

Planbeskrivning



Detaljplan för
del av Frändatorp 25:14 och 25:19
Sturkö, 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 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 planförslaget.....	7
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	8
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna.....	11
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	21
Förklaring av planbestämmelserna.....	32
Genomförande av detaljplanen.....	36
Sammanfattade konsekvenser.....	41

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning

Social konsekvensanalys

Länsstyrelsen Blekinge län

Länsstyrelsens yttrande över undersökningen

Metria

Fastighetsförteckning

Grundkarta

WSP

Bullerberäkning

Administrativa frågor

Planförfarande

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen från 2014, planen 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 omstart av detaljplan	2019-05-02
MSN beslut om samråd	Andra kvartalet 2020
MSN beslut om granskning	Fjärde kvartalet 2020
MSN beslut om antagande	Andra kvartalet 2021
Laga kraft	Andra kvartalet 2021

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



Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Planarbetet med aktuell detaljplan startades upp år 2008. 2010 togs ett planprogram fram. Av olika anledningar har planarbetet sedan inte fortsatt. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2/5 2019 att starta om planarbetet och att beslutets datum ska räknas som planens startdatum. En ny undersökning har sedan planens nya startdatum tagits fram.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att bidra till en utveckling av Sturkö genom att möjliggöra ny bebyggelse på platsen. Vidare är syftet att ny bebyggelse ska kunna uppföras kring en väg som idag fungerar som genomfartsgata till befintliga bostäder. Detta innebär en naturlig komplettering kring vägen. Planen ska medge en flexibilitet gällande bostadstyper. Anpassning ska ske till naturvärden inom planområdet.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger på nordöstra Sturkö. Planområdets storlek är ca 1,6 ha.



Bild 2. Översiktskarta med planområdets läge på Sturkö.



Bild 3. Översiktskarta med ungefärlig planområdesgräns.

Markägoförhållande

Fastigheterna som berörs är Frändatorp 25:14 och Frändatorp 25:19. Båda fastigheterna är privatägda.

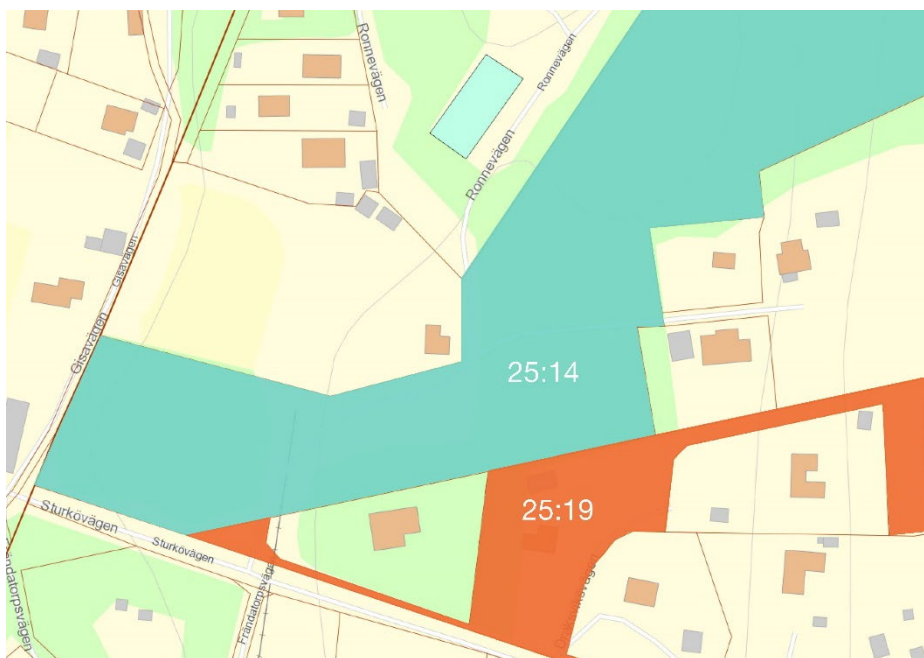


Bild 4. Fastighetskarta.

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen omfattar ett område på norra Sturkö, i nära anslutning till Sturkövägen. Två fastigheter berörs av förslaget. Marken består idag av naturmark samt en befintlig väg. En naturinventering har genomförts och planförslaget har justerats efter dokumenterade naturvärden inom planområdet.

Planförslaget medger ny bostadsbebyggelse. Blandade typer av boendeformer tillåts för att möjliggöra varierande boendeformer. Byggrätterna regleras med högsta nockhöjd om mellan 4,5 till 10 meter. En planbestämmelse reglerar att minst en uteplats per bostad eller gemensam uteplats ska placeras eller konstrueras så att gällande riktvärden för buller uppfylls.

Förslaget innebär vidare att lokalgata inom området (Ronnevägen) kan breddas för att tillåta en större mängd trafik. En ny lokalgata tillkommer i planområdets norra del.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Det aktuella området är inte utpekad i FÖP Skärgård eller ÖP 2030. Däremot går den föreslagna bebyggelsen i linje med både översiktsplanens och FÖP Skärgårds intentioner om att samla bebyggelse till redan bebyggda områden för att utnyttja befintlig infrastruktur mer effektivt samt att lämna helt oexploaterade områden orörda.

En ny översiktsplan håller på att tas fram. Just nu finns en samrådsversion framtagen. I denna betonas vikten av att koncentrera bebyggelse till ett fåtal platser i skärgården som kan försörjas med kollektivtrafik. Området som är aktuellt i denna detaljplan är här utpekad som utvecklingsområde för sammanhållen bebyggelse.

Kommunalt

bostadsförsörjningsprogram

I handlingsprogrammet (antaget 2018) till Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram redovisas att inriktningen för nyproduktion på landsbygden bör vara flerbostadshus och marklägenheter, bostäder med god tillgänglighet samt småhus. Platsen i fråga gränsar till småhus och det finns även en stor efterfrågan på småhus på Sturkö. Planen medger även andra typer av bostäder, såsom flerbostadshus och radhus.

Grönstrukturplan

Området omfattas inte av Karlskrona kommuns grönstrukturplan.

Detaljplaner

Området omfattas inte av någon detaljplan idag. Norr om planområdet finns en detaljplan för ett fritidshusområde (J47). Detaljplanen är från 1966. Här tilläts områden för bostadsändamål (fritidsstugor) i form av radhus.

VA-plan

Kommunala VA-ledningar finns i anslutning till planområdet. Föreslagen bebyggelse kan ansluta sig till dessa.

Övriga beslut

Planarbetet med aktuell detaljplan startades först upp år 2008. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2/5 2019 att starta om planarbetet och att beslutets datum ska räknas som planens startdatum.

Planprogram

Tidigare i processen har ett planprogram tagits fram. Något nytt planprogram kommer inte att tas fram efter beslutet av omstart av detaljplanen. Även om detaljplanen nu startats om kommer de synpunkter och yttranden som inkom i det tidigare planprogrammet att beaktas. Det kommer dock inte att göras någon planprogramsredogörelse till det före detta programmet och planprogrammet kommer heller inte att tillhöra planhandlingarna till detaljplanen. Några av de synpunkter som inkom under samrådet till det före detta planprogrammet var:

- GC-väg bör byggas ut längs Sturkövägen.
- De nordligaste föreslagna fastigheterna samt tillhörande infart till dessa bör tas bort.
- Kulturlandskapsutredning bör göras.
- Vändplan i öster bör tas bort liksom den del som omfattar Frändatorp 25:13.
- Hänsyn bör tas till befintliga naturvärden.
- Hänsyn till ledningar med ev. u-områden.
- Stenmurar bör bevaras.
- Det finns inga särskilda skäl för att föreslå bostäder på mark där strandskydd råder.
- Bullermätning bör utföras.
- Framtagen miljöbedömning vid programskedet var inte tillräcklig.
- Positivt med nya bostäder i skärgården.
- Vissa redovisade gränsdragningar är felaktiga.

I det nya förslaget har fastigheterna Frändatorp 25:13, 25:52, 25:85 samt 25:53 tagits bort ur förslaget. Förslaget har även justerats så att de fastigheter som föreslås längst i norr ligger längre söder ut och även längre in från

vägen. Den norra infarten har även flyttats. Förslaget har justerats så att det inte längre omfattar mark där strandskydd gäller.

En översiktlig kulturlandskapsutredning genomfördes av Blekinge museum år 2012. Vid utredningen påträffades inga fasta fornlämningar. Det kan inte uteslutas att kulturhistoriska lämningar finns i områden kring detaljplanen. Dessa ligger dock utanför plangränsen och påverkas därmed inte av planförslaget..

I förslaget lämnas mark mellan Sturkövägen och den nya bebyggelsen för att en gång- och cykelväg ska vara möjlig att anlägga här.

En bullerutredning samt en ny grundkarta har tagits fram. En ny undersökning har även tagits fram. Denna har samrått med länsstyrelsen.

En ny naturinventering har tagits fram för att identifiera naturvärden på platsen. Se vidare beskrivning under rubriken ”Natur”.

Genom dialog med ledningsägare har konstaterats att inga ledningar behöver skyddas med u-område. Läs mer under rubriken ”Fastighetsrättsliga frågor”.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Nuläge

Området består idag av naturmark men gränsar till befintlig bebyggelse i form av småhus. Idag finns bebyggelse norr och öster om det aktuella planområdet. Bebyggelsen består av fristående enfamiljshus, både i form av permanentbostäder och fritidsbostäder.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att fler bostäder tillkommer inom området. Detaljplanen medger bostäder. Detta innebär att flera olika hustyper tillåts inom planområdet; bland annat friliggande och sammanbyggda enbostadshus samt flerbostadshus. Följande bilder visar tre olika illustrationsplaner som är exempel på några sätt som bebyggelsen skulle kunna utformas med villor, parhus och flerbostadshus. Bilderna redovisar inte hur den faktiska bebyggelsen kommer att se ut. Detta fastställs i bygglovskedet. Bilderna syftar till att öka förståelsen över hur framtida bebyggelse skulle kunna vara utformad.



Bild 5. Illustrationsplan som redovisar hur bebyggelse skulle kunna vara placerad om området bebyggdes med endast villor.



Bild 6. Illustrationsplan som redovisar hur bebyggelse skulle kunna vara placerad om området bebyggdes med villor i den västra delen och parhus i den östra delen.



Bild 7. Illustrationsplan som redovisar hur bebyggelse skulle kunna vara placerad om området bebyggdes med viss villabebyggelse men även parhus i sydost och flerbostadshus i den västra delen.

Natur och kulturmiljö

Natur

Nuläge

Naturmarken består av blandad växtlighet med både träd, buskar, sly och undervegetation. Berg i dagen finns. Området gränsar även till ett kärr. En naturinventering togs fram 24/7 2019 av Karlskrona kommuns kommunekolog. Enligt naturinventeringen är naturen varierad med ömsom tätare partier av lövskog (i relativt tidigt stadie) och ömsom öppnare områden som präglas av gräs och hållmarker med lavpåväxt (domineras av renlav och tuschlav samt ljung). På vissa ställen finns större lövträd som stått mer eller mindre fritt under den tiden som marken betades. Det finns även god förekomst av bärande träd (arter som bär frukter som är av intresse för fåglar och andra djur) och buskar så som oxel, rönn, hagtorn och en m.m. Dessa är viktiga för småfåglarnas överlevnad vintertid. De längre stenmurarna som påträffats inom området kan antas vara bo- och övervintringsplatser för ett flertal arter. Generellt är dessa i gott skick och hyser utöver biologiska värden även kulturvärden. De skulle tjäna på att få komma fram i solen igen.

Den rödlistade arten (kategori: EN – starkt hotad) ekorrsvingel påträffades på en plats inom det utpekade området. Platsen stämmer överens med det

som finns inlagt i artportalen sedan tidigare. Slåttergräsfjäril påträffas vid hållmark i norra delen av planområdet.



Bild 8. Orange yta markerar fynd av ekorrsvingel. Rosa yta markerar fynd av slåttergräsfjäril.

Planförslag och konsekvenser

De platser där ekorrsvingel och slåttergräsfjäril påträffats inom planområdet vid naturinventeringen planläggs som naturområde.

Kulturmiljö

Nuläge

En översiktlig kulturlandskapsutredning genomfördes av Blekinge museum 2012. Inga fasta fornlämningar påträffades inom området. Boplatslämningar under mark kan dock inte uteslutas, men i aktuellt förslag har denna del uteslutits ur detaljplanen och berörs inte av föreslagen exploatering.

Planförslag och konsekvenser

Enligt Länsstyrelsen krävs ingen särskild utredning.

Landskapsbild

Nuläge

Området är idag obebyggt och består av naturmark.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse inom planområdet skulle förändra landskapsbilden. Förändringen bedöms vara acceptabel då stora delar av omkringliggande områden är bebyggda med bostäder. Området i sig upplevs idag vara ett bostads- och sommarstugeområde.

Mark och topografi

Nuläge

Markområdet är förhållandevis flackt med mindre naturliga höjdvariationer. Inom planområdet varierar höjderna mellan + 12,6 m till + 15,2 m (RH 2000).

Planförslag och konsekvenser

Byggnation enligt planförslaget kommer inte behöva göra några stora ingrepp i markens topografi. Mindre justeringar kan dock behövas vid grundläggning.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Marken består till största del av ett tunt jordlager av morän på berg. I de norra delarna består marken av sandig morän.

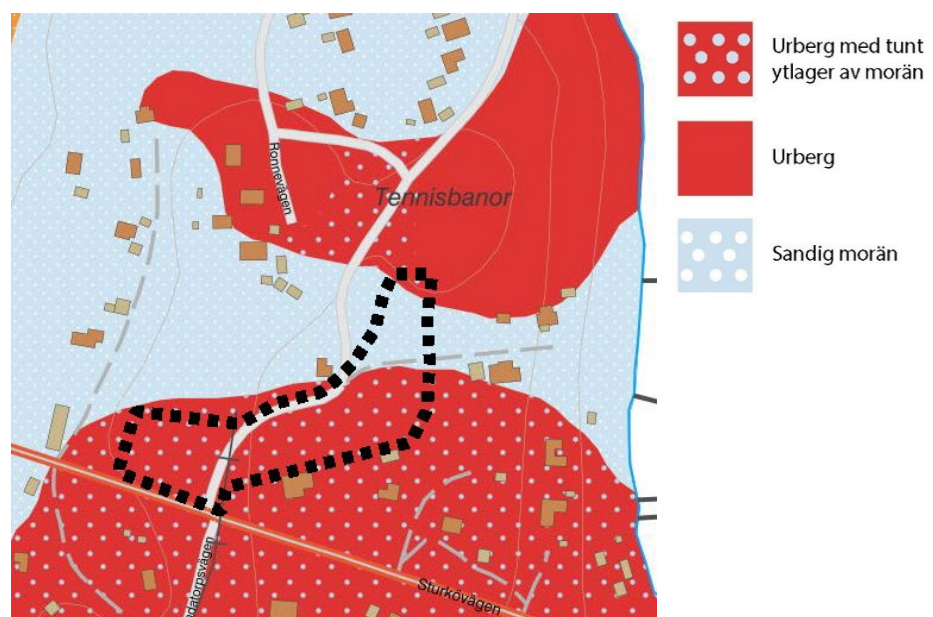


Bild 9. Jordartskarta från SGU.

Planförslag och konsekvenser

Någon geoteknisk utredning har inte utförts inom området. Exploatören ansvarar för att erforderliga markundersökningar genomförs.

Trafik

Gång och cykel

Nuläge

Gång- och cykelväg finns idag ca 700 meter västerut.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av gång- och cykelvägnätet men föreslagen bebyggelse närmast Sturkövägen förläggs så att en framtida utbyggnad av gång- och cykelväg är möjlig.

Kollektivtrafik

Nuläge

Området försörjs med buss i anslutning till området vid Sturkövägen där buss 123 passerar till och från Karlskrona centrum. Drygt en kilometer åt väster ligger Bredaviks brygga där skärgårdspendeln in till Karlskrona centrum anlägger på vardagar.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring i avstånd eller tillgänglighet till kollektivtrafik. Ett utökat antal bostäder skapar dock ett större underlag för kollektivtrafiken.

Bil

Nuläge

Trafik ansluts till området via Sturkövägen. Ronnevägen som passerar genom planområdet fortsätter till fritidshusen i norr. Vändmöjligheter finns strax norr om tennisbanan.

Trafikverket är väghållare för Sturkövägen. Ronnevägen innefattas i en gemensamhetsanläggning.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär fler in- och utfarter mot Ronnevägen. Merparten av de illustrerade fastigheterna nås från Ronnevägen. Ronnevägen planläggs som lokalgata. Planförslaget innebär även att en viss omgestaltning är möjlig för vissa delar av Ronnevägen, främst vid korsningen i mitten av

planområdet. Bedömningen är att vägen inte behöver breddas i och med tillkomsten av de föreslagna bostäderna då det handlar om en mindre mängd i ett område som är och fortsatt kommer att ha en lantlig karaktär. Bedömningen är att 3,5 meter köryta med platser för att stanna vid möte är tillräckligt. Breddning är dock möjlig enligt plan om det skulle behövas i framtiden. Området som i plankartan är utpekad som "GATA" ska dock även rymma eventuella slänter samt dagvattenhantering, exempelvis dagvattendiken. Det är därför av stor vikt att hela ytan inte hårdgörs. Vid vissa delar är gatuområdet smalare. Detta beror på att natuorytor finns på sidan av gatan och dessa är möjliga att använda för dagvattenhantering.

För den norra delen av förslaget föreslås även en ny lokalgata som förser nya bostäder. Denna leds ut till Ronnevägen. För den västra delen kan en ny infart behövas för nya bostäder, detta löses dock på kvartersmark. Parkering löses på den egna fastigheten.

Vägrättsområde Sturkövägen

Trafikverket är väghållare för Sturkövägen. I dialog med Trafikverket har vägrättsområdet för Sturkövägen fastställts till 5 meter från väggkant (röd linje i kartan nedan). Från vägrättsområdet måste det vara ett 12 meter bebyggelsefritt område och bullerplank får inte stå närmre än 2 meter från vägrättsområdet.



Bild 10. Röd linje markerar vägrättsområde för Sturkövägen.

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

Avståndet till skola, butik och andra servicefunktioner på Sturkö är ca 1,3 km.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring för tillgängligheten till service. Ett utökat antal bostäder skapar dock ett större underlag för servicefunktioner att finnas kvar och utvecklas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Kommunala VA-ledningar finns framdraget till omgivande bebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Bostäderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Nuläge

Det finns inga dagvattenledningar inom eller i närheten av planområdet idag.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse kommer innebära fler hårdgjorda ytor. Frågan avses studeras vidare inom det fortsatta planarbetet.

El, tele, optik och uppvärmning

Nuläge

El- och telenät finns inom planområdet. Även bredband finns utbyggt på Sturkö Fjärrvärme finns inte i närheten av planområdet.

Skanova har ledningar inom planområdet. Dock behöver dessa inte säkras med u-område i plankartan. Detta har samråtts med Skanova. En sträcka av Skanovas ledningar inom planområdet är luftledningar. Dessa kan grävas

ner i samband med exploatering av området. Fastighetsägaren bekostar eventuell nedgrävning.

Det finns andra ledningar inom kvartersmark tillhörande E.ON. Dessa ledningar är lågspänningsledningar och i samråd med E.ON pekas dessa inte ut som u-områden. Vissa av E.ON:s ledningar är även planerade att tas bort och ersättas med nya ledningar som ska dras i Ronnevägen. Även dessa ledningar kommer att vara lågspänningsledningar.

Planförslag och konsekvenser

Uppvärmning kommer att ske genom enskilda anläggningar i varje bostadshus. El- och telenät finns att tillgå och kopplas till nya bostäder, liksom bredbandsanslutning.

Avfall

Nuläge

Kommunal avfallshantering sker för närliggande fastigheter idag.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen bebyggelse kommer medföra en något ökad mängd hushållsavfall inom området. Hantering av den ökade mängd hushållsavfall som bedöms skapas genom planförslaget bedöms vara hanterbar.

Sociala aspekter

Nuläge

Området är beläget intill ett fritidshusområde. Närhet finns till busshållplats. Till servicefunktioner på norra Sturkö är det ca 1,5 km. Planområdet består idag av en väg och naturområden.

Planförslag och konsekvenser

Komplettering av permanentbostäder inom området kan ha flera positiva effekter. Eftersom bostäderna förläggs längs en infartsväg som idag inte är bebyggd bidrar det till att skapa ett befolkat stråk vilket kan öka tryggheten för de som rör sig genom området. Planförslaget innebär även en naturlig komplettering av bostäder kring en genomfartsgata som leder vidare till närliggande bostadsbebyggelse. Närliggande bostäder är i stor utsträckning mindre fristående enfamiljsbostäder som i flera fall används som fritidshus. Planen ger förutsättningar för att skapa andra typer av boendeformer än vad som finns inom området idag vilket skulle innebära en breddning av bostadsutbudet.

Planområdet ligger i direkt närhet till busshållplats. Detta ökar möjligheten likväl som benägenheten för boende i området att resa kollektivt. Det är även positivt med nära avstånd till busshållplats för de grupper, ex. barn och unga, som inte kan köra bil.

Planförslaget tar naturmark i anspråk. Effekten på det direkta närområdet ses dock som liten då det finns nära naturområden kvar. Förslaget har även sparat ut vissa naturområden som har höga naturvärden samt ett kärr. Detta medför att naturkvalitéer finns kvar för nya och befintliga boende. Planens påverkan bedöms vara lokal och påverkar inte större sammanhängande naturområde på Sturkö eller i Karlskrona kommun. Planförslaget kommer medföra att fler invånare får möjlighet att bosätta sig i ett område där naturmiljöer finns att tillgå på ett nära avstånd från bostaden.

Läs mer kring de sociala konsekvenserna i den sociala konsekvensanalysen.

Alternativ och andra ställningstaganden

Alternativ utformning

I ett tidigt skede av planarbetet föreslogs att alla ytor skulle kunna tas i anspråk för nya bostäder. Efter naturinventeringen har dock planförslaget ändrats och undantagit de två områden där ekorrsvingel och slättergräsfjäril påträffats. Planförslaget har justerats efter befintliga naturvärden på platsen.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Det aktuella området påverkas av flera riksintressen eller påverkansområden kopplat till försvarsmakten:

- Riksintresse för sjöövningsområde
- Influensområde för luftrum
- Lågflygningsområde
- MSA-område
- Väderradar

Gällande riksintressen riktade mot försvarets verksamhet är bedömningen att ingreppet kommer vara av mindre karaktär i ett redan bebyggt område. Förslaget anses således vara förenligt med dessa intressen.

Området är även inom riksintresse för högexploaterad kust. Riksintresse för högexploaterad kust innebär att ”fritidsbebyggelse får komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna” (4 kap 4 § miljöbalken). I detta fall anses att det rör sig om en komplettering till befintlig bebyggelse. Det är i detaljplanen dock inte möjligt att styra om bebyggelsen ska användas som fritidshusbebyggelse eller permanentbostäder.

Öster och nordväst om planområdet omfattas av riksintresse för naturvård. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka riksintresset då planområdet befinner sig ca 100 m från området samt att befintlig bebyggelse avgränsar planområdet från riksintresset.

Strandskydd

Kärr som ej omfattas av strandskydd

Enligt Länsstyrelsens beslut 2018-07-02 avvisas Karlskrona kommuns begäran om upphävande av strandskydd för ett mindre kärr. Med hänsyn

till kärrets utformning och storlek har länsstyrelsen funnit att kärret inte kan anses omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13 § miljöbalken.

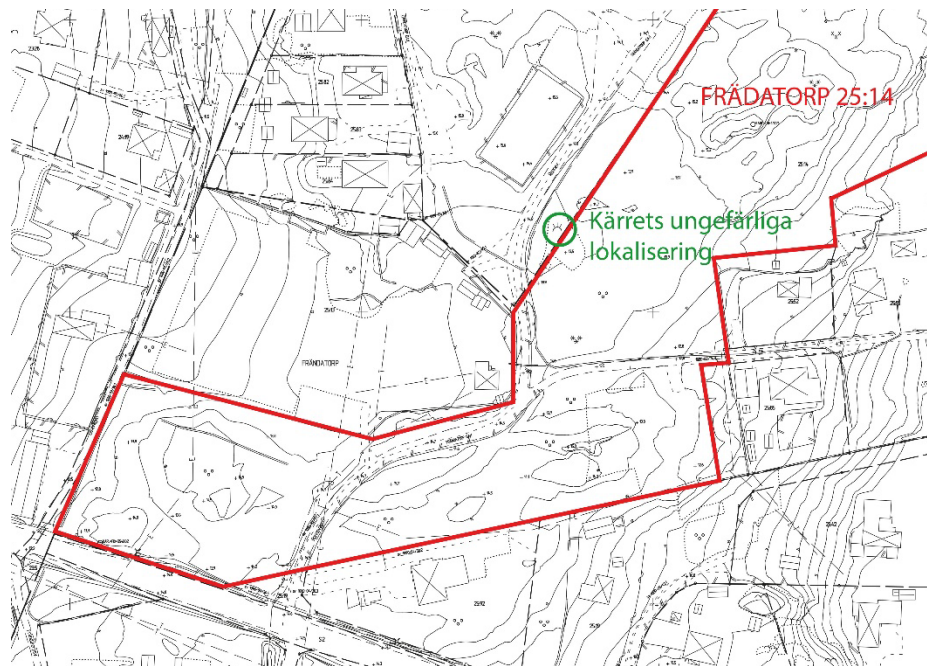


Bild 11. Kärrets ungefärliga lokalisering.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Inom planområdet finns Ronnevägen som kan ge upphov till omgivningsbuller. I närheten av planområdet finns även Sturkövägen som påverkar ny bebyggelse inom planområdet genom buller.

En bullerberäkning har tagits fram för området. Bullerberäkningen utgår Trafikbullerförordningen SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359 som trädde i kraft 1 juli 2017. Här är riktvärdena för bostäder 60 dB(A) ekvivalent nivå utomhus (vid fasad) och 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. En kompletterande beräkning på 50 dB(A) ekvivalent nivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad har även gjorts av Karlskrona kommun i beräkningsprogrammet Trivector Buller Väg II version 1.3.0.

Trafikmätningar som finns att tillgå visar att trafiken år 2011 på Sturkövägen uppgick till 2070 fordon/dygn, varav 6 % tunga fordon. Karlskrona kommun gör bedömningen att med hänsyn till den föreslagna utvecklingen

i FÖP skärgården kan trafiken år 2040 förväntas uppgå till 3660 fordon/dygn, vilket har använts i beräkningarna. Hastigheten är 70 km/h förbi planområdet.

Inga mätningar finns att tillgå för Ronnevägen. Trafikmängden på Ronnevägen bedöms dock vara låg, ca 300 fordon/dygn. Hastigheten på vägen har bedömts till 30 km/h.

Planförslag och konsekvenser

Sturkövägen

För att klara 60 dBA ekv. nivå vid fasad för buller från Sturkövägen måste bebyggelse placeras 30 m från Sturkövägens väggkant om bebyggelsen består av 2 våningar. Om bebyggelsen endast består av 1 våning kan bebyggelsen placeras 20 m från Sturkövägen för att klara bullerriktvärdena. För de södra delarna av planområdet regleras huvudbyggnads placering och höjdsättning för att säkerställa att bullerriktlinjerna vid fasad efterlevs.

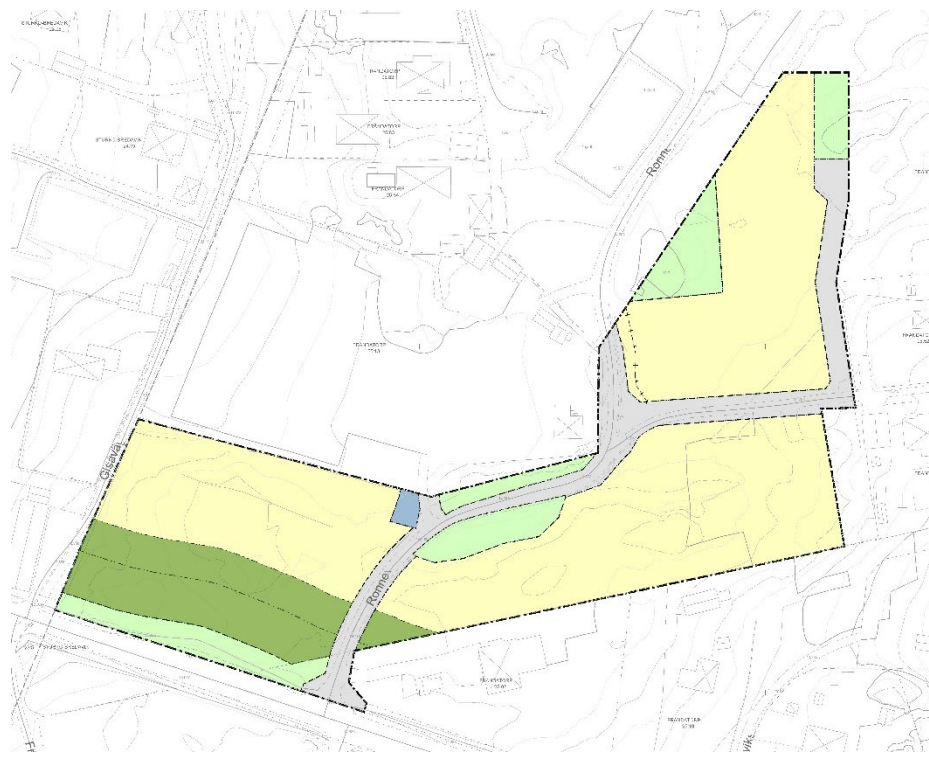


Bild 12. Gröna ytor markerar bullerstört område vid fasad för buller från Sturkövägen. Bestämmelser i plankartan reglerar att huvudbyggnads placering och höjdsättning inom detta område.

För att klara 70 dBA maximal nivå vid uteplats för buller från Sturkövägen måste uteplatsen vara placerad minst 30 m från Sturkövägens väggkant för våning 1. För uteplatser på våning 2 behövs 45 meter från väggkant, alternativt att uteplats placeras på baksidan av bebyggelsen.

För att klara 50 dBA ekvivalent nivå vid uteplats för buller från Sturkövägen måste uteplatsen vara placerad 55 m från Sturkövägens väggkant (58 meter från vägmitt). Om ett bullerplank skulle byggas längs Sturkövägen eller kring uteplats skulle bullernivåerna minska (både ekvivalent nivå och maximal nivå). En bedömning har dock gjorts att riktvärdena för buller klaras genom att uteplatser kan tillskapas i skyddat läge på baksidan av bebyggelse.

Möjligheten finns även att skapa ett bullerskydd i direkt anslutning till uteplatsen i form av ett plank eller likande mellan uteplatsen och bullerkällan. Om ett plank skulle sättas upp framför eller kring uteplatsen 30 meter från Sturkövägens väggkant skulle planket behöva vara 1,7 meter högt för att 50 dBA ekv. nivå ska underskridas. Om planket istället placeras 40 meter från väggkanten skulle planket behöva vara 1,2 meter högt för att 50 dBA ekv. nivå ska underskridas. Båda dessa exempel förutsätter att planket står i direkt anslutning till uteplatsen.

Ronnevägen

60 dBA ekv. nivå vid fasad för buller från Ronnevägen underskrids direkt vid väggkant och får inga konsekvenser på föreslagen bebyggelse. För att klara 70 dBA maximal nivå vid uteplats för buller från Ronnevägen behövs ett avstånd om 20 m från Ronnevägens väggkant. Och för att klara 50 dBA ekvivalent nivå vid uteplats för buller från Ronnevägen behövs ett avstånd om 4,5 m från Ronnevägens väggkant (6,5 m från vägmitt). Sammantaget behöver även husen närmast Ronnevägen en uteplats i skyddat läge för att uppfylla bullerriktvärdena.

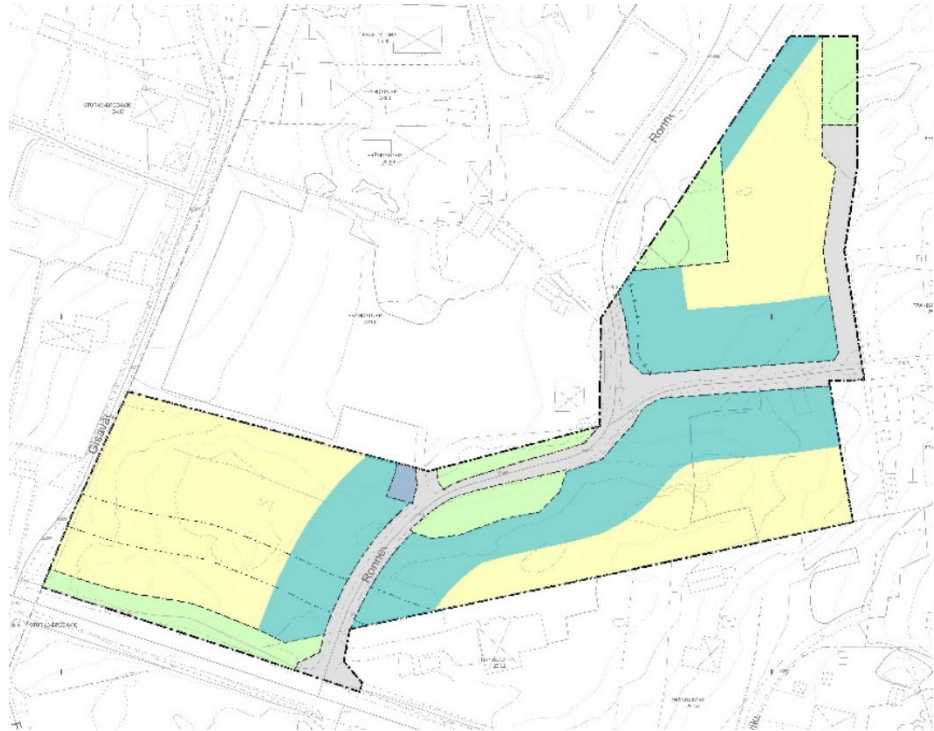


Bild 13. Blå områden markerar bullerstört område vid uteplats för buller från Ronnevägen (70 dBA maximal nivå). Bestämmelser i plankartan reglerar att minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att de klarar gällande riktvärden för buller.

Riktvärdena för buller för uteplats klaras i det fall uteplatsen placeras bakom bostadsbyggnaden med en byggnadsdel mellan bullerkälla och uteplats. Möjligheten finns även att skapa ett bullerskydd i direkt anslutning till uteplatsen i form av ett plank eller likande mellan uteplatsen och bullerkällan. Om ett plank skulle sättas upp framför eller kring uteplatsen 10 meter från Ronnevägens väggkant (12 m från vägmitt) skulle planket behöva vara 1,3 meter högt för att 70 dBA maximal nivå ska underskridas. Detta förutsätter att planket står i direkt anslutning till uteplatsen.

Sammanfattning buller

Plankartan reglerar att minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att de klarar gällande riktvärden för buller. För område 1 i kartan nedan betyder detta att uteplats ska vara placerad antingen bakom ny bebyggelse (med byggnadsdel mellan uteplats och Sturkövägen samt byggnadsdel mellan uteplats och Ronnevägen om det är mindre än 20 meter till Ronnevägens väggkant) eller att ett plank uppförs i direkt anslutning till uteplatsen enligt beskrivning under rubriken Sturkövägen.

För de områden som är märkta med en 2:a i kartan nedan så betyder planbestämmelsen att uteplats ska vara placerad antingen bakom ny

bebyggelse (med byggnadsdel mellan uteplats och Ronnevägen) eller att ett plank uppförs i direkt anslutning till uteplatsen enligt beskrivning under rubriken Ronnevägen.

Området som är märkt med en 3:a i kartan nedan påverkas av buller från både Ronnevägen och Sturkövägen. Här innebär planbestämmelsen att en byggnadsdel ska finnas mellan uteplats och både Sturkövägen och Ronnevägen eller att ett plank uppförs enligt beskrivning under rubrikerna Sturkövägen och Ronnevägen.

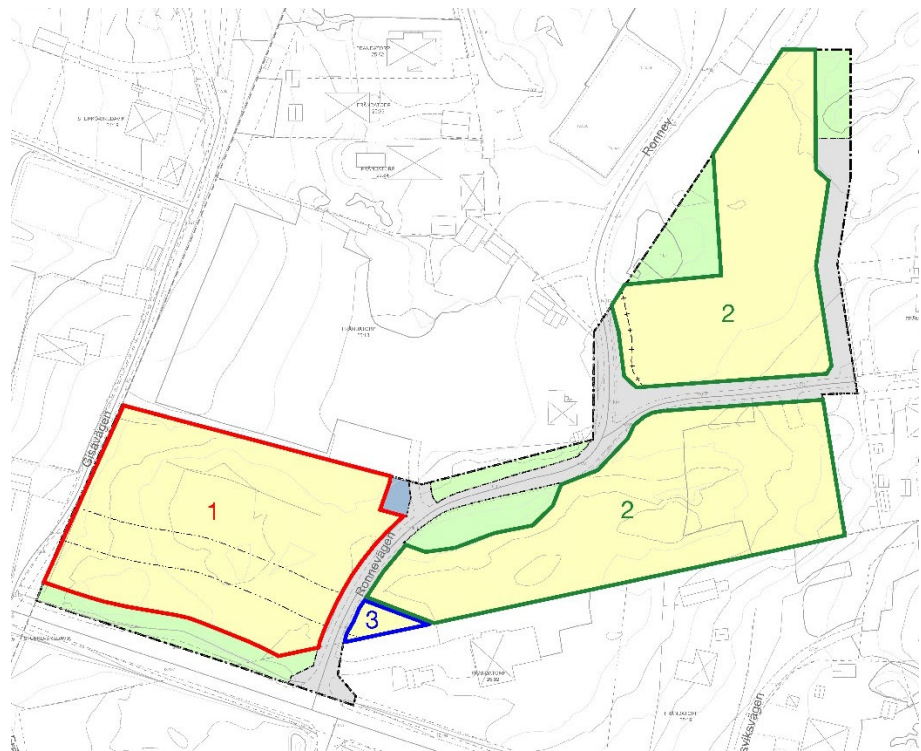


Bild 14. Hänvisning till text ovan om hur placering av huvudbyggnad och uteplats ska ske med hänvisning till buller.

Föroreningar

Nuläge

Inom området finns inga kända markföroreningar. Inga verksamheter har förekommit på platsen.

Planområdet belastas med största sannolikhet inte av luftföroreningar i någon större omfattning. Det är beläget relativt långt från större vägar och verksamheter med utsläpp till luft. I intilliggande villakvarter förekommer dock sannolikt vedeldning.

Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet kommer uppvärmning troligen att ske på sätt som inte orsakar luftutsläpp. Det kan dock komma att förekomma vedeldning i kaminer och liknande anläggningar.

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

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

Risker

Ras och skred

Nuläge

Inga förutsättningar för skred enligt SGU:s kartmaterial. Området ligger ej heller nära strandlinje.

Planförslag och konsekvenser

Inga vidare undersökningar behövs.

Risk för högt vattenstånd

Nuläge

Planområdet är högt beläget.

Planförslag och konsekvenser

Det finns ingen risk för att den nya bebyggelsen kommer att påverkas av stigande havsnivåer.

Miljö kvalitetsnormer

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. Miljökvalitetsnormer 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.

Halterna av partiklar i luften i centrala Karlskrona ligger under gällande miljökvalitetsnormer för luft. Planområdet ligger nära Sturkövägen vilken är vägen ut till Sturkö och sedan vidare mot Tjurkö.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet kan komma att påverkas av luftföroreningar från den närliggande vägen. Det finns dock ingen risk för att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Enligt trafikverkets data var ÅDT för Sturkövägen 2070 år 2011. ÅDT idag kan antas vara något högre men inte så mycket högre att miljökvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas.

Enligt utredningen av luftkvaliteten för Pottholmen överskreds miljökvalitetsnormerna inte på något ställe trots att trafiken på Österleden uppgår till 31 000 fordon per dygn år 2010 (38 000 fordon per dygn framräknat till år 2030).

Vattenkvalitet

Nuläge

Planområdet avvattnas till Östra fjärden. Vattenförekomsten omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen är idag måttlig p.g.a. problem med övergödning. Miljökvalitetsnormen för ekologisk status är god ekologisk status 2021 och uppfylls alltså ännu inte.

Miljökvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus är god kemisk status med undantag för överallt överskridande ämnen (bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar). Det är okänt om miljökvalitetsnormen uppfylls eftersom vattenförekomsten inte är klassad med avseende på kemisk status utan överallt överskridande ämnen.

Planförslag och konsekvenser

Eventuellt kommer dagvatten från området att släppas ut i Östra Fjärden. Det rör sig om små mängder av ett dagvatten som kan förväntas innehålla låga halter av föroreningar. Utsläppet bedöms inte påverka förutsättningarna att uppnå miljökvalitetsnormerna i Östra Fjärden.

Miljömål

God bebyggd miljö

Nuläge

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.

Detaljplanen berör miljömålen ”God bebyggd miljö” och ”Ett rikt växt- och djurliv”.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse placeras i ett redan bostads- och sommarstugeområde vilket innebär att befintlig infrastruktur och service används mer effektivt vilket stämmer överens med miljömålet god bebyggd miljö. Hänsyn har tagits i planförslaget till områden med höga naturvärden vilket är positivt för miljömålet ”ett rikt växt- och djurliv”.

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

Planförslaget tillför till viss del nya ekosystemtjänster. Tomter i anslutning till bostadsbebyggelse kan bland annat ge ett tillskott av blommande växter. De ekosystemtjänster som försvinner från platsen är bland annat effekter som kommer av naturmiljön såsom att skapa skugga, binda koldioxid och tillvarata regnvatten. Däremot anses påverkan vara liten sett till planområdets storlek.

Undersökning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap skall en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen 2019-05-28.

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:

- Inga skyddade områden berörs.
- Risker för människors hälsa i form av buller kan hanteras.
- Miljökvalitetsnormer för luft överskrids inte.
- Miljökvalitetsnormer för vatten påverkas inte.
- Naturvärden finns inom planområdet. Planområdet i form av hotade arter. Frågan behöver utredas under planarbetet. Förekomsten av hotade arter skulle kunna innebära betydande miljöpåverkan; om detta framkommer efter utredning får denna undersökning revideras.
- Inga riksintressen kommer påverkas.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan, möjligen med undantag av påverkan på hotade arter. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom buller

Miljökonsekvensbeskrivning bedöms i nuläget ej behövas.

Karlskrona kommun har samrått med Länsstyrelsen gällande undersökningen Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning men har i samråd om undersökning framfört följande synpunkter att beakta i det fortsatta planarbetet:

- *Riksintressen*

Luftfartsverket samt Försvarsmakten är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att riksintressena för totalförsvaret inte bedöms påverkas negativt av planförslaget.

- *Buller*

Området är påverkat av buller från Sturkövägen och Länsstyrelsen anser att bullersituationen ska redovisas i kommande planarbete.

- *Dagvatten*

I det fortsatta planarbetet ska kommunen studera hur dagvattnet bäst tas om hand på platsen. Denna studie bör även innefatta risk för översvämning och anpassas efter kommande regnintensitet. För att inte skapa instängda områden högre upp i avrinningsområdet eller bebyggelsen är det lämpligt att titta på dagvattenfrågan i ett större perspektiv.

- *Naturmiljö*

Inom planområdet finns registrerade fynd av några rödlistade arter. Det finns aktuella uppgifter om vittätel och ekorrsvingel, och dessutom har det tidigare funnits dvärgjohannesört i området. Länsstyrelsen är positiv till att kommunen under fortsatt planarbete utreder förekomst, lokalisering och omfattning av rödlistade arter inom planområdet och att planen utformas så att dessa arter inte påverkas negativt.

Under respektive rubrik i planbeskrivningen beskrivs hur Karlskrona kommun bemöter Länsstyrelsens synpunkter ovan.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

GATA₁

Lokalgata, 4 kap 8 § punkt 2 PBL – Gatan utgörs av allmänplats 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. Inom mark som är utpekad för ändamålet lokalgata ska även dagvattenhantering rymmas, exempelvis dagvattendiken. Det är därför av stor vikt att hela ytan utpekad för GATA inte hårdgörs. Vid vissa delar är gatuområdet smalare. Detta beror på att natuorytor finns på sidan av gatuområdet och dessa är möjliga att använda för dagvattenhantering.

NATUR₁

Naturområde, 4 kap 8 § punkt 2 PBL – Naturområdena bekräftar dagens markanvändning inom de aktuella områdena och visar vilka platser som inte ska tas i anspråk för bostadsändamål.

Kvartersmark

B

Bostäder, 4 kap 5 § punkt 3 PBL – Det aktuella området får endast användas för bostadsändamål.

E₁

Transformatorstation, 4 kap 5 § punkt 3 PBL – Här finns plats att placera en transformatorstation som förser hela området med el.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Mark

+ 0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, 4 kap 5 § punkt 2 PBL – Gatans höjd regleras för att säkerställa god framkomlighet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

- e₁ 25,0%** Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet för friliggande enbostadshus, 4 kap 11 § punkt 1 PBL – För friliggande enbostadshus (villor) är den största tillåtna byggnadsarean 25%. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggrätten inom området för att säkerställa att lämpliga byggrätter kan ges och att det på platsen finns utrymme för uteplats och parkering ska kunna anordnas.
- e₂ 35,0%** Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet för sammanbyggda enbostadshus eller flerbostadshus, 4 kap 11 § punkt 1 PBL – För sammanbyggda enbostadshus (ex. radhus eller parhus) eller flerbostadshus är den största tillåtna byggnadsarean 35%. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggrätten inom området för att säkerställa att lämpliga byggrätter kan ges och att det på platsen finns utrymme för uteplats och parkering ska kunna anordnas.

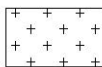


Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, 4 kap 11 § punkt 1 PBL – Nockhöjd är den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Högsta tillåtna höjder varierar i plankartan för att reglera omgivningspåverkans samt för att säkerställa att riktvärden för buller underskrids.

Placering



Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 16 § punkt 1 PBL – Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader eller andra fasta objekt inte uppförs inom vägrättsområde.



Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap. 16 § punkt 1 PBL – Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att huvudbyggnader placeras utanför bullerpåverkat område för att uppfylla gällande riktlinjer för buller.

- p₁** Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns inom kvartersmark eller sammanbyggas över gemensam gräns, 4 kap. 16 § punkt 1 PBL – Bestämmelsen säkerställer att tillräckligt långt avstånd finns mot angränsande fastigheter.
- p₂** Byggnad ska placeras minst 3,5 meter från fastighetsgräns mot allmän plats; gata, 4 kap. 16 § punkt 1 PBL – Bestämmelsen säkerställer att tillräckligt utrymme finns mellan byggnad och gata.

- p₃ Byggnad ska placeras minst 2,0 meter från allmän plats; natur, 4 kap. 16 § punkt 1 PBL – Bestämmelsen säkerställer att tillräckligt avstånd hålls mot naturmark för att denna ej ska påverkas negativt av ny bebyggelse.
- p₄ Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns inom kvartersmark eller sammanbyggnas över gemensam gräns, 4 kap. 16 § punkt 1 PBL – Bestämmelsen säkerställer att tillräckligt utrymme finns för att komplementbyggnader ska kunna underhållas inom den egna fastigheten.
- p₅ Garage/carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata där angöring till fastigheten sker, 4 kap. 16 § punkt 1 PBL – Bestämmelsen säkerställer det är tillräckligt god sikt vid utfarter från fastigheter mot allmän plats, gata.

Störningsskydd

- m₁ Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att de klarar gällande riktvärden för buller., 4 kap. 12 § punkt 1 PBL – Bestämmelsen säkerställer att uteplatser skapas i bullerskyddat läge. Det finns beskrivet under rubriken ”Buller” i planbeskrivningen hur uteplats kan placeras för att riktvärdena för buller klaras
- m₂ Minsta avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller brännbart upplag är 5 meter, 4 kap. 12 § punkt 1 PBL – Bestämmelsen säkerställer att ny bebyggelse ställs på tillräckligt långt avstånd från närliggande transformatorstation.

Utfart

- ☐ ○ ☐ Utfartsförbud, 4 kap. 9 § punkt 1 PBL – Bestämmelsen syftar till att säkerställa att utfarter ej uppförs på platser där det är olämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Administrativa bestämmelser

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, 4 kap. 6 § PBL – Bestämmelsen säkerställer att allmännyttiga vatten- och avloppsledningar inte överbyggs. Detta är viktigt för underhålls- och reparationsarbeten.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft, 4 kap 21 § PBL – 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 planen 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.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats, 4 kap 7 § PBL – Enskilt huvudmannaskap råder för allmän platsmark inom planområdet. Detta innebär att en fastighetsägarna eller en förening är ansvarig för att sköta gatumarken inom området.

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör att gälla tio år efter det datum planen vunnit laga kraft. Utbyggnad inom kvarteretsmark kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats.

Ansvarsfördelning

Exploatör ansvarar för utbyggnad av kvarteretsmarken och allmänna anläggningar såsom gata inom området.

Huvudmannaskap

Allmän plats ska ha enskilt huvudmannaskap.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal behöver upprättas med exploatören för utbyggnaden av allmänna anläggningar och iordningsställande av allmän platsmark.

Tekniska frågor

Utredningar

Exploatören har genomfört utredningar vad gäller buller. Fördjupade utredningar och undersökningar som kan komma att behöva utföras inom ramen för utbyggnaden av området svarar exploatören för.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatören svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen.

Exploatören svarar även för alla kostnader för tillkommande fastighetsbildning och ombildning av befintlig gemensamhetsanläggning för väg (Ronnevägen) som är belägen inom detaljplanen.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Kommunen bygger ut VA-ledningar och skapar förbindelsepunkter till fastighetsgränser enligt gällande VA-taxa. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar sedan för utbyggnaden av servisleddningar inom kvarteretsmark.

Avfallshantering sker i samråd med drift- och serviceförvaltningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner. De konsekvenser som detaljplanen medför för respektive fastigheter framgår av tabell och kartor under rubriken fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsägaren ska ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning för berörda fastigheter.

Gemensamhetsanläggning

Idag finns en gemensamhetsanläggning, Frändatorp ga:1, som belastar fastigheterna Frändatorp 25:14, 25:19 och 25:86. Gemensamhetsanläggningen inkluderar bland annat de norra delarna av Ronnevägen, tennisbana samt bryggor. Fastigheten Frändatorp 25:14 och 25:19 och deltar inte i gemensamhetsanläggningen idag, fastigheterna belastas endast av rättigheten Frändatorp ga:1. Boende i området använder dock vägen för att ta sig till sina fastigheter. Gemensamhetsanläggningen till förmån för Frändatorp 25:65-84 kan komma att behöva omprövas i samband med utbyggnad enligt detaljplan. Ronnevägens norra del används även av fastigheterna Frändatorp 25:13, 25:14, 25:52, 25:53 och 25:85 som

utfartsväg, dessa fastigheter ingår inte i gemensamhetsanläggningen men har givits rätt använda vägen som utfartsväg enligt lantmäteriakt 1080-82/97.

Det finns flera alternativ gällande gemensamhetsanläggningen vid tillskapandet av fler bostäder. Ett alternativ är att den befintliga gemensamhetsanläggningen utökas till att inkludera nya vägar enligt detaljplanen. Ett annat alternativ är att en omprövning görs där hela Ronnevägen blir en gemensamhetsanläggning och de övriga anläggningarna ingår i en annan. Det tredje alternativet är att en ny gemensamhetsanläggning skapas för den södra delen av Ronnevägen och att de boende som utnyttjar både södra och norra Ronnevägen har del i båda medan de boende i den södra delen bara har del i den södra.

Fastighetsägaren till Frändatorp 25:14 bekostar eventuella avgifter och ersättningar kopplat till ombildande eller nybildande av gemensamhetsanläggningar som har till syfte att nyttjas av de nytillkomna fastigheterna.

Rättigheter

I Frändatorp 25:19 finns servitut för avlopp. Det är oklart om servitutet fortfarande används. Det kan ha spelat ut sin roll om fastighetsägaren har anslutit sig till kommunalt VA. Servitutet kommer att hamna inom allmän platsmark; Natur. Konsekvensen blir att ett enskilt avlopp hamnar i en yta som kan komma att ingå en gemensamhetsanläggning. Det vore bra att upphäva rättigheten om avloppsanläggningen inte används.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för berörda fastigheter. Tabellen läses tillsammans med bild 15 som visar ytor som är aktuella för fastighetsbildning.



Bild 15. Fastighetskonsekvenskarta

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i kvadratmeter (ca)
Frändatorp 25:14 Gula ytor	Aktuell del av Frändatorp 25:14 är idag inte planlagd. Platsen föreslås planläggas för B – bostäder.	Avstyckas till nya fastigheter.	7600
Frändatorp 25:14 Brun yta	Aktuell del av Frändatorp 25:14 är idag inte planlagd. Platsen föreslås planläggas för B – bostäder samt E ₁ – transformatorstation.	Avstyckas till nya fastigheter.	4381
Frändatorp 25:14 Grå yta	Aktuell del av Frändatorp 25:14 är idag inte planlagd men används idag som genomfartsgata. Platsen	Ändring eller omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning krävs.	1834

	föreslås planläggas för Gata ₁ – lokalgata.		
Frändatorp 25:14 Gröna ytor	Aktuell del av Frändatorp 25:14 är idag inte planlagd men är idag naturmark. Platsen föreslås planläggas för Natur ₁ – naturområde.	Gemensamhetsanläggning kan komma att bildas för skötsel av naturområdet, om inte gemensamhetsanläggning bildas är det fastighetsägaren som står för framtida skötsel.	1655
Frändatorp 25:19 Rosa yta	Aktuell del av Frändatorp 25:29 är idag inte planlagd men är idag naturmark. Platsen föreslås planläggas för Natur ₁ – naturområde.	Ingen förändring.	106
Frändatorp 25:19 Blå yta	Aktuell del av Frändatorp 25:29 är idag inte planlagd men används idag som genomfartsgata och ingår i Frändatorp ga:1. Platsen föreslås planläggas för Gata ₁ – lokalgata.	Ändring eller omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning krävs.	157

Sammanfattande konsekvenser

Detaljplanen medför en möjlighet att bebygga platsen med bostäder. Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder på norra Sturkö. Planen medger varierade boendeformer.

Platsen består idag av en befintlig väg och naturmark. Naturmark kommer att tas i anspråk vid genomförandet av planförslaget. Förslaget har dock anpassats till de hotade arter som hittats inom området för att dessa inte ska komma till skada.

Planförslaget medför en naturlig komplettering kring en genomfartsgata som leder vidare till bostäder i närområde. Det finns möjlighet att ansluta nya bostäder till kommunalt vatten och avlopp. Med närhet till kollektivtrafik och service på Sturkö har planområdet ett bra strategiskt läge på norra Sturkö.

Eftersom planområdet ligger i anslutning till Sturkövägen har bullersituationen studerats och beskrivits i planbeskrivningen. Bestämmelser i plankartan säkerställer att riktvärdena för buller efterlevs för ny bebyggelse.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Åsa Olofsson, miljöhandläggare

Karl-Johan Öhlin, ekolog

Eleonor Karlsson, t.f. planchef

Kristina Stark, förvaltningschef

Ola Swärdh, strateg

Anna Olausson, planarkitekt

Anna Steinwandt, planarkitekt

Kommunledningsförvaltningen

Clas Lindell, mark- och exploateringsingenjör

Drift- och servicesförvaltningen

Peter Håkansson, römnätschef

Eleonor Karlsson

t.f. planchef

Elsa Brissman

planarkitekt