

Detaljplan för (del av)
SÖLVESBORG 5:1
Kämpaslättens
företagsområde

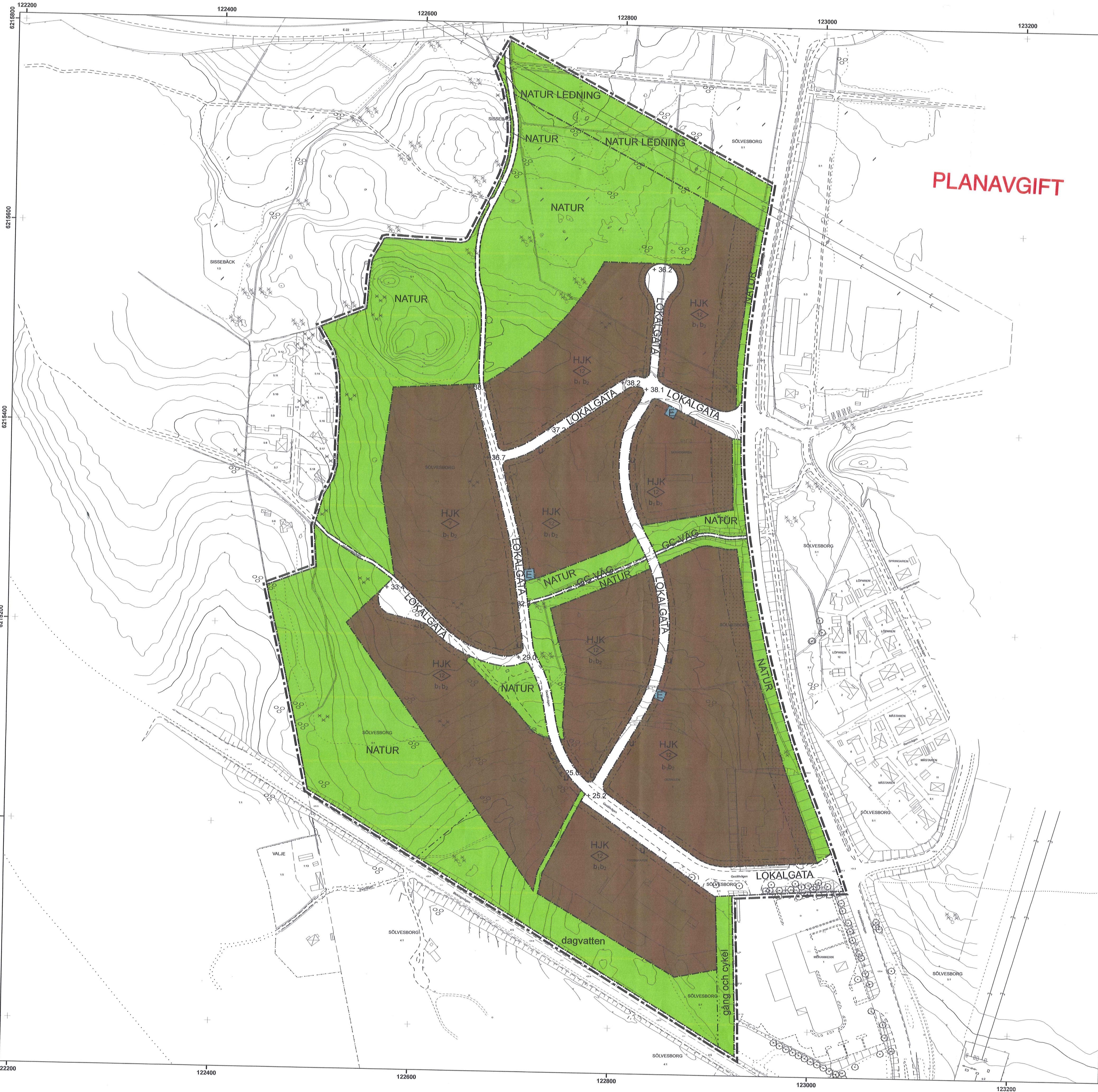
Sölvesborgs kommun
2015-02-11
ANTAGANDEHANDLING
Normalt planförfarande

Dan Janérus Planeringsarkitekt Sölvesborgs kommun
Antagen av kommunfullmäktige 150504
Laga kraft 150603
Diarienummer 2012/539



Översiktskarta

PLANA VGIFT



GRUNDKARTEBETECKNINGAR	
Bostadshus - husliv resp. takkontur	
Skärmtak - husliv resp. takkontur	
Uthus - husliv resp. takkontur	
Ovrig byggnad	
Transformator - husliv resp. takkontur	
Fastighetsgräns	
Kvartersgräns	
Trakgräns	
Registernummer för fastighet	
Traknamn, Kvartersnamn	
Eledning höjdpänning	
Slip	
GC-väg	
Korbars	
Polygonpunkt	
Gränspunkt	
Anvägd höjdpunkt	
Agostagsgräns	
Stenmur	
Staket	
Häck	
Stödmur	
Gatunamn	
Slätt	
Höjduv	
Lövskog	
Barrskog	
Belysningsstolpe	
Aker	
Lövträd	
Barrträd	
Uppgifter om grundkarta Grundkarta framställd genom utdrag och komplettering av digital primärkarta 2014-02-21	
Koordinatsystem Plan: Sweref 99 15 00 Höjd: RH 00	
Bert-Ove Thörnberg	

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR	
	Planområdesgräns, redovisad 3 meter utanför planområdet
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN	
Allmänna platser	
	LOKALGATA Lokaltrafik
	NATUR Naturområde
	GC-VÄG Gång- och cykelväg
	NATUR LEDNING Naturområde med område för luftledning

Kvartersmark	
	HJK Handel, Industri, Kontor
	E Tekniska anläggningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER	
+ 0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
	Gång- och cykelväg får anläggas
	Dagvattenhantering med damm får finnas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE	
	Marken får inte bebyggas
	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE	
Utformning	
	Högsta byggnadshöjd i meter

MARKENS ANORDNANDE	
Mark och vegetation	
b ₁	Endast takvatten får infiltreras inom kvartersmark. Avledning från hårdgjord markyta ska ske till tät dagvattenledning.
b ₂	Dagvatten ska ledas till fördröjningsmagasin. Dagvatten som kan bli förorenat genom spill från drivmedelspåfyllning eller från andra platser utomhus där oljespill kan förekomma, avleds via gravitationsavskiljare för olja till dagvattennät.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	
Genomförandetiden är 15 år från det planen vinner laga kraft	



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i KF 150504
Laga Kraft 150603

Plan 12/539

Detaljplan för

SÖLVESBORG 5:1 (KÄMPASLÄTTENS FÖRETAGSOMRÅDE)

Sölvesborg, Sölvesborgs kommun

PLANBESKRIVNING





Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med planen är att ändra kvartermarkens utformning och användning för en mer ändamålsenlig struktur. Inom företagsområde Kämpaslätten skall Sölvesborgs kommun kunna erbjuda attraktiv mark för olika typer av företag.

Handlingarna består av:

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning (denna handling)

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Behovsbedömning av MKB, checklista

Bilaga 1: Naturvärdesbedömning av Kämpaslätten västra (Miljöförbundet Blekinge Väst 2014-04-22)

Övriga handlingar:

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Planområde



Planområdet i stort sett ligger mellan Kämpaslättsvägen, Blekingevägen och E22.

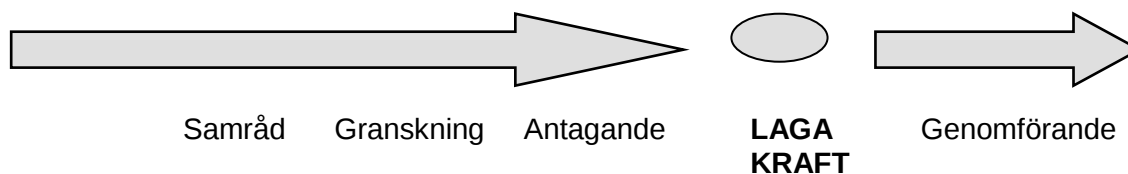


Uppdrag

Kommunstyrelsen gav 2011-08-30 § 119 i uppdrag åt byggnadsnämnden att pröva lämpligheten av att ändra detaljplanen avser kvartersmarkens utformning och användning.

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande. Planarbetet delas in i tre skeden: plansamråd, granskning och därefter antagande. Under de två första skedena har berörda boende, sakägare och remissinstanser (statliga, regionala, kommunala och intresseorganisationer) möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter kan planen antas av kommunfullmäktige. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan sedan bygglov ges och utbyggnad påbörjas.



Tidplan

Samrådsbeslut i byggnadsnämnden	140611
Granskningsbeslut i byggnadsnämnden	141112
Godkännande i byggnadsnämnden	150311
Antagande i kommunfullmäktige	150504
Laga kraft	150603

Plandata

Lägesbestämning

Området är beläget i den nordvästra delen av Sölvesborgs tätort vid f.d. E22 (Blekingevägen) och västra infarten till Sölvesborg från E22 (Kämpaslättsvägen)

Planavgränsning

Planen omfattar ett till stora delar ej utbyggt område för småindustri, handel och kontor. Gällande plan vann laga kraft 1990-02-27.

Avgränsningen bedöms förenlig med plan- och bygglagen 4 kap. 32§ (SFS 2010:900). ”En detaljplan får inte omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid”

Markägoförhållanden

Fastigheten Sölvesborg 5:1 ägs av kommunen.

Areal

Det föreslagna planområdets areal är ca 32 ha.



Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

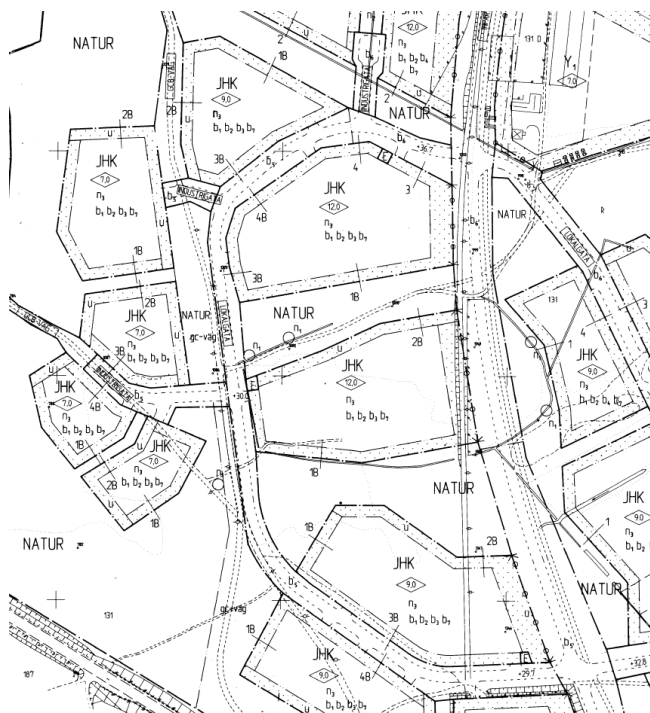
I översiktsplanen från 2010 är området delvis beskrivet som område för bostäder. Detta gäller de västliga delarna av verksamhetsområdet där kommunen istället vill behålla gällande utstäckning för verksamheter enligt gällande detaljplan.

Gällande detaljplaner

I gällande detaljplan från 1990 är markanvändningen för kvartersmark till stor del JHK vilket står för småindustri, kontor och detaljhandel, ej dagligvaror eller livsmedel. Under 2012 gjordes ett tillägg till planen så att handel med dagligvaror och livsmedel blir tillåtet. Kvartersmarken är reglerad med en högsta byggnadshöjd på mellan 7-12 meter beroende på topografin. Högre hushöjder föreslås inom lägre partier och vice versa. Det finns flera bestämmelser om byggnadsteknik och en angående markens anordnande som säger att minst 20 % av tomtytan skall vara planterad.

Det finns även öppna partier som sparas i gällande plan. Åkerluckorna omger även av stenmurar som till stor del ligger inom naturmark. Inom planområdet finns särskilt värdefulla solitärer av bok och ek, samt trädridåer och bryn som har stort värde som landskapselement och avgränsning av olika kvarter.

Byggnadskvarteren har delats på enheter av olika storlek och omges av trädgångar och ridåer samt i många fall av stenmurar. Kvarterens form och utsträckning har förutom vegetationen även anpassats till områdets topografi. Gatornas och tomternas höjdlägen har bestämts med utgångspunkt i att minimera ingreppen i områdets topografi och därigenom även minimera markarbetena i området.



Utdrag ur gällande detaljplan som vann laga kraft 1990-02-27.



Riksintressen och andra förordnanden

Riksintresse

Området ingår eller påverkar inte något riksintresseområde.

Nulägesbeskrivning

Markanvändning

Idag är planområdet till stor del skog av blandskogskaraktär. I norra delen finns ett område som är utpekad av statens jordbruksverk i ängs- och betesinventeringen. Terrängen kännetecknas av mjukt rundade former och samtidigt tydliga höjdskillnader.



Betesmark centralt i området.



En del av de stenmurar som finns i området.



Cheapy/Beijer finns redan på plats i den norra delen av området.

Teknisk försörjning

Ledningar

Ledningshavare ska initiera och bekosta ledningsrätter inom u- områden.

EI

Sölvesborgs Energi- och vatten AB ansvarar för eldistributionen inom planområdet.



Dagvatten och VA

Området ansluts till kommunalt vatten- och avlopp. Ledningar finns i närheten.

I och med att området kan innehålla mycket hårdgjord ytor i form av tak och asfalt måste en hantering av dagvattnet planeras. En viss del kan med fördel fördröjas inom den egna kvartersmarken. Om inte det sker behöver kapaciteten i nedströms system behöva att öka eller får dagvatten utjämnas. Genom att ställa krav på maximalt utsläpp från kvartersmark kan kapaciteten i befintlig ledning hanteras.

Generellt rekommenderas öppna dagvattenlösningar och att avsätta ytor som kan fungera som utjämningsmagasin vid tillfällig översvämning vid skyfall. Genom att ha öppna diken längs med lokalgatorna kan ytlig avvattning ske. Det finns goda möjligheter att utnyttja vegetationsens kapacitet att ta hand om överskottsvatten, t.ex. träd, grönytor och gröna tak. Det är viktigt med passager mellan tomter där vattnet kan rinna i lågpunkter.

Endast takvatten får infiltreras på tomt. Avledning från hårdgjord markyta skall ske till tät dagvattenledning. Dagvatten från tomtmark skall avledas ovan mark ut över infiltrationsytor i tomtgräns. Takvatten avleds ut över infiltrationsytor eller till en kombinerad fördelnings- och dräneringsledning. Dagvatten som kan bli förorenat genom spill från drivmedelspåfyllning eller från andra utomhusplatser där oljespill kan förekomma, avleds via gravitationsavskiljare för olja till dagvattennätet.

Dagvatten från tätbebyggt område betraktas som avloppsvatten och får inte släppas till recipient utan längre gående rening än slamavskiljning.

Det krävs en anmälan till Miljöförbundet för att inrätta eller väsentligt ändra dagvattnets sammansättning knutet till detaljplaneområdet. (se 2§, 9 kap MB samt 13-14 §§Förordning 1998:899 om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd)

I samband med framtagandet till ny lokalgata genom området tog Tyréns fram en VA-utredning Kämpaslätten 2013-03-01. I den konstateras att området norr om Cheapy avvattnas norrut och resterande del av området söderut. I den beskrivs också att färdigt golv på byggnader bör ligga minst 0,3 m över gatunivå och omgivande mark för att undvika att dagvatten tränger in vid kraftig nederbörd. För att undvika att dagvatten rinner in mot byggnader bör marklutningen vara minst 1:20 ut från byggnaderna de tre närmsta meterna.

Exempel på olika fördröjningsmöjligheter inom fastigheterna

Dagvattenfördöjningarna kan användas till en estetisk gestaltning. Det kan fördröjas till exempel i svackdiken, dammar (med eller utan vattenspegel) och makadam- eller grusfyllda diken. Trög avledning av dagvatten minskar belastningen på dagvattenledningarna och avskiljer partikelbundna föroreningar via sedimentation och filtrering. Genomsläppliga ytor vid parkeringar fördröjer dagvattnet och förbättrar infiltrationen.

Dränering

Om dräneringen för husgrunderna sker med självfall till dagvattennätet så kan dagvattnet dämna bakåt i servisledningen vid överbelastat nät. Detta medför att husgrunderna under en kort period blir stående under vatten.

På grund av stora höjdskillnader i området bör avskärande dagvatten- och dräneringsstråk mellan fastigheterna behövas för att undvika att dagvatten rinner mellan fastigheterna.



Parkeringsytan avvattnas mot det genomsläppliga materialet vilket både minskar flödet och filtrerar dagvattnet.

Fornlämningar

Enligt riksantikvarieämbetets fornminnesregister passerar lokalgatan genom fornlämning RAÄ 89 "Galgalyckan" som enligt traditionen är platsen för Sölvesborgs avrättningsplats. Vid utredning och förundersökning kunde inga spår av avrättningsplatsen dokumenteras. Det är dock inget säkert konstaterande. Marken var omrörd på flera ställen och spår av gravar kan därmed ha förstörts, samtidigt talar läget och tradition för att avrättningsplatsen legat här. På en rågångskarta från 1753 står beteckningen "Röfvaregravarna" på ungefär samma plats. Källa: Milton, H., Listers och Sölvesborgs historia. 1994

I avslutad arkeologisk förundersökning påträffades fornlämningar som dokumenterades och togs bort. Sammantaget var resultatet av en omfattning som inte kräver vidare undersökning.

Två gamla vägsträckningar går genom området, dels Kungsvägen (Via Regia) (Sölvesborg 92) i NV-SÖ riktning och dels den gamla vägen mot Ynde i N-S (ej reg). Vägen har varit Sölvesborgs infart från nordväst och är orsaken till att avrättningsplatsen har anlagts för att varna och avskräcka andra från brott. Vägarna är inte skyddade som fornlämningar, men har ett högt kulturhistoriskt värde och bör bevaras. Där de två vägarna möts har Gesällboken stått (Sölvesborg 91), ett träd där gesällerna förr träffades innan de gav sig in till Sölvesborg och sökte arbete. Idag är bara stubben kvar och den är inte klassad som fornlämning.

Geologi och geotekniska förhållanden

Utifrån den översiktliga markundersökningen bedöms området till största delen vara grundläggningsmässigt väl lämpat som vägmark och industrimark. Även inom de delar av området där siltiga och leriga sediment ingår i jordlagren bedöms byggbarheten vara god.



Vid senare detaljprojektering inom området rekommenderas att jordlagrens grundläggningsegenskaper undersöks inför varje nybyggnad.

Markföroreningar

Uppgifter som tyder på förorenad mark finns ej inom planområdet.

Om förorenade massor upptäcks ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 11 § miljöbalken. Om grävning i förorenade massor ska äga rum ska en anmälan om detta, enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, lämnas till tillsynsmyndigheten i detta fall Miljöförbundet Blekinge Väst.

Friluftsliv, närrecreation och friytor

Området används inte mycket för rekreation. De närmast liggande bostäderna öster om Kämpaslättsvägen använder främst området norr och österut för sin närrekreation. Viss gångtrafik förekommer säkert i tunneln under Kämpaslättsvägen. Det faktum att området har varit detaljplanlagd för småindustri m.m. sedan 1990 har gjort att inga satsningar för rekreation har gjorts i området.

Gatunät och trafiksituation

Trafikstruktur: Varje fastighet ska ha en anslutning till lokalgatunätet. Parkering sker inom egen fastighet.

Farligt gods: Kämpaslättsvägen är utpekad som farligt gods led. Länsstyrelsen har tagit fram riktlinjer (RIKTSAM) för lokalisering av olika typer av verksamheter vid farligt godsleder. Tillkommande bebyggelse förbjuds inom 30 m från vägområdet enligt länsstyrelsens beslut.

Enligt kommunens trafikingenjör har Kämpaslättsvägen en årsmedeldygnstrafik på omkring 5000 fordonsrörelser per dygn (f/dygn). En fullständig utbyggnad av hela nu gällande stadsplan (stpl 87) skulle kunna innebära en ökning från omkring 5000 f/dygn till omkring 6000 f/dygn i ett s.k. "Worst case"-scenario med betoning på dagligvaruhandel. Vid en mer blandad sammansättning av handelsföretag med mer inslag av sällanköpshandel kan motsvarande trafikökning beräknas till omkring 5.600 f/dygn (ca 10% ökning).

Vad gäller buller är bedömningen att en trafikökning med 1000 f/dygn medför mindre än 1 dB(A) ökning av den generella bullernivån vid Kämpaslättsvägen.

Som jämförelse kan nämnas att en fördubblad trafikökning medför en ökad bullernivå på omkring 3 dB(A).

Som följd av trafikökningen på Kämpaslättsvägen kommer även trafiken i korsningen Kämpaslättsvägen-Blekingevägen att öka. Befintlig cirkulationsplats bedöms klara denna ökning. Inga ytterligare trafiksäkerhetshöjande åtgärder föranleds av denna utökning av kvartermarken.

Den ökade trafiken i korsningen kan i viss mån ge nya trafikljud för förbipasserande men bedöms ej påverka närboende p.g.a. det relativt långa avståndet.

Gång- och cykelvägsanslutning

Separata gång- och cykelvägar kan anläggas inom vägområdet. Dessa ansluts till stadens övriga nät vid trafikplatsen vid Blekingeporten. En koppling till befintligt GC-nät sker med hjälp av en tunnel under Kämpaslättsvägen ca 300 meter norr om korsningen med Gesällvägen.



Busstrafik

Till området går idag ingen busstrafik och inte heller utmed Kämpaslättsvägen. Närmsta busstrafik går på Blekingevägen. Ett framtida utbyggt företagsområde kan göra att blekingetrafiken väljer att trafikera på ett annat sätt till området. Kommunen är stödjer en utökad kollektivtrafik vid ett utbyggt område.

Natur

På uppdrag av Sölvesborgs kommun har Miljöförbundet Blekinge Väst tagit fram en Naturvärdesbedömning av området. Denna tillhör planhandlingarna som bilaga 1.

BEHOVSBEDÖMNING AV MKB ENLIGT PBL 5 KAP 18§

Ställningstagande

Ett genomförande av planeringen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättas. Se vidare separat checklista för Behovsbedömning av MKB.

Miljö

Intresseområden vad det gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området men bedöms kunna anpassas till förhållandena. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap miljöbalken (MB) och är inte beläget inom område som bedömts som ekologiskt särskilt känsligt i kommunens översiktsplan.

Kända fornlämningar och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer eller bebyggelse berörs men bedöms kunna anpassas till förhållandena. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljökvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap MB överträds.

Hälsa och säkerhet

För området föreligger ingen radonrisk.



GENOMFÖRANDE

Etapputbyggnad

Utbyggnaden kan lämpligen genomföras i tre etapper med början i sydöst följt av de norra delarna och sist området i väster.



Föreslagen lämplig utbyggnad av området.(samrådsversionen)

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Kommunen är huvudman för allmän plats och svarar för utbyggnad av gator, VA och andra kommunaltekniska anläggningar.

Genomförandetid

Skäl saknas att i planen begränsa genomförandetiden, vilken därför fastställs till 15 år från den dag detaljplanen vunnit lagakraft. Under genomförandetiden skall planen normalt inte ändras eller upphävas om inte särskilda skäl finns. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens utgång, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång kan dock planen ändras eller upphävas, för de delar som inte genomförts, utan att uppkomna rättigheter behöver beaktas.

Planförslaget

Planområdet ligger vid en stor infart till Sölvesborg och har därmed ett tydligt skyltläge. Det medför att hänsyn bör tas till den omgivande miljön vad gäller placering, utformning och material. Kan området skapa någon form av identitet och karaktär som berikar området kan det vara positivt för områdets attraktivitet och för staden som helhet. Det rekommenderas att tidigt i



bygglovsskedet rådgöra med stadsarkitektavdelningen om utförande och gestaltning.

Planförslaget innehåller kvartersmark för industri, handel, kontor samt teknisk anläggning. Som egenskapsbestämmelse regleras högsta nockhöjd på max 12 meter. I den västra delen av området är högsta nockhöjd 7 meter med hänsyn till topografin och närliggande bostäder.

Dagvattenhanteringen regleras genom en bestämmelse om att endast takvatten får infiltreras inom kvartersmark. Avledning från hårdgjord markyta ska ske till tät dagvattenledning. Dagvatten ska ledas till fördröjningsmagasin. Dagvatten som kan bli förorenat genom spill från drivmedel eller från andra platser utomhus där oljespill kan förekomma, avleds via gravitationsavskiljare till dagvattennätet.

Den allmänna platsmarken regleras som naturområde, lokalgata samt GC-väg.

Eftersom planen möjliggör för olika typer av verksamheter vilket kan innebära att vissa av dessa inte kan eller bör lokaliseras bredvid varandra ska Miljöförvaltningen tidigt kontaktas vid framtida etableringar i området.

Konsekvenser

Mark-och vattenanvändning

Större delen av området är nu skogs- eller betesmark med tillhörande fauna. Denna miljö kommer förändras när området blir ett handels- och industriområde. I de områden där det finns höga naturvärden är det planlagt som NATUR. Skillnaden mot nu gällande plan från 1989 är inte så stor tillskillnad mot att detta förslag är mer kompakt och därmed kan mer natur sparas i områdets utkanter.

Friluftsliv och natur

Området används i viss utsträckning för promenader, löpträning m.m.

Kulturmiljö

I området finns "Galgalyckan" som är en gammal avrättningsplats. Gesällboken samt den gamla landsvägen finns i området. Kring området finns det NATUR så att det finns någon möjlighet att kunna förmedla något om att detta var infarten till staden.

Stads- och landskapsbild

Ny bebyggelse påverkar landskapsbilden. Ett visst krav på bebyggelsen kommer att ställas vid bygglovsprövningen.

Hälsa och säkerhet

Beror på vilka/vilken verksamhet som etablerar sig. Troligen ej tillståndspliktig men väl anmälningspliktig verksamhet kan komma att etablera sig i området.

Fastighetsrättsliga frågor

Exploatören tar initiativ till och bekostar den fastighetsreglering som behövs för planens genomförande. Fastighetsbildning såsom avstyckningar, fastighetsreglering, anläggningsförrättningar och ledningsrättsupplåtelser, sker efter ansökan hos lantmäteriet, vilket görs innan bygglov kan beviljas.

Allmänna ledningar på kvartersmark tryggas med ledningsrätt eller servitut.



TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) erfordras ytterligare undersökningar.

Arkeologisk utredning är gjord och det är klart för exploatering.

VA

All ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt avlopp.

Vatten- och avloppsledningar kan behöva dras om på vissa platser, vilket om det förorsakas av exploateringen av marken ska utföras av exploitören, samt samrådas med Sölvesborgs Energi och Vatten AB.

El

Planområdet kan anslutas till elnätet, samråd ska ske med Sölvesborgs Energi och Vatten AB.

Förorenad mark

En planbestämmelse om avhjälpande av markföroreningar finns: *Innan bygglov beviljas ska markens lämplighet för bebyggelse ha säkerställts i lämpliga delar genom att grundförhållandena säkrats och eventuella föroreningar har avhjälpits.*

Exploateringsekonomi

Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen bekostas av Sölvesborgs kommun.

Kostnaderna för marken och färdigställande av marken, däribland kostnaderna för sanering av förorenad mark och täckning av mark bekostas av Sölvesborgs kommun.

Sölvesborgs kommun projekterar och utför samtliga åtgärder på allmän platsmark.

För exploateringsanläggningar inom kvartersmark svarar respektive exploitör/fastighetsägare.

Exploateringskostnader tas ut i samband med tomtförsäljning.

Stadsarkitektavdelningen

Maria Houmann
Stadsarkitekt

Dan Janérus
Planeringsarkitekt