

Planbeskrivning



Detaljplan för del av Stora Vörta 1:72

Nättraby, Karlskrona kommun

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 vad man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i minst tre 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 ställs planförslaget ut i tre veckor för granskning innan detaljplanen antas. Om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska granskningstiden dock vara minst 30 dagar. 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

Syfte och bakgrund	5
Sammanfattning av planförslaget	7
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	9
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna.....	11
Frågor bevakade av Länsstyrelsen	27
Förklaring av planbestämmelserna	38
Genomförande av detaljplanen	41
Sammanfattande konsekvenser	45

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning
Social konsekvensanalys
Trafikbullerberäkning
Dagvattenutredning
Samrådsredogörelse

Norconsult

Naturvärdesinventering + fördjupad inventering för fåglar
Inventering och bedömning av påverkan på fladdermusfaunan

Länsstyrelsen Blekinge län

Länsstyrelsens yttrande över undersökningen

Metria

Fastighetsförteckning
Grundkarta

Administrativa frågor

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900). Under framtagande av detaljplanen gäller Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd.

Planförfarande

Denna detaljplan handläggs med ett utökat planförfarande.

Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

MSN beslut om planbesked	2020-06-15
MSN beslut om samråd	2022-11-03
MSN beslut om granskning	2024-04-18
MSN beslut om antagande	Tredje kvartalet 2024
Laga kraft	Tredje kvartalet 2024

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

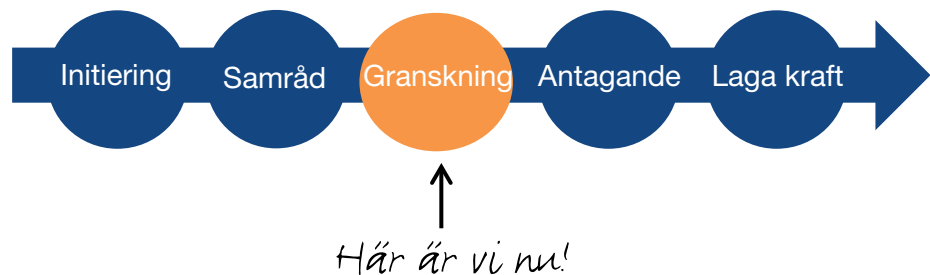


Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

En begäran om planbesked för del av fastigheten Stora Vörta 1:72 i Nättraby inkom till miljö- och byggnadsförvaltningen den 10 mars 2020. I ansökan angav markägaren önskemål om att undersöka möjligheten till exploatering av bostadsbebyggelse på hela fastigheten Stora Vörta 1:72. I denna plan prövas dock bara exploatering av det södra området då det krävs fler utredningar och studier av trafikförsörjningen för den norra delen. På sikt avser kommunen att ta fram en förstudie för hela området för att undersöka möjligheten till bostadsutbyggnad av ett större område västerut men även österut och hur man kopplar ihop dessa med det norra området.

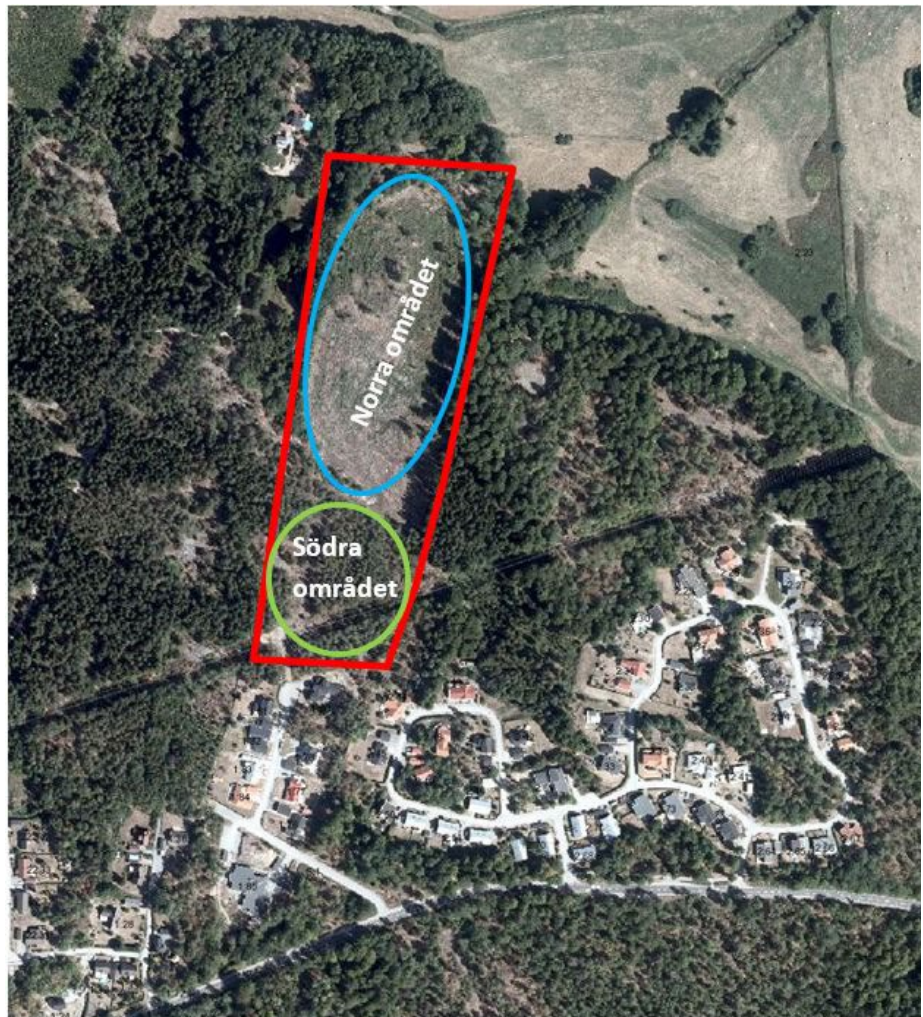


Bild 1. Kartan visar ungefärlig avgränsning för planområdet samt indelningen av områdena norr och söder.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att exploatera området med 9 friliggande enbostadshus inom del av fastigheten St Vörta 1:72. Eftersom flexibilitet eftersträvas i nya detaljplaner medges även möjlighet till byggande av andra bebyggelse typer så som sammanbyggda enbostadshus (radhus/parhus/kedjehus).

Plandata

Läge och areal

Området för den önskade exploateringen är beläget i den norra delen av Nättraby, norr om E22 och nordväst om Skärva by. Området avgränsas av ett bostadsområde i söder med friliggande villor och av skogsmark i öster, väster samt även i norr. Planområdet är ca 3 ha stort. Den östra och västra fastighetsgränsen avgränsas av stenmurar.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar del av fastigheten Stora Vörta 1:72 som ägs av en privat markägare.

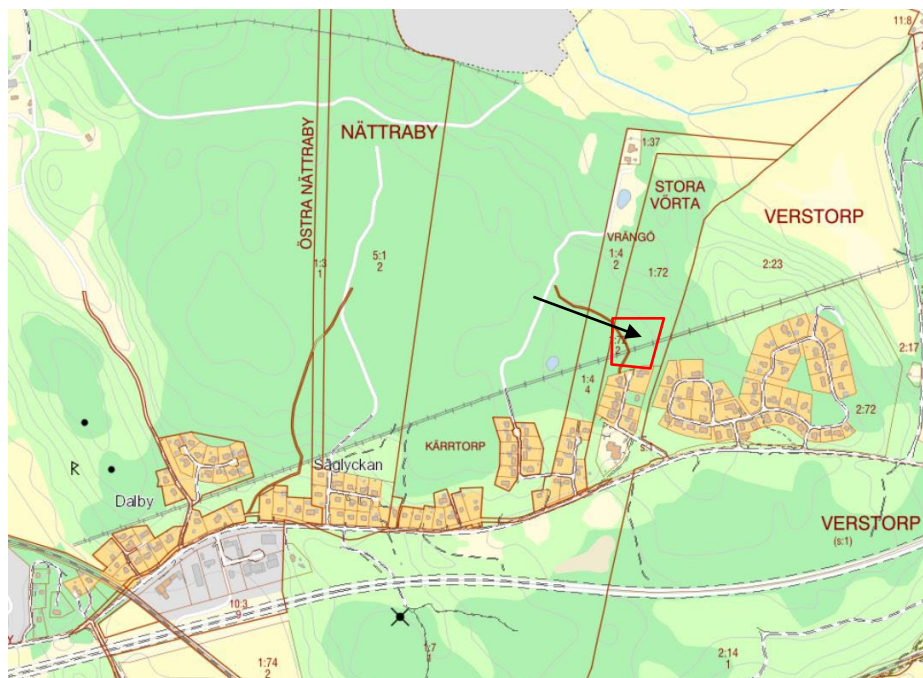


Bild 2. Översiktskarta med ungefärligt planområde.

Sammanfattning av planförslaget

Planområdet norr om Nättraby är utpekade för framtida bostadsbebyggelse i Karlskrona Översiktsplan 2050. Då det finns stor efterfrågan på bostäder på orten så skapar förslaget förutsättningar för att fler kan bosätta sig på orten. Planområdet föreslås utvecklas med ca 9 tomter för villabebyggelse. För att få en flexibel detaljplan kommer planen medge bostäder i olika former som sammanbyggda enbostadshus (radhus/parhus/kedjehus) och villabebyggelse.

Området som avses exploateras utgörs idag av skogsmark på en höjdplatå. Marken består av hållmark med mycket berg i dagen och yngre tallskog. Genom området sträcker sig en skogsväg från bostadsområdet i söder och norrut till avverkningsområdet. Från bostadsområdet i söder finns en stig genom skogen och som löper vidare västerut mot Bellmans väg. Stigen verkar vara frekvent använd.

Inom den låglänta delen av planområdet i nordöst föreslås ett område för markinfiltration av dagvatten inom naturmarken.

Exploatering med ny bostadsbebyggelse kommer att förlänga befintligt bostadsområde norrut med bebyggelse upp till två våningar. Bebyggelsen placeras på en höjdplatå där i stort sett hela det befintliga skogsområdet kommer att tas i anspråk för bebyggelse och en lokalgata. Ett värdefullt hållmarksområde med äldre tallar och stenmurar kommer att bevaras och skyddas genom planbestämmelser i detaljplanen. Utmed delar av den östra och den västra gränsen finns välbevarade stenmurar.

I södra delen av området i öst-västlig riktning finns en kraftledning. Denna är ersatt av en ny ledning norr om området och är tagen ur bruk. En ny nätstation behöver anläggas i den södra delen av planområdet.



Illustration
Stora Vörta 1:72

Bild 3. Illustrationsplan som redovisar förslag på ny bebyggelse inom planområdet.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt den nya gällande översiktsplanen Karlskrona Översiktsplan 2050 från 2022, pekas ett större område ut kring de norra delarna av Nättraby vid Säglyckan, där sammanhållen bebyggelse föreslås med en blandning av bostäder, både villor, rad-/parhus och flerbamiljshus. Ny service bör förläggas i närheten av kollektivtrafikstråk. Detaljplanen bedöms vara i linje med inriktningen i översiktsplanen.

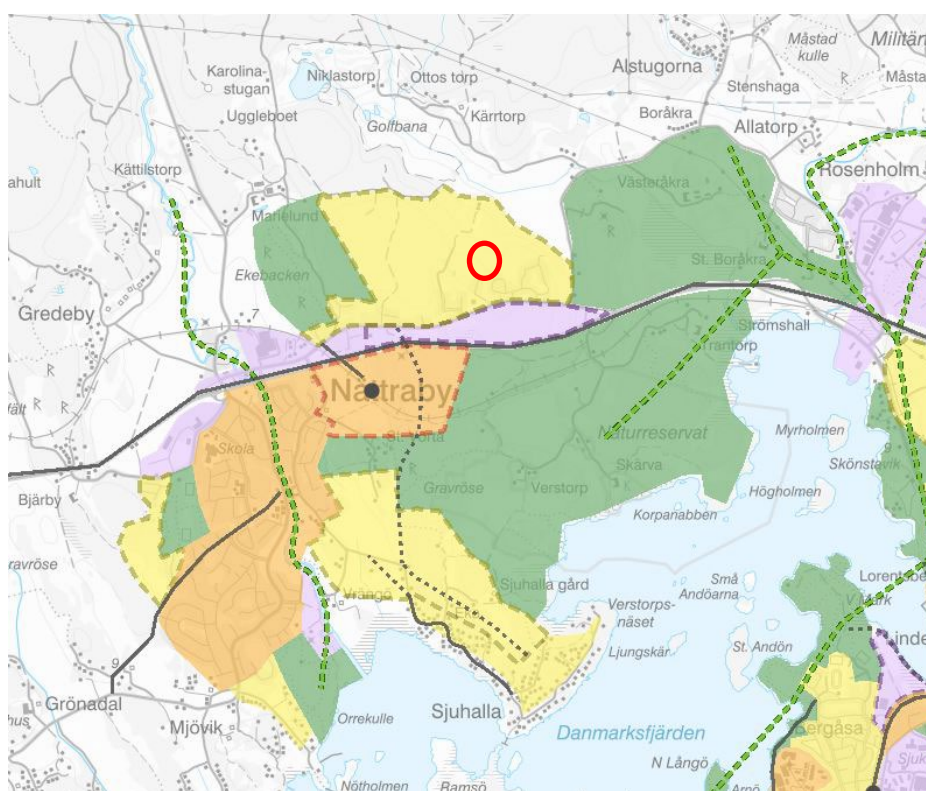


Bild 4. Utdrag av karta från Översiktsplan 2050 där föreslagen bebyggelseutveckling redovisas för Nättraby.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram del 2, handlingsprogram från 2018, beskrivs att inriktningen för nyproduktion i Nättraby bör vara flerbostadshus i centrala Nättraby, bostäder med god tillgänglighet, småhus samt tät markbebyggelse såsom grupphus, radhus eller liknande.

Under många år har det funnits en efterfrågan på marklägenheter från äldre personer som vill flytta från sitt småhus men ändå bo kvar i Nättraby. Det som efterfrågas är ett boende med god tillgänglighet och mindre krävande underhåll. Nättraby är även mycket attraktivt för barnfamiljer och genom att bygga fler småhus kan fler barnfamiljer flytta till orten. Planen medger även sammanbyggda enbostadshus (radhus/parhus/kedjehus) vilket är bostäder som attraherar äldre personer så att befintligt villabestånd kan frigöras som är intressanta för barnfamiljer och så kallade flyttkedjor kan uppstå.

Grönstrukturplan

Nättraby omges både av skogsmark och av öppen jordbruksmark. Skogen sluter an till bebyggelsen längst i nordost, i väster och i sydost. I övrigt är landskapet öppet till halvöppet. Samhället domineras av villakvarter, med vissa inslag av flerfamiljshus. I planområdet finns inga naturområden med kända höga naturvärden. Planområdet omfattas inte av Grönstrukturplanen för Karlskrona kommun från 2008.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan men angränsar i söder till detaljplanen för del av Stora Vörta 1:72 från 2009 (678). Den anger användningen bostadsändamål i två våningar och förskola i söder.



Bild 5. Söder om planområdet finns en gällande detaljplan från 2009.

Övriga beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 4 juni 2020 § 102 att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att inleda planläggningsarbete för del av Stora Vörta 1:72, Nättraby.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

Idag finns ingen bebyggelse inom planområdet. Direkt söder om planområdet finns ett bostadsområde från 2010-talet med åtta villatomter. Tomterna är stora och omfattar minst 1000 kvm per tomt. Befintlig gata, Fredmans väg, har en normal körbanebredd men inga gångbanor på sidorna.



Bild 6. Befintlig villabebyggelse längs Fredmans väg är uppförd under 2010-talet. Skogsområdet bakom bebyggelsen utgör planområdet. Bilden är tagen från söder.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet föreslås planläggas för bostäder (B). Den nya bebyggelsen föreslås i första hand bli friliggande villor men detaljplanen medger även möjlighet till bebyggelse i form av radhus, parhus och kedjehus i högst två våningar. Eftersom flexibilitet eftersträvas i nya detaljplaner är det viktigt att möjliggöra byggande av andra bebyggelsetyper än friliggande enbostadshus. Planområdet föreslås exploateras med 9 villor men beroende på vilka typer av bostäder som byggs kan ytterligare ett antal bostäder rymmas inom området.

Huvudbyggnader får uppföras till en högsta nockhöjd på 9 meter, vilket möjliggör högst två våningar. Detta gäller både vid uppförande av friliggande enbostadshus och radhus/parhus/kedjehus. Huvudbyggnaden får sammanbyggas vid radhus/parhus/kedjehus.

Ny bebyggelse inom planområdet skapar fler bostäder i Nättraby. Det bidrar till kommunens målsättning om förtätning i centrala lägen, där

efterfrågan på nya bostäder är stor. Projektet bidrar bl.a. till ökat underlag för handel och service och innebär även ett mer effektivt utnyttjande av redan delvis utbyggd infrastruktur.

Minsta tomtstorlek vid friliggande enbostadshus är 1000 kvm. Vid friliggande enbostadshus får 25 % av fastighetsarean (tomten) bebyggas. Vid sammanbyggda enbostadshus (radhus/parhus/kedjehus) får 30 % av tomten bebyggas.

De tomter som ligger längst norr ut har en kraftig sluttning. För att den naturliga terrängen ska bibehållas och inte utfyllnad ska ske finns en bestämmelse för att byggnader måste följa markens lutning med suterrängkonstruktion.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och garage, uthus och komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns. Byggnadshöjden för uthus, garage och komplementbyggnader får vara högst 3,5 meter.

Garage eller carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata där angöring sker så att möjlighet ges för att kunna parkera bilar på förgårdsmarken.

Tillgänglighet

Planförslag

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

Annan befintlig markanvändning

Skogsmark

Vid kommande exploatering tas skogsmark i anspråk som en följd av planens genomförande. Samhällsintresset för att bygga bostäder i Nättraby anses väga tyngre än att bevara skogsmarken. Det bör tilläggas att marken i området har ett tunt jordlager vilket innebär att skogsmarken har en låg bonitet (tillväxt).

Elektromagnetiska fält

Genom planområdet finns idag en kraftledning (luftledning) som löper i öst-västlig riktning. Enligt uppgift från E.ON har ledningen tagits ur bruk och ersatts av ledningar utanför området. Ledningen kommer att raderas enligt E.ON. men det är oklart vid vilken tidpunkt.

Naturmiljö

Landskapsbild

Nuläge

Planområdet består idag av skogsmark i huvudsak av yngre tallskog. Området ligger på en höjdplatå där det gränsar till ett sluttande område i norr mot lägre skogsmark med granplantering. Mot söder sluttar området något ner mot befintligt bostadsområde. Området på höjdplatån är relativt flackt där marknivåerna varierar mellan ca + 45 meter och + 51 meter (RH 2000). Inom planområdet, finns en nivåskillnad på ca 6 meter.

Genom området finns en skogsväg vilken används som tillfartsväg för att sköta skogsmarken norr om området. Vägen används även för rekreation. Strax söder om planområdet finns villabebyggelse med 8 villor.

Planförslag och konsekvenser

Exploatering med ny bostadsbebyggelse kommer att förlänga befintligt bostadsområde norrut med bebyggelse upp till två våningar. Bebyggelsen placeras på en höjdplatå där i stort sett hela det befintliga skogsområdet kommer att tas i anspråk för bebyggelse och en lokalgata. Ett värdefullt hållmarksområde med äldre tallar och stenmurar kommer att bevaras och skyddas genom planbestämmelser i detaljplanen.

Föreslagen förändring påverkar inte befintliga utblickar i någon större omfattning då flertalet uteplatser vänder sig mot söder och sydväst. Känslan av att känna sig övervakad av den nya bebyggelsen ovanför begränsas av avståndet mellan det nya området och det befintliga bostadsområdet genom att en naturremsa har sparats som avgränsning och respektavstånd till befintlig bebyggelse.



Bild 7. Planområdet ligger på en höjdplatå och utgörs av yngre tallskog.

I planarbetet har den nya bebyggelsens form och placering studerats för att skapa goda sol- och utsiktsförhållanden. En förtätning av området ses som en naturlig utveckling av området genom förlängning av befintligt bostadsområde.

Mark och topografi

Nuläge

Planområdet består idag av skogsmark i huvudsak av yngre tallskog. Landskapet vid entrén till området har en något stigande terräng. Platsen ligger på en höjdplatå med relativt plan mark med bra förhållanden för bebyggelse. Höjdplatån ligger på en höjd omkring +45-51 meter (RH 00). I den norra delen av planområdet börjar terrängen slutta brant ner mot ett lägre skogsområde.

Planförslag och konsekvenser

Områdets ytor med skogsmark kommer till stor del att bebyggas med tomtmark för bostäder och en ny lokalgata. Ett naturområde har sparats inom planområdet innehållande hällmark och äldre tallar.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av urberg och morän i sin helhet. Grundläggningsförutsättningarna för området bedöms därför som mycket goda varför någon översiktlig geoteknisk utredning inte anses nödvändig i detta skede. Geotekniken kommer i stället att klarläggas under bygglovsskedet.



Bild 8. Utdrag ur jordartskartan SGU. Planområdet markerat med orange ring, utgörs av urberg (rött område) och morän (prickat område).

Natur, arter och rekreation

Nuläge

Planområdet utgörs av skogsmark i form av främst yngre tallskog. För att kartlägga områdets naturvärden har en översiktlig naturvärdesinventering tagits fram av kommunens ekolog i juni 2021. I den anges att i den västra delen av planområdet finns ett tydligt avgränsat område där en stor del utgörs av berg i dagen med hållmark med en hel del busklavar. Inom hållmarksområdet finns skyddsvärda tallar, bland annat en dubbelstammig tall (se bild nedan). I anslutning till området i väster finns även en välbevarad stenmur vilken behöver en buffertzona för att behålla sin ekologiska funktion, dvs ingen ”gräsmatta” eller hårdgjord yta intill den. Platsen inrymmer i dagsläget inga registrerade naturvärden.

Om någon skyddad art påträffas, enligt artskyddsförordningen (1998:179), så är det förbjudet att skada arten och dess livsmiljö. Eventuellt kan det krävas ett samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken.



Bild 9. Hållmarksområdet med äldre tallar och stenmur bevaras genom att avgränsas som ett naturområde mellan kvartersmarken för bostäder i planområdet. Området regleras med planbestämmelser för att bevara natur- och kulturvärden.

Naturvärdesinventering (med fördjupad fågelinventering)

För att ytterligare kartlägga områdets naturvärden har en naturvärdesinventering tagits fram av konsult (Norconsult år 2023). Av utredningen framgår att området utgörs av en 50-60 år gammal tallplantering (produktionsskog) som genomkorsas av en mindre ledningsgata. Marken består av mager moränjord med ytligt berg och ställvis flacka berghällar i dagen.

Fågelfaunan i området är normal för traktens skogsområden och ett antal fågelarter nyttjar skogen och ledningsgatan för häckning och/eller födosök.



Bild 10. Ledningsgatan genom området.

Totalt har det vid inventeringen noterats två naturvärdesobjekt, dels den medelålders tallplanteringen och dels ledningsgatan, vilka tillsammans tar upp merparten av inventeringsområdet. Båda har tagits upp som värdeobjekt av klass 4 (visst naturvärde) men bedöms ligga nära gränsen för klass 3 (påtagligt naturvärde). Detta motiveras med att även om skogen är planterad och har ett likåldrigt trädskikt besitter den vissa värdestrukturer och värdeelement. Den är relativt gles med gott ljusinsläpp samt ett väletablerat fåltskikt och ett glest, lövdominerat buskskikt. Där bergshällen går i dagen finns gläntor som skapar variation och intill dessa står tre äldre tallar, som tagits upp som värde-träd. Viss förekomst av block finns också liksom en del död ved, dock främst i yngre nedbrytningsstadier.

Ledningsgatan är halvöppen till följd av den återkommande kapningen av högre träd och buskar, med rik förekomst av lövsly och av värdeelement som block och sten, hållar och sandblottor. Den har även ett gynnsamt mikroklimat. Några naturvårdsarter finns i området i form av fåglar, noterade vid den fördjupade inventeringen, och fladdermöss, se nedan. Området berörs inte av några områdesskydd eller utpekanden inom samhällsplaneringen.

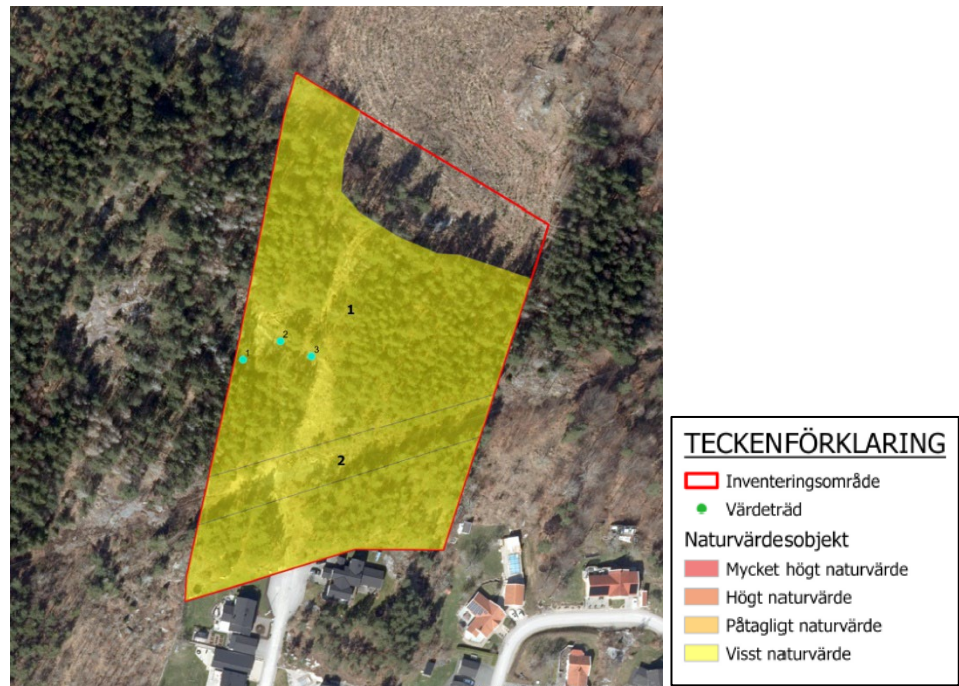


Bild 11. Karta över identifierade naturvärdesobjekt och värde-träd.

Fladdermusutredning

Under år 2023 har även en fladdermusinventering utförts av konsult som redovisas i en separat rapport (Norconsult/Enviroplanning). Vid denna noterades sju, eller eventuellt åtta, olika fladdermusarter i området, bland annat enstaka noteringar av förbipasserande barbastell (NT). Trots det relativt höga antalet arter bedömdes dock inventeringsområdet sammantaget vara mindre intressant för fladdermöss. Värde-trädet ligger snarare i närheten till de mer oexploaterade områdena norrut.

Att bevara fladdermusfaunan intakt är svårförenligt med modern exploatering. Aktuell exploatering i direkt anslutning till nuvarande bebyggelse torde inte påverka fladdermusfaunan i någon större utsträckning, så länge inte större ytor än planerat tas i anspråk. Åtgärder för att minimera mängden hårddyta och undvika onödigt ljusspill bör dock beaktas.

Vid inventeringen var aktiviteten låg och dominerades av större brunfladdermus och dvärgpipistrell. Den senare misstänks bo ca 100 meter öster om planområdet, då information (och en bild) från närboende tyder på detta. Övriga arter passerade bara och verkade inte nyttja området för födosök.

Med tanke på att det finns en misstänkt koloni med dvärgpipistrell öster om området rekommenderas att ta höjd för detta. Enligt den nya detaljplanen kommer det att sparas växtlighet alternativt skapas nya naturstråk såväl öster om exploateringsområdet som norr- och söder om. Dessutom sparas ett mindre grönt område i den västra delen. Då dvärgpipistrell är mindre känslig för exploatering än många andra arter, bör dessa åtgärder vara fullt tillräckliga för att fladdermössen fortsatt ska kunna röra sig mellan boplatser och födosöksplatser i närområdet. Kolonin

kommer att kontrolleras i juni 2024, så att det inte rör sig om någon annan, mer känslig art. Det är dock sannolikt att de planerade åtgärderna är tillräckliga även för andra mer skogsanpassade fladdermusarter, då exploateringen innebär nio villor cirka 100 meter bort och de närliggande skogsområdena norrut blir kvar.

Det är sällan fladdermöss övervintrar på samma plats som de har yngelkolonier (även om det förekommer) och i detta fall bedömer vi att den enda plats som potentiellt skulle kunna nyttjas är ett uthus nära den aktuella koloniplatsen. Inga tillräckligt grova hålträd har hittats som skulle kunna fungera som övervintringsplats. Endast om uthuset ska rivas behöver andra åtgärder än ovanstående vidtas. Sammanfattande bedömning enligt utredningen är att:

- Planområdets fladdermusfauna är förhållandevis artrik med sju arter på liten yta. Aktiviteten är dock låg och domineras av större brunfladdermus och dvärgpipistrell.
- En misstänkt koloni med dvärgfladdermöss finns öster om området. Vi anser dock att de sparade grönområdena är tillräckliga för denna art.
- Det finns i kommunen goda ambitioner att bevara gröna områden och skapa stråk. Gröna stråk bör också vara mörka.
- Upprätta en belysningsplan och skydda områdena norrut.

Om ovanstående rekommendationer beaktas enligt utredningen är bedömningen att negativ påverkan på fladdermöss minimeras vid exploatering av området. Vidare bedöms påverkan på områdets fladdermusarters ekologiska kontinuitet som förhållandevis låg.

Planförslag och konsekvenser

För att bevara hållmarksområdet med de skyddsvärda tallarna har ett område fredats i planen genom bestämmelsen NATUR med egenskapsbestämmelse hållmark. För att ytterligare skydda tallarna från avverkning finns planbestämmelse om ändrad lovplikt på plankartan.

I den södra delen av planområdet har en remsa med naturmark sparats för att skapa ett respektavstånd till befintlig bebyggelse samt möjliggöra för passage mellan bebyggelsen så att man även i fortsättningen kan ta sig enkelt ut i naturen runt omkring. I öster har ett smalt naturområde sparats för att bygga vidare på strukturen i gällande detaljplan söder om området och öster om området vid Skärva by där den nya bebyggelsen lagts ut som enklaver i skogsmarken/naturmarken. Sammantaget innebär dessa åtgärder ett positivt inslag även för att fladdermössen fortsatt ska kunna röra sig mellan boplatser och födosöksplatser i närområdet.

Av fladdermusutredningen kan konstateras att det är flera fladdermusarter i området som kan hittas i ljuspåverkade områden men som ändå är beroende av att gröna stråk bevaras mörka.

Nattligt ljus är ett stort hot mot fladdermöss idag. För att minska negativ påverkan på fladdermöss bör man därför anpassa belysningen för att bibehålla mörka, gröna stråk. Fasadbelysning bör begränsas eller undvikas alternativt anpassas i ljusstyrka och tid på dygnet de är tända. Genom att belysning regleras under dygnets mörkaste timmar, eller från solnedgång till soluppgång, när fladdermössen är som mest aktiva och ger sig ut för att jaga, kan naturområdet fortsatt nyttjas av fladdermöss.

Andra anpassningar kan vara att använda varmare ljustemperaturer på belysningen och att ljuset är nedåtriktat. Lampor som riktas upp i träd har en negativ inverkan på fladdermöss men även andra djur som bor där.

I detaljplan kan inte den allmänna belysningen (gatubelysningen) regleras med planbestämmelse enligt plan- och bygglagen. Utan det är en fråga för exploatören att ta ställning till att göra allmänna anpassningar av belysningen inför byggskedet.



Bild 12. Stenmuren i den västra plangränsen intill hållmarksområdet skyddas i detaljplanen.

Kulturmiljö

I öster gränsar planområdet till riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6§ MB (Verstorp-Skärva-Trantorp). Området innehåller inga kända natur- eller kulturvärden. I områdets östra och västra gräns finns emellertid välbevarade stenmurar vilka skyddas i detaljplanen genom planbestämmelserna q1 för bevarande av stenmur och n1 för att ej

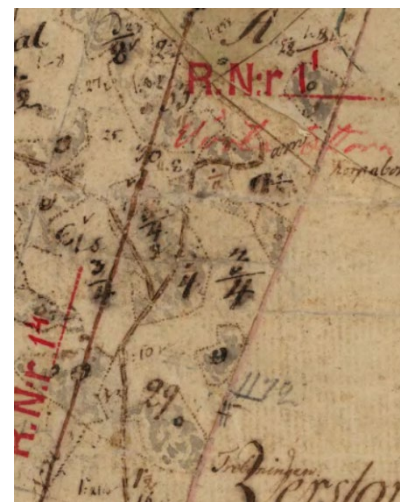


Bild 13. Karta från år 1816 med den samfälliga vägen

utfyllnad ska tillåtas mot stenvallen. En gammal samfällad väg har funnits i den västra kanten av planområdet vilken syns på kartan. Vägen är i princip onyttig och har överförts till Stora Vörta 1:72 i samband med lantmåteriförrättning akt:1080-2022/77, *Fastighetsbestämning och fastighetsreglering berörande Stora Vörta 1:72 m.fl.*, vilken vann laga kraft den 2 januari 2024.

Fornlämningar

Området innehåller inga registrerade fornlämningar. Om misstänkt fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas till den del som berör lämningen och förhållandena anmälas hos länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § 2 st. kulturmiljölagen.

Trafik

Gång och cykel

Nuläge

Området är idag inte bebyggt men en skogsväg sträcker sig från bostadsområdet i söder och vidare norrut. Genom planområdet finns även en gångstig som är en före detta samfällad väg vilken finns markerad på kartan ovan.

Längs Gamla Landsvägen finns gång- och cykelväg till Nättraby och Karlskrona. Ingen cykelväg eller gångbana finns inom bostadsområdet vid Fredmans väg. Längs den södra sidan av Mollbergs väg finns dock en markerad gångbana (målad på asfalten) fram till förskolan.

Planförslag och konsekvenser

Behov av åtgärder för oskyddade trafikanter har studerats och bedöms inte vara nödvändigt vid en utbyggnad av endast ca 10 bostäder. Om en större utbyggnad av bostäder blir aktuell norr om planområdet kan det bli aktuellt med att vidta trafiksäkerhetshöjande åtgärder för oskyddade trafikanter som tex. att bredda Mollbergs väg för att anlägga en gång- och cykelväg åtminstone fram till förskolan eller om sträckningen för denna kan dras fram på annat sätt från Gamla Landsvägen.

Kollektivtrafik

Nuläge

Busshållplats finns vid Skärva by utmed Gamla Landsvägen cirka 500 m söder om området där stadsbussen linje 5 (Nättraby) angör. Kustbussen 600 (Karlshamn), Flygbuss och regionbuss 150 (Ronneby) trafikerar hållplats Nättraby E22 ca 1 km från planområdet. Planområdet anses väl kollektivtrafikförsörjt.

Planförslaget och konsekvenser

Planområdet anses väl kollektivtrafikförsörjt med busstrafik. Ny bebyggelse inom planområdet bidrar även till ett ökat underlag för kollektivtrafiken.

Bil

Nuläge

Området är idag inte bebyggt men en skogsväg sträcker sig genom planområdet från bostadsområdet i söder vilken används för skogsbruket men även för rekreation av närboende i området.

Söder om planområdet ansluter en villagata, Fredmans väg, vilken är en återvändsgata med vändplats.

Gamla Landsvägen har en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på ca 2 003 fordon/dygn. Trafikmängden bedöms som låg och området är inte utsatt för bullerstörningar från trafiken. Tung trafik utgör ca 6 %. Hastigheten i höjd med planområdet är 50 km/h.

Planförslaget och konsekvenser

Området kommer att trafikförsörjas genom en förlängning av Fredmans väg genom befintligt bostadsområde. Gatan har planlagts enligt måtten för en traditionell villagata enligt kommunal standard. Parkering avses lösas inom kvartersmark dvs inom respektive tomt.

Parkering

Nuläge

Befintlig bostadsbebyggelse i närområdet har parkering inom den egna fastigheten. Enligt kommunens *Riktlinjer för parkering – cykel och bil* (antagen av kommunfullmäktige 2017) är parkeringsnormen två bilar per bostad inom zon D, när tillgången till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar är relativt litet. Minimikravet för bilparkering inom zon D är därför högre än i de andra zonerna.

Planförslag och konsekvenser

Kommunens ambition är att minska bilanvändandet och därför är vanligen parkeringsnormen en parkeringsplats per bostad från fastlandstaden (se bostadsförsörjningsprogrammet) och utåt. I Nättraby bör det vara tillämpningsbart då det finns busshållplats inom drygt 400 meter från planområdet samt är beläget ca 12 km från centrala Karlskrona.

För att nyttja respektive tomt maximalt möjliggör planen en uppställningsplats för bil på varje bostadstomt. Detta är en av anledningarna till att byggnader inte får placeras närmare gata än 6 meter. Detta avstånd möjliggör att bilar kan få plats på förgårdsmarken. Det är viktigt att bilar placeras på tomtmark och inte på gatan då vägarna är smala och framkomligheten kan antas bli låg om den även ska inrymma parkering i större omfattning.

Service

Offentlig service och kommersiell service

Nuläge

I Nättraby finns både offentlig och kommersiell service som bland annat vårdcentral, folktandvård, bibliotek, 5 förskolor och en F-9 skola, två matbutiker, två pizzerior/restaurang, bensinstation samt en hel del andra detaljhandelsaffärer.

Planförslaget och konsekvenser

Fler bostäder i närheten av Nättraby centrum bidrar till ett ökat kundunderlag.

Planområdet med fler bostäder kan bidra till ett något ökat elevunderlag för förskolor och skolor omkring planområdet. Exploateringen tillsammans med de andra planerade exploateringarna i Nättraby bidrar tillsammans till att underlaget för service i närområdet stärks vilket på sikt främjar hållbar utveckling och en levande tätort.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Platsen ligger i direkt anslutning till område som är anslutet till det kommunala nätet för vatten och avlopp, dock ej dagvatten. Dagvattenanläggningarna ingår i gemensamhetsanläggningen Stora Vörta ga:2 vilken förvaltas av Fredmans vägs samfällighetsförening.

Planområdet föreslås anslutas till det kommunala VA-nätet. Kommunen bygger ut ledningarna och fastighetsägaren/exploatören får betala anläggningsavgift enligt gällande taxa.

Planförslag och konsekvenser

Befintlig dricksvattenledning i Fredmans väg bedöms inte klara en anslutning av den föreslagna nya bebyggelsen inom planområdet. Vattenledningen behöver därför dimensioneras upp och förstärkas. I samband med ombyggnaden tas även höjd för att klara en eventuell framtida utbyggnad av ytterligare bostäder norr om planområdet. Befintlig avloppsledning bedöms klara anslutning av ytterligare fastigheter.

Dagvatten

Nuläge

Inom planområdet finns i dagsläget inget kommunalt ledningssystem för dagvatten. Avvattning sker idag via diken och terrängens lutning mot havet. Söder om området i Fredmans väg finns utbyggt VA-ledningsnät med dagvattenledningar, men ingår inte i kommunens verksamhetsområde

för VA. Kommunen har inga planer på att bygga ut kommunalt dagvatten i området.

Planförslag och konsekvenser

En dagvattenutredning har tagits fram av kommunen under hösten 2022, och uppdaterats mars 2024, för att få vetskap om hur dagvattnet ska tas omhand inom planområdet. Av utredningen framgår sammanfattningsvis följande: Då planområdet består till större delen av berggrund med tunt jordskikt samt att större delen av området sluttar norrut, är det inte möjligt att anlägga en självfallsledning som kopplar ihop det aktuella planområdet med befintlig dagvattenledning som leder söderut.

Planområdet sluttar naturligt mot norr och bör göra så även i framtiden. Föreslagen avrinningsväg bör därför vara till naturområdet norr om den föreslagna bebyggelsen. Därifrån fortsätter dagvattnet i naturliga avrinningstråk vidare mot recipienten.

Det finns inga bra förutsättningar för fördröjning på den bergiga delen av planområdet. Marken där fördröjningen är mest naturlig är strax nedanför den branta höjdkanten i nordöstra delen av planområdet.

Området sluttar norrut och bör göra så även i framtiden. Men i det lilla naturområdet, i sydväst i, kan höjdsättningen ses över och befintlig mark möjligtvis fyllas upp så att all nederbörd leds från tomterna ut mot vägen och vidare norrut i ett centrerat avrinningsstråk. Om tomterna ligger något högre än vägen så är området säkrat även för skyfall. Då leds vatten ut från tomterna och längs vägen ner mot naturområdet, där det sker en översilning på markområdet ner mot utjämningsmagasinet.

Utifrån dagvattenutredningen föreslås ett område för infiltration (utjämningsmagasin) inom naturmarken i nordost inom planområdet. En enklare grusväg för åtkomst till magasinet i syfte att kunna underhålla den bör anläggas från vändplatsen.

El, tele och uppvärmning

Området kan anslutas till befintligt eldistributionsnät, som ägs av E.ON. För att klara elförsörjningen för utbyggnad av ca 10 enbostadshus behöver en ny nätstation uppföras. I detaljplanens sydöstra del regleras ett område genom planbestämmelsen E₁ där nätstationen kan placeras.

Skanova har kabelanläggningar utmed Fredmans väg. Anläggningarna anses inte beröras av planens genomförande.

Det finns inget utbyggt fjärrvärmeledningsnät i närheten av planområdet vilket innebär att uppvärmning behöver ske med individuella lösningar.

Avfall

Hanteringen av avfallet ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Affärsverken AB.

Elektronisk kommunikation

Området kan anslutas till befintligt fibernät. Affärsverken Karlskrona AB har ansvar för fibernätet. Enligt 8 kap. 4 § punkt 10 PBL ska ett byggnadsverk ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bredbandsanslutning. Detta finns preciserat i 3 kap. 20a § plan- och byggförordningen (PBF) hur egenskapskrav ska användas. Vidare har Boverket också tagit fram nya allmänna råd (2017:1) om bredbandsanslutning. Det anges också i 3 kap. 20a § PBF att: En byggnad som innehåller bostäder eller arbetslokaler ska vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att lägenheterna lätt kan anslutas till ett höghastighetsnät för elektronisk kommunikation. Ett flerbostadshus ska vara utrustat med en accesspunkt i eller utanför byggnaden.

Detta säkerställs i kommande bygglovsprocess.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Detaljplanen berör de barn, yngre som äldre, flickor som pojkar, som idag rör sig genom området.

Idag rör sig barn främst i bostadsområdet söder om planområdet och på gatan Fredmans väg samt på gång- och cykelvägen längs med Gamla Landsvägen. I detaljplanen föreslås att en del av skogsmarken (hällmarken) sparas inom planområdet där även en mindre lektyta kan anläggas. De nya bostäderna blir en förlängning av det befintliga bostadsområdet vid Fredmans väg.

Alla människor under 18 år betraktas som barn. I Översiktsplan 2050 har Karlskrona kommun tagit ställning till hur barnperspektivet ska tas tillvara i plansammanhang.

Detaljplanen berör de barn och ungdomar som vistas och rör sig i och genom området samt på gatan Fredmans väg som är en återvändsgata idag. Det gäller både flickor och pojkar i alla åldrar. Planområdet består idag av skogsmark. Inga anlagda miljöer avsedda för barn och ungdomar tas i anspråk. Men eftersom återvändsgatan förlängs innebär det mer trafik på villagatan. Detaljplanen möjliggör för varierade typer av bostäder inom planområdet som friliggande villor och/eller radhus/parhus.

Genom att gatan Fredmans väg förlängs och förses med gatubelysning skapas en tryggare och mer upplyst miljö i området. Vid Gamla Landsvägen finns en busshållplats.

Nya bostäder med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar ger barn och ungdomar större möjlighet att röra sig självständigt. Från planområdet är det nära till naturen vilket inbjuder till spontanlek och rekreation.

Jämställdhet och mångfald

Del av fastigheten Stora Vörta 1:72 föreslås utvecklas med villor men även bostäder i form av parhus, radhus och kedjehus medges för att skapa möjlighet till olika behov av bostäder. Planområdet ligger i norra delen av Nättraby där det finns en övervägande del småhus.

Närheten mellan bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha samma förutsättningar för att få ihop ett fungerande vardagsliv om det som efterfrågas finns inom rimligt avstånd. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetssynpunkt och handlar om att alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, handla, möjlighet till aktiviteter, möjlighet till ett boende för hela livet m.m. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt eller går och cyklar.

En planering med säkra gång- och cykelvägar underlättar kopplingen mellan bebyggelse och olika mötesplatser i Nättraby vilket är en viktig aspekt i att få ett hållbart stadsbyggande. Det är även viktigt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga oavsett ålder och för personer som av olika anledningar inte har tillgång till bil.

Alla ska ha lika förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna på förskola, skola, handla, möjlighet till aktiviteter, möjlighet till boende för hela livet med mera. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt eller går och cyklar.

Det finns både offentlig och kommersiell service i Nättraby. Ca 230 meter söder om planområdet finns en förskola.

Närmaste busshållplats finns vid Skärva by utmed Gamla Landsvägen cirka 500 meter från planområdet.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet ligger i närheten av ett väl utbyggt gång- och cykelnät i Nättraby med närhet till offentlig och kommersiell service.

Detaljplanen skapar förutsättningar för nya bostäder vilket kommer att öka antalet människor som uppehåller sig inom området under fler tider på dygnet än idag. Särskild vikt bör läggas vid utformning av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir attraktiva, tillgängliga och trygga. Ett rikt socialt liv i området under en större del av dygnet skapar trygghet och säkerhet och verkar även brottsförebyggande.

Begreppet tillgänglighet används exempelvis för att beskriva hur väl en verksamhet, plats eller lokal fungerar för personer med funktionsnedsättning. Bebyggelse ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och Boverkets byggregler (BBR). Dessa frågor bevakas under bygglov. Tillgänglighet handlar även om hur lätt personer tar sig till och från ett område, tillgänglighet till offentlig och kommersiell service och andra viktiga målpunkter i och kring planområdet. Planförslaget kommer innebära en marginell ökning av biltrafik till och från området samt inom Nättraby. Fler boende bidrar dock med ökat underlag för kollektivtrafiken vilket kan öka turtätheten. Detta är positivt för personer som inte kan eller har möjlighet att köra bil eller cykla.

Planförslaget kommer inte förändra situationen gällande service i Nättraby då förslaget endast medger bostäder. Kundunderlaget kommer dock öka för olika funktioner såsom kollektivtrafik, service och förskola. För mer information om de sociala aspekterna se bilaga *social konsekvensanalys*.

Omgivningspåverkan

Gemensamma eller motstående intressen

Nuläge

De gemensamma intressen som medföljer detaljplanen är att den nya bebyggelsen ger ett större underlag för ytterligare utveckling av offentlig och kommersiell service i Nättraby samt att det kan skapa större efterfrågan på turtäthet i kollektivtrafiken.

De motstående intressen som medföljer detaljplanen är att den nya bebyggelsen kan komma att skymma delar av utsikten mot skogsområdet för närliggande bebyggelse.

I dagsläget är planområdet obebyggt. Befintlig bebyggelse i närheten består av bostadshus i 1-2 våningar. Skuggbildning utgörs idag av träd och annan vegetation. Gällande detaljplan direkt söder om planområdet medger bostadsbebyggelse i 2 våningar.

Planförslag och konsekvenser

Förändringar som sker i och vid befintliga bebyggelsemiljöer är en naturlig samhällsutveckling i form av förtätning. Att placera bebyggelse i anslutning till befintlig infrastruktur är en viktig hållbarhetsaspekt eftersom infrastrukturen används mer effektivt.

Ny föreslagen bebyggelse innebär ingen skuggpåverkan för den intilliggande bebyggelsen då den nya bebyggelsen kommer att uppföras norr om området. Däremot kommer exploateringen innebära omgivningspåverkan genom förändring av utsikten mot ett skogsområde.

Under lång tid har det funnits en luftledning direkt norr om befintlig bebyggelse. Ledningen är tagen ur drift och ska monteras ner enligt uppgift från E.ON. Det är dock oklart när detta ska genomföras.

Planområdet ligger i Nättraby i anslutning till befintlig infrastruktur. Med hänsyn till det naturnära läget samt att Karlskrona kommun ökar befolkningsmässigt görs bedömningen att platsen har ett stort värde att vidareutveckla med ny bebyggelse. Att tillskapa fler bostäder i området bedöms som ett stort allmänt intresse som bedöms väga upp påverkan vad gäller utsiktsförhållanden. Planförslaget har även stöd i den nya översiktsplanen, Översiktsplan 2050.

Solläge och skuggbildning

Det nya området ligger norr om befintligt bostadsområde, varför skuggor från tillkommande byggnader sannolikt inte kommer att påverka befintlig bostadsbebyggelse.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB och berör MSA-område, stoppområde höga objekt samt influensområde för väderradar. Riksintresset bedöms ej påverkas.

Kulturmiljövård

I öster gränsar planområdet till riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6§ MB (Verstorp-Skärva-Trantorp). Riksintresset bedöms ej påverkas.

Kommunöverskridande frågor

Detaljplanen berör inga kommunöverskridande frågor.

Strandskydd

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd.

Skogsbruksmark

Skogsmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk 3:4 Miljöbalken. Intressena bedöms beröras av föreslagen exploatering men anses inte försvåra ett rationellt skogsbruk då skogsmarken norr om området kan nås från väster och ägs av samma markägare. I gällande översiktsplan är området utpekade för bostäder.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Nuläge

Planområdet ligger norr om villagatan Fredmans väg. Avståndet till Gamla Landsvägen är cirka 250 meter (fågelvägen) och E22 cirka 500 meter. ÅDT (årsmedeldygnstrafiken) för Gamla Landsvägen är ca 2 003 fordon/dygn. Trafikmängden bedöms som låg och området är inte utsatt för bullerstörningar från trafiken. Tung trafik utgör ca 6 %.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015: 216) innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid planläggning av nya bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus. Förordningen innebär att:

- Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 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 65 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.
- Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrider 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.

En översiktlig trafikbullerberäkning har gjorts av Karlskrona kommun i programmet i Buller väg II. Beräkningarna redovisas nedan.

Förutsättningar

	Trafikmängd / mätår	Andel tung trafik	Hastighet	Vägbredd	Avstånd vägmitt	Höjdskillnad
E22	18 782 ÅDT Mätår 2018	9%	110	23	500	Planområdet ligger ca 15 meter ovanför vägen. I den västra delen är det en relativt jämn lutning men med en större nivåskillnad på ca halva sträckan. I den östra delen är det en brantare stigning i terrängen ca 10 meter från E22.
E22, östra	18 782 ÅDT Mätår 2018	9%	110	23	490	
Gamla Landsvägen	2 003 ÅDT Mätår 2015	6%	70	6,8	230	Planområdet ligger ca 2-6 meter ovanför vägen

Bild 12. Sammanställning av beräkningsunderlag för bullerberäkning.

Planförslag och konsekvenser

Enligt planförslaget tillkommer 9 nya bostäder vid en utbyggnad av planområdet med villabebyggelse. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg bedöms trafiken från det nya området alstra ca 45 fordon per årsmedeldygn (ÅDT). Detta medför endast en marginell trafikökning. Till år 2040 beräknas trafiken på Gamla Landsvägen öka till 2326 fordon/dygn, varav ca 6 % är tung trafik. En utveckling av ny bostadsbebyggelse enligt förslag till detaljplan för Stora Vörta 1:72 ingår i uppräkningsområdet av trafiken.

Beräkningar har gjorts av bullernivåer i plangräns mot söder vad gäller påverkan från de större vägarna E22 och Gamla Landsvägen. Beräkningarna har gjorts med hänsyn till en grov avbildning av terrängen och med förutsättningen att befintlig bebyggelse skärmar bullret i vissa delar av utbredningsområdet.

Trafiken har räknats upp till år 2022 respektive år 2040. Beräkningarna visar att bullret från E22 respektive Gamla Landsvägen inte överskrider varken gränsvärdet 60 dbA ekvivalent ljudnivå vid fasad, riktvärdet 50 dbA ekvivalent ljudnivå vid uteplats eller 70 dbA maximal ljudnivå vid uteplats.

	Trafikmängd / mätår	Trafikmängd 2022	Trafikmängd 2040	Ekvivalent ljudnivå 2022	Maximal ljudnivå 2022	Ekvivalent ljudnivå 2040	Maximal ljudnivå 2040
E22	18 782 ÅDT Mätår 2018	19 390 ÅDT (uppräkningsstal 0,8%)	22 380 ÅDT (uppräkningsstal 0,8%)	44	53	44	53
Gamla Landsvägen	2 003 ÅDT Mätår 2015	2 088 ÅDT (uppräkningsstal 0,6%)	2 326 ÅDT (uppräkningsstal 0,6%)	48	57	49	57

Bild 13. Sammanställning av beräknade ljudnivåer för nuläge år 2022 samt för framtid år 2040.

Föreningar

Enligt länsstyrelsens web GIS omfattas planområdet inte av markföreningar. Äldre kartmaterial över områden visar heller ingen tidigare verksamhet inom området. Någon miljöteknisk markundersökning har inte bedömts som nödvändig att ta fram för planområdet. Om förening upptäcks kommer tillsynsmyndigheten att underrättas.

Invasiva arter

Invasiva främmande arter (IAS) är arter som med människans hjälp tagit sig till områden där de inte hör hemma. I samband med hantering av massor för utfyllnad kan spridning ske av invasiva arter. Det är

fastighetsägarens ansvar att bekämpa invasiva främmande arter men även som verksamhetsutövare har man ansvar att undersöka så att åtgärden inte kan riskera att sprida invasiva främmande arter. Som verksamhetsutövare är det av största vikt att vidta försiktighetsåtgärder för att hindra spridning av invasiva främmande arter samt vidta åtgärder för att aktivt bekämpa eventuella invasiva arter. Om massorna som ska användas för utfyllnader är återvunna massor, dvs. avfall, krävs en anmälan enligt 9 kap miljöbalken och om massorna innehåller invasiva arter (eller föroreningar).

Radon

Nuläge

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

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³.

Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon.

Risker

Ras och skred

Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) hemsida omfattas inte planområdet av risk för ras eller skred.

Risk för högt vattenstånd

Fastigheten ligger långt mer än 3 meter över medelhavsnivån. Länsstyrelsen har tagit fram riktlinjer för byggnation i låglänta områden. Riktlinjerna baserar sig på SMHIs analys av extrema vattenstånd i Blekinge – nutid, år 2050 och år 2100. Riktlinjerna ger underlag om vilka risknivåer som länsstyrelsen utgår ifrån vid bedömning av lämplighet för olika typer av byggnationer. För bostäder anger länsstyrelsens riktlinjer säkerhetsnivån + 3,0 meter och för gata + 3,0 meter (RH2000) med år 2100 som planeringshorisont.

Klimatanpassning

Risk för översvämning

Planområdet ligger högt på en bergsrygg där risken för översvämning bedöms som mycket liten. En dagvattenutredning har tagits fram där förslaget innebär att en dagvattenanläggning med fördröjning anläggs i den norra delen av planområdet. Om dagvattnet hanteras enligt förslaget,

kommer risken för översvämning att minska ytterligare. Dagvattenutredningen har använt en klimatfaktor vid flödesberäkningarna.

Höga temperaturer

Detaljplanen innebär att naturmark kommer att tas i anspråk vilket innebär att naturmarken minskar inom området. En hel del naturmark kommer dock att sparas både norr och söder om området samt inom planområdet. Det finns dessutom gott om skogsmark omkring och i anslutning till planområdet samt stora sammanhängande skogsområden i närområdet som kan bidra till att hålla nere temperaturen.

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. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion och industrier.

Planförslag och konsekvenser

Det bedöms inte finnas någon risk för att någon miljö kvalitetsnorm för luft överskrids med tanke på de förhållandevis låga trafikmängderna på Gamla Landsvägen.

Vattenkvalitet

Nuläge

Dagvatten från planområdet infiltreras till viss del inom området i norr, men avleds i övrigt till vattenförekomsten Danmarksfjärden som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen för Danmarksfjärden är måttlig på grund av problem med övergödning och syrefattiga förhållanden. Miljö kvalitetsnormen för ekologisk status är god ekologisk status 2027. Danmarksfjärden uppnår inte god kemisk ytvattenstatus p.g.a. förekomst av miljögifter; vattenförekomsten är inte klassad med avseende på kemisk ytvattenstatus utan överallt överskridande ämnen. Miljö kvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus är god kemisk ytvattenstatus.

Planförslag och konsekvenser

Enligt dagvattenutredningen bedöms den förändrade markanvändningen inte ha någon anmärkningsbar påverkan för föroreningsmängder och halter från planområdet. Planområdets area på ca 3 ha utgör en mycket liten del av recipientens totala avrinningsområde på 620 km² varav

mängden föroreningar från planområdets dagvatten är minimal i förhållande till den totala belastningen på recipienten. Transportsträckan till recipienten är drygt 3,5 km och går via flera markavvattningsföretag där flödes hastigheten är låg. Med anledning av detta är bedömningen att dagvatten från planområdet inte utgör risk för negativ påverkan av miljö kvalitetsnormerna i recipienten.

Inom planområdet finns inga vattenförekomster som omfattas av MKN.

Luft

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. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion och industrier.

Luftföroreningar som kan påverka planområdet bedöms komma främst från vägtrafiken på Gamla Landsvägen eller från närliggande bostäder där det sannolikt förekommer vedeldning. Inga verksamheter med utsläpp finns i närheten av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Det bedöms inte finnas någon risk för att någon miljö kvalitetsnorm för luft överskrids med tanke på de förhållandevis låga trafikmängderna på lokalgatorna i närområdet.

Miljömål

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

Detaljplanen berör miljö målen *"God bebyggd miljö"*, *"Begränsad klimatpåverkan"*, *"Säker strålmiljö"*, *"Ingen övergödning"* och *"Hav i balans och levande skärgård"*.

Byggnation enligt förslaget innebär ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur, skapar ökat underlag för handel och service samt tillför ytterligare möjligheter för bostäder i attraktivt läge. Läget i närheten av kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil. Miljö målen *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan* bedöms främjas.

Miljömålet *"God bebyggd miljö"* främjas även om bullerskyddande boendemiljöer kan skapas i lägen nära centrum och kollektivtrafik, vilket ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil i samhället.

Miljömålet *"Säker strålmiljö"* berörs genom eventuellt markradon inom planområdet. Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon. Ett omhändertagande av dagvatten bidrar till att miljömålen *"Ingen övergödning samt Hav i balans och levande skärgård"*.

Ekosystemtjänster

Nuläge

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som gynnar människor, det vill säga upprätthåller eller förbättrar människors välmående och livsvillkor. Dessa tjänster produceras av ekosystemen och är alltså gratis. Exempel på ekosystemtjänster är pollinering (som utförs av pollinerande insekter eller andra djur), skydd mot naturkatastrofer som översvämningar och jordskred, vattenrening via till exempel våtmarker eller musslor, skadedjursbekämpning (som utförs av naturliga fiender, kan vara både insekter, svampar, bakterier och virus), grönytor för rekreation, reducering av partikelhalter och växthusgaser samt bildandet av bördig jord.

Planförslag och konsekvenser

Den största delen av befintlig vegetation inom området kommer att ersättas av bostadsbebyggelse med tomtmark och en lokalgata. En dagvattenutredning har tagits fram för området. Fördröjningsyta för dagvattenhantering föreslås inom planområdets nordöstra del vilket gynnar den biologiska mångfalden. Sammantaget bedöms inte den planerade markanvändningen vara en positiv förändring vad avser ekosystemtjänster när skogsmark ersätts av villatomter. Men en variation vid valet av tillkommande växtmaterial är att föredra med t.ex. blommande träd och buskar.

Områdena närmast befintlig bebyggelse i söder och i den norra delen av planområdet planläggs som naturmark för att bevara natur och för att säkra allmänheten tillträde till området. Ett större område i norr planläggs som natur för att möjliggöra plats för infiltration av dagvatten.

Ett värdefullt hållmarksområde med äldre tallar och stenmurar mellan tomterna i väster planläggs också som natur för att bevaras och skyddas i detaljplanen. Stenmurar har höga naturvärden och utgör en viktig ekologisk funktion i landskapet. Stenmuren i planområdets östra gräns kommer att bevaras och skyddas med planbestämmelse.

Undersökning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap ska en undersökning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning

(MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En undersökning som identifierar omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan för aktuellt planförslag finns framtagen 2019-01-08.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap kräver att strategisk miljöbedömning måste göras.

Bedömningen grundas på följande:

- Planområdet ingår i riksintresse för MSA-område luftrum, område med särskilt behov av hinderfrihet och stoppområde höga objekt. Inget av riksintressena bedöms beröras av föreslagen exploatering.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas.
- Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas.
- Områdets naturvärden är förhållandevis låga.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom buller, ljus- och skuggförhållande och kulturmiljöer. Fortsatt miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej behövas. Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande undersökningen och de är av samma uppfattning. Länsstyrelsen har i samrådet om behovsbedömningen dock framfört följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

Riksintresse

Planområdet gränsar till riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6§ MB. Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB och berör MSA-område, stoppområde höga objekt samt influensområde för väderradar. Då planområdet ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ronneby flygplats är Luftfartsverket samt Försvarsmakten sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser. Före byggstart (då bygglov eller miljötillstånd finns) ska också blanketten flyghinderanmälan enligt (Luftfartsförordningen SFS 2010:770) skickas in till Försvarsmakten. Flyghinderanmälan avser byggnader och andra föremål (högre än 45 m och belägna inom tätort, högre än 20 meter utanför tätort). För vidare information se www.forsvarsmakten.se där blankett finns. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att riksintressena inte bedöms påverkas i någon stor grad av förslaget.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Dagvatten

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning om VA och att en dagvattenutredning behövs för att kunna säkerställa en långsiktig hållbar dagvattenhantering. Det är viktigt att dagvattenutredningen tar hänsyn till

det lågpunktsområde som finns inom området och den risk för översvämning vid skyfall som finns.

Buller

Enligt bullerreglerna i plan- och bygglagen som trädde i kraft 2 januari 2015 är det ett krav att beräknade bullernivåer ska redovisas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen håller med kommunen om att bullerberäkning behöver tas fram med utgångspunkt för år 2040, baserat på dagens trafikmängd. Bullerutredningar ska alltid genomföras, utom när det är uppenbart onödigt.

Skyfall

Länsstyrelsen håller med kommunen om att en skyfallskartering bör tas fram i det fortsatta planarbetet.

MKN

Enligt 2 kap. 10§ PBL ska MKN följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvalitet och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det med tanke på planområdets läge inte bedöms finnas någon risk för att någon miljökvalitetsnorm ska överskridas.

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

Planförslaget bedöms inte påverka mellankommunala eller regionala förhållanden.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Planförslaget är i gällande översiktsplan för 2030 utpekad som utvecklingsområde för bostadsbebyggelse samt funktionsblandning. Förslaget bedöms överensstämma med gällande översiktsplan.

Naturmiljö

Det finns inga registrerade skyddsvärda träd i området, detta kan bero på att området inte inventerats för skyddsvärda träd. Det finns inte heller några registrerade arter, detta betyder dock inte att det inte finns några arter inom området. Enligt inskickat material finns det flera grövre och skyddsvärda tallar i området. Kommunen anger att skogen kommer att avverkas och äldre bevarandevärda tallar kommer att sparas så långt det är möjligt i landskapet mellan husen. Länsstyrelsen anser att en inventering över skyddsvärda träd i området bör tas fram i samband med planering av området. Eventuellt kan det krävas ett samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken.

Kommunen anger att det finns välbevarade stenmurar i området. Stenmurar har höga naturvärden och fungerar som ledlinjer och övervintringsmiljöer och har en viktig ekologisk funktion i landskapet. Stenmurarna kommer att bevaras och skyddas med planbestämmelse vilket länsstyrelsen ser positivt på.

Kulturmiljö

Planområdet gränsar till riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § MB. Om fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs i planhandlingarna. Länsstyrelsen anser att detta är tillräckligt.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga. Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimatteffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämningsrisk från höga flöden i närliggande vattendrag, om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden eller om en havsnivåhöjning kan medföra en permanent översvämning av hela eller delar av planområdet. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat. I ett framtida klimat väntas värmeböljor bli allt vanligare och mer ihållande. Ett integrerat system av gröna- och blåa infrastruktur ger ekosystemtjänster som, förutom att vara viktiga för dagvattenhanteringen, också har en betydande klimatreglerande effekt som bidrar till att minimera urbana värmeöar och öka komforten i både inomhus- och utomhusmiljön. Den skuggande och klimatreglerande effekten är speciellt viktig på platser där människor vistas mycket utomhus, t.ex. på skolgårdar. Grönska är även positivt ur ett energiperspektiv eftersom både behovet av uppvärmning och kylning av byggnader minskar. Samtidigt skapas också kolsänkor som är en betydelsefull ekosystemtjänst när det gäller minskad klimatpåverkan.

Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet

Barnkonventionen blev en del av svensk lagstiftning från den 1 januari 2020. Det är viktigt att trygghet och säkerhet implementeras i arbetet med detaljplanen. Dvs trygghet till/från busshållplatser, till skola m.m. för att varken unga eller äldre ska känna sig otrygga. Det är även av vikt att

områden som är allmänna tillgängliggörs för funktionshindrade. Kommunen har i handlingarna redogjort bl.a. för vilka typer av bostäder som efterfrågas och tillgängligheten. Länsstyrelsen anser att kommunen har redogjort för detta på ett tydligt sätt i planhandlingarna.

Energihushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt. I samband med planering påverkas möjligheterna till hållbar energianvändning på främst tre sätt:

- Möjligheten till effektiva transporter, genom t.ex. lokalisering och infrastruktur.
- Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom effektiv användning och användning från förnybara källor.
- Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara källor.

Faktorer att beakta är bland annat lokalisering, exploateringsstal, parkeringsnorm, avstånd till kollektivtrafik och turtäthet, möjligheter att försörja den nya bebyggelsen/anläggningen med fjärr-/närvarme och solvärme, tillgång till service samt funktionsblandning.

Elektronisk kommunikation

Den digitala infrastrukturen ska enligt 8 kap. 4 § punkt 10 PBL ingå som en del i planbeskrivningen. Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att redogöra för den digitala infrastrukturen i planhandlingarna i kommande planprocess.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

GATA

Gata, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p. – För att de nya tomterna ska kunna angöras behöver en ny gata anläggas. Gatan utgörs av allmän plats vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Allmänna platser i Nättraby har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploitören ska bekosta anläggandet och att det är ägarna till de nya tomterna som ansvarar för drift och underhåll.

NATUR

Naturområde, PBL 4 kap 5 § 1 st. 2 p. Områdena närmast befintlig bebyggelse i söder och i den norra delen inom fastigheten Stora Vörta 1:72 planläggs som allmän platsmark natur för att bevara naturmarken och för att säkra allmänhetens tillträde till området. Ett värdefullt hållmarksområde med äldre tallar och stenmurar mellan tomterna i väster planläggs också som natur för att bevaras och skyddas i detaljplanen. Ett större område i norr planläggs som natur för att möjliggöra plats för infiltration av dagvatten.

Kvartersmark

B

Bostäder, PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för byggnation av bostäder. Planförslaget har flexibla bestämmelser och rymmer ca 9 nya villatomter men även möjlighet till tätare byggnation finns i form av radhus, parhus och kedjehus. Områden planlagda för bostäder får enbart användas för bostadsändamål.

E₁

Transformatorstation, PBL 4 kap 5 § 1 st. 3 p. Detaljplanen möjliggör för anläggande av en ny transformatorstation. Planbestämmelsen ska säkerställa att minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstationen och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska upprätthållas.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Utformning av allmän plats

Dagvatten Marken är avsedd för dagvattenfördröjning, PBL 4 kap. 5§ 1 st 2 p. Inom planområdets nordöstra gräns medges ett område för infiltration av dagvatten.

Hällmark Hällmark ska bevaras, PBL 7 kap. 2§. Hällmarken ska skyddas och bevaras.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen, PBL 4 kap. 7§. Inom planområdet gäller enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna beträffande gatumark och naturmark.

Skydd av kulturvärden

q₁ Stenmur ska bevaras, PBL 4 kap. 8§. Stenmuren ska skyddas och bevaras.

Ändrad lovplikt

a₂ Marklov krävs även för fällning av träd inom naturområdet, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p. Syftet med bestämmelsen är att bevara de gamla tallarna inom naturområdet ur naturvärdessynpunkt.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1st 1 p. Bestämmelsen reglerar höjden på den nya bebyggelsen inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd för både enbostadshus och parhus/radhus/kedjehus. Höjden på ny bebyggelse är satt till maximalt 8,5 meter med avsikt att möjliggöra byggnader i 1–2 våningar.

h₂ Högsta nockhöjd vid takvinkel lägre än 22 grader för huvudbyggnad är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1st 1 p. Bestämmelsen reglerar höjden på den nya bebyggelsen inom planområdet för byggnader med en lägre takvinkel än 22 grader. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd för både enbostadshus och parhus/radhus/kedjehus. Höjden på ny bebyggelse är satt till maximalt 7,0 meter med avsikt att inte möjliggöra för högre byggnader än 1–2 våningar.

- Utnyttjandegrad
- e₁ 25,0 Största byggnadsarea för friliggande enbostadshus är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att inte hela fastighetens yta bebyggs.
- e₂ Högst en huvudbyggnad per tomt får finnas, PBL 4 kap. 11 § 1st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det inte byggs fler än en huvudbyggnad per tomt.
- e₃ Minsta tomtstorlek är angivet värde i kvadratmeter vid friliggande enbostadshus och parhus, PBL 4 kap. 11§ 1 st 1 p. – Bestämmelsen reglerar minsta fastighetsstorlek till 1000 kvadratmeter för friliggande enbostadshus och 500 kvadratmeter för parhus, radhus och kedjehus.
- Markens anordnande och vegetation
- n₁ Stenmur ska bevaras PBL 4 kap. 10 § . Planbestämmelsen syftar till att skydda och bevara stenmuren för dess kulturhistoriska värde.
- n₂ Fyllnad får ej ske mot stenmur, PBL 4 kap. 10 § . Planbestämmelsen syftar till att skydda och bevara stenmuren. Stenmurar har höga naturvärden och ska ges det utrymme som är nödvändigt för att inte skada naturvärdena.
- Placering
- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till angränsande fastigheter.
- p₂ Komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns. Nockhöjden får vara högst 4,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till angränsande fastigheter. För att begränsa höjden på komplementbyggnader, anges en högsta nockhöjd på 4,5 meter.
- p₃ Garage eller carport ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata där angöring sker. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa god sikt samt att en extra bilplats kan anordnas på uppfarten.
- Utformning
- f₁ Byggnader ska anpassas med hänsyn till befintlig terräng och ska uppföras i suterräng, på pelare eller genom trappning, 4 kap. 16 § 1 p PBL. Terrängen sluttar inom de två nordligaste tomterna. Planbestämmelsen syftar till att låta byggnaderna anpassas till befintlig terräng.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum planen vinner laga kraft, PBL 4 kap 21 §. Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom 10 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 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.

Genomförande av detaljplanen

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, 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.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Exploatören är ansvarig för detaljplanens genomförande.

Exploatören svarar för och bekostar utbyggnad av allmän platsmark: gata inklusive belysning och naturmark.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten- och avloppsledning inom allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av planområdets dagvattenanordningar.

Efter godkänd utbyggnad av gata och dylikt ska dessa övertagas till drift och underhåll av fastighetsägarna.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för några gator i Nättraby med omnejd. Skötsel av gator sker i regel genom att marken ingår i gemensamhetsanläggningar som förvaltas av samfällighetsföreningar.

Den allmänna platsmarken, inklusive gatan i planområdet, ska förvaltas gemensamt av de fastigheter som har nytta av den, så kallat enskilt huvudmannaskap. Lämpligtvis sker detta genom bildande av en gemensamhetsanläggning vilket inrättas genom en lantmäteriförrättning.

Skälen för enskilt huvudmannaskap inom planområdet är att det i första hand är fastigheterna inom planområdet som har behov av vägen, att den föreslagna utbyggnaden är begränsad och att närliggande planområden historiskt eller i dagsläget har enskilt huvudmannaskap.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avseende utförande av gator och allmänna platser ska tecknas mellan fastighetsägaren/exploatören och kommunen.

Exploateringsavtalet utgår från följande grundprinciper

- Kommunen bygger ut och bekostar vatten- och avloppsledningar.
- Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av all övrig infrastruktur inom allmän plats, så som gator, belysning och dagvattenledningar. Infrastrukturen ska hålla kommunal standard.
- Allmän platsmark överläts, utan ersättning, till fastighetsägarna för drift och underhåll. Förvaltning kan ske t.ex. genom gemensamhetsanläggning som bildas vid lantmäteriförrättning.
- Exploatören ansöker om och bekostar erforderliga lantmäteriatgärder för fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning samt eventuella rättigheter.

Tekniska frågor

Utredningar

Under planprocessen har följande utredningar tagits fram:

- Naturvärdesinventering med fördjupning för fåglar, se sidan 16.

- Inventering och bedömning av påverkan på fladdermusfaunan, se sidan 17.
- Dagvattenutredning, se sidan 23.

Vatten och avlopp (VA)

Kommunens VA-avdelning ansvarar för att utöka VA-nätet till det nya planområdet med anslutningspunkter. Fastighetsägaren ansvarar för servisledningar fram till anslutningspunkten.

Avfall

Affärsverken Karlskrona AB är ansvarig för avfallshantering och bör kontaktas för lokalisering av avfallsutrymme och utformning av vändplatser för avfallsfordon. Karlskrona kommuns föreskrifter för avfallshantering ska följas.

El och fiber

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet inom detaljplanen. Affärsverken Karlskrona AB är ansvarig för fiber.

Parkering

Parkering sker på kvartersmark inom fastigheterna.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatören svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning inklusive samtliga utredningar och inventeringar samt övriga kostnader för genomförande av detaljplanen.

Vatten och avlopp (VA)

Utbyggnaden av det kommunala VA-nätet finansieras genom anläggningsavgifter som erläggs av fastighetsägarna i samband med anslutningspunkternas upprättande.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av dagvattenledningar och dagvattenanläggningar. Tomtagarna står för skötseln av dagvattenanläggningen.

Avfall

Avfallshantering betalas genom Affärsverken Karlskrona AB:s fastställda taxa för hämtningsabonnemang.

El och fiber

El betalas genom Energidistribution AB:s fastställda taxa för tjänsten. Fiber betalas genom Affärsverken Karlskrona AB:s fastställda taxa för tjänsten.

Säkerhet

Som säkerhet för att exploatören fullgör sina åtaganden enligt exploateringsavtalet ska exploatören överlämna en bankgaranti eller liknande värdehandling till kommunen innan planen antas. Brister exploatören i sina skyldigheter enligt exploateringsavtalet äger kommunen rätt att helt eller delvis ta bankgarantin i anspråk för att rätta till vad som brister. Säkerheten ska gälla tills godkända övertagandebesiktningar är utförda.

Fastighetsrättsliga frågor

Avslutad lantmäteriförrättning

I lantmäteriförrättning akt 1080-2022/77, *Fastighetsbestämning och fastighetsreglering berörande Stora Vörta 1:72 m.fl.*, vilken vann laga kraft den 2 januari 2024, är gränsen österut och västerut bestämd till stenmursmitt. Genom planområdet löpte tidigare en 5 alnar (ca 3 meter) bred samfällid väg, Östra Nättraby s:2, bildad vid enskifte år 1816, akt 10-NÄT-62. Vägen var i princip onyttig och överfördes till Stora Vörta 1:72 i förrättningen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske genom att samtliga planerade bostadsfastigheter inom planområdet avstyckas från exploateringsfastigheten. Resterande mark inom planområdet skulle kunna utgöra en marksamfällighet. I denna kan även E-området ingå, alternativt kan E-området överlåtas till huvudmannen.

Exploatören ska ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning för berörda fastigheter, gemensamhetsanläggningar och rättigheter.

Gemensamhetsanläggningar

Om gemensamhetsanläggning ska bildas för allmän platsmark sker detta genom ansökan om lantmäteriförrättning. Fastigheten Stora Vörta 1:72 bör också ha andel i gemensamhetsanläggningen. Fastigheten Stora Vörta

1:72 bör också ha rättighet att köra över naturområdet i norr för åtkomst till skogsmarken, vilket bör tryggas med servitut.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som medföljer detaljplanen för del av fastigheten Stora Vörta 1:72.

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i hektar (ca)
Del av Stora Vörta 1:72	Stora Vörta 1:72 är idag icke planlagd skogsmark. Området föreslås planläggas för kvartersmark bostäder och allmän platsmark gata och natur med enskilt huvudmannaskap	Genom avstyckning nybildas fastigheter för bostadsändamål. Genom fastighetsreglering kan en samfällighet för allmän platsmark bildas.	Totalt ca 3 ha

Sammanfattande konsekvenser

Detaljplanen för del av Stora Vörta 1:72 är belägen i den norra delen av Nättraby, norr om E22 och nordväst om Skärva by. Området avgränsas av ett bostadsområde i söder med friliggande villor och av skogsmark i öster, väster samt även i norr. Planområdet är ca 3 ha stort.

Planområdet föreslås planläggas för bostäder (B). Den nya bebyggelsen föreslås i första hand bli friliggande villor men detaljplanen medger även möjlighet till bebyggelse i form av radhus, parhus och kedjehus i högst två våningar. Eftersom flexibilitet eftersträvas i nya detaljplaner är det viktigt att möjliggöra byggande av andra bebyggelsetyper än friliggande enbostadshus. Planområdet föreslås exploateras med 9 villor men beroende på vilka typer av bostäder som byggs kan ytterligare ett antal bostäder rymmas inom området.

Planförslaget medför en expansion av Nättraby genom en förlängning av redan befintligt bostadsområde. Detta innebär ett effektivt markutnyttjande och nyttjande av befintlig infrastruktur vilket innebär en god resurshushållning. Detta är i linje med intentionerna i den gällande översiktsplanen, Karlskrona 2050, och bidrar till att uppfylla bostadsförsörjningsprogrammets målsättning.

För att ytterligare kartlägga områdets naturvärden har en naturvärdesinventering, och med en fördjupad fågelinventering, tagits fram av konsult (Norconsult år 2023). Av utredningen framgår att området utgörs av en 50-60 år gammal tallplantering (produktionsskog) som genomkorsas av en mindre ledningsgata. Dessa noterats som två naturvärdesobjekt av klass 4 (visst naturvärde) men bedöms ligga nära gränsen för klass 3 (påtagligt naturvärde).

I den västra delen av planområdet finns värdefull naturmark i form av hållmark och äldre tallar vilket bevaras och skyddas i planen som naturområde. De ur kulturhistorisk synpunkt värdefulla stenmurarna som finns längs planens västra gräns har också fått ett skydd i detaljplanen.

Fågelfaunan i området är normal för traktens skogsområden och ett antal fågelarter nyttjar skogen och ledningsgatan för häckning och/eller födosök.

En fladdermusutredning har också tagits fram av konsult. Vid denna noterades sju, eller eventuellt åtta, olika fladdermusarter i området, bland annat enstaka noteringar av förbipasserande barbastell (NT). Trots det relativt höga antalet arter bedömdes dock inventeringsområdet sammantaget vara mindre intressant för fladdermöss. Värde ligger snarare i närheten till de mer oexploaterade områdena norrut

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB och berör MSA-område, stoppområde höga objekt samt influensområde för väderradar. I öster gränsar planområdet till riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6§ MB (Verstorp-Skärva-Trantorp). Riksintressena bedöms ej påverkas.

Planens genomförande kommer att innebära en något ökad trafik på Fredmans väg som genom en förlängning kommer att trafikförsörja de nya bostäderna. Trafikökningen bedöms dock som marginell eftersom antalet tillkommande bostäder är så pass litet.

Planområdet föreslås anslutas till kommunalt VA. En dagvattenutredning har tagits fram av kommunen. Då planområdet till större delen består av berggrund med tunt jordskikt samt att större delen av området sluttar norrut, är det inte möjligt att koppla ihop planområdet med befintlig dagvattenledning som leder söderut. Inom planområdet finns inga bra förutsättningar för fördröjning av dagvattnet på den bergiga delen. Däremot finns ett område strax nedanför den branta höjdkanten i nordost där det föreslås ett område för infiltration (utjämningsmagasin) inom naturmarken.

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av urberg och morän i sin helhet. Grundläggningsförutsättningarna för området bedöms därför som mycket goda varför någon översiktlig geoteknisk utredning inte anses nödvändig i detta skede. Geotekniken kommer i stället att klarläggas under bygglovsskedet.

Enligt Länsstyrelsens webGIS är området inte utpekade som riskklassat potentiellt förorenat område.

I södra delen av planområdet går en kraftledning (luftledning) som tagits ur drift och ska monteras ner enligt uppgift från E.ON. Det är dock oklart när detta ska genomföras.

Kommunen har tagit fram en trafikbullerutredning där beräkningar har gjorts av bullernivåer i plangräns mot söder vad gäller påverkan från de större vägarna E22 och Gamla Landsvägen. Beräkningarna visar att bullret från E22 respektive Gamla Landsvägen inte överskrider varken gränsvärdet 60 dbA ekvivalent ljudnivå vid fasad, riktvärdet 50 dbA ekvivalent ljudnivå vid uteplats eller 70 dbA maximal ljudnivå vid uteplats.

Detaljplanen berör miljömålen *"God bebyggd miljö"*, *"Begränsad klimatpåverkan"*, *"Säker strålmiljö"*, *"Ingen övergödning"* och *"Hav i balans och levande skärgård"*.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Eleonor Karlsson, planchef
Christina Johansson, planarkitekt
Ann-Sofie Silverskär, planarkitekt
Josefin Johnsson, bygglovhandläggare
Rebecca Lindkvist, bygglovhandläggare
Susanne Johansson, miljöhandläggare
Hans Johansson, kommunekolog

Kommunledningsförvaltningen

Clas Lindell, exploateringsingenjör
Annika Spåhl, exploateringsingenjör
Sattar Zad, exploateringsingenjör

Drift- och servicesförvaltningen

Anders Norén, trafikingenjör
Peter Håkansson, rönnätschef
Richard Andersson, projektering och dagvatten
Richard Eriksson, dagvattenutredning
Kristina Berlin, dagvattenutredning

Eleonor Karlsson
planchef

Christina Johansson
planarkitekt