

Planbeskrivning



Detaljplan för Kompassen 20

Hästö, Karlskrona, Karlskrona kommun

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information om man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i fyra veckor efter godkännande av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, MSN. Under samrådstiden ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Efter samråd och eventuella revideringar samt efter godkännande av MSN 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 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

| | |
|---|----|
| Vad är en detaljplan?..... | 2 |
| Handlingar..... | 3 |
| Administrativa frågor | 4 |
| Bakgrund och syfte | 5 |
| Sammanfattning av planförslaget | 6 |
| Tidigare kommunala ställningstaganden | 7 |
| Nuläge, planförslag och konsekvenser | 9 |
| Frågor bevakade av Länsstyrelsen | 14 |
| Förklaring av planbestämmelserna..... | 21 |
| Genomförande av detaljplanen | 23 |
| Sammanfattande konsekvenser | 26 |

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Behovsbedömning

Länsstyrelsen Blekinge län

Länsstyrelsens yttrande över behovsbedömningen

Metria

Fastighetsförteckning

Utdrag ur primärkarta

Administrativa frågor

Planförfarande

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen från 2015, planen handläggs med ett standardförfarande.

Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

| | |
|--|-----------------------|
| MSN beslut om planbesked | 2017-08-17 § 157 |
| MSN beslut om samråd på delegation | 2017-08-17 § 157 |
| MSN beslut om granskning på delegation | 2017-08-17 § 157 |
| MSN beslut om antagande | Fjärde kvartalet 2018 |
| Laga kraft | Fjärde kvartalet 2018 |

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



Här är vi nu!

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Ägare till fastigheten Kompassen 20 vill pröva möjligheten att öka byggrätten för sin fastighet för att möjliggöra en avstyckning/klyvning och byggnation av två nya bostadshus. I den gällande detaljplanen omfattas stora delar av fastigheten av korsprickad mark, vilket utgör hinder för att genomföra avstyckning/klyvning och byggnation på ett ändamålsenligt sätt. Beslut om att påbörja planarbetet fattades av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2017-08-17 §157.

Kompassen 20 är belägen på södra delen av Hästö.



Bild 1 Översiktskarta

Planens syfte

Syftet med planförslaget är att pröva möjligheten att utöka byggrätten inom gällande användning B, bostäder för fastigheten Kompassen 20, för en byggnation av två bostadshus.

Plandata

Läge och areal

Fastigheten Kompassen 20 som berörs av ett kommande planarbete är lokaliserat på Hästös västra sida mot Wämövikens. Fastigheten är 2 971 kvm till ytan och angränsar till fastigheterna Kompassen 7, 19 samt Hästö 2:1.

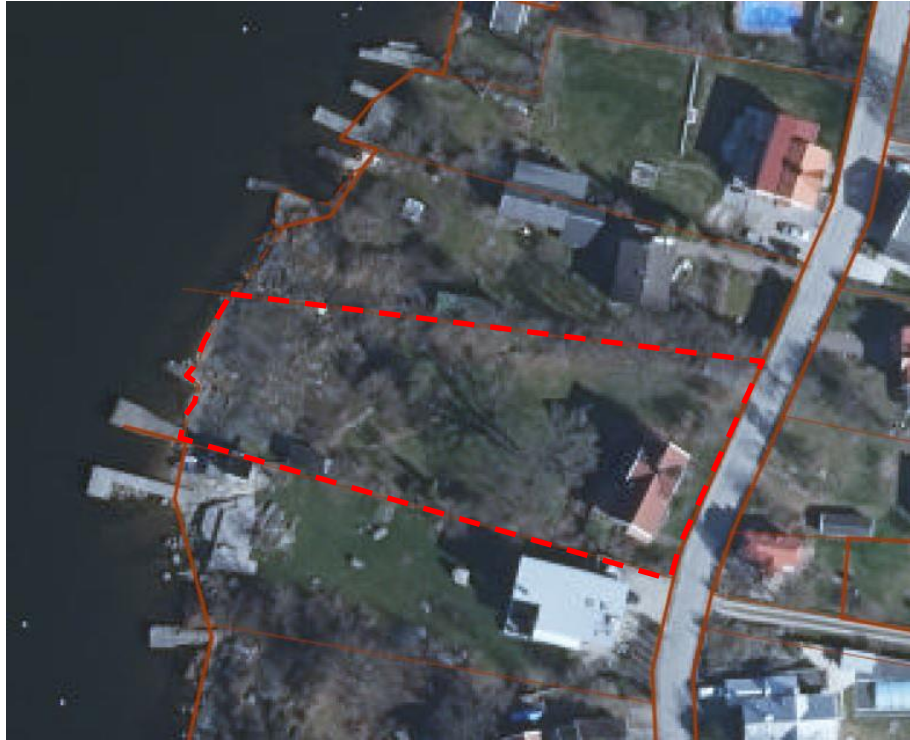


Bild 2 Ortofoto Kompassen 20 tillika planområde

Markägoförhållande

Planförslaget omfattar endast fastigheten Kompassen 20, vilken är privatägd.

Sammanfattning av planförslaget

Gällande detaljplan från 1949 medger endast byggnation BF II, friliggande hus i 2 våningar på begränsad del, cirka 20 procent av fastigheten invid Brovägen. För resterande del av fastigheten gäller korsprickning. För att möjliggöra byggnation av två nya bostadshus ersätts korsprickmarken med en mindre del korsmark (marken får endast förses med komplementbyggnad) mot vattnet.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Förslaget har stöd i gällande översiktsplan från 2010 då det innebär förtätning och komplettering i befintlig bebyggelsemiljö vilket medför ett effektivt markutnyttjande och användning av befintlig infrastruktur.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram står det att kommunen strategiskt ska arbeta för att ha utrymme för en befolkningstillväxt på 2,0 % per år. I ett kortare planeringsperspektiv (3 år) ska kommunen säkerställa en tillväxt om minst 1,5 % per år.

Grönstrukturplan

Området berörs inte av Karlskrona kommuns grönstrukturplan från 2010.

Detaljplan

Området omfattas av detaljplan B 94 från 1949 (1080-P90/106). Planen medger BF II, bostadsändamål, fristående hus i två våningar. Stor del av fastigheten omfattas av korsprickning vilket innebär att marken inte får bebyggas med mer än komplementbyggnad. Dock har byggnadsnämnden rätt att medge mindre gårdsbyggnader som prövas i varje enskilt fall. Vidare ska minst fyra femtedelar av tomten lämnas obebyggd.

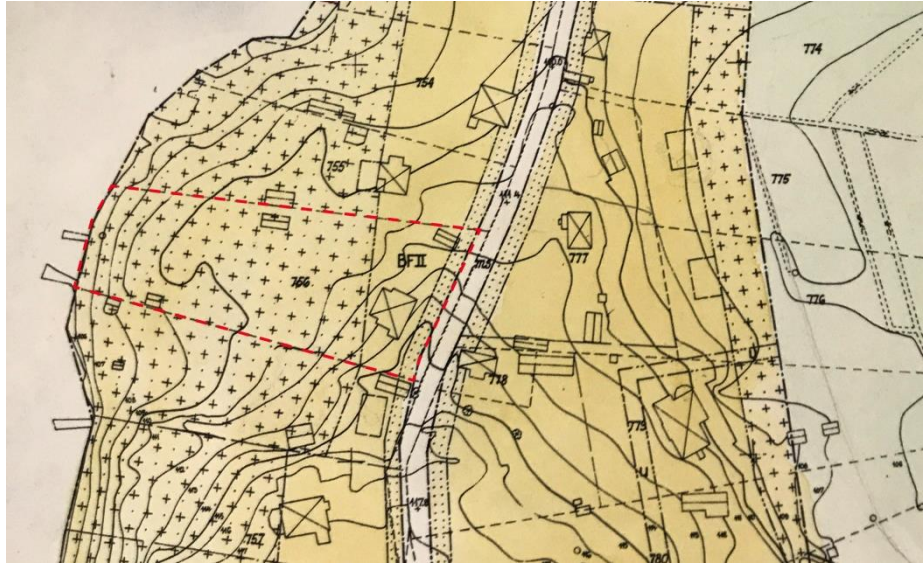


Bild 3 Gällande plan med aktuellt planområde markerat med röd linje

Tomtindelning

Inom området för den önskade åtgärden finns tomtindelning med beteckningen 1080K-T832-1965. Denna kommer att upphävas när en ny detaljplan genomförs.

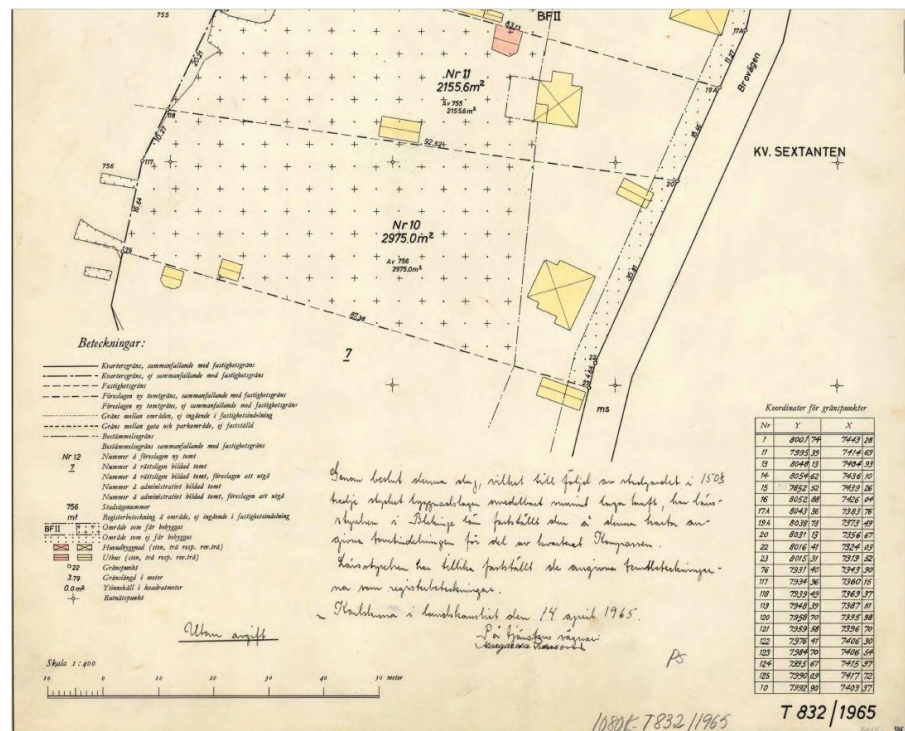


Bild 4 Gällande tomtindelning 1080K-T832-1965

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Stadsbild/landskapsbild

Nuläge

Landskapsbilden präglas av en variation i såväl topografi, bebyggelse och vegetation. På Hästö's sydvästra del där den berörda fastigheten ligger är landskapsbilden i hög grad präglad av berg i dagen som reser sig upp från vattnet mot en högre placerad bebyggelserad. Bebyggelsen är inbäddad i vegetation. Den aktuella fastigheten ligger i den norra delen i bebyggelseraden som gränsar till en mer spridd struktur.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för avstyckning/klyvning av fastigheten och byggnation av två nya bostadshus. Den nya huvudbyggnaden närmast vattnet får uppföras med en begränsad byggnadshöjd av 5 meter medan den invid gatan med en högsta byggnadshöjd på 8 meter. Det innebär att förslaget harmonierar med befintlig bebyggelsestruktur. Förslaget innebär ringa påverkan på omgivningen och intilliggande fastigheter.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns i dagsläget ett äldre enfamiljshus i två våningar från början av 1900-talet. Omkringliggande bebyggelse på Hästö är av varierat slag från olika tidsepoker. På stora delar av ön har bebyggelsestrukturen skapats genom avstyckningar från större stamfastigheter. Något som tillsammans med öns topografi bidragit till en brokig och bitvis tät bebyggelsestruktur.



Bild 5 Befintligt byggnad inom planområdet

Skuggbildning

Nuläge

De stora träden inom planområdet innebär idag och då främst sommartid en olägenhet för grannarna med kraftig skuggbildning och då främst för fastigheten norr om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

För att kunna uppföra tänkta bostadsbyggnader kommer aktuella träd att behöva tas ned.

Naturmiljö

Landskapsbild

Området är redan ianspråktaget som bostadstomt och omfattas inte av någon skyddsklassad natur. De stora ekarna på fastigheten har dock i detta sammanhang ett visst värde, se vidare under rubrik *tillstånd*.

Mark och topografi

Området är kuperat och sluttar i väster ner mot vattnet med stora ytor bestående av berg i dagen. Platsen för den västra byggrätten är en platå som ligger på cirka +5 meter över havet. Befintligt bostadshus som är placerat på den östra byggrätten ligger på cirka + 9 meter över havet. Enligt SGU består området till största del av berg. En mindre andel av planområdets centrala del består av morän.

Geotekniska förhållanden

Området är stabilt och utan risk för ras eller sättningar.

Natur och rekreation

Planområdet är beläget cirka 500 meter från Wämöparken och dess rekreationsområde.

Kulturmiljö och fornlämningar

Nuläge

Planområdet omfattas inte av någon värdefull kulturmiljö eller någon form av fornlämning.

Trafik

Bil, cykel, gång och parkering

Nuläge

Aktuellt planområde ligger på södra Hästö och nås via Alebrunnsvägen – Mäster Roberts väg och Brovägen. På Hästö är det i huvudsak mindre vägar med blandtrafik och en tillåten hastighet med 30 km/h, så även utanför den berörda fastigheten. Blandtrafiken mynnar sedan ut till större vägar där cykel och gång är separerad från biltrafiken. Gatan till vilken fastigheten angör är en återvändsgata med låg trafikfrekvens. Området har endast bostäder som målpunkter. Inga exakta trafikmätningar finns att tillgå.

Förbindelsestråk för gång och cykel finns både in mot staden och ut mot stadsbygdens norra delar. Vidare trafikeras området med stadsbuss 8 som har en turtäthet på 30 minuter under dagtid. Närmaste hållplats ligger vid Hästövägen cirka 400 meter norr om planområdet.

Parkering sker på den egna fastigheten. Idag finns det ett mindre garage med tillhörande parkeringsyta inom berörd fastighet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget berör ej och påverkar inte heller allmän gata, cykel eller gångstråk som gränsar till planområdet. Tillfart till de två nya fastigheterna kommer att placeras i samma läge som dagens tillfart och utformas som en ”skafttomt”. Planförslaget innebär möjlighet för uppförande av två bostadsenheter. Tillfart kommer att ske från Brovägen likt tidigare och parkering anordnas inom den egna fastigheten.

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

Vid infarten till Hästö finns i dagsläget en servicebutik och en förskola. Det finns även en större förskola vid Hästö idrottsplats ca 1000 meter från planområdet. F-6 skola finns centralt på Hästö och 7-9 i form av Wämöskolan cirka 1000 meter väster ut.

Vård återfinns på Wämö sjukhusområde cirka 1 km från planområdet.

För kommersiell handel hänvisas de boende antingen till Karlskrona centrum, cirka 5 km bort, eller Amiralen och Slottsbacken, cirka 4 km bort.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga konsekvenser avseende offentlig eller kommersiell service.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp som finns utmed Brovägen.

Planförslag och konsekvenser

Ytterligare en fastighet bedöms kunna kopplas på nätet utan några åtgärder.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, men är i dagsläget inte anslutet. Kommunala ledningar för dagvatten finns i angränsande gator. Dagvattnet infiltreras idag till viss del inom fastigheten eller avleds via berghällar till Wämöviken.

Planförslag och konsekvenser

Dagvatten kommer även fortsättningsvis att omhändertas lokalt genom infiltration i områdets grönytor för vidare avledning till Wämöviken. Vid eventuella skyfall bedöms avrinning kunna ske via berghällar ner till Wämöviken.

Lokal infiltration i kombination med kommunala dagvattenledningar i angränsande gata bedöms vara tillräckligt som dagvattensystem i området, med hänsyn till framtida ökad nederbördsintensitet, såväl avseende fysisk dimensionering som kapacitet för eventuellt reningsbehov.

El, tele, optik och uppvärmning

Området kan anslutas till befintligt eldistributionsnät samt fibernät tillhörande Affärsverken.

Avfall

Avfallshantering sker i samråd med Affärsverken. För enfamiljshus sker det på den egna fastigheten. Närmaste återvinningstation (förpackningar och tidningar) finns på Oscarsvärn, cirka 1,5 km från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planerad byggnation föranleder inget behov av utbyggnad avseende el, tele, optik, uppvärmning eller hantering av avfall.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Nuläge

Planområdet ligger i närheten av stadsgång- och cykelnätet vilket kan nyttjas för att nå offentlig och kommersiell service. Detaljplanen skapar förutsättningar för två bostäder, vilket kommer att marginellt öka antalet människor som uppehåller sig inom området under flera tider på dygnet än idag.

Barnperspektiv

Planförslaget innebär inga konsekvenser ur ett barnperspektiv.

I norr och nordost finns strövområden och Wämöparken. Lekplatser och grönområden i planområdets närhet bedöms uppfylla de behov av lek och friytor som finns hos områdets barn.

Jämställdhet och mångfald

Planområdet ligger på södra Hästö där det finns en övervägande del enfamiljshus.

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

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget anses bidra till de sociala aspekterna på ett positivt sätt.

Gemensamma eller motstående intressen

Nuläge

Det finns i nuläget inga kända intressekonflikter. Planen omfattar enbart en fastighetsägare vilket innebär att det inte finns frågor gällande samnyttjande av funktioner. Genom att i planförslaget reglera höjd och exploateringsgrad för tillkommande bebyggelse minimeras omgivningspåverkan.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret gällande influensområde för väderradar, influensområde för luftrum, stoppområde för höga objekt samt sjöövningsområde. Inget av dem bör påverkas av förändringar som en ny plan skulle innebära. Försvarmakten kommer att höras inom ramen för planarbetet.

Kommunöverskridande frågor

Detaljplanen berör inga kommunöverskridande frågor.

Strandskydd

Område för upphävande

Planområdet omfattas av strandskydd. I den gällande detaljplanen är strandskyddet upphävt. Vid upprättande av ny detaljplan återinträder strandskyddet och behöver därför upphävas. Med stöd i 7 kapitlet 18 c § p 1 - 6 miljöbalken bedöms strandskyddet kunna upphävas då området redan används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

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 följande punkt som åberopas.

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

Motivering till upphävande av strandskydd

Planområdet består sedan början av 1900-talet av en bostadsfastighet med ett bostadshus, komplementbyggnader i form av sjöbod, förråd och garage och trädgård. Den västra delen av planområdet mot vattnet förses med bestämmelsen korsmark, marken får endast förses med komplementbyggnad med en begränsad byggnadshöjd av 3,5 meter. Planområdet är ianspråktaget som tomtplats och är idag varken tillgängligt för allmänheten eller innehar några särskilda naturvärden.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Enligt trafikbullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar 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. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dB(A) i bostadsrum; detta är också de bullernivåer som gäller inomhus enligt Boverkets byggregler, BBR.

Beräknade ljudnivåer i 5 dB intervall

| |
|--------------|
| < 35.0 dB(A) |
| > 40.0 dB(A) |
| > 45.0 dB(A) |
| > 50.0 dB(A) |
| > 55.0 dB(A) |
| > 60.0 dB(A) |
| > 65.0 dB(A) |
| > 70.0 dB(A) |
| > 75.0 dB(A) |



Bild 6 Utdrag ut bullerberäkningen avseende trafikbuller över Karlskrona stadsbygd från 2014. Till vänster ekvivalent ljudnivå nuläge och till höger ekvivalent ljudnivå framtid 2030.

Planförslag och konsekvenser

Aktuellt område är idag inte utsatt för några förhöjda bullervärden och beräknade bullernivåer för år 2030 visar heller inte på någon risk för någon ökning avseende bullerpåverkan enligt utförda bullerberäkningar över Karlskrona stadsbygd från 2014. Här kan konstateras att de ekvivalenta bullernivåerna inom planområdet ligger omkring 50 dB(A) på beräkningshöjden 2 meter. Riktvärdet 60 dB(A) överskrids inte och marginalen är tillräcklig för att inte behöva utreda frågan vidare.

Föroreningar

Nuläge

Inom området finns det idag inga kända markföroreningar. Området har över lång tid varit en bostadsfastighet och har inte haft någon tidigare verksamhet som har kunnat ge upphov till markföroreningar.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget anger användning B, bostadsändamål likt nu gällande plan. Någon indikation på förekomst av markföroreningar finns inte varför något behov av vidare markundersökningar inte föreligger.

Radon

Nuläge

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

Planförslag och konsekvenser

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

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

Risker

Ras, skred och erosion

Området är kuperat och sluttar i väster ner mot vattnet med stora ytor bestående av berg i dagen. Enligt SGU består området till största del av berg. Ett mindre flackt parti består av morän. Länsstyrelsen GIS-underlag visar inga indikationer på förhöjd risk för sked och ras inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Området är stabilt och utan risk för ras eller sättningar.

Risk för högt vattenstånd/ stigande havsnivåer/klimatförändringar

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

Miljö- och byggnadsnämnden i Karlskrona kommun har 2003 fattat beslut om riktlinjer för grundläggningsnivå med hänsyn till havsnivåförändringar där lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse är + 107,7 meter (Karlskronas lokala höjdsystem + 105,49 motsvarar +0.0 i RT70).

Det lägst belägna området som är aktuellt för byggrätt ligger cirka +5 meter över medelhavsnivån, alltså med god marginal över gällande 3-metersgräns för lägsta grundläggningsnivå enligt Länsstyrelsens riktlinjer.

Nuläge

Befintlig byggnad är belägen på fastighetens högsta del, väl skyddad mot höga vattenstånd eller stigande havsnivåer.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för fastighetsägaren att uppföra två nya bostadshus inom planområdet. Avsikten är att en byggnad ska placeras på den plats där dagens byggnad står, på cirka +9 meter över medelhavsnivån och att den andra byggnaden uppförs på den flacka ytan i mitten av planområdet med en mark höjd på cirka +5 meter över medelhavsnivån.

Miljökvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Nuläge

För att skydda människors hälsa finns nationella miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. Wämövikens utgör en del av Yttre Redden som är en av Karlskronas ytvattenförekomst som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen är måttlig pga. problem med övergödning. Miljökvalitetsnormen för ekologisk status är måttlig ekologisk status 2027. Morfologiska förändringar och stor tillförsel av näringsämnen från utsjön gör att god ekologisk status inte bedöms kunna nås till 2027. Yttre Redden uppnår inte god kemisk status p g a förekomst av miljögifter. Miljökvalitetsnormen är god kemisk ytvattenstatus 2015 med undantag för bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Miljökvalitetsnormen för kemisk status uppnås alltså inte.

Planförslag och konsekvenser

En ökad exploatering av fastigheten Kompassen 20 kommer inte att ha någon betydelse för möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Planområdet är förhållandevis mycket litet och ska endast bebyggas med bostäder. Tomten är lätt kuperad med ett flackt mittparti bestående av gräsytor med god möjlighet till infiltration. Andelen hårdgjord yta ökar något men anses i sammanhanget som försumbar. Detaljplanen bedöms inte bidra till att någon av miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Luft

Nuläge

För att skydda människors hälsa finns nationella miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts. Miljö kvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft (inhalerbara partiklar med en diameter mindre än 10 µm). Partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion och industrier.

I Karlskrona har genomförts mätningar av luftkvaliteten avseende partiklar (PM 10) vid hårt trafikerade gator i centrala lägen; miljö kvalitetsnormerna för PM10 överskrids inte.

Planförslaget och konsekvenser

Planområdet ligger i anslutning till vägar som är relativt lågt trafikerade. Det belastas troligen också av mindre utsläpp från vedeldning som kan förekomma i näraliggande villabebyggelse. Beräkningar av partikelhalter har genomförts för vägavsnitt i Karlskrona med betydligt högre trafikfrekvens. Beräkningarna har visat att halterna underskrider normer och utvärderings-trösklar idag och med en planhorisont vid 2020. Aktuellt planområde omges av gator med betydligt lägre trafikflöden. Föreslagen bebyggelse inom fastigheten Kompassen 20 bedöms därmed som lämpligt utifrån beräknade partikelhalter. Det bedöms inte finnas någon risk att någon miljö kvalitetsnorm för luft överskrids i området. Inga ytterligare åtgärder behöver därmed vidtas.

Buller

Nuläge

Planförslaget berörs inte av buller och genererar inte något buller gentemot omgivningen.

Planförslaget och konsekvenser

Detaljplanen leder inte till åtgärder som medför att miljö kvalitetsnormerna för buller överskrids.

Miljömål

God bebyggd miljö

Nuläge

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

Riksdagens och kommunens ambition är att alla mål ska vara uppfyllda inom en generation (till år 2020). Miljöprogrammet löper över åren 2013-2020.

Riksdagen definierar miljömålet God bebyggd miljö enligt följande:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

Kommunen har antagit ett miljöprogram med lokala miljömål för att vidareutveckla Karlskrona kommuns arbete med de nationella miljömålen. Under temaområde hållbar bebyggelseutveckling är målet att den bebyggda miljön i Karlskrona kommun ska skapa förutsättningar för en god hälsa samt en god natur- och kulturmiljö. En långsiktigt god hushållning med mark, vatten, och andra resurser ska främjas.

Temaområdet bidrar till att uppfylla det nationella miljömålet God bebyggd miljö.

Planförslaget och konsekvenser

Byggnation enligt planförslaget innebär ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur, skapar ökat underlag för handel och service samt fler bostäder i ett attraktivt läge. Närheten till kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil i samhället. Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon.

Planförslaget bidrar till uppfyllelse av såväl nationella som lokal miljömål genom förtätning inom befintlig bebyggelse, där det finns närhet till kollektivtrafik och service.

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 2017-10-02.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

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

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Inga särskilt skyddade områden berörs förutom strandskydd.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte komma att överskridas.
- Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom, stigande havsvatten.

Karlskrona kommun gör den sammanvägda bedömningen att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan och att miljökonsekvensbeskrivning därför ej behöver upprättas.

Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande behovsbedömningen och de delar kommunens uppfattning. Länsstyrelsen har i samrådet om behovsbedömningen dock framfört följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Samråd om riksintresseområde för totalförsvaret enl 3 kap. 9 § MB
- Strandskyddets återinträde
- Beräknade bullernivåer 20 år framåt i tiden.
- Dagvatten och hur 5- 10- eller 20-årsregn hanteras i framtiden.
- Hur miljökvalitetsmålen hanteras.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

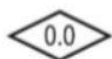
B

Kvartersmark

Bostäder, 4 kap 5 § 1 st 3 p PBL – Fastigheterna får endast användas för bostadsändamål.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

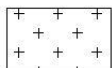
Omfattning



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. – Huvudbyggnader får uppföras med en byggnadshöjd på 8,0 respektive 5,0 meter.

e₁₀

Högsta byggnadsarea i % av fastighetsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p

Fastighet

Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter, PBL 4 kap 18 § 1 st

Placering

p₁

Komplementbyggnader ska placeras minst en meter från tomtgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns, PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

Utformning

f₁

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Administrativa bestämmelser

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt, PBL 4 kap. 17 § – Strandskyddet är upphävt. För mer information se avsnittet *strandskydd* under *Frågor bevakade av länsstyrelsen*.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 § – Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom ett spann av 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförandetiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter den att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny.

Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförandetiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.

Genomförande av detaljplanen

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska, vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till Kompassen 20 har ansvar för genomförandet av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar inom allmän platsmark.

Affärsverken AB är huvudman för elnät, fjärrvärme och optisk fiber inom planområdet.

Avtal

Exploateringsavtal

Inga avtal krävs inom ramen för detaljplanearbetet.

Tekniska frågor

Utredningar

Fastighetsägaren bekostar eventuella undersökningar och åtgärder som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Tillstånd

Avverkning av ekar, kan vara samrådspiktig med länsstyrelsen enligt 12 kap 6§ MB. Anmälan om samråd kan göras under planprocessen.

Parkering

Erforderlig parkering ska lösas inom kvartersmark.

Avfall

Anordnande av avfallshantering ska ske inom kvartersmarken och i samråd med Affärsverken AB.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Fastighetsägaren svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen inom den egna fastigheten.

Fastighetsägaren svarar även för ev. saneringskostnaderna inom den egna fastigheten.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

Avfallshantering sker i samråd med Affärsverken AB.

El, tele, optik och uppvärmning

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden av planområdets el, tele, optik och fjärrvärme inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

Exploatören/fastighetsägaren svarar även för kostnader som kan uppstå för ombyggnad av befintliga ledningar och anläggningar som påverkas av exploateringen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanens intentioner. De konsekvenser som detaljplanen medför framgår av tabell och karta under rubriken *fastighetsrättsliga konsekvenser*.

Fastighetsägaren skall ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning för berörd fastighet.

Fastighetsindelingsbestämmelser

Genom denna detaljplan upphävs gällande tomtindelning från 1965 enl. akt 1080K-T832/1965. Detta för att i framtiden göra det möjligt att genomföra förändringar i fastighetsindelningen genom en lantmäteriförrättning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastigheter inom planområdet

Den nuvarande fastigheten Kompassen 20 är bildad genom avsöndring och erhöll strandrätt genom köpekontraktet. Genom avstyckning/klyvning avses Kompassen 20 att indelas i 2 nya enheter om cirka 1500 kvm styck enligt skiss nedan, båda med strandrätt. Detta bekostas av fastighetsägaren.

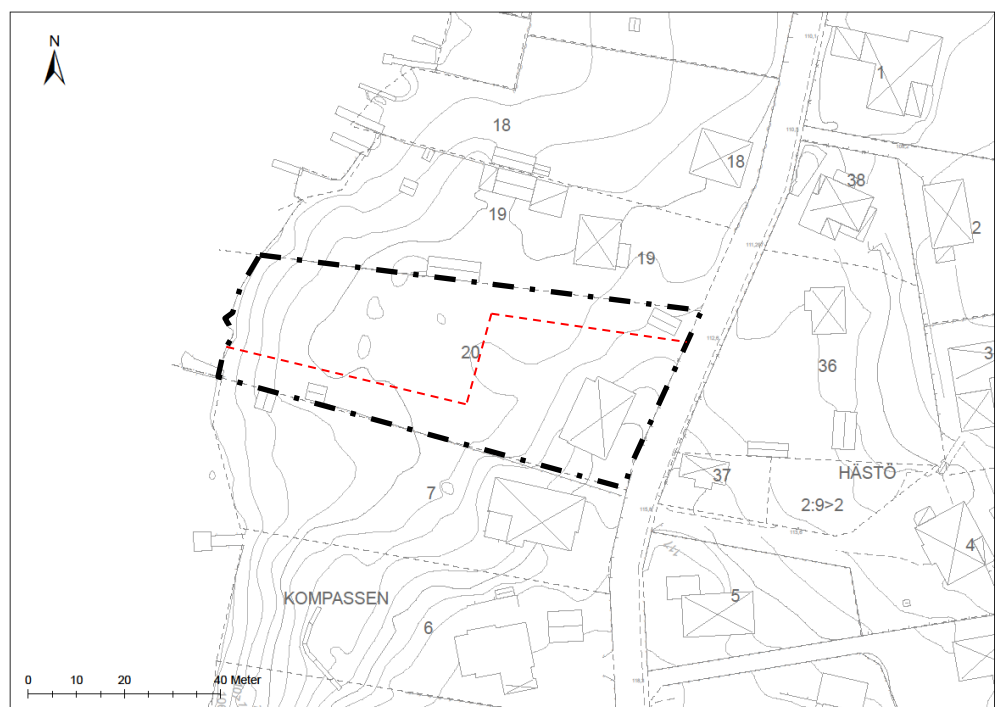


Bild 7 Fastighetskonsekvenskarta med tänkt delning illustrerad med röd linje

| Fastighet | Konsekvenser | Fastighetsbildning | Berörd yta i kvadratmeter |
|-----------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|
| Kompassen 20 | Delas i två fastigheter | Avstyckning/klyvning | Cirka 2 971 kvm |
| Nya fastigheter | Två nya fastigheter | Avstyckning/klyvning | Cirka 1485 kvm |

Fastigheter utanför planområdet

För till planområdet angränsande fastigheter innebär detaljplanen inte några fastighetsrättsliga konsekvenser. Därför påverkas inte intilliggande fastigheter varken teknisk eller ekonomiskt till följd av detaljplanen.

Sammanfattande konsekvenser

Planens genomförande kommer innebära att en äldre ek går förlorad. Förlusten är dock nödvändig om byggnation ska komma till stånd.

Planens genomförande innebär att strandskyddet återinträder för att sedan på nytt upphävas för Kompassen 20. Som skäl anges att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken (2009:532).

Utöver ovan nämnda verkningar som detaljplanen medför bedöms förslaget ha positiva effekter. Detta i form av tillskapandet av ytterligare en ny bostad.

Detaljplanen medför en förtätning inom befintlig bebyggelse struktur vilket är förenligt med översiktsplanen och är i enlighet med miljömålet *god bebyggd miljö*.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Lisa Argus, planarkitekt Metria AB

Annika Säw, planarkitekt Metria AB

Anna Sara Bergkvist, planarkitekt Metria AB

Kristina Stark, planchef

Åsa Olofsson, miljöhandläggare

Kommunledningsförvaltningen

Mikael Wirbrand, mark- och exploateringsingenjör

Clas Lindell, mark- och exploateringsingenjör

Kristina Stark
planchef

Lisa Argus
planarkitekt Metria AB