

Detaljplan för
del av SPANDELSTORP 5:4 (Västra Gärde II)
Karlskrona kommun, Blekinge län



Detaljplan för del av
SPANDELSTORP 5:4 (Västra Gärde II)
Karlskrona kommun, Blekinge län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget utgörs av en planbeskrivning, plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser, genomförandebeskrivning, lokal grönstrukturutredning, samrådsredogörelse, fastighetsförteckning, illustrationsmaterial samt en checklista till behovsbedömning.

BAKGRUND

Karlskrona har positiv befolkningsutveckling men brist på markbostäder i attraktiv miljö. Miljö- och byggnadsnämnden har därför den 8 december 2004 beslutat att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplaner för nya bostadsområden, enligt en lista där särskild vikt läggs vid att hitta naturnära lägen och att en variation av upplåtelseformer säkerställs. Lokaliseringen kommer dessutom att ta hänsyn till var intresset finns, befintlig infrastruktur och service liksom rekreativsmöjligheter. Listan anger bl.a. Västra Gärde II, norr om Västra Gärde I (Palettvägen). Området utformas så att det finns möjligheter till passager genom bebyggelse mellan de olika stadsdelarna, vilket bl.a. anses öka tryggheten för gående och cyklister.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att pröva möjligheten för ny bostadsbebyggelse inom fastigheten en del av fastigheten Spandelstorp 5:4, i området mellan södra Hässlegården och Palettvägen. Bostäderna avses uppföras som grupphusbebyggelse och ges en samordnad utformning och placering, både på respektive tomt och i förhållande till gatorna som helhet. I planen finns också möjlighet till anläggande av förskola samt särskilt boende.

LÄGE OCH OMFATTNING

Västra Gärde II ligger i Karlskronas norra del, mellan Spandelstorp och Hässlegården. Området ligger ca 9 km från centrala Karlskrona (Trossö) och ca 4 km från Lyckeby centrum. Planområdet avgränsas i söder av Västragärdesvägen, i väster av ett skogsparti och Stålvägen, i norr av en gång- och cykelväg söder om Hässlegården och i öster av en stenmur samt befintlig bebyggelse.

Planområdet omfattar ca 5 ha och ägs av Karlskrona Kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området finns inte med som utredningsområde i Karlskrona kommuns översiktsplan från 2002.

Detaljplaner

Den norra delen av planområdet omfattas av detaljplan för södra Hässlegården, från 1975. Planen anger "allmän plats, park". Västra delen av planområdet omfattas av detaljplan för Spandelstorps Gård (eg. Spandelstorpsskolan och Dragspelsgatan) från 1985. Den anger "allmän plats, park eller plantering". Området närmast vägkorsningarna i sydväst ingår i detaljplan för Västra Gärde, från 2000. Planen anger "park". I öster gränsar området mot detaljplan för norra Spandelstorp, från 1983 och område som i den anges som "allmän plats, park eller plantering". Den sydöstra delen av nu aktuellt område är ej detaljplanelagt. Det primära syftet med planregleringarna av området i de tidigare planerna har varit att dels säkerställa en parkmiljö runt Hässlegården men framförallt att reglera förändringar av vägdragningar och korsningspunkter i plan.



Bilden visar omgivande planers utsträckning samt det område som inte omfattas av plan.

Program

Detaljplanearbetet har inletts med ett program då området inte är angivet i översiktsplanen. I programmet prövades de mer strategiska frågorna om områdets utbredning och innehåll. I programmet diskuterades en etablering av service/förskola i områdets västra del. Detta har utgått ur planen då det befanns vara en olämplig placering, främst p.g.a. buller. En alternativ placering av förskoleverksamhet har angivits i planen. I övrigt

följer planutformningen i huvudsak den i programmet angivna omfattningen C.

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.

Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser, vilken bifogas detaljplanen. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför någon vidare miljöbedömning ej görs. Ställningstagandet motiveras med att:

- Områdets påverkan på grönstruktur och rekreation är utredd och bedöms vara acceptabel.
- Området till hög grad nyttjar befintlig infrastruktur, och bygger samman stadsdelar, till fördel för oskyddade trafikanter och ur trygghetsaspekt.
- Inga särskilt skyddade områden berörs.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma.

Länsstyrelsen har yttrat sig i ärendet och då inte framfört någon avvikande syn på frågan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt mot sydväst. I den centrala delen finns en bergsrygg med huvudsaklig öst – västlig sträckning. Det centrala området domineras av uppvuxen bok, samt på höjdryggen inslag av enstaka tallar. I den västra delen av planområdet har träden hagmarkskaraktär dominerat av ek. Mot norra delen av området blir bok och avenbok allt vanligare. Längs Västragärdesvägen finns stora buskage av hassel. Norr därom är inslaget av boksly stort. Området innehåller även ask, lönn, körsbär,

kaprifol, druvfläder mm. Örtfloran är förhållandevis sparsam under träden som hindrar solinstrålning till marken. Längs Västragärdesvägen och i en båge öster om den gamla vägen mot Hässletorpet skapar vegetationen bryn.

Det täta buskskiktet och den relativt gamla skogen har ett rikt djurliv: rådjur, ekorre, grävling, hare, räv och fåglar: rödhake, talgoxe, kråka, bofink, ringduva, nötväcka, blåmes, koltrast, taltrast, stenknäck, större hackspett m.fl. Samtliga fågelarter bedöms häcka i området.

Grönstruktur

Området utgör en del i den grönstruktur som sammanbinder de värdefulla naturområdena i Lyckebyåns dalgång samt de biotopskyddade delarna i Torskors industriområde med naturreservatet Lyckeby ekbacke. Området hyser några riktigt gamla träd och börjar i övrigt närma sig för naturvården intressanta åldrar över 100 år, då träden blir växt- och uppehållsplats för svampar och vedlevande insekter. En särskild utredning för att bl.a. belysa exploateringsens effekt på grönstrukturen i området har framtagits och bilagts planhandlingarna. Slutsatsen avseende det aktuella området sammanfattas här:

En exploatering i området bedöms medföra en acceptabel påverkan på den gröna strukturen under förutsättning att:

- Det redovisade avståndet till Stålvägen bibehålls så att en grön korridor väster om området finns kvar.
- En smal remsa naturmark finns kvar i anslutning till gång- och cykelvägen i norr.
- Möjligheter för stora träd (bok eller ek) finns i en korridor förbi området i öst- västlig riktning. Ca 30 meter mellan stammarna bedöms vara lämpligt.
- I områdets östra och västra kanter anläggs bryn med stegvis högre vegetation inom en zon på ca 15 meter.
- Genom och förbi området tillgodoses goda möjligheter för passage för fotgängare i flera riktningar.



Kartan visar områdets placering i en förbindelselänk mellan två gröna områden.

Den föreslagna utformningen är framtagen med hänsyn till ovanstående råd och avser beakta samtliga punkter.

Geoteknik och radon

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts. Enligt kommunens geokarta består marken av osvallad morän, förutom höjdpartiet i mitten av området.

Berggrunden i Blekinge innehåller radon. Där berggrunden blottläggs frigörs radonet i gasform och kan tränga in i byggnader. Någon förhöjd strålningsnivå i det aktuella området är inte känd enligt kommunens övergripande inventeringar, men platsspecifika mätningar kan ändå vara av intresse inför enskilda bygglov med hänsyn till markens beskaffenhet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Rester efter en gammal väg från Palettvägen mot Hässletorpet finns. Längs områdets östra gräns och i det nordvästra hörnet löper stengårdsgårdar som föreslås bevaras inom naturmark. Inom området finns inga kända fornlämningar. Planområdet hyser inga påtagliga kulturhistoriska värden.

Gator och trafik

Området ligger exponerat i en ytterkurva längs Stålvägen där även Västragärdesvägen och Spandelstorpsvägen ansluter. Stålvägen trafikeras av ungefär 4700 fordon per årsmedeldygn.

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt med asfalterade gång- och cykelbanor i planområdets västra och norra kanter. Genom planområdet finns många stigar som i första hand sammanbinder Hässlegården med Spandelstorpsvägen i nordost – sydvästlig riktning. Både Spandelstorp och Hässlegårdens bostadsområden är utbyggda enligt trafiksepareringens principer. Gång- och cykelvägar går genom grönområden, vilket både kan ge positiva naturupplevelser, men även ge otrygghetskänslor framförallt efter mörkrets inbrott.

Kommunala bussar passerar väster om planområdet längs Stålvägen. Busshållplatser finns utmed Spandelstorpsvägen, mitt emot Silvervägen och genom Hässlegården.

Trygghet

I samhällsbyggandet har de senaste åren alltmer tyngd lagts på trygghet och säkerhet i planeringen. Detta tar sig uttryck i att bl.a. möjliggöra för gående och cyklister att välja vägar som känns trygga. En trygg väg för dessa trafikanter innebär en väg där man kan bli sedd och hörd i det fall en nödsituation uppstår, t.ex. vid ett överfall.

I det nu aktuella ärendet tar denna fråga en konkret form genom att en sådan förbindelse saknas mellan området Hässlegården/Bastasjö och övrig bebyggelse. Samtliga gång- och cykelvägar till/från Hässlegården/Bastasjö går på separata stråk inne i skog, till stora delar genom eller i

anslutning till det aktuella planområdet. Avsaknaden av en förbindelse genom en bebyggd eller på annat sätt befolkad miljö, där man har möjlighet att göra sig sedd och hörd, gör att ett behov av förändring kan konstateras. Vid en trygghetsvandring i området 2006-10-09 konstaterade också Karlskronas brottsförebyggande råd att en sådan otrygghet kunde upplevas.

Det finns idag inte någon brottstatistik eller annat underlag som visar att det är mer osäkert att röra sig på stigarna och cykelvägarna kring Hässlegården än någon annanstans i samhället. Det är därför inte av en säkerhetsmässig anledning som ett behov av insats finns. Behovet grundar sig snarare i upplevelsen av området, och den föreställda risken för att något kan inträffa, d.v.s. den upplevda tryggheten. Otrygga miljöer har en tendens att verka hämmande på de människor som ska använda dem. Det kan t.ex. ta sig uttryck i att man hellre tar bilen från Hässlegården till ICA-lunden eller Spandelstorpsskolan än att gå, åtminstone under årets mörka månader. Det kan också göra att ungdomar inte cyklar till/från kamrater på kvällstid, utan tar bussen eller blir skjutsade o.s.v.

Service

En halv kilometer söder om utredningsområdet finns Spandelstorps förskola, skolbarnsomsorg och grundskola t.o.m. årskurs sex. En kilometer åt nordost finns Hässlegårdens förskola. Högstadieskola finns i Vedeby cirka fyra km åt söder. Livsmedelsbutik finns nära planområdet i söder. Större butikscentra och vårdcentral finns i Lyckeby ca fyra km söderut.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ingår i ett grönt stråk mellan Spandelstorp och Hässlegården. Området utgör närrekreationsområde för boende i såväl Spandelstorp som Hässlegården för rastning av hundar och lek. Området genomkorsas av ett stort antal stigar. De mest upptrampade leder i nordost – sydvästlig riktning och nyttjas som skolväg för barn i Hässlegården. Det finns dock även stigar som sammanbinder Spandelstorp och Hässlegården i östra delen av utredningsområdet, samt stigar i öst – västlig riktning nedanför den bergsbrant som löper söder om hela Hässlegården.

Karlskrona Lyckå ridklubb passerar området med sin ridslinga som följer gång- och cykelvägen längs södra Hässlegården samt i väster längs Stålvägen.

Norr om planområdet, i anslutning till Hässletorpet, finns en öppen äng där Valborgsmässofirande brukar ske. Närmaste lekplats finns vid Tyfongatan norr om planområdet. Bollplaner finns norrut längs Stålvägen samt vid Spandelstorpsskolan.

Teknisk försörjning

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för VA. Anslutningspunkter för vatten och avlopp finns på flera punkter runt om utredningsområdet. Affärsverken tillhandahåller el. Området är möjligt att ansluta till fjärrvärme.

Avfallshantering skall ske i samråd med Affärsverken, affärsområde renhållning. Närmaste återvinningscentral är belägen väster om Stålvägen, mitt emot Vädergatan.

FÖRSLAG

Mark och vegetation

Planförslaget innebär att i princip samtlig skog som omfattas av kvartersmark kan komma att avverkas. Området kommer dock fortfarande omges av skogspartier i varierande omfattning. Befintlig marknivå kan till stora delar bibehållas, och höjdryggen i områdets mitt kan är till stora delar undantaget från bebyggelse och både markformationer och utvalda befintliga större träd kan därför sparas. Ny vegetation i form av en trädrad längsmed norra sidan av Västra Gärdesvägen planeras, liksom en trädrad norr om bostäderna vid cykelvägen. Kringliggande mark kan hanteras i enlighet med riktlinjerna i den lokala grönstrukturutredningen. De nya bryn som skapas genom exploateringen anläggs genom att ytan närmast tomtgränserna medvetet anläggs med följande exempel på växtval: Större arter – fågelbär och avenbok ca 10 m från tomtgräns. Närmare tomtgränsen kan tyngdpunkten ligga på hassel och hagtorn, med inslag av fläder, brakved samt (på soliga ytor) slån.

Rekreation och friluftsliv

Planen medför att ett skogsparti som idag är använt för skogspromenader och lek delvis tas i anspråk för bebyggelse. Rekreativsmöjligheterna i området ändrar därför karaktär. Planförslaget innehåller goda möjligheter för promenader och passager för cyklister m.m., men de kan inte längre ske utan visuell kontakt med bebyggelse. Inga av de befintliga gångstråken försvinner, men deras dragningar blir något förändrade. I samband med exploateringen kommer även den kommunala lekplatsen vid Tyfongatan att genomgå en upprustning.



Kartan visar allmänhetens möjligheter till passage genom/förbi området efter förslagets genomförande (gröna pilar). Värt att notera är anläggandet av gångbana längs Västra Gärdesvägen.

Kulturmiljö och fornlämningar

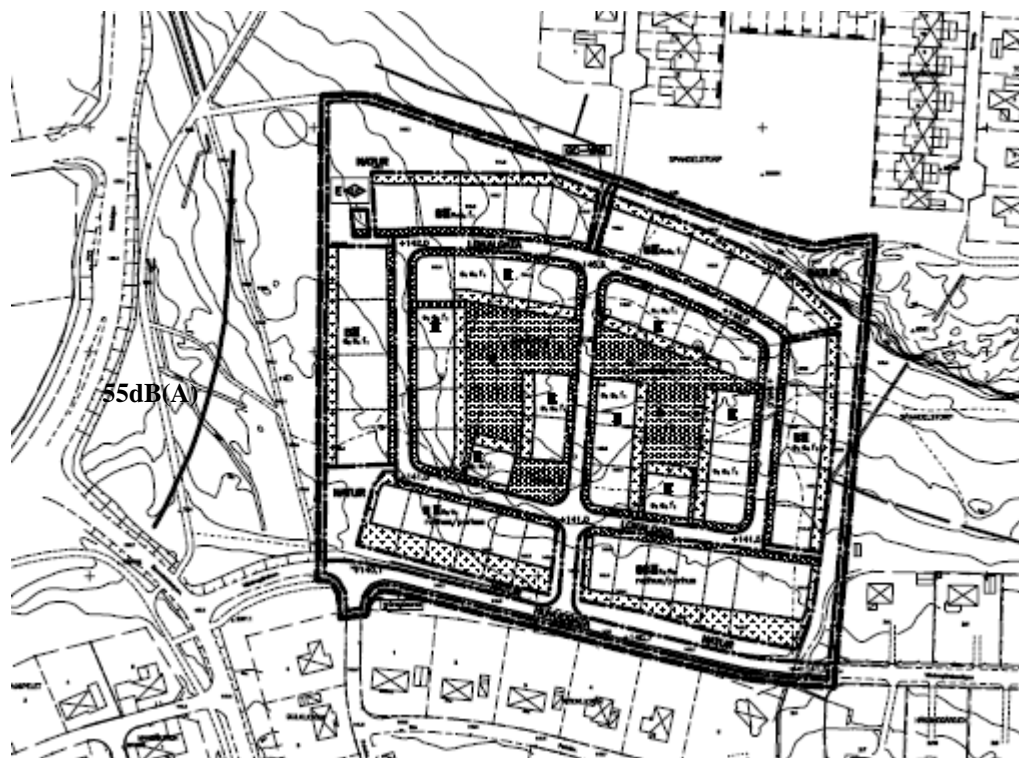
Förslaget medför inte att några stengården eller andra kulturhistoriska föremål tas bort. I områdets östra kant utgör en befintlig stenmur gräns för tomter, men är placerad inom allmän plats. På detta sätt kan murens huvudsakliga bevarande säkras, samtidigt som vegetationen till viss del hålls undan och muren får en möjlighet att framträda tydligare än idag. Ett mindre hål i muren måste dock göras för att säkerställa en god gångpassage ut i naturmarken från lokalgatan. Den gamla vägen mot Hässletorpet och de stora träden som växer längs denna lämnas opåverkad av planförslaget. Inom området finns odlingsrösen stenröjda ytor samt spår av stenbrytning. I områdets närhet finns andra kända fornlämningar. En arkeologisk utredning bör därför genomföras innan området exploateras.

Gator och trafik

Planområdet ansluts till Västra Gärdesvägen med en ny lokalgata. En ny gångbana läggs längs Västra Gärdesvägens södra sida för att förbinda den befintliga gång- och cykelbanan vid Palettvägens infart med den befintliga gångbanan öster om planområdet, vilket skapar ett mer sammanhållet gångnät i närområdet.

Vidare anläggs en förbindelse genom bebyggelsen upp till gång- och cykelbanan i Hässlegårdens södra kant och en direkt anslutning till

Tyfonvägen. Området förväntas inte alstra så stor trafikökning att det orsakar störningar i trafikinätet eller märkbart ökade bullernivåer. En mer precis bullerberäkning är gjord på Stålvägen, och ritningen nedan redovisar gränsen för en ekvivalent ljudnivå på 55 dB(A) (riksdagens riktvärde för buller vid fasad). Beräkningen visar att bullret från Stålvägen inte utgör något hinder för etableringen av bostäder. Differensen från den mer översiktliga beräkningen som gjordes till samrådet förklaras med att nuvarande beräkning mer noggrant vägt in markens förhållanden och skillnader i höjd m.m. Här redovisade beräkning är gjord på 6500 fordon, dvs ca 1000 fordon mer än vad som prognostiserats för år 2020. Den kraftiga uppräkningsen är gjord för att säkert kunna visa att en vidare utbyggnad norr om Häslegården inte medför svårigheter ur bullersynpunkt för detta område.



Bilden redovisar gränsen för riktvärdet för buller (55 dB(A) ekvivalent nivå.) Beräkningen är gjord med förutsättningarna att Stålvägen trafikeras av 6500 fordon / dygn och är skyltad till 70 km/h. Idag trafikeras vägen av ca 4700 fordon.

Tomter och bebyggelse

Planförslaget innehåller 47 tomter samt en yta med en flexibel bestämmelse som möjliggör antingen förskola med 3-4 avdelningar eller ytterligare 6 tomter. I områdets nordvästra hörn finns en möjlighet att anlägga en transformatorstation. Byggrätterna är skräddarsydda för att möjliggöra en samordnad grupphusbebyggelse i högst två våningar med tillhörande komplementbyggnader. Tomterna är relativt små då ett av syftena är att erhålla ett relativt stort antal bostäder genom att samordna förhållandena mellan de olika fastigheterna. Ytterligare en tanke med utformningen av området är att möjliggöra en bebyggd förbindelse

mellan stadsdelarna, och det därför anses värdefullt att nå ända till gång- och cykelvägen vid Hässlegården med bebyggelse.

Service

I områdets sydöstra hörn finns en möjlig byggrätt för förskola med tre avdelningar. Placeringen är vald med hänsyn till att förskolan inte bör ligga i området utsatt för buller från Stålvägen, men ändå med en direkt förbindelse till skogen och dess möjligheter till lek och undervisning. Vidare har tomten valts med hänsyn till att ett rimligt trafiknära och lättorienterat läge är önskvärt. Detta gör dock att tomten inte beräknas rymma mer än tre avdelningar. I normalfallet önskar Karlskrona kommun att nya tomter för förskolor rymmer minst fyra avdelningar. Den sydvästra byggrätten som primärt avser en radhusbebyggelse har fått en dubbel användning som även möjliggör ett användande som särskilt boende. En sådan användning har som grundförutsättning att byggnaderna utformas i likhet med övrig bebyggelse i området.

Teknisk försörjning

Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp i dess sydvästra hörn. Affärsverken levererar elström. En transformatorstation är möjlig att anlägga i områdets nordvästra hörn. Affärsverken levererar även optofiber samt fjärrvärme.

Geoteknik och radon

Någon förhöjd strålningsnivå i det aktuella området är inte känd enligt kommunens övergripande inventeringar, men platspecifika mätningar kan ändå vara av intresse inför enskilda bygglov med hänsyn till markens beskaffenhet. Frågan om radon hanteras regelmässigt av kommunen i samband med byggsamråd då de tekniska egenskapskraven ställs på konstruktionen för radonsäkerhet. Radonmätning utförs senast 12 månader efter byggnads färdigställande för att säkerställa att gränsvärden på 200 bq/m³ inte överskrides. Vidare bör geotekniken för respektive byggrätt undersökas i samband med bygglov, för att kontrollera eventuella lokalt missgynnsamma grundläggningsförhållanden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Området inklusive all infrastruktur byggs ut av exploitören som sedan överlåter gator och ledningar till kommunen.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås till fem år från den dagen planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats i samarbete med berörda tjänstemän inom Karlskrona kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Karlskrona 2008-05-26.

Ola Swärdh
planchef