

Detaljplan för del av
SÄBY 4:14 (2) m.fl. Trummenäs udde
Karlskrona kommun, Blekinge län
Dnr: 844/08

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

Planbeskrivning	av Vectura Consulting AB
Plankarta med bestämmelser	”
Behovsbedömning/checklista	”
Genomförandebeskrivning	”
Trafikstudie	”
Fastighetsförteckning	av Lantmäteriet
Utdrag ur primärkarta	av Metria

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

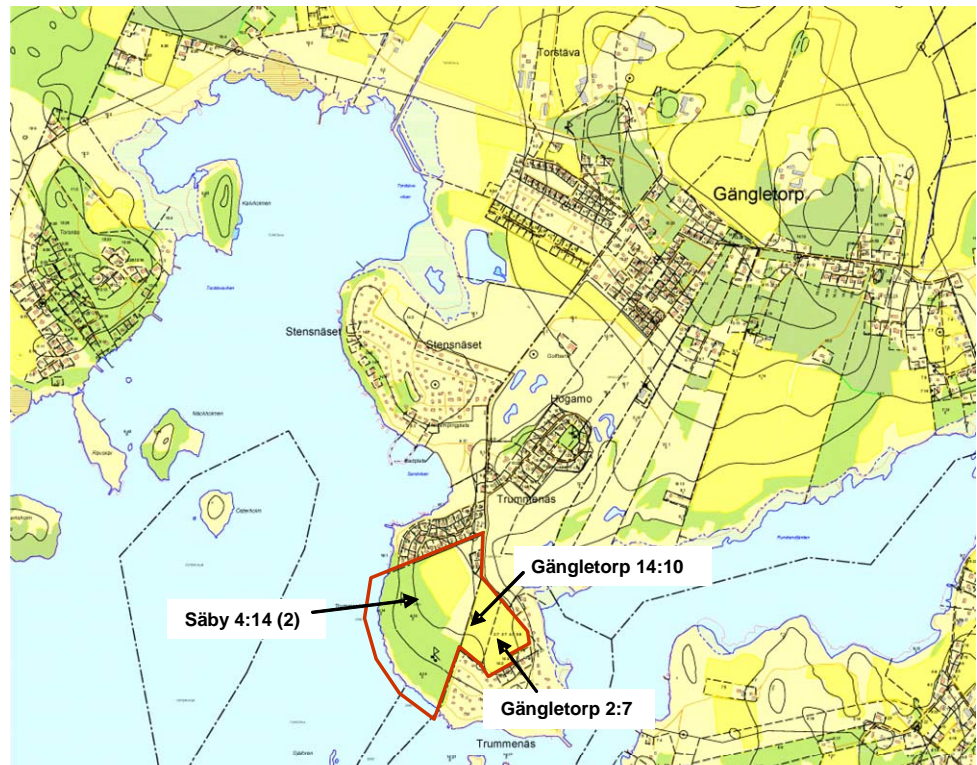
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Säby 4:14 (2) m.fl. i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse på Trummenäs udde. Förslaget medger 85 villatomter för permanentbostäder och skapar i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Trummenäsområdet förutsättningar att bygga attraktiva bostäder i havsnära läge. Tillfart till området föreslås från Trummenäsvägen via två nya infarter. En exploatering ställer krav på förbättrad vägstandard samt att en långsiktig lösning på vattenförsörjning och avloppshantering genomförs.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på Trummenäs udde och omfattar fastigheterna Gängletorp 2:7 och 14:10, del av fastigheten Säby 4:14 (2) samt två mindre bostadsfastigheter, Säby 13:6 resp 13:3. Området avgränsas av Trummenäsvägen i öster. I söder och norr gränsar planområdet till befintliga fritidshusområden. Väster om planområdet ligger Torstävaviken.

Avståndet till Karlskrona centrum är ca 15 km från planområdet.



Planområdets läge på Trummenäs.

Areal

Planområdet omfattar ca 19 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Säby 4:14 (2) ägs av KB Trummenäs och fastigheterna Gängletorp 2:7 och 14:10 samt Säby 13:6 och Säby 13:3 är privatägda.

**TIDIGARE
STÄLLNINGSTAGANDEN**

Översiktliga planer

Enligt gällande översiktsplan för Karlskrona kommun ska den framtida utvecklingen på Trummenäs vägledas av den fördjupade översiktsplanen för området. I den fördjupade översiktsplanen för Trummenäs, maj 2006, anges aktuellt planområde som utbyggnadsområde för bostäder. Ny bebyggelse ska förläggas i anslutning till befintlig bebyggelse som förtätning och komplettering samt anpassas till befintlig karaktär. Då kan det öppna landskapet bibehållas och befintlig infrastruktur nyttjas fullt ut. En utveckling inom planområdet förutsätter en kommunal vattenförsörjning och avloppshantering alternativt ytterligare lokala reningsverk.

Riksintressen

Aktuellt planområde ligger, liksom hela Trummenäs, inom riksintresse för kustzonen samt för totalförsvarets sjöövningssområde. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka riksintressena negativt.

- Strandskydd** Delar av planområdet omfattas av strandskydd som vid Trummenäs udde är ca 250 m. Strandskydd redovisas vidare under *Förutsättningar och förändringar*.
- Detaljplaner** Området är inte tidigare detaljplanelagt. I norr och öster gränsar området till två planer, vilka tidigare medgav bostadsbebyggelse med byggrätter på 50-70 m², men som nu ändrats för att medge en större byggrätt. Båda dessa planer vann laga kraft den 11 september 2009. I nordost gränsar området till detaljplan för Trummenäs golfbana.
- Övriga beslut** Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 12 juni 2008 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen planuppdrag för del av fastigheten Säby 4:14 (2) om vatten- och avloppshanteringens kan lösas kommunalt eller på likvärdigt sätt.

MILJÖKONSEKVENSER

- Behovsbedömning/
MKB** Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap skall en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas.

En behovsbedömning för aktuellt planförslag finns framtagen 2009-02-24.

Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser, vilken bifogas detaljplanen. Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som enligt PBL 5 kap eller MB 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras. Behovsbedömningen grundas på följande:

Ett genomförande av planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Planen innebär förtätning av befintlig bebyggelse vilket i detta fall bör kunna ske utan större negativa konsekvenser för naturvärden, kulturmiljövärden och friluftsliv (tillgänglighet till stranden). Ett fornlämningsområde med lösfynd riskerar att påverkas och bör undersökas vidare. Förtätningen innebär att VA-hanteringens bör ses över och få en långsiktigt hållbar lösning.

Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och säkerhet. Miljökvalitetsnormer riskerar ej att överskridas.

Sammanfattningsvis är den påverkan som planförslaget förutses ge sådan att den inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har i yttrande daterat 2009-04-14 meddelat att de delar kommunens uppfattning, att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, med hänsyn till att vattenområdet och strandskyddsområdet inte kommer att ingå i planområdet. Länsstyrelsen har framfört synpunkter/rekommendationer angående hur frågor som berör bland annat strandskydd, kultur/naturmiljö samt biotopskyddsobjekt ska behandlas i planprocessen. Dessa synpunkter har beaktats och arbetats in i planhandlingarna. Länsstyrelsens yttrande över behovsbedömningen bifogas planhandlingarna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger insprängt mellan befintliga fritidshusområden, golfbanan samt Torstävaviken. Den norra delen av området ligger på en plåtå och utgörs till största del av odlingsmark som i dagsläget används huvudsakligen till vallodling. Söder om denna öppna yta sluttar området ner mot vattnet och utgör naturmark med blandskog som gallrats och försetts med promenadstig för allmänheten. Även i nordost sluttar området ner mot Trummenäsvägen. Den sydöstra delen av planområdet utgörs till största del av brukad mark och är relativt plan med svag sluttning mot sydväst. I det östra hörnet av planområdet ligger ett område med direkt visuell kontakt med vattnet. Höjdskillnaderna inom området medför naturligt stora möjligheter till havsutsikt för flera av de planerade tomterna.

Inom planområdet är det framför allt vattenområdena och strandängarna som har höga naturvärden. Enligt skogsstyrelsen har lövskogsdungarna på Trummenäs udde höga naturvärden. I de områdena finns det förutsättningar för att hotade arter ska trivas, dock finns inga registrerade arter idag. Enligt rekommendationer i den fördjupade översiktsplanen för Trummenäs ska de utpekade naturvärdesområdena ges en naturvårdsinriktad skötsel för att bibehålla och utveckla dess värden.

Den värdefulla naturmarken mot vattnet bibehålls och planläggs som natur, vilket säkerställer allmänhetens tillgänglighet till strand och vattenområden och bevarar livsmiljön för växt- och djurlivet utmed strandzonen. Vattenområdet är ekologiskt känsligt och ska skyddas mot åtgärder som kan skada områdets karaktär. Genom området finns ett flertal stenmurar, vilka avses bevaras för att ge området en vacker struktur med tydliga riktningar och av-

gränsningar. Stenmurarna omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap 11 § Miljöbalken och kommer även att skyddas genom planbestämmelse på plankartan. Öppningar i stenmur tillåts endast för att möjliggöra för dragning av gator eller gång- och cykelvägar och kräver då dispens från länsstyrelsen. Stor hänsyn ska tas till befintliga stenmurar vid utformning av trädgårdar mm.



Naturmark i planområdets södra del som avses bevaras.

Geoteknik

Marken i planområdet bedöms stabil och grundläggningsförhållandena goda. Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts inom området och vid en exploatering kan vidare markundersökningar behövas. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs.

Förorenad mark

Inga kända förekomster av förorenad mark finns inom området.

Radon

Stora delar av Blekinge utgör högriskområde vad avser markradon då markförhållanden till stora delar utgörs av sprickiga bergarter eller grusåsar.

Ny bebyggelse skall uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon. Vid bygglovskedet ställs krav på att byggnad skall utföras radonsäkert.

Risk för höga vattenstånd

Föreslagna tomter ligger högt och är inte i riskzonen för översvämningar.

Fornlämningar

Inom planområdet finns fyra fornlämningar; två stensättningar, ett röse samt i planområdets nordöstra gräns (vägen) ett område där lösfynd gjorts (RAÄ nr Ramdal 135). Vid en särskild arkeologisk utredning år 2005, inför vattenledningsdragning, påträffades lösfynd som är en indikation på bosättning i området. Därför

förordar Blekinge museum vidare utredning i händelse av fortsatt exploatering i området. Vidare utredning kommer att ske i samråd med länsstyrelsen innan någon exploatering sker i området. Stensättningarna och röset ligger inom område som planläggs som natur och påverkas ej vid ett genomförande av planen.

Bebyggelseområden *Befintlig bebyggelse*

Planområdet är inte tidigare bebyggt, bortsett från de mindre bostadsfastigheterna Säby 13:6 och 13:3, men gränsar till områden med främst fritidsbostäder. Även mindre jordbruksfastigheter förekommer i närområdet. En omvandling från fritidsboende till permanentboende pågår på Trummenäs genom att flera detaljplaner har ändrats för att medge en större byggrätt. Karaktären i hela området kommer i och med ökad exploatering automatiskt att förändras med tiden, vilket ställer krav på utformningsbestämmelser mm i planläggningen.



Befintlig bebyggelse inom planområdet, Säby 13:6 och 13:3.

Planerad bebyggelse

Planförslaget möjliggör för 85 villatomter på minst 900 m² inom område betecknat med B på plankartan. Detaljplanen medger även byggnation i form av parhus/radhus. Husen får uppföras i mestadels en våning, några i två våningar, med möjlighet till inredd vind för envåningshusen. Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean för friliggande hus, 25 % för radhus och parhus. Högsta byggnadshöjd för enplanshus 3,5 och högsta totalhöjd för tvåplanshus 7,5 meter. Största tillåtna taklutning är 30 grader för enplanshus. Husen ska vara källarlösa. Endast en huvudbyggnad per tomt tillåts.

Flera av husen får stora möjligheter till havsutsikt och samtliga bostäder får en tydlig närhet till hav och natur. De byggnader som tillåts uppföras i två våningar placeras där de förstärker områdets topografi samt där de kan få möjlighet till utblick mot vatten över de lägre enplanshusen. En variation av byggnadshöjd inom området kommer inte att påverka vare sig det nya eller omgivande områdets karaktär i någon negativ bemärkelse. En variation av såväl tomtstorlek som byggnadshöjd och hustyper bidrar till omväxling inom området och smälter väl in i den brokiga karaktär som omgivande fritidshusbebyggelse ger uttryck för.

Landskapsbilden förändras i och med exploateringen då delar av den öppna naturmarken bebyggs. Sett från vattnet kommer den nya bebyggelsen att synas men inte sticka ut då naturmarken sparas på udden mot vattnet. Det nya området omgärdas i norr och söder av befintliga fritidshusområden och binder på så sätt ihop bebyggelsen genom hela området, i enlighet med vad som anges i den fördjupade översiktsplanen.

Service

Planområdet är beläget på pendlingsavstånd från Karlskrona centrum. I området finns sommartid en livsmedelsbutik på campingplatsen, i övrigt hänvisas till större serviceutbud på Senoren, i Jämjö samt i Lyckeby där det även finns stormarknadsetableringar. Närmaste förskola ligger i Säby. Låg- och mellanstadieskola finns i Ramdala, ca fyra kilometer från Trummenäs. Högstadieskolor finns i Jämjö och i Lyckeby, båda ca nio km från Trummenäs, samt på Sturkö, drygt en mil från Trummenäs.

Rekreation

Inom Trummenäsområdet finns goda möjligheter för rekreation med vacker natur samt badplats, golfbana och möjlighet till båtplats. Möjlighet att anordna ytterligare båtplatser i anslutning till planområdet kommer att utredas under det fortsatta planarbetet.

I planområdets västra del utgörs marken av naturmark. Som ett led i planarbetet har fastighetsägaren till Säby 4:14 (2) gallrat och röjt i området och anlagt en promenadstig för att öka tillgängligheten för allmänheten samt knyta ihop området med befintligt promenadstråk genom Trummenäsområdet.

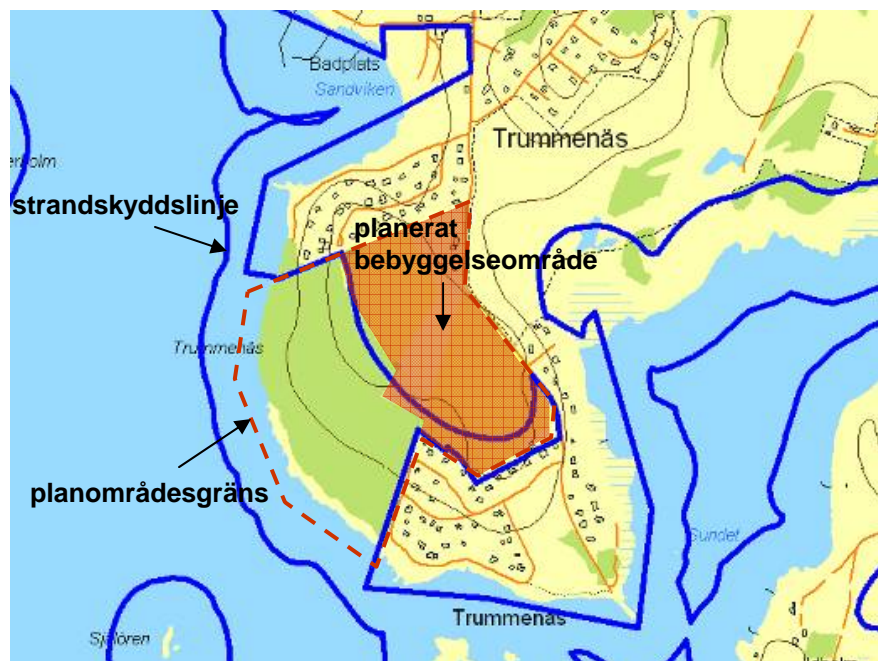
Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till platser för bad och friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet.

Inom planområdet ligger till största del naturmark inom strandskyddat område. En liten del av den mark som avses bebyggas påverkar dock och förslaget innebär att delar av tre fastigheter hamnar inom strandskyddsområdet i planområdets västra del mot naturmarken. Även tomterna längst ner i den östra delen av planområdet hamnar inom strandskyddat område. I samband med planläggning avses upphävande av strandskydd sökas för berörda delar inom planområdet.

Förslaget med delar av tre nya tomter inom område som omfattas av strandskydd motiveras med att strandområdet redan idag är ianspråktaget för bostadsbebyggelse och dess upplevelse som ostörd kustlinje redan är påverkad. Enligt föreslagen detaljplan avses endast det öppna området som idag används för vallodling tas

i anspråk. Detta område avgränsas naturligt genom stenmur mot naturområdet och en del av det ligger inom strandskyddat område, vilket är anledning till förslaget till upphävande. Inga nya tomter föreslås tillkomma närmare stranden än befintliga hus i angränsande områden där bebyggelsen sträcker sig ända ner till vattnet. I planområdets östra del, norr om befintligt fritidshusområde, hamnar en del av de föreslagna tomterna inom strandskyddat område. Då befintlig bebyggelse redan i dagsläget utgör en barriär mellan nu föreslagen bebyggelse och vattnet och inga nya tomter tillkommer närmare stranden än befintliga hus i angränsande område där bebyggelsen sträcker sig ända ner till vattnet anses strandområdet redan ianspråktaget.



Strandskyddslinje (blå) i förhållande till planområdet (röd streckad linje) inom vilket planerat bebyggelseområde är markerat (orange).

Ett upphävande av strandskyddet inom del av detaljplaneområdet bedöms inte hindra allmänhetens tillträde till strandområdet då strandskyddsområdet till största del behålls intakt och marken närmast vattnet planläggs som allmän plats, naturmark. Ett upphävande av strandskyddet inom detaljplaneområdet bedöms ej i väsentlig mån skada växt- och djurlivet. I angränsande detaljplaneområden är strandskyddet utsläckt.

Gator och trafik

Biltrafik

Tillfart till planområdet sker via Trummenäsvägen med två anslutningar till nya lokalgator, vilka genom hela planområdet är 6 meter breda. Längs en lokalgata som leder genom hela området mellan de båda anslutningarna till Trummenäsvägen kommer en två meter bred naturremsa läggas till vägens ena sida med trädplantering för att skapa ett markerat stråk och ett vackert inslag

i bebyggelsen. Inom detta område kan även tillfällig parkering förekomma. Parkering i övrigt inom området avses lösas på respektive fastighet.

Då Trummenäsområdet i stort är under omvandling kommer trafikbelastningen i området att öka oavsett nu föreslagen exploatering. Trummenäsvägen på sträckan mellan campingen och föreslaget planområde är i relativt dåligt skick och en utredning av denna har utförts parallellt med planprocessen i syfte att åstadkomma en bättre väg främst ur säkerhetssynpunkt. För att öka uppmärksamheten bland biltrafikanter samt bidra till att en låg hastighet på sträckan bibehålls föreslås åtgärder i form av gatubelysning, farthinder samt avsmalning av vägen på vissa ställen. Där möjlighet finns anläggs även mötesplatser längs vägen. Vägbredden längs hela den aktuella sträckan kommer att vara runt 5 meter och tillåten hastighet bör regleras till 30 km/h. Förslag till åtgärder redovisas vidare i till planhandlingarna bifogad Trafikstudie, daterad 2009-09-21.



Trummenäsvägen är bitvis mycket smal och möjligheterna att bredda den är begränsade.

Även Trummenäsvägens anslutning till Sturkövägen är i dagsläget otillfredsställande framförallt ur trafiksäkerhetssynpunkt och en trafiksäkerhetsanpassning av korsningen avses genomföras i samband med exploatering av aktuellt planområde. Huvudman för Sturkövägen är Vägverket.

Gång- och cykeltrafik

Tillgängligheten till gång- och cykelväg är relativt god. Befintlig gång- och cykelväg finns längs Trummenäsvägen från korsningen med Sturkövägen fram till campingområdet. I samband med exploatering av området föreslås en separat gång- och cykelväg på 2,5 meter anläggas längs med planområdet och Trummenäsvägen och vidare norrut. Även bilvägen breddas, vilket medför konsekvenser för bland annat en stenmur, något större träd samt del av golfbanan. Den del av Trummenäsvägen, mellan campingområdet och planerade åtgärder, där vägbredden på grund av bebyggelsen inte tillåter separat gång- och cykelväg, åtgärdas i form av belysning, farthinder mm så att oskyddade trafikanter kan röra sig säkert även längs denna sträcka. Eventuellt kan ett smalare

parti av vägen på ca 1,5 meter avgränsas genom målad linje för att styra gång- och cykeltrafik till en sida av vägen. Föreslagna åtgärder längs Trummenäsvägen redovisas i till planhandlingarna bifogad Trafikstudie, daterad 2009-09-21. I samband med planläggningen av området kommer även den del längs Sturkövägen som idag saknar separat gång- och cykelväg att kompletteras med ny gång- och cykelväg. Eventuellt kan vidare utredningar krävas för föreslagna trafikåtgärder, vilket i så fall exploatörerna ansvarar för.

Genom naturområdet har en promenadstig anlagts för att öka tillgängligheten för allmänheten samt knyta ihop området med befintligt promenadstråk genom Trummenäsområdet. Möjlighet finns att koppla gång- och cykeltrafik till angränsande områden från de lokalgator som planeras inom planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns i korsningen mellan Trummenäsvägen och Sturkövägen med ca 15 turer dagligen på vardagar samt ca 5 turer på helgen. Resan med buss till centrala Karlskrona tar ca 30 minuter.

Vattenområden

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust och gränsar mot vattnet till riksintresse för naturvärden, Torstävaviken och Runstensfjärden. Planens genomförande medför ingen negativ påverkan för riksintressena.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet avses anslutas till kommunens nät för vatten och avlopp. En kommunal vattenledning finns vid Sturkövägen. Kommunal avloppsledning är planerad att dras sjöledes från Koholmen till Trummenäs med anslutning till planområdet. Dagvatten tas om hand genom lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, och sker på den egna tomten.

El och värme

Planområdet avses anslutas till kommunens nät för elförsörjning. Uppvärmning ordnas separat av respektive fastighetsägare.

I planområdets norra del finns ett mindre område avsett för transformatorstation, vilket betecknas med bokstaven E på plankartan.

Avfall

Avfallshantering sker i samråd med Affärsverken.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

I arbetet med detaljplanen har följande personer deltagit:

Ola Swärdh, planchef	Karlskrona kommun
Anna Olausson, planarkitekt	Karlskrona kommun
Jan-Anders Glantz, projekteringschef	Karlskrona kommun
Hans-Olof Hansson, mark- och exploateringschef	Karlskrona kommun
Jannika Wirstad, arkitekt	Wingårdh Arkitektkontor
Richard Åkesson, markprojektör	Vectura Consulting AB
Lisa Johansson, planarkitekt	Vectura Consulting AB
Helena Holm, planarkitekt	Vectura Consulting AB

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Karlskrona i september 2009

Anna Olausson
Planarkitekt

Helena Holm
Planarkitekt, Vectura Consulting AB