

Planbeskrivning



Detaljplan för
Hammarby 1:13 m.fl.,
Jämjö, 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 vad 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 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 till dessa.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller miljö- och byggnadsnämnden. 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.....	5
Bakgrund och syfte.....	6
Sammanfattning av planförslaget.....	8
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	9
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna.....	11
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	32
Förklaring av planbestämmelserna.....	49
Genomförande av detaljplanen.....	54
Sammanfattade konsekvenser.....	60

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning
Visionsmaterial
Social konsekvensanalys

Länsstyrelsen Blekinge län

Yttrande över undersökningen

Metria

Fastighetsförteckning
Grundkarta

Norconsult

Bullerberäkning
Dagvattenutredning
Översiktlig markteknisk markundersökning
Översiktlig geoteknisk markundersökning

WSP

Kompletterande provtagning markmiljö
Riskutredning markmiljö

Administrativa frågor

Planförfarande

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900), planen handläggs med ett utökat planförfarande. Under framtagande av detaljplanen gäller Boverkets byggregler (BFS 2018:4) – föreskrifter och allmänna råd

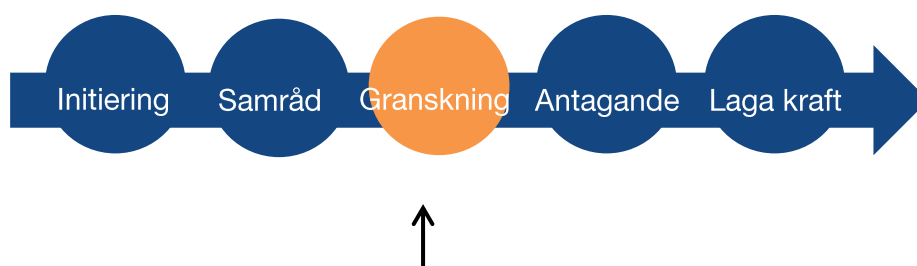
Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

MSN beslut om planbesked	2018-08-24
MSN beslut om samråd	2022-09-28
MSN beslut om granskning	2024- 02-14
MSN beslut om godkännande	Andra kvartalet 2024
KF beslut om antagande	Fjärde kvartalet 2024
Laga kraft	Fjärde kvartalet 2024

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



Här är vi nu!

Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Arbetet med att förändra gällande område är ett led i flytten av den skolverksamhet som tidigare bedrivits i delar av berört planområde. I nuläget bedrivs F-3 skolverksamhet. Gällande detaljplan anger markanvändningen allmänt ändamål (A). För att möjliggöra för annan verksamhet på platsen när skolan flyttat har kommunstyrelsen givit Kommunledningsförvaltningen i uppdrag att beställa en ny detaljplan som prövar möjligheten för bostad, handel och skoländamål. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har därefter fattat beslut att fullfölja kommunstyrelsens beslut om att planlägga området.

Förutsättningarna för området kommer (i och med flytten av E22 som idag går igenom Jämsjö) att ge nya möjligheter till att stärka denna del av Jämsjö som en central nod med plats för ytterligare handel och service. Det eftersom bebyggelsen kan kopplas ihop med området söder om vägen på ett bättre sätt när nuvarande buller- och skyddsavstånd förändras.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att vidareutveckla och komplettera centrala Jämsjö med ny bebyggelse. Med planläggningen prövas möjligheten för bostäder, handel och skola. Detaljplanen möjliggör för en varierad bebyggelse mellan 2-3 våningar med möjlighet till verksamheter i bottenplan och bostäder ovanpå för delar av bebyggelsen.

Förslaget syftar också till att stärka Jämsjö centrum genom att bland annat skapa en förbättrad entré till centrala Jämsjö, en tydligare centrumbildning och ett välavgränsat gaturum utmed Västra Riksvägen (E22). Planen möjliggör även för en vidareutveckling av de allmänna platserna såsom gator och torg. Förslaget är anpassat för att befintlig bebyggelse ska kunna finnas kvar och att siktlinjen från kyrkan bevaras genom området. Detaljplanen syftar även till att skapa förutsättningar att skydda grundvatten från påverkan från bland annat förorenat dagvatten.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger centralt i Jämsjö, öster om Jämsjö kyrka och norr om Västra Riksvägen, E22. Planområdet avgränsas i öster av Ådalsvägen och i norr av Kyrkvägen. Området är ca 2,1 hektar stort.

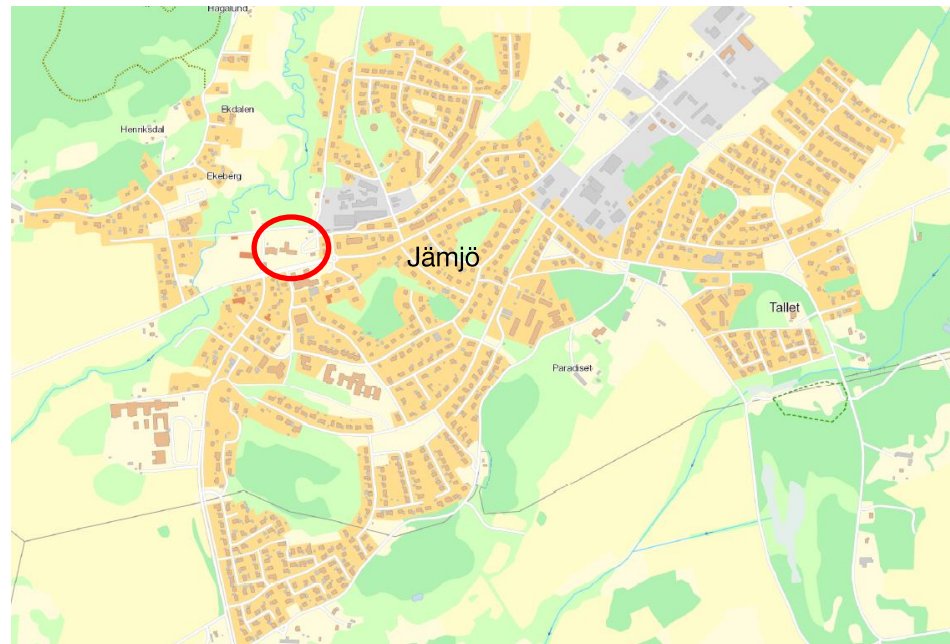


Bild 2. Översiktskarta över Jämjö med ungefärligt planområde markerat med röd cirkel.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar tre fastigheter: del av Hammarby 1:13, Hammarby 1:44 och del av marksamfälligheten Binga s:1. Hammarby 1:13 och Hammarby 1:44 ägs av Karlskrona kommun.

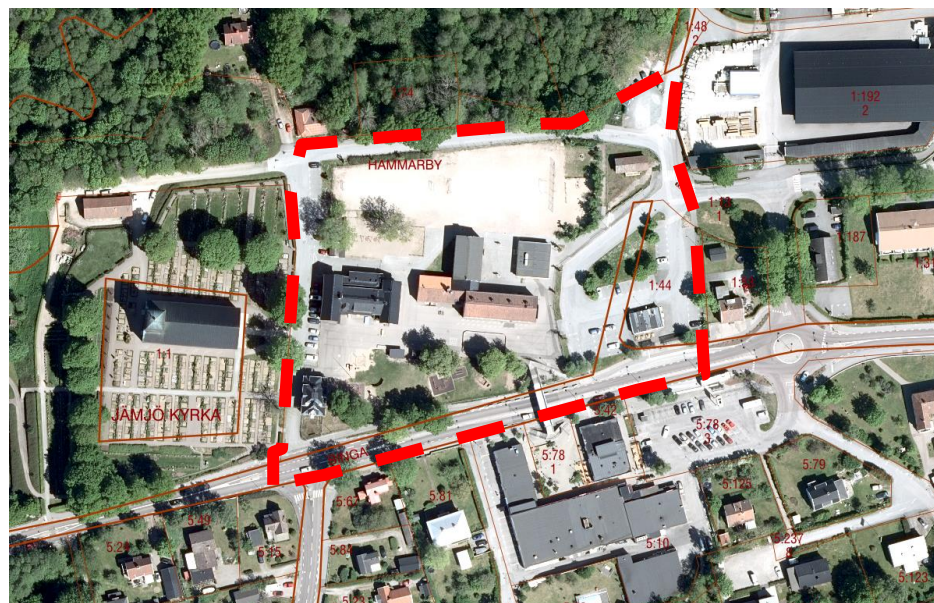


Bild 3. Ungefärligt planområde.

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innehåller huvudsakligen ny bostadsbebyggelse men även plats för verksamheter. Förslaget är utformat för att möjliggöra ett bevarande av befintlig bebyggelse inom området som idag används som skola. För att möjliggöra en kommande användning av dessa lokaler ges kvartersmarken användningen Bostäder, Centrum och Skola. Förslagets struktur är utformad för att stärka Jämsjö centrum som efter flytten av E22 kommer få en lugnare trafiksituation. Tanken är att bidra till en livfull bygata där boende och besökare med enkelhet kan röra sig över gatan och på så vis knyta ihop de båda sidorna om Västra Riksvägen. Förslaget innehåller ett torg som möter det befintliga torget. Tanken är att stärka området som mötesplats för boende och besökande i Jämsjö.

Bebyggelsen har ett tydligt förhållande mot gata och allmänna platser. Trädplanteringar, trottoarer och markbeläggningar används som element i gatumiljöerna för att tillsammans med bebyggelsen skapa tydliga och definierade gaturum. Längs med Västra Riksvägen har bebyggelsen ett tydligt förhållande mot gatan utåt medan det mot insidan vänder sig mot gårdar och en privat zon. Strukturen i området har i övrigt en blandning mellan öppna kvarter och en mer fristående bebyggelse. Strukturen har vidare utformats för att lyfta fram kyrkan och inkorporera den i området. Det genom gatans placering som skapar ett stråk/siktlinje som landar i kyrkans entré.

Skalan och strukturen syftar till att skapa en sammanhållen tätare struktur som inte gör anspråk på att vara en stadsmiljö utan ett sammanhållet bycentrum. Bebyggelsen varierar från två till tre våningar med möjlighet att inreda vindar för delar av byggnaderna. Boendeformer regleras inte i planen men förslaget syftar till att skapa en variation med radhus, lägenheter och lokaler för verksamheter.



Bild 4. Illustration över hur planområdet kan komma att utformas.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen Karlskrona 2050 är strategin för Karlskrona kommuns fortsatta utveckling mot det hållbara samhället bland annat förtätning, förädling och funktionsblandning. En utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur vilket bedöms stämma väl överens med översiktsplanen.

I översiktsplanen föreslås att området omkring Jämjö centrum utvecklas för att innehålla flera funktioner som bostäder, verksamheter och service för att ge ett större kundunderlag och en tydligare centumbildning. Planförslaget ligger i linje med översiktsplanens intention för området.

Kommunalt

bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogrammet beskrivs att inriktning för nyproduktion i Jämjö bör vara flerbostadshus i centrala Jämjö och bostäder med god tillgänglighet samt småhus.

Jämjö saknar bostäder med god tillgänglighet som attraherar äldre personer som vill flytta från sitt småhus till ett mindre underhållskrävande boende. Fler bostäder som är anpassade för äldre personer frigör också småhus för barnfamiljer genom flyttkedjor.

I programmet framgår det att bostadsbeståndet består av 1173 småhus och 310 lägenheter i flerfamiljshus. Av flerfamiljshusen är alla hyresrätter. Bostadsrätter finns idag inte på orten.

Grönstrukturplan

Enligt Karlskrona kommuns grönstrukturplan från 2008 är grönyteförekomsten i Jämjö relativt jämnt spridd i samhället, dock ofta som isolerade öar och i mindre utsträckning som sammanhängande stråk. Grönytorna består till stor del av naturmark, medan parkytorna är väldigt få. Viktiga grönstråk återfinns främst i skogsområdena söder om samhället.

Området kring Hammarbyån utgör en värdefull spridningskorridor och fungerar även som ett rekreativt stråk. Ådalen kring Hammarbyån innehåller mycket höga naturvärden. Utmed ån går även Jämjös ekologiska ryggrad, den strategiskt viktigaste ekologiska korridoren.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av en detaljplan från 1983. Förslag till ändring av byggnadsplanen för Jämjö centrum (414/83) anger markanvändningen allmänt ändamål, allmän plats väg, handel samt i vissa fall bostäder. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

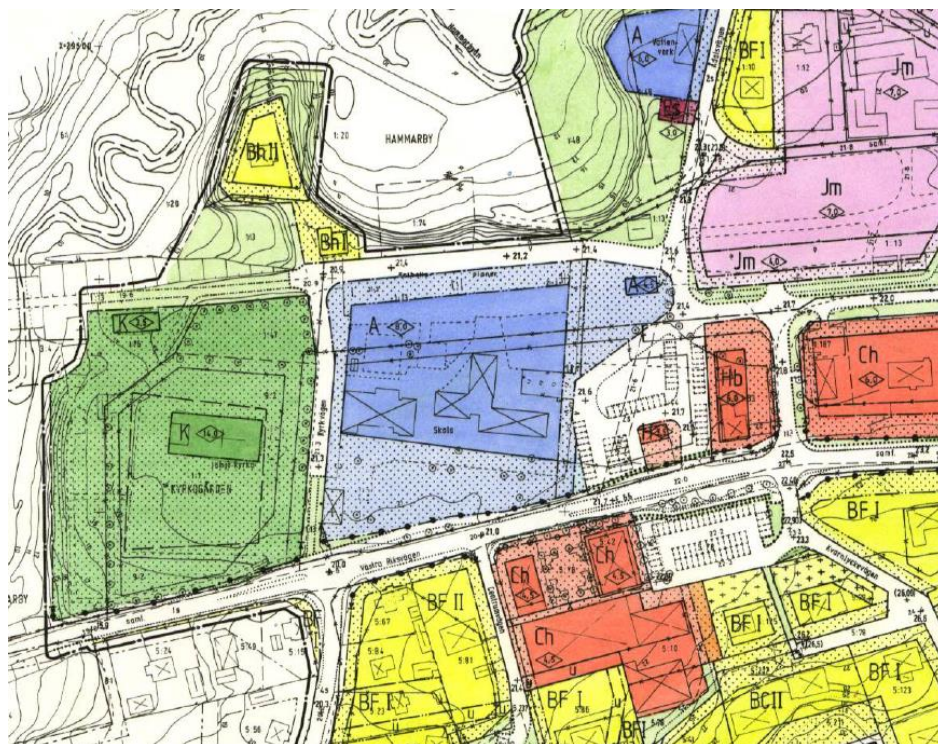


Bild 5. Gällande detaljplan för planområdet från 1982.

Tomtindelning

Inom planområdet finns ingen känd tomtindelning.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

Inom planområdets västra del finns i dag Kyrkskolan (en F-3-skola) som består av tre byggnader uppförda år 1893, 1908 och 1957. Byggnaderna är i 2 våningar.

De två äldsta byggnaderna utgör gula träbyggnader i två våningar. Den del av skolan som är byggd 1957 har en tidstypisk 50-talsarkitektur med två byggnadskroppar med fasader i gult tegel och en omsorgsfullt utformad entré. Byggnaden innehåller även en gymnastiksal.



Bild 6. Två av Kyrkskolans tre byggnader.



Bild 7. Fotbollsplan norr om Kyrkskolan.

I den nordöstra delen av planområdet finns ett gammalt järnvägsmagasin från slutet av 1800-talet. I den östra delen av planområdet finns en kiosk/pizzeria.



Bild 8 och 9. Det gamla järnvägsmagasinet och kiosken/pizzerian.

Området är idag planlagt för allmänt ändamål och handel. Gällande detaljplan medger bebyggelse med en byggnadshöjd på +8,0 meter för skolbyggnaderna, +3,0 meter för byggnaden som idag innehåller en kiosk/pizzeria och +4,5 meter för järnvägsmagasinet.

Planområdet gränsar i väster till Jämjö kyrka, i söder till Jämjö centrum, i öster till ett verksamhetsområde samt småhusbebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet föreslås planläggas för bostäder (B), centrumändamål (C) och skola (S). Bebyggelsen föreslås utformas med varierade byggnadsvolymer i 2-3 våningar. Planområdet föreslås kompletteras med ny bebyggelse med upp till 80-100 bostäder, lägenheter och radhus. Antalet bostäder varierar beroende på framtida val av boendetyper och storlek på lägenheter.

Bebyggelsen regleras för att förhålla sig till gatan och på så vis hjälpa till att definiera gaturum och skilja på privata och allmänt tillgängliga rum. Exakt utformning av den kommande bebyggelsen styrs inte. Planbestämmelser reglerar placering mot gata, nockhöjd, takvinkel och exploateringsgrad.

Placering längs med Västra Riksvägen ses som viktig i syfte att stärka Jämfjö centrum. Tillika är förslaget framtaget för att förbättra kopplingen över Västra Riksvägen. Ett nytt torg möter torget på andra sidan gatan.

Förslaget är utformat för att bibehålla och lyfta fram en siktlinje som landar i kyrkans entré.

Ny bebyggelse inom planområdet skapar fler bostäder i ett centralt läge i Jämfjö. Det bidrar till kommunens målsättning om förtätning i centrala lägen, där efterfrågan på nya bostäder är stor. Projektet bidrar bl.a. till ökat underlag för handel och service och innebär även ett mer effektivt utnyttjande av redan utbyggd infrastruktur. Planen ger även förutsättningar för etablering av verksamheter så som butiker och restauranger.



Tillgänglighet

Planförslag

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

Gestaltungsprinciper

För att förtydliga och säkerställa kvaliteter i gestaltningen av bebyggelsen och den yttre miljön föreslås ett antal gestaltungsprinciper. Principerna ska utgöra ett underlag för framtida markanvisningar och genomförandet vid områdets fortsatta utveckling. De övergripande gestaltungsprinciperna för området är:

- **Småstadsmässig och varierad bebyggelse.**
Området ska utvecklas med en varierad småstadsmässig bebyggelse som placeras utmed gata och torg för att förstärka rumsligheter i området liksom entrén till centrum. Formspråket på den nya bebyggelsen ska vara varierat där fasadutformning, byggnadsvolymer, taklandskap samt färgsättning bidrar till att skapa en variation i den byggda miljön. Samtidigt som det är viktigt med en variation i bebyggelsemiljön ska området hänga ihop gestaltningmässigt.
- **Bebyggelse ska möta allmänna gator och torg**
Bebyggelsen ska utformas med en småstadsmässighet där fasader vänder sig mot allmänna gator och torg där bebyggelsen ligger i gatuliv. Bebyggelsen kring torget ska innehålla verksamheter i bottenvåningen för att skapa en levande stadsdel. Särskild omsorg ska läggas på bottenvåningens utformning. Fasader mot Västra Riksvägen samt torget ska utformas med variation och innehålla fönster. Byggnader ska i den mån det är möjligt vända entréer mot allmänna platser. Bebyggelsen bör vidare utformas för att bidra till en mänsklig skala med syfte att bidra till en attraktiv vistelsemiljö.
- **En attraktiv offentlig miljö**
Offentliga platser ska utformas med hög ambition och bidra till trivsel i området för såväl boende som besökare. Större offentliga platser bryts med fördel upp för att skapa mindre rumsligheter och på så vis bidra till trivsamma vistelsemiljöer. De offentliga miljöerna ska ha en urban karaktär som bidrar till nya mötesplatser och som uppmanar till spontanaktiviteter. Det är av vikt att träd och grönska blir en del av de offentliga platserna. Parkeringar ramas med fördel in med grönska. På så vis blir parkeringsplatserna mindre dominerande och de gröna kvalitéerna högre.





Bild 10, 11 och 12. Referensfoton på möjlig bebyggelse inom planområdet.

Utöver gestaltungsprinciperna finns ett visionsmaterial framtaget som ska vara vägledande vid framtida utveckling av området.

Omgivningspåverkan

I dagsläget finns bebyggelse i två plan inom planområdet. Skuggbildning utgörs idag av befintlig bebyggelse och befintlig vegetation. Gällande detaljplan medger en byggnadsvolym med högsta tillåtna byggnadshöjd mellan 3,5-8,0 meter. Den nya detaljplanen reglerar nockhöjden till 9 respektive 12 meter. Det ger en ny bebyggelse på 2-3 våningar. I förhållande till omgivande bebyggelse bedöms ny föreslagen bebyggelse inte innebära någon betydande olägenhet med hänsyn till skuggbildning.

Stads- och landskapsbild

Nuläge

Kyrkskolans bebyggelse utgör idag karaktärsbyggnader i Jämjö och har ett exponerat läge utmed Västra Riksvägen. Bebyggelsestrukturen inom planområdet är gles vilket bidrar till långa siktlinjer genom området. Området är plant och innehåller lite vegetation, vilket även bidrar till områdets öppenhet. Bebyggelsen ligger idag en bra bit in från Västra Riksvägen vilket skapar ett otydligt gaturum. Större träd finns utmed Västra Riksvägen vilket ger ett grönt och lummigt intryck.

Kyrkskolan omges av varierad bebyggelse i 1-2 våningar. Sett från öster ligger Jämjö kyrka som en fondbyggnad.

Över Västra Riksvägen går en gångbro i syfte att säkerställa en säker passage över vägen som i nuläget är en europaväg. Efter ny dragning av E22 bedöms gångbron inte längre vara nödvändig och kan plockas bort. Det behöver ske i fortsatt dialog med Trafikverket.



Bild 13. Gångbron över Västra Riksvägen sett från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Stads- och landskapsbilden kommer att förändras i och med att planområdet utvecklas med ny bebyggelse. Ny föreslagen bebyggelse bidrar till att stärka Jämsjö centrum som en central nod i samhället. Ny bebyggelse närmast Västra Riksvägen bidrar till att skapa ett tydligare gaturum och på så vis öka upplevelsen av ett bycentrum.

Planförslaget är utformat för att lyfta fram och stärka siktstråket som landar i Jämsjö kyrka som fond.

Ett borttagande av gångbron ses som positivt utifrån landskapsbilden. Vid byggnation enligt förslaget kommer delar av träden inom området behöva plockas bort medan andra kan bevaras. Äldre träd är en kvalité som tar tid att återskapa. Det är därför viktigt att bevara befintliga träd i så stor utsträckning det är möjligt. Ett genomförande av planen innebär att nya träd kommer planteras och totalt sett finns förutsättningar för mer vegetation inom området än vad som finns idag.

Naturmiljö

Mark och topografi

Nuläge

Planområdet består idag till största del av Kyrkskolans skolgård. Skolgården utgör en öppen yta där marken till stora delar består av grus eller asfalt. En mindre del av gården i söder är gräsbeklädd. Inom området finns en fotbollsplan och lekplats.

Den östra delen av planområdet består av en asfalterad parkering samt en återvinningsstation. Planområdet är till stora delar hårdgjort.

Marken inom planområdet är i stort sett plan och marknivån ligger på ca +21,5 meter över medelvattennivån över hela planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Områdets öppna ytor föreslås till stor del bebyggas med bostäder. Området blir trots nya vägar och bebyggelse inte mer hårdgjort än vad det är idag. Beroende på hur kvartersmarken anläggs finns förutsättningar för mer gröna ytor inom området än vad som finns i nuläget. Områdets topografi förblir mer eller mindre oförändrad.

Natur och rekreation

Nuläge

Inom planområdet finns ett antal skyddsvärda träd av varierad art och ålder, även träd som inte inventerats ännu kan antas skyddsvärda. Om skyddsvärda träd kan befaras utsättas för skada eller åtgärder, krävs samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Även åtgärder inom område med naturvärden kan kräva samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Vid en inventering på plats kunde det identifieras flertalet pilar, lönn, tysklönn, ask som bedöms ha asksjuka, kastanj, lind, oxel och körsbärsträd.





Bild 14. Utpekade skyddsvärda träd enligt länsstyrelsens webb gis.

I norr (utanför planområdet) ligger ådalen med Hammarbyån som utgör ett område med mycket höga naturvärden.

Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av planen innebär att skyddsvärda träd kommer behöva plockas bort. Befintliga träd ska sparas i så stor utsträckning det är möjligt. Samtidigt kommer nya träd planteras i området och förutsättningarna för ökad grönska både i gatumiljö och på gårdarna finns i planförslaget. Området kring magasinet planläggs som parkmark. Befintliga pilar kan bevaras och ny vegetation ska tillskapas vid ett genomförande av detaljplanen.



Bild 15. Bilden visar tidigare kyrkallé som idag inte finns kvar.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram. Utredningen utgör en del av beslutsunderlaget och kan läsas i sin helhet för en fördjupad bild över grundläggningsförutsättningarna. Sammantaget visar undersökningen att grundläggningsförhållandena för trevåningshus är goda. Byggnader upp till tre plan kan anläggas med platta på mark. Viss variation av markens beskaffenhet förekommer. Marken bedöms ha goda stabilitetsförhållanden. Norra delen av planområdet rekommenderas undersökas närmare för att säkerställa markens stabilitet vid större byggnationer. Vidare framförs att jord med organiskt innehåll som påträffats på 0,4-0,9 meters djup bör avlägsnas innan byggnation. Underlaget visar på att området har goda förutsättningar och ses som lämplig för byggnation.

Grundvattenrör har placerats ut i samband med den geotekniska undersökningen. De visar på en grundvattennivå på cirka 6,5 meters djup.

Kulturmiljö

Nuläge

Planområdet utgörs av platsen för Jämjös tidigare sockencentrum. Ordet socken kommer från söka och socken var det omland som sökte sig till samma kyrka. Det är en historisk administrativ enhet som var rådande fram till kommunindelningen 1863.

Socken centrum var den plats som växte fram i kyrkans omedelbara närhet och där ett flertal funktionsbyggnader med koppling till kyrkan och dess betydelse som central plats för omlandet samlades. Det kunde röra sig om prästgård, kyrkstall, tiondelada, fattigstuga och senare ålderdomshem och skolor. Kommun centrum tog vid från 1863 och vidareutvecklades vanligtvis i socken centrumets närhet. Jämjös tidiga socken centrum och kommun centrum var platsen öster om kyrkan. Här fanns under olika tider bland annat sockenhus, skolor, mejeri, bageri och ett bank- och kommunalhus. Senare kom de kommunala funktionerna att lokaliseras söder om vägen, dagens E22, som genomkorsar samhället.

År 1842 genomfördes folkskolestadgan som sa att varje stadsförsamling och varje socken skulle ha en egen skola med en lärare. I Jämjö kyrkas närhet byggdes ett sockenhus 1827 och det var där undervisningen bedrevs fram till 1893 då Kyrkskolan byggdes. År 1908 uppfördes Mellanskolan som även inkluderade tjänstebostäder för lärare. På 1930-talet byggdes Kyrkskolan till. Vid mitten av 1950-talet behövde skolan expandera ytterligare och byggnaden som hade fungerat som både bankhus och kommunalhus fick rivas och ge plats åt en ny skolbyggnad som uppfördes 1957.

Norr om planområdet anlades järnvägen 1899. Detta hade stor betydelse för Jämjös utveckling. Det var Östra Blekinge Järnväg med ett smalspår som sträckte sig mellan Karlskrona och Torsås som drogs genom samhället. Det

fanns även stickspår från huvudspåret som ledde till cement- och stärkelsefabriken i byn. Järnvägen fanns kvar till 1965 då den lades ned. Järnvägsstationen som uppfördes 1899 revs 1981. Till den tidigare stationen Jämjöslätt finns idag endast ett järnvägsmagasin kvar.

Jämjös sockencentrum och sedermera kommuncentrum beläget öster om kyrkan och som motsvarar aktuellt planområde har varit central för Jämjös framväxt och inrymt ett flertal, för samhället, viktiga funktioner. Det som återstår idag är ett järnvägsmagasin och skolbyggnaderna från olika tider som visar på en 120 år lång kontinuitet. Trots förändringar av byggnaderna har de tillsammans ett högt kulturhistoriskt värde som framför allt består i ett arkitektoniskt värde och ett social- och samhällshistoriskt värde. Skolorna speglar en historisk bebyggelsestruktur typisk för ett sockencentrum och har därmed ett högt miljöskapande värde i samhället. Väster om planområdet finns järnvägsbanken kvar, annars är magasinet den enda kvarvarande byggnad som vittnar om Jämjös historia som stationssamhälle. Magasinet har därmed ett kulturhistoriskt värde och det är av betydelse att byggnaden bevaras i området.



Mellanskolan från 1908 är en mindre skolbyggnad som även inrymde lärarbostäder, troligtvis på övervåningen. Träarkitekturen accentueras av en blandning av stående och liggande panel och välarbetade detaljer som takfotstassar. Det är framför allt de väl tilltagna fönstren som vittnar om att det är byggt som skola. Skolan har ett mycket högt arkitektoniskt och miljöskapande värde.

Kyrkskolan från 1893 är den äldsta kvarvarande skolan. Den byggdes till 1930. Då förlängdes mittendelen och en ny byggnadskropp i vinkel närmast kyrkan tillkom. Denna fick samma utformning som ursprunglig byggnad. Skolan har genomgått en del större förändringar, framför allt mittendelen som har försetts med sentida fönster och dörrar i en avvikande karaktär. Trots ett flertal förändringar har byggnaden ett kulturhistoriskt värde som den första skolbyggnaden i området.



Skolan från 1957 byggdes efter storkommunreformen 1952 då Kristianopel och Torhamn gick upp i Jämjö kommun. Ett större skatteunderlag kunde finansiera en skola som bättre klarade 40- och 50-talens stora barnkullar. De skolor som uppfördes runt om i landet på 1950-talet byggdes vanligtvis i gult eller rött tegel med förskjutna byggnadskroppar. Skolan i Jämjö fick en mycket tidstypisk 50-talsarkitektur med fasader i gult tegel och en mycket estetisk och omsorgsfullt utformad entré där två förskjutna byggnadskroppar möts. Skolan kom att inrymma klassrum, salar för träslöjd och skolkök samt gymnastiksal och skolexpedition. Byggnaden har ett högt arkitektoniskt värde och är exteriört välbevarad.



Kyrkan från 1820-talet ersatte en äldre medeltida kyrka. Kyrka och kyrkogård ligger utanför planområdet. Miljön har ett mycket högt kulturhistoriskt värde och skyddas enligt Kulturmiljölagen. Dess närhet till planområdet gör att miljön har en stor påverkan på planområdet och vice versa. Tidigare har kyrkans östliga entré accentuerats genom en allé som löpte genom planområdet. Allén förstärkte kyrkans betydelse i omgivningen samt upplevelsen av den. Från kyrkan finns en siktlinje bort mot Jämjös skjutsstation genom hela planområdet.



Siktlinje till och från kyrkans östra entré

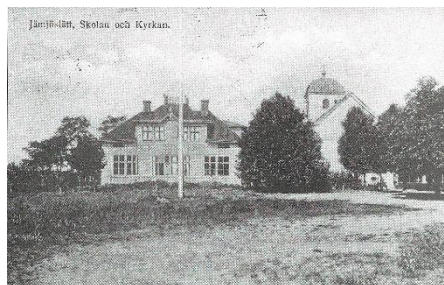
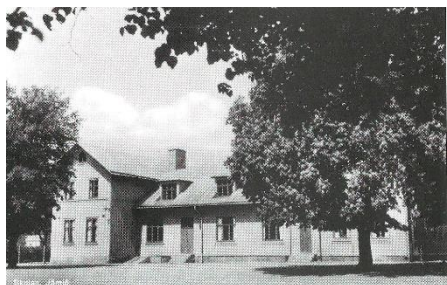


Bild 16 och 17. Jämjö folkskola från 1893, tillbyggd 1930 samt Jämjö mellanskola uppförd 1908.



Bild 18. Ortofoto från 1960-talet över planområdet. Norr om planområdet fanns järnvägen och stationen Jämjöslätt. Kyrkskolans tre byggnader är uppförda.



Bild 19. Stationen Jämjöslätt i slutet av 1800-talet. Till höger i bilden syns Jämjö kyrka och Kyrkskolan. Källa Blekinge museum.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget syftar till att vidareutveckla platsen för Jämjö tidigare socken-/kommuncentrum och komplettera centrala Jämjö med ny bebyggelse.

De tre skolbyggnaderna bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och planförslaget är utformat för att dessa ska bevaras. Både mellanskolan och kyrkskolan har höga kulturhistoriska och miljöskapande värden och är viktiga i den kulturhistoriska miljön med närheten till kyrkan och kyrkogården. Byggnaderna förses därför med rivningsförbud. Samtliga skolbyggnader förses med specificerade varsamhetsbestämmelser samt en skyddsbestämmelse för 50-talsskolan. På så sätt kan byggnadernas karaktärer exteriört bevaras samtidigt som planbestämmelserna öppnar upp för en alternativ användning. Ett bevarande av byggnaderna bidrar till att man fortsatt kan avläsa platsens historiska betydelse. En komplettering med bostads- och centrumbebyggelse kan stärka området som en central plats i samhället.

Planområdets bebyggelse kommer fortsatt ha ett avstånd till kyrkogården och kyrkan genom att marken västerut planläggs som gata. Närmast kyrkan ligger de bevarade skolbyggnaderna. Inom kvartersmarken i nordväst regleras nockhöjden till högst 9 meter. Detta i kombination med en reglering av taklutningen till minst 22 grader innebär att våningsantalet inte kan överstiga två. Bedömningen är att ny bebyggelse därmed inte kommer att få en negativ inverkan på kyrkomiljön.

Kyrkomiljöns kulturhistoriska värde är något som planen ska ta hänsyn till. Det är viktigt att kyrkans och kyrkogårdens östliga entréer framträder i området och att stråket österut som tidigare var kantad av en allé framhävs. Genom att denna mark är försedd med planbestämmelse för gata och GC-väg som avslutas i ett torg bibehålls denna viktiga siktlinje.

Det gamla järnvägsmagasinet bevaras i planförslaget och förses med varsamhetsbestämmelser. Området runt magasinet planläggs som park vilket inte ger någon ny byggrätt som skulle kunna föranleda att magasinet rivs eller flyttas.

Fornlämningar

Vid platsen för skolan finns en fornlämning RAÄ Jämjö 97:1, flatmarksgrav, (eller L1979:5351). Den hänvisar till uppgifter att det har tidigare påträffats förhistoriska gravar inom området. En flatmansgrav är en förhistorisk grav utan idag synlig markering ovan jord.

Inför markningrepp ska exploitör ansöka om tillstånd enligt kulturmiljölagen, KML, 2 kap.

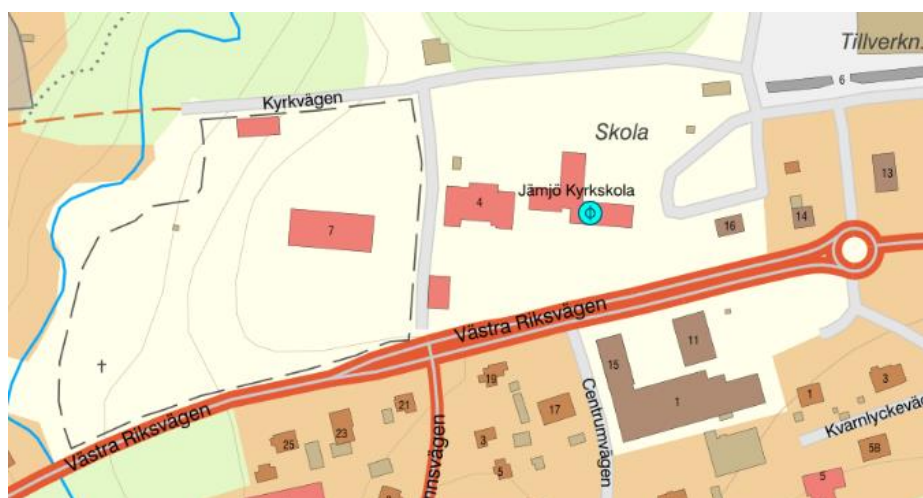


Bild 20. Fornlämning, flatmarksgrav, inom planområdet. Karta från Riksantikvarieämbetet.

Trafik

Gång- och cykel

Nuläge

Separata gång- och cykelvägar finns på vardera sida utmed Västra Riksvägen, E22. Över E22 finns idag även en gångbro i höjd med Jämjö centrum.

Planförslag och konsekvenser

När E22 omlokaliseras föreslås att gångbron över Västra Riksvägen tas bort. Trafiken kommer minska i och med att E22 omlokaliseras och därmed görs bedömningen att en trafikseparerad gångbro ej kommer att behövas. Gående och cyklister föreslås istället passera över gatan. Västra Riksvägen är statlig och ett genomförande av förändringar behöver ske i dialog med Trafikverket.

Inom planområdet föreslås trottoarer längs med flera av de interna gatorna för att öka tryggheten för gående. Den interna trafiken bedöms inte vara av den omfattningen att separata cykelvägar behövs.

Kollektivtrafik

Nuläge

I anslutning till Jämjö centrum finns en busshållplats där stadsbussen linje 2 (Karlskrona- Jämjö) angör. Busstrafiken går med 20 minuters trafik vardagar mellan klockan 8-17. Även kustbussen 500 (Karlskrona- Kalmar) och regionbussen 122 (Torhamn- Jämjö- Karlskrona) trafikerar hållplatsen.

Planförslag och konsekvenser

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

Bil

Nuläge

E22 trafikeras idag av ca 8 400 fordon/ årsmedeldygn (2022). Andelen tung trafik är 12 %. Hastigheten är 30 och 40 km/h. Trafikverket är väghållare för E22. Trafiken inom planområdet utgörs huvudsakligen av personer som ska till kyrkan eller till parkeringarna inom området. Trafik som tidigare alstrats av skolans verksamhet är idag borta. Trafiken angör idag området via cirkulationsplatsen från Västra Riksvägen. Kyrkvägen är stängd för biltrafik ut på Västra Riksvägen.

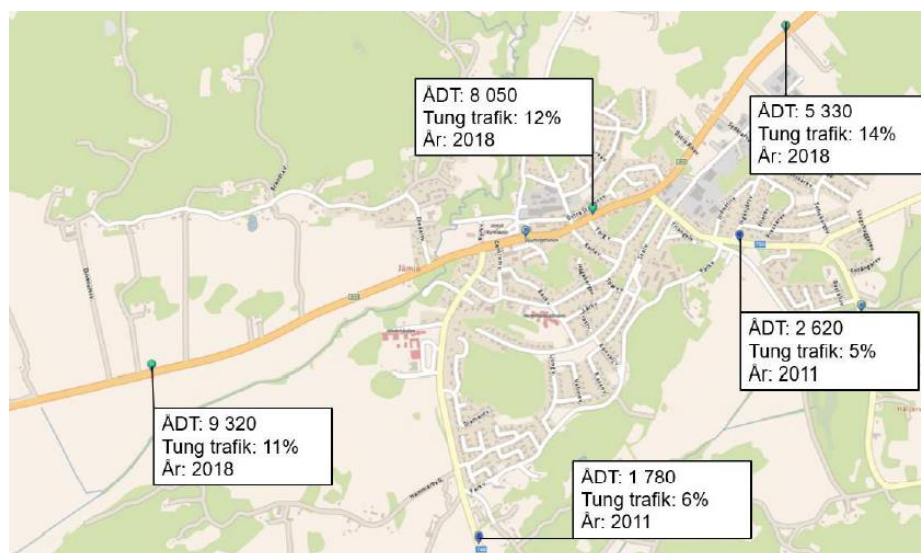


Bild 21. Mätpunkter från vägtrafikflödeskartan från trafikbullerutredningen.

En vägplan "E22 Karlskrona-Kalmar, delen Lösen-Jämjö" (Trafikverket 2018) finns framtagen för att omlokalisera E22 norr om Jämjö. Byggnationen av den nya vägen är påbörjad och beräknas vara klar under 2024.



Bild 22. Ny vägdragning av E22 norr om Jämjö.

Planförslag och konsekvenser

En trafikutredning har tagits fram för att studera områdets förutsättningar före och efter flytten av E22. Trafikutredningen utgör en del av kunskapsunderlaget och finns att läsa i sin helhet bland planhandlingarna. Sammantaget visar utredningen att planområdet vid full utbyggnad skulle alstra en trafik på 970 ÅDT mot nuläget som legat på 450 ÅDT. Andelen tung trafik bedöms vara cirka 5 %. Inom trafikutredningen redovisas det även för trafikförutsättningar år 2045. I denna trafiksimulering har E22 flyttats och ÅDT på Västra Riksvägen förväntas bli mellan ca 6 500 – 6 700 fordon/ årsmedeldygn (2045). Andelen tung trafik förväntas bli 8 %.

Trafikutredningen har utrett två alternativa lösningar för att angöra området. Båda lösningarna bedöms lämpliga. Alternativ ett utgår från nuläget där all trafik angör och lämnar området genom cirkulationsplatsen. Alternativ två prövar att öppna Kyrkvägen ut mot Västra Riksvägen. Det alternativet innebär att en fyrvägs korsning bildas. Korsningen är flödesberäknad utifrån framtida trafikmängder. Förändringar i vägstrukturen behöver göras i samverkan med Trafikverket som är väghållare för både Västra Riksvägen och Torhamnsvägen.

Trafiklösning enligt alternativ två är fördelaktigt för den interna trafiken inom planområdet men båda alternativen bedöms fungera väl. Gatustrukturen inom planområdet är utformad för att ge låga hastigheter.

Parkering

Nuläge

I dagsläget finns ett 15-tal parkeringsplatser i anslutning till Kyrkskolan utmed Kyrkogatan. I den östra delen av planområdet finns även en parkering med ca 40 parkeringsplatser som delvis fungerar som en pendelparkering. Bland verksamhetsutövare inom området framförs ett behov av tillgängliga parkeringsplatser även i fortsättningen.

Planförslaget och konsekvenser

Planområdet föreslås vidareutvecklas med bostäder, handel och service. Parkeringsbehovet för bostäder ska i huvudsak lösas inom kvarteretsmark för respektive fastighet. I planförslaget finns även flertalet parkeringsplatser inom områden planlagda som allmän plats vilket säkerställer parkeringsplatser även för personer som inte bor i området.

Karlskrona kommun har riktlinjer för parkering för cykel och bil, antagen av kommunfullmäktige 2017. Vid exploatering av området ska dessa riktlinjer följas. Området tillhör område B med hänsyn till sitt centrala läge i Jämjö och närheten till kollektivtrafik. Riktlinjerna är baserade på hur många platser som minst behövs. Det är tillåtet att anlägga fler parkeringar för cykel och bil.

Framtagna skisser visar på att det finns goda förutsättningar att tillskapa den mängd parkeringsplatser som behövs inom området.

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

Avståndet till Karlskrona centrum är ca 25 km. Planområdet ligger centralt i Jämjö med god tillgång till offentlig och kommersiell service. Planområdet ligger ca 300 meter från Jämjö vårdcentral. Inom planområdet finns före detta Kyrkskolan. JKC (F-9 skola) ligger ca 450 meter söder om planområdet.

I Jämjö centrum finns kommersiell service såsom en livsmedelsbutik, café, frisör, pizzeria, bensinmack, byggvaruhandel mm.

Planförslag och konsekvenser

Kyrkskolans verksamhet flyttas till nya lokaler på JKC:s område.

Planområdets ca 80-100 nya bostäder kan bidra till ett något ökat elevunderlag för förskolor och skolor omkring planområdet. Detaljplanen skapar en möjlig utökning av service och handel inom planområdet då planen medger service och handel.

Planförslaget med fler bostäder i centrala Jämjö bidrar även till att underlaget för Jämjös serviceinrättningar stärks vilket på sikt främjar hållbar utveckling och skapar förutsättningar för en levande tätort.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Kommunala vatten- och avloppsledningar går igenom den södra delen av planområdet samt finns längs med Kyrkvägen, Ådalsvägen och Västra Stationsvägen.

Större delen av Jämjö omfattas av vattenskyddsområde. Se mer under avsnittet vattenskyddsområde under rubriken ”Frågor bevakade av länsstyrelsen”.

Planförslag och konsekvenser

Möjlighet finns att ansluta till befintligt ledningsnät. Vid en utbyggnad av planområdet behöver vatten- och avloppsledningarna inom planområdet omlokaliseras. Ny föreslagen bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala va-nätet.

Ett genomförande av detaljplanen innebär ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur.

Dagvatten

Nuläge

Dagvatten inom planområdet avleds idag orenat via ledningar till Hammarbyån. Stora delar av planområdet är idag hårdgjorda. Med hänsyn till att området ligger inom vattenskyddsområdet finns det i nuläget brister i hur dagvattnet hanteras.

Planförslag och konsekvenser

En dagvattenutredning har tagits fram under planarbetet för att utreda förutsättningarna för att på ett bra sätt omhänderta det dagvatten som kan förväntas uppkomma inom området. Utredning gjordes först 2022 som sedan kompletterades 2023. Extra hänsyn har tagits med anledning av vattenskyddsområdet.

Utredningen visar att planerad exploatering inom planområdet inte har någon större påverkan på omgivningen. Eftersom exploateringen leder till något högre dagvattenflöden och en förändrad föroreningsbelastning har dagvattenanläggningar med kapacitet att fördröja och rena ned till befintlig flödesbelastning och i det närmaste befintlig föroreningsbelastning föreslagits inom planområdet.

Föroreningsbelastningen efter rening beräknas minska jämfört med befintligt för alla parametrar förutom kvicksilver där halt och mängd ökar något jämfört med befintligt. Eftersom planområdets area är ca 2,2 ha (0,022 km²) stort och inte ens utgör 1 ‰ av det totala avrinningsområdet för Åbyån, bedöms planområdets påverkan på statusen i recipienten som liten. Beräknad halt av kvicksilver är 0,029 µg/l, vilket är under Havs- och vattenmyndigheten gränsvärden för god kemisk ytvattenstatus som för kvicksilver är 0,07 µg/l (Havs- och Vattenmyndigheten, 2019). Risken för

att ökningen av kvicksilver i utgående dagvatten skulle äventyra möjligheten att uppnå MKN bedöms därför som mycket liten.

Ytmässigt har planområdet goda förutsättningar för fördröjning. Då området ligger inom vattenskyddsområde kan föreslagna dagvattenanläggningar utgöra en risk då föroreningar riskerar att sprida sig till grundvattnet. För att minimera denna risk rekommenderas samtliga anläggningar anläggas som täta vilket omöjliggör exfiltration och vidare perkolation till grundvattnet. Att anläggningarna ska vara täta regleras på plankartan.

Erforderlig fördröjningsvolym för planområdet är beräknad till 34 m³. Utsläppet från området begränsas till 347 l/s. Som fördröjnings- och reningsanläggning föreslås växtbäddar utmed gator och parkeringsytor. Föreslaget system har ett ytanspråk på 1,3 % av planområdets area för växtbäddar. Som alternativ kan rörmagasin eller dagvattenkassetter anläggas för fördröjning av beräknad erforderlig fördröjningsvolym, vilket kan vidare utredas i detaljprojekteringen.

Omläggningen av dagvattenutsläppet västerut, för att få senare anslutning till Åbyån och längre avstånd till råvattenbrunnar minskar eventuell risk för föroreningar i vattentäkten.

Vid extrem nederbörd föreslås avledning ske via gator från området mot recipienten, se bild nedan. Föreslagna rinnvägar vid skyfall kan användas som vägledning vid framtida höjdsättning av området. Gator bör beläggas på lägre nivå än kvartersmark och höjdsättningen bör göras så att inga instängda områden skapas. För att säkerställa att dagvatten inte rinner norrut mot vattentäkten föreslås kantsten läggas parallellt med Kyrkovägen som underlättar och styr avledning av dagvattnet mot Åbyån.



Bild 23. Karta över det föreslagna dagvattensystemet.

Avfall

Nuläge

I den nordöstra delen av planområdet finns idag en återvinningsstation.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen utbyggnad av planområdet kommer att medföra ett ökat avfall inom fastigheterna. Hanteringen av avfallet ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Affärsverken AB.

Miljörum bör samordnas och ligga i markplan där rimligt gångavstånd är ca 50 meter från port. Ytan för miljörum bör dimensioneras för full sortering, både hämtning av vanliga hushållsfraktioner, förpackningar och trycksaker.

Återvinningsstationen inom planområdet kommer kunna stå kvar även vid ett genomförande av planen.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Nuläge

Området har under tiden som skolan varit aktiv på platsen utgjort en social knutpunkt i Jämsjö. Området ligger centralt med goda kommunikationer. Området ligger intill kollektivtrafik, det finns gång- och cykelbanor som angränsar till området. Intill angränsar planområdet till E22 med en hög trafikbelastning. En ombyggnation av E22 pågår och trafiken kommer på sikt att minska. Sammantaget är det ett område som ligger tillgängligt i samhället och som många passerar förbi dagligen.

Planförslag och konsekvenser

Genom en ändrad användning och tillkommande bebyggelse kan platsen åter befolkas. En variation av bebyggelse med olika boendeformer och lokaler för verksamheter bidrar till mer liv och rörelse under en större del av dygnet. Ett nytt torg tillgängligt för allmänheten möjliggör för vistelse och att området även i fortsättningen kan utgöra en mötesplats för boende i Jämsjö. Den interna strukturen kommer kompletteras med allmänna gator som bidrar till en för allmänheten bättre tillgång till området än idag då området till största del utgjorts av skolgård.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresseområde för totalförsvaret (3 kap. 9 § miljöbalken) och berör sjöövningssområde, stoppområde höga objekt flygfält, influensområde luftrum samt influensområde för väderradar. Föreslagna bebyggelse inom planområdet bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret.

Kommunikation

E22 utgör riksintresse för kommunikation (3 kap 8 § miljöbalken). En vägplan finns antagen för att omlokalisera E22 norr om Jämjö. En byggnation av den nya vägen är påbörjad och beräknas vara klar under 2024. Planområdet föreslås byggas ut efter det att E22 har omlokaliserats. Ny bebyggelse inom planområdet bedöms därmed inte påverka riksintresset.

Biosfärsområde Blekinge Arkipelag

Jämjö omfattas av biosfärsområde Blekinge Arkipelag som omfattar merparten av Blekinge skärgårds- och kustlandskap. Blekinge Arkipelag utnämndes av Unesco 2011 och är det första biosfärsområdet i Sverige med fokus på Östersjöfrågor. Biosfärsområde Blekinge Arkipelag bedöms inte påverkas av planförslaget.

Kommunöverskridande frågor

Detaljplanen berör inga kommunöverskridande frågor.

Strandskydd

Område för upphävande

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Enligt miljöbalken återinträder dock strandskyddsbestämmelser då gällande detaljplan upphör att gälla och ersätts med ny. Ett nytt beslut om upphävande av strandskyddet krävs vid beslut om antagande av detaljplanen.

Den norra delen av planområdet omfattas av strandskydd vid ett återinträdande.

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 är det framför allt den första punkten som åberopas.

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. Lag (2009:532).

Motivering till upphävande av strandskydd

Karlskrona kommun avser att upphäva strandskyddet inom delar av planområdet med motiveringen i det första särskilda skälet enligt miljöbalken 7 kap 18c-d §§; *Området som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmark. Allmänhetens tillträde till området är fortsatt god. Upphävandet görs genom en administrativ bestämmelse på plankartan a₂ - strandskyddet är upphävt inom kvartersmark.

Hälsa och säkerhet

Vattenskyddsområde

Nuläge

Större delen av Jämjö omfattas av vattenskyddsområde. Ett vattenskyddsområde är ett geografiskt avgränsat område till skydd för en grund- eller ytvattentillgång som utnyttjas eller kan antas komma att utnyttjas för dricksvattenproduktion. Skyddsföreskrifterna talar om vad man får göra och vad man inte får göra. Vattenskyddsområdet för Jämjö grundvattentäkter fastställdes 2007 och innehåller bestämmelser om bland annat kemiska produkter, lantbruk, spillvatten och dagvatten samt schakt- och anläggningsarbeten.

Idag bedrivs i huvudsak skolverksamhet inom planområdet, vilket är en typ av verksamhet som innebär låg risk för påverkan på grundvattnet. Fordonsparkering förekommer, men på asfalterade ytor. Utsläpp av dagvatten sker till Hammarbyån inom vattenskyddsområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planen bedöms kunna genomföras utan att skada eller påverka vattenskyddsområdet negativt. Dagvattenhanteringen ska särskilt beaktas. Vid markningrepp inom området ska VA-huvudmannen kontaktas (Karlskrona kommun). Byggnation i området kommer att utgöra en ökad risk för påverkan på grundvattnet, och särskilda försiktighetsmått behöver vidtas. Grundvattennivån i området ligger enligt den geotekniska utredningen 3–6 meter under markytan, vilket innebär att anläggningsarbeten inte kommer att behöva ske under eller nära grundvattenytan.

Den framtida markanvändningen i området föreslås bli bostäder, handel, vård och skola, inklusive fordonsparkeringar. Bedömningen är att den framtida markanvändningen inte kommer att utgöra en större risk för påverkan på grundvattnet än dagens markanvändning. Dagvattensystemet kommer att utformas för att minimera riskerna för påverkan från till exempel parkerade fordon.

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande, som trädde i kraft den 1 juni 2015 samt reviderades den 1 juli 2017, innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostäder om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot. Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Nuläge

Planområdet påverkas av trafikbuller från närliggande vägar såsom E22. Verksamhetsbuller förekommer också i närområdet genom en byggvaruhandel som ligger i planområdets närhet.

Planförslag och konsekvenser

En trafik- och verksamhetsbullerutredning utfördes för planområdet av Norconsult 2022 som sedan kompletterades 2023. I utredningen har bullervärdena beräknats utifrån nuläge och framtid 2045. För planförslaget utreds två alternativa trafikförslag för angoring till planområdet. Alternativ 1 innebär att samtlig tillkommande trafik ansluter planområdet via befintlig cirkulationsplats på Västra Riksvägen. Alternativ 2 innebär att ytterligare en anslutning möjliggörs till Västra Riksvägen i planområdets sydvästra del. Beräkningar har också gjorts av buller från närliggande byggvaruhandel.

Utredningen utgör ett kunskapsunderlag och ligger till grund för bedömningen av lämplig markanvändning och placering. Utredningen ingår i planhandlingarna och finns att läsa i sin helhet.

För de tre illustrerade bostadsbyggnaderna närmast Västra Riksvägen överskrids riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA med 1–2 dBA vid fasad mot Västra Riksvägen. Detta medför att minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids. Skyddad sida finns vid fasad mot norr. Ett alternativ är att placera smålägenheter om högst 35 m² vid fasad mot Västra Riksvägen då riktvärdet för smålägenheter är högre, 65 dBA ekvivalent ljudnivå. För övriga illustrerade befintliga och planerade bostadsbyggnader inom planområdet, klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

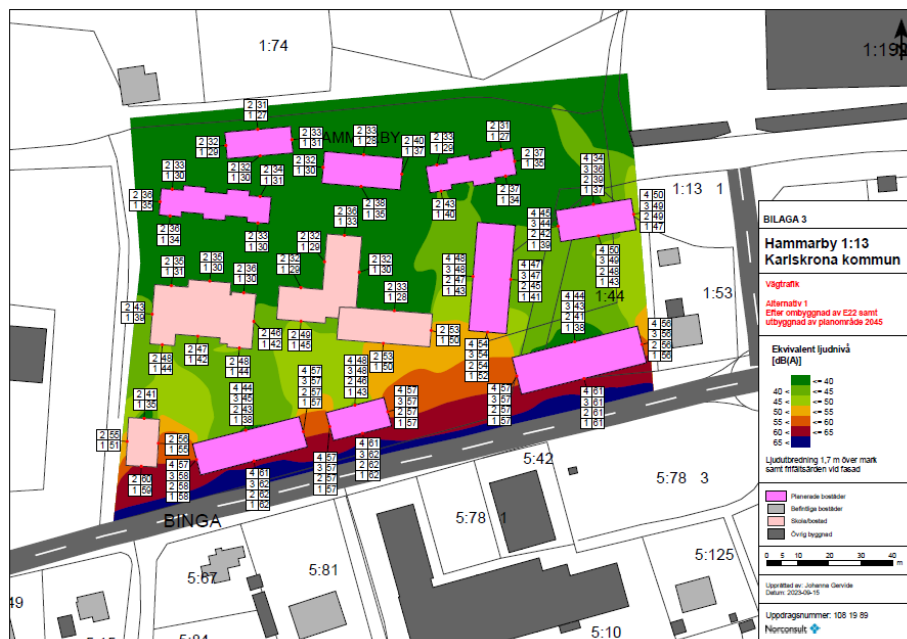


Bild 24. Karta från bullerutredningen. Alternativ 1, ekvivalent ljudnivå.

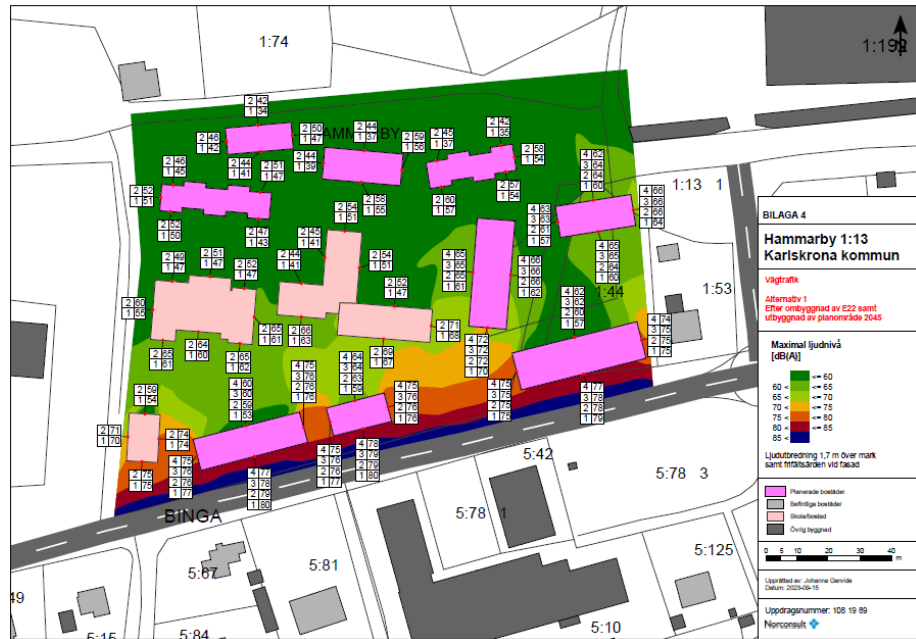


Bild 25. Karta från bullerutredningen. Alternativ 1, maximal ljudnivå.

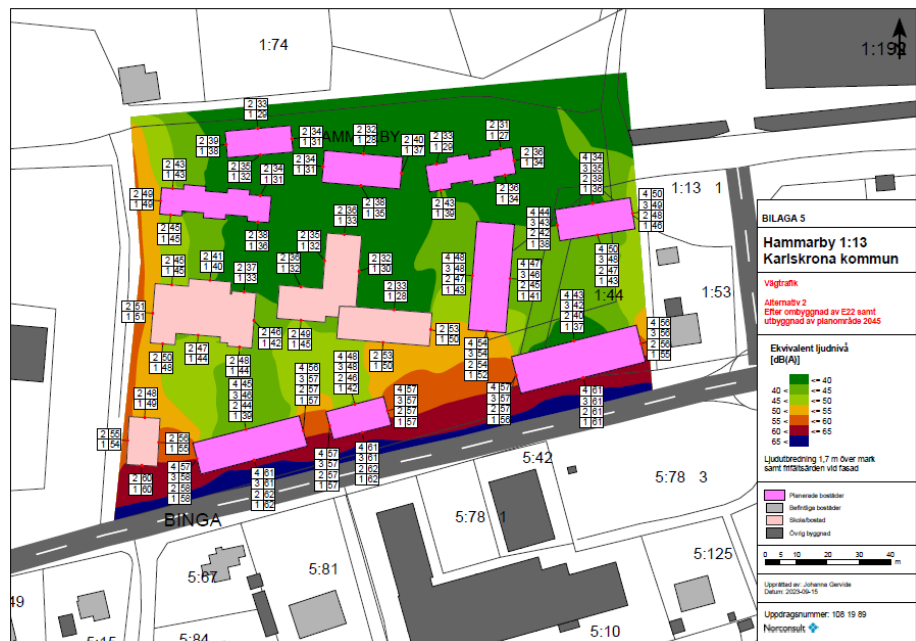


Bild 26. Karta från bullerutredningen. Alternativ 2, ekvivalent ljudnivå.

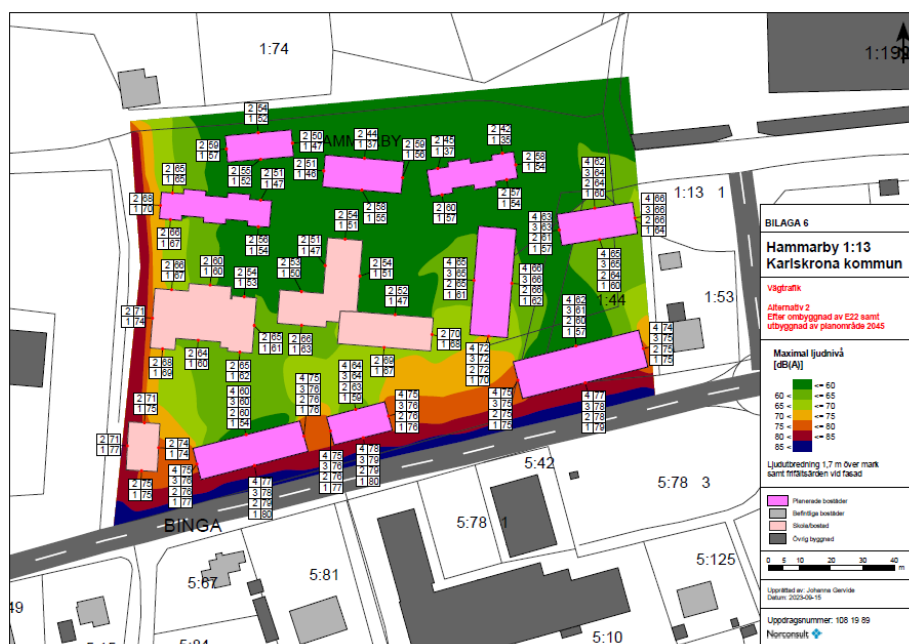


Bild 27. Karta från bullerutredningen. Alternativ 2, maximal ljudnivå.

Samtliga byggnader, med ett undantag, har en yta där riktvärdena för uteplats uppfylls. Med utformningsalternativ 2 har befintlig skolbyggnad (som görs om till bostäder) närmast den nya utfarten ingen yta i direkt anslutning till byggnaden där riktvärdena för uteplats klaras. För att klara riktvärdena kan dock en skärm/bullerplank sättas upp som en förlängning av fasaden mot öster eller norr.

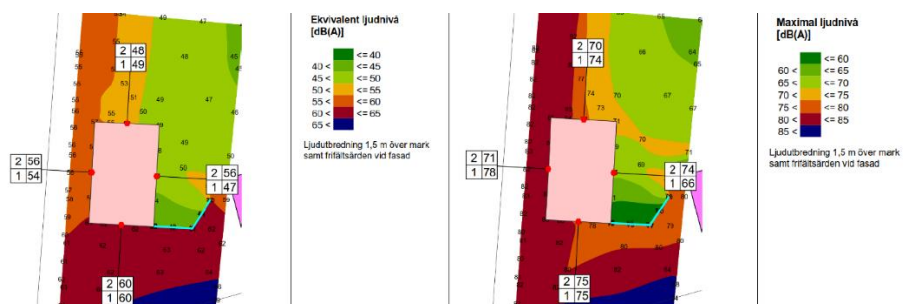


Bild 28. Karta från bullerutredningen. Alternativ 2 med skärm öster om byggnad i sydöst, 3 meter hög och 11 meter lång. Andra alternativ redovisas i utredningen.

Beräkningarna av buller från byggvaruhandels två fläktar på tak samt trafik inom byggvaruhandeln visar att riktvärdena för ekvivalent ljudnivå uppfylls för planerade bostäder.

Sammantaget visar utredningen att det finns goda förutsättningar för att uppfylla gällande riktlinjer för buller för den enligt planen angivna markanvändningen. Detaljplanen reglerar att hälften av bostadsrummen ska anläggas mot tyst sida om bostadens yta överstiger 35 kvm för de kvarter som angränsar mot Västra Riksvägen. Vidare reglerar plankartan att

gemensam uteplats som uppfyller riktlinjerna ska anordnas om enskild uteplats ej uppfyller riktlinjerna om 50 dB ekvivalent ljudnivå eller 70 dB maximal ljudnivå för kvarteren som vänder sig mot Västra Riksvägen.

Föroreningar

Nuläge

Enligt Länsstyrelsens webGIS är området inte utpekade som potentiellt förorenat område. Strax norr om planområdet fanns tidigare en järnväg med tillhörande station och andra byggnader fram till 1965 då den lades ned.

En markmiljöundersökning har genomförts för området. Undersökningen visar på förekomst av föroreningar i fyllnadsmassor i några punkter inom området. Föroreningarna är påträffade i det översta marklagret ner till som mest 0,5 meter under markytan. Bly, arsenik, PAH-M och PAH-H är uppmätt halter som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (KM). Det är föroreningar som kan vara skadliga för människors hälsa. Marken har också undersökts med avseende på bekämpningsmedel kopplade till äldre banvallar samt glyfosat och AMPA (nedbrytningsprodukt av glyfosat). Endast för AMPA uppmättes halter över laboratoriets rapporteringsgräns.

Grundvattnet i området har inte kunnat provtas, trots två försök. På grund av att området ligger inom ett vattenskyddsområde beslutades att inte sätta nya grundvattenrör, för att inte riskera att perforera underliggande täta lager.

Planförslag och konsekvenser

En riskbedömning har tagits fram. I den föreslår konsulten följande övergripande åtgärds mål:

- Området ska kunna nyttjas för bostadsändamål med flerbostadshus och radhus.
- Föroreningar inom området ska inte ge upphov till oacceptabla hälsorisker för boende, besökande eller yrkesverksamma inom området.
- Föroreningsspridning ska inte ge upphov till oacceptabla hälsorisker för boende eller yrkesverksamma i omgivningen.
- Markmiljön ska skyddas utifrån de förutsättningar som behövs för att uppfylla förväntade funktioner vid den planerade markanvändningen
- Spridningar av föroreningar via grundvattnet i området ska inte försämra eller försvåra att ytvattenrecipienten uppnår god kemisk eller ekologisk status.
- Schakt och borttransport av massor ska begränsas om hälso- och miljörisker bedöms som acceptabla, för att gynna en hållbar utveckling avseende resurshushållning och utsläpp av växthusgaser.

Representativa halter av föroreningar har tagits fram för att bedöma risker avseende markmiljö, spridning till grund- och ytvatten och långtidsrisker för hälsa. Den representativa medelhalten har beräknats som den övre konfidensgränsen för medelvärdet med 95 % säkerhet (UCLM95). Detta är ett konservativt sätt att bedöma föroreningssituationen och tar således höjd

för osäkerheter i dataunderlaget. Representativa halter för undersökningsområdet redovisas i tabell 1.

Ämne	UCLM95
Arsenik	8,7
Bly	38
Bly exkl. punkt 101	26
PAH-M	2,7
PAH-M exkl. punkt 101	2,7
PAH-H	3,2
PAH-H exkl. punkt 101	1,5

Tabell 1. Beräknade representativa halter (UCLM95, mg/kg TS). Värden under rapporteringsgränsen har satts till halva rapporteringsgränsen.

De representativa halterna har beräknats med och utan analysresultat från en av provpunkterna som bedöms vara s.k. outliers med 1 % signifikansnivå (d v s det bedöms finnas 1 % risk att analysresultaten inte är s.k. outliers).

Konsulten har tagit fram platsspecifika riktvärden (PSRV) utifrån Naturvårdsverkets rapport 5976 (2009a), samt tillhörande beräkningsverktyg (version 2.2). Man har utgått ifrån modellparametrarna för känslig markanvändning (KM). Eftersom det framför allt planeras flerbostadshus och radhus på området bedömer konsulten att odling bara kommer att ske i begränsad omfattning; därför antas att endast 5 % av de grönsaker som intas kommer från det förorenade området (KM antar 10 %). Intag av dricksvatten är inte aktuellt eftersom det finns kommunalt vatten i området. I beräkningsmodellen har grundvattenbildningen justerats till 120 mm/år (KM antar 100 mm/år).

Samtliga påvisade halter av bly, arsenik och PAH-H är med god marginal under riktvärdena för akuttoxicitet och korttidsriktvärden, vilket innebär att det inte finns någon risk för akuta hälsorisker p g a de föroreningar som förekommer inom planområdet. Vad gäller de uppmätta halterna av AMPA (0,0051 mg/kg, 0,02 mg/kg och 0,0033 mg/kg) så är de i nivå med eller straxt över laboratoriets rapporteringsgräns och konsulten bedömer att riskerna med de påvisade halterna är små.

I tabell 2 görs jämförelser mellan representativa halter och föreslagna PSRV. För bly har riktvärdet justerats till motsvarande KM i samråd med tillsynsmyndigheten. Riktvärdet för arsenik motsvarar den generella bakgrundshalten och KM.

Risker

Ras och skred

Nuläge

Enligt SGU:s hemsida omfattas inte planområdet av risk för ras eller skred.

Planförslag och konsekvenser

En geoteknisk markundersökning har gjorts. Det förekommer inga risker för ras och skred inom området. För norra delen av området rekommenderas vidare geoteknisk undersökning vid projekteringskedet beroende på storlek/tyngd på ny bebyggelse.

Risk för högt vattenstånd

Nuläge

Marknivåerna inom planområdet ligger omkring +21,5 meter över medelvattennivån. Delar av planområdet påverkas av instängt vatten vid skyfall.

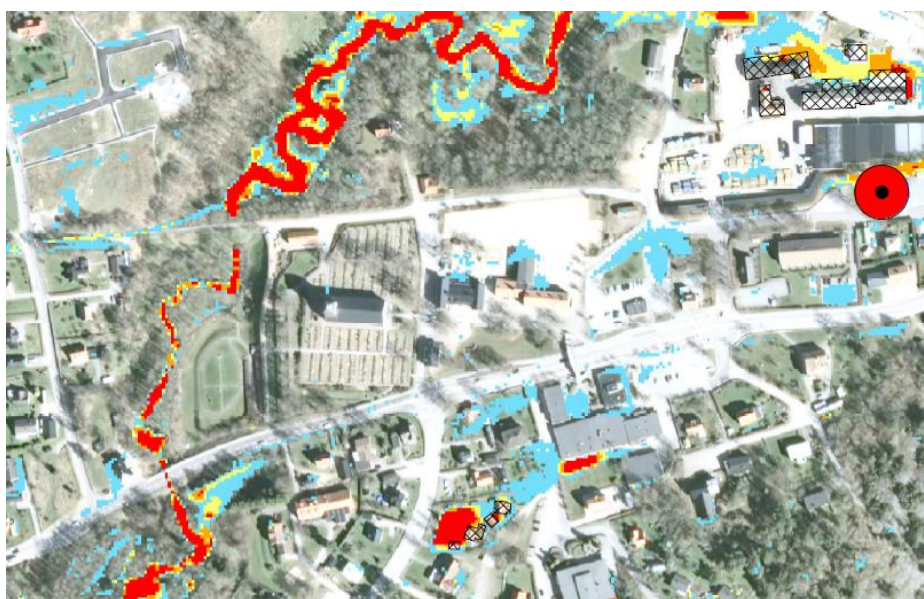
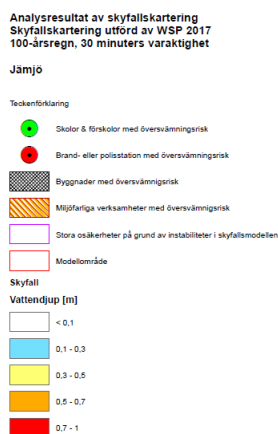


Bild 29. Utdrag ur Karlskrona kommuns klimatanpassningsplan och skyfallskarteringen. Delar av planområdet påverkas vid ett 100-års regn.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet ligger högt och bedöms inte vara påverkat av stigande havsvattennivåer. En förändrad höjdsättning av gator inom området som utformas i enighet med föreslagna lösningar för dagvattenhanteringen bedöms kunna hantera de instängda områden som finns inom området idag. Vid skyfall kommer regnvatten som dagvattensystemet inte kan ta hand om

att avledas ytligt väster ut via Kyrkvägen, till Hammarbyån. På så sätt minimeras riskerna för kommunens grundvattentäkter.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Nuläge

För att skydda människors hälsa finns nationella miljökvalitetsnormer (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.

Luftföroreningar som kan påverka planområdet bedöms främst vara vägtrafiken från E22, Västra Riksvägen. Utöver det har Jämjö Trä (XL-bygg) ett mindre utsläpp av stoft från sitt snickeri och inom intilliggande villakvarter förekommer sannolikt vedeldning.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet påverkas av luftföroreningar från framför allt närliggande vägar. Vid en utbyggnad av planområdet har E22 omlokaliseras vilket medför att trafikmängden samt den tunga trafiken har minskat. Det bedöms inte finnas någon risk för att någon miljökvalitetsnorm för luft överskrids med tanke på förhållandevis låga trafikmängderna på vägarna.

Vattenkvalitet

Nuläge

Hammarbyån är en del av Åbyån som omfattas av miljökvalitetsnormer för ytvatten (VISS, Vatteninformationssystem Sverige). Åns ekologiska status är måttlig på grund av övergödning och på grund av att dess morfologiska tillstånd är otillfredsställande. Ån uppnår inte god kemisk ytvattenstatus på grund av att ett eller flera prioriterade ämnen har bedömts inte uppnå god status.

Åbyån påverkas framför allt av urban markanvändning, jordbruk, transport och infrastruktur, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition.

Miljökvalitetsnormen för ekologisk status är god status 2033. Det finns risk för att miljökvalitetsnormen inte kommer att kunna uppfyllas. Miljökvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus är god status med undantag för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar (tidsfrist till 2027). Det finns risk för att miljökvalitetsnormen inte kommer att uppfyllas.

Det aktuella planområdet har idag en viss påverkan på Åbyån, eftersom dagvatten avleds orenat och utan fördröjning till ån. Enligt dagvattenutredningen släpps varje år 1,3 kg fosfor och 10 kg kväve ut till ån. Dagvattnet bedöms också innehålla ca 4 kg olja per år och en mindre mängd tungmetaller (sammanlagt ca 1 kg per år, i huvudsak zink).

Planområdet ligger på en grundvattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer för grundvatten. Grundvattenförekomsten benämns i VISS Åbyån-Hallarumsviken och är en ca 7 km² stor urbergsförekomst med måttliga uttagsmöjligheter. Dess kemiska och kvantitativa status är god, vilket innebär att miljö kvalitetsnormerna för kemisk grundvattenstatus och kvantitativ grundvattenstatus uppfylls.

Grundvattenförekomsten påverkas framför allt av vattenuttag och historiska föroreningar, bekämpningsmedlen 2,6-diklorbensamid, BAM samt 2,4 diklorfenoxisyra som idag är förbjudna. Det finns en risk att grundvattenförekomstens kemiska och kvantitativa status kommer att försämrans i framtiden p g a denna påverkan.

Planförslag och konsekvenser

Efter exploatering kommer dagvattnet från området att fördröjas och renas i växtbäddar innan det släpps ut i Åbyån. Volymen dagvatten som avleds från området kommer att öka något, men dess innehåll av föroreningar kommer att vara något mindre än det är i dag. Utsläppen av fosfor och olja beräknas minska med drygt 20 % och utsläppet av metaller med ca 60 %. Kommunens bedömning är att detaljplanen förbättrar möjligheterna att uppnå Åbyåns miljö kvalitetsnormer.

Detaljplanens genomförande kommer inte att påverka möjligheten att upprätthålla en god kemisk grundvattenstatus för urbergsförekomsten. Genomförd riskbedömning av förorenad mark inom planområdet visar att de historiska föroreningar som förekommer inte utgör någon risk för grundvattenförekomsten.

En exploatering av området kommer att innebära att infiltrationen av regnvatten minskar något (ca 25 % enligt dagvattenutredningen). Eftersom området ligger inom skyddsområdet för Jämjö grundvattentäkt kommer dagvatten från hårdgjorda ytor och byggnader inte att infiltreras i området, utan avledas till Hammarbyån efter fördröjning och rening. Med tanke på att grundvattenförekomsten täcker en yta på ca 7 km² och att planområdet är ca 2,2 ha stort (0,3 %), bedöms planområdets påverkan på grundvattenbildningen vara försumbar.

Miljömål

God bebyggd miljö

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

De nationella miljö kvalitetsmål som berörs av detaljplanen för planområdet är följande:

- God bebyggd miljö
- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Levande sjöar och vattendrag
- Grundvatten av god kvalitet
- Säker strålmiljö

Byggnation enligt förslaget innebär ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur, skapar ökat underlag för handel och service i attraktivt läge. I närheten av planområdet finns natur- och grönområden med god kvalitet och tillgänglighet. Läget i närheten av kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil. Miljömålen *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan* bedöms främjas.

Genom ett bättre omhändertagande av dagvatten från planområdet främjas miljömålen *levande sjöar och vattendrag* samt *grundvatten av god kvalitet*.

Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon vilket främjar miljömålet *god bebyggd miljö*.

Undersökning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap ska en undersökning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen 2020-06-24.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande undersökningen och båda parter har samma uppfattning i frågan. Länsstyrelsen har i samrådet om undersökningen dock framfört följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret och berör influensområde luftrum, influensområde för väderradar samt MSA-område och område med särskilt behov av hinderfrihet, vilket

innebär att inga höga byggnader får uppföras i området. Ronneby flygplats, Luftfartsverket samt Försvarmakten är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen.

- E22, gränsande till området i söder, är även riksintresse för kommunikation och högexploaterad kust. En ny vägplan finns framtagen för att omlokalisera E22 norr om Jämjö, med preliminär byggstart 2022 och färdigställd 2024. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte bedöms påverka riksintressena negativt.
- Vid bedömning av bullernivåer ska hänsyn tas till prognostiserade trafikflöden för minst 20 års framtid.
- Länsstyrelsen anser att även om detaljplanen är över en liten area ligger den nära dricksvattentäkten. Det innebär att eventuella spill eller läckage från fordon riskerar att spridas till yt- och grundvattnet och påverka dricksvattnet om inte tillräckliga skyddsåtgärder vidtas. Den framtida dagvattenhanteringen behöver utformas så att riskerna minimeras, både vid normala regnmängder som skyfall.
- Delar av planområdet kan påverkas av kraftig nederbörd enligt kommunens skyfallskartering. Dessa lågpunkter är relativt små och vattnet bör kunna tas om hand genom fördröjning av dagvatten inom fastigheten. En dagvattenutredning bör tas fram och det är viktigt att i den tas hänsyn till framtida ökad nederbördsintensitet vid utformningen av dagvattensystemet, både avseende fysisk dimensionering och kapacitet för eventuellt reningsbehov.
- Genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) kan dagvattnet bli en resurs i bostadsområdet och skapa mervärden.
- Strandskydd återinträder vid upprättande av ny detaljplan. I det fortsatta planarbetet ska kommunen motivera de särskilda skälen för områden där strandskyddet avses upphävas.
- Länsstyrelsen anser att det är viktigt att detaljplanen i det fortsatta arbetet redovisar hur den föreslagna exploateringen påverkar angränsande befintlig bebyggelse.
- Inom planområdet finns ett antal skyddsvärda träd, även träd som inte inventerats ännu kan antas skyddsvärda, om skyddsvärda träd kan befaras utsättas för skada eller åtgärder, krävs samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Även åtgärder inom område med naturvärden kan kräva samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.
- Länsstyrelsen anser att det är svårt att utesluta att planförslaget inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan då det i planförslaget inte alls är utrett hur grundvattnet och dricksvattentäkten eventuellt kan påverkas. Uttagsbrunnen är

belägen ca 100 m nedströms från gränsen till planområdet. Det är inte heller utrett om det finns några markföroreningar inom planområdet.

- Det nya planförslaget kommer innebära rivningsarbete, schaktningsarbete och byggnation vilket utgör en risk med att föroreningar kan nå grundvattnet och dricksvattentäkten. Det kommer även att byggas en mer omfattande parkering inom planområdet mot vad det är idag. Parkeringar utgör en stor risk genom oljespill m.m. Det är också svårt att göra en bedömning på hur infiltrationsmöjligheten kommer att förändras och därmed påverka grundvattnets kvantitativa status. Dagvattenhantering kommer att förbättras i och med det nya planförslaget mot hur den hanteras idag. Det behöver göras en omfattande dagvattenutredning då föroreningsrisken är stor, då bland annat uttagsbrunnen ligger väldigt nära.
- I detta tidiga skede av planen och att det saknas utredningar gör det väldigt svårt att utesluta risker och att det inte kommer ske någon påverkan på grundvattnets eller dricksvattentäktens miljö kvalitetsnormer. Därav anser länsstyrelsen att det är motiverat att åtminstone göra en avgränsande MKB för vatten där påverkan på grundvattnet, vattentäkten och eventuell påverkan ytvattenförekomsten Åbyån utreds.
- Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.
- Det aktuella planområdet angränsar till Jämjö kyrkomiljö som har höga kulturhistoriska värden och skyddas av kulturmiljölagen. Kommunen behöver belysa hur en ny detaljplan förhåller sig till kyrkomiljön.
- Kommunen behöver identifiera vilka kulturhistoriska värden, så som arkitektoniska, gestaltningsmässiga och historiska värden, som finns i områdets befintlig bebyggelsen och föra ett resonemang kring hur den befintliga miljön och dess kulturhistoriska värden hanteras i en ny detaljplan.
- Vid platsen för skolan finns fornlämning RAÄ Jämjö 97:1, flatmarksgrav, (eller L1979:5351). Den hänvisar till uppgifter att det har tidigare påträffats förhistoriska gravar inom området. Inför markgrepp ska de ansöka om tillstånd enligt KML 2 kap.
- En översiktlig redovisning av miljömålen, det nuvarande miljö tillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.
- Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor,

samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

- Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämningrisk från höga flöden i närliggande vattendrag, om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden eller om en havsnivåhöjning kan medföra en permanent översvämning av hela eller delar av planområdet. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.
- Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.
I samband med planering påverkas möjligheterna till hållbar energianvändning på främst tre sätt:
 - Möjligheten till effektiva transporter, genom t.ex. lokalisering och infrastruktur.
 - Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom effektiv användning och användning från förnybara källor.
 - Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara källor.
- Faktorer att beakta är bland annat lokalisering, exploateringstal, parkeringsnorm, avstånd till kollektivtrafik och turtäthet, möjligheter att försörja den nya bebyggelsen/anläggningen med fjärr-/närvarme och solvärme, tillgång till service samt funktionsblandning.
- I Blekinge är personbilstrafiken det område som genererar mest klimatpåverkande utsläpp. Biltrafik skapar dessutom buller och andra utsläpp vilket påverkar upplevelse kvaliteten av den byggda miljön. Det är viktigt att se över förutsättningarna att förbättra kollektivtrafiken i samband med planering av nya bostadsområden för att på så sätt underlätta för de inflyttande att klara vardagen utan att bli bilberoende. Studier har visat att människor är mer mottagliga till så kallade Mobility management åtgärder i samband med stora livsstilsförändringar, som t.ex. en flytt kan innebära. Detta är speciellt viktigt eftersom detaljplaneområdet ligger i ett litet samhälle där det finns ett begränsat utbud av t.ex. service och arbetstillfällen.
- Länsstyrelsen vill understryka vikten av att trygghet och säkerhet implementeras i arbetet med detaljplanen. Dvs trygghet till/från busshållplatser för att ingen, såväl unga som äldre ska känna sig otrygga. Det är även av vikt att områden som är allmänna tillgängliggöras för funktionshindrade.

- Den digitala infrastrukturen ska enligt 8 kap. 4 § punkt 10 PBL ingå som en del i planbeskrivningen. Där står det att ”Ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bredbandsanslutning”. Där det är lämpligt kan rekommenderade anläggningsmetoder ingå.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten


Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

- GATA** Gata, PBL 4 kap 5 § 1 st. 2 p. Användningen gata används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Samtliga gator inom planområdet förutom E22/Västra Riksvägen planläggs för allmän plats, gata vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken.
- PARK** Park, PBL 4 kap 5 § 1 st. 2 p. Användningen park används för att reglera grönområden som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel. Inom den nordöstra delen av planområdet finns mark som planläggs som park. Park innebär att allmänheten har tillträde till marken.
- GCVÄG₁** Gångväg, PBL 4 kap 5 § 1 st. 2 p. Användningen gångväg ska tillämpas för områden avsedda för gång. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion. Inom planområdet finns tre ytor längs med kvartersmarken som är avsatt för gångväg.
- GCVÄG** Gång- och cykelväg, PBL 4 kap 5 § 1 st. 2 p. Användningen gång- och cykelväg ska tillämpas för områden avsedda för gång, cykel och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion. Inom planområdet finns en yta mellan de två nordligaste bostadskvarteren som är avsatt för gång- och cykelväg.
- P-PLATS** Parkering, PBL 4 kap 5 § 1 st. 2 p. Användningen parkering ska tillämpas för områden avsedda för parkering. I användningen ingår även komplement som behövs för parkeringens funktion. Inom planområdet finns två ytor norr om de två nordligaste bostadskvarteren som är avsatt för parkering.
- VÄG** Väg, PBL 4 kap 5 § 1 st. 2 p. Användningen väg ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion. Inom planområdet är E22/Västra Riksvägen avsatt för planbestämmelsen väg.

Dagvatten Fördröjningsyta för dagvatten ska utföras med tät botten, PBL 4 kap 5 § 1 st. 3 p. Bestämmelsen syftar till att säkerställa god kvalitet kopplat till grundvattnet med anledning av dricksvattentäkten.

k₁ Järnvägsmagasinet är en kulturhistoriskt värdefull byggnad som till sin karaktär avseende volym, fasadutformning som tydliggör dess tidigare funktion som järnvägsmagasin ska bibehållas. PBL 4 kap 5 § 1 st. 3 p

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

 **Begränsning av markens utnyttjande**
Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap 16 § 1 st. 1 p. Ingen bebyggelse får uppföras. Denna bestämmelse används för att möjliggöra angöring till berörda fastigheter.

h₁ 0,0 **Höjd på byggnadsverk**
Högsta nockhöjd är angivet i meter, PBL 4 kap 11 § 1 st. 1 p. Bestämmelsen syftar till att reglera höjd på byggnadsverk.

u₁ **Markreservat för allmännyttiga ändamål**
Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

o₁ 0,0 **Takvinkel**
Minsta takvinkel är angivet värde i grader, PBL 4 kap 16 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att reglera takens vinkel.

e₁ 0,0 **Utnyttjandegrad**
Största byggnadsarea är angivet i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, PBL 4 kap 11 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens utnyttjandegrad.

p₁ **Placering**
Byggnad ska placeras med långsidan mot gatan, PBL 4 kap 16 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens placering och används i detaljplanen för att säkerställa ett tydligt definierat gaturum längs Västra Riksvägen.

p₂ **Byggnad ska placeras så att entrén möter gatan, PBL 4 kap 16 § 1 st. 1 p.**
Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens och entréers placering. Detta för att säkerställa rörelse längs med lokalgatorna.

p₃ **Byggnad ska placeras längs med Västra Riksvägen, PBL 4 kap 16 § 1 st. 1 p.**
Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens placering. I detta fall för att garantera att planområdets norra delar skyddas mot buller från Västra Riksvägen.

Utformning

- f₁** Principer för gestaltning ska beaktas vid utformning av områdets bebyggelse enligt förklarande text i planbeskrivningen, avsnitt gestaltungsprinciper, PBL 4 kap 16 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att områdets bebyggelse och offentliga platser gestaltas med god arkitektonisk kvalitet.

Skydd mot störningar

- m₁** Hälften av bostadsrummen ska anläggas mot norr om bostadens yta överstiger 35 kvm för bebyggelse som ligger längs med Västra Riksvägen, PBL 4 kap 12 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att gällande riktvärden för buller inte överskrids.
- m₂** Gemensam uteplats som uppfyller riktlinjerna ska anordnas om en enskild uteplats ej uppfyller riktlinjerna om ekvivalent ljudnivå om 50 db eller 70 db maximal ljudnivå, PBL 4 kap 12 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att gällande riktvärden för buller inte överskrids.

Upphävande av strandskydd

- a₂** Strandskyddet är upphävt, PBL 4 kap 17 § 1 st. 1 p. Strandskyddet upphävs inom planområdet för att möjliggöra byggnation. Ett upphävande av strandskyddet anses möjligt då det inte bedöms stå i konflikt med strandskyddets syften då marken redan tagits i anspråk.

Rivningsförbud

- r₁** Kyrkskolan får ej rivas, PBL 4 kap 16 § 1 st. 4 p. Byggnaden bedöms som kulturhistoriskt värdefull och får därför ej rivas.
- r₂** Mellanskolan får ej rivas, PBL 4 kap 16 § 1 st. 4 p. Byggnaden bedöms som kulturhistoriskt värdefull och får därför ej rivas.

Varsamhet

- k₂** Skolan från 1957 är en kulturhistoriskt värdefull byggnad vars tidstypiska 1950-talskaraktär avseende fasad- och takutformning med kvarvarande skorstenar ska bibehållas, PBL 4 kap 16 § 1 st. 2 p
- k₃** Mellanskolan är en kulturhistoriskt värdefull byggnad som till sin karaktär avseende volym, fasadutformning med stående och liggande panel, snickeridetaljer, fönstersättning och fönster i trä samt takutformning med plåttak ska bibehållas. PBL 4 kap 16 § 1 st. 2 p
- k₄** Kyrkskolan är en kulturhistoriskt värdefull byggnad som till sin karaktär avseende volym, fasadutformning och takutformning. Fönster och dörrar ska vara i trä likt ursprungligt och taket täckt av plåt ska bibehållas.

Skydd av kulturvärden

- q₁** Skolbyggnaden från 1957:s tidstypiska entréparti i ek ska bevaras.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla det datum planen vinner laga kraft, PBL 4 kap 21 §. Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom 60 månader från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförandetiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter denna att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny. Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförandetiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.

Genomförande av detaljplanen

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga 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

Kommunen är exploatör och ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmän plats. Framtida köpare ansvarar för och bekostar utbyggnad av kvartersmark.

Huvudmannaskap

Västra Riksvägen, Torhamnsvägen och Klakebäcksvägen /Konungshamnsvägen ingår i det statliga vägnätet vilket Trafikverket förvaltar. Lokalgator i Jämjö ingår i gemensamhetsanläggningen Hammarby ga:1 som förvaltas av Jämjö vägars samfällighetsförening. Kommunen är inte huvudman för några vägar eller gator i Jämjö.

Tillkommande lokalgator inom planområdet ska tillföras Hammarby ga:1. Västra Riksvägen kommer även fortsättningsvis att förvaltas av Trafikverket som en allmän väg. Kommunen är huvudman för parkmark och för det torg som ska anläggas mellan de södra kvarteren.

Avtal

Avtal om marköverlåtelse

I dagsläget finns inga intressenter som har uttalat önskemål om att förvärva mark inom planområdet så markanvisningsavtal är inte aktuellt. När den nya dragningen av E22 är utförd vill kommunen vara redo med en ny plan som direkt möjliggör för utveckling av det gamla skolområdet. Eftersom trafikmängden kommer att minska betydligt förväntas det finnas önskemål om att utveckla fastigheter kring Västra Riksvägen i enlighet med planen.

I samband med marköverlåtelse av kvartersmark inom planområdet kommer avtal om marköverlåtelse att tecknas mellan Karlskrona kommun och framtida köpare. I avtalet ska avtalstider och genomförande regleras.

Tekniska frågor

Utredningar

Inför samrådsskedet har följande utredningar tagits fram:

- översiktlig geoteknisk utredning
- markteknisk undersökning
- trafikbullerutredning
- trafikutredning
- dagvattenutredning
- trafik- och verksamhetsbullerutredning
- översiktlig miljöteknisk markmiljöundersökning.

En fördjupad markmiljöundersökning behöver göras. Om det framkommer att marken behöver saneras ansvarar kommunen för detta.

Framtida köpare svarar inom kvartersmarken för de kompletterande geotekniska undersökningar och åtgärder som kan komma att erfordras för uppförandet av byggnader, inklusive radonsäkrande åtgärder.

Dagvatten

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Inom planarbetet har en utredning om dagvatten tagits fram: ”Dagvattenutredning Hammarby 1:13 Jämjö” (Norconsult 2022-08-19). I rapporten finns beräkningar av framtida dagvattenflöden och föroreningar. Den planerade exploateringen innebär inte någon väsentlig ökning av hårdgjorda ytor. Ett förslag på framtida dagvattenhantering presenteras vilket inkluderar nya ledningsstråk och en ny ledning / dike längs Kyrkvägen. Vidare föreslås nedsänkta växtbäddar längs med gator/ parkeringsplatser inom området. Utredningens förslag ska följas vid anläggande av dagvattenanordningarna.

Vatten och avlopp

I Kyrkvägen finns en nedgrävd vattenledning. Ledningen bedöms inte påverkas av exploateringen.

Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och spillvatten.

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten- och avloppsledningar vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark ansvarar kommunen för. Kommunens VA-avdelning ansvarar för att dra fram

nödvändiga ledningar till förbindelsepunkterna. Framtida köpare ansvarar för servisanmälan.

Avfallshantering

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

El och fiber

E.ON är elnätsägare i Jämjö och kommer att ansvara för elförsörjning inom planområdet. Fiber kan byggas ut av Affärsverken Karlskrona AB eller annan operatör.

Parkering

För parkeringsplatser gäller kommunens riktlinjer för cykel och bil, antagna av kommunfullmäktige 2017. Parkering för nya bostäder avses att lösas inom kvartersmark. Det åligger framtida köpare att i samband med bygglov visa att parkeringsbehovet är tillgodosett.

I den norra delen av planområdet, söder om Kyrkvägen, tillskapas allmänna parkeringsplatser.

Ekonomiska frågor

Utgifter

Kommunen som fastighetsägare svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning och utbyggnad av allmän plats. Karlskrona kommun bekostar alla undersökningar och åtgärder som behövs för genomförandet av detaljplanen. Framtida köpare bekostar kompletterande undersökningar och åtgärder inom kvartersmark. Kommunen svarar för de eventuella saneringskostnader som kan uppstå för att sanera marken inom planområdet inför försäljning.

Vatten, avlopp och dagvatten

Omläggningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga ledningars funktion ska bekostas av kommunen. Kommunen bekostar utbyggnaden av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar.

VA-nätet i Jämjö anses klara den extra belastning som exploateringen medför.

Utbyggnaden av det kommunala VA-nätet finansieras genom anläggningsavgifter som erläggs av framtida köpare i samband med förbindelsepunkternas upprättande.

Inom kvartersmark ansvarar blivande fastighetsägare för nödvändiga dagvattenanläggningar.

Avfallshantering

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

El och fiber

El och fiber finansieras genom fastställda taxor för respektive tjänst, vilka tillhandahålls av respektive ledningsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kvartersmark inom området ska avstyckas till enskilda fastigheter.

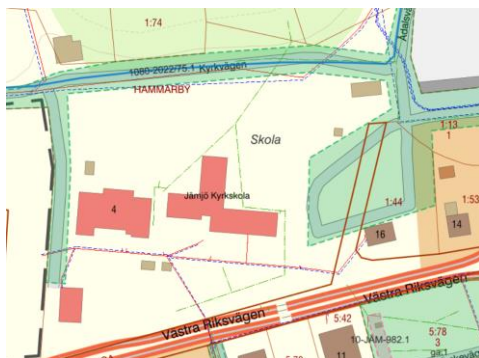
Den del av Binga s:1 som går norrut längs den västra sidan av Hammarby 1:44 måste lösas in eftersom den i planen utgör kvartersmark. Området ska genom fastighetsreglering överföras till Hammarby 1:13.

Hammarby 1:13 blir när detaljplanen är genomförd en renodlad kommunal fastighet för gatu- och parkmark, där den enda byggnaden är brandstationen (byggnaden ligger utanför planområdet).

Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för ny- och ombildning av fastigheter.

Gemensamhetsanläggning

Delar av planområdet omfattas av gemensamhetsanläggningen Hammarby ga:1, vilken utgörs av vägsystemet i Jämjö. Kyrkvägen kommer även i fortsättningen vara gata. Ett område i öster; norra delen av Hammarby 1:44, ”tarmen” som går upp norrut av Binga s:1 och ett område av Hammarby 1:13 väster om ”tarmen” utgörs idag av en vägslinga och parkeringsplatser och ingår i Hammarby ga:1. Denna del planläggs nu som kvartersmark och en omprövning av gemensamhetsanläggningen på grund av ändrad användning måste göras. Tillkommande lokalgator inom planområdet ska infogas i gemensamhetsanläggningen. Kommunen ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för omprövning av Hammarby ga:1.



Utdrag ur den digitala registerkartan, Hammarby ga:1 är illustrerad med grönt.

Rättigheter

Avtalsservitut för kraftledning 1080IM/10161.1 belastar Hammarby 1:13 till förmån för Olofström Härnäs 1:94 och Hallandsboda 1:82 (E.ON Sverige AB). Servitutet är upplåtet för en 12 kV jordkabel, som är nedgrävd norr om Kyrkvägen i det område som planläggs som allmän platsmark.

Byggnaden på Hammarby 1:44 är upplåten med nyttjanderättsavtal och ett årligt arrende och används för restaurangändamål. När planen genomförs kommer arrendatorn att bli erbjuden en ersättningsbyggnad.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	414/83	Ny plan	Fastighetsbildning
Hammarby 1:13	Allmän plats väg; Allmän plats park eller plantering; Byggnadsmark allmänt ändamål	Allmän plats väg; gata; gång- och cykelväg; gångväg; parkering; torg & park. Kvartersmark bostäder; bostäder, centrum & bostäder, centrum, skola	Avstyckning till enskilda fastigheter ska ske. Resterande mark (allmän platsmark) kvarstår i den kommunala gatufastigheten Hammarby 1:13. Avstår mark till Hammarby 1:44 för att stämma överens med kvarter enligt dp. Tillförs mindre områden allmän platsmark från Hammarby 1:44.
Hammarby 1:44	Allmän plats väg; Byggnadsmark handel	Allmän plats väg; gata; gångväg. Kvartersmark bostäder, centrum	Tillförs mark från Hammarby 1:13 för att stämma överens med kvarter enligt dp. Avstår mindre områden allmän platsmark till Hammarby 1:13.

Binga s:1	Allmän plats väg	Allmän plats väg; gata; gångväg & torg. Kvartersmark bostäder, centrum	Inlösen av den del som är kvartersmark i ny plan
-----------	------------------	---	---

Sammanfattande konsekvenser

Planförslaget innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur. Planområdet har ett centrumnära läge med god tillgång till kollektivtrafik samt privat- och offentlig service.

Planområdet omfattas av riksintresse för Försvarsmakten och kommunikationer. Riksintressena bedöms ej påverkas av ny föreslagen bebyggelse.

Området är idag utsatt för trafikbuller från Västra Riksvägen, E22. E22 håller på att omlokaliseras norr om Jämjö. En bullerutredning har tagits fram i planarbetet som visar att det finns goda förutsättningar att klara riktvärdet för buller vid känslig markanvändning.

Stora delar av Jämjö omfattas av vattenskyddsområde. En dagvattenutredning har tagits fram i planarbetet som visar att dagvattnet kan hanteras på ett bättre sätt då föroreningar avlägsnas från området som annars riskerat urlakas till grundvattentäkten. Detta innebär en förbättring av MKN och möjligheterna att skydda grundvattnet i området.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning och riskbedömning avseende markföroreningar har genomförts för att säkerställa att marken är lämplig för bostadsbebyggelse. Utredningen visar att föroreningar finns inom området. Riskbedömningen visar att det inte finns några oacceptabla risker för människors hälsa eller miljön p g a markföroreningar inom planområdet.

Sammantaget förväntas ett genomförande av planförslaget kunna tillskapa ca 80 nya bostäder av varierade bostadsformer i ett attraktivt läge i Jämjö.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Åsa Olofsson, miljöhandläggare

Jan-Anders Glantz, utredare

Eleonor Karlsson, planchef

Marcus Borg, planarkitekt

Malin Sjöstrand, planarkitekt

Sandra Högberg, planarkitekt

Axel Forsberg, planarkitekt

Kommunledningsförvaltningen

Mikael Wirbrand, mark- och exploateringsstrateg

Kunskapsförvaltningen

Marina Eriksson, fd avdelningschef

Drift- och servicesförvaltningen

Anders Norén, trafikingenjör

Peter Håkansson, römnätschef

Eleonor Karlsson
planchef

Marcus Borg
planarkitekt