

**Detaljplan för
Holje 116:66 m.fl. Vilboksområdet,
i Olofströms samhälle, Olofströms kommun**

**PLAN - OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**



HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Checklista MKB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANENS HANDLÄGGNING	4
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	4
Förenlighet med 3 och 4 kap. Miljöbalken	4
Riksintresse	
Miljökvalitetsnormer	4
Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	5
PLANDATA	5
Läge och areal	5
Markägoförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan 2012	
Detaljplaner	6
Övriga kommunala beslut	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Natur	8
Mark och vegetation	8
Geotekniska förhållanden	8
Förorenad mark	8
Radon	8
Risk för skred/höga vattenstånd	8
Fornlämningar	8
Bebyggelse	9
Bostäder	9
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	
Ny bebyggelse	10
Offentlig och kommersiell service	10
Kulturmiljöprogram	11
Fritid/Rekreation	11
Gator och trafik	12
Gatunät	12
Gång- och cykeltrafik	13
Kollektivtrafik	13
Angöring och parkering	13
KONSEKVENSER	13
Planförslaget	13

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning.....	14
Miljö kvalitetsnormer	14
Barnkonsekvenser	14
Störningar och risker.....	14
Buller	14
Luftkvalitet.....	14
Konsekvenser på fastighetsnivå	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	15
Genomförandebeskrivningens rättsverkan.....	15
Organisatoriska frågor	15
Tidplan	15
Huvudmannaskap	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Konsekvenser på fastighetsnivå.....	15
Rättigheter	15
Tekniska frågor.....	15
El, värme, vatten och avlopp	15
Brandskydd.....	16
Avfall	16
Ekonomiska frågor.....	16
Plankostnader	16
Allmän plats, vägar och naturmark.....	16
Kvartersmark.....	16
Inlösen och ersättning enligt Plan- och bygglagen	16
Administrativa frågor	16
Genomförandetid	16

BAKGRUND

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2013-09-03 att ge plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Holje VILBOKSOMRÅDET i Olofströms samhälle, Olofströms kommun.

Planområdet omfattas idag av 10 planer antagna mellan år 1958 och 2007.

Behovet av att utveckla och att förnya inaktuella planer är ett mål för Olofströms kommun.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att, genom att ersätta ett antal äldre detaljplaner med en större detaljplan, skapa bättre förutsättningar vid bygglovsprocessen.

Planförslaget innebär generellt en mer flexibel användning av befintliga byggnader samt medför ökade möjligheter till förtätning av mark som redan är anspråktagen.

PLANENS HANDLÄGGNING

Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (PBL). Planen handläggs med standardförfarande. Planarbetet delas in i fem steg; plansamråd, granskning, antagande, laga kraft och genomförande. Under plansamrådet och 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 plansamrådsskedet.



AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

FÖRENLIGHET MED 3 OCH 5 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 omfattas inte av några riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

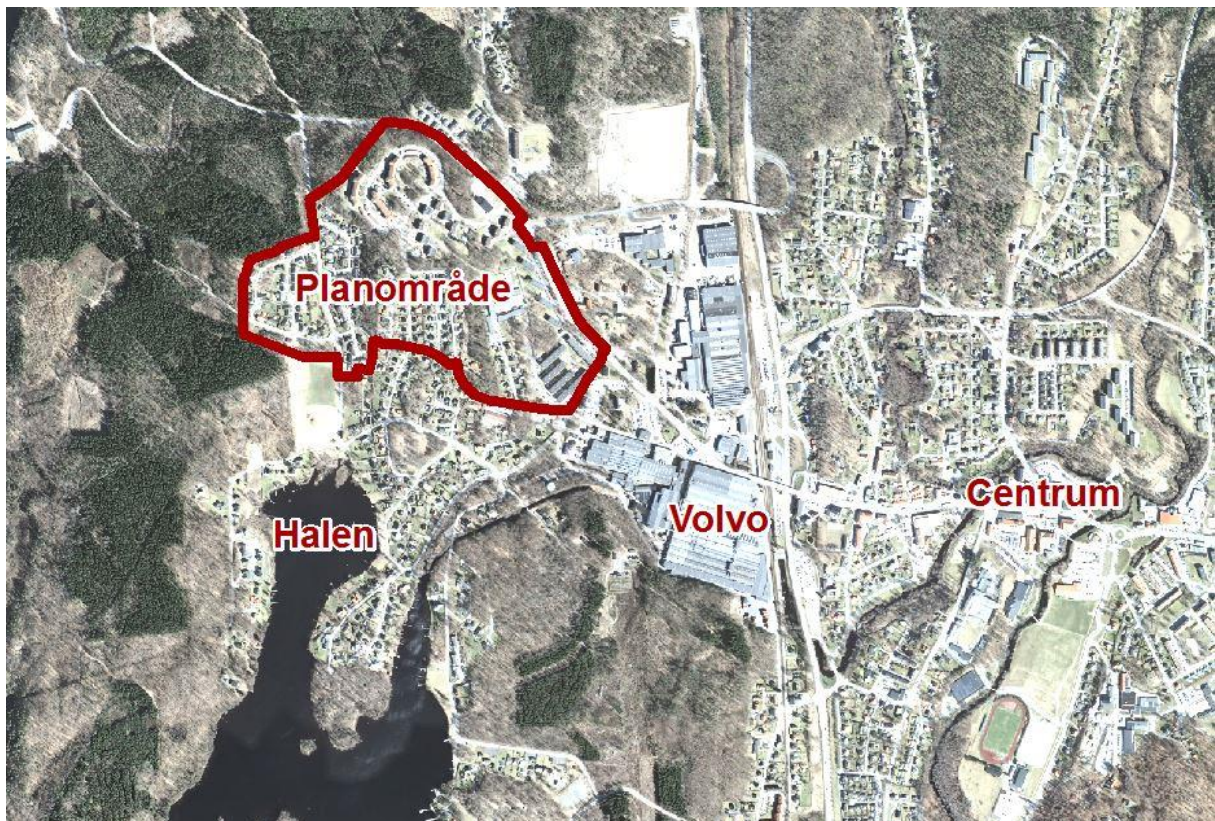
I 5 kap Miljöbalken behandlas föreskrifter för hur miljökvalitetsnormer ska uppfyllas. Miljökvalitetsnormerna avser "kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och har till syfte att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors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

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen medger en markanvändning som innebär betydande miljöpåverkan. Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är att ge en samlad och allsidig bedömning av detaljplanens inverkan på miljön, hälsan och säkerheten samt hushållningen med mark och vatten och andra naturresurser.

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

PLANDATA

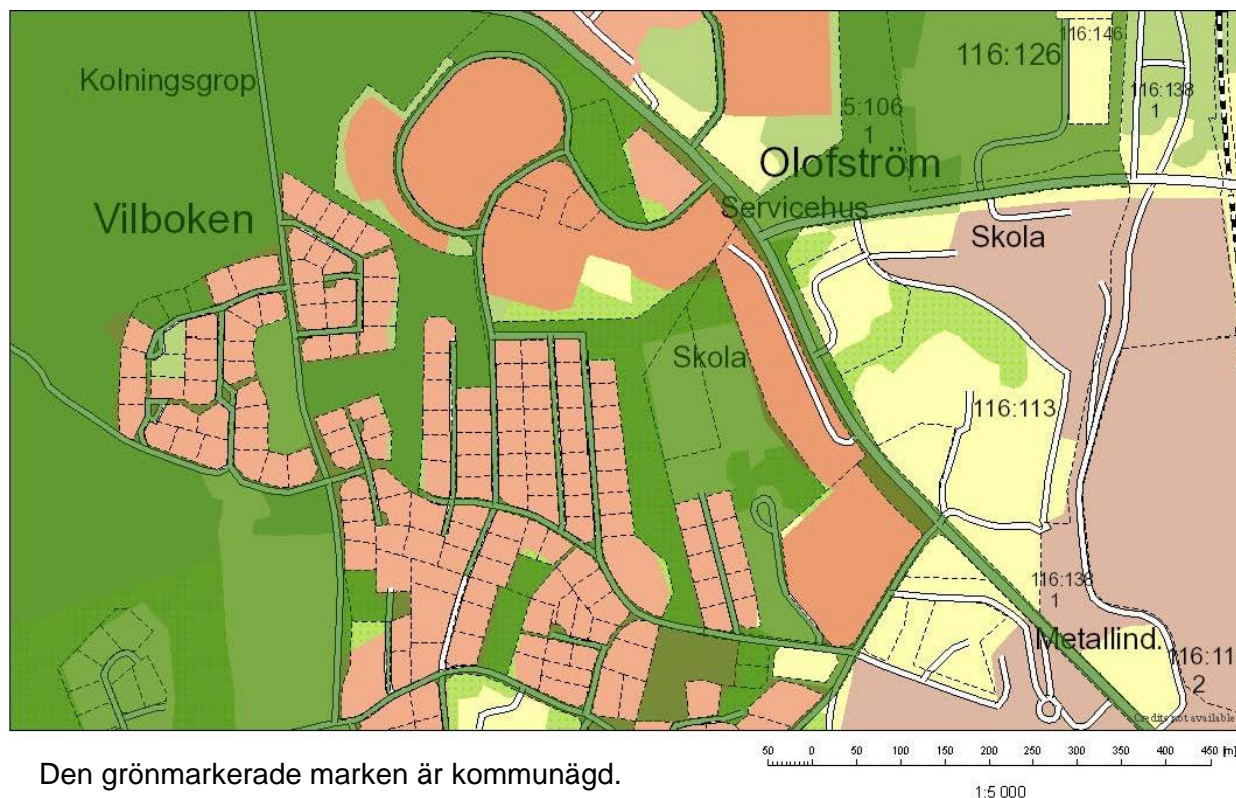


Läge och areal

Planområdet ligger väster om de centrala delarna av Olofström och är ca 39 hektar stort. Området avgränsas av västra storgatan i norr, naturreservat/natur i väster, i söder och öster har avgränsningarna styrts av gällande detaljplaner.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är delvis kommunägd, dels privatägd se fördelning bild 2 nedan.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

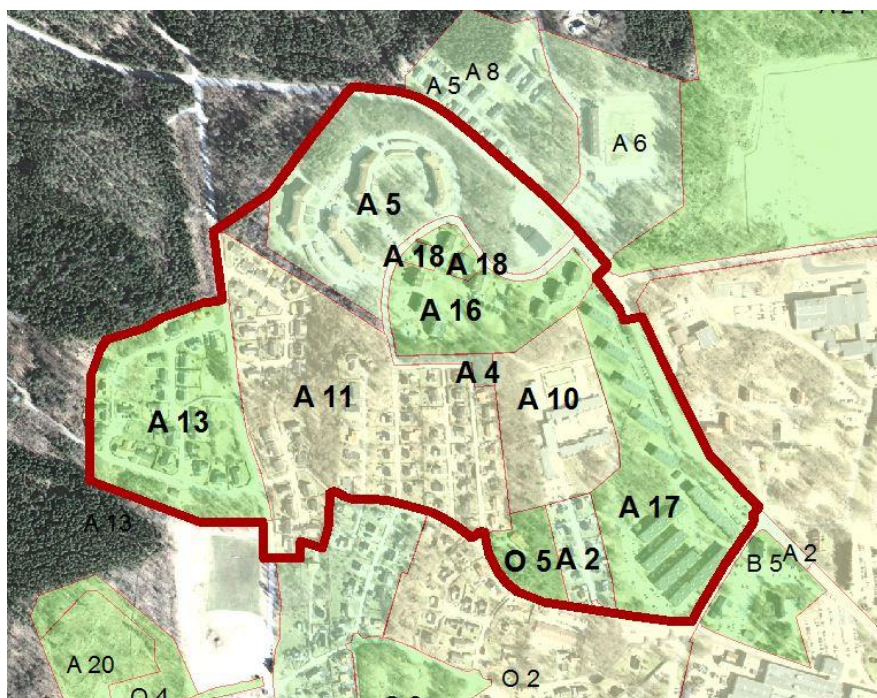
Översiktsplan 2012

Enligt gällande översiktsplan antagen i februari 2012 är planområdet redovisat som bostadsområden blandat med verksamheter.

Planförslaget anses därmed vara förenlig med översiktsplanen.

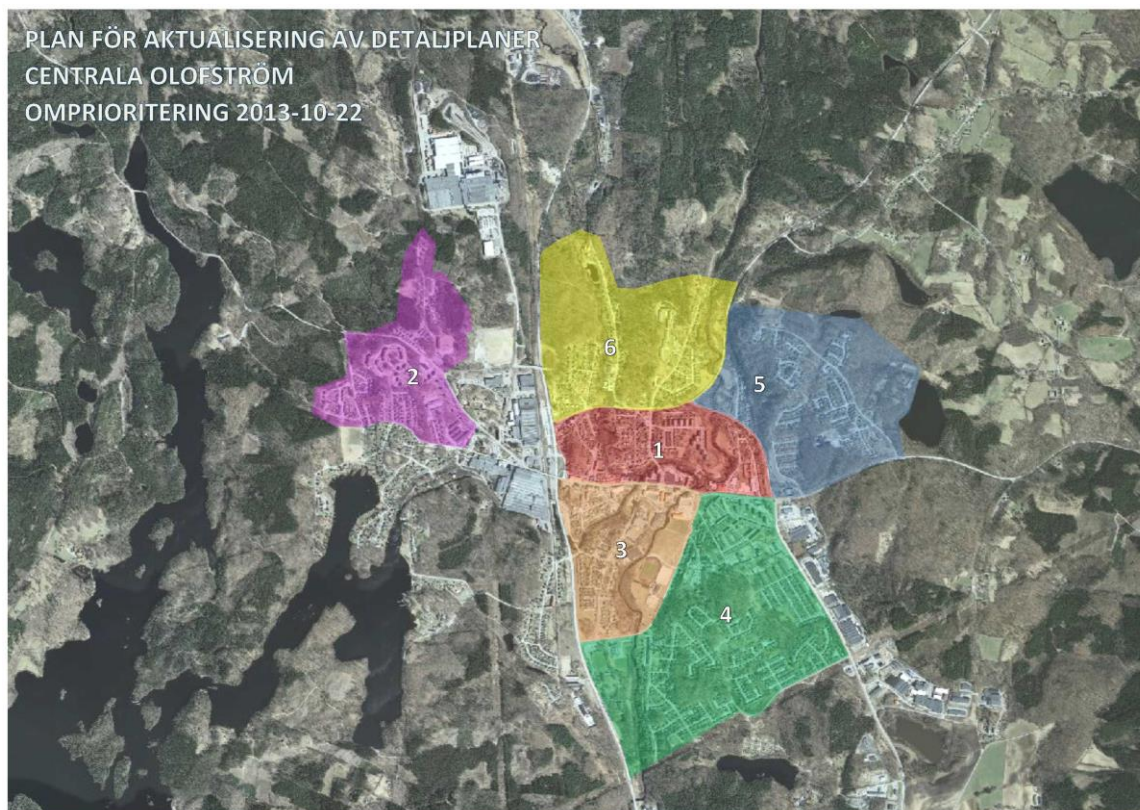
Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av 10 detaljplaner av varierande ålder, se bild 3 nedan. Planförslaget ersätter berörda stadsplaner, byggplaner och detaljplaner som därmed föreslås upphävas. Den nya detaljplanen ersätter även fastighetsindelingsbestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning. Berörda planer redovisas i tillhörande handling med titeln *Konsekvensbeskrivning på fastighetsnivå*.



Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2013-09-03 att ge plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till sex större detaljplaner i Olofströms centrum varav detaljplan för Vilboksområdet fick andra prioritet. Tanken är att skapa bättre förutsättningar för dagens och framtidens behov i befintliga centrumbebyggelse genom att ersätta äldre små planer med större och mer övergripande detaljplaner.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken är till största delen bebyggd eller anlagd med gator. I anslutning till flerbostadsområden i nordvästra planområdet finns utlagd allmän platsmark, med beteckningen park. Trädbeståndet utgörs i huvudsak av lövträd med inslag av tall. Inom området finns ett antal skyddsvärda träd. Det är framförallt stora bokar, Ek och Tall. Vid nyttillkommen byggnation ska största hänsyn tas till dessa träd och en anmälan görs till Länsstyrelsen om man har för avsikt att ta ner något träd. Markens topologi varierar från planområdets södra del till den nordvästra, från ca 65 m över havet till ca 91 m.



Geotekniska förhållanden

Enligt SGU, Sveriges geologiska undersökning, är de vanligast förekommande jordarterna inom planområdet sandig morän samt inälvssediment och bergarterna är av typen sur intrusiv bergart (granit, monzonit m.m.).

Förorenad mark

Inom planområdet finns ett antal områden som är utpekade som potentiellt förorenade. Vid rivning eller byggnation inom dessa områden skall vidare utredning avseende eventuell förorening i marken göras. Vid misstanke om förorening skall tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 9 § miljöbalken. Om grävning i förorenad mark ska genomföras måste en anmälan, enligt 28§ förordningen(1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, lämnas till tillsynsmyndigheten. Enligt Länsstyrelsens inventeringslista finns förorenad mark på fastigheterna Holje 5:131, Holje 5:134, Holje 5:179.

Radon

Enligt markradonöversiktskartan (SGU:s karta i skala 1:50 000) utgör marken inom planområdet lågriskområde vad avser radon. Man kan dock inte utesluta förhöjd risk för markradon lokalt.

Då i stort hela planområdet redan är bebyggt har inga radonmätningar utförts i planarbetet. Frågan regleras i planbestämmelse om att byggnader i vilket människor stadigvarande vistas ska utföras i radon skyddat utförande.

Risk för skred/höga vattenstånd

Inom planområdet finns inga utpekade områden som utgör riskområden för skred eller höga vattenstånd.(Räddningstjänsten Västra Blekinge, riskanalys 2013).

Fornlämningar

Inom Planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornlämning påträffas skall kontakt med länsstyrelsen i Blekinge län ske i enlighet med 2 kap. 10§ Kulturminneslagen.

Bebyggelse

Bostäder

Hälften av bostadsbeståndet inom planområdet utgörs av flerbostadshus byggda på 60-70 talet och hälften av villabebyggelse. Villabebyggelsen är av skild karaktär men flertalet är uppförd under 60-80 talet. Största delen av planområdet är bebyggt och det finns ett fåtal obebyggda fastigheter. Generellt medges i villakvarteren byggnader med en till två våningar.



Bostäder i flerbostadshus medges byggnader med två till fem våningar.

Byggrätterna begränsas i en del områden med upp till 6-10 meter prickmark. Inom vissa delar tas prickad mark bort men längs lokalgator som fungerar som genomfarter föreslås byggrätterna begränsas mot gatan genom att marken prickas 4,5 meter in från vägbanan, vilket innebär att byggnad inte får uppföras inom detta område. Mer detaljerade konsekvenser på fastighetsnivå redoviss i tillhörande handling.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Stora arbetsplatser inom planområdet är äldreboendet Västra Lid, Vilboksskolan och ett kommunalt daghem.

Det nya planförslaget medför att område för skola och äldreboende utökas och att delar av naturmark övergår till kvartersmark.

I norra delen av planområdet finns idag en byggnad avsedd för handel. I planförslaget utökas användningsområdet även att omfatta Bostäder (B), Centrum (C) , kontor (K) och småindustri (J₁). Med småindustrier avses i planförslaget verksamheter som inte är störande. Genom att medge en utökning av användningsområden görs planen mer flexibel.



Ny bebyggelse

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

Offentlig service

Inom planområdet finns bostäder avsedda för "äldreboende", låg- och mellanstadieskola och daghem.



Kulturmiljöprogram

Hela planområdet omfattas av Olofströmskulturmiljöprogram där Olofströms tätort som brukssamhälle i sin helhet omnämns som en kulturhistorisk intressant miljö.

Ett område som speciellt omnämns är ett flerbostadsområde längs med Västra storgatan, en rad med fem trevåningshus i rött tegel. Husen ritades ursprungligen av arkitektkontoret Arton i början av 60-talet. Husen ritades ursprungligen med sadeltak, men kom att byggas med de för perioden karakteristiska flacka pulpettaken. Husen har bibehållit mycket av sin ursprungliga karaktär med mönstertegling, indragna balkonger och ursprungliga entrédörrar i trä. Bebyggelsen som är välbevarad, tidstypisk exponent för 1960-talets bostadsbyggande ett bevarandevärde.

Vid framtida exploatering bör samhällets kulturhistoriska värden värnas och framhävas.

Friytor

Naturmiljö/Lek och rekreation

Mellan grupper av bostadsområden finns väl tilltagna naturmiljöer som kan skapa naturliga platser för både lek och rekreation.

Inom de befintliga bostadsområdena finns ett flertal lekplatser.

Inom skolans område finns lekplatser med flertal lekredskap, pulkabackar osv.

Skolans lekmiljöer är tillgängliga för alla barn, även utanför skoltid.



Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär inte någon förändring avseende utformningen av befintliga gator. Inom området råder hastighetsgränssningar 30, 50, 70km/h.

Planområdet gränsar i nordväst till Västra Storgatan som trafikeras av ca 3000 fordon per dygn. Denna del av Västra Storgatan har ett förbud mot farlig godstrafik. Planförslaget medför inga förändringar avseende gatornas utformning eller sträckning.

Prickmarken längs med Västra Storgatan är idag till största delen cirka 20 meter och detta ändras i planförslaget till 6 meter.

Längs lokalgator med genomfartstrafik föreslås en bygg fri zon om 4,5 meter från väggkant genom att marken här förses med prickmark i plankartan.

Vid vissa återvändsgator tas prickmark bort.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Västra Storgatan finns separerade gång-och cykelvägar från biltrafiken. Inom planområdet finns ett väl utbyggt gång-och cykelvägsstråk.



Kollektivtrafik

Det är endast längs med Västra Storgatan som det finns kollektivtrafik, här finns ett flertal busshållplatser och bussarna har sin slutstation och vänder på planområdets norra del.

Parkering och angöring

Den största andel trafik till och från planområdet sker från söder via Västra Storgatan. Parkeringsytor finns i anslutning till arbetsplatserna såsom till äldreboendet Västra Lid, Vilbokskolan och daghemmet Myran. I bostadsområden sker parkering inom kvartersmark.

Konsekvenser

Planförslaget

Planförslaget möjliggör generellt en mer flexibel användning av befintliga byggnader. Planen medger att merparten av fastigheterna får utökade byggrätter genom att exploateringsgraden ökas, pricksmark tas bort eller minskas ner, och fler våningar tillåts. Detta möjliggör en viss förtätning av bebyggelsen vilket främjar god hushållning med resurser. Grönområdet mellan skolområde och äldreboende minskas, marken möjliggörs för

kvartersmark, vilket innebär att byggrätt för skola bostäder ökas. Mark som i planområdet anges som grönområde (Natur/Park) skall värnas och tillgängliggörs för att främja rekreation och friluftsliv.

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen medger en markanvändning som innebär betydande miljöpåverkan. Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är att ge en samlad och allsidig bedömning av detaljplanens inverkan på miljön, hälsan och säkerheten samt hushållningen med mark och vatten och andra naturresurser.

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

Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer för luft och buller överskrids.

Barnkonsekvenser

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

Störningar och risker

Föreslagen förändring av markanvändningen inom området bedöms inte medföra några störningar eller risker för omgivningen. I området där småindustri medges får verksamheten inte var störande för omgivningen och de riktvärden för luft och buller som gäller vid tiden för åtgärden får inte överskridas. Planförslaget bedöms inte medföra några ökade störningar avseende buller och avgasutsläpp på omgivningen eller den egna miljön.

Buller

Planområdet gränsar i den södra delen till Volvo Personvagnars fabriksområde, där det förekommer bullrande verksamhet.

Vid nybyggnationska ska fasader utföras på ett sådant sätt att riktlinjer för goda inomhusvärden för buller säkras.

Bullerberäkningar från trafik har utförts under augusti-2015. Beräkningar visar att de ekvivalenta ljudnivåerna vid de mest utsatta fasaderna på Holje 106:1 uppgår till 50 resp.51 dBA. Vid jämförelse med riktvärdena för ljudnivå utomhus vid fasad framgår att dessa klaras med god marginal enligt Naturvårdsverkets riktlinjer även om trafiken i framtiden skulle fördubblas skulle riktvärdena klaras eftersom det bara skulle höja de ekvivalenta ljudnivåerna med 3 dBA och man skulle då fortfarande ha ekvivalentnivåer under 55 dBA.

Luftkvalitet

Luftföroreningar mäts årligen av Volvo Personvagnar och inrapporteras till Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet. Emissionsdeklarationen för de senaste åren visar av Volvo inte överskrider de riktvärden som är satta. Mätningar av luftföroreningar från trafiken är inte gjord.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Konsekvenser för enskilda fastigheter redovisas i tillhörande handling.
Konsekvensbeskrivning på fastighetsnivå.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningens rättsverkan

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärderna som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning vid genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen handläggs med standard planförfarande enligt nedanstående tidplan.

Samråd juni-juli 2015

Granskning september 2015

Antagande oktober 2015

Detaljplan tidigast laga kraft november 2015 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll.

Fastighetsrättsliga frågor

Konsekvenser på fastighetsnivå

Konsekvenser för enskilda fastigheter redovisas i tillhörande handling med rubriken
Konsekvensbeskrivning på fastighetsnivå.

Rättigheter

Inom planområdet finns rättigheter i form av servitut för vatten- och avloppsledningar, el samt servitut för väg. Dessa redovisas i bifogad fastighetsförteckning. Rättigheterna påverkas inte av ändring av detaljplan.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp, el, värme och avfall

Kommunalt VA- och elnät finns idag utbyggt inom planområdet, med möjlighet att ansluta ny bebyggelse. Skåne Blekinge Vattentjänst AB ansvarar för driften av VA-anläggningen på uppdrag av Olofströms Kraft AB. När det gäller dagvattenhanteringen ska dagvatten omhändertas enligt Olofströms kommuns dagvattenpolicy antagen 2011. Kommunens målsättning är att dagvattnet ska omhändertas på lokal nivå.

Området är till vissa delar anslutet till fjärrvärmenätet. Inom planområdet finns ledningar som ägs av Olofströms Kraft AB, Eon och Skanova. Inför byggnation eller markarbeten är det byggherrens ansvar att ledningar inte skadas och att kabelvisning görs så att detaljerad information om ledningars placering kan erhållas.

Brandskydd

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

Avfall

Inom planområdet finns ett antal kretsstationer/återvinningsstationer. Hantering av avfall ska ske enligt kommunens avfallsplan.

Ekonomiska frågor

Plankostnader

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

Allmän plats, vägar och naturmark

Kommunen svarar för kostnader för skötsel och underhåll av allmän platsmark.

Kvartersmark

Inom kvartersmark svarar fastighetsägare för kostnader kopplade till planens genomförande inklusive erforderliga geotekniska undersökningar. Anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp utgår enligt gällande taxor.

Eventuell flytt av ledningar inom kvartersmark med hänsyn till åtgärd (byggnation etc.) initierad av exploatören/fastighetsägaren bekostas av densamme.

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. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men ändras eller upphävs planen ges inte längre ersättning för de rättigheter som gått förlorade. Rätt till ersättning kan föreligga om detaljplanen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom någon del av fastigheten. Ersättningskraven ska ställas till kommunen, inom två år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Administrativa Frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ann-Christin Svensson, Lena Jarl Hellgren, Planarkitekter

Antagen av KSau 2015-11-06

Laga kraft 2015-11-28