

Planbeskrivning



Fredriksdal 8:17 m.fl.

Nättraby, Karlskrona kommun

Vad är en detaljplan?

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen från 2014, planen handläggs med ett utökat planförfarande.

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 ställs 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 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
Planförslaget.....	7
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	11
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna.....	13
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	20
Förklaring av planbestämmelserna.....	25
Genomförande av detaljplanen.....	29
Sammanfattade konsekvenser.....	32

Handlingar

Karlskrona kommun i samarbete med Nyréns arkitektkontor

Planbeskrivning

Social konsekvensanalys

Karlskrona kommun

Plankarta med bestämmelser

Behovsbedömning

Trafikutredning Nättraby 2013-11-01

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande över behovsbedömningen

Metria

Fastighetsförteckning

Utdrag ur primärkarta

WSP

Va-utredning

Tillägg trafikutredning Nättraby

Översiktlig geoteknisk utredning

Översiktlig miljöteknisk undersökning av grundvatten

Soundcon

Trafikbullerutredning

Administrativa frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

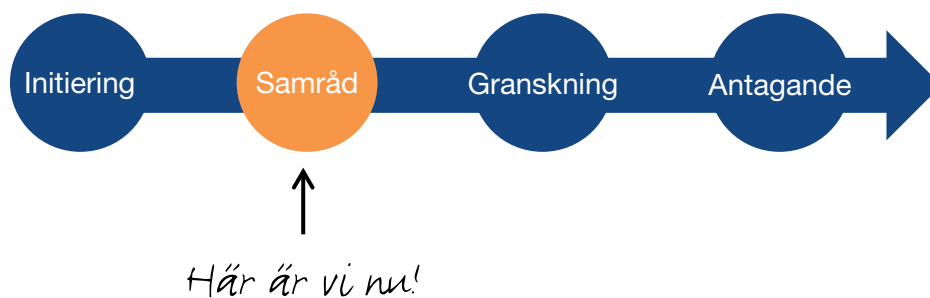
Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

MSN beslut om planbesked	2015-09-10
MSN beslut om samråd	2016-11-10
MSN beslut om granskning	2017-06-08
MSN beslut om antagande	oktober 2017
Laga kraft	november 2017

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



Bakgrund och syfte

Bakgrund

Planområdet utgör en första etapp i utbyggnaden av Hejans Lycka, som är ett av de framtida utbyggnadsområdena i Nättraby. Hela Hejans Lycka planeras inrymma ca 250 nya bostäder, förskola och skola.

Planens syfte

Planens syfte är att pröva markens lämplighet för bostäder, på Fredriksdal 8:17, för att möta den ökade efterfrågan på bostäder som finns i kommunen. Detaljplanen ska möjliggöra för olika typer av bebyggelse men samtidigt ta hänsyn till omgivningens karaktär, vilket är villabebyggelse i en till två våningar. Att planen möjliggör för en tätare struktur än intilliggande bebyggelse kan bidra till en genare övergång mellan befintlig bebyggelse och etapp två av Hejans lycka vilken ämnar omfatta än tätare struktur. Planen bör därför tillåta en variation av markbostäder för att möta framtida efterfrågan. Då detaljplanen omfattar ett oexploaterat område, vilket delvis är kuperat, är anpassningen till topografin av stor vikt. Natur med höga värden får ett skydd i planen.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i västra Nättraby och är ca 2 ha stort. Planområdet angränsar i söder till Parkvägen samt befintlig villabebyggelse. I norr till en idrottsplats med motionslinga i skogsmiljö, fotbollsplaner och tennisplaner, samt ett natur-/friluftsområde. I väster finns odlingsmark vilken planeras för bostadsbebyggelse (etapp två av Hejans Lycka). I öster finns befintlig villabebyggelse samt folkets hus.



Ortofoto med inritad plangräns.

Markägoförhållande

Fastigheten Fredriksdal 8:17 som utgör merparten av planområdet är privatägd. Även fastigheten Bjärby 7:1, vilken berörs av tillfartsvägen, är privatägd.

Planförslaget

Bebyggelse

Bostäder

Planen möjliggör ca 15-25 nya bostäder i två plan utmed en lokalgata centralt i området. Planen är utformad med en viss flexibilitet för att kunna göra det möjligt att uppföra olika typer av bostadslösningar med en viss variation i täthet.

Verksamheter

I planområdets södra del möjliggörs att inom ett mindre område komplettera bostäderna med centrumfunktioner. Detta skulle t.ex. kunna innebära en mindre butik, restaurang, frisörsalong eller offentlig service.

Annan markanvändning

Natur

Områdets nordvästra del har höga naturvärden med ädelskog och är del av ett större rekreativområde. Detta område skyddas genom användningsbestämmelsen PARK.

Jordbruksmark

En mindre areal jordbruksmark tas i anspråk som en följd av planens genomförande. Samhällsintresset för att bygga bostäder i Nättraby anses väga tyngre än att bevara denna jordbruksmark.

Trafik

Fotgängare, cyklister och motorfordon rör sig i blandtrafik på lokalgatan. Närmsta anslutningspunkt är Parkvägen som också är en gata för blandtrafik. Närmsta busshållplats finns inom 1 km från planområdet. Parkering för cyklister och motorfordon löses på respektive fastighet.

Planen medger byggrätter för ca 15-25 nya bostäder. Uppskattningsvis kommer det att innebära ca 100 ytterligare fordonsrörelser per dag som belastar närliggande vägar och påverkar boende i närområdet.

Utformning

Detaljplanen är utformad för att det ska vara möjligt att uppföra flera olika typer av bostäder med olika grad av täthet. Det är möjligt att uppföra friliggande villor med relativt stora fastigheter men även tätare bebyggelse i form av t.ex. kedjehus, parhus och radhus. Illustrationerna visar på några olika möjligheter som detaljplanen ger.



Illustrationer av möjlig bebyggelse i form av friliggande villor med relativt stora tomter. Illustration av: Nyréns Arkitektkontor



Illustrationer av möjlig bebyggelse i form av friliggande villor med relativt stora tomter och tätare bebyggelse i form av parhus med mindre tomter. Illustration av: Nyréns Arkitektkontor



Illustrationer av möjlig bebyggelse i form av friliggande villor med relativt stora tomter och tätare bebyggelse i form av parhus och mindre villor båda med mindre tomter. Illustration av: Nyréns Arkitektkontor

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Utvecklingen av Nättraby har, sedan förra översiktsplanen antogs 2002, varit kraftig. Nättraby föreslås under översiktsplanens planperiod, dvs fram till 2030, kompletteras med ca 400 nya bostäder. Hejans Lycka utgör det största av dessa utbyggnadsområden med 250 bostäder, förskola och skola. Planområdet föreslås kopplas samman med området kring Vargungevägen med en lågfartsgata eller en gång- och cykelväg. Vägens status får avgöras i samband med detaljplanläggning. Området ska bebyggas i samklang med idrottsplatsen och friluftsområdet.

Kommunalt

bostadsförsörjningsprogram

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram från 2016 påpekas att det under många år har funnits en efterfrågan på marklägenheter av äldre personer som vill flytta från sin villa men ändå bo kvar i Nättraby. Nättraby är även attraktivt för barnfamiljer som söker villatomter. Planen är utformad på ett flexibelt sätt för att möta efterfrågan på båda dessa bostadstyper.

Förstudie

Under 2015-2016 har en exploateringsutredning av Hejans Lycka genomförts. Planområdet utgör en mindre del av Hejans Lycka. Även norr om Hejans Lycka finns det tankar kring att planera för ny bebyggelse. Exploateringsutredningen hade till syfte att utreda hur en utveckling av området skulle kunna se ut och till vilken grad det skulle kunna exploateras. I arbetet har exploateringsutredningen fungerat som underlag när planhandlingarna arbetats fram. Slutversionen av planen är en bearbetad version av det förslag som lades fram i exploateringsutredningen.

Detaljplaner

Inga gällande detaljplaner finns inom planområdet.

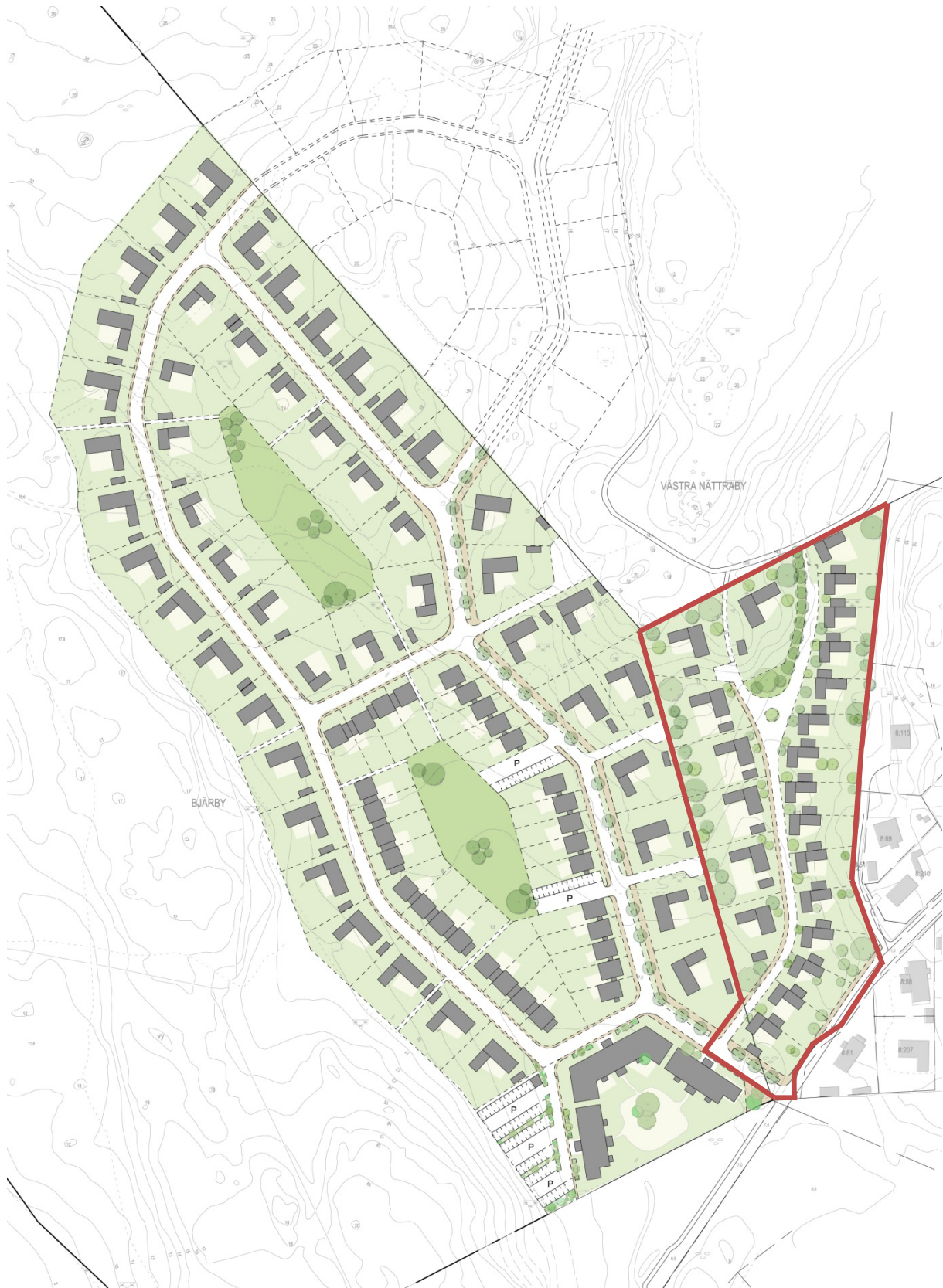


Illustration från exploateringsutredning för Hejans Lycka. Planområde inom rött. Illustration: Nyréns Arkitektkontor

Nuläge, planförslaget och konsekvenserna

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Nuläge

I nuläget finns ingen bebyggelse inom planområdet. I närområdet finns småskalig bebyggelse i form av friliggande enfamiljshus.

Planförslaget och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för ca 15-25 nya bostäder (beroende på hur stora fastigheterna blir). Detaljplanen möjliggör en totalhöjd av 9,0 meter. Totalhöjden är typiskt för planbestämmelser som gäller i närområdet. Bostäderna placeras utmed lokalgatan för att skapa ett gaturum med en samlad karaktär.

Trafik

Gång

Nuläge

Området är inte bebyggt. Fotgängare har möjlighet att röra sig i området på befintliga stigar.

Planförslaget och konsekvenser

Fotgängare kommer att röra sig i blandtrafik längs gatan i områdets mitt. Gatan kopplas samman med Parkvägen där fotgängare rör sig i blandtrafik. Planen möjliggör också för anslutningar mellan befintliga stigar norr om planområdet till den nya gatan. Mellan gatan och stickgatan i planområdet finns en mindre gångväg. Syftet med denna är att öka tillgängligheten till naturområdet för fotgängare.

Parkvägen anses ha låg/mindre god kvalitet för fotgängare enligt Trafikutredning Nättraby 2013-11-01. I rapporten konstateras också att fotgängare har ett anspråk på separata gångbanor längs vägen.

I samband med planens genomförande ska trafiksäkerhetsåtgärder upprättas längs med Parkvägen, mellan infarten till Hejans Lycka och vidare åt nordost fram till Fredriksdalsvägen. De specifika åtgärderna behöver samrådas med vägförening och eventuella berörda fastighetsägare.

Cykel

Nuläge

Området är inte bebyggt och inga cykelvägar finns.

Planförslaget och konsekvenser

Cyklister kommer att röra sig i blandtrafik längs gatan. För att komma till cykelnätet måste cyklister röra sig i blandtrafik fram till närmsta anslutningspunkt för cykelnätet som ligger inom 1 km från planområdet. Parkering för cyklar löses för boende och besökare på respektive fastighet.

Parkvägen anses ha låg/mindre god kvalitet för cyklister enligt Trafikutredning Nättraby 2013-11-01. I rapporten konstateras också att cyklister har ett anspråk på separata cykelbanor längs Parkvägen.

I planområdets södra del planeras det för en gång- och cykelväg som kopplas samman med en annan planerad gång- och cykelväg som ska löpa norrut mot Nättrabyskolan. Denna detaljplan medför i övrigt inga förändringar på cykelnätet. Trafikutredning Nättraby 2013-11-01 konstaterar att det vore positivt ur trygghets-, trafiksäkerhets- och orienterbarhetssynpunkt om Parkvägen fick en separat cykelbana men att det är svårt att lösa p.g.a. utrymmesbrist. Andra lösningar som föreslås är att sänka hastigheten på Parkvägen eller minska mängden trafik på vägen.

Kollektivtrafik

Nuläge

Närmsta hållplats för kollektivtrafiken ligger inom 1 km från planområdet. Som mest kör bussar var tjugonde minut in till Karlskrona centrum vilket tar 30 minuter.

Planförslaget och konsekvenser

Denna detaljplan medför inga förändringar på kollektivtrafiken. Trafikutredning Nättraby 2013-11-01 anger att det kan bli aktuellt för Blekingetrafiken att utöka busstrafiken mellan Nättraby centrum till södra delen av Nättraby och vidare söderut till vägskälet vid Färmanstorp. En sådan ny linjedragning skulle märkbart kunna förkorta avstånden för boende inom planområdet och hela Hejans Lycka till kollektivtrafik.

Bil

Nuläge

Området trafikeras idag inte av biltrafik. Närmsta anslutningspunkt för motortrafik kommer att vara Parkvägen.

Planförslaget och konsekvenser

Motortrafikanter kommer att röra sig i blandtrafik längs gatan som går genom planområdet. Gatan ansluter till Parkvägen och därigenom till resterande vägnät. Lokalgatan planeras bli ansluten till framtida vägnät

inom Hejans Lycka väster om planområdet. Motorfordon kan vända på sina fastigheter eller i vändzoner på gatornas norra och västra ändar. När området väster om planområdet blir bebyggt kommer det finnas utökad möjlighet att ta sig fram och vändzonen längst västerut kommer inte längre att behövas. Bilparkering för boende och besökare löses på respektive fastighet.

Trafikutredning Nättraby 2013-11-01 förordar att Parkvägen stängs av för motorfordonstrafik väster om Hejans lycka, samtidigt som en väg genom Hejans lycka förbinder Idrottsvägen med Parkvägen.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Nuläge

Planområdet ligger i utkanten av ett större natur/rekreativområde. Inom det större området finns också en idrottsplats.

Planförslaget och konsekvenser

Naturområde, dock främst bestående av produktionsskog, bebyggs med bostäder. Effekten blir att vissa närboende får något längre till sitt närmsta naturområde. Den delen med högst natur- och rekreativvärden skyddas i planen med en PARK-bestämmelse.

Planen möjliggör för friliggande samt sammanbyggda enfamiljshus med äganderätt. Detta medför att en något större målgrupp ges möjlighet att skaffa ett boende inom planområdet.

Möjlighet till centrumfunktioner finns i planen vilket skulle öka funktionsblandningen i området, befolka det på fler tidpunkter av dygnet och öka tryggheten. Centrumfunktioner skulle t.ex. kunna vara en mindre butik, restaurang, frisörsalong eller offentlig service.

Naturmiljö

Natur och rekreation

Nuläge

Området består till ungefär hälften av skog och till hälften av öppen mark. Cirka hälften av den öppna marken är ängsmark i träda och övrig består av jordbruksmark. Området delas i mitten av ett dike, som periodvis står torrt. Nordväst om diket finns det blandskog, som gallrats på gran. Skogen består av 50-åriga ekar, enstaka askar, hasselbuketter, blåsippor, buskstjärnblomma, ängskovall, nejlikrot, hagtorn, skogslönn, lundslok, rönnbuskar, hallon, nypon, björnbär, harsyra, hässlebrodd och enstaka bokar i den norra delen. Övrig skogsmark består av granskog utan några speciella naturvärden.

Den nordvästra delen av planområdet är också särskilt värdefull då den är en del av ett välanvänt rekreativområde. Inom resten av planområdet finns stigar som också är del av rekreativstråket. Dessa stigar används enbart i mindre utsträckning.

Planförslaget och konsekvenser

Området kommer till stor del att bebyggas. Det nordvästra hörnet som pekats ut som område med höga naturvärden skyddas genom en PARK-bestämmelse. Det kommer fortfarande att vara möjligt att nå rekreativområdet norr om planområdet genom att följa gatan. Gatan går i sin tur att nås österifrån via en gångväg som ansluter till befintlig stickgata.

Jordbruksmark

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Detta innebär att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Översiktsplanen anger att jordbruksmark inte får tas i anspråk i annat fall än när väsentliga samhällsintressen ska tillgodoses.

Den areal jordbruksmark som tas i anspråk är relativt ringa och samhällsintresset för att bygga bostäder i Nättraby anses väga tyngre än att bevara den specifika jordbruksmarken.

Geotekniska förhållanden

Merparten av området består av sandig morän. En mindre del av ängsmarken består av postglacial sand och en begränsad del av områdets nordvästra utkant har en storblockig yta.

Planområdets södra del har ett uppskattat djup till berget på 3-5 m och den norra delen 1-3 m. Den del som har ett större jorddjup omfattas av ängsmark medan den som har ett lägre av skogsmark.

WSP har gjort en *Översiktlig geoteknisk utredning*. Området kan till allra största del utnyttjas för att tänkt bebyggelse utan risk, ras, skred eller större sättningar. I den västra delen, med plan låglänt ängsmark, bör tyngre byggnader undvikas eller större uppfyllningar eftersom där förekommer lösare lera. Dikena behöver sannolikt kulverteras och byggnader bör inte placeras över kulvertarna. Detta löses genom att kulverteringen sker i gatan.

Topografi

Planområdets lägsta del är +7,5 meter över havet (RH 70) och därmed över Länsstyrelsens lägsta rekommenderade nivå som är +3,0 meter (RH 2000 vilket motsvarar 2,88 meter RH 70) över havet. Den norra delen av planområdet ligger ca 8 meter högre än övriga planområdet. Terrängen är relativt kuperad med blockrika partier.

Miljömål

Planförslaget påverkar framförallt miljömålet god bebyggd miljö och ett rikt odlingslandskap. Miljömålet god bebyggd miljö syftar bland annat till att öka befolkningstätheten inom befintliga tätorter för att befintlig infrastruktur och service ska kunna nyttjas. Det finns utbyggd infrastruktur så som vägar och kommunalt VA. Planen möjliggör för service och att befintlig infrastruktur kan nyttjas mer effektivt.

Planen innebär att jordbruksmark tas i anspråk vilket strider mot miljömålet. Jordbruksmarken omfattar en relativt begränsad yta och vid en avvägning avser Karlskrona kommun att samhällsintresset av bostäder i Nättraby väger tyngre än att bevara denna jordbruksmark.

Kulturmiljö

Värdefull bebyggelse

I områdets östra och norra utkant finns en äldre stenmur som ska bevaras.

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

I Nättraby finns Vårdcentral, 5 förskolor och en F-9 skola, en matbutik, en pizzeria/restaurang samt några andra detaljhandelsaffärer. I övrigt finns ett stort serviceutbud i Lyckeby 11 km från planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för centrumfunktioner i hörnet där lokalgatan möter Parkvägen. Centrumfunktioner skulle t.ex. kunna vara en mindre butik, restaurang, frisörsalong eller offentlig service.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts för hela Hejans Lycka: Vattenutredning Hejans Lycka, Nätraby (WSP 2016-06-27).

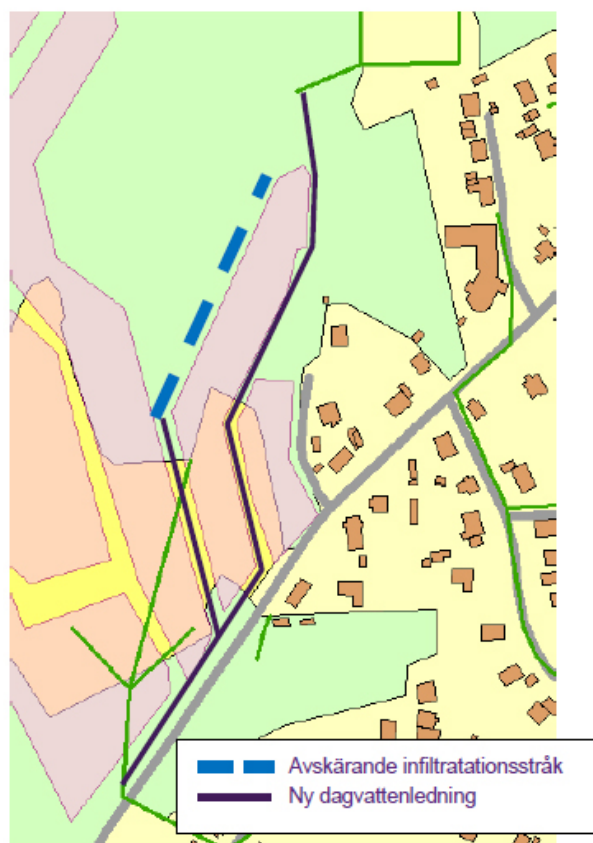
I planens östra del finns ledningar. Tillgången till dessa säkras på plankartan med ett u-område.

Det finns möjlighet att ansluta vattenledningar både norrifrån och söderifrån, dock går det inte att koppla ihop dessa ledningar då de tillhör olika tryckzoner. Eftersom trycket blir lågt vid anslutning mot den södra tryckzonen föreslås att anslutning sker mot den norra tryckzonen. Den norra anslutningen ger också en alternativ lösning för området Skillingenäs som ligger en bit sydväst om planområdet.

För spillvattnet finns också möjlighet att ansluta både norrut och söderut, men här anses det södra alternativet bäst då hela området i så fall går att lösa med självfall och därmed inte kräver någon ny pumpstation. Befintligt ledningsnät anses ha tillräcklig kapacitet för att klara anslutning från planområdet, men eventuellt kan någon enstaka pump behöva uppgraderas till högre kapacitet.

Att ansluta dagvattnet söderut anses vara det enda alternativet, då planområdets höjdförhållanden möjliggör självfall både för ledningsnät och ytavrinning. I nästkommande etapp planeras det för dagvattendammar.

För planområdet behövs en tillfällig lösning, som även fungerar om den blir permanent, innan hela Hejans Lycka byggs ut. Ledningsnätet nedströms anses ha tillräckligt kapacitet för att klara dessa 15 villor, vilket innebär att områdets ledningsnät kan anslutas direkt till befintligt ledningsnät utan att det krävs fördröjning av dagvattnet. Ledningsnätet i området tar hand om avvattning från både tak och vägar i samma ledning. Det finns också förutsättningar att infiltrera takvatten på fastigheterna.



Principskiss för tillfällig lösning (som även fungerar permanent) för planområdet innan hela Hejans Lycka exploateras. Skiss: WSP

El, tele, optik och uppvärmning

Området kan anslutas till befintligt eldistributionsnät.

Uppvärmning sker separat på respektive fastighet.

Avfall

Avfallshantering ska ske i samråd med Affärsverken, på samma vis som för befintlig bebyggelse.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

Område för upphävande

Ett dike för vilket strandskydd gäller går genom planområdet. Diket är under stora perioder av året torrlagt. Diket kommer att kulverteras när planområdet exploateras (se dagvatten).

Strandskyddets syfte

Strandskyddet gäller vid havet, vid insjöar och vattendrag. Skyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt miljöbalken 7 kap § 13.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet bedöms särskilda skäl inte finnas. Dikets betydelse för att tillgodose strandskyddets syften bedöms dock vara litet varpå kommunen ansöker om upphävande av strandskydd hos länsstyrelsen. Kommunen har ansökt om upphävande av strandskyddet för nämnda område 2017-04-21.

Motivering till upphävande av strandskydd

Diket är relativt smalt, hyser inga betydande naturvärden eller bidrar med några rekreativskvaliteter och är torrlagt merparten av året. En ny dagvattenlösning för området är möjlig.

I planområdets nordvästra del finns ett skogsparti med blandskog. Blandskogen i nordväst har under planarbetet pekats ut som område med höga naturvärden. Dessa naturvärden skyddas i detaljplanen genom planbestämmelsen PARK. Naturvärdena på denna yta ligger högre än diket och deras fortlevande är oberoende av dikets existens.

Hälsa och säkerhet

Buller

På angränsande utvecklingsområde, Hejans Lycka etapp II, har Soundcon gjort en trafikbullerutredning. Utredningen visar att bitvis längs huvudgatan som går genom Hejans Lycka överskrids nu gällande riktvärden; ekvivalent ljudnivå 55 dBA vid fasad och samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå för uteplatser.

Regeringen beslutade den 2017-05-11 om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån nu på 65 dBA i stället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA. Förordningsändringarna träder i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner.

Huvudgatan genom Hejans lycka går förbi planområdets södra del (område med användnings-bestämmelsen CB). Utan någon bebyggelse eller avskärmning ligger bullernivåerna på den sydligaste tomtens sydvästra del på värden mellan 55 – 60 dBA. De nya höjda riktvärdena innebär att bostadsbebyggelsens fasader klarar riktvärdena. Dock måste uteplatserna placeras på ett sådant vis att gällande riktvärden för buller inte överskrids. Detta kan lösas antingen med att uteplatsen skärmas från buller av byggnad, plank m.m.

Planområdet i övrigt bedöms inte bli bullerstört då interngatan inte genereras några större trafikmängder.

Föroreningar

WSP har genomfört en *Översiktlig miljöteknisk undersökning av grundvatten* med anledning av närhet till skjutbana. Undersökningens bedömning är att det inte föreligger någon påverkan från skjutbanan och att halterna i grundvattnet över lag i området kan betraktas som normala och vad som kan förväntas i ett tätortsnära läge utan särskilda punktkällor.

Om förorenade massor upptäcks ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 11 § miljöbalken. Planens genomförande kommer inte bidra till några betydande föroreningar.

Radon

Nuläge

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

Planförslaget

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

Konsekvenser

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

Risker

Risk för högt vattenstånd

Enligt behovsbedömningen är PM10-halterna för luftkvaliteten förhöjda men ligger under gränsvärdet. Bedömningen är att (PM10) inte behöver följas upp då planerad bebyggelse är av så liten omfattning att den inte kommer att medföra att värdet höjs.

Miljökvalitetsnormer

Enligt behovsbedömningen är PM10-halterna för luftkvaliteten förhöjda men ligger under gränsvärdet. Bedömningen är att (PM10) inte behöver följas upp då planerad bebyggelse är av så liten omfattning att den inte kommer att medföra att värdet höjs.

Vattenkvalitet

Nuläge

Dagvatten från planområdet infiltreras till viss del inom området, men avleds i övrigt till vattenförekomsten Danmarksfjärden som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen för Danmarksfjärden är måttlig p.g.a. problem med övergödning och syrefattiga förhållanden. Miljökvalitetsnormen 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. Miljökvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus är god kemisk ytvattenstatus.

Planförslaget/ Konsekvenser

Sannolikt kommer mängden dagvatten som behöver avledas till Danmarksfjärden att öka något om planområdet bebyggs med bostäder. Dagvattnet kommer dock att fördröjas och avståndet till havet är långt och uppgår till ca 1300 m. Ökningen bedöms dock vara marginell och inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i fjärden.

Inom planområdet finns inga vattenförekomster som omfattas av MKN.

Luft

Nuläge

Området är obebyggt och några större källor till luftföroreningar finns inte i eller i anknäytning till planområdet.

Planförslaget/ Konsekvenser

Den trafik som uppstår som en konsekvens av planens genomförande är så pass ringa att luftkvaliteten inte bedöms påverkas i någon betydande omfattning.

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. En behovsbedömning för aktuellt planförslag finns framtagen 2015-09-14.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

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

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Förutom strandskydd så berörs inga särskilt skyddade områden.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom bevarande av värdefulla natur- och rekreationsområden, dagvattenhantering och arkeologi.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom dagvattenhantering, trafikökning samt geoteknik. Fortsatt miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej behövas.

Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande behovsbedömningen och de är av samma uppfattning.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GC-VÄG

GC-VÄG, 4 kap 5 § 1 st 2 p. PBL. I planens södra del planeras det för en större gata med tillhörande gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen ska anknyta till ett större stråk för fotgängare och cyklister. Denna gång- och cykelväg kommer att ha kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen ska ansvara för framtida skötsel.

PARK

Park, 4 kap 5 § 1 st 2 p. PBL. Det finns en yta utpekad som park inom planområdet. Den omfattar en mindre kulle där det finns stora naturvärden i form av ekar. Parkområdet utgörs av allmänplats vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Området kommer ha kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen ska ansvara för framtida skötsel.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

GATA₁

Gata, 4 kap 8 § 1 st 2 p. PBL. För att de nya fastigheterna ska kunna angöras så behöver nya gator anläggas. Gatorna utgörs av allmän plats vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Gator inom planområdet har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatören, i detta fall kommunen, ska bekosta anläggandet och att en vägförening, Nättraby vägars samfällighetsförening, sedan ansvarar för framtida underhåll. Till denna samfällighet behöver de nya fastigheterna ansluta sig.

GÅNG₁

Gångväg, 4 kap 8 § 1 st 2 p. PBL. En gångväg anläggs mellan den centrala gatan och stickgatan i planområdets sydöstra del. Detta görs för att bevara en historisk gångväg samt möjligheten att på ett gent vis kunna ta sig till det närliggande naturområdet österifrån. Gator inom planområdet har enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatören, i detta fall kommunen, ska bekosta anläggandet och att en vägförening, Nättraby vägars samfällighetsförening, sedan ansvarar för framtida underhåll. Till denna samfällighet behöver de nya fastigheterna ansluta sig.

Kvartersmark

B

Bostäder, 4 kap 5 § 1 st 3 p. PBL. Planområdet omfattar ca 15-25 nya bostäder. Området med B-användningsbestämmelse får enbart användas för bostadsändamål.

CB

Bostäder, centrum, 4 kap 5 § 1 st 3 p. PBL. Bortsett från möjlighet att uppföra bostäder är det även möjligt att en begränsad del av planområdet används för centrumändamål. Användningen centrum omfattas av kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Utnyttjandegrad

+0

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. PBL. På plankartan anges plushöjder över rikets nollplan. Syftet med bestämmelsen är att gatan ska anläggas på en sådan höjd att vatten, avlopp och dagvatten ska kunna hanteras med självfall.

Bestämmelsen möjliggör även för de som vill bygga en bostad inom planområdet att i förhand veta hur infrastrukturen kommer se ut och utifrån det kunna söka bygglov m.m.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Högsta totalhöjd är angivet värde i meter exklusive tekniska anläggningar, 4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL. All bebyggelse inom planområdet regleras med högsta totalhöjd. Bestämmelsen är flexibel då den möjliggör för flera typer av takutformningar.

e₁ 22%

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är angivet värde i % för friliggande enfamiljshus, 4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL. Bestämmelsen möjliggör för en relativt stor exploatering på varje villatomt. Att exploateringsgraden är relativt stor 25 %, 20 - 22 % är standard, är för att möjliggöra flexibilitet i ett läge där negativ påverkan på omgivningen bedöms som ringa. Att byggrätterna inte tillåts över 25 % är för att ett större utnyttjande hade kunnat stå i konflikt med placeringsbestämmelserna som syftar till att skydda mot brand och olägenheter.

e₂ 30%

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är angivet värde i % för sammanbyggda enfamiljshus, 4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL. Bestämmelsen reglerar utnyttjandegraden till 30 % av fastigheten för radhus, parhus eller kedjehus vilket tillåts inom alla gula och röda ytor av planområdet.

Placering

p₁

Huvudbyggnad ska placeras 4,5 meter från gata där angöring sker, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL. Placering längs med förgårdsmark med 4,5 meter skapar ett enhetligt rumsligt uttryck för gatan.

p₂

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL. Avståndet 4,5 meter är för att minska risk för spridning och skador om brand uppstår.

p₃

Garage och uthus skall placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL. Avståndet 1 meter är för att fastighetsägaren ska kunna underhålla sin egen byggnad utan att behöva beträda grannfastigheten. När sammanbyggnad över fastighetsgränser sker saknas vägg att underhålla mot grannfastigheten.

p₄

Garage och uthus placeras minst 6 meter från gata där angöring sker 4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL. 6 meter är för att bilar ska kunna parkera på fastighetens förgårdsmark och för att hålla sikten fri.

Mark

n₁

Släntning får endast ske på den egna fastigheten, 4 kap 10§ PBL. För att minimera den negativa påverkan på landskapsbilden och för att bostadsfastigheterna inom det nya planområdet inte ska ha en negativ inverkan på varandra får släntning endast ske på den egna fastigheten.

n₂

Stödmur får inte överskrida en höjd av 60 cm får ej upprättas 4 kap 10 § PBL. För att minimera den negativa påverkan på områdets karaktär och för att bostadsfastigheterna inom det nya planområdet inte ska ha en negativ inverkan på varandra får stödmur inte överskrida en höjd av 60 cm.

Kulturvärden

q₁

Befintliga stenmurar ska bevaras, 4 kap 16 § 1 st 3 p. PBL. Den befintliga stenmuren är värdefull ur ett kulturmiljöperspektiv och ska bevaras.

Utfart



Utfart får inte anordnas, 4 kap 9 § PBL. Mot Parkvägen och på den del av lokalgatan som är infart från Parkvägen finns ett utfartsförbud i nordöst. Utfartsförbudet finns av trafiksäkerhetsskäl då det bedöms som olämpligt att angöra till den väsentligt mer trafikerade Parkvägen än den nya lokalgatan.

Störningsskydd

m₁

Uteplats ska placeras på ett sådant vis att gällande riktvärden för buller inte överskrids, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p. Då delar av ytorna som planläggs kvartersmark längs med huvudgatan utsätts för buller över angivna riktvärden för uteplats behöver dessa placeras i ett skyddat läge. För mer information se avsnittet *Buller* ovan.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft 4 kap 21 § PBL. Genomförande tiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförande tiden 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 genomförande tiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, 4 kap 6 § PBL. Ett u-område finns på plankarta för att säkra tillgången till befintliga ledningar.

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

Karlskrona kommun har ingått avtal om förvärv av fastigheten Fredriksdal 8:17 med förutsättning att denna detaljplan vinner laga kraft.

Kommunen svarar därför för framtagandet av detaljplan och tillhörande planhandlingar.

Kommunen kommer att svara för och bekosta all utbyggnad av infrastruktur med vägar, dagvatten och belysning etc. inom planområdet. Efter godkänd utbyggnad av vägar och dylikt skall dessa övertagas till drift och underhåll av en samfällighetsförening. Kommunen kommer dock vara huvudman för dagvattenhanteringen.

Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga kabel- och ledningsanläggningars funktion ska bekostas av kommunen.

Huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap gäller inom parkområdet och för gång- och cykelvägen. Enskilt huvudmannaskap gäller för gatan och gångvägen. Skötsel av gata och gångväg utförs av samfällighet, Nättrabys vägars samfällighetsförening. Till denna samfällighet behöver de nya fastigheterna ansluta sig.

Tekniska frågor

Utredningar

Till detaljplanen finns i dagsläget en trafikutredning och en VA-utredning. Utredningarna utgör bilagor till detaljplanen.

Under planarbetet skall en geoteknisk utredning genomföras. Denna förväntas tillföras planhandlingarna under granskningskedet.

Utredningar kopplade till detaljplanen bekostas av Karlskrona kommun.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Karlskrona kommun svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen.

Karlskrona kommun ansvarar för tillkommande tekniska utredningar som är nödvändiga för att genomföra planerad byggnation

Vatten, avlopp, dagvatten, avfall, el och tele

Fastighetsägarna/exploatörerna ansvarar för utbyggnaden av dagvattenanordningar inom kvartersmark.

Kommunen svarar för utbyggnaden av områdets vatten- och avloppsanläggningar, och upprättar anslutningspunkter för de nya fastigheterna inom detaljplanen. VA-utbyggnaden finansieras genom anläggningsavgifter enligt gällande taxa.

Bredband/fiber anordnas i samråd med bredbandsoperatör. Anordnande av avfallshantering ska ske inom kvartersmark och i samråd med Affärsverken AB.

Eon ansvarar för elförsörjningen till området. Utbyggnaden finansieras av anläggningsavgifter.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Del av Bjärby 7:1 uppgår i Fredriksdal 8:17.

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanens intentioner.

Kommunen skall ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning för berörda fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

Gemensamhetsanläggning

Kommunen svarar för utbyggnad av gator till planområdet, samt drift och underhåll till dess att anläggningarna överlämnats i gemensamhetsanläggning, Nättraby vägars samfällighet. Gemensamhetsanläggning Nättraby ga:6 förvaltas av Nättraby vägars samfällighet.

Omprövning och utökning av befintlig gemensamhetsanläggning för gator kommer att ske i samband med förrättningar inom planområdet.

Parkområdet kommer ha kommunalt huvudmannaskap och kommunen kommer att ha ansvar för skötsel.

Servitut

Ett servitut upprättas för en del av lokalgatan där fastighetsägaren till Fredriksdal 8:17 ges rätt att anlägga väg för åtkomst till planområdet. Servitutet belastar Bjärby 7:1. Servitutet kan upphävas då vägen överlämnas till Nättraby ga:6.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Del av fastigheten Bjärby 7:1 skall genom fastighetsreglering överföras till nybildad fastighet, området omfattar ca 115 m².

Detaljplanen medför ny lokalgata. Detta påverkar Nättraby vägars samfällighetsförening var gemensamhetsanläggning kommer utökas

Del av fastigheten Bjärby 7:1 och Fredriksdal 8:17 skall upplåtas till gemensamhetsanläggningen Nättraby ga:6, området utgörs av lokalgata.

Sammanfattande konsekvenser

Detaljplanen för Fredriksdal 8:17 m.fl. medför en expansion av Nättraby i anslutning till befintligt bostadsområde. Detta är i linje med intentionerna i översiktsplanen och bidrar till att uppfylla bostadsförsörjningsprogrammets målsättning. Exploateringen ligger även väl i tiden då bostadsbristen är stor och det som primärt efterfrågas är markbostäder i kustnära lägen.

I områdets nordvästra del finns värdefull naturmark som skyddas i planen (som PARK-mark). Den ur kulturhistorisk synpunkt värdefulla stenmuren som finns längs planens östra gräns får också ett skydd.

Detaljplanen medför att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Att ta produktionsmark i anspråk för en annan användning får enbart ske för att tillfredsställa ett annat väsentligt allmänt intresse. Bostadsförsörjningen bedöms utgöra ett sådant annat väsentligt intresse.

Planen kommer medföra att område som i dagsläget omfattas av strandskydd tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Det område som omfattas av strandskydd är ett relativt smalt dike som inte hyser några betydande naturvärden eller rekreationskvaliteter och är torrlagt merparten av året. Bedömningen är att området saknar betydelse för strandskyddets syften och ansökan om upphävande av strandskyddet kommer därför lämnas in till länsstyrelsen.

Det dike som idag leder dagvatten ersätts med nya dagvattenledningar och ett avskärande infiltrationsstråk.

Planområdets lägsta del är +7,5 meter över havet (RH 70) och därmed över Länsstyrelsens lägsta rekommenderade nivå som är +3,0 meter över havet.

Planens genomförande kommer att innebära en något ökad trafik som ansluter till Parkvägen och även påverkar de som bor i närområdet.

De enskilda motstående intressena som medföljer detaljplanen är att ett naturområde tas i anspråk. Naturområdet är del av ett större naturområde som används för rekreation. Den ur rekreationssynpunkt viktigaste delen ligger strax norr om planområdet och anslutning skall anordnas.

Framtagen i samverkan med Nyréns Arkitektkontor

Sonia Andersson
Mårten Espmarker

Arkitekt MSA, Affärschef
Planeringsarkitekt FPR/MSA

Medverkande kommunala tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Anna-Alexandra Lidenstjärna	Planarkitekt
Ola Swärdh	Planchef
Anders Klar	Kommunekolog
Eric Torkelsson	Miljöhandläggare

Kommunledningsförvaltningen

Mikael Wirbrand	Mark- och exploateringsingenjör
Ola Robertsson	Mark- och exploateringschef

Drift- och servicesförvaltningen

Kenneth Johansson	Rörnätschef
Peter Håkansson	Rörnätschef
Johan Stenér	Projektchef
Lars Olofsson	Trafikplanerare

Signaturer av ansvariga tjänstemän

Kristina Stark
planchef

Anna-Alexandra Lidenstjärna
planarkitekt