

**Detaljplan för del av Mo 3:1, Rödeby
Karlskrona kommun, Blekinge län**

**Antagen av MSN 2020-06-04 § 98
Laga kraft 2020-07-03**



Sökande
Akten

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har
vunnit laga kraft

MSN2018.2937

2020 -07- 03

KARLSKRONA KOMMUN

Jessica Norlander

§ 98

Detaljplan för del av Mo 3:1, Rödeby, Karlskrona kommun, beslut om antagande

Stefan Lundin (L) anmäler jäv och lämnar sammanträdet.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1. att i enlighet med kommunfullmäktiges delegationsbeslut anta detaljplanen för del av Mo 3:1, Rödeby, Karlskrona kommun, Blekinge län, daterad 2020-05-18
2. att ett genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning

Detaljplan för del av Mo 3:1, Rödeby har varit på granskning mellan 20 mars till 17 april 2020. Planområdet ligger i centrala Rödeby cirka 100 meter väster om torget och är en del av ett större skogsparti omgärdat av villabebyggelse från olika tidsåldrar.

Syftet med planen är att pröva platsens lämplighet för bostäder med inriktning mot seniorboende samt vårdboende, för att möta efterfrågan av seniorboende i form av flerbostadshus.

Det finns en gällande detaljplan för planområdet där marken är reglerad som A, Allmänt ändamål, vilket innebär att marken får användas för kommunal eller statlig verksamhet.

Utifrån inkomna synpunkter under samrådet har plankartan kompletterats/justeras avseende planbestämmelse:

- Planområdet och användningen PARK har utvidgats söder ut.
- Planbestämmelse n1 och a3 ändras så att alla träd med en diameter på 30 cm omfattas av skydd och ändrad lovplikt.

forts.

Sign

Sign

Sign



§ 98 forts.

Detaljplan för del av Mo 3:1, Rödeby, Karlskrona kommun, beslut om antagande

- Planbestämmelsen i kartan förtydligas och byter beteckning från n1 till b1 enligt boverkets rekommendationer.
- Redaktionella ändringar av plankartan har genomfört efter samrådet.

Samtliga förändringar av planhandlingarna framgår av dokumenten samrådsredogörelse/granskningsutlåtande.

Sign

Sign

Sign



**KARLSKRONA
KOMMUN**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Dnr: MSN 2018.2937

777/2020

Planbeskrivning

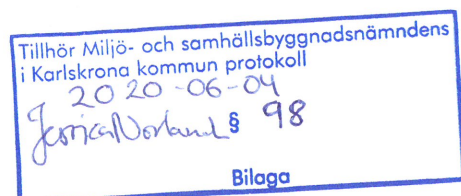


Detaljplan för del av Mo 3:1

Rödeby, Karlskrona kommun

Antagen MSN 2020-06-04 § 98

Laga kraft 2020-07-03



Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information om man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i fyra veckor efter godkännande av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, MSN. Under samrådstiden ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Efter samråd och eventuella revideringar samt efter godkännande av MSN ställas planförslaget ut i fyra veckor för granskning innan detaljplanen antas. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat. Mer detaljerad information om planprocessen finns på Karlskrona kommuns hemsida www.karlskrona.se

Innehållsförteckning

Administrativa frågor	4
Bakgrund och syfte.....	5
Sammanfattning av planförslag.....	8
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	11
Nuläge, planförslag och konsekvenser.....	15
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	56
Förklaring av planbestämmelserna	62
Genomförande av detaljplanen.....	65
Sammanfattade konsekvenser.....	69

Handlingar

Karlskrona kommun med handläggning av Metria AB

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Social konsekvensanalys

Metria AB

Fastighetsförteckning

Utdrag ur primärkarta

WSP

Dagvattenutredning (från tidigare planprocess för del av Mo 3:1)

Administrativa frågor

Administrativa frågor

Planförfarande

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen från 2015. Planen handläggs med ett utökat planförfarande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör att gälla fem år efter det datum planen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidplan

MSN beslut om planbesked	2013-05-16
Delegationsbeslut om samråd	2018-11-02
Delegationsbeslut om granskning	2020-03-17
MSN beslut om antagande	2020-06-04
Laga kraft	2020-07-03

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

Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats.



Bakgrund och syfte

Bakgrund

En begäran om planbesked för planläggning av del av Mo 3:1 kom in till miljö- och byggnadsnämnden den 20 december 2012. Syftet med begäran var att ge möjlighet till flerbostadshusbebyggelse med inriktning mot seniorboende.

Efter positivt planbesked upprättades planhandlingar för nu aktuellt planområde enligt enkelt planförfarande, plan- och bygglagen från 2014. Detaljplanen antogs 2017-05-04 § 120 men överklagades av berörda sakägare. Planen blev genom dom i Mark- och miljööverdomstolen upphävd pga. otydlighet vad gäller nyttjandegrad och placering av ny bebyggelse. Domstolen ansåg det omöjligt att bedöma om ny bebyggelse medför betydande olägenhet för berörd sakägare.

Karlskrona kommun, Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-08-24 § 122 att påbörja ny planprocess enligt plan- och bygglagen från 2015 med ett utökat planförfarande. Nya planhandlingar har upprättats.

Det är av stor vikt att de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser redovisas. Dagvattenutredning som upprättats inom tidigare planprocess ligger till grund för nu upprättad detaljplan, då varken förutsättningar eller planområdet ändrats.

Marken ägs av Karlskrona kommun och regleras i gällande detaljplan som A (allmänt ändamål) vilket innebär kommunal verksamhet. Inom hantering av begäran om planbesked har en allmän förfrågan till kommunens förvaltningar ställts avseende behov eller intresse av aktuellt markområde.

En överenskommelse har upprättats den 5 maj 2015, mellan kommunledningsförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen. I avtalet regleras att Karlskrona kommun står för kostnader för planarbetet.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft avser kommunen att sälja kvartersmarken inom planområde till bostadsrättsföreningen Mosippan 1. Karlskrona seniorhusförening har cirka 150 medlemmar och är en idéburen förening vars syfte är att få fram långsiktigt socialt hållbara bostäder för seniorer i kommunen.

Föreningen har genom en avknoppning bildat en bostadsrättsförening i Rödeby, som kommer att vara byggherre för seniorhuset. Seniorhusföreningens syften och bostadskoncept framgår av dess hemsida – www.seniorhus.se. Markanvisningsavtal ska upprättas inom planprocessen.

Planens syfte

Syftet med planen är att pröva platsens lämplighet för bostäder med inriktning mot seniorboende samt vårdboende, på del av fastigheten Mo 3:1 för att möta efterfrågan av seniorboende alternativt vårdbostäder i form av flerbostadshus.

För att detaljplanen ska ha en lång livslängd och kunna följa marknadens efterfrågan och konjunkturförändringar ska detaljplanen vara flexibel och möjliggöra olika utformningar. Detaljplanen ska även värna om de höga naturvärdena inom planområdet. Naturvärdena ska bevaras, vårdas och samverka med den nya exploateringen för att skapa ett mervärde för boende och för naturmiljön.



Bild 1. Översiktskarta med planområdet markerat med röd linje.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Rödeby cirka 100 meter väster om torget och är en del av ett större skogsparti omgärdat av villabebyggelse från olika tidsåldrar. Runt planområdet finns ett flertal stigar som utgör viktiga gångstråk som binder samman bostadsområdena med torget och dess centrumfunktioner. Planområdet innefattar även del av gatan Mostigen.

Området avgränsas i öster av villabebyggelse längs Hasselvägen, i norr av villabebyggelse längs Johannesbergsvägen samt i väster och söder av sammanhängande naturområde samt fastigheten Mo 1:34. Planområdet omfattar ca 7600 m².

Markägförhållande

Planområdet omfattar del av fastigheten Mo 3:1 som ägs av Karlskrona kommun.

Sammanfattning av planförslag

Detaljplanen omfattar cirka 7600 m² som kommer möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av ett flerbostadshus med inriktning mot seniorboende alternativt vårdboende. Detaljplanen är utformad med stor hänsyn till topografi och blockformationer, liksom värdefull och bevarandevärd vegetation såsom hundraåriga tallar. Planförslaget ger utrymme för ny exploatering utan att naturområdets värden, som sammankopplande länk mellan bostadsområden och centrum, påverkas negativt. En stor del av planområdet planläggs som allmän platsmark, PARK.

Vid placering av byggnaden ska stor hänsyn tas till områdets topografi och eventuell påverkan på omkringliggande bebyggelse. För att säkerställa att ny bebyggelse placeras på ett sätt som inte medför olägenhet för omgivningen förses planen med bestämmelser som begränsar bebyggelsens omfattning. Planen medger endast en huvudbyggnad. Byggnadens placering inom byggrätten begränsas vilket ger en från gatan och angränsande fastigheter indragen placering.

Parkering avses lösas inom kvartersmark, till största delen i källarplanet på ny föreslagen byggnad. Infart till parkering föreslås ske från kortsidan alternativt långsidans södra del på den nya fastigheten. Planförslaget tar höjd för komplementbyggnader som carports och miljöhus med reglering för hur dessa får placeras på mark. Dessa byggnader regleras avseende största byggnadsarea och byggnadshöjd med syfte att begränsa dess konsekvenser på omgivningen.

Planens kvartersmark uppgår till 3643 kvm, vilken regleras med begränsning av markens bebyggande. Dessa begränsningar ger en byggrätt om 1907 kvm, vilken möjliggör placering av huvudbyggnad. I förslaget till detaljplan möjliggörs alternativa byggnadstyper. I planprocessen har två alternativ studerats:

1. Punkthus

Flerbostadshus i form av ett punkthus föreslås få utvändiga mått om cirka 21 m x 18 m, vilket motsvarar cirka 380 m² byggnadsarea. Förslaget rymmer sammanlagt 22 bostadslägenheter inkl. gemensamhetslokaler. Vid punkthus begränsas största byggnadsarea till 400 kvm för huvudbyggnad. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader föreslås till 400 kvm. Punkthusets höjd regleras med bestämmelse om högsta nockhöjd, vilken utgör 21 meter exklusive tekniska anläggningar. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter.

Framtagen volymstudie avseende alternativ 1 (punkthus) redovisar två ”worst-case”- alternativ med en maximal utbyggnad (byggnadsarea och höjd). Därtill illustreras projektet med ett ”best-case”- alternativ som redovisar huvudbyggnad med parkeringsgarage i källarplan samt med en optimal placering utifrån platsens förutsättningar och hänsynstagande till omgivande bebyggelse.

2. Lamellhus

Flerfamiljshus i form av lamellhus med loftgång föreslås få utvändiga mått om ca 48 m x 14 meter (exklusive balkonger och trapphus), vilket motsvarar cirka 670 m² i byggnadsarea. Förslaget rymmer sammanlagt 22 bostadslägenheter inkl. gemensamhetslokaler. Vid lamellhus begränsas byggnadsarean till 700 kvm för huvudbyggnad. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader föreslås till 400 kvm. Lamellhusets höjd regleras med bestämmelse om högsta nockhöjd vilken utgör 18 meter. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter.

Framtagen volymstudie avseende alternativ 2 (lamellhus) redovisar ett ”worst-case”- alternativ med en maximal utbyggnad (byggnadsarea och höjd). Därtill illustreras projektet med ett ”best-case”-alternativ som redovisar huvudbyggnad med parkeringsgarage i källarplan samt optimal placering utifrån platsens förutsättningar och hänsynstagande till omgivande bebyggelse.

Observera att angivna mått för lamellhus och punkthus visar på en maximal exploatering vilken har lämplighetsprövats i aktuell planprocess. Det finns inget krav på att föreslagen byggrätt utnyttjas maximalt varken på mark eller i höjd. I en kommande bygglovsprocess kan ny byggnad uppföras med en mindre byggnadsarea och med en lägre höjd än vad som anges i plankartans bestämmelser. Men föreslagen byggnad kan inte överstiga de mått och höjdangivelser som regleras på plankartan.

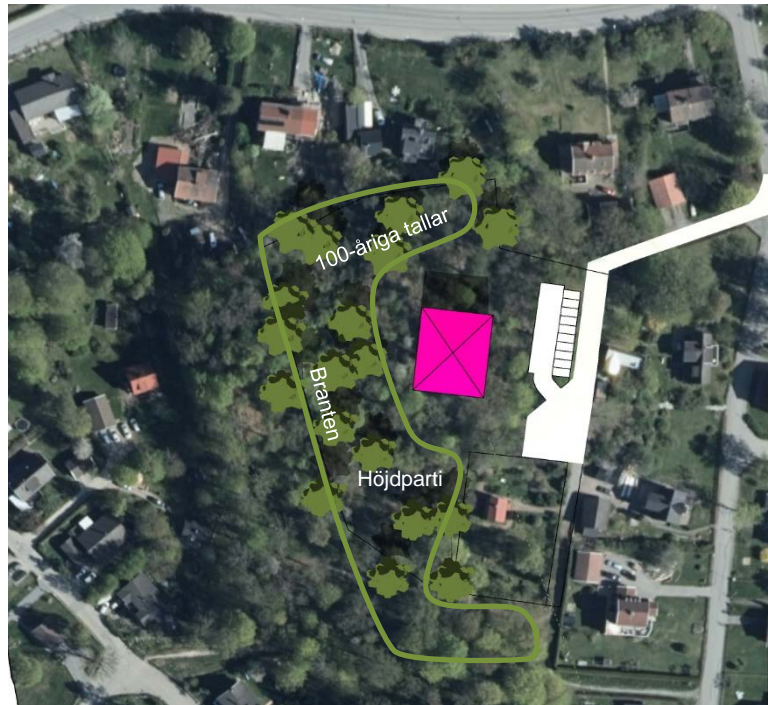


Bild 2. Illustration över punkthus med placeringsalternativ "best case" med hänsyn till värdefull natur/topografi.



Bild 3. Illustration över lamellhus med placeringsalternativ "best case" med hänsyn till värdefull natur/topografi.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen Karlskrona 2030 är strategin för Karlskronas fortsatta utveckling mot det hållbara samhället bland annat förtätning, förädling och funktionsblandning. En utveckling av planområdet innebär en förtätning med funktionsblandning i redan befintlig bebyggelsemiljö. Detta medför ett effektivt markutnyttjande samt effektivare användning av befintlig infrastruktur. I översiktsplanen pekas planområdet ut som lämpligt för 15-30 bostäder. Planförslaget ska utformas med ambition att tillskapa bostäder efter efterfrågan och områdets förutsättningar.

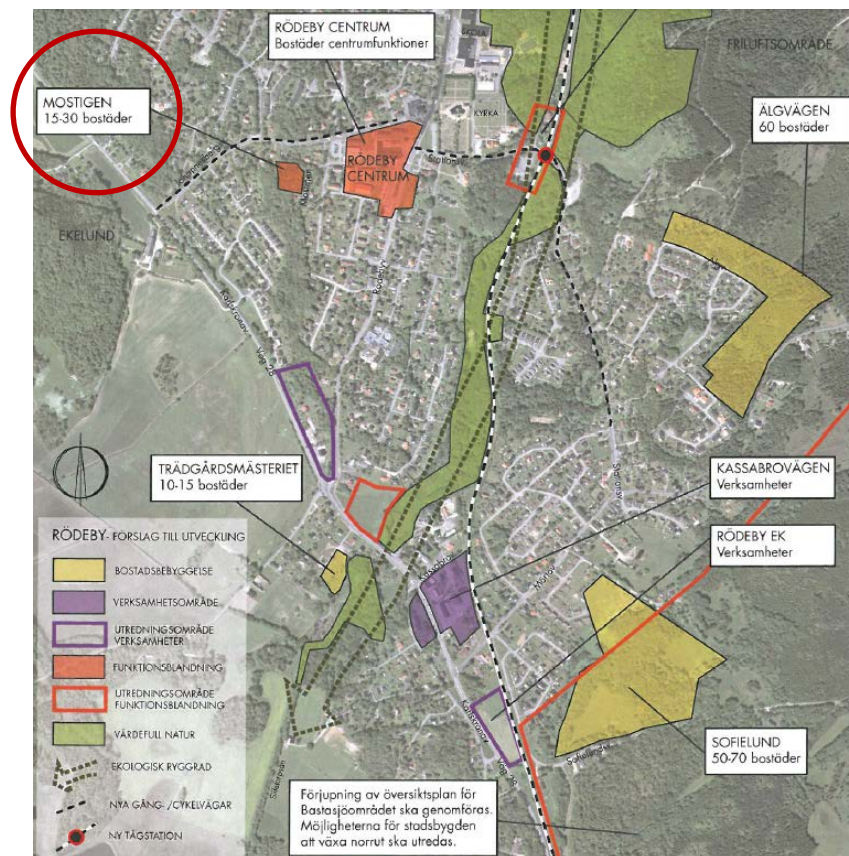


Bild 4. Kartutsnitt ur gällande översiktsplan 2030. Aktuellt planområde är benämnt *MOSTIGEN*, 15-30 bostäder.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram från 2016 är de bostadspolitiska målen bland annat att kommunens befolkning ska öka med 1,5 % per år och att främja nyproduktion av bostäder för att öka rörligheten i det befintliga bostadsbeståndet. En av åtgärderna är att ge förutsättningar för bostäder med god fysisk tillgänglighet som t.ex. seniorboende eller trygghetsboende. Seniorboende och trygghetsboende är olika typer av ordinärt boende, det vill säga ett boende som kan hyras eller köpas på den öppna marknaden utan biståndsbedömning. Gemensamt är att lägenheterna har god tillgänglighet och att det finns någon form av gemensamhetslokal i huset. I trygghetsbostäder är lägenheterna förbehållna äldre personer över 65 år och har även en tillgång till personal under vissa tider. Omvårdnadsboende är en enhetlig benämning på de särskilda boendeformer för äldre som förekommer i Karlskrona och kräver en biståndsprövning och ett beslut från kommunen. Äldre kommer framöver att utgöra en allt större grupp i Karlskrona kommun. Med stigande ålder följer särskilda behov i bostaden och närmiljön. Många vill gärna bo kvar i sina bostadsområden, men är i behov av bättre tillgänglighet. Att kunna bo kvar i sitt bostadsområde är en viktig social aspekt.

Landsbygdsprogram

I kommunens landsbygdsprogram för åren 2014 till 2017 ska kommunen medverka till att ett anpassat boende för både yngre och äldre ska utvecklas i de mindre orterna. Framförallt behövs fler seniorbostäder på landsbygden för att de äldre ska kunna bo kvar på hemorten och att andra hushållskategorier ska få tillgång till begagnade småhus istället för nyproduktion.

Grönstrukturplan

Aktuellt planområde är en del av ett större skogsparti som i grönstrukturplanen är utpekad som Naturskog med höga naturvärden vilket utgör ett prioriterat grönstråk med sammanlänkande promenadvägar/stigar. Grönstrukturplanen beskriver åtgärdsförslag där del av naturområdet (söder om aktuellt planområde) kan utvecklas till en grannskapspark, i syfte att befolka naturområdet ytterligare.

Aktuellt planförslag påverkar inte förslaget utan går i linje med önskad utveckling med bibehållet stråk och funktion samtidigt som nya bostäder alternativt vårdboende genererar fler människor som uppehåller sig inom och i närheten av grönområdet.

Detaljplaner

Gällande detaljplan (R7, laga kraft 1940-02-15) anger kvartersmark för allmänt ändamål, A, samt allmän plats, gatu- och torgmark. Planen reglerar att endast friliggande hus får uppföras med en högsta höjd om 10.80 meter. Idag har aktuell mark en mycket flexibel byggrätt för Allmänt ändamål.



Bild 5. Gällande detaljplan med föreslaget planområde illustrerat med röd streckad linje.

Tomtindelning

Ingen tomtindelning finns inom planområdet.

Övriga beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 16 maj 2013 § 137 att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att inleda planläggningsarbete för del av fastigheten Mo 3:1, med enkelt planförfarande.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2017-05-04 § 120 att anta detaljplanen för del av Mo 3:1, Rödeby.

Planen överklagades av berörda sakägare. Mark- och miljööverdomstolen meddelade 2018-06-20 i sin dom att kommunens beslut att anta detaljplanen upphävs.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 2018-08-24 § 122 att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att inleda förnyat planläggningsarbete för del av fastigheten Mo 3:1, med utökat planförfarande.

Parallellt med aktuell detaljplan pågår utredning för etablering av omvårdnadsboende för äldre i Rödeby. Planarbetet påverkas inte av detta arbete.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Landskapsbild

Nuläge

Aktuellt planområde utgör en del av ett större sammanhängande naturområde som sträcker sig från Johannesbergsvägen till väg 28. Naturområdet har en rik och varierad vegetation med höga träd och rik undervegetation. Områdets topografi är varierande med ett flertal stigar som följer naturens förutsättningar. Landskapet inom planområdet karaktäriseras av flera blockiga höjdparter och av den markanta sluttningen mot väster och sydväst med en nivåskillnad på ca 8 meter. Denna del av naturområdet är i dagsläget mycket svårtillgängligt och igenväxt vilket begränsar den kvalité som området besitter genom sitt höga läge med utsikt över västra Rödeby.

Planförslaget och konsekvenser

Viktiga landskapselement som branten och intilliggande höjdparter kvarstår, vilket ger vackra utblickar från de nya bostäderna ut över sydvästra Rödeby samt skapar en vegetationsskärm mellan ny och befintlig bebyggelse.

Den dramatiska topografin bidrar till att all exploatering blir tydlig i landskapet. Det är därför av stor vikt att ny bebyggelse placeras med hänsyn till landskapsbild och minsta påverkan på intilliggande bebyggelse. I norr gränsar planområdet till klippformationer och höga träd inom fastigheten Mo 1:82. Dessa element bildar ett höjdparti mellan ny föreslagen bebyggelse och befintlig bebyggelse vilket gör att den visuella påverkan minskar. Under vår/sommar/höst uppskattas ny byggnad exponeras ytterst litet sett från intilliggande fastigheter. Bebyggelsen norr om och öster om planområdet ligger lägre i förhållande till planområdet.

En exploatering av området kräver att marknivån anpassas till befintlig infrastruktur samt gällande krav på tillgänglighet. Trots anpassning och förändring av markens topografi och sammansättning (block tas bort och träd till viss del avverkas) anses landskapsbilden i stort bevaras genom att större delen av planområdet planläggs som allmän plats, PARK.

Den negativa inverkan på landskapsbilden kan begränsas i detaljplanen genom reglering av bebyggelsens placering, utformning och omfattning. Därtill påverkas inte vegetation eller höjdparter utanför planområdet.



Bild 6. Infart till området via Mostigen. Ny byggnads visuella påverkan på befintliga fastigheter minimeras tack vare befintlig vegetation och höjdformationer.

Den tallbevuxna platsen i planområdets norra del säkerställs genom planbestämmelse och kan utgöra ett värdefullt närreklamationsområde för de boende inom och utanför planområdet. Värdefulla träd, såsom 100-åriga tallar, säkras i detaljplanen genom skyddsbestämmelse. Den nya byggnadens höjd kommer till stor del underordnas befintlig vegetation vilket visuellt begränsar påverkan för omkringliggande bebyggelse.

En exploatering ger även positiva effekter då områdets landskapsbild med dess kvaliteter synliggörs och ges större tillgänglighet utan att de stora viktiga landskapsformationer inom området påverkas. Genom en god balans mellan tillkommande bebyggelse och sparad vegetation kan intressanta in-/utblickar tillskapas.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet bidrar till en förändring av landskapsbilden och till viss mån stadsbilden. Ny bebyggelse blir en egen enhet, tydligt åtskild från intilliggande bebyggelsestruktur men med hänsyn till områdets topografi och vegetation.

Av de två allmänna intressena, bevarande av landskapsbild och tillskapande av nya bostäder, bedöms det allmänna intresset av nya bostäder väga tyngre. Framförallt på grund av områdets centrala läge nära servicefunktioner och kommunikationer.

Föreslagen byggnad bedöms inte konkurrera i höjd med grönområdets vegetation eller viktiga byggnader, t.ex. Rödeby kyrka. En god arkitektur kan bidra till en tilltalande landskaps- och bebyggelsemiljö vilket ger Rödeby ett mervärde.



Bild 7. Mostigen sett söder ifrån. Träd och höjdparter i direkt anslutning till planområdet. Landskapselementen fyller en viktig funktion för minskad visuell påverkan.

Naturmiljö

Mark, vegetation och rekreation

Nuläge

Större delen av planområdet utgörs av ett naturområde. Terrängen inom planområdet är kraftigt kuperad med en nivåskillnad på cirka 8 meter med sluttning mot söder och sydväst. Områdets mitt utgörs till största delen av ett höjdparti med berg i dagen och stora friliggande block. Växligheten består till största delen av ädellövskog med större delen bok, lönn och ek men även inslag av tall, hassel, oxel, rönn och björk. En del av tallarna är äldre och har höga naturvärden. Området har en rik undervegetation av bl.a. havtorn, björnbär, hallon, kaprifol, ädelgran, murgröna, liljekonvalj, blåbär mm (dock med en relativt hög andel sly).

Angående växt- och djurliv finns det inga registrerade värden i form av naturreservat, nyckelbiotoper, Natura 2000 eller liknande. Trots detta finns det kvalitét i den befintliga naturmiljön som hänsyn ska tas till i det fortsatta arbetet:

- Branten - Planområdet delas av en kraftig brant i nord-sydlig riktning med cirka 8 meters höjdskillnad.
- 100-åriga tallar - Längs branten växer ett antal 100-åriga tallar och även äldre ekar och lönnar som har höga naturvärden som tillsammans skapar en unik miljö och därför inte bör fällas. I områdets norra del finns också ett större antal fullvuxna tallar värda att bevara.
- Höjdplatåer - Ny bebyggelse bör så långsamt som möjligt placeras med hänsyn till områdets höjdplatåer.



Bild 8. Värdefull natur och topografi

Planförslaget och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen medför att del av vegetationen kommer att avverkas och topografien anpassas. För att ta tillvara de höga naturvärdena i området har en översiktlig naturinventering genomförts och de mest värdefulla tallarna lokaliserats.

Planförslaget är utformat med stor hänsyn till identifierade värden (branten med dess vegetation, blockigt höjdparti och 100-åriga tallar) genom att berörd mark planläggs som allmän platsmark, PARK, alternativt kvartersmark med bestämmelsen att marken inte får förses med byggnad (prickmark). Vegetationen inom planområdet fungerar även som buffertzona mellan ny bebyggelse, befintliga gångstråk och omkringliggande bebyggelse. Området som säkerställs i detaljplanen innehåller även karaktäristiska och värdefulla naturformationer som blockiga höjdparter, brant slänt mot väster, rik växlighet med skyddsvärda träd, vilket ger mervärde för boende inom och utanför planområdet.

Nya byggnader och andra anläggningar inom planområdet som parkeringsytor, lekanläggningar och dylikt, ska placeras och utformas så att så många som möjligt av de äldre tallarna kan bevaras. Planen utformas med skyddsbestämmelse och ändrad lovplikt vad gäller marklov för fällning av träd, n₁, "Tallar med en diameter på 30 cm eller mer vid en höjd av 150 cm över marken får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk samt a₁, Marklov krävs även för fällning av tallar vilka har en diameter på 30 cm eller mer vid en höjd av 150 cm över marken". Vid trädfällning ska marklovet samrådats med kommunens miljöavdelning.

Avverkning av grova träd ska föregås av samråd med länsstyrelsen (12 kap 6§ MB) eftersom en sådan åtgärd kan innebära en väsentlig påverkan på naturmiljön. Åtgärder som berör fridlysta arter, eller innebär att deras livsmiljöer skadas, kan kräva dispens från artskyddsförordningen. Inga rödlistade arter har påträffats inom planområdet men ekoxe har hittats på flera ställen i närheten.

Det är av stor vikt att generell hänsyn tas till trädens rötter under arbetets gång, såsom att inte gräva vid trädets rötter, göra körsador, utfyllnader och liknande.



Bild 9. Sikt från Mostigen mot väster och planområdet. Ny föreslagen byggnad avses få en indragen placering från Mostigen och intilliggande fastigheter. Vegetation ska så långt möjligt bevaras. Vegetation och höjdparter utaför plan påverkas ej av ny byggnad.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Planområdet ligger i ett område med sandig morän och urberg. Berget är kuperat och ligger på en högre nivå än anslutande gata.

Planförslaget och konsekvenser

Grundläggningsförhållandena för området bedöms vara goda. För att göra planområdet tillgängligt måste marknivåerna anpassas till gatan. Sprängning kan bli nödvändig för anordnande av mark och ny byggnad, med eller utan källarvåning.

Miljömål

Riksdagen har antagit mål för miljöns kvalitet för 16 områden. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt.

Miljömålet *God Bebyggd Miljö* främjas genom att förslaget innebär ett mer effektivt utnyttjande av mark i nära anslutning till befintlig infrastruktur, skapar ökat underlag för service och kollektivtrafik samt ger möjlighet till bostäder i ett attraktivt läge. Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon.

Områdets närhet till kollektivtrafik ger förutsättningar för minskad bilanvändning. Möjligheten finns att ansluta området till fjärrvärme. Miljömålet *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan* bedöms därmed främjas.

Ekosystemtjänster

Nuläge

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som på något sätt gynnar människan. Till exempel att växter renar luft, buskar dämpar trafikbuller, bin pollinerar grödor eller att vår hälsa ökar i naturen.

Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet finns förutsättningar att bevara grönskan genom att stora delar av befintlig natur och topografi säkerställs med planbestämmelse. Anläggande av gård ger ett komplement till befintlig vegetation. En variation i växtmaterialet är att föredra med t.ex. blommande träd och buskar.

Ett bibehållande av genomsläppliga markytor möjliggör för infiltration av regn- och smältvatten och kan fungera som utjämningsmagasin vid häftiga regn och kan därmed reglera flöden.

Planen påverkar inte Rödebys övergripande gröna infrastruktur eller dess tillgänglighet. Stigar och kopplingar mellan bostadsenkla ver bevaras vilket sammanlänkar den gröna strukturen.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Nuläge

Inom planområdet finns idag inga byggnader. I Mostigens södra del finns ett mindre bostadshus i direkt anslutning till grönområdet vilket är uppfört runt år 1935. Omgivande bebyggelse utgörs av villor från olika tidsepokrar på relativt stora tomter.



Bild 10. Befintlig bebyggelse inom angränsande fastighet Mo 1:34.

Planförslaget och konsekvenser

Inom detaljplanens byggrätt skapas möjlighet för uppförande av ett flerfamiljshus för ändamålen bostäder med inriktning mot seniorboende samt vård med inriktning mot vårdboende. Inom planprocessen har två alternativ av byggnadstyper studerats och planförslaget är utformat så att båda alternativen går att genomföra.

Alternativa byggnadstyper

3. Punkthus

Flerbostadshus i form av ett punkthus föreslås få utvändiga mått om cirka 21 m x 18 m, vilket motsvarar cirka 380 m² i byggnadsarea. Förslaget rymmer sammanlagt 22 bostadslägenheter inkl. gemensamhetslokaler. Vid punkthus begränsas största byggnadsarea till 400 kvm för huvudbyggnad. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader föreslås till 400 kvm. Punkthusets höjd regleras med bestämmelse om högsta nockhöjd vilken utgör 21 meter exklusive tekniska anläggningar. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter.

4. Lamellhus

Flerfamiljshus i form av lamellhus med loftgång föreslås få utvändiga mått om ca 48 m x 14 meter (exklusive balkonger och trapphus), vilket motsvarar cirka 670 m² i byggnadsarea. Förslaget rymmer sammanlagt 22 bostadslägenheter inkl. gemensamhetslokaler. Vid lamellhus begränsas byggnadsarean till 700 kvm för huvudbyggnad. Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader föreslås till 400 kvm. Lamellhusets höjd regleras med bestämmelse om högsta nockhöjd vilken utgör 18 meter. Komplementbyggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter.

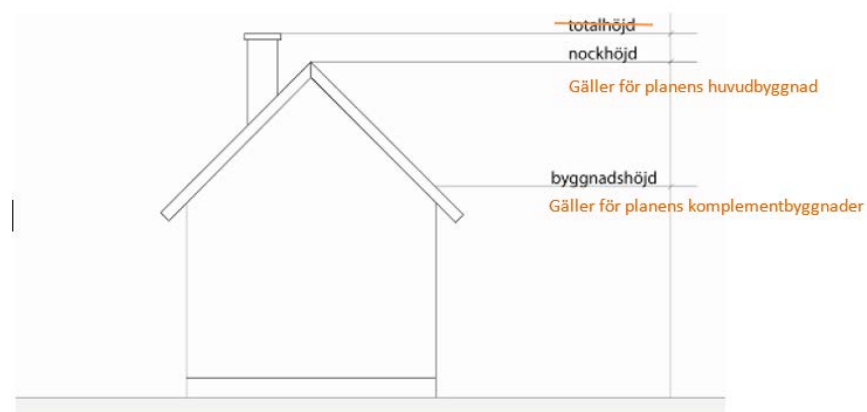


Bild 11. Olika bedömningar för höjder. Förslag till detaljplan reglerar högsta nockhöjd för huvudbyggnad och byggnadshöjd för komplementbyggnad.

De olika byggnadstyperna avses uppföras i souterräng/källarvåning vilken ska inrymma stor del av parkeringsbehovet. Föreslagen bebyggelse avviker i skala från omgivande bebyggelse genom sin storlek och fria placering med karaktär ”hus i park”. Områdets topografi och natur gör att bebyggelsen främst exponeras sett från väster.

Detaljplanen reglerar att huvudbyggnad får vara högst 21 meter vid punkthus och 18 meter vid lamellhus. Byggnadshöjden regleras med högsta nockhöjd i meter exklusive tekniska anläggningar. Planen reglerar bebyggelsens omfattning genom att begränsa största byggnadsarea för huvudbyggnad till 400 kvadratmeter vid punkthus och 700 kvadratmeter vid lamellhus. Vidare reglerar planen byggnadens placering genom att hänsyn tas till värdefull naturmark (allmän platsmark, PARK) och begränsning av byggrätten genom bestämmelsen ”*mark som inte får förses med byggnad*” (s.k. prickmark).



Bild 12. Befintlig bebyggelse öster om planområdet sett från Mostigen. Huvudbyggnaden ligger i anslutning till Hasselvägen. Endast komplementbyggnader som uthus gränsar direkt till Mostigen.

Marken närmast Mostigen får endast föres med komplementbyggnader s.k. korsmark. Marken närmast Mo 1:82 föres även med prickmark, ”marken får inte föres med byggnad”. Därmed säkerställs att huvudbyggnad inte placeras närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter mot fastigheten Mo 1:34 och Mo 1:82 samt att huvudbyggnaden får en indragen placering i förhållande till Mostigen.

För att ge planen en flexibilitet vid val av källargarage alternativt markparkering föres detaljplanen med bestämmelse om största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader vilken föreslås till 400 kvm. Höjden för komplementbyggnader regleras med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter. För att skapa en flexibilitet vad gäller komplementbyggnadernas placering föres plankartan med bestämmelse p₁, *komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns*. Föreslagen byggrätt ger goda förutsättningar för gårdsmiljö och parkeringsytor med god tillgänglighet.

Sammanställning av skuggpåverkan från studerade alternativ till angränsande bebyggelse

En volymstudie för föreslagen bebyggelse har tagits fram som visar sol- och skuggförhållanden vid två olika årstider samt vid olika klockslag. Studien syftar även till att visa alternativa byggnadsvolymer i relation till befintlig bebyggelse, topografi samt till befintlig vegetation i form av höga träd.

Planbeskrivningen redovisar volymstudie för alternativ 1 (punkthus) och 2 (lamellhus). För alternativ 1 (punkthus) redovisas tre alternativa placeringar och för alternativ 2 (lamellhus) två alternativa placeringar. Redovisning av alternativa placeringar syftar till att tydliggöra en maximal utbyggnad med möjlig placering vilken ger största tänkbara påverkan på omgivande bebyggelse, benämnt ”worst-case”. Studien visar även den mest lämpliga placeringen av huvudbyggnad (med parkering i garage under byggnad) i förhållande till topografi och tillgänglighet inom fastigheten.

Studerade alternativ	Påverkan på fastigheten Mo 1:40
Punkthus alt 1 ”worst case”	<p>Vårdagjämning: Huvudbyggnad berörs av skugga från ca 16:30 och framåt. Från ca 17.30 är större delen av fastigheten i skugga.</p> <p>Sommarsolstånd: Huvudbyggnad berörs av skugga från ca 17:30 och framåt. Från ca 18.30 skuggas större delen av fastighetens södra del. Cirka 50 % av fastightsytan berörs inte av skugga.</p>

<p>Punkthus alt 2 "worst case"</p>	<p>Vårdagjämning: Huvudbyggnad berörs av skugga från ca 16.50 och framåt. Det är skuggan från komplementbyggnaderna som initialt belastar huvudbyggnaden. Fram till ca 18.00 finns tomtmark som inte skuggas. Fastigheten och dess huvudbyggnad belastas redan idag av skugga från befintliga träd och höjdformationer.</p> <p>Sommarsolstånd: Huvudbyggnaden berörs av skugga från ca 17.30 och framåt. Skuggan belastar den västra delen av fastigheten från ca 16.50 och framåt. Dock berörs inte hela fastigheten konstant under hela kvällen utan att uteplats kan anordnas i tex kvällssol. Det är enbart denna fastighet som belastas av skugga vid detta alternativ.</p>
<p>Punkthus alt 3 "best case"</p>	<p>Vårdagjämning: Huvudbyggnad berörs av skugga från ca 17.10 och framåt. Under kvällen skuggas större delen av fastigheten av ny byggnad men även av befintlig vegetation.</p> <p>Sommarsolstånd: Huvudbyggnaden berörs av skugga från ca 17.30 till 18.30. Skuggan flyttar sig över fastigheten från ca 17.00 till 19.30.</p>
<p>Lamellhus alt 1 "worst case"</p>	<p>Vårdagjämning: Huvudbyggnaden berörs av skugga från ca 16.30 och framåt. Under kvällen skuggas större delen av fastigheten av ny byggnad men även av befintlig vegetation.</p> <p>Sommarsolstånd: Huvudbyggnaden berörs av skugga från ca 17.00 och framåt. Under kvällen skuggas större delen av fastigheten av ny byggnad men även av befintlig vegetation. Norra delen av fastigheten skuggas ej.</p>
<p>Lamellhus alt 2 "best case"</p>	<p>Vårdagjämning: Huvudbyggnaden berörs av skugga från ca 16.30 och framåt. Under kvällen skuggas större delen av fastigheten av ny byggnad men även av befintlig vegetation.</p> <p>Sommarsolstånd: Huvudbyggnaden berörs av skugga mellan ca 18.00 och 19.20. Fastighetens sydvästra del skuggas mellan ca 17.30 och ca 20.00.</p>

Sammanfattning	<p>Fastigheten Mo 1:40 är den fastighet som oavsett placering av ny byggnad och årstid är mest drabbad av skugga från ny föreslagen bebyggelse. Det är endast Mo 1:40 som skuggas av punkthus alternativ 2. Hur länge fastigheten skuggas skiljer sig inte så mycket mellan ”best case punktus” och ”best case lamellhus”. På våren belastar skuggan från lamellhuset, huvudbyggnaden lite tidigare än från punkthuset och tvärt om under sommaren. Skuggan rör sig över den relativt stora fastigheten under kvällen vilket kan möjliggöra för uteplats i soligt läge.</p> <p>Idag skuggas Mo 1:40 av befintligt höjdparti väster om fastigheten (planområdet) samt av många och höga träd i direkt anslutning till fastigheten. Inom Mo 1:40 norra och västra del finns även ett stort antal träd vilket ger skugga idag.</p> <p>En stor del av fastighetens norra del påverkas inte av skugga under sommaren oavsett alternativ.</p>
----------------	---

Studerade alternativ	Påverkan på fastigheten Mo 1:82
Punkthus alt 1 ”worst case”	<p>Vårdagjämning: Huvudbyggnad påverkas ej av skugga. Fastighetens södra del belastas av skugga från redovisade komplementbyggnader från ca 11.30 och framåt. Dock är denna utbredning marginell i sin omfattning. Denna del av fastigheten är idag naturtomt med ett flertal träd.</p> <p>Sommarsolstånd: Huvudbyggnad påverkas ej av skugga. Fastighetens södra del tangeras av skugga från ca 12.00 till 17.30. Dock för en mycket begränsad del av fastigheten</p>
Punkthus alt 2 ”worst case”	<p>Vårdagjämning: Skuggan tangerar endast huvudbyggnad mellan ca 14.00 till 16.00. Skuggan belastar fastighetens södra del vilken även idag skuggas av höjd och vegetation.</p> <p>Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.</p>

Punkthus alt 3 ”best case”	<p>Vårdagjämning: Skuggan tangerar fastighetens södra del ca 12.40 till 16.40. Dock är denna utbredning marginell i sin omfattning. Denna del av fastigheten är idag naturtomt med ett flertal träd.</p> <p>Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.</p>
Lamellhus alt 1 ”worst case”	<p>Vårdagjämning: Huvudbyggnad berörs av skugga mellan ca kl 14.30 till 16.00. Skuggan belastar fastighetens södra del vilken även idag skuggas av höjd och vegetation. Skuggan lämnar fastigheten ca 18.00</p> <p>Sommarsolstånd: Skuggan belastar fastighetens södra del mellan ca 11.45 till 17.20.</p>
Lamellhus alt 2 ”best case”	<p>Vårdagjämning: Skuggan belastar huvudbyggnad mellan ca kl 15.00 till 16.15. Skuggan belastar fastighetens södra del vilken även idag skuggas av höjd och vegetation. Skuggan lämnar fastigheten efter kl 19.</p> <p>Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.</p>
Sammanfattning	<p>Den del av fastigheten Mo 1:82 som påverkas mest av skugga är tomtmark inom fastighetens södra del mot Mostigen. Denna del av tomtmarken består till största delen av höga träd och riklig undervegetation, naturtomt samt förgårdsmark intill garagebyggnad.</p> <p>De alternativ som skuggar huvudbyggnad är Punkthus alternativ 2, Lamellhus alternativ 1 och 2.</p> <p>Lamellhus alt 2 ”best case” skuggar huvudbyggnad inom Mo 1:82 i ca 1,5 timme under våreftermiddagen. Skuggan lämnar fastighetens södra del vid ca 19.00.</p> <p>Punkthus alt 3 ”best case” påverkar inte huvudbyggnad. Tomtmarken norr om huvudbyggnaden påverkas ej av skugga från ny byggnad oavsett placering eller årstid. Det är även här tomtmarken har trädgårdskaraktär.</p>

Studerade alternativ	Påverkan på fastigheten Mo 1:79
Punkthus alt 1 ”worst case”	Vårdagjämning: Fastigheten påverkas ej. Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.
Punkthus alt 2 ”worst case”	Vårdagjämning: Huvudbyggnaden berörs inte av skugga från ny bebyggelse. Skuggan belastar fastighetens södra del mellan ca 15.00- 17.30 Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.
Punkthus alt 3 ”best case”	Vårdagjämning: Fastigheten påverkas ej. Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.
Lamellhus alt 1 ”worst case”	Vårdagjämning: Skuggan belastar den södra delen av fastigheten mellan ca 15.20 till 18.30. Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.
Lamellhus alt 2 ”best case”	Vårdagjämning: Skuggan belastar den södra delen av fastigheten mellan ca 16.00 till 17.20 Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.
Sammanfattning	Fastigheten Mo 1:79 påverkas marginellt av skugga från ny föreslagen bebyggelse.

Studerade alternativ	Påverkan på fastigheten Mo 1:12
Punkthus alt 1 ”worst case”	Vårdagjämning: Fastigheten påverkas ej. Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.
Punkthus alt 2 ”worst case”	Vårdagjämning: Skuggan tangerar endast huvudbyggnad mellan ca 10.00 till 11.50. Skuggan belastar endast fastighetens södra del vilken även idag skuggas av höjd och vegetation. Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.
Punkthus alt 3 ”best case”	Vårdagjämning: Fastigheten påverkas ej. Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.

Lamellhus alt 1 ”worst case”	Vårdagjämning: Skuggan tangerar endast huvudbyggnad mellan ca 10.00 till 10.40. Skuggan belastar endast fastighetens södra del vilken även idag skuggas av höjd och vegetation. Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.
Lamellhus alt 2 ”best case”	Vårdagjämning: Skuggan belastar endast fastighetens södra del mellan ca 10.00 till 13.30, vilken även idag skuggas av befintligt höjddparti och vegetation. Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.
Sammanfattning	Fastigheten Mo 1:12 påverkas mycket marginellt av skugga från ny föreslagen bebyggelse. Under våren tangerar skuggan fastighetens huvudbyggnad vid alternativ lamellhus alt 1 och punkthus alt 2. Studerade ”best case” påverkar inte fastighetens huvudbyggnad däremot skuggar ”best case lamellhus” fastighetens tomtmark under förmiddagen, ca 3,5 tim.

Studerade alternativ	Påverkan på fastigheten Mo 1:48
Punkthus alt 1 ”worst case”	Vårdagjämning: Fastigheten påverkas ej. Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.
Punkthus alt 2 ”worst case”	Vårdagjämning: Huvudbyggnadens uterum berörs av skugga mellan ca 08.40 till 09.10. Skuggan belastar endast fastighetens södra del vilken även idag skuggas av höjd och vegetation. Skuggan från ny byggnad lämnar fastigheten vid ca 09.40 Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.
Punkthus alt 3 ”best case”	Vårdagjämning: Skuggan tangerar fastighetens södra del vid ca kl 09.00 till 09.40. Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.
Lamellhus alt 1 ”worst case”	Vårdagjämning: Skuggan tangerar huvudbyggnadens uterum mellan ca 08.30 till 08.50. Skuggan lämnar fastigheten ca 09.00. Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.

Lamellhus alt 2 ”best case”	Vårdagjämning: Skuggan tangerar huvudbyggnadens uterum mellan ca 08.50 till 09.20. Skuggan belastar endast fastighetens södra del vilken även idag skuggas av höjd och vegetation. Skuggan från ny byggnad lämnar fastigheten vid ca 10.00 Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.
Sammanfattning	Fastigheten Mo 1:48 påverkas marginellt av skugga från ny föreslagen bebyggelse. Skuggan påverkar huvudbyggnad en kort stund på morgonen. I relation till dagens förhållanden är skillnaden mycket liten. Idag skuggar befintligt höjdparti med många och höga träd fastigheten och dess bebyggelse.

Studerade alternativ	Påverkan på fastigheten Mo 1:39
Punkthus alt 1 ”worst case”	Vårdagjämning: En mindre del av fastighetens södra del skuggas mellan ca 08.00 till 08.30 Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.
Punkthus alt 2 ”worst case”	Vårdagjämning: Huvudbyggnaden berörs av skugga mellan ca 07.10 till 08.40. Huvudbyggnad och större delen av fastigheten skuggas idag av höjd och vegetation. Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.
Punkthus alt 3 ”best case”	Vårdagjämning: Huvudbyggnaden berörs av skugga mellan ca 08.00 till 08.40. Skuggan lämnar fastighetens södra del vid ca 09.00. Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.
Lamellhus alt 1 ”worst case”	Vårdagjämning: Huvudbyggnaden berörs av skugga mellan ca 07.15 till 08.30. Skuggan lämnar fastighetens södra del vid ca 08.40. Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.
Lamellhus alt 2 ”best case”	Vårdagjämning: Huvudbyggnaden berörs av skugga mellan ca 07.30 till 08.40. Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej.

Sammanfattning	Fastigheten Mo 1:39 påverkas inte av skugga från ny bebyggelse under sommaren. Under våren ger studerade alternativ en skuggbild i ca 1 timme under morgonen. Fastigheten ligger dikt an grönområdet väster om aktuellt planområde. Befintliga träd ger skuggpåverkan idag.
----------------	---

Studerade alternativ	Påverkan på fastigheten Mo 1:28
Punkthus alt 1 ”worst case”	Vårdagjämning: Fastigheten påverkas ej. Sommarsolstånd: Fastigheten skuggas från 19.40 och framåt. Huvudbyggnad och större delen av fastigheten skuggas idag av höjd och vegetation.
Punkthus alt 2 ”worst case”	Vårdagjämning: Fastigheten påverkas ej. Sommarsolstånd: Huvudbyggnaden berörs av skugga efter ca 20.00. (Programmet kan dock ej redovisa exakt tid)
Punkthus alt 3 ”best case”	Vårdagjämning: Fastigheten påverkas ej. Sommarsolstånd: Huvudbyggnaden berörs av skugga från ca 19.00 och framåt. Skuggan förflyttar sig över fastigheten från ca 17.40 och framåt.
Lamellhus alt 1 ”worst case”	Vårdagjämning: Huvudbyggnad skuggas efter ca 20.00. (Programmet kan dock ej redovisa exakt tid) Sommarsolstånd: Huvudbyggnaden berörs av skugga efter ca 18.20 och framåt.
Lamellhus alt 2 ”best case”	Vårdagjämning: Huvudbyggnaden berörs av skugga efter ca 20.00. (Programmet kan dock ej redovisa exakt tid) Sommarsolstånd: Huvudbyggnaden berörs av skugga från ca 18.20 och framåt.
Sammanfattning	Fastigheten Mo 1:28 påverkas av skugga från ny föreslagen bebyggelse endast under kvällstid. Av studerade ”best case ” ger punkthuset minst skuggpåverkan över tid.

Studerade alternativ	Påverkan på fastigheten Mo 1:34
Punkthus alt 1 ”worst case”	<p>Vårdagjämning: Fastigheten påverkas ej av skugga från ny bebyggelse däremot skuggas fastigheten av befintliga träd och höjdformationer.</p> <p>Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej av skugga från ny bebyggelse däremot skuggas fastigheten av befintliga träd och höjdformationer.</p>
Punkthus alt 2 ”worst case”	<p>Vårdagjämning: Fastigheten påverkas ej av skugga från ny bebyggelse däremot skuggas fastigheten av befintliga träd och höjdformationer.</p> <p>Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej av skugga från ny bebyggelse däremot skuggas fastigheten av befintliga träd och höjdformationer.</p>
Punkthus alt 3 ”best case”	<p>Vårdagjämning: Fastigheten påverkas ej av skugga från ny bebyggelse däremot skuggas fastigheten av befintliga träd och höjdformationer.</p> <p>Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej av skugga från ny bebyggelse däremot skuggas fastigheten av befintliga träd och höjdformationer.</p>
Lamellhus alt 1 ”worst case”	<p>Vårdagjämning: Fastigheten påverkas ej av skugga från ny bebyggelse däremot skuggas fastigheten av befintliga träd och höjdformationer.</p> <p>Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej av skugga från ny bebyggelse däremot skuggas fastigheten av befintliga träd och höjdformationer.</p>
Lamellhus alt 2 ”best case”	<p>Vårdagjämning: Fastigheten påverkas ej av skugga från ny bebyggelse däremot skuggas fastigheten av befintliga träd och höjdformationer.</p> <p>Sommarsolstånd: Fastigheten påverkas ej av skugga från ny bebyggelse däremot skuggas fastigheten av befintliga träd och höjdformationer.</p>
Sammanfattning	Fastigheten Mo 1:34 är belägen söder om ny föreslagen bebyggelse vilket gör att fastigheten inte berörs av skugga. Däremot skuggas fastigheten kvällstid av befintliga träd och höjdformationer .

Studien visar att fastigheten Mo 1:40 är den fastighet som kommer belastas mest av skugga från ny föreslagen bebyggelse. Hur länge fastigheten skuggas skiljer sig inte så mycket mellan ”best case punkthus” och ”best case lamellhus”. En stor del av fastighetens norra del påverkas inte av skugga under sommaren oavsett alternativ.

Under studerad årstid ”sommarsolstånd” är det fastigheterna Mo 1:40 och Mo 1:28 som kommer att påverkas av skugga från ny föreslagen bebyggelse inom byggrätten. Detta ger en påverkan främst på kvällssolen. Fastigheten 1:32 och 1:34 påverkas även marginellt precis innan solen går ner. Befintlig vegetation i form av fullvuxna träd på den egna fastigheten är det som främst skapar skugga för de berörda. Övriga fastigheter inom studien tangeras endast av skugga eller påverkas inte alls under sommartid.

Under studerad årstid ”vårdagjämning” är det fastigheterna Mo 1:39, Mo 1:82 och Mo 1:40 som berörs mest av skugga från ny föreslagen bebyggelse inom byggrätten, vilken påverkar fastigheternas möjlighet till eftermiddags- och kvällssol. Fastigheten Mo 1:28 får även en liten påverkan på kvällssolen. De fastigheter som ligger nordväst om planområdet berörs av skugga under morgontimmarna. Alternativet lamellhus har en bredare skuggbildning över tid på grund av byggnadens avlånga form.

Ny bebyggelse kommer till största delen underordna sig befintlig vegetation vilket ger en visuell begränsad påverkan för omkringliggande bebyggelse. Grönområdet med dess vegetation och träd ska bibehållas så lång det är möjligt. Ny detaljplan säkerställer natur och ett bevarande av värdefulla tallar intill befintlig bebyggelse. Detta pga. att naturen är värdefull i sig men även för att skapa en naturlig skyddszon mellan befintlig och ny bebyggelse.

Bebyggelse inom föreslagen byggrätt bedöms ge en marginell påverkan på omkringliggande bebyggelse när det gäller skuggeffekter. Risk för betydande olägenhet för grannarna på grund av skuggning bedöms därmed inte uppstå. Skuggeffekten ska ställas i relation till behovet av flerbostadshus med inriktning mot seniorboende alternativt vårdbostäder i ett centralt läge i Rödeby samt de positiva effekter som flyttkedjor kan ge samhället i stort.

Nollalternativ

Planförslaget med redovisade alternativa placeringar måste ställas i relation till dagens skuggförhållanden då planområdets topografi och höga träd idag genererar skugga på berörda fastigheter. Idag består planområdet till största delen av en skogbeklädd höjdplatå.

Aktuellt planområdet har idag en byggrätt som medger bebyggelse inom användningen allmänt ändamål. Byggrätten möjliggör för exploatering av byggnad med en byggnadshöjd på 10.80 meter, vilket ger en ovisshet kring byggnadens totala nockhöjd. Planen styr inte placering av byggnad eller största byggnadsarea. Gällande plan redovisar inte eventuell skuggbelastning för intilliggande fastigheter.

Inom nollalternativet kan t.ex. en skola (eller annat allmänt ändamål) i kommunal regi byggas med en byggnadshöjd om max 10.80 meter. Därtill kan takkonstruktion tillkomma.



Bild 13. Schematisk redovisning av markområde som belastats av störst skugg effekt.



Bild 14. Vy mot öster.

Studerade alternativ

Alternativ punkthus, placeringsalternativ 1 ("worst case")
Volymstudie den 20 mars (vårdagjämning)



kl 10.00



kl 12.00



kl 14.00



kl 16.00

Alternativ punkthus, placeringsalternativ 1 ("worst case")
Volymstudie den 22 juni (sommarsolstånd)



kl 10.00



kl 12.00



kl 14.00



kl 16.00

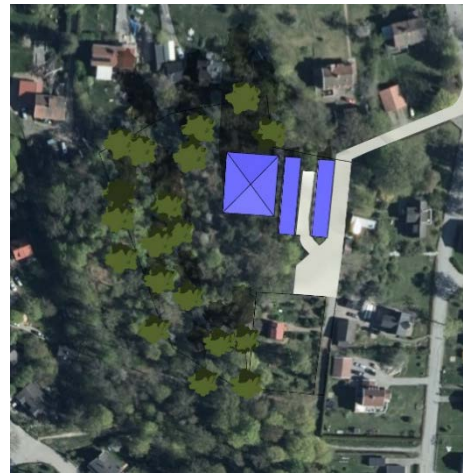


kl 19.00

Alternativ punkthus, placeringsalternativ 2 ("worst case")
Volymstudie den 20 mars (vårdagjämning)



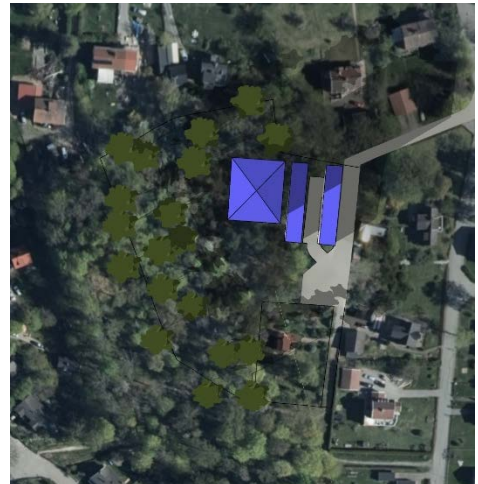
kl 10.00



kl 12.00



kl 14.00



kl 16.00

Alternativ punkthus, placeringsalternativ 2 ("worst case")
Volymstudie den 22 juni (sommarsolstånd)



kl 10.00



kl 12.00



kl 14.00



kl 16.00



kl 19.00

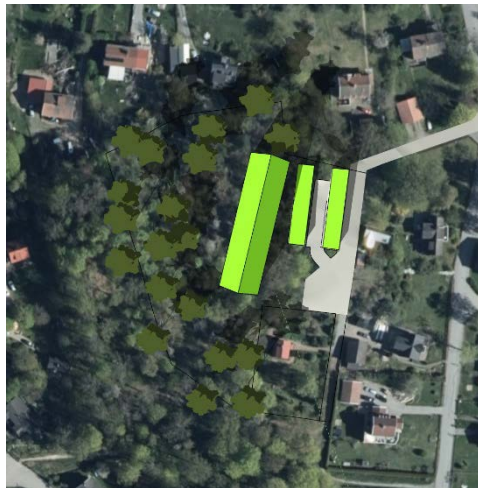
Alternativ lamellhus, placeringsalternativ 1 ("worst case")
Volymstudie den 20 mars (vårdagjämning)



kl 10.00



kl 12.00



kl 14.00



kl 16.00

Alternativ lamellhus, placeringsalternativ 1 ("worst case")
Volymstudie den 22 juni (sommarsolstånd)



kl 10.00



kl 12.00



kl 14.00

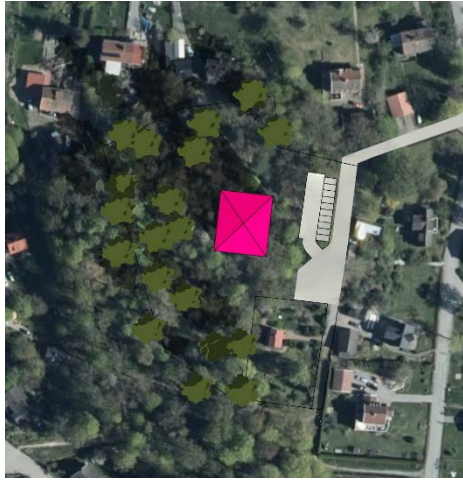


kl 16.00

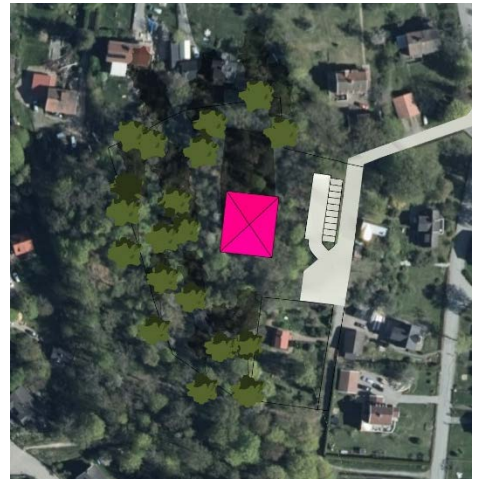


kl 19.00

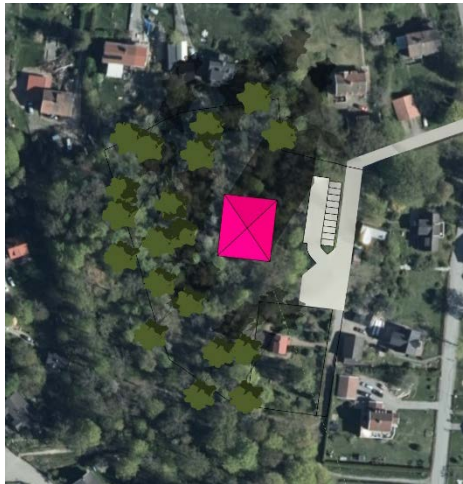
Alternativ punkthus, placeringsalternativ 3 ("best case")
Volymstudie den 20 mars (vårdagjämning)



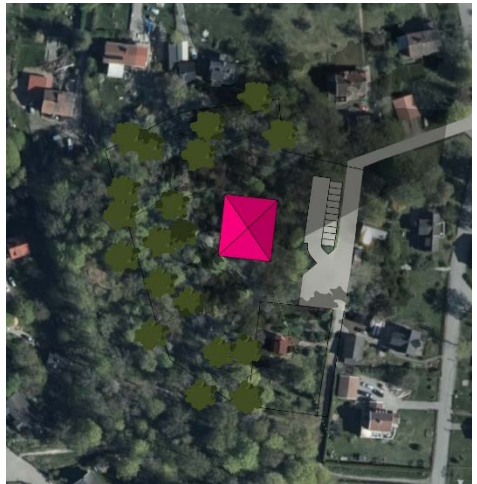
kl 10.00



kl 12.00

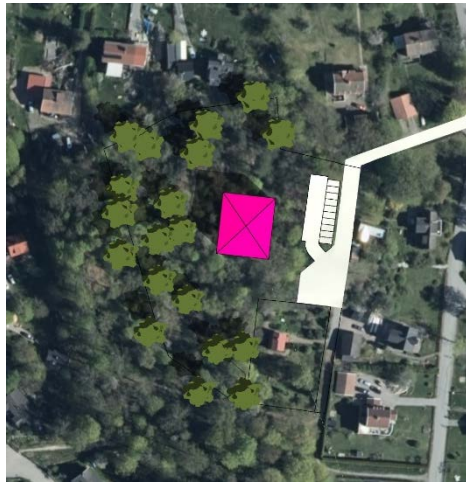


kl 14.00

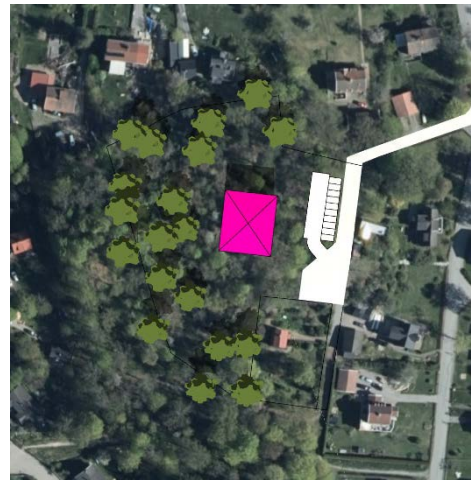


kl 16.00

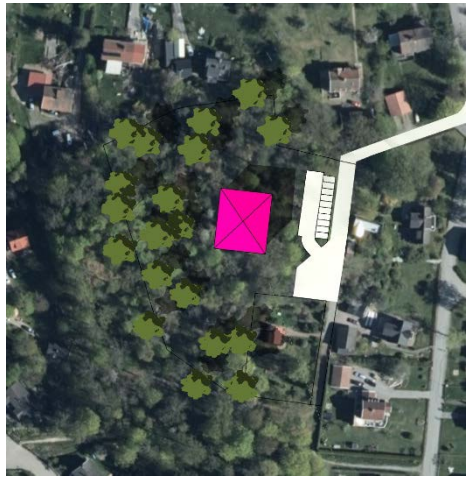
Alternativ punkthus, placeringsalternativ 3 ("best case")
Volymstudie den 22 juni (sommarsolstånd)



kl 10.00



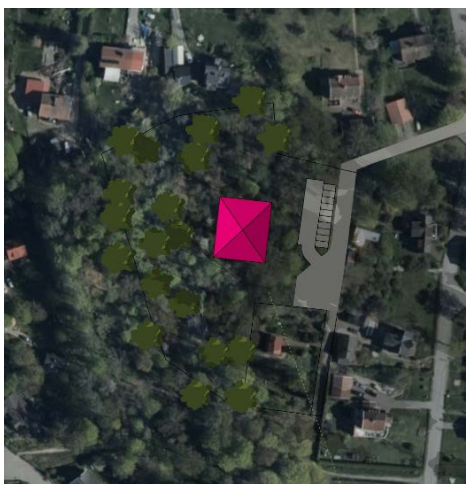
kl 12.00



kl 14.00



kl 16.00

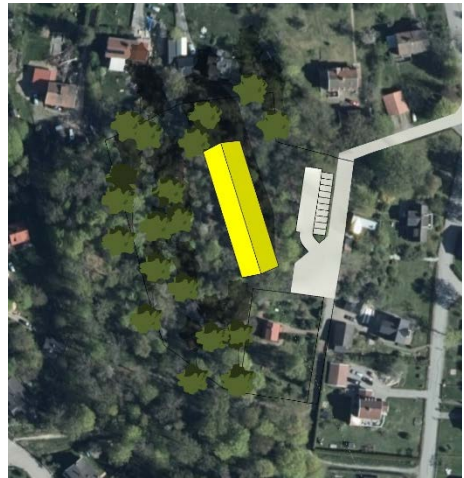


kl 19.00

Alternativ lamellhus, placeringsalternativ 2 ("best case")
Volymstudie den 20 mars (vårdagjämning)



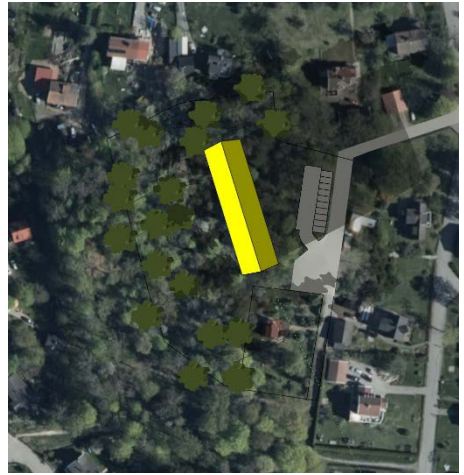
kl 10.00



kl 12.00



kl 14.00



kl 16.00

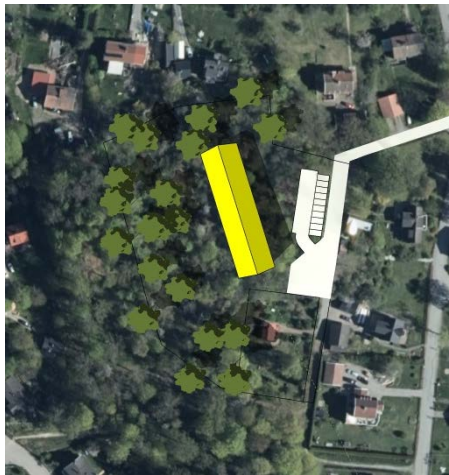
Alternativ lamellhus, placeringsalternativ 2 ("best case")
Volymstudie den 22 juni (sommarsolstånd)



kl 10.00



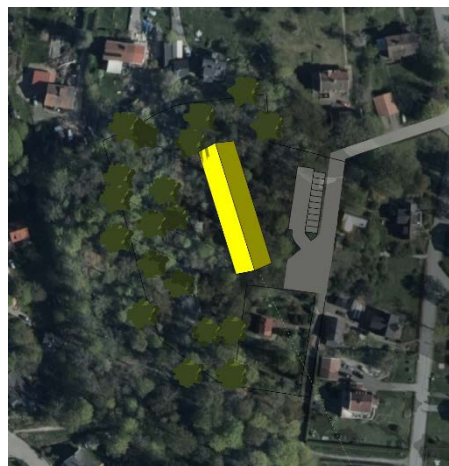
kl 12.00



kl 14.00



kl 16.00



kl 19.00

Tillgänglighet

Planförslaget

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Frågorna bevakas under bygglovskedet.

Trafik

Gång och cykel

Nuläge

Det finns inga gångvägar eller utpekade cykelvägar inom planområdet. Mostigens förlängning söderut övergår till gångväg, vilken ansluter till övriga gångstråk inom angränsande naturområde och därmed utgör en viktig länk mellan bostadsområden och Rödeby centrum. Anslutande gator är av principen blandtrafik.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget tillskapar inga ytterligare gångvägar då detta redan finns i angränsande naturområde, vilket är tillräckligt utifrån detaljplanens utformning och läge. Mostigens förlängning ingår inte i aktuellt planområde utan säkerställs enligt gällande detaljplan som allmän platsmark, PARK.



Bild 15. Illustration över befintliga gångstråk (gulmarkering) Planområdet illustreras med rosa linje.

Kollektivtrafik

Nuläge

Rödeby trafikeras av stadsbussen linje 4 (Rödeby- centrum). Busstrafiken går med 20-30 minuters intervalltrafik vardagar klockan 8-19 och med 10 minuters intervall vid hög trafik i form av snabbussar. Närmaste busshållplats finns vid Rödeby torg i anslutning till Rödeby centrum. Det finns även busshållplats intill Johannesbergsvägen.

Planförslaget och konsekvenser

Planområdet anses väl kollektivtrafikförsörjt. Föreslagen bebyggelse inom planområdet bidrar till ett ökat underlag för kollektivtrafiken. Ett genomförande av föreslagen detaljplan påverkar inte områdets tillgänglighet vad gäller kollektiva färdmedel.

Biltrafik

Nuläge

Planområdet nås idag med biltrafik från Mostigen via Movägen. Den del av Mostigen som ingår i planområdet serverar en fastighet. Vägen är för smal för att bilar ska kunna mötas. I dagsläget är trafiksäkerheten inget problem då vägen trafikeras i liten omfattning, samt utgör en förlängning av grönområdets gångstråk.

Intilliggande vägar har ingen uppmätt årsmedeldygnstrafik. De gator som omger planområdet är Johannesbergsvägen med mellan 2000 till 3000 fordon/dygn, Hasselvägen och Backvägen med cirka 300 fordon/dygn. Samtliga vägar ligger mellan 50 till 150 meter från aktuellt planområde. Gator inom bostadsområden har en skyltad hastighet på 50 km/h.

Planförslaget och konsekvenser

Infart till planområdets kvartersmark föreslås ske från vägen Mostigen. Föreslagen bebyggelse med 22 lägenheter bidrar till en ökning av trafiken i området. I samband med ett genomförande av detaljplanen kommer befintlig väganslutning ges en för ändamålet bättre utformning. Mostigen planläggs så att en breddning av väg samt anläggande av vändplan inryms inom allmän platsmark, GATA, enskilt huvudmannaskap.



Bild 16. Mostigen sett mot vändplan.

Parkering

Nuläge

Större delen av planområdet är inte ianspråktaget. Inom planområdet finns en yta som används för parkering. Oklart om fastighetsägare till Mo 1:34 använder denna yta för parkering då dagens utformning inte ger möjlighet till tillfart med bil till den egna fastigheten.

Planförslaget och konsekvenser

En lokalisering av ny bebyggelse inom planområdet medför ett behov av parkeringsplatser. Parkering till planerad bebyggelse föreslås delvis lösas med ett gemensamt parkeringsgarage i suterräng/källarplan. Studerade alternativ (punkthus alternativt lamellhus) är utformade med parkeringsgarage som rymmer ca 10 parkeringsplatser. Därtill krävs ytterligare ca 10 platser som markparkering vilket kan lösas inom kvartersmark.

Detaljplanen ger möjlighet för att samtliga parkeringsplatser löses som markparkering via carport samt separata miljöhus. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 400 kvadratmeter med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter.

Sociala aspekter

Tillgänglighet och barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. I Översiktsplan 2030 har Karlskrona kommun tagit ställning till hur barnperspektivet ska tas tillvara i plansammanhang. Planområdet utgör en del av ett större naturområde som i sig är ett viktigt närrekreationsområde i centrala Rödeby. Trots sitt centrala läge har naturområdet en lågfrekvent användning med få människor som uppehåller sig en längre tid, däremot en stor andel passeranden. Naturområdet har ett flertal gångstråk som binder samman bostadsområdena och Rödeby centrum. Det finns inga stigar eller andra synliga tecken på att människor uppehåller sig inom den del av naturområdet som utgör aktuellt planområde. Området är kuperat med höga träd och rik undervegetation vilket försvårar tillgängligheten.

Planförslaget tar centrumnära rekreativområde i anspråk men på grund av den ökade efterfrågan på bostäder, översiktsplanens inriktning, gällande detaljplans användning och därtill områdets läge bedöms marken mer lämpad för bostadsbebyggelse. Planförslaget påverkar inte dagens gångförbindelser.



Bild 17. Befintligt grönområde väster om planområdet.

Kulturmiljö

Värdefull bebyggelse och fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området men om fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

Service

Offentlig service och kommersiell service

Nuläge

Planområdet har närhet till både offentlig och kommersiell service vid Rödeby centrum, torget. Planområdet ligger ca 150 meter från närmaste vårdcentral. Närmaste skola, Rödebyskolan, ligger ca 600 meter från planområdet. Förskolor finns även inom en radie på ca 500 meter.

Planförslaget och konsekvenser

Planområdet ligger i ett centralt läge med god tillgång till service. Ny bostadsbebyggelse kan bidra till ett något ökat kundunderlag för offentlig och kommersiell service vid Rödeby centrum.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i anslutning till planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

Planområdet kan anslutas till befintliga ledningar.

Dagvatten

Nuläge

Extremnederbörden beräknas öka framöver och enligt SMHI:s senaste analyser beräknas korttidsnederbördens intensitet öka med upp emot 50 procent fram till år 2100. Det är därför viktigt att ta hänsyn till framtida ökad nederbördsintensitet vid utformning av dagvattenhantering i området, såväl avseende fysisk dimensionering som kapacitet för eventuellt reningsbehov.

Planområdet ligger på ett höjdparti varifrån det mesta ytvattnet rinner söderut och västerut. Inget ytvatten från kringliggande områden rinner in mot planområdet. Avvattningen sker idag via naturlig infiltration i omgivande mark, d.v.s. inget vatten avleds till det allmänna dagvattensystemet. Marken är oexploaterad och någon utbyggd dagvattenlösning finns ej inom planområdet.

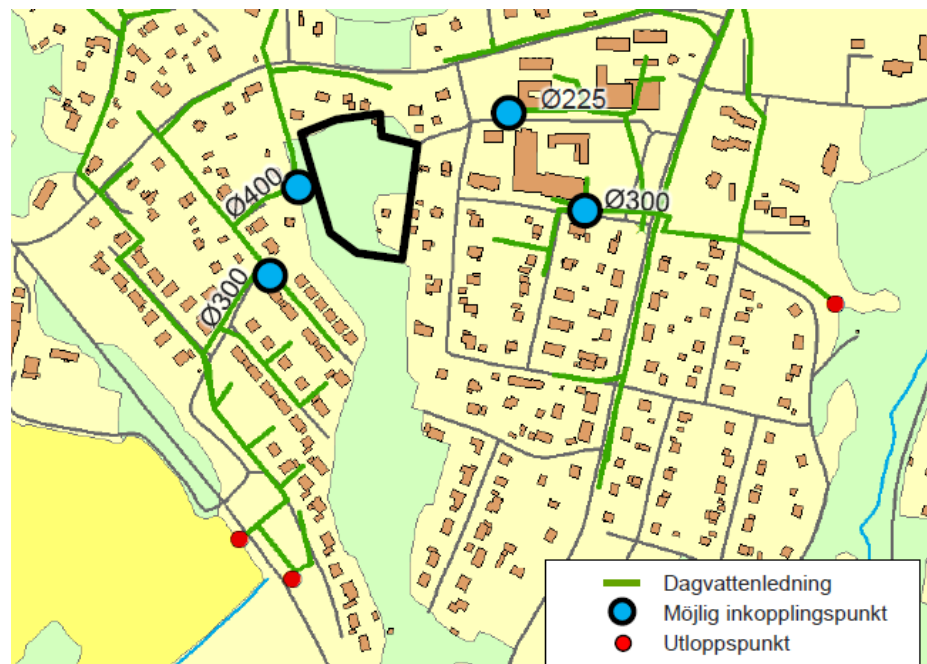


Bild 18. Befintligt ledningsnät (WSP)

Planförslaget och konsekvenser

WSP har genomfört en dagvattenutredning 2016-08-30. Utredningen utgör ett planeringsunderlag för val av dagvattenlösning. Utredningen visar att planområdet ligger på ett höjdparti vilket ger dagvattnet två möjliga avledningsvägar, västerut eller österut.

- Eftersom planområdet mestadels sluttar västerut och söderut föreslås att dagvattenlösningen anpassas till dessa naturliga höjdförutsättningar.

Naturområdet som sluttar västerut lämnas orört så att det regn som faller på ytan fortsätter att transporteras bort och infiltreras precis som idag.

- I väster finns en ledning med diameter 400 mm i anslutning till det grönområde där planområdet planeras. Denna går över i 300 mm ledning ungefär vid det andra anslutningsalternativet. Dagvattnet från planområdets västra del leds via naturlig avrinning till fördröjningsmagasin och kan sedan vid behov anslutas till intilliggande ledningar.
- Dagvattnet från planområdets östra del omfattande gata (allmän plats) och hårdgjorda ytor exempelvis parkeringsytor inom kvartersmark leds dels till raingarden/biofilter och dels via avrinningsveck i Mostigen och därefter till ny dagvattenledning som placeras inom allmän platsmark, Park öster om fastigheten Mo 1:34. Dagvattnet leds till en fördröjningsyta inom planområdets, söder om fastigheten Mo 1:34.
- Dagvattnet leds slutligen till Silletorpsån, som har sitt utlopp i Danmarksfjärden.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten är inte tillräckligt bra för att vara enda lösning, varför en lösning med fördröjning inom planområdet förordas.

Dagvattnet från parkeringsytor behöver både renas och fördröjas innan det ansluts till ledningsnätet, medan dagvattnet från takytorna enbart behöver fördröjning. Husgrundsdräneringen behöver säkras från bakåtströmmande vatten.

Sammanfattningsvis består föreslagen dagvattenlösning av:

Kvartersmark:

- Avrinning åt öster mot Mostigen
- Infiltration (LOD)
- Raingarden/biofilter

Allmän platsmark:

- parkområdet direkt väster om kvartersmarken har en naturlig avrinning åt väster.
- Mostigen förses med avrinningsveck
- Ny dagvattenledning öster om fastigheten Mo 1:34
- Fördröjningsmagasin
- Dagvattenledning (vid behov) i sydvästlig riktning

Vattnet från takytorna anses inte vara förorenat utan kan direkt ledas till fördröjningsytan.

Fördröjningsytan kan hantera dagvatten vid intensiv nederbörd. Ifrån fördröjningsytan leds dagvattnet i ledning eller konstruerad bäck längs den promenadstig som finns där. Fördröjningsytorna utformas lämpligtvis som nedsänkta gräsklädd yta som kan ha annat användningsområde då de inte behövs för att fördröja dagvatten. Eftersom reningen av vägdagvattnet redan gjorts behövs ingen ytterligare rening vid fördröjningsytan.

Enligt de nya reglerna ska dräneringssystemen för husgrunder utformas på ett sådant sätt att allvarliga konsekvenser undviks vid överbelastning i dagvattennätet. Eftersom ny bebyggelse inom fastigheten Mo 3:1 kommer placeras på ett höjdparti bör byggnaderna kunna placeras så att dräneringsvattnet kan kopplas till dagvattennätet utan risk för bakåtströmmande vatten.

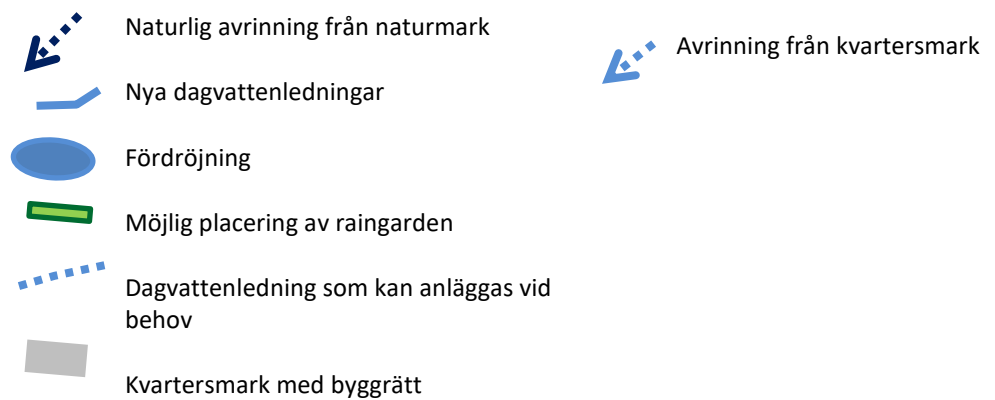
Plankartan förses med planbestämmelse, ”*dagv*”, vilken reglerar att fördröjning av dagvatten ska anordnas inom allmän platsmark PARK.

I genomförandet av detaljplanen får dagvattenlösningen studeras mer i detalj.

Rening av dagvatten från väg och parkeringsytor inom kvartersmark regleras med egenskapsbestämmelsen om att högst 80% av markytan får hårdgöras vilket möjliggör att vatten kan ledas till raingarden/biofilter där vattnet renas innan det leds vidare.



Bild 19. Schematisk skiss över föreslagen dagvattenlösning



El, tele, optik och uppvärmning

Nuläge

Planområdet ligger i anslutning till befintligt distributionsnät för el. Det finns fjärrvärme framdraget till Rödeby centrum.

Planområdet har möjlighet att försörjas med el, tele, optik och fjärrvärme. Inom planområdet svarar Rödeby energi för elnät och Affärsverken AB för fjärrvärme och optisk fiber, vidare har även TeliaSonera Skanova Access tele-anläggningar inom området.

Planförslaget och konsekvenser

Planområdet kan försörjas med el från befintliga ledningar. Uppvärmning ska lösas separat på varje fastighet.

Tekniska anläggningar så som transformatorstationer inryms i planbestämmelsen GATA.

Avfall

Nuläge

Planområdet inrymmer i dagsläget inga fastigheter som genererar avfall.

Planförslaget och konsekvenser

När planområdet exploateras krävs sophantering av hushållsavfall. Gatan inom planområdet utformas med en vändplan, längst i syd (i förlängningen av befintlig väg), för att sophanteringsfordonen ska kunna komma fram.

Hanteringen av avfallet ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Affärsverken AB. Miljörum bör samordnas och ligga i markplan där rimligt gångavstånd är ca 50 meter från port. Ytan för miljörum bör dimensioneras för full sortering, både hämtning av vanliga hushållsfraktioner, förpackningar och trycksaker.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av några områdesskydd.

Kommunöverskridande frågor

Detaljplanen berör inga kommunöverskridande frågor.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Stora delar av planområdet ligger högre och kan till viss del påverkas av trafikbuller, som kommer från framför allt Johannesbergsvägen ca 50 meter norr om området.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande som trädde i kraft den 1 juni 2015 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostäder om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 60 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.

Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dB(A) i bostadsrum.

För aktuellt område finns ingen genomförd mätning av antal fordon för årsmedeldygnstrafik (ÅDT) som är aktuell utan istället uppskattade värden avseende ÅDT. De gator som omger planområdet uppskattas Johannesbergsvägen ha 2000-3000 fordon/dygn, Hasselvägen och Backvägen uppskattas ha cirka 300 fordon/dygn. Samtliga vägar ligger mellan 50 till 150 meter från aktuellt planområde.

Genom Boverkets beräkningsmall ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” har en beräkning för det aktuella området och dess situation genomförts. I beräkningen har avståndet 50 meter och hastigheten 50 km/h använts för samtliga vägar. Resultatet visar på en dygnsekvivalent ljudnivå på 50 dBA eller lägre för samtliga vägar. Ljudnivån kommer att uppgå till cirka 55 dBA först vid en fördubbling av trafiken längs Johannebergsvägen, motsvarande över 5000 fordon/dygn, vilket inte uppskattas komma att ske inom en 20-årsperiod. Riksväg 28 är den närmaste större vägen drygt 300 meter väster om planområdet. Den har idag en angiven hastighet av 70 km/h och en ÅDT på cirka 5300 fordon. Den dygnsekvivalenta ljudnivån för denna väg landar också på under 50 dBA enligt beräkningsmallen.

Planförslaget och konsekvenser

Nyttillkommande bebyggelse kommer innebära en begränsad trafikökning till och inom planområdet. Då vägen är en återvändsgata genererar den ingen genomfartstrafik och hastigheten är låg. Bullernivåerna inom området är låga med tanke på avståndet till omkringliggande vägar och dess uppskattade trafikmängd. Utifrån ovanstående resonemang anses inga ytterligare beräkningar av bullernivåer inom planområdet vara aktuellt.

Föroreningar

Nuläge

Planområdet består till största delen av ej ianspråktagen mark och är högt beläget. Marken består troligen av berg. Det finns ingen anledning att misstänka att marken skulle vara förorenad.

Norr om planområdet finns en registrerad verkstadsindustri som potentiellt förorenat område. Denna är endast identifierad, och kunskaper om misstänkta föroreningar på och intill objektet är därför bristfälliga. Föroreningar i mark och grundvatten kan dock alltid förväntas vid dessa typer av objekt.

Planområdets topografi med en högsta höjd på 61 meter och vattnets flödesriktning (redovisats i framtagna dagvattenutredning) visar på att sannolikheten att eventuella föroreningar från verkstadsindustrin skulle finnas inom planområdet är mycket liten.

Planförslaget och konsekvenser

Ingen undersökning av markföroreningar bedöms nödvändig, då risken för att föroreningar förekommer bedöms mycket låg. Däremot ska tidig kontakt ske med tillsynsmyndighet i samband med genomförandet av eller anläggningsarbeten i närheten av det berörda objektet (verkstadsindustri). Tillsynsmyndighet över föroreningsskador relaterade till objektet är i dagsläget Karlskrona kommun.

Vid upptäckt av markförorening ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 11 §, miljöbalken. Om grävning i förorenade massor ska genomföras måste anmälan enligt 28 §, förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ske till tillsynsmyndigheten.

Radon

Nuläge

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

Planförslaget och konsekvenser

Ny bebyggelse skall uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³. Krav med anledning av ev. radonförekomst kommer att ställas i samband med bygglov. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon.

Risker

Ras och skred

Nuläge

Det finns inte risk för ras, skred, erosion eller sedimentation inom planområdet enligt SGUs kartläggning. Marken består till största delen av berg.

Planförslaget och konsekvenser

Enligt WSP dagvattenutredning daterad 2016-08-30 redovisas att markförhållandena ger indikationer på goda markförutsättningar. Ytterligare utredningar kring de geotekniska förutsättningarna kan krävas inom kommande projektering.

Miljö kvalitetsnormer

Luft/Buller/Vattenkvalitet

Nuläge

För att skydda människors hälsa finns nationella miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts. Miljö kvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft (inhalerbara partiklar med en diameter mindre än 10 µm). Partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Föroreningskällor är vägtrafik, energiproduktion och industrier. Karlskrona kommun har genomfört mätningar av luftkvaliteten avseende partiklar på Norra Smedjegatan på Trossö under perioden 2012-2013. Platsen för mätaren valdes pga. ett slutet gaturum med relativt höga trafikflöden.

Resultatet från mätningarna visar att miljö kvalitetsnormen för medelvärdeshalterna inte överskred miljö kvalitetsnormerna för årsmedelvärde i Blekinge län. Periodmedelvärdena låg under miljö kvalitetsnormerna (MKN), övre (ÖUT) och nedre utvärderingströsklarna (NUT) samt miljö målets preciseringar för PM 10.

I allmänhet är partikelhalterna för utomhusluft relativt låga i centrala Karlskrona. Årsmedelvärdet väntas sjunka fram till år 2030 pga. minskad intransport från långväga källor. Karlskrona kommun sopar även gatorna regelbundet i centrala Karlskrona vilket minskar partikelhalten. Vid beräkning av luftkvalitet i samband med detaljplan för Pottholmen överskreds inte miljö kvalitetsnormen inom planområdet vid en planhorisont för år 2030. Den mest trafikerade gatan var då Infartsleden

med ca 38 000 fordon/ dygn. Däremot fanns risk för överskridande av nedre utvärderingströskel vid Infartsleden. Trafiksiffrorna är betydligt lägre vid aktuellt planområde.

Vattenkvalitet

Planområdet ligger inom Silletorpsåns avrinningsområde, men har ingen direkt avrinning till ån. Silletorpsån är en av Karlskronas ytvattenförekomster som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Silletorpsåns ekologiska status är måttlig bl.a pga. övergödning och försurning. Den påverkas av utsläpp från avloppsreningsverk och av flödesregleringar. Miljökvalitetsnormen är god ekologisk status 2021.

Åns kemiska ytvattenstatus (exkl. kvicksilver) är god vilket innebär att miljökvalitetsnormen är uppfylld.

Planförslaget och konsekvenser

Med tanke på planområdets läge och omkringliggande vägars relativt begränsade trafikmängder bedöms det inte finnas någon risk för att någon miljökvalitetsnorm för luft ska överskridas.

Planområdets läge, låga trafikflöden, hastighet i anslutning till planområdet bedöms medföra låga halter av partiklar. Ett utvecklat gång- och cykelnät kan medföra att fler väljer cykeln. Planområdets centrala läge med god kollektivtrafik minskar även behovet av bil, vilket leder till att halterna än mer hålls nere.

De bostäder som ska uppföras inom planområdet kommer med största sannolikhet att värmas upp på ett sätt så att luftföroreningar inte uppkommer. Planområdet påverkar Silletorpsån endast indirekt då inga direktutsläpp sker. Med tanke på områdets ringa storlek och avståndet till ån bedöms påverkan vara mycket begränsad.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap och miljöbalken (MB) 6 kap skall en undersökning av betydande miljöpåverkan utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljöbedömning i enlighet med PBL och MB upprättas. En undersökning av betydande miljöpåverkan för aktuellt planförslag finns framtagen, daterad 2018-10-15.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Till grund för undersökning av betydande miljöpåverkan för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser.

Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan som enligt PBL 5 kap eller MB 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras. Undersökning av betydande miljöpåverkan grundas på följande:

- Inga särskilt skyddade områden berörs.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

Fortsatt miljöbedömning bedöms inte behövas. Karlskrona kommun samråder undersökning av betydande miljöpåverkan tillsammans med övriga planhandlingar.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

GATA

Gata, PBL 4 kap 8 § 1 st punkt 2 – För att den nya tomten ska kunna angöras så behöver gatan upprustas. Gatan utgörs av allmän plats vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att exploatören ska bekosta anläggandet och att en vägförening ska bekosta framtida underhåll. I detta specifika fall är det *Rödeby Samhälle Vägförening* som kommer bli den ansvariga föreningen. Till denna behöver den nya fastigheten sedan anslutas.

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

PARK

Park, PBL 4 kap 5 § 1 st punkt 2 - För den del av planområdet som omfattar parkmark gäller kommunalt huvudmannaskap.

Kvartersmark

B₁D₁

Flerbostadshus, Vårdbostäder, PBL 4 kap 5 § 1 st punkt 3 – Planområdet omfattar en fastighet som får användas för flerbostadshus och seniorboende. Ny bebyggelse får även omfatta vårdbostäder.

Egenskapsbestämmelser allmän plats kommunalt huvudmannaskap

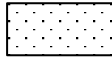
dagv

Dagvattenfördröjning ska finnas, PBL 4 kap 5 § 1 st punkt 2 – Fördröjningsyta för tillfällig uppdämning av dagvatten.

Egenskapsbestämmelser allmän plats enskilt huvudmannaskap

+ 0,0 Föreskriven markhöjd över nollplan, 4 kap 5 § 1 st 2 punkt PBL – Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig höjd för gatan, Mostigen.

Egenskaper kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1 st punkt 1 Ingen bebyggelse föreslås då området berörs av vegetation med ett bevarandevärde.

Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap 11 § 1 st p 1 Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa en ändamålsenlig utbyggnad med minsta påverkan på omgivande fastigheter. Bestämmelsen ger en indirekt påverkan på huvudbyggnadens placering.

e1 400 Största byggnadsarea för huvudbyggnad är angivet värde i kvadratmeter vid punkthus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Syftet med planbestämmelsen är att reglera ytan som får bebyggas.

e2 700 Största byggnadsarea för huvudbyggnad är angivet värde i kvadratmeter vid lamellhus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Syftet med planbestämmelsen är att reglera ytan som får bebyggas.

e3 400 Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad inom användningsområdet är angivet värde i kvadratmeter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Syftet med planbestämmelsen är att reglera ytan som får bebyggas.

e4 Endast en huvudbyggnad får uppföras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Syftet med planbestämmelsen är att tydliggöra att endast en huvudbyggnad får uppföras.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter vid punkthus, PBL 4 kap 11 § 1 st punkt 1 PBL. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter vid lamellhus, PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1 PBL. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd.

f1 Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter, PBL 4 kap 16 § 1 st punkt 1 PBL. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd.

- p1** Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap 16 § 1 st punkt 1. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till gata och angränsande fastigheter.
- p2** Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap 16 § 1 st punkt 1. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till angränsande parkområde.
- n1** Träd med en diameter på 30 cm eller mer vid en höjd av 150 cm över marken får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, 4 kap 10 § 1 st PBL. Bestämmelsen syftar till att säkerställa och så långt som möjligt bevara 100-åriga tallar.
- b1** Endast 80 % av fastighetsarean får hårdgöras, PBL 4 kap. 16§ 1 st p 1. Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett lokalt omhändertagande av dagvatten.

Administrativa bestämmelser

- a1** Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats PARK, PBL 4 kap 7 § Bestämmelsen tydliggör att det råder delat huvudmannaskap inom planområdet.
- a2** Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats GATA, PBL 4 kap 7 § Bestämmelsen tydliggör att det råder delat huvudmannaskap inom planområdet.

Genomförandetiden är 5 år från det planen vinner laga kraft, 4 kap 21 § PBL. Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförandetiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram så fortsätter denna att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny. Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförandetiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.

- a3** Marklov krävs även för fällning av träd vilka har en diameter över 30 centimeter vid en höjd av 150 centimeter över marken. PBL 4 kap 15 § 1 st 3 p. Planbestämmelsen säkerställer att värdefulla träd (tallar) inte avverkas i onödan.

Genomförande av detaljplanen

Genomförandefrågorna redovisar de fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Enligt överenskommelse mellan kommunledningsförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen upprättat den 5 maj 2015, svarar kommunen för planens formella handläggning fram till beslut om antagande av Miljö- och byggnadsnämnden i Karlskrona.

Kommunen är huvudman för anslutande av allmänna vatten- och avloppsledningar i området. Rödeby energi är huvudman för elnät och Affärsverken för fjärrvärme och optisk fiber. Rödeby vägsamfällighet är huvudman för gatan, Mostigen.

Kommunen är ansvarig för breddning och förbättringsåtgärder av allmän platsmark, GATA och utbyggnad av dagvattenlösning.

Avtal

Genomförandeavtal

Kommunledningsförvaltningen/mark- och exploateringsenheten, i sin roll som beställare, ansvarar för den faktiska kostnaden avseende framtagandet av detaljplan inklusive utredningar inom ramen för planprocessen.

Avtal om markoption är tecknat mellan Karlskrona kommun och bostadsrättsföreningen Mosippan 1. När alla finansieringsförutsättningar är helt klarlagda ersätts markoptionsavtalet av ett markanvisningsavtal mellan parterna.

I avtalet regleras förvärv av kvartersmark, ansvarsfördelning mellan parterna, finansieringsförutsättningar, tidplan för genomförande m.m.

Tekniska frågor

Utredningar

Dagvattenutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet och har legat till grund för i planen angiven bestämmelse avseende dagvatten.

Exploatören svarar inom kvartersmarken för de eventuella geotekniska utredningar som kan komma att behövas i samband med framtida utbyggnad.

Parkering för ny tillkommande bostadslägenheter avses lösas inom kvartersmark.

Anordnande av avfallshantering ska ske inom kvartersmarken och i samråd med Affärsverken AB.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Mo 3:1. Karlskrona kommun ansvarar för kostnader för detaljplanelägningen inkl. utredningar och underlag som erfordras för planens framtagande samt samtliga kostnader som berör framtida fastighetsbildning avseende ny tomtmark.

Exploatören svarar för kostnaderna för genomförande av detaljplanen inom kvartersmark. Exploatören svarar även för kostnaderna för projektering, och markplanering inom kvartersmark.

Vatten, avlopp, dagvatten och gata

Exploatören ansvarar för eventuell förändring av planområdets vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt. Karlskrona kommun är huvudman för VA och bygger ut samt bekostar förbindelsepunkt till planområdet.

Kommunen bekostar och utför breddning och förbättringsåtgärder av allmän platsmark, GATA samt utbyggnad av dagvattenlösning inom allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Efter att planen vunnit laga kraft avser kommunen att avstycka ca 3650 kvm och bilda en ny fastighet för den del av planen som omfattar bostads- och vårdändamål.

Rättigheter

Aktuellt planområde omfattas inte av några rättigheter eller servitut.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ett genomförande av planen medför att del av den kommunala fastigheten Mo 3:1 avyttras genom fastighetsbildning och bildar en ny fastighet.

Redovisning se bild 20 och tabell 1 på näst kommande sida.

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i m ² (ca)
Del av Mo 3:1	Övergår från kvartersmark för allmänt ändamål och kommunal ägo till kvartersmark för flerbostadshus och vårdbostäder och privat ägande	Ny fastighet	3650 kvm

Tabell 1. Fastighetsrättsliga konsekvenser

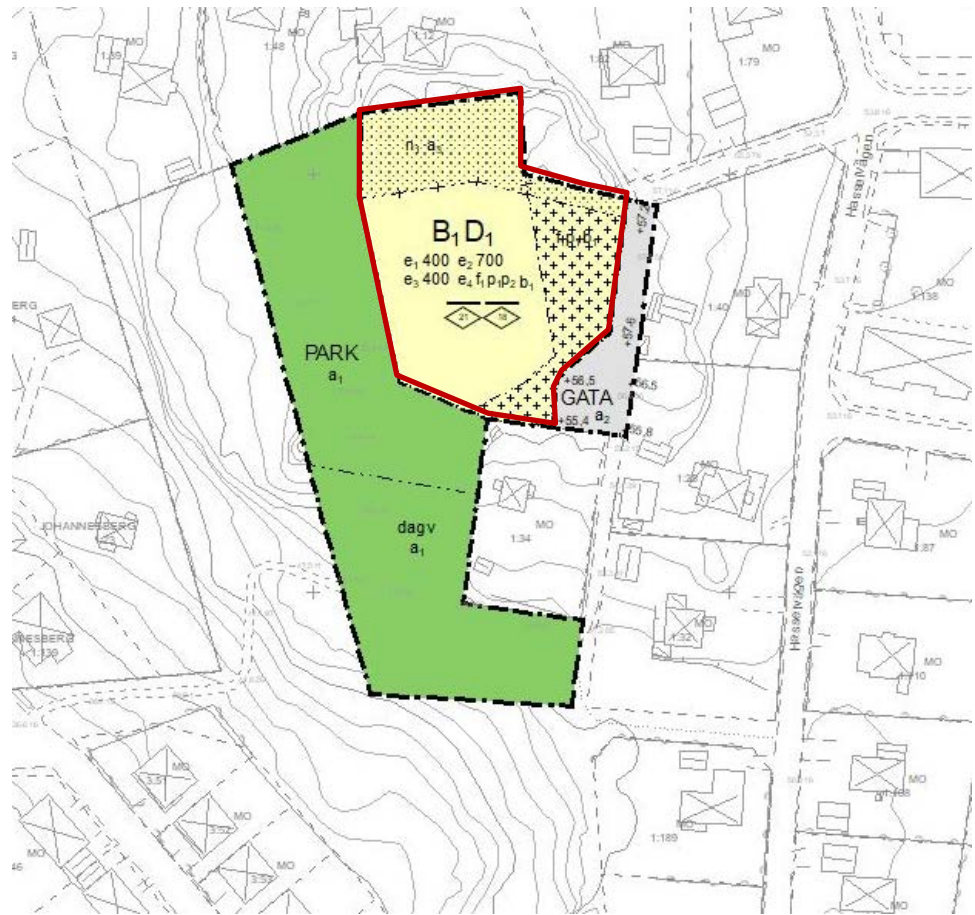


Bild 20. Fastighetskonsekvenser. Röd linje redovisar område (kvartersmark) som avses genom fastighetsbildning bilda ny fastighet.

Sammanfattande konsekvenser

Planområdet har ett strategiskt och attraktivt läge nära Rödeby centrum, kommunikationer och rekreationsområden. Planförslaget innebär en förtätning i anslutning till redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande, god resurshushållning och utnyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen från 2010.

Planens syfte stämmer även väl överens med det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet, vilket beskriver att kommunen ska medverka till att ett anpassat boende för äldre i de mindre orterna. Planen medverkar till att äldre ska kunna bo kvar på hemorten och att andra hushållskategorier ska få tillgång till begagnade småhus istället för nyproduktion.

Närheten till Rödeby centrum ger ett minskat bilbehov och en utbyggnad av planområdet skapar ett bättre underlag för kollektivtrafiken om än marginellt.

Markförhållandena inom planområdet är okända, men inga misstankar om att föroreningar förekommer finns. Förslag till dagvattenlösning säkerställer att en exploatering kan ske utan påverkan på omgivande fastigheter.

Genomförd beräkning enligt Boverkets beräkningsmall ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” visar på goda ljudnivåer inom planområdet. Utifrån ovanstående resonemang anses inga ytterligare beräkningar av bullernivåer inom planområdet vara aktuellt.

Planområdet har inga utpekade naturvärden men har för området värdefull topografi, klippblockformationer och vegetation vilket skapar unika värden och identitet. Genom en god balans mellan tillkommande bebyggelse och sparad vegetation kan ett intressant samspel skapas och därtill ge intressanta in-/utblickar.

Bebyggelse inom föreslagen byggrätt bedöms ge en marginell påverkan på omkringliggande bebyggelse när det gäller skuggeffekter. Skuggeffekten ska ställas i relation till behovet av flerbostadshus med inriktning mot seniorboende alternativt vårdbostäder i ett centralt läge i Rödeby samt de positiva effekter som flyttkedjor kan ge samhället i stort.

Medverkande tjänstemän

Handlingarna är framtagna i samverkan med Metria AB.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristina Stark, planchef
Åsa Olofsson, miljöhandläggare
Anders Klar, f.d. kommunekolog

Drift- och servicesförvaltningen

Kenneth Johansson, f.d. VA-chef
Jan-Anders Glantz, trafikingenjör

Kommunledningsförvaltningen

Ola Robertsson, mark- och exploateringschef
Karin Gustafsson, exploateringsingenjör

Metria AB

Lisa Argus, planarkitekt
Annika Säw, planarkitekt
Anna Sara Bergkvist, planarkitekt

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristina Stark
Tf. förvaltningschef

Lisa Argus
planarkitekt