

Detaljplan för

Slagesnäs 1:58

i Slagesnäs , Olofströms kommun

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- checklista MKB

BAKGRUND

På fastigheten finns det idag en fritidsanläggning bestående av ett antal byggnader uppförda under 1970-80 talet. Dessa har varit outnyttjade under flera år. Genom en renovering av befintliga byggnader samt möjliggöra för byggnation av småstugor för uthyrning kan området åter göras levande och skapa flera arbetstillfällen. Fastighetsägaren vill möjliggöra området för olika alternativ såsom bostadslägenheter, vårdanläggning, hotell och fritidsanläggning. Någon tidigare strandskyddsdispens finns inte. Området är i översiktsplanen från 2008 utpekad som ett lämpligt utvecklingsområde boende/turism.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanläggning av området är att ge en samlad bild av mark- och vattenanvändningen och av hur miljön avses förändras eller bevaras.

PLANENS HANDLÄGGNING

Arbetet med planen bedrivs med så kallat enkelt planförfarande.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Läge och areal

Slagesnäs ligger cirka 3 km öster om Kyrkhults samhälle. Planområdet är beläget i Slagesnäs. Området gränsar i öster till Slagesnässjön. Söder om ligger Södra Slagesnäsvägen. Arealen är cirka 3 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Slagesnäs 1:58 ägs av Stenkyrke AB, Lund

TIDIGARE STÄLLNINGST

AGANDEN

Översiktsplan ÖP-08

Tematiska tillägget till Öp-08. Strandnära boende.

Sjön Slagesnässjön ingår i det tematiska tillägget som en sjö där man kan utveckla strandnära boende för landsbygdsutvecklingen.

Detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslöt 2009-09-15 (Dnr.2009/KS328 2149)

Att Bygghuset skall upprätta ny detaljplan för Slagesnäs 1:58 enligt önskemål från fastighetsägaren och bekostas av denne.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken är till största del skogsbevuxen . Ädellövskog dominerar med ek och bok här finns även inslag av tall och gran. Inom fastigheten finns rester av tidigare planteringar som har ingått i den anlagda parken.

Natur
värde
sbedö
mnin
gen
påvis
ar
inga
områ
den
av
nycke
lbioto
pskva
litet.
Dock

växer det våt al och hassellundar på översilad mark, nära sjökanten som är skyddsvärda växter.

Planförslag

I huvudsak ska befintlig naturmark och vegetation vara kvar. En viss upprepning /utgallring av igenväxta områden bör ske.

Där nybyggnation planeras ska största hänsyn tas till naturmarken så att den befintliga karaktären av området bevaras.

Geoteknik

Östra sidan av Slagesnässjön består av ett kamedelta.

Förorenad mark

Inom området finns inga kända källor att marken skulle vara förorenad.

Radon

Området innefattas inte av kända radonförekomster.

Nybyggnation bör byggas radonsäkert.

Risk för skred/höga vattenstånd

Befintliga byggnader är placerade cirka 50-60 meter från strandkanten och på högre nivåer än sjön föreligger ingen risk för högt vattenstånd.

Planförslag

Planerade uthyrningsstugor planeras som närmast 25 meter från strandkanten.

Nivåskillnaden mellan vattnet och planerad bebyggelse är som lägst 6 meter.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Skulle en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete skall detta omedelbart anmälas till länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § lagen(1988:950)KLM.

Bebyggelseområden

Planområdet är idag bebyggt med två stora byggnader, cirka 2000 kvm i två resp. tre våningsplan plus källare. Byggnaderna har byggts som en fritidsanläggning i olika etapper främst under 1970-talet och med tillbyggnader under 1980 och 1990 talet.

En av byggnaden är uppförd med loftgångar. Inom anläggningen finns ett antal konferenslokaler. Inom husen finns hiss.

I parkanläggningen/naturområdet finns en pool samt ett antal konstgjorda vattendammar med vattenfall.

Planförslag

Fastighetsägaren vill kunna uppnå en flexibilitet i planen.

Anläggningen är tänkt att delvis kunna användas som sitt ursprung hotell/ fritidsanläggning, samt byggas om så att man tillåter bostäder och eller någon form av vårdboende.

I planförslaget utökas byggrätten för ett 20-tal stugor(för uthyrning)samt byggrätt för bastu/ rekreatjonsbyggnad.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Används anläggningen som fritidsanläggning skapas ett antal arbetsplatser inom området, samma gäller om anläggningen används till vårdboende.

Offentlig service

Någon offentlig service finns inte i närområdet. I tätorten Kyrkhult cirka 3 km öster om planområdet finns förskola, skola (1-6 årskurs), bank, läkarmottagning.

Kommersiell service

I dag finns heller inte någon kommersiell service inom närområdet. Närmast är tätorten Kyrkhult där olika slag av kommersiell service finns.

Tillgänglighet

Någon busslinje trafikeras inte till planområdet från tätorterna.

Planområdet är kuperat men är möjligt att åtgärda för tillgängligheten vid en planläggning av området så att det anpassas för rörelsehindrade.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig bebyggelse uppfördes under 1970- 90 talet. Den arkitektoniska stilen är svår att identifiera. Byggnaderna är uppförda av lecablock med vitmålad puts. Loftgångar och balkonger med vita räcken. Stora fönsterpartier som vetter mot sjösidan.

PlanförslagBebyggelseom
rådet

Förslag på hustyp 30-34 kvm.

Planförslaget redovisar stora

Friytor

Naturmiljö

Planområdet ligger inbäddat i.

Förs

Förslag till byggnation.

Planförslaget redovisar möjlighet till byggnation av ett drygt tjugotal mindre fritidshus. Husen är placerade i två bebyggelsegrupper.

Fasaderna skall utformas i stående träpanel som målas med järnvitriol.

Stora fönsterpartier som ger utsikt mot sjön.

Området skall i största mån behålla sin karaktär. Den nya bebyggelsen skall varsamt smälta in utan för stor åverkan på naturmiljön. Varsamhet vid eventuell fällning av befintliga träd då nya hus och anslutningsväg ska byggas.

Lek och rekreation

Hela planområdet ger möjligheter för lek och rekreation.

Utrymme för en planerad lekplats kan anordnas inom kvartersmark.

Vattenområden

Planområdet omfattas av strandskydd.

Huvudbyggnaderna har uppförts före 1975 och har sedan byggts ut i olika etapper.

Strandskyddets upphävande provas gentemot gällande bestämmelser 5 kap. 22 § punkt 3 PBL, 12 kap 1 § punkt 4 PBL samt Miljöbalken 5 kap 7 kap.

Särskilda skäl

För att upphäva strandskydd inom område som avses ingå i detaljplan krävs enligt miljöbalkens 7 kap 15 § att särskilda skäl föreligger.

Kommunen bedömer att strandskyddet bör upphävas i det stråk som kommer att användas för att ta sig mellan byggnaderna och stranden och den planerade bastu-anläggningen. Detta kan enligt kommunens bedömning göras utan att motverka strandskyddets syften samt med stöd av det särskilda skälet att planen ingår i område utpekad för landsbygdsutveckling (Miljöbalken 7 kap § 18 d). Övriga delar av stranden bör ha kvar strandskyddet för att säkerställa fri passage för allmänheten och goda livsvillkor för växter och djur (Miljöbalken 7 kap § 18f).

Planförslaget bedöms inte stå i konflikt med strandskyddets syfte enligt MB 7 kap 13 §.

Konsekvenser av planens genomförande

Livsvillkoren för djur- och växtlivet kommer inte att väsentligt förändras.

Inga rödlistade växter eller djurarter berörs av föreslagna åtgärder.

Platsens karaktär och funktion kommer inte att förändras eller påverkas av föreslagna åtgärder.

Det rörliga friluftslivet kan pågå som idag.

Strandområdet ligger på redan ianspråktagen mark. En tomtavgränsning görs

Mellan 25 till 40 meter från strandlinjen, där allmänheten har tillträde.

Gator och trafik

Planområdet gränsar i söder till Södra Slagesnäs vägen. Området ansluts med två lokalgator.

Planförslag

Befintliga vägar behålls i den sträckningen de har idag.

Två anslutningsvägar till stugområden angörs.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns till och från Kyrkhults samhälle cirka 3 km från Slagesnäs.

Möjlighet till att ansluta Slagesnäs till kollektivtrafik är svår. I nuläget är antalet resenärer för få för att man kan upprätta ordinär kollektivtrafik.

Parkering och angöring

Inom planområdet finns cirka 100 parkeringsplatser.

Störningar

Buller

Det finns inga kända bullerfaktorer i området eller i dess närhet.

Teknisk försörjning

El

Vid en utbyggnad av området skall elförsörjningsfrågan utredas vidare.

Vatten och avlopp

Området försörjs med dricksvatten från egen brunn.

Fastighetsägaren ombesörjes att regelbunden kontroll av dricksvatten följs enligt Livsmedelslagen.

En helt ny avloppsanläggning ska anläggas inom E området.

Värme

Anläggning värms idag upp med olja och el. Planeringen för installation av bergvärme pågår.

Avfall

Mark avsätts för en kretsstation.

KONSEKVENSER

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen medger en markanvändning som innebär en 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 används, denna checklista bifogas planhandlingarna. Behovsbedömningen har gjorts av tjänstemän på Byggkontoret samt Miljöförbundet Blekinge Väst. Vid behovsbedömningen framkom att detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan och att någon MKB därför inte behöver göras.

Naturmiljö

Fastighetens topografi är mycket kuperad, med befintliga byggnader uppe på de högsta marknivåerna. Marken är terrasserad ned mot sjön med konstgjorda dammar i olika nivåer. Här har varit en parkmiljö med många inplanterade växter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Denna beskrivning är upprättad av Ann-Christin Svensson, Planarkitekt och i samarbete med Samhällsbyggnadsförvaltningen i Olofström
Sofia Engzell Ekolog Miljöförbundet i Blekinge Väst.

Antagen av KSau 2011-02-15

Laga kraft 2011-03-10