

Antagandehandling

Planbeskrivning

Detaljplan för Hosaby 52:1 m.fl.
Hörvik, Sölvesborgs kommun

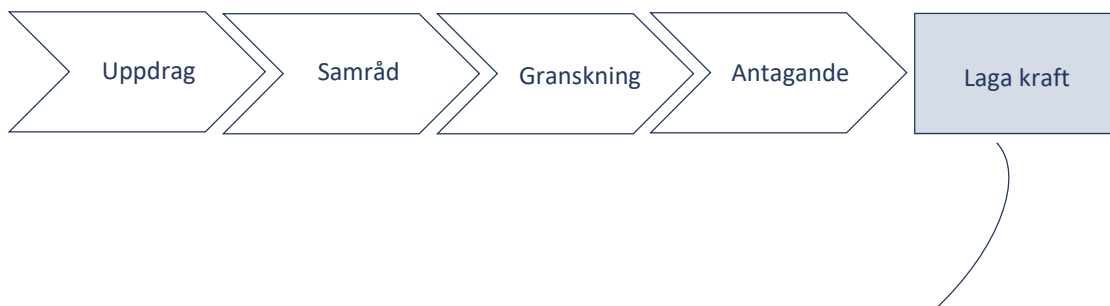


Vad är en detaljplan?

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.



Här är vi nu!

Innehållsförteckning

1. Inledning	4
Bakgrund.....	4
Detaljplanens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Handlingar.....	5
Planförfarande	5
Tidplan	5
Medverkande	5
2. Tidigare ställningstagande	6
Gällande planer.....	6
Miljöbedömning.....	6
3. Förutsättningar, planförslag och konsekvenser	7
Planens huvuddrag	7
Bebyggelse	7
Naturmiljö	8
Markförutsättningar	8
Kulturmiljö	9
Trafik och gatunät	9
Teknisk försörjning.....	11
Sociala aspekter	13
Riksintressen	13
Miljö, hälsa och säkerhet	14
Djurhållning	16
4. Genomförande av detaljplanen	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomiska frågor	18

1. Inledning

Bakgrund

Ansökan om planbesked inkom 2022-03-29. Byggnadsnämnden gav 2022-06-23 § 41 i uppdrag åt strategiska avdelningen att påbörja planarbete för Hosaby 52:1 & 4:5. Ansökan prövas i en detaljplaneprocess enligt 5 kap. 2-5 § plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen har varit utställd på samråd och granskning och de yttranden som har kommit in har sammanställts i en samrådsredogörelse och i ett granskningsutlåtande och revideringar har gjorts i enlighet med dem i planhandlingarna.

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förtätning av bostadsbebyggelsen i ett centralt läge i Hörvik. Området ansluts via Banvägen till Hörviksvägen. Naturmark mot Hörviksvägen förhindrar fler utfarter mot den statliga vägen.

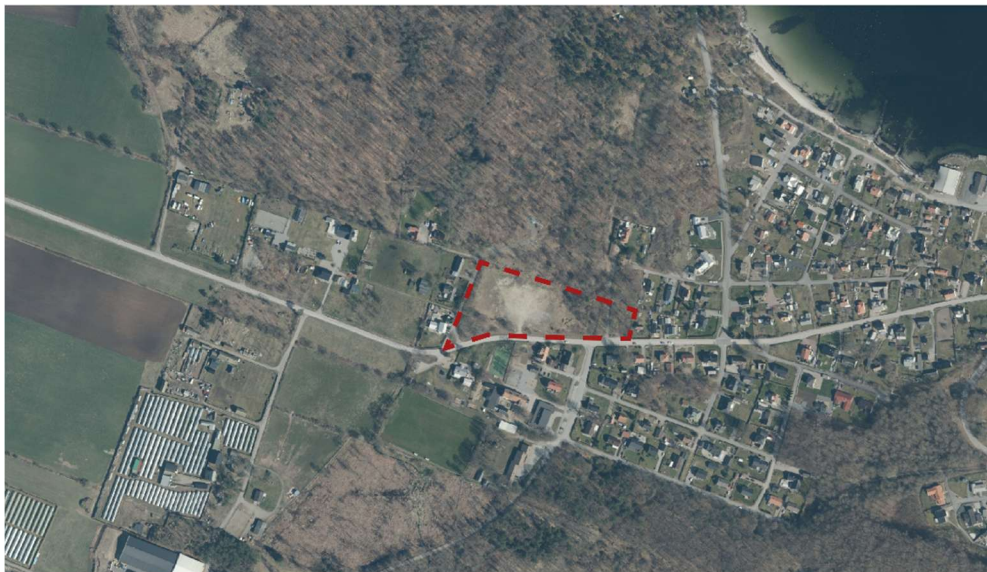
I planområdets östra del sparas merparten av skogspartiet som är en del av det större grönstråk som leder vidare mot havet. I planområdets västra del sparas en grönyta som får användningen Natur för att skapa ett respektavstånd till befintliga bostäder.

Naturmarken i norr, söder och väster om kvartersmarken omfattas av bestämmelsen dike för att kunna hantera dagvattnet i enlighet med dagvattenutredningen.

Plandata

Läge och omfattning

Planområdet ligger i den västra delen av Hörvik, ca 10 km öster om Sölvesborgs stad. Det omfattas av fastigheterna Hosaby 4:5 och 52:1 och är ca 14 000 m² stort.



Markägoförhållande

Marken är i privat ägo.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationer
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samråddogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar tillhörande planförslaget

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Trafikutredning, Tyréns 2025-05-14
- Trafikbullerutredning, Tyréns 2025-05-16
- PM Geoteknik Tyréns 2025-06-04
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns 2025-06-04
- MUR (markteknisk undersökningsrapport) Geoteknik, Tyréns 2025-06-04.
- Dagvattenutredning, Tyréns 2025-07-08
- Riskutredning farligt godsled, Säkerhetspartner 2026-03-31

Planförfarande

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan och handläggs därför med standardförfarande.

Tidplan

Uppdrag	Byggnadsnämnden	2022-06-23
Beslut om samråd	Byggnadsnämnden	2024-12-05
Beslut om granskning	Byggnadsnämnden	2025-10-23
Beslut om antagande	Byggnadsnämnden	2026-05-21

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.

Medverkande

Planen är framtagen av planeringsarkitekt Dan Janérus på Sölvesborgs kommun i samarbete med Hanna Emenius och Petra Svensson på Arkitekterna Krook & Tjäder AB på uppdrag av fastighetsägarna.

2. Tidigare ställningstagande

Gällande planer

Översiktsplaner och fördjupningar

Enligt Sölvesborgs översiktsplan 2050, som fick laga kraft 2023-11-25 ska utbudet av bostadstyper och boendeformer breddas i Hörvik. Utbyggnad av Hörvik ska ske i ortens västra del. Planområdet är markerat som område med ändrad markanvändning till bostäder och detaljplanen är därmed förenlig med översiktsplanen.



Gällande detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

Tomtindelning, fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon tomtindelning.

Bygglov, angränsande projekt av betydelse

Inga bygglov av betydelse för detaljplanen har lämnats i närområdet.

Miljöbedömning

Byggnadsnämndens ställningstagande till behovet av en strategisk miljöbedömning i aktuellt planärendet 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.

3. Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

Planens huvuddrag

Planförslaget möjliggör för nya bostäder i Hörviks västra del. Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse och innebär en förtätning av den. I den östra delen finns ett skogsparti som sträcker sig vidare ner mot havet. I plankartan får den användningen Natur. Inom det området kommer två dagvattendammar att anläggas. Dagvatten kommer även hanteras genom diken i norr, väster och öster. Även där kommer användningen att vara natur och blir samtidigt en buffertzona till befintlig bebyggelse. Naturmarken i söder innebär att det inte är möjligt att anlägga en ny utfart mot Hörviksvägen.

Parkering ska lösas inom användningen bostad för att inte belasta området i övrigt. Beroende på hur det bebyggs kan parkeringar antingen placeras vid varje fastighet eller samlas till en gemensam parkeringsyta. Vägen inom det nya området kommer att ligga på kvartersmark och får därmed enskilt huvudmannaskap. För att lastbilar som hämtar avfall ska kunna vända behövs antingen en rundkörning eller en vändplats.



Illustrationsplan

Bebyggelse

Platsen består idag av en hårdgjord grusad yta som tidigare utnyttjats som idrottsplats, men som inte används idag. I den östra delen finns ett skogsparti. I väster träd mot hörviksvägen sly, buskage och träd.

Planområdet är inte bebyggt.

Befintlig bebyggelse utanför planområdet

Söder om planområdet ligger Hörviks skola och förskola samt en hembygdsgård. I väster och öster är planen omsluten av villabebyggelse bestående av 1,5–2 våningshus. Dessa är byggda under olika delar av 1900-talet. Fasad- och takmaterialen är blandade. Sadeltak är dominerande.

Förslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för ny bostadsbebyggelse och en förtätning av den befintliga bebyggelsen i Hörvik.

Omfattning

Planförslaget möjliggör för en byggrätt om 30% av fastighetsarean inom användningsområdet. Det innebär att varje fastighet får bebyggas med högst 30%. Högsta tillåtna byggnadsarea är 750 m² för radhus, kedjehus och flerbostadshus och 200 m² för enbostadshus. Detta för att undvika allt för stora huskroppar inom området.

Användningen bostad upptar knappt 10 000 m² av detaljplanen. Minsta fastighetsstorlek är inte reglerat. Planen möjliggör en flexibilitet.

Utformning

Det finns en flexibilitet i byggnadstyp och det är möjligt att bygga enbostadshus, parhus, radhus, flerbostadshus och kedjehus. Taken ska ha en lutning om minst 25 grader. För att undvika långa, monotona fasader har utformningen reglerats till att fasader för radhus, flerbostadshus och villor ska brytas upp antingen avseende kulör, form eller material.

Naturmiljö

Förslag och konsekvenser

Skogspartiet i planområdets östra del fortsätter i ett större skogsområde som leder vidare mot havet. I plankartan har det användningen Natur för att bevara grönstråket som är en rekreativ kvalitet i området, men det är även möjligt att anlägga dagvattendammar där. Det finns även en mindre remsa natur i planområdets västra del med syfte att skapa en buffertzona till befintliga bostäder där samt i norr och söder för att möjliggöra dagvattenhantering där.

Markförutsättningar

Förslag och konsekvenser

Den del av planområdet som föreslås få användningen Bostad består idag av hårdgjord grusad yta som tidigare utnyttjats som fotbollsplan. Förutsättningarna bedöms vara goda för bebyggelse. Området är flackt och inga stabilitetsproblem bedöms föreligga.

Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska utredning som genomförts under planarbetet (Tyréns 2025-06-04) utgörs marken av normalriskmark (inom det lägre intervallet) avseende markradon. Därför behövs radonskyddat byggande vid nybyggnation. Tätningar

behöver utföras vid genomföringar, sprickor och håltagningar i konstruktioner mot mark. Ventilationssystemet kan utformas så att det i sig inte bidrar till att öka radonhalten inne i byggnaden.

Marken består av fyllning av friktionsjord och kalk som underlagras av sandmorän och lermorän.

Både fyllning och underliggande sand-/lermorän kan antas innehålla block utifrån de ytliga metodstoppen samt övriga fältobservationer, vilket påverkar schaktbarheten i området negativt.

Topografi

Marken är relativt plan med mindre kullar. Området är beläget 7–9 meter över havet.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök finns inga registrerade fornlämningar inom området.

Eventuella fynd i samband med anläggningsarbeten ska omgående anmälas till länsstyrelsen enligt bestämmelserna i kulturmiljölagen.

Länsstyrelsen Blekinges uttalande: ”*Utifrån det topografiska läget gör Länsstyrelsen den bedömningen att eventuell förekomst av fornlämning är obefintlig. Någon tillståndsprovning enligt 2 kap. Kulturmiljölagen kommer därför inte att erfordras.*”

Kulturmiljö

Förslag och konsekvenser

Fornlämningen för kolerakyrkogården ligger strax nordöst om området. I östra delen finns också lämningar från järnvägen till Hörvik. Listerbanan mellan 1922-1956. Synliga lämningar från järnvägen till Hörvik ligger i östra delen och inom området för NATUR och påverkas därför inte av planförslaget.

Värdefull bebyggelse

Förslag och konsekvenser

Det finns idag ingen bebyggelse på platsen. Planförslaget bedöms ej heller påverka Hörviks kulturmiljö eftersom den äldre bebyggelsen med strukturer som garntomter ligger öster och nordost om planområdet närmare hamnen och havet.

Trafik och gatunät

Gatunät

Planområdet ansluts till Hörviksvägen via Banvägen. Banvägen är i nuläget en väg med enklare standard utfarten uppfyller inte Trafikverkets krav.

Förslag och konsekvenser

Planens genomförande kommer att innebära en möjlighet att bredda Banvägen och ge den en standard som uppfyller Trafikverkets krav. Det kommer även

innebära en viss trafikökning. Enligt den Trafikutredning (Tyrens 250514) som genomförts under planarbetet bedöms Hörviksvägen ha kapacitet för ökningen.

Hörviksvägen är statlig väg och utpekad som rekommenderad väg för farligt gods. Hastigheten vid planområdet är 40km/h. Längs vägen ligger skola och bostäder tätt, med skolgård och trädgårdar som sträcker sig fram till vägen. Vägen är relativt smal. Utformningen och miljön runt vägen bidrar till att skapa en säkrare miljö där hastigheten hålls låg.

Förbi planområdet, går idag en trafikmängd om 1430 fordon, varav tung trafik utgör 4 %.

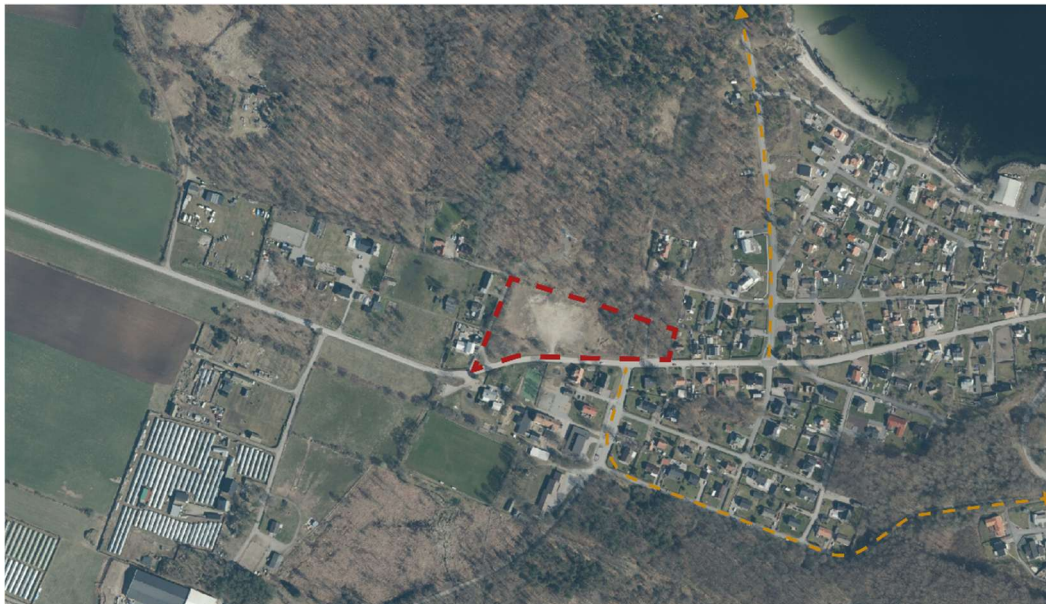
Området ligger intill Hjortvägen i väster, Hörviksvägen i söder och genom östra delen av planområdet går Banvägen. I planförslaget möjliggörs för en breddning av Banvägen för att uppfylla Trafikverkets krav på anslutning till deras väg. Banvägen blir även infart till planområdet. I den trafikutredning som har gjorts under planarbetet (Tyrens 20250514) bedöms gatunätet vara dimensionerat för att klara den tillkommande mängd trafik som ett genomförande av planen medför.

Gång- och cykeltrafik

Förslag och konsekvenser

Planområdet ansluter till GC-vägen Olsagränd/Bollvägen på motsatt sida av vägen i söder. Denna GC-väg leder vidare genom hela Hörviks södra delar från väst till öst. 150 meter öster om planområdet ligger även Krokåsvägen som med GC-väg förbinder Hörvik med Krokås. Cykelväg finns till Hällevik.

Bild som visar CG-väg i förhållande till planområdet.



Kollektivtrafik

Hållplatsen Hörviks Skola ligger i direkt anslutning till planområdets östra del mot Hörviksvägen. Buss avgår idag mellan hållplatsen och Sölvesborg en gång i timmen mellan 06-22.

Förslag och konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget innebär en ökning av underlaget till kollektivtrafik.

Trafik**Förslag och konsekvenser**

Banvägen leder vidare norrut till ett fåtal bostadsfastigheter. Den nya anslutningen från Banvägen till kvartersmarken försörjer endast bebyggelsen inom planområdet. Planförslaget möjliggör för en breddning av Banvägen för att skapa en mer trafiksäker väg.

Trafikutredningen (Tyréns 2025-05-14) visar att vägen har kapacitet att klara den ökade belastningen. Trafikutredningen beräknades utifrån ett tidigare förslag med en fyrvägs korsning mot Bollvägen. Efter Trafikverkets önskemål flyttades vägen tillbaka till sitt nuvarande läge men med möjlighet till en breddning för att uppfylla Trafikverkets krav på en säker anslutning till deras väg. Ändringen av vägens läge bedöms inte påverka utredningens resultat negativt. Belastningen har räknats utifrån 25 tillkommande bostäder, vilket är det antal som är utritat i illustrationen där exploateringsgraden har gjorts hög.

Parkering**Förslag och konsekvenser**

Parkering ska tillhandahållas inom användningen bostad och bedöms därför ej påverka omkringsliggande områden negativt. Planen reglerar inte om parkeringen ska göras på en samlad, större, parkering eller i anslutning till varje enskild bostad.

Teknisk försörjning**Vatten och spillvatten**

Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och ska anslutas till det.

Dagvatten

Enligt Sölvesborgs dagvattenstrategi 2020-03-10 skall "Detaljplanen visa att marken är lämplig för planens ändamål. För att marken ska anses vara lämplig ska kommunen därför kunna visa att det vid genomförande av detaljplanen finns förutsättningar att lösa hanteringen av dagvatten." I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning genomförts. Den visar att dagvattnet kan omhändertas och renas inom planområdet genom att anlägga två dammar och två avrinningsdiken. Avrinningsdiket i söder ska inte belasta Trafikverkets redan befintliga dike. Planområdet kommer inte att anslutas till det allmänna ledningsnätet för dagvatten.

Fastigheterna är belägna inom tertiära vattenskyddszon, men gränsar i norr till primär vattenskyddszon, enligt Vattenskyddsområdet för Östra Listerlandet. För boende inom ett vattenskyddsområde gäller försiktighetsåtgärder som bland annat att inte tvätta bilen hemma, hantera kemikalier med försiktighet och att det

inte är säkert att det går att installera bergvärme eller borra en brunn. För mer information hänvisas till Sölvesborgs energis hemsida.

Förslag och konsekvenser

Enligt den dagvattenutredning som har genomförts under planprocessen (Tyréns 20250604) kan dagvattnet omhändertas och renas genom infiltration inom fastigheten genom LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) och genom att anlägga två dammar och två diken. Det innebär att inget dagvatten planeras avledas till kommunalt ledningsnät och sedan vidare till recipienten. Vattenhanteringen inom planområdet kommer att i första hand ske genom infiltration, i den utsträckning som jordlagrets begränsade genomsläpplighet tillåter. I varmare perioder kommer vattnet även att kunna avdunsta. Att fördröjningsytor är dimensionerade för att kunna omhänderta ett skyfall innebär att vatten upp till ett 100-årsregn kommer att kunna stanna inom planområdet. Eftersom dagvattnet inte leds bort via ledningssystem är sannolikheten låg att det når recipienten. Vid extrem nederbörd kan dock vattenvolymer överskrida kapaciteten i den damm som föreslås i planområdets norra del och rinna vidare norrut mot skogsområdet. Även i sådana fall bedöms risken som låg, då föroreningspartiklar i huvudsak fastnar på markytor. I det norra skogsområdet förväntas gräsvegetation och jord bidra till att fånga upp större partiklar i dagvattnet. Nedbrytning av organiskt material sker därefter ytligt i anläggningen, dels genom UV-strålning från solljus, dels genom växter som absorberar näringsämnen.

I samband med planerad bebyggelse bedöms möjligheterna för ytvattenförekomstens/recipientens möjligheter att uppnå MKN inte påverkas. Detta baseras på föreslagna dagvattenanläggningar inom planområdet som hanteras genom LOD och att föroreningspartiklar förväntas stanna i anläggningsbotten och i den mån det går infiltrera i jordlagret. Dagvatten och skyfall föreslås hanteras tillsammans i diverse anläggningar såsom svackdiken och nedsänkta grönytor. Dimensioneringen av fördröjningsbehovet inom planområdet har gjorts för skyfallet. Fördröjningsbehovet vid ett klimatjusterat och dimensionerande 100-årsregn har beräknats till 180 m³. I föreslagna anläggningar har den möjliga fördröjningsvolymen beräknats till 230 m³. Detta innebär att planerad bebyggelse inte kommer innebära en översvämningsrisk för vare sig bebyggelser eller infrastruktur både norr och söder om planområdet. Det är viktigt att säkerställa att skyfall kan hållas inom planområdet. Detta görs med hjälp av avskärande svackdiken. Utredningen har studerat rinnvägar vid befintlig och planerad bebyggelse. För att säkerställa en fungerande dagvatten- och skyfallshantering inom planområdet krävs en väl genomtänkt höjdsättning. Tidigare har det framkommit att så många träd som möjligt bör bevaras längs den norra fastighetsgränsen. Med hänsyn till detta har bräddningsytan föreslagits placeras i den södra delen av området, i anslutning till den planerade parkeringen.

Avfall

Förslag och konsekvenser

Avfallshanteringen i Sölvesborgs kommun sköts av det kommunala bolaget Västblekinge Miljö AB (VMAB). Om flera fastigheter ska ha gemensam avfallshantering krävs det att det skapas en organisation för detta där samtliga är medlemmar. Saknas denna organisation behöver varje fastighet ha egen avfallshantering.

Utrymmen för avfallshantering ska finnas i tillräcklig omfattning inom området och bör utformas så att det är möjligt med källsortering. Placering och utformning av utrymmen för avfallshantering ska utföras enligt gällande föreskrifter för avfallshantering.

För att de bilar som krävs för avfallshantering ska kunna vända inom området krävs antingen rundkörning eller en vändplats inom kvartersmarken.

Fjärrvärme, el, tele och bredband

Förslag och konsekvenser

Det finns inte möjlighet till fjärrvärmeanslutning i området. E.ON är huvudman för el och har markförlagd låg- och mellanspänningskabel inom området. Ledningarna ligger inom naturmark. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Förslag och konsekvenser

Planområdet är plant och det finns goda möjligheter att lösa tillgängligheten på både kvartersmark och allmän platsmark.

Jämställdhet och integration

Förslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse med goda anslutningar till GC-väg, kollektivtrafik och personfordon vilket gynnar jämställdhets- och integrationsförhållanden.

Barn och ungdomar

Förslag och konsekvenser

Planförslaget innebär en förtätning av befintlig bostadsbebyggelse. Närheten till skola, förskola, kollektivtrafik och grönområden skapar goda förutsättningar för barn. Inom skola och förskola finns lekplatser och skogen erbjuder miljöer för naturlig lek.

Riksintressen

Förslag och konsekvenser

Området omfattas inte av något riksintresse. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse utanför planområdet.

Natura 2000

Förslag och konsekvenser

Närmsta skyddsområde är Listershuvud som ligger 315m, sydost om planområdet. Det bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Strandskydd

Planområdet omfattas ej av generellt strandskydd.

Miljö, hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsmål

Närhet till friluftsliv, rekreation och kulturhistoria är positivt för målet om en god bebyggd miljö. Hörvik är en mindre ort och saknar service i form av exempelvis matbutik och vårdcentral. Fler bostäder ökar underlaget till exempelvis bättre kollektivtrafik, vilket på sikt kan vara positivt för miljömålen begränsad klimatpåverkan och frisk luft. I dagsläget är turtätheten låg vilket innebär ett visst bilberoende, men bedöms inte vara i den omfattningen att det påverkar målen negativt. Genom att avsätta delar av planområdet som allmän plats natur kan skogen sparas vilket är positivt bland annat för miljömålet Frisk luft.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer fastställer de nivåer av miljö kvalitet som ska vara uppnådda vid en viss tidpunkt och ska efterlevas vid kommunal och statlig planering samt planläggning. För det aktuella planområdet är miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten särskilt relevanta. Även om antalet boende och därmed trafikvolymen förväntas öka, bedöms denna ökning inte vara av sådan omfattning att miljö kvalitetsnormerna för luft påverkas negativt. Den dagvattenutredning som har gjorts (Tyréns 2025-06-04) visar att det är möjligt att omhänderta dagvattnet och rena det inom planområdet. Användningen natur och egenskapsbestämmelser om dammar och diken har reglerats på plankartan för att möjliggöra att de lösningar som utredningen föreslår kan genomföras.

Genomförandet av detaljplanen bedöms således inte innebära någon negativ påverkan på gällande miljö kvalitetsnormer.

Buller

Enligt trafikbullerutredningen (Tyréns 250514) bedöms bullernivåerna kunna hållas inom acceptabla gränser och inga åtgärder för bullerdämpning bedöms i nuläget vara nödvändiga som en följd av detaljplanen. Det är möjligt att anlägga en uteplats norr om husen och klara bullerkraven, men genom att placera en bullerskyddsskärm utmed tomtgränsen mot vägen kan riktvärden för buller även klaras i söderläge. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära en bullerpåverkan på kringliggande som överskrider riktvärdena.

Risker kopplade till farligt godsled

Hörviksvägen är statlig väg och utmärkt som rekommenderad led för farligt gods. Befintlig struktur med skola och bostäder nära vägen samt farthinder och en

hastighet om 40km/h innebär att hastigheten och riskerna dämpas. Det finns få målpunkter för transporter med farligt gods. Gästhamnen har en tankstation. I planen har närheten till farligt godsled hanterats genom ett avstånd mellan väg och byggbar mark. Under planprocessen har även en riskutredning genomförts (säkerhetspartner 2026-04), i den bedöms riskerna från vägen vara så låga att inga ytterligare åtgärder krävs.

Förorenad mark

I samband med planarbetet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts (Tyréns 2025-06-04). Sju provpunkter har tagits och både mark och grundvatten har undersökts. Planområdet bedöms inte vara förorenat.

Risk för översvämning

Planområdet är högt beläget och riskerar därmed inte att översvämmas till följd av havsnivåhöjningen. Dagvattenutredningen (Tyréns 20250604) visar att det är möjligt att hantera dagvattnet inom planområdet genom LOD, diken och dammar. Användningen natur och egenskapsbestämmelser om dammar och diken gör det möjligt att genomföra.

Risker på grund av ett förändrat klimat

Den globala uppvärmningen leder till ett förändrat klimat som påverkar hela samhället genom ökade risker för extrema väderhändelser och naturolyckor. Klimatförändringar som förväntas ske i framtiden innebär exempelvis högre temperaturer, ökad nederbörd i intensivare perioder och stigande havsnivåer, vilket i sin tur kan leda till översvämningar, ras, skred och erosion. Vattentillgång och vattenkvalitet kommer att påverkas av förändrade nederbördsmönster och medföra ökad spridning av föroreningar med mera. Långvariga värmeböljor med högre temperaturer kommer att bli vanligare med behov av svalka och högre energiförbrukning till följd.

Inom planområdet regleras skog och dungar som natur. Inom naturmarken möjliggörs för diken och dammar som gör det möjligt att hantera dagvatten och, till viss del, skyfall inom planområdet.

Elektromagnetisk strålning

Norr om planområdet finns en mobilmast. Det är en basstation, vilket innebär att det är en anläggning som förser ett område med täckning för mobiltelefoni och kopplar mobiltelefonsamtalen och datatrafiken med övriga mobilnätet. I tätbebyggda samhällen byggs stationerna tätt, i många fall är det inte mer än några hundra meter mellan stationerna. Strålsäkerhetsmyndigheten (SSM) har ett samlat ansvar i Sverige för att skydda människor och miljö från oönskade effekter av strålning och enligt SSM finns idag ingen påvisbar eller bekräftad risk med nu aktuell strålning.

Det är inget hinder ur hälsoperspektiv att placera bostäder i närheten av masten/basstationen.

Djurhållning

Det finns ingen djurhållning i närområdet.

4. Genomförande av detaljplanen

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen påbörjades 2022. Beslut om antagande ligger för Byggnadsnämnden 2026-05-21.

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. Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsmarken som på plankartan utgörs av NATUR och GATA. Skälet till att den allmänna platsmarken ska vara enskild är att den av tradition är det i Hörvik och på Listerlandet. Dessutom ligger den allmänna platsmarken i direkt anslutning till bostäderna och väntas främst användas av dem som bor där. Huvudmannaskapet har reglerats med bestämmelsen a₁ på plankartan. Huvudmannen ansvarar för den allmänna platsmarkens utbyggnad, drift och underhåll.

Planavtal

Mellan ägarna till Hosaby 52:1 & 4:5 och Byggnadsnämnden i Sölvesborgs kommun, genom Stadsarkitektavdelningen (nuvarande Strategiska avdelningen), har avtal träffats om upprättande av detaljplan. Kostnaderna regleras genom avtal och ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

Avtal

Något exploateringsavtal kommer inte att upprättas mellan fastighetsägarna och Sölvesborgs kommun då det inte finns allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap inom planområdet.

Flytt av befintliga allmänna VA-ledningar ska regleras i särskild överenskommelse mellan VA-huvudmannen och exploatören och bekostas av exploatören.

Fastighetsägaren ansvarar för VA-utbyggnaden inom planområdet. Om VA-anläggningen ska övertas av VA-huvudmannen ska det upprättas ett VA-avtal inom exploateringsområdet med Sölvesborgs Energi och vatten AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att användningen Natur blir en egen fastighet och Bostad kan bli en eller flera fastigheter. Hur många eller hur stora regleras inte i plan. Inom området ska gator lösas på kvartersmark alternativt på allmän platsmark gata, men med enskilt huvudmannaskap, en gemensamhetsanläggning behöver bildas.

Fastighetskonsekvenser för fastigheter inom planområdet

Enligt PBL 4 kap. 33 § p. 5 ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning. Ex fastighetsreglering, kostnader för ex fastighetsåtgärder, buller, skuggning,

Följande fastigheter föreslås genomgå förändring eller nybildas vid detaljplanens genomförande. Observera att sammanställningen inte är bindande för kommande lantmäteriförrättning:

Hosaby 4:5

Fastigheten är inte planlagd sedan tidigare och planläggs nu för bostadsändamål, Väg och Natur. En fastighetsreglering kommer att behöva göras för att dela upp planområdet i fastigheter för natur, väg och för bostad och kunna genomföra planen. Hur många fastigheter som bostadsdelen ska delas upp i är inte reglerat. Detaljplanen är flexibel och möjliggör för olika sätt att dela in den i nya fastigheter.

Hosaby 52:1

Fastigheten är inte planlagd sedan tidigare och planläggs nu för bostadsändamål och Natur. En fastighetsreglering kommer att behöva göras för att dela upp planområdet i fastigheter för natur och bostad för att kunna genomföra planen. Hur många fastigheter som bostadsdelen ska delas upp i är inte reglerat. Detaljplanen är flexibel och möjliggör för olika sätt att dela in den i nya fastigheter.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören till Hosaby 4:5 och 52:1, ansöker om och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

Flera av fastighetsgränserna inom planområdet är osäkra, varför en ansökan har gjorts till Lantmäteriet avseende särskild gränssättning. Innan antagande ska plangränserna justeras efter de uppdaterade fastighetsgränserna. Det är främst den södra gränsen mot Hörviksvägen som är osäker.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planläggning

Planen bekostas av exploatör/fastighetsägare.

Allmän plats, vägar, gång- och cykel och park

Den allmänna platsmarken Natur och Gata ska ha enskilt huvudmannaskap eftersom den allmänna platsmarken i Hörvik och på Lister har det av tradition. Den allmänna platsmarken ligger dessutom i direkt anslutning till bostäderna och kommer i första hand att nyttjas av dem.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatör/fastighetsägare, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar. Anslutningsavgifter för el, vatten och avlopp regleras enligt gällande taxor. Eventuell flytt eller åtgärd av ledningar inom kvartersmark bekostas av exploatören/fastighetsägaren eller den som initierat åtgärden.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank få inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar bekostas av exploatören.

Hosaby 52:1 och 4:5

Fastigheten Hosaby 52:1 och 4:5 kommer att behöva ingå i en gemensamhetsanläggning för drift- och underhåll av vägar.

STRATEGISKA AVDELNINGEN

Magnus Runesson
Teknisk chef

Dan Janérus
Planarkitekt