



Stadsarkitektavdelningen

Handläggare
Karoline Lindén Bengtsson
karoline.lindenbengtsson@solvesborg.se

Samrådshandling

Planbeskrivning - Havsudden

Detaljplan för del av Sölvesborg 3:5, Havsudden
Centrala Sölvesborg, Sölvesborgs kommun



Innehållsförteckning

1. Inledning.....	3
Vad är en detaljplan?.....	3
Planprocessen	3
Tidplan (preliminär).....	3
Handlingar.....	4
Medverkande tjänstemän	4
2. Planens syfte och huvuddrag	4
Bakgrund och uppdrag	4
Detaljplanens syfte	5
Sammanfattning av planförslaget	5
Förenligt med 3,4 och 5 kap MB.....	5
3. Plandata.....	5
Läge och omfattning	5
Markägoförhållande	6
4. Tidigare ställningstagande	6
Översiktsplan	6
Gällande detaljplaner	7
Riksintressen, strandskydd och fornlämningar	7
Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning	7
5. Platsens förutsättningar	8
Platsens historik.....	8
Bebyggelse och användning av platsen	9
Naturmiljö, lek och rekreation	10
Gator och trafik	11
Teknisk försörjning.....	13
Geotekniska förhållanden	13
Risk, säkerhet och störningar	13
6. Platsens förändringar	17
Planerade byggrätter	17
Torghandel.....	17
Park- och vattenområde	17
Gator och trafik	19
Teknisk försörjning.....	19
Strandskydd	19
Risk och skydd.....	20
Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål	21
Sociala frågor.....	22
Planbestämmelser	22
2. Genomförande av detaljplanen	25
Organisatoriska frågor	25
Ekonomiska frågor.....	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Tekniska frågor	26

1. Inledning

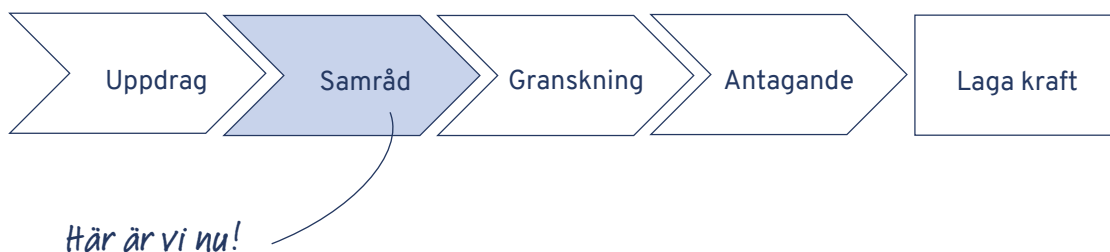
Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område i kommunen. Detaljplanen får även reglera bebyggelsens placering, utformning och utförande. En detaljplan består av en juridiskt bindande plankarta, samt en planbeskrivning som underlättar förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen är en demokratisk process med lagstadgat krav på allmänhetens insyn och medverkan och regleras i plan- och bygglagen (PBL). Under processen ska enskilda och allmänna intressen vägas mot varandra. Processen syftar även till att pröva lämpligheten av det givna förslaget till markanvändningen. Planprocessen kan hanteras antingen med standardförfarande eller utökat förfarande. Under samråd och granskning ges möjlighet för sakägare, myndigheter och andra berörda att inkomma med synpunkter. Handlingarna kommer under samråds- och granskningstiden finnas utställa på kommunhuset samt finnas tillgängliga på kommunens hemsida.

Detta planförslag handläggs med standardförfarande.



Tidplan (preliminär)

Uppdrag	Kommunstyrelsen	2021-01-26
Beslut om samråd	Byggnadsnämnden	2022-10-27
Beslut om granskning	Byggnadsnämnden	2023-02-16
Beslut om antagande	Byggnadsnämnden	2023-04-13

Beslutet om att anta detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att det justerade protokollet från byggnadsnämndens sammanträde anslagits på kommunens anslagstavla om beslutet inte överklagas.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Utredningar tillhörande planförslaget

- Undersökning av betydande miljöpåverkan 2021 inkl. Länsstyrelsens yttrande
- Havsudden i ett framtida klimat-Hav, skyfall och dagvatten (Tyréns 2022-05-19)
- Miljöteknisk markundersökning, Havsudden (Tyréns 2022-04-14)
- Riskanalys farligt gods järnväg, Havsudden (Tyréns 2021-10-12)

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har tagits fram i samverkan med berörda tjänstemän från stadsarkitektavdelningen, tekniska avdelningen, näringslivskontoret samt Sölvesborg Energi. (Miljöförbundet och räddningstjänsten har varit sakkunniga granskare av utredningarna avseende förorenad mark respektive risk vid järnväg).

2. Planens syfte och huvuddrag

Bakgrund och uppdrag

Planområdet, Havsudden, är en viktig plats i Sölvesborg med sitt centrala läge invid havet, småbåtshamn, fyra årstiders park, närheten till centrum och slottsparken samt Sölvesborgsbron.

Området har varit föremål för diverse utvecklingstankar genom åren, där syftet har varit att utveckla platsen.

På uppdrag av kommunstyrelsen genomförde kommunikationsavdelningen 2020 en medborgarundersökning för att se vad allmänheten önskar för användning av Havsudden i framtiden. Brett stöd finns för att platsen även fortsättningsvis ska kunna stödja tillfälliga kulturevenemang, handel och restaurangverksamhet. Samtidigt önskas publikt utrymme för stadigvarande arrangemang som stöder rekreation, lek och motion.

Platsen mellan järnvägen och Sölvesborgsbron har en viktig funktion som nav för gång- och cykeltrafiken mellan innerstaden och Ljungaviken/ Listerlandet.

På uppdrag av kommunstyrelsen, 2021-01-26 § 7, har byggnadsnämnden i sin tur 2021-03-04 § 18 gett stadsarkitektavdelningen uppdraget att pröva möjligheten att upprätta en ny detaljplan för Havsudden.

Detaljplanens syfte

Planens syfte är att stödja allmänhetens fortsatta tillträde och bruk av platsen för olika allmänna ändamål, men också i viss del stödja byggnation som för besöksnäringen kan möjliggöra säsongsmässiga evenemang och sammankomster med exempelvis handel och servering.

Planens syfte är också att vara ett led i klimatanpassningsåtgärder för att skydda befintliga funktioner som järnväg och bostäder.

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innebär att det blir möjligt att uppföra en restaurang-, café- och utställningsbyggnad centralt på Havsudden. Omkringliggande ytor planläggs som park och torg för allmänheten att fritt besöka och vistas på.

Med tanke på framtida havsnivåhöjningar och närhet till järnvägen kommer det bland annat behövas höjning av marknivåer för att säkerställa säkerhet och tillgänglighet. Förslagsvis utformas dessa med flera funktioner, till exempel kan en förhöjd gång- och cykelväg utgöra skydd mot översvämning av både Havsudden men även bakomliggande järnväg och bostadsbebyggelse.

Byggnaden behöver ligga säkert från översvämningar och en höjning av marknivån kan utformas så att det blir tillgångar i utformningen av parkmiljön, till exempel sittslänter mot en möjlig utomhusscen.

Marknivåförändringarna utformas för att möta upp entréer och torgytor med gång- och cykelvägar för att torrszkod kunna ta sig till restaurangen och till bron över viken samt leda dagvattenavrinning ut mot havet.

Förenligt med 3,4 och 5 kap MB

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

- Stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning av mark- och vattenområden (MB kap. 3).
- Stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet (MB kap. 4).
- Medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids (MB kap. 5).

3. Plandata

Läge och omfattning

Planområdet är beläget i Sölvesborgs centrum, vid brofästet mot Ljungaviken. Området är ca 7000 m² stort och avgränsas i väster av järnvägsspår, Blekingebanan, och i öster av havet, Sölvesborgsviken. Söder om planområdet gränsar Fyra årstiders park och gästhamn, norrut angränsar naturområde utmed strandkanten och gång- och cykelväg norrut mot slottsområdet.

Planområdet ligger i en viktig knutpunkt för gång- och cykelstråken mellan centrala Sölvesborg, Resecentrum och Mjällby längsmed järnvägens sträckning samt över Sölvesborgsbron och vidare till Ljungaviken i planområdets södra del.

Markägoförhållande

Marken i området ägs av kommunen.

4. Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Området ligger inom den sammanhållna bebyggelsen i innerstaden och är inte mycket närmare beskrivet i Översiktsplan 2020.

Det ingår i område (F5) som syftar till utveckling av friluftslivet ”Mellan hamnen och Sölve, och område (K11) som syftar till att bevara kulturmiljön inom ”Den medeltida staden och handelsstaden Sölvesborg.”

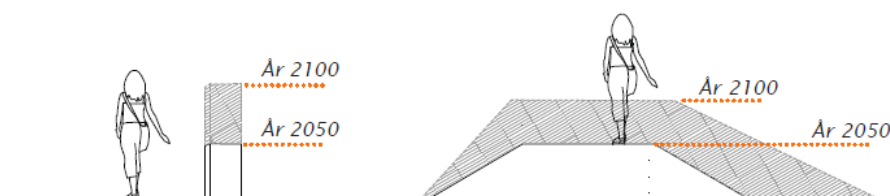
Det är markerat som del av viktiga stråk och samband som bör utvecklas, i knutpunkten mellan Hamnstråket, Brostråket och Sölvestråket.

Stråket från Havsudden där gång- och cykelbron över Sölvesborgsviken angör, genom biblioteksparken och Stortorget, längs Södergatan och Järnväggsgatan fram till rondellen vid Idrottsvägen-Järnväggsgatan, utgör ett strategiskt stråk för utvecklingen av centrala Sölvesborg.

Skydd mot stigande havsnivåer

I samband med pågående arbete med en ny översiktsplan har kommunen låtit göra en utredning ”Skydd mot stigande havsnivåer” (Tyréns) där behovet av skydd samt ett antal förslag på skyddsåtgärder redovisas. Skyddsåtgärderna som föreslås är översiktliga och visar var skydd behövs och vilken typ av skydd som kan vara lämpligt. I senare skede behöver mer detaljerade utredningar genomföras för respektive delområde.

Bland annat föreslås vallar och murar som skydd utmed järnvägen.



Illustrationerna ovan visar på principen för påbyggnadsbarhet över tid hos skydd som mur och vall över tid. Årtalen är exempel.

Bild ur rapporten ”Skydd mot stigande havsnivåer, del 3 Åtgärds katalog”

I praktiken blir det ofta aktuellt att kombinera och binda ihop flera olika typer av skydd längs en kuststräcka som behöver skyddas. Det kan handla om exempelvis en vall i ett grönt rekreationsområde som övergår till en förhöjd kajkant i anslutning till en central strandpromenad eller hamn.

En viktig aspekt är även påbyggnadsbarheten och att vid förändring av marken inte försvåra för framtida behov av nya eller högre skydd. Det kan handla om att lägga en barriär på en lägre nivå idag, men se till att den utförs på ett sätt så att den är möjlig att höja längre fram. Man kan också reservera mark för att kunna bygga en vall, men avvakta med själva anläggandet.

Gällande detaljplaner

För området gäller en stadsplan (nr 36) från 1939, som anger markanvändning för industriändamål och en byggnadshöjd på 8,5 meter.

Nuvarande användning med upplåtelse av marken för evenemang och säsongsbetonade verksamheter kan därmed endast vinna stöd i tidsbegränsade bygglov.

Riksintressen, strandskydd och fornlämningar

Sölvesborgsvikens östra och norra del är utpekad som riksintresseområde för naturvården, men omfattar inte föreslaget planområde.

Sölvesborg är genom innerstaden, samt gamla slottsområdet, utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. På Havsudden i sig finns dock inga kulturvården.

Blekingebanan som utgör riksintresse för infrastruktur, passerar precis intill planområdet i väster.

Sölvesborgsvikens naturreservat, planområdet ingår dock inte i den avgränsningen. Förutsatt att markföröreningarna vid behov avhjälpas, bedöms naturreservatet inte påverkas på ett negativt sätt.

Delar av Sölvesborgsviken utgör Natura 2000-område, (häckande och rastande fåglar) även om det inte sträcker sig ända fram till planområdet.

Med en ny detaljplanprövning återinträder strandskyddet och därmed ny prövning av detta. Området är sedan tidigare ianspråktaget och dess syfte är att även fortsättningsvis vara tillgängligt för allmänheten och tillhörande aktiviteter mm.

Strandskyddet avses upphävas genom denna planläggning.

Planens behov av miljökonsekvensbeskrivning

Byggnadsnämndens ställningstagande till behovet av en strategisk miljöbedömning i aktuellt planärende är att ett genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan i den mening som avses i plan- och bygglagen.

Ställningstagandet fattades av byggnadsnämnden i samband med beslut om samråd.

Motiven till ställningstagandet framgår av handlingen Undersökning om betydande miljöpåverkan. Tidigt samråd har hållits med länsstyrelsen inför att påbörja planarbetet, där de instämt med kommunens bedömning.

Utifrån den dialogen, har kommunen inför framtagande av samrådsförslaget, låtit göra utredningar rörande klimat, dagvatten och skyfall, markföroreningar samt risk med hänsyn till järnväg och farligt gods.

5. Platsens förutsättningar

Platsens historik

På platsen låg fram till 1965 den Liljedahlska läderfabriken. Fabriksområdet genomkorsades av järnvägen och sträckte sig ända upp till Ö Storgatan. På Karbacken, nuvarande Havsudden, fanns de stora garvkaren, men längst ute på udden också Olof Ståhls trädgård med lusthus. De sista fabriksbyggnaderna försvann i en brand 1977.



Flygbild från 1930-talet. I förgrunden syns vad som idag är kajen nedanför järnvägsstationen och fyra årstiders park. Den bortre udden med en lång låg byggnad är det som idag kallas Havsudden, men då tillhörde läderfabriken.



Fotografiet ovan, taget 2004, visar den tidigare restaurangbyggnaden på Havsudden, innan byggandet av Sölvesborgsbron mm. Foto: Kristina Höijer

På Havsudden har det även funnits en fisk- och skaldjursrestaurang, fram till 2014 då den revs.

Därefter har det funnits olika idéer för en ny restaurangbyggnad och iordningställande av området med parkmiljö, bryggor, promenadstråk etc., varav vissa delar utförts i samband med att gång- och cykelbron över till Ljungaviken byggdes.

De senare åren har tillfälliga lov för kiosk och servering tillåtits.

Bebyggelse och användning av platsen

Idag finns ingen permanent bebyggelse på Havsudden, men på den stora centrala grusplanen finns sedan några år lov för ett par tillfälliga byggnader i form av tält och uteserveringar för restaurang och glasskiosk.

Området upplåts säsongsmässigt för diverse publika evenemang och viss näringsverksamhet såsom handel, utställningar och servering.



Glasskiosk på Havsudden. Foto: Charlotte Pettersson



Restaurang med uteservering.

Naturmiljö, lek och rekreation

Marken utgörs idag av en grusplan omgärdad av parkarrangemang med blomsterplanteringar, gräsytor, utelek, en vigselplats, solbrygga samt gång- och cykelvägar. Längs strandremsan finns några trädplanteringar samt huggna granitblock.

Direkt söder om Havsudden finns en småbåtshamn och promenadstråk med bouleanor och parkplanteringar längs "Fyra årstiders park".

Norr om planområdet finns träd- och gräsbevuxna natuptytor utmed GC-vägen. Längs strandlinjen växer träd och vass.



Foto från promenadvägen runt Havsudden, norrifrån mot brofästet.



Foto från promenadvägen runt Havsudden, taget vid brofästet, vy åt sydväst, mot soldäck, småbåtshamn och boulebana.



Foto från cykelvägen mot slottet, visar utegym/klätterlek samt promenad-slingan på Havsudden mot vigselplatsen.



Foto över växtlighet (vass) i strandlinjen mot viken norrut.

Gator och trafik

Planområdet nås via Hamngatan och befintliga parkeringsytor i söder. Härifrån sker idag tillfart för leveranser till restaurang och kiosk etc. i området.

Från norr och söder samt österifrån passerar gång- och cykelvägar området, både stråk in mot centrala Sölvesborg och norrut mot slottet och Sölve samt österut över gång- och cykelbron mot Ljungaviken.

Direkt söder om planområdet finns parkeringsplatser för bilar och cyklar, som kan nyttjas för besök och aktiviteter på Havsudden.



Foto som visar cykelvägen i den södra delen av planområdet, sett mot bron.



Foto som visar cykelvägen utmed järnvägen, sett söderut mot staden.



Ortofoto som visar området Havsudden (röd linje) samt riktningarna för gång- och cykelstråk (orange streckade pilar).

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och el

I den västra delen av planområdet går en spillvattenledning. Söderifrån finns en vattenledning med anslutningspunkt till området. Tillfälliga vatten och spillvattenledningar finns framdragna till de två tillfälliga café- och kioskbyggnaderna.

Inom området finns ett mindre elskåp för de två tillfälliga byggnaderna och vid brofästet finns en teknisk anläggning som styr belysningen av bron.

Dagvatten

Genom området går en ledning under mark som avleder dagvatten från det bebyggda området väster om Havsudden, men främst avrinner dagvattnet inom Havsudden utifrån topografin via markytan ut i havet.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har utförts av området i samband med anläggandet av bron samt solbrygga och småbåtshamn/kajpromenad.

Under 2015 och 2016 gjordes geotekniska utredningar (WSP) med anledning av att kommunen redan då funderade på byggnation på Havsudden. Av detta drogs följande slutsatser:

Grundläggningsförhållandena i området är dåliga. Byggnads stomme och golv bör grundläggas på pålar. Pålarna måste dimensioneras för påhängslaster och slås till fast botten, vilken bedöms vara ca 10 – 15 m under befintlig markyta. Ledningar till och från den planerade byggnaden bör utföras med flexibla anslutningar.

Havsudden är sättningSkänslig och inom en zon på ca 10 meter från strandlinjen bör inte ytorna fyllas upp eller belastas, med hänsyn till risken för skred. Därefter förbättras stabiliteten och troligtvis även sättning och tjälproblematik - både med hänsyn till att fyllningen har legat där ett tag, att gyttjan och leran normalt sett har sämre sättningsegenskaper närmast strandlinjen.

Inför byggnation och markmodellering kommer ytterligare geotekniska undersökningar behöva göras, men för detaljplaneskedets räkning bedöms kunskapsunderlaget vara tillräckligt för bedömning om markanvändningen.

Risk, säkerhet och störningar

Förorenad mark

Då marken är utfylld i samband med tidigare industriverksamhet har markmiljöundersökningar gjorts för att klarlägga och avgränsa föroreningar inom Havsudden samt se om det föreligger ett efterbehandlingsbehov.

Av utredningen, ”Miljöteknisk Markundersökning Havsudden, Sölvesborg” (Tyréns, 2022-04-14) framgår bland annat att området blivit utfyllt med sand och grus alternativt grusig torvig sand med varierande inslag av kol, tegel, porslin och trä. Föroreningar förekommer i form av metaller och PAH H över riktvärdet för känslig

markanvändning (KM) och i ett par punkter konstateras halter av barium och koppar över riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). I en punkt noterades även halt av aromat över KM-riktvärdet. Analyser av förekomst i grundvattnet visar bara på låga halter.

Slutsatserna i rapporten visar att det föreligger risk för människors hälsa kopplat till intag via växter. Risken är framför allt relevant för de föroreningar som återfinns i yttlig jord (0-0,5 meter under markytan). Djupare liggande föroreningar bedöms inte innebära lika hög risk eftersom de inte är tillgängliga för människor och rotsystem.

För markmiljön påpekas att det föreligger en risk för markmiljöns funktion kopplat till de tungmetaller som påträffats i fyllnadsjorden. Även om risk föreligger görs bedömningen att de markekosystem som finns i jorden har utvecklats och anpassats till de aktuella förhållandena på plats, och därför finns inget behov av efterbehandling.

För grundvatten är bedömningen ingen risk finns kopplat till konstaterade föroreningsnivåer.

Bedömningen är att det finns ett efterbehandlingsbehov av yttlig jord inom Havsudden, men utifrån hur området utformas kan ställning till vilka ytor som behöver efterbehandlas och metod invänta till genomförande av detaljplanen.

Risk på grund av ett förändrat klimat - översvämning

Med anledning av Havsuddens låga läge har en utredning tagits fram "Havsudden i ett framtida klimat – hav, skyfall och dagvatten" (Tyréns 2022-05-19).

Sammanfattningsvis konstateras att Havsudden i framtiden kommer att vara påverkat av klimatförändringar, framförallt förhöjda havsnivåer och högvattenhändelser. Skyfall, grundvatten och dagvatten kommer också att bli påverkade, men inte i samma utsträckning som de havsrelaterade faktorerna.

Beroende på vilken tidshorisont de planerade konstruktionerna förväntas ha, behöver byggnation på Havsudden anpassa den lägsta golvnivån enligt rekommendationer från Länsstyrelsen Blekinge (+2,5 m för år 2100 och +1,9 m för år 2050). Även olika installationer som är känsliga för att komma i kontakt med vatten bör anpassas efter denna nivå, för att minimera eventuella skador på dessa.

Havsudden kommer troligen att vara utsatt för vågpåverkan. För att begränsa skadorna som kan uppstå skulle konstruktioner kunna utformas som motverkar vågornas effekt. En sådan konstruktion skulle också kunna hjälpa till i att minimera avståndet mellan strandlinjen och byggnader då det minskar risken för vågor som slår upp mot byggnaderna.

En annan aspekt att ta hänsyn till är att Havsudden förväntas ligga under vatten vid högvattenstånd. Detta kommer att göra området svårframkomligt och kan därmed innebära en fara vid nödsituationer då räddningstjänsten kommer att ha svårt att ta sig fram på Havsudden. För att undvika detta kan gång- och cykelvägen utformas så att den blir tillgänglig för exempelvis räddningspersonal när vattnet står högt,

lämpligen en nivå av + 2,38 meter över havet. Utformningen av en förhöjd gång- och cykelväg mm. bör sammanfalla med dagvattenhanteringen.

Eftersom marken på Havsudden innehåller föroreningar bör infiltrationen i största möjliga undvikas så att dessa ämnen inte lakas ur till havet, vilket innebär att området behöver utformas med ytavrinning.



Bild, ur rapporten, som redovisar avrinningsstråk och riktning i och i anslutning till Havsudden.

Farligt gods

Planområdet ligger alldeles intill Blekinge kustbana, som utgör led för farligt gods. Med anledning av detta har en rapport "Riskanalys farligt gods järnväg, Havsudden" (Tyréns 2021-10-12) tagits fram för att avgöra behovet av riskhänsyn och behov av åtgärder för önskad verksamhet på Havsudden. Riskerna som finns rör akuta olycksrisker orsakade av transport av farligt gods så som utsläpp av brandfarlig vätska och stänk av frätande ämnen samt urspårning.

Utredningen har bedömt riskerna utifrån en skiss över tänkt utformning av området och konstaterar att denna är genomförbar med en riskreducerande åtgärd i form av en vall alternativt dike med höjd/djup på ca 1 meter placerad mellan järnvägen och planområdet för att begränsa avåkningssträckan och förhindra brandfarliga vätskor att rinna närmare planområdet. Detta på grund av att torghandel, amfiteater med scen respektive vigselplats, vilken i riskbedömningshänseende kan ses som motsvarande centrum eller idrotts- och sportanläggningar utan betydande åskådarplats, återfinns på kortare avstånd än 70 meter från järnväg.

Utegym, mindre lekplats, grillplats, plantering etcetera jämställs med friluftsområde och odling vilket normalt accepteras inom 30 meter från järnväg utan vidare åtgärd.

Byggnadens placering 30 meter från närmsta spårmitt följer Trafikverkets rekommenderade avstånd, föreslagen plantering utmed gång- och cykelvägen längs järnvägen utgör åtgärd avseende stänk från frätande ämnen.



Sammanfattande bild utifrån utredningarna kring risk och klimat. Byggzonen är även placerad minst 10 meter från strandlinjen, i enlighet med den geotekniska utredningen

6. Platsens förändringar

Planerade byggrätter

Planförslaget omfattar ett område som idag är planlagt som kvartersmark för industriändamål och gata.

Enligt planförslaget föreslås en yta på ca 600 m² planläggas som kvartersmark för att möjliggöra restaurang, café, turistinformation och utställning. Syftet med byggnaden är att möjliggöra ett större utbud av aktiviteter, besöksmål, turism etc. för allmänheten.

Byggnationens volym regleras genom byggrätten som omfattar 350 m² byggnadsyta på mark och höjdmässigt tillåts en nockhöjd på högst 10,0 meter, för att få en volym som kan passa för restaurang, utställning.

Tak bör huvudsakligen utformas som sadeltak, gärna med lutningar som gör det möjligt för gröna tak samt solceller.

Kvartersmarken är centralt placerad på Havsudden, minst 20 meter från strandlinjen, med hänsyn till geotekniska förutsättningar.

Gestaltningmässigt är det viktigt att ta inspiration från den unika platsen och anpassa materialval, färgsättning och utformning efter miljön. Gestaltningen av byggnaden ska ta utgångspunkt i platsens läge invid havet, en viktig och synlig målpunkt och stråk mellan historiska stadskärnan och slottsruinen, vid brofästet mot en ny stadsdel. Att hitta en balans mellan historia och framtid med väl valda hållbara material, omsorg om detaljer och helhet är viktigt.

Torghandel

I anslutning till byggnaden föreslås ytor för torghandel, sammantaget 1025 m², med möjlighet att tillåta tillfälliga bodar, vagnar och tält för diverse evenemang.

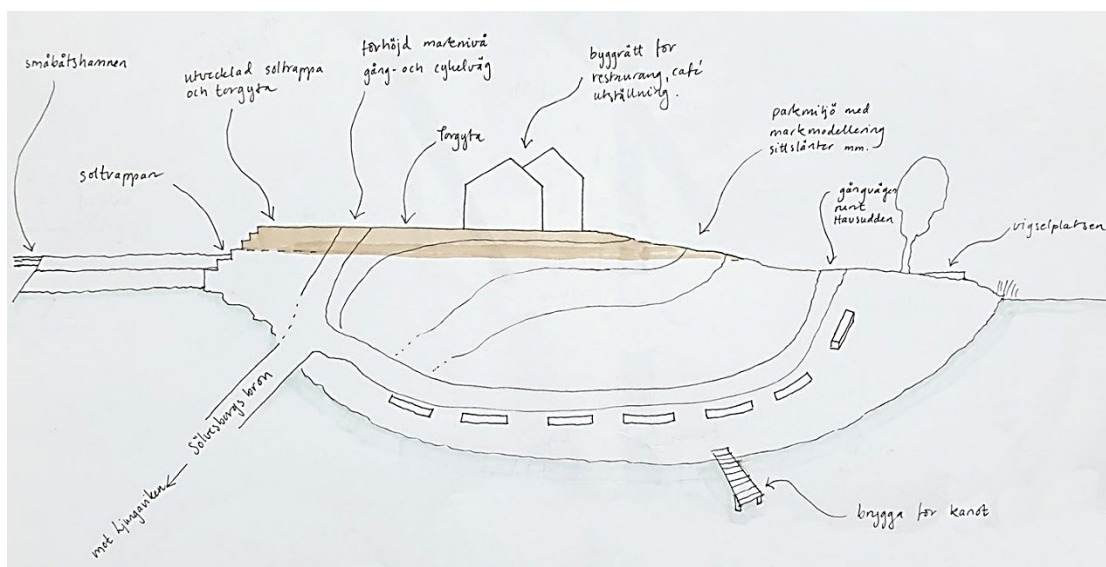
Park- och vattenområde

Huvuddelen av området, ca 4200 m², föreslås planläggas som en parkyta, för allmänheten med utrymme för planteringar, lekplats, grillplats mm utifrån önskemål från medborgarundersökningen.

Inom parkområdet kan även mindre byggnader i form av t.ex. enklare kiosk eller turistinformation tillåtas.

En bearbetning av höjdnivåerna i området föreslås, dels med avseende på dagvattenavrinning och översvämning men även markmodellering för att skapa sittslänter i form av t.ex. amfiteater att kunna ha uteteater, musikarrangemang eller andra allmänna/publika evenemang.

I vattenområdet möjliggör planförslaget att bryggor kan anläggas i syfte att användas av allmänheten för att slå sig ner, eller lägga ut med kanot till exempel. Sådana anläggningar kräver dock anmälan om vattenverksamhet, tillstånd via vattendom eller liknande beroende på omfattning, grundläggning mm.



Illustrationer över hur området skulle kunna utformas med torgytor, parkinnehåll, förhöjd marknivå mm.

Gator och trafik

Havsudden ska vara en i huvudsak bilfri miljö, i första hand till för fotgängare, cyklister, motionärer, flanörer, turister, besök, rekreation, motion och lek.

Gång- och cykelväg

Befintliga gång- och cykelvägar (GC-väg) kommer att behöva byggas om i vissa partier för att klara framtida havsnivåförändringar och utgöra dels skydd gentemot och för bakomliggande miljöer (järnväg, bostadsbebyggelse) dels möjlig räddningsväg från platsen vid översvämning.

Transporter

Transporter framförallt avseende varuleveranser till restaurang, café, utställning, sker via befintlig gatustruktur söderifrån och de planerade torgytorna. Vändmöjlighet måste säkerställas i anslutning till byggnaden.

Parkering

Några ytterligare parkeringsplatser föreslås inte i planområdet. Det finns möjlighet att försörja området genom de befintliga allmänna parkeringsplatser direkt söder om planområdet.

Dess centrala läge och goda tillgänglighet med cykel och till fots, ca 600 meter från järnvägsstation och busshållplats, ger goda förutsättningar för transportalternativ.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde och byggnader ansluts till befintligt allmänt VA-nät. Anslutningspunkt finns i områdets sydvästra del.

El och värme

Anslutningsmöjligheter till el finns.

Avfall

Funktioner för avfallshantering kan lösas inom kvartersmarken/egen fastighet.

Dagvatten

Området föreslås inte utformas för infiltration av dagvatten med hänsyn till markmiljöförhållandena, utan det avleds mot havet via ytan, i form av lutningar, diken och ledningar.

Vid projektering av markytor, höjdsättning och lutningar är det därför viktigt att ta hänsyn till rinnvägar så att det inte blir inlåst i någon lågpunkt.

Strandskydd

Inom hela planområdet, allmän platsmark såväl som kvartersmark och inom vattenområdet föreslås strandskyddet upphävas.

Allmän platsmark för park, torg och GC-väg kan anses sammanfalla med strandskyddets syfte, varför det är motiverat att upphäva strandskydd för att underlätta tillståndshantering, som sammanfaller med parkändamål och torg, t.ex. mindre kiosk, uteservering, tillfälligt upplåta mark för evenemang mm. Detsamma gäller för bryggor i vattenområdet, för att underlätta tillgänglighet och friluftsliv.

För att kunna uppföra byggnad på Havsudden upphävs strandskyddet även inom kvartersmarken. Syftet med byggnaden är att möjliggöra ett större utbud av aktiviteter, besöksmål, utställning, information, turism etc. för allmänheten.

För upphävande av strandskydd anges för området följande särskilda skäl:

- Redan ianspråktaget (restaurang och café, kiosk finns på platsen, parkstråk kring udden iordninggjort, rester av tidigare industriverksamhet har lämnat föroreningar i marken)
- Tillgodose ett angeläget allmänt intresse (i medborgardialogen framfördes önskan om restaurang och rekreation mm)

Risk och skydd

Förorenad mark och geoteknik

Med hänsyn till föroreningar av området och rekommendationerna av hanteringen införs villkor för lov att föroreningen i de ytliga lagren tas omhand. Vid grundläggning behöver dels geoteknik men även föroreningar i djupare lager särskilt beaktas.

Även markmodellering, uppförande av översvämningsskydd etc. kommer innebära ökade laster på Havsudden. Dessa behöver föregås av geotekniska undersökningar.

Även utformning av dagvatten ska ske med avseende på föroreningarna och som rekommenderats ske genom ytavrinning och/eller i ledningar för att inte dra med föroreningar ut i havet.

Beroende på val av teknik och grundläggning vid ett genomförande av bryggor behövs tillstånd sökas. Med avseende på möjliga förorenade massor i botten samt problematiska geotekniska förhållanden kan dessa frågor behöva utredas särskilt.

Klimatförändringar och stigande havsnivåer

Planförslaget möjliggör för tekniska och gestaltningsmässiga anpassningar i samband med uppförandet av översvämningsskydd längs gång- och cykelvägarna.

Förslagsvis genom att de i sig utgör översvämningsskydd och bitvis vågskydd enligt rekommendationerna. Möjlighet att bygga på efterhand som behovet uppstår behöver beaktas vid utformning och val av teknik/lösning.

Skyddet behöver fortsätta även norr- och söderut vid GC-vägen i väster för att säkerställa skyddsfunktionen mot järnvägen och staden. Sölvesborgs innerhamn från reningsverket i söder till Havsudden i norr har högsta prioritet för åtgärder och arbete pågår i eget/särskilt projekt.

Länsstyrelsen i Blekinge har tagit fram rekommendationer för lägsta golvnivå utifrån olika tidshorisonter. För restaurang anges, +2,5 m för år 2100 och +1,9 m för år 2050.

Järnväg och farligt gods

Utmed järnvägen föreslås antingen en vall eller ett dike till en höjd/djup av 1 meter som skydd vid eventuell urspårning och att stoppa rinnande farliga vätskor. Samordningsmöjligheter med översvämningsskydd föreligger, genom förhöjd gång- och cykelväg.

Mellan järnvägen och planerad torgyta föreslås också en planteringszon, viket även får funktion som skydd från järnvägen från stänk av farliga vätskor vid eventuell olycka.

Miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål

Miljö kvalitetsnormer

I en detaljplan ska det framgå att gällande miljö kvalitetsnormer har iakttagits och att planen inte medverkar till att dessa överträds. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte överskrida några miljö kvalitetsnormer.

Recipienten Sölvesborgsviken (WA82521563) är en cirka 3 kilometer stor kustförekomst i Södra Östersjöns vattendistrikt. Kustförekomsten klassificeras som naturlig.

Den beslutade miljö kvalitetsnormen för Sölvesborgsviken fastställdes 2021 och innebär att vattenförekomsten ska uppnå god ekologisk status till år 2039, liksom god kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver och dess föreningar.

Miljö kvalitetsnormen för ekologisk status är enligt bedömningen 2021 otillfredsställande samt bedöms inte uppnå god kemisk ytvattenstatus. Den ekologiska klassningen baseras på övergödning, morfologiska förändringar och kontinuitet samt flödesförändringar som alla har måttlig status. Den kemiska klassningen omfattar en nationell klassificering med avseende på kvicksilver och PBDE och gäller för alla Sveriges ytvattenförekomster i fall då mätdata för enskilda vattenförekomster saknas.

Enligt myndigheternas senaste bedömning är grundvattenförekomstens kvantitativa och kemiska status i området satt till god. Det finns ingen känd större vattentäkt inom vattenförekomsten, inte heller någon betydande påverkan från vattenuttag.

Miljö kvalitetsmål

Framförallt bedöms miljö målet God bebyggd miljö vara aktuellt, och beröras ur en positiv vinkel.

Även miljömålen Giftpfri miljö, Hav i balans samt Ett rikt växt och djurliv kan komma att beröras. Förutsatt att de markföroreningar som finns inom planområdet avhjälpas vid behov så kan dessa miljömål till och med påverkas positivt.

Sociala frågor

Tillgänglighet, säkerhet och trygghet

Mark som tas i anspråk för bebyggelse och allmän platsmark ska (om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt) kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Inom planområdet finns goda möjligheter att lösa tillgängligheten på både kvartersmark och allmän platsmark genom samordning av nivåställning på t.ex. GC-vägar, torgytor och byggnadsentréer.

Extra viktigt att tänka på lutningar, ramper och vilplan då höjdsättning inom området, gång- och cykelväg mm. även ska ha funktion av översvämningsskydd.

Åtgärder med hänsyn till risk från järnväg, översvämningsskydd samt hantering av markföroreningar föreslås för en ökad säkerhet vid vistelse på Havsudden.

Utifrån brottsförebyggande synvinkel är det angeläget att ta hänsyn till det som kallas situationell brottsprevention.

Området är ett välanvänt GC-stråk och med restaurangbyggnad etc. bidrar de verksamheterna till närvaro av människor vilket kan bidra till ökad trygghet.

Utformning och placering av planteringar, belysning mm i förhållande till GC-stråk, sittplatser och entréer påverkar också möjlighet till överblickbarhet. En upplevd trygghet höjer kvaliteten i våra livsmiljöer.

Planbestämmelser

Syftet med detaljplanering är att reglera och fastställa en lämplig användning av mark- och vattenområden. Användningen regleras med planbestämmelser. Alla planbestämmelser ska ha stöd i Plan- och bygglagen (PBL) samt följa Boverkets föreskrifter om detaljplan. Nedan följer en beskrivning av föreslagna planbestämmelser inom detaljplanen.

Användning av mark och vatten

Allmän plats

- GCVÄG** Gång- och cykelväg. Utifrån befintliga GC-vägar säkerställs dessa i planen.
- PARK** Park. Säkerställer allmän tillgänglighet längs vattnet. Inom parken kan höjdsättning fylla flera funktioner, se vidare under rubriken *Park- och vattenområde*. Exakt höjdsättning anges dock inte i bestämmelser, utan tas fram vid projektering.
- SKYDD₁** Översvämningsskydd. Kombinerat med GCVÄG utgör de delsträckor för att skydda staden och infrastruktur så som järnväg mot framtida

havsnivåhöjningar och även för att skydda människor som vistas på Havsudden från risker från järnvägen. Exakt höjd på skyddet anges inte i planbestämmelse, då det kan behöva vara påbyggnadsbart.

TORG Torg. Torgytorna möjliggör för evenemang, säsongsvisa handelsbodas, uteserveringar, transport mm.

Kvartersmark

C₁ Restaurang, café och utställning. Grundläggning ska ske utifrån länsstyrelsens riktlinjer för nivå på färdigt golv och hanteras i samband med bygglovsansökan.

Vattenområde

W, Bryggor. Längs med parken ges det i vattenområdet möjlighet att förlägga nya bryggor som ger ökad vattenkontakt, t.ex. bryggor.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Upphävande av strandskydd

a₁ Strandskyddet är upphävt. Se vidare under rubriken *Strandskydd*.

Utformning av allmän plats

plantering₁ Plantering. En zon mellan GC-vägen längs järnvägen och torg- och parkytorna för att samverka med skyddsåtgärder avseende farligt godstransporter.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 10,0 meter.

Upphävande av strandskydd

a₂ Strandskyddet är upphävt. För att kunna uppföra byggnad på Havsudden upphävs strandskyddet även inom kvartersmarken.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea regleras till 350 m². Dessa kan delas upp och formas på olika vis inom kvartersmarken.

Villkor för lov och för startbesked

a₃, a₄ För att kunna uppföra byggnad på Havsudden ställs villkor på att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markförorening har avhjälpats. Detta styrs upp både genom bestämmelse om villkor för lov samt villkor för startbesked.

Egenskapsbestämmelser för vattenområde

Upphävande av strandskydd

a₅ Strandskyddet är upphävt. För att kunna uppföra bryggor inom vattenområdet, däremot kan andra tillståndprocesser behövas, se vidare under rubriken *Förorenad mark och geoteknik*.



2. Genomförande av detaljplanen

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid är den tidsrymd inom vilken planen är tänkt att genomföras och fastighetsägare inom planområdet har en garanterad byggrätt i enlighet med planen under denna tid. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Att ett område är allmän platsmark innebär att marken är avsedd för ett gemensamt behov. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av PARK, TORG och GCVÄG samt SKYDD.

Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Kommunen står för kostnader för detaljplanearbetet och tillhörande utredningar.

Kommunala utbyggnadskostnader

Generellt kan sägas att kommunen bekostar utbyggnaden av allmän platsmark och vatten- och avloppsnet i området.

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatör/fastighetsägare, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar. Flytt av befintliga allmänna VA-ledningar ska regleras i särskild överenskommelse mellan VA-huvudmannen och exploatören och bekostas av exploatören. Anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp utgör enligt gällande taxor. Eventuell flytt eller åtgärd av ledningar inom kvartersmark bekostas av exploatören/fastighetsägaren eller den som initierat åtgärden.

Några av de kostnader som planens genomförande specifikt förväntas innebära räknas upp nedan:

- Skydd mot översvämningar innebär att anläggningar behöver uppföras och marknivåer förändras etc.
- Eftersom gång- och cykelvägen kombineras med skydd måste åtgärder även göras som säkerställer varustransporternas framkomlighet, ex höja upp den angörande vägen och torgytan.

- Ev. flytt och ny förläggning av ledningar som uppstår av förändrade marknivåer.
- Kostnader för geotekniska utredningar, projektering av höjder och anläggningar, dagvattenavrinning mm. samt åtgärder av föroreningar.
- Anläggande av plantering, parkmiljö och torgytor
- Anläggande av bryggor och tillhörande tillståndsansökningar och utredningar.

Driftkostnader

Underhåll och skötsel av allmän platsmark, parkytor, planteringar, torgytor, bryggor står Sölvesborgs kommun för. Ett säkerställande av medel i budget så att Havsudden kan skötas på önskad ambitionsnivå utifrån de intentioner och vision som finns för platsen.

Fastighetsrättsliga frågor

Sölvesborgs kommun avser att planlägga del av Havsudden som kvartersmark för café och restaurangverksamhet. Detta möjliggör för försäljning av den markytan till privat aktör.

Skulle så ske kommer en fastighetsreglering att behöva göras från den kommunala fastigheten Sölvesborg 3:5. En ansökan om lantmäteriförrättning och tillhörande kostnader ombesörjs av kommunen och regleras vid en eventuell försäljning.

Avtal rörande tillgänglighet över GC-väg och torgyta för varutransporter och avfallshantering, samt upplåta del för offentliga toaletter behöver upprättas i samband med försäljning.

Tekniska frågor

Inför framtagandet av detaljplanen har vissa tekniska frågor utretts ytterligare för att säkerställa att planförslaget följer aktuella riktlinjer och förordningar, framförallt gällande människor hälsa och miljö utifrån de miljö kvalitetsnormer som finns.

Det utredningsarbete som gjorts anses tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (där omfattning och grundläggning av byggnader, uppfyllnader m.m. är kända i detalj) kan ytterligare undersökningar behövas.

STADSARKITEKTAVDELNINGEN

Fredrik Wikberg
Stadsarkitekt

Karoline Lindén Bengtsson
Planarkitekt