfört med en park och marken kommer således ha en friväxande karaktär. Inom mark avsatt för naturändamål kommer diken och dagvattenfördöjande åtgärder uppföras. Utbyggnad av gatumark innefattar utbyggnad av stickgator som ansluter bostadsmark. I enlighet med detaljplanen är det även möjligt att bredda Gjutarevägen och tillföra gång och cykelväg.

Kvartersmark

Inom kvartersmark svarar fastighetsägare för kostnader kopplade till planens genomförande inklusive eventuella erforderliga geotekniska undersökningar kopplade till byggnaders exakta placering. Inom kvartersmark svarar exploatören för samtliga kostnader i samband med flytt av ledningar inom planområdet om inte exploatör och ledningsägare beslutar något annat.

Anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp utgår enligt vid tiden 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.

Inlösen av allmänplats är ej aktuellt till följd av att kommunen äger all mark som föreslås vara allmänplats.

Tekniska frågor

Gator m.m.

Två nya anslutande gator för bostadsgrupper föreslås kopplas på Gjutarevägen. En gång- och cykelväg föreslås byggas utmed västra sidan av Gjutarevägen när det bedöms finnas behov och ansluta till fortsättning på Pressaregatan.

Vatten, avlopp, dagvatten, el och fiber

Kommunalt VA- och elnät samt fiber finns idag utbyggt i anslutning till planområdet. Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till befintliga ledningssystem. Skåne Blekinge Vattentjänst AB ansvarar för driften av va-anläggningar på uppdrag av Olofströms Kraft AB.

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. Genom att möjliggöra för vändslinga i planens södra del är det möjligt för räddningsfordon att vända utan att behöva backa.

Avfall

Hantering och sortering av avfall ska ske inom 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. Kommunens (Västblekinge miljö ABs) avfallsplan ska följas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ansvarig planarkitekt för detaljplanen är Oskar Sandberg, samhällsutvecklingsavdelningen. Planförslaget har upprättats av planarkitekt Karoline Lindén Bengtsson, Sölvesborgs kommun, i samarbete med berörda kommunala tjänstemän på Olofströms kommun.

Olofströms kommun, oktober 2021

Oskar Sandberg
Planarkitekt