



## Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för del av Fredriksdal 10:1  
och del av Nättraby Västra 10:3, (nuvarande  
Västra Nättraby 10:87), Karlskrona kommun

# Innehållsförteckning

Ändringens bakgrund och syfte.....	4
Planändringen.....	5
Tidigare ställningstaganden.....	6
Förutsättningar; förändringar och konsekvenserna.....	7
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	9

## Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning och genomförandebeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning

# Administrativa frågor

## Planförfarande

Ändringen av detaljplan upprättas med standard förfarande då ändringen inte är ett allmänt intresse, principiell betydelse eller betydande miljöpåverkan och följer rekommendationer i översiktsplanen.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan har löpt ut. Genomförandetid för aktuell ändring är fem år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

# Organisatoriska frågor

## Preliminär tidplan

MSN beslut om planbesked	2017-05-04
MSN beslut om samråd	2017-05-04
MSN beslut om antagande	2017-
Laga kraft	2017-

Ändringen upprättas enligt reglerna för standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL). Samråd beräknas ske under maj 2017. Ändringen beräknas kunna antas under tredje kvartalet 2017.

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

# Behovsbedömning

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.

## Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har upprättats för att utreda om ändringen förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunen gör ställningstagandet att ändringen inte anses medföra betydande miljöpåverkan och att upprättandet av en

miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig. Behovsbedömningen bifogas samrådshandlingarna.

Planändringen är ett bra utnyttjande av mark- och vattenresurser och den befintliga infrastrukturen. Planändringen bedöms inte medföra att någon betydande miljöpåverkan uppstår.

# Ändringens bakgrund och syfte

## Bakgrund

Ägare till fastigheten Västra Nättraby 10:87 har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra för en utbyggnad med 4 lägenheter vid befintlig byggnad.

## Planens syfte

Syftet är att genom en ändring av gällande detaljplan möjliggöra för en utbyggnad av 4 nya lägenheter i anslutning till befintlig byggnad.

Planändringen innebär att enbart de utgående och ändrade bestämmelserna i befintlig detaljplan beskrivs i denna handling som ska läsas tillsammans med den ursprungliga planbeskrivningen.

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet utgörs av fastigheten Västra Nättraby 10:87 som är belägen i centrala Nättraby, söder om Mjöviksvägen. Fastigheten gränsar i öster till bostadsbebyggelse, i väster och söder till Fasanstigen och i norr till Mjöviksvägen. Planområdet omfattar 2 346 kvm.

### Markägoförhållande

Fastigheten Västra Nättraby 10:87 är privatägd.

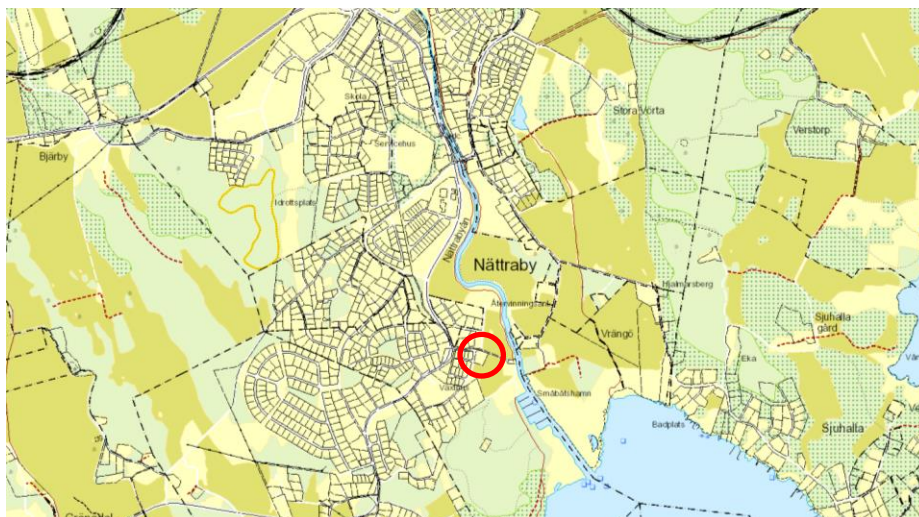


Bild 1. Översiktskarta

## Planändringen

Syftet är att genom en ändring av gällande detaljplan möjliggöra för en utbyggnad av 4 nya lägenheter i anslutning till befintlig byggnad.

För att kunna möjliggöra utbyggnaden måste gällande detaljplan ändras avseende två bestämmelser. Genom tidigare beslut år 1991 har delar av gällande plan upphävts och därmed bestämmelser utgått. På grund av detta har en ny detaljplanekarta upprättats för att förtydliga ändringen och öka läsbarheten.

## Utgående bestämmelser

- *e<sub>20</sub>* – Endast en respektive fyra huvudbyggnader med tillhörande uthus får uppföras. Huvudbyggnad får inrymma fyra respektive sex bostadslägenheter.

## Ändrade bestämmelser

- *e<sub>100</sub>* – största byggnadsarea i procent av tomtarean  
Bestämmelsen ändras från 16 % till 45 %, vilket ger en större exploateringsgrad och därmed större byggrätt.

## Nya bestämmelser

- Nya byggnader ska skyddas alternativt utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå +3,0 meter (i RH 2000) inte skadar byggnaden. Vid utbyggnad av befintlig byggnad gäller säkerhetsnivå 2,4 meter.

# Tidigare ställningstaganden

## Översiktsplan

Föreslagen detaljplan är i linje med gällande Översiktsplan 2030, strategi för hur Karlskrona kommun ska utvecklas genom förtätning och komplettering i befintliga miljöer, samtidigt som hänsyn tas till viktiga kvalitéer. En utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö. Detta medför ett effektivt markutnyttjande samt effektivare användning av befintlig infrastruktur.

## Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram från 2016 är ett av de bostadspolitiska målen att kommunens befolkning ska öka med 1,5 % per år. Det innebär att det behövs en nyproduktion av ca 500 bostäder/ år. Bostadsförsörjningsprogram framhåller att det finns ett stort behov av den typ av mindre bostäder som planen avser att möjliggöra.

## Detaljplaner

Aktuellt detaljplan som avses ändras:

- *detaljplan för del av Fredriksdal 10:1 och Nättraby Västra 10:3, Nättraby i Karlskrona kommun, Blekinge län*

För aktuell fastighet anges användningen B, bostäder. Byggrätten regleras med bestämmelser om exploateringsgrad, utförande och begränsningar av markens bebyggande.

## Övriga beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 10 mars 2016 37§ att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att inleda planläggningsarbete.

En begäran om planbesked för Västra Nättraby 10:87 inkom till miljö- och byggnadsförvaltningen den 24 januari 2017. Syftet med begäran var att möjliggöra utbyggnad av 4 nya lägenheter i anslutning till befintlig byggnad, vilket inte ryms inom gällande detaljplan

# Förutsättningar; Förändringar och konsekvenser

## Natur

Marken inom planområdet består av anlagd trädgård. Ändringen av detaljplanen påverkar dessa ytor marginellt. Dock tar ny bebyggelse viss del av marken i anspråk.

## Geoteknik & radon

En geoteknisk utredning har genomförts av Jacobson & Widmark daterad 1977-06-16 inom planområdena, som visar att marken är byggbar.

Enligt Miljö- och hälsoskyddskontoret ligger inte planområdena inom område med förhöjd gammastrålning. Vilket indikerar att det inte är någon risk för förhöjda radonvärden inom respektive planområde.

Nya bostadslägenheter skall uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m<sup>3</sup>. Krav med anledning av ev. radonförekomst kommer att ställas i samband med bygglov. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon.

## Förorenad mark

Någon utökad byggrätt tillskapas inte utan endast en ökning av exploateringsgraden vilket innebär att den mark som får bebyggas med användningen B, bostäder är den samma som i gällande plan, varför utredningar avseende föroreningar av mark inte krävs inom planprocessen.

## Bebyggelse

### Ökad exploateringsgrad och ändrade bestämmelser

Inom fastigheten möjliggörs en ökad exploateringsgrad.

Inom planområdet finns ett gruppboende innehållande fyra lägenheter med därtill hörande funktioner. Ändringen syftar till att möjliggöra en utveckling av ytterligare fyra lägenheter.

Parkeringsbehov ska lösas på kvartersmark.

## Nuvarande bestämmelser för fastigheten Västra Nättraby 10:87 som avses kvarstå

- Planområdet regleras med kvartersmark med användningsbestämmelsen B, Bostäder. Planbestämmelserna i nuvarande plan anger att högsta antal våningar är en våning där vind inte får inredas. Endast källarlösa hus får uppföras med en taklutning på 27 %. Längs intilliggande gator regleras marken med sk ”prickmark”.

## Utgående bestämmelser

- e<sub>20</sub> – Endast en respektive fyra huvudbyggnader med tillhörande uthus får uppföras. Huvudbyggnad får inrymma fyra respektive sex bostadslägenheter.

## Ändrade bestämmelser

- e<sub>100</sub> – största byggnadsarea i procent av tomtarean  
Bestämmelsen ändras från **16 % till 45%**, vilket ger en större exploateringsgrad och därmed större byggrätt.

## Nya bestämmelser

- Nya byggnader ska skyddas alternativt utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå +3,0 meter (i RH 2000 )inte skadar byggnaden. Vid utbyggnad av befintlig byggnad gäller säkerhetsnivå 2,4 meter.

Tillgänglighetsfrågan har behandlats i det ursprungliga planarbetet. Ändringen kommer inte att påverka tillgänglighetsfrågan.

## Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till befintliga tekniska system som VA och avfallshantering. Ändringen bedöms inte påverka dessa system eller kräva utbyggnad.

Genom fastigheten Västra Nättraby 10:87 går två allmänna kablar (ledningsägare Skanova). Dessa är inte lägesinmätta och kan komma att påverkas av utbyggnaden.

Ev flytt eller förändring av ledningar till följd av utbyggnaden bekostas av fastighetsägaren/exploatören. Anmälan ska göras till berörd ledningsägare.

## Ekonomiska frågor

Ändring av detaljplan och eventuella utredningar som tas fram i samband med planläggningen bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren svarar för övriga

kostnader för genomförande av detaljplanen inom den egna fastigheten. Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren om ändring av detaljplan.

## Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Fastighetsägaren/exploatören är huvudman inom planområdet. Kommunen ansvarar för va-nätet utanför planområdet. Ansvaret för infart och parkeringsplatser inom kvartersmark åligger fastighetsägaren/exploatören.

# Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Kommunen bedömer att frågor vad gäller; riksintresse och områdesskydd, kommunöverskridande frågor, strandskydd eller hälsa och säkerhet inte berörs av aktuell ändring.

## Risker

### Risk för högt vattenstånd

#### Nuläge

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +1,5 meter och +3,0 meter i RH2000. Sockelhöjden för befintlig byggnad ligger på + 2,9 meter (RH2000). Syftet med ändring av detaljplan är att möjliggöra nybyggnad och tillbyggnad av befintlig byggnad.

Länsstyrelsen har 2015-06-05 antagit riktlinjer för byggnation i låglänta områden, "Säkerhetsnivåer för byggande i låglänta områden - hänsyn till översvämningrisker i föränderligt klimat". Riktlinjerna baserar sig på SMHI:s 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.

Riktlinjerna gäller vid såväl nybyggnad som tillbyggnad av befintlig bebyggelse. Säkerhetsnivån för bostäder är i riktlinjerna 3,0 m (RH2000), och för utbyggnad av befintliga byggnader 2,4 m (RH2000), med år 2100 som planeringshorisont.

### Planförslag och konsekvenser

Vid en utveckling av aktuell fastighet med både nybyggnation och tillbyggnad av befintlig byggnad behöver hänsyn tas till sannolik (1%) översvämningsrisk med en planeringshorisont år 2100. Dagens höjdsättning innebär en marginell risk för översvämnning under planerad användningstid med planeringshorisonten år 2100.

Planen har utformats i syfte att stämma överens med länsstyrelsens förslag till riktlinjer kring olika risknivåer för nybyggnation och tillbyggnad av befintlig bebyggelse. Planförslaget föreslår att nya byggnader ska skyddas alternativt utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå +3,0 meter (RH2000) inte skadar byggnaden. Vid utbyggnad av befintlig byggnad gäller säkerhetsnivå 2,4 meter (RH2000)

Genom införande av skyddsbestämmelser kommer åtgärder att krävas för att uppnå ställda krav. Exempel på åtgärder som kan vidtas är:

- förändringar av markhöjden
- de lägsta byggnadsdelarna föreslås byggas täta, d.v.s. med en konstruktion som klarar en översvämnning.
- Skyddsåtgärder på mark i form av vall eller mur inom den egna fastigheten

En utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö där stora investeringar redan gjorts vad gäller infrastrukturen. Detta medför ett effektivt markutnyttjande samt effektivare användning av befintlig infrastruktur. Därtill ges befintlig användning möjlighet att kvarstå och utvecklas för att tillgodose efterfrågan.

Med föreslagna åtgärder bedöms den nya bebyggelsen inom planområdet anpassas för eventuell översvämningsrisk. Val av åtgärder hanteras inom kommande bygglovsprocess.

## Medverkande tjänstemän

### Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristina Stark, planchef

Annika Säw, planarkitekt (Metria AB)

Lisa Argus planarkitekt (Metria AB)

### Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristina Stark

Planchef

Annika Säw

Planarkitekt

Karlskrona kommun

Metria AB