

Detaljplan för
Kv KÖLEN m fl
Karlskrona kommun, Blekinge län
Dnr: 5616/01

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:
Planbeskrivning av Vectura
Plankarta med bestämmelser av Vectura
Behovsbedömning/checklista
Genomförandebeskrivning av kommunledningsförvaltningen
Fastighetsförteckning av Lantmäteriet
PM- sammanställning markundersökning av Vectura
PM- kompletterande provtagning av WSP
Kulturmiljöutredning, historisk kartstudie och arkeologisk studie av Blekinge museum
Utställningsutlåtande av samhällsbyggnadsförvaltningen
Gällande avtal bilaga 1
Trafikutredning bilaga 2 och 3
PM- sammanställning av gällande riktlinjer vad gäller externt buller från Verköhamnen

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att ombilda området från industriändamål till bostadsändamål och småbåtshamn/marina för att möjliggöra en mer ändamålsenlig användning. Förslaget medger 20 - 26 bostadshus i direkt anslutning till småbåtshamn/marina, vilket skapar en attraktiv och varierande boendemiljö med möjlighet till småskalig båtverksamhet för såväl boende som andra. I och med föreslagna förändringar ökar allmänhetens tillgång till hamnområdet.

OMFATTNING OCH LÄGE

Planområdet är beläget på södra delen av Hästö, nordost om Karlskrona centrum. I söder och öster avgränsas området av vatten. I väster och norr gränsar området till Brovägen respektive Ångslupsvägen. Närmaste bebyggelse är i norr kvarteret Sextanten, på norra sidan av Ångslupsvägen. Planområdet omfattar ca 75 000 m² varav ca 40 000 m² är vattenområde.

Markägare

Planområdet omfattar fastigheterna Kölen 5-11 samt delar av Brovägen och Ångslupsvägen, vilka ägs av Karlskrona kommun. Fastigheten Kölen 7 innehåller med tomträtt av bolaget

Spigg AB som också arrenderar en del på ca 3 500 m² av Kölen 11 av kommunen. Fastigheterna Kölen 5 och 9 är upplåtna med tomträtt. Kölen 11 berörs av ett vägservitut från 1977 samt ett nyttjanderättsavtal från 1984 till förmån för Hästö 2:8. Planområdet omfattar även fastigheterna Hästö 2:8, vilken ägs av Förvaltnings AB Sjöhästen, och Kompassen 14 och 15, vilka är privatägda.



Orienteringskarta med planområdet inringat

AKTUELLA PLANER OCH BESLUT

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan redovisar att planområdet ingår i fördjupningen benämnd *stadsbygden* men är inte utpekad som ett särskilt utredningsområde. Under rubriken stadsbyggnadsprinciper understryks behovet av centrala lägen för såväl boende som verksamheter, samtidigt som markresurserna är små och gör att avvägningarna mellan konkurrerande intressen blir nödvändiga. En strävan att nyttja gjorda investeringar i servicecentra, byggnader, infrastruktur, mark med mera, talar för en förtätning och omvandling genom utveckling av befintligt grannskap inom stadsbygden. Som grannskapsenheter inom stadsbygden betecknas bl a Hästö.

Under planarbetets gång har en ny översiktsplan antagits augusti 2010 med samma avsikter som den tidigare avseende stadsbygden. Hästö Marina utpekats som utvecklingsområde med cirka 25 bostäder.

Riksintressen

Planförslaget berörs inte av några riksintressen.

Detaljplaner

Området ingår i stadsplan för Hästö från 1948 som anger användning industriändamål för fastigheterna Kölen 5-11 och bostäder för Kompassen 14 och 15. Hästö 2:8 är undantagen från fastställelse i planen.

Planprogram

Planarbete har föregåtts av ett programsamråd enligt beslut MBN 20080110 § 10.

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 2007-12-17, vilken ingick i handlingarna när planprogrammet var föremål för samråd.

Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser, vilken bifogas detaljplanen. Planförslaget bedöms 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:

- Förslaget att ändra användning från industriändamål till bostadsändamål innebär att området öppnas upp och blir tillgängligt för allmänheten. Den ökade tillgängligheten gäller även vattenområdet, och den marina delen. Cyklister liksom fotgängare kan passera genom området via marina och gång – och cykelväg. Den ändrade användningen innebär ett tillskott av närströvsområde för boende på Hästö.
- Skyddszonen med byggförbud mellan dagens industriområde och den omkringliggande bostadsbebyggelsen försvinner och möjliggör ny tillkommande bostadsbebyggelse vilket bidrar till en förbättrad stads/landskapsbild.
- En ändring från industriändamål till bostadsändamål innebär en förändring från tung och delvis säsongsbetonad trafik till persontrafik med en jämnare fördelning över dygnet och året.
- Genomförandet bedöms inte medföra några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

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

Länsstyrelsen har i sitt yttrande daterat 2008-03-31 angett att de utifrån de föreliggande handlingarna (planprogram, behovsbedömning) anser att man i nuläget inte kan utesluta att detaljplanen kan komma att få en betydande miljöpåverkan. Detta med anledning av att detaljplanen omfattar vattenområde som är klassat som ett ekologiskt känsligt område enligt 3 kap 3 § MB. Dessutom är planområdet idag ianspråktaget för industriändamål vilket har medfört att det finns ett antal kända markföroreningar i området vilket kan ha en negativ påverkan

på människors hälsa och säkerhet då planen medför ändrad användning till bostadsområde. Det behöver i det fortsatta arbetet utredas hur ett genomförande av planen kan komma att få för påverkan på vattenmiljön och växt- och djurlivet, människors hälsa och säkerhet samt vilken belastning/avlastning en ev ökad/minskad båttrafik kan komma att få för vattenområdet. Det behöver även redovisas hur många båtplatser och hur många husbåtar som planeras för att kunna konstatera om det krävs insatser för förankring mm, vilket kan kräva tillstånd/anmälan enligt MB. Länsstyrelsen förordar att kommunen inleder ett förfarande med MKB alternativt att kommunen tar fram ytterligare underlag innan slutlig ställning kan tas till om planen medför betydande miljöpåverkan eller ej.

Nytt underlag i form av historisk och arkeologisk utredning samt sammanfattning av gjorda markundersökningar har tagits fram och resultaten inarbetats och bilagats planhandlingarna.

Ny provtagning av jord har genomförts på planområdet i syfte att precisera omfattningen av sanering inför exploatering av området. Rapport bifogas planhandlingarna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Huvuddelen av planområdet används idag för marin verksamhet i form av försäljning och förvaring av båtar och bryggor. Fastigheterna Kölen 5, Kompassen 14 och 15 samt Hästö 2:8 är bebyggda med åretrunt- och fritidsbostäder.

Vid antagandet 1948 av den idag gällande stadsplanen undantogs 796 idag Hästö 2:8 från fastställelse. Ändringen av denna plan är ett lämpligt tillfälle att ta med fastigheten Hästö 2:8 i den nya detaljplanen. Kompassen 14 och 15 berörs i gällande plan av mark som ej får bebyggas s.k. prickmark som skydd mot industriområdet. Detta justeras i den nya planen med ökad byggrätt för berörda fastigheter som följd.



Kajhus och sjöbodar kommer att finnas kvar



Slipskjul, butik och vita villan som kommer att försvinna

Planerad bebyggelse

Det marina området med tillhörande vattenlinje öppnas upp och görs tillgängligt för allmänheten samtidigt som man genom att krympa och koncentrera verksamheten runt hamnen frambringar en maritim atmosfär.

Enligt planförslaget planeras området bebyggas med ca 20 till 26 nya bostadshus i form av parhus eller fristående villor. Den föreslagna bebyggelsen skall placeras i områdets högsta del ovanför höjdkurva 108 och anpassas, tex genom suterrängvåning, till rådande höjdförhållanden för att skapa följsamhet, variation och möjlighet till utblickar. Husen får uppföras i två våningar med en högsta byggnadshöjd på åtta meter. Husen ska vara källarlösa. Samtliga hus får havsutsikt och tydlig närhet till havet. I hamnområdet ges även möjlighet för anläggande av två stycken sjövillor, för vilka bygglov redan finns beviljat.

De ytor som idag är s.k. buffertzonen i gällande plan och inte får bebyggas (markerade som prickmark), kommer genom planändringen att försvinna och anpassas för bostadsändamål. Detta tillför ett antal nya tomter längs Ångslupsvägens södra sida. Den tillkommande bebyggelsen skall harmoniera med befintlig bebyggelse.

Föreslagna bebyggelse trafikeras från Ångslupsvägen och Brovägen.

I hamnområdet finns möjlighet att uppföra sjöbodnar för förvaring av båtutrustning och utrustning för att minska behovet av att angöra marinan med bil. Vid befintlig båtupptagningsplats tillkommer även en byggrätt som medger en högre byggnad. Denna är avsedd för båthus/skärmtak eller liknande. För den marina delen kan viss del av byggnader översvämmas i samband med högvatten.



Illustration – befintliga förhållanden samt möjlig exploatering

Natur, nivå, mark, stigar Planområdet har en nivåskillnad på ca 8 m. Från vattenkanten i söder och öster stiger terrängen ca 5 m upp mot områdets mitt där berg i dagen på ca 3 m skjuter upp över omgivande mark.

Området består till stora delar av grusytor förutom en del norr om bergknallen som är en öppen gräsbevuxen naturmark med inslag av sly, buskvegetation och enstaka träd. Den östra delen av området som sluttar ner mot vattnet består av gräsbevuxen naturmark med ett stort antal fullvuxna ekar. Denna del kommer att bevaras i befintligt skick som naturmark.

Vattenområden

Den befintliga småbåtshamnen bibehålles i sin nuvarande utformning med avseende på kaj, pir, bryggor och båtplatser. Hamnen med tillhörande hamnplan skall vara öppen och tillgänglig för allmänheten, vilket ger en avsevärt ökad möjlighet till vattenkontakt.

Det idag gällande bygglov för 2 st sjövillor permanentas.

Bryggor

Idag finns ett antal bryggor för småbåtar. Inom område markerat med W₂ på plankartan ska badbrygga anläggas.



Ekbacken



Båtbryggorna med utsikt mot Trossö

Geoteknik

En geoteknisk och miljöteknisk undersökning och en förstudie till MKB har genomförts.

Radon

Området ligger inte inom riskområde för radon enligt karta upprättad av SGU. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon. Ny bebyggelse skall uppföras i radonsäkert utförande.

Strandskydd

Strandskydd gäller för Hästö 2:8. I övrigt berörs inte planområdet av strandskydd enligt länsstyrelsens strandskyddskarta. Ansökan om strandskyddsdispens för Hästö 2:8 görs i samband med antagande av detaljplanen.

Båtplats

Inom hamnområdet kommer båtplatser att tillhandahållas. Möjlighet till i- och upptagning av mindre båtar med hjälp av kranbil kommer att finnas kvar då ramp saknas. Ingen utvidgning av antal bryggor förväntas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar berörs inom området. I planområdets södra del finns ett minnesmärke i form av ett Coldinukors, vilket inte berörs av föreslagna förändringar.

En kulturmiljöutredning har gjorts av Blekinge museum i enlighet med deras yttrande i programsamrådet, vilken inte resulterade i några nya uppgifter. Här konstateras att utifrån bevarat källmaterial är det knappast möjligt att återfinna några historiska konstruktioner eller anläggningar.

Tillgänglighet

Den nya bostadsbebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt Plan- och bygglagen. Detta innebär att bostaden med tillhörande gemensamma utrymmen är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Gator, trafik

Området nås via Brovägen och Ångslupsvägen. Gällande hastighetsbegränsning för området är idag 30 km/h. Brovägen och Ångslupsvägen binds samman genom en ny väg och breddas på vissa ställen där så erfordras. Trafiken till och från området får en annan karaktär. Sammantaget förväntas inte trafikmängderna öka nämnvärt.



Brovägens södra del



Ångslupsvägen väster ut

Parkering

Parkering skall lösas inom kvartersmark.

Fastigheten Hästö 2:8 har i dagsläget en carport utanför tomtgränsen. Vid ett genomförande av planen kommer denna carport att försvinna och ersättas med tre parkeringsplatser direkt norr om fastigheten. Parkeringsplatserna är avsedda för fastigheten Hästö 2:8 men kan även användas som besöksparkering för angränsande fastigheter. Ytterligare en yta för gästparkering finns norr om E-området.

Cykel- och gångtrafik

Den befintliga gångvägen mot piren mellan Kölen 7 och Kompassen 14 och 15 bevaras. Den norr om planområdet vedertagna gång- och cykelväg som mynnar ut på Ångslupsvägens vändplan får en naturlig fortsättning via den förlängda Ångslupsvägen och parkmarken ner till småbåtshamnen. På detta sätt förbättras tillgängligheten mellan bostäder norr om området och marinan. Gående och cyklister ska kunna passera genom området, vilket säkras genom planbestämmelse för parkmarken.

Utöver detta kommer trafikförbättrande åtgärder att vidtas utanför planområdet i enlighet med utförd trafikutredning.



Gångvägen mot piren



Förlängning Ångslupsvägen

Rekreation och friluftsliv

Planområdet är omgivet av bostadsbebyggelse. Närmaste rekreationsområde är Wämöparken som ligger på gångavstånd. På Hästö finns flera möjligheter till bad och båtsport.

Verksamheter

Dagens storskaliga marina verksamhet flyttas till ur tillgänglighets- och utrymmessynpunkt lämpligare plats medan småskalig verksamhet i form av båtplatser, sjöbodas och förvaring/försäljning av båtutrustning, café eller liknande kan finnas kvar.

Service

På Hästö finns en mindre servicebutik. Närmaste livsmedelsbutik finns vid Bergåsa ca 2 km västerut och större butikscentra, Amiralen ca 3 km norr om planområdet.

På Hästö finns barnomsorg liksom F-6 skola.

Landskapsbild

Avsikten är att utforma en vacker och sammanhållen front mot vattnet, en viktig del i den visuella upplevelsen av södra Hästö sedd från Trossö. Samtidigt skapas en möjlighet att sluta gaturummet mot Ångslupsvägen med hjälp av ny bebyggelse längs vägens södra sida.

Störningar

Området berörs inte av någon störande bullerpåverkan. Dock kan färjetrafiken vid Verkökajen vid östlig vindriktning medföra visst buller när bilar kör av och på färjan. Detta är normalt inte rådande vindriktning. En bullermätning har efter klagomål utförts av WSP på Hästö (Sågvägen) 2005. Resultatet visade att de beräknade ekvivalenta ljudtrycksnivåer $L_{Aeq} dBA$ inte överskrider gällande riktvärde, (SNV 1978:5) *Externbuller gällande befintlig verksamhet*.

Enligt utförda bullerberäkningar för Verkö hamn är bullernivån inom planområdet marginellt för hög i förhållande till Naturvårdsverkets riktvärden. Karlskrona kommun har därför ansökt om provisoriska bullervillkor för hamnen. Nivåerna för planområdet ryms inom dessa villkor. Villkoren är beviljade av miljödomstolen, men är för närvarande under fortsatt överprövning.

Under år 2010 ska färjeterminalen förses med möjlighet till fast el-anslutning av färjorna när de ligger vid kaj, vilket väntas påtagligt minska bulleremissionerna från hamnen. När det är genomfört bedöms ingen bullerproblematik återstå för planområdet.

Förorenad mark

Föroreningsfrågan har utretts. Markundersökning har utförts vid ett antal punkter dels på land, dels i del av den inre hamnbassängen inom planområdet. Förhöjda halter av föroreningar förekommer, och en sanering kommer att krävas inför en exploatering av området. Vidare utredningar och beskrivning av ett genomförande av sanering redovisas i till planhandlingarna hörande PM-markundersökning. Bygglov får inte beviljas förrän markförorening har avhjälpats. Detta säkerställs med särskild planbestämmelse på kartan.

KONSEKVENSER

Trafiksäkerhetsåtgärder vidtas vilket innebär en förbättring av trafikmiljön som utan åtgärd skulle bli sämre. Fördel för skola, barnomsorg samt lokal service med nya hushåll.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkter för vatten och avlopp finns.

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten skall i första hand ske lokalt, vilket studeras vidare vid projektering.

EI

Området ansluts till befintligt nät för eldistribution.

Avfall

Avfallshantering skall ske i samråd med Tekniska förvaltningen. Närmaste återvinningscentral är belägen vid Oskarsvärn, ca 1500 m norrut.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Helena Holm, Vectura Consulting AB, i samarbete med Annika Säw, NOiE AB, och berörda tjänstemän inom Karlskrona kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ola Swärdh
Planchef

Annika Säw
Planarkitekt, NOiE AB

Detaljplan för
Kv KÖLEN m. fl., Hästö
Karlskrona kommun, Blekinge län
Dnr. 5616/01

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	MBN beslut om samråd	2009-04
	Samråd	2009-05
	MBN beslut om utställning	2009-12
	Utställning	2010-05
	MBN beslut om godkännande	2010-11
	KF beslut om antagande	2010-12
	Laga kraft	2011-01

Under förutsättning att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas kan ovanstående tidplan gälla.

Genomförandetid Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap Fastigheterna omfattas...

Exploateringsavtal Planområdet är beläget på södra delen av Hästö, omfattar fastigheterna Kölen 5-11 och delar av Brovägen och Ångslupsvägen samt de privatägda fastigheterna Hästö 2:8 och Kompassen 14 och 15.

Planbeskrivningen beskriver utförligt planens syfte och huvuddrag samt förutsättningarna varför genomförandebeskrivningen inskränker sig till genomförandet.

Fastigheten Kölen 7 innehas med tomträtt av bolaget Spigg AB för båtvarv och därmed jämförlig verksamhet och vidare arrenderar bolaget ett mindre område om ca 3500 kvm av Kölen 4 av

kommunen för marin verksamhet. Bolaget avser inte att ha dagens storskaliga marina verksamhet kvar på Hästö, utan flytta den till en ur tillgänglighets- och utrymmessynpunkt lämpligare plats medan en småskalig verksamhet i form av båtplatser, sjöbodas, försäljning etc kan finnas kvar inom ett mindre område längs stranden, vilket område skulle upplåtas med tomträtt.

Kommunen och bolaget har därför träffat en avsiktsförklaring avseende en detaljplanläggning och försäljning av fastigheten Kölen 7 och del av Kölen 11 för annat ändamål.

Parterna är överens om att söka ombilda Kölen 5-11 till bostadsändamål samt behålla del av Kölen 7 för marint ändamål.

I och med varvets avveckling kan kommunen sälja den tomtmark för bostadsändamål utmed Ångslupsvägen som hittills tjänat som skyddsområde mellan varvet och befintlig bostadsbebyggelse. Det bör vara möjligt att för kommunens del stycka 4-5 tomter, beroende på byggnadssätt.

Fördelning av exploateringsåtgärder med tillhörande kostnader kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan bolaget och kommunen. Bolaget får svara för de åtgärder och kostnader som föranleds av deras önskan att exploatera området för annat ändamål däri inkluderade kostnader för trafiksäkerhetsfrämjande åtgärder på Brovägen, Alebrunnsvägen, Ångslupsvägen m m samt g o c-vägar. De trafiksäkerhetsfrämjande åtgärderna skall genomföras innan exploateringen påbörjas.

Fastigheten Hästö 2:8 har ett garage utanför tomtgränsen. Vid ett genomförande av planen kommer detta att försvinna och ersättas med parkeringsplatser direkt norr om fastigheten. Vidare har innehavaren av tomträtten Kölen 9 informerats och medgett att mindre justeringar av gränserna kan bli aktuella.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekn. undersökningar

Bolaget svarar för ev. geotekniska undersökningar för sin byggnation. All nyproduktion av bostadshus skall uppföras i radonsäkert utförande. Bolaget ansvarar för de miljötekniska undersökningar som krävs. Visar den miljötekniska utredningen att det finns föroreningar i mark skall saneringsåtgärder genomföras till godkända nivåer av exploitören senast i samband med att exploateringen påbörjas. Detta är en förutsättning för en byggnation.

VA

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Lokalt omhändertagande av dagvatten skall utredas om det är möjligt vid projekteringen.

El mm.

Området ansluts till befintligt nät för eldistribution. En nybyggnad av transformatorstation inom området är möjlig.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med berörda tjänstemän inom tekniska förvaltningen.

I övrigt hänvisas till detaljplanens planbeskrivning.

KOMMUNLEDNINGSFÖRVALTNINGEN
Mark- och exploateringsavdelningen 2010-10-26

Hans- Olof Hansson
Mark- och exploateringschef