

**Detaljplan för
Jämshög 8:12 m.fl.
i Jämshögs samhälle, Olofströms kommun**

**PLAN - OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**



HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförande beskrivning
- 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	4
Miljökvalitetsnormer.....	4
PLANDATA.....	5
Läge och areal	5
Markägoförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan 2012	5
Detaljplaner	6
Övriga kommunala beslut.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Natur	6
Mark och vegetation	6
Geotekniska förhållanden.....	6
Radon	6
Fornlämningar.....	6
Förorenad mark.....	6
Bebyggelse	6
Ny bebyggelse.....	7
Arbetsplatser, övrig bebyggelse.....	7
Friytor.....	7
Gator och trafik.....	7
Gång- och cykeltrafik	7
Kollektivtrafik	7
Parkering och angöring.....	8
Teknisk försörjning	8
Vatten, avlopp, el och värme	8
Avfall.....	8
KONSEKVENSER	8
Planförslaget	8
Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	8
Miljökvalitetsnormer.....	8
Barnkonsekvenser	8
Konsekvenser på fastighetsnivå	9
Konsekvenskarta.....	10
STÖRNINGAR OCH RISKER	10
Buller.....	11
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	11
Genomförandebeskrivningens rättsverkan	11
Organisatoriska frågor	11

Tidplan.....	11
Huvudmannaskap.....	11
Fastighetsrättsliga frågor	12
Konsekvenser på fastighetsnivå	12
Rättigheter	12
Tekniska frågor	12
Vatten, avlopp och el	12
Brandskydd.....	12
Brandpost finns i närområdet (Bygatan).....	12
Avfall.....	12
Ekonomiska frågor	12
Plankostnader.....	12
Allmän plats, vägar och naturmark.....	12
Kvartersmark	12
Inlösen och ersättning enligt plan- och bygglagen.....	12
Administrativa Frågor	13
Genomförandetid	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13

BAKGRUND

Olofströms kommun har för avsikt att försälja den kommunägda fastigheten, Jämshög 8:12 f.d. kommunhuset som i gällande detaljplan är avsedd för allmänt ändamål. Avsikten är att detaljplanens allmänt ändamål övergår till kvartersmark.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att från allmänt ändamål övergå till kvartersmark vilket ger ökade möjligheter till användningsområden såsom bostäder, kontor och handel.

PLANENS HANDLÄGGNING

Planen 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. Denna detaljplan har vunnit laga kraft.



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 omfattas inte av några riksintressen.

Miljö kvalitetsnormer

I 5 kap Miljöbalken behandlas föreskrifter för 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.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Jämshögs centrala samhälle och är cirka en hektar stort.



Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Olofströms kommun samt Träffen i Jämshög AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2012

Enligt gällande översiktsplan antagen i februari 2012 är planområdet inte redovisat för något specifikt ändamål.

Detaljplaner

Planområdet omfattar idag detaljplan antagen 1978. Planförslaget ersätter denna detaljplan som därmed föreslås upphävas. Den nya detaljplanen ersätter även fastighetsindelingsbestämmelsen ursprungligen fastställd tomtindelning.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-08-15 att ge samhällsutvecklingsavdelningen i uppdrag att upprätta ett förslag att ändra detaljplanen för Jämshög 8:12 f.d. kommunhuset m.fl. i Jämshög.

Syftet är att möjliggöra allmänt ändamål till kvartersmark.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken är hälften bebyggd eller anlagd med gator och parkering. En del av marken har en planterad grönyta med träd längs Bygatan.

Geotekniska förhållanden

Marken utgörs av morän på berg.

Radon

Enligt markradonöversiktskartan (SGU:s karta) utgör delar av marken i planområdet riskområde vad avser radon.

Vid nybyggnation ansvarar byggherren för markundersökning och att grundläggningstekniken anpassas till uppmätta radonvärden.

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.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens inventeringslista finns ingen förorenad mark inom planområdet. Vid upptäckt av förorenade massor ska tillsynsmyndigheten underrättas enl. 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".

Bebyggelse

I norra delen av planområdet finns idag en dagligvarubutik. Denna butik utgör idag Jämshögs enda dagligvarubutik.

Jämshögs före detta kommunhus ligger söder om Pehr Thomassons väg. Byggnaden uppfördes 1939 och omfattas av kulturmiljöprogrammet. Idag används byggnaden som bibliotek och samlingslokal.

I kulturmiljöprogrammets rekommendationer skriver man att förhållningsättet skall vara varsamt i såväl yngre som äldre bebyggelse vid ändring eller nybyggnad. Detta regleras med varsamhetsbestämmelse, k₁. Fasadändringar bör utföras så att byggnadens nuvarande utseende inte förändras. Vid fönsterbyte bör format, spröjsindelning och detaljutformning inte förändras. Färgsättningen bör bibehållas.

I planförslaget ändras allmän platsmark till kvartersmark där Bostäder (B), Centrum (C) och Kontor (K) införs. Prickad mark reduceras.

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.

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.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns dagligvarubutik, samt f.d. kommunhus som används som Bibliotek med viss ungdomsverksamhet vilket innebär ett antal arbetsplatser.

Verksamheterna som idag finns inrymda i f.d. kommunhuset skall flyttas till Folkets Hus i Jämshög.

Kulturmiljöprogram

I Kulturmiljöprogrammet beskrivs det gamla kommunalhuset ingå som levande centrummiljö med sina tydliga historiska avtryck vilket har ett stort kulturhistoriskt värde och bör hanteras varsamt.

Friytor

Söder om dagligvarubutiken finns idag en torgbildning med planteringar och gräsytor.

Gator och trafik

Planområdet angörs idag via Bygatan. Detta är en kommunal väg och hastighetsbegränsningen är 50 km/timme. Trafiken på Bygatan uppmättes 2017 till 2150 ådt, varav 5 % är tunga fordon.

Gång- och cykeltrafik

Längs Bygatan och Pehr Tomassons väg finns separata gångvägar.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns tre busshållplatser.

Parkering och angöring

I anslutning till dagligvarubutiken och f.d. Kommunhuset finns parkeringsplatser samt angörningsplatser.

I planförslaget behålls parkeringsplatserna och angörningsplatser. I övrigt ska parkering ske på kvartersmark.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, el och värme

Kommunalt el- och Va-nät finns idag utbyggt i planområdet. Planområdet är kopplat till fjärrvärmenätet.

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för sin avfallshantering.

KONSEKVENSER

Planförslaget

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. 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

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".

Vår bebyggda miljö ska fylla människors och samhällets behov, erbjuda bra livsmiljöer och bidra till en hållbar utveckling. Genom att möjliggöra en förtätning av bostäder i samhället innebär ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur, skapar underlag för handel och service samt fler bostäder i ett attraktivt läge.

Genom planförslaget ges möjlighet till att utveckla området allmän platsmark till ett attraktivt parkområde mitt i centrala samhället.

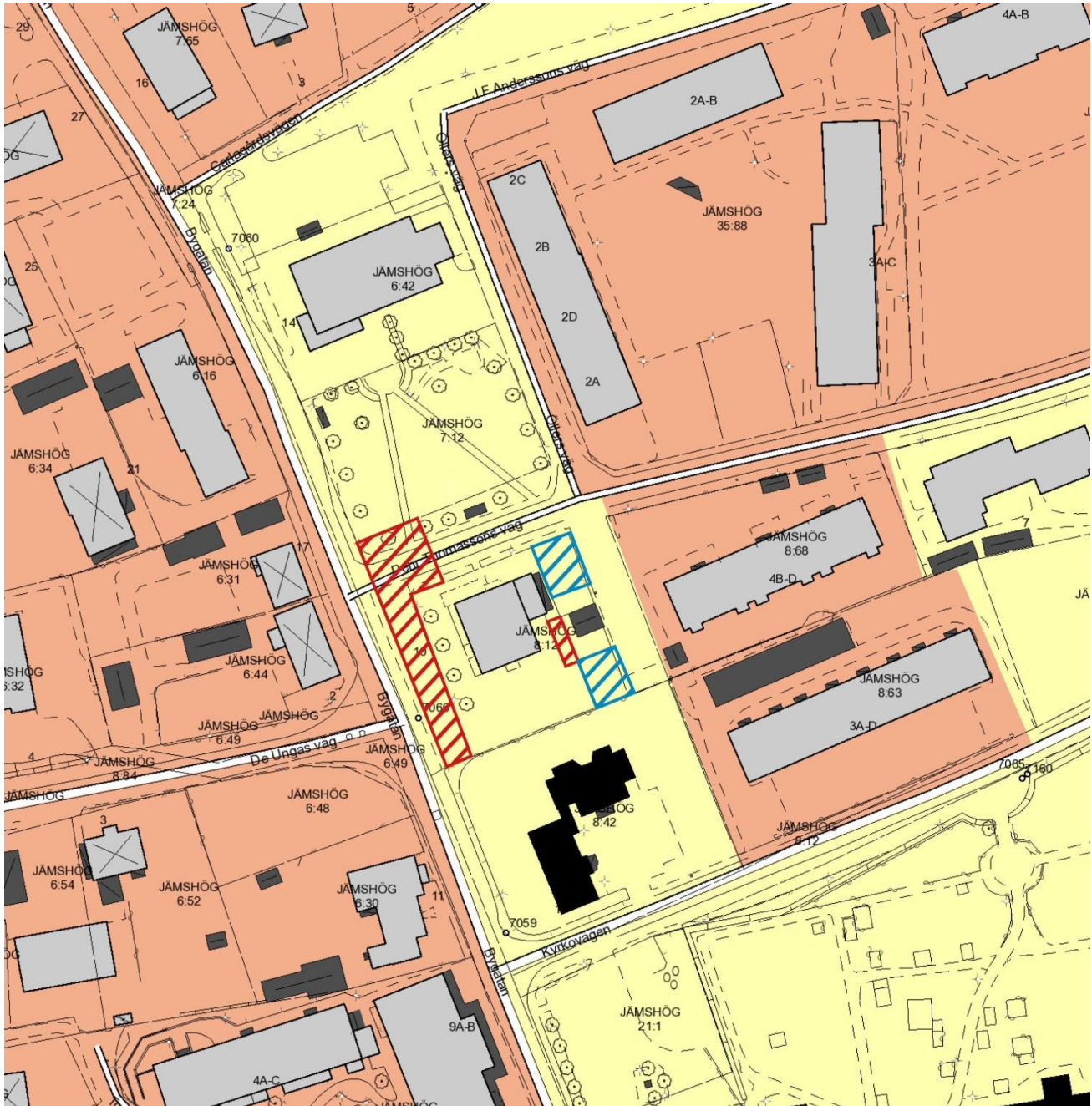
Barnkonsekvenser

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

Konsekvenser på fastighetsnivå

KONSEKVENSBESKRIVNING PÅ FASTIGHETSNIVÅ			
Fastighet	Enligt tidigare plan	Aktuellt planförslag	Konsekvenser
Jämshög 35:1	Allmän platsmark avsedd för parkering och gata	Allmän platsmark, Parkering, gata	Oförändrad
Jämshög 6:42	Kvartersmark för handelsändamål	Kvartersmark för handelsändamål	Oförändrad
Jämshög 7:12	Kvartersmark för handelsändamål	Allmän platsmark för park	Parkområde för allmänheten
Jämshög 8:12	Kvartersmark avsedd för Allmänt ändamål, parkering och, transformatorstation samt gata Allmän platsmark	Allmän platsmark för gata. Kvartersmark avsedd för bostäder, kontor, handel samt transformatorstation.	Större delen av fastigheten planläggs som kvartersmark. Del av fastigheten övergår till allmän platsmark, gata och parkering.

Konsekvenskarta



Röd markering: Fastighetsreglering sker från lantmäteriet. Markreglering från Jämshög 8:12 till Jämshög 35:1

Blå markering: Fastighetsreglering sker från lantmäteriet. Markreglering från Jämshög 35:1 till Jämshög 8:12

STÖRNINGAR OCH RISKER

Föreslagen förändrad markanvändning inom området bedöms inte medföra några störningar eller risker för omgivningen.

Buller

Den främsta bullerkällan är trafikbuller från Bygatan och Pehr Thomassons väg.

Bullerberäkning utfördes av Trivector 2017-09-19.

Bedömningen är att gällande miljö kvalitetsmål för luft eller buller inte förväntas överskridas enligt naturvårdsverkets riktlinjer.

Den skyltade hastigheten på Bygatan är 50 km/h, men uppmätta hastigheterna visar att den verkliga medelhastigheten är betydligt lägre. Beräknade ljudnivåer baseras dock på den skyltade hastigheten eftersom man inte kan garantera att hastigheterna inte ökar framöver. Beräknade ljudnivåer är därmed på "säkra sidan".

Ljudnivåerna har beräknats vid den fasad som vetter mot Bygatan och som kommer att vara mest bullerutsatt. Ljudnivåerna i riktning mot vägen kommer på såväl första som andra våningsplanet att bli 56 dBA i ekvivalent ljudnivå och 70 dBA i maximal ljudnivå. Riktvärden på högst 60 dBA i ekvivalent ljudnivå vid fasad klaras därmed vid den mest utsatta fasaden och det finns därför inget krav om att lägenheter i huset skall vara genomgående eller ha en viss högsta storlek.

Vill man anlägga uteplats bör denna förläggas i riktning bort ifrån Bygatan i skydd av huset för att uppfylla riktvärden. Riktvärdet är 50 dBA.

För att klara riktvärden på 30 dBA i ekvivalent ljudnivå inomhus skulle fasaden mot gatorna behöva ljuddämpas för att nå riktvärden på 45 dBA i maximal ljudnivå inomhus nattetid.

Beräkningarna av ljudnivåerna visar att riktvärden utomhus för bostadsändamål uppfylls även vid mest utsatt fasad. Troligtvis klaras även riktvärden inomhus. Vill man vara säker bör en mätning av fasadens ljudisolerande förmåga genomföras. Eventuella ventiler orienterade i riktning mot Bygatan kan behöva förses med ljudfällor.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningens rättsverkan

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska 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 Januari-februari 2018
- Antagande April 2018
- Laga kraft Tre veckor efter antagande, 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

Del av fastigheten Jämshög 8:12 övergår från allmänt ändamål till kvartermark för bostäder, handel och kontor.

Fastigheten 7:12 övergår från kvartersmark till allmänt platsmark, park.

Fastighetsägaren ansöker om lantmäteriförrättning, och bekostar denna.

Rättigheter

Inom planområdet finns inte några samfälligheter eller servitut.

Tekniska frågor

Vatten, avlopp och el

Olofströms Kraft AB ansvarar för el och VA samt fjärrvärme inom området. Fibernät är anslutet till fastigheterna. Inom området finns utbyggd dagvattenledning.

Ledningsvisning ska göras innan markarbete påbörjas.

Brandskydd

Brandpost finns i närområdet (Bygatan).

Avfall

Hantering och sortering av avfall sker inom kvartersmark.

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.

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 om planen ändras eller upphävs 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 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ann-Christin Svensson, planeringsarkitekt, samhällsutvecklingsavdelningen, Olofströms kommun i samarbete med tjänstemän på kommunala enheter kopplade till infrastruktur och miljö.

Antagen av KSau 2018-04-24

Laga kraft 2018-05-21

Olofströms kommun, maj 2018

Ann-Christin Svensson
Planarkitekt