

Planbeskrivning



Ändring genom tillägg av
detaljplan för
Kompassen 22 m.fl.
Hästö, 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 minst tre 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 tre veckor för granskning innan detaljplanen antas. Om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska granskningstiden dock vara minst 30 dagar. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat. Mer detaljerad information om planprocessen finns på Karlskrona kommuns hemsida www.karlskrona.se.

Innehållsförteckning

Administrativa frågor.....	4
Bakgrund och syfte.....	5
Sammanfattning av planförslaget.....	7
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	9
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna.....	11
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	18
Förklaring av planbestämmelserna.....	24
Genomförande av detaljplanen.....	26
Sammanfattade konsekvenser.....	30

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande
Social konsekvensanalys

Metria

Fastighetsförteckning
Grundkarta

Administrativa frågor

Planförfarande

Den föreslagna detaljplanen bedöms kunna upprättas som en ändring genom tillägg av detaljplan enligt plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 38§. Vid en ändring prövas om de förutsättningar som ändringen avser är lämpliga. Aktuellt förslag anses vara förenligt med gällande plans syfte till lika dagens användning, bostadsändamål, samt bedöms inte innebära olägenheter för omgivningen.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) ändrad t.o.m. SFS 2015:235.

Beslut om samråd samt granskning har delegerats till förvaltningschef.

Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

MSN beslut om planbesked	2021-06-03
MSN beslut om samråd	2022-08-16
MSN beslut om granskning	2022-11-24
MSN beslut om antagande	2023-05-11
Laga kraft	2023-06-15

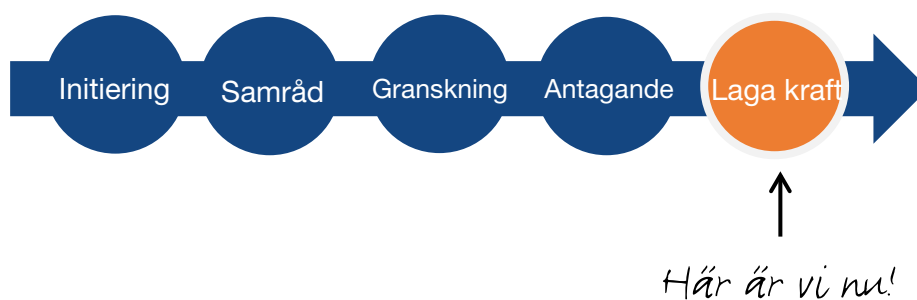


Bild 1. Planprocessen för ett standardförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Fastigheterna Kompassen 22 och 23 har samma fastighetsägare. Området har utgjorts av två fastigheter under lång tid men nyttjats som en stor tomt där endast fastigheten Kompassen 23 är bebyggd med ett bostadshus. Fastighetsägaren vill göra en fastighetsreglering samt pröva möjligheten att bebygga fastigheten Kompassen 22.

Det är endast marken närmast gatan som medger en byggrätt. Eftersom fastigheten är smalast i den delen är det mycket svårt att placera ett bostadshus inom den byggbara delen på fastigheten.

Utformningen av fastigheten medger ingen direkt anslutning till gatan. För att lösa in/utfart till fastigheten Kompassen 22 från Brovägen behöver en fastighetsreglering göras så att en mindre del av marken läggs till från fastigheten Kompassen 23. En del av ett uthus är placerad på tomtgränsen mellan de båda fastigheterna. Tomtgränsen mellan fastigheterna behöver justeras så att uthuset tillfaller fastigheten Kompassen 23.

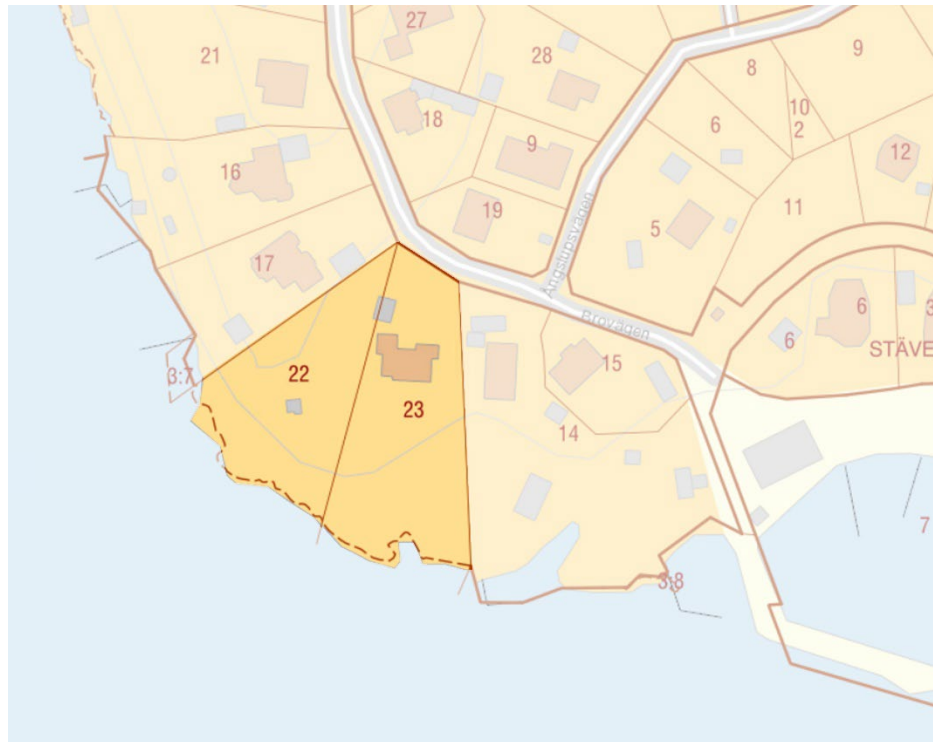


Bild 2. Fastighetsgränser Kompassen 22 och 23.

Planens syfte

Syftet med gällande detaljplan B 94 från 1949 (1080-P90/106) är bostadsändamål för friliggande enbostadshus. Avsikten med att ta fram en ändring av detaljplanen är att utöka möjligheten att bebygga fastigheten Kompassen 22 med ett enbostadshus samt genomföra en fastighetsreglering för att möjliggöra en anslutning till Brovägen.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget på Hästö i Karlskrona, på den sydvästra delen av ön. Området för den önskade exploateringen är ca 1 600 m².

Planområdet utgörs av en i stort sett obebyggd bostadstomt, endast en mindre byggnad (lekstuga) finns på fastigheten och en del av ett uthus i tomtgränsen mot fastigheten Kompassen 23. I strandlinjen finns en privat brygga. Området avgränsas i norr av Brovägen och i söder av strandlinjen. I öster och väster gränsar planområdet till befintliga bostadstomter.

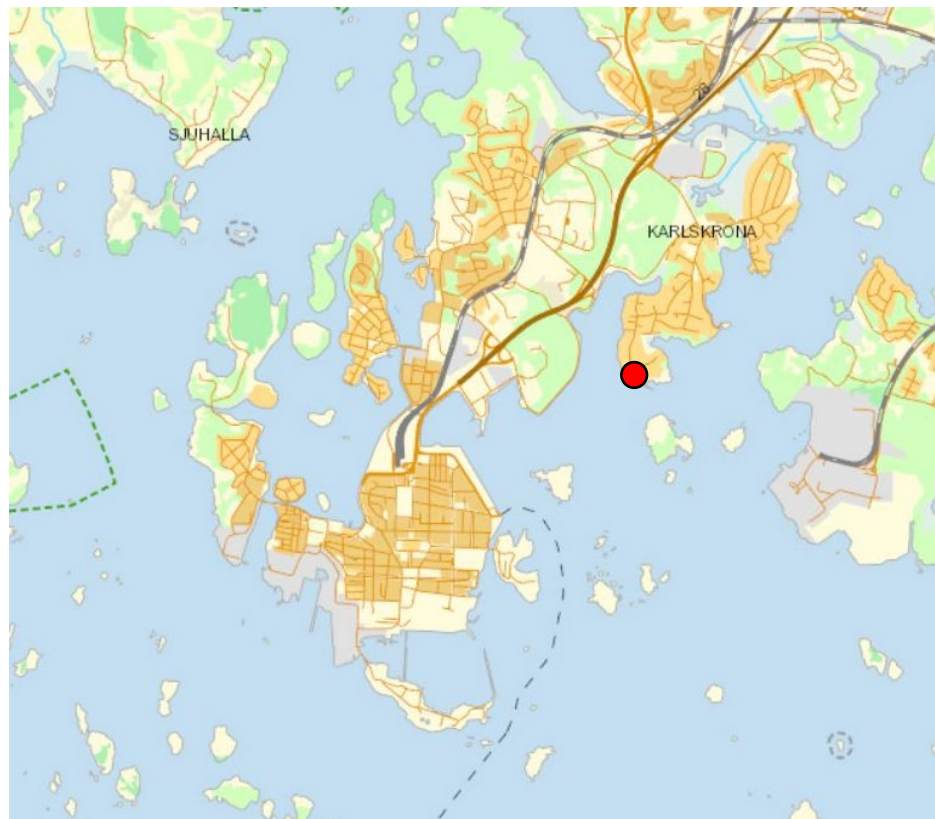


Bild 3. Översiktskarta

Sammanfattning av planförslaget

Planområdet är beläget på den sydvästra delen av Hästö i Karlskrona. Fastigheterna Kompassen 22 och 23 har en fastighetsägare. Området har utgjorts av två fastigheter under lång tid men nyttjats som en tomt där endast en av fastigheterna är bebyggd med ett bostadshus. Marken inom planområdet utgörs av skog och sly.

Planområdet är idag planlagt som bostadsändamål. Utformningen av fastigheten innebär att tomten är svår att bebygga. Tomtgränsen mellan fastigheterna behöver justeras för anslutning till Brovägen.

Planförslaget innebär att en obebyggd tomt kan bebyggas i ett område med utbyggd infrastruktur och befintlig service. Planförslaget har utformats för att den nya byggnaden ska kunna anpassas till platsen med dess sluttande tomt för att minimera påverkan på närliggande fastigheter. Kommunen ser helst att tomten bebyggs med en suterrängbyggnad.



Bild 4. Flygfoto över planområdet.

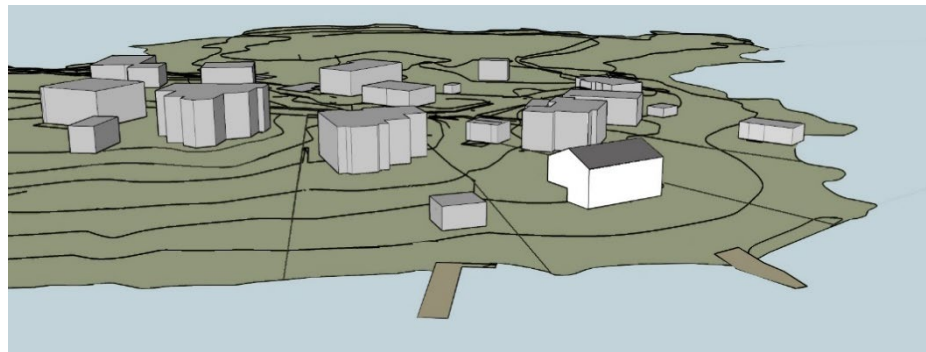


Bild 5. Vy från sydväst. Ny byggnad illustreras i vitt med föreslagen suterrängvåning.



Bild 6. Illustrationskartan visar en möjlig utformning av planområdet enligt planbestämmelserna.

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.

Enligt den nya översiktsplanen Karlskrona 2050 som antogs av kommunfullmäktige den 23:e juni 2022, utpekas planområdet inte specifikt men den generella inriktningen är att förtäta, vidareutveckla och komplettera den befintliga bebyggelsestrukturen i centralorten, är i enlighet med planstrategin ”Hållbara Karlskrona”. Förtätning inom befintliga bebyggelsestrukturer ligger i linje med utvecklingsstrategin för stadsbygden. Översiktsplanen har överklagats och beslut avvaktas från Förvaltningsrätten.

Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan B 94 från 1949 (1080-P90/106). Planen medger BF II, bostadsändamål, fristående hus i två våningar. Inom BF betecknat område får högst en huvudbyggnad och ett uthus uppföras på varje tomt. Uthusets areal får ej överstiga 40 kvm. Stor del av fastigheten Kompassen 22 omfattas av korsprickad mark vilket innebär att marken inte får bebyggas med annat 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.

Eftersom stora delar av fastigheten omfattas av korsprickad mark, utgör det ett hinder för att genomföra byggnation på ett ändamålsenligt sätt.

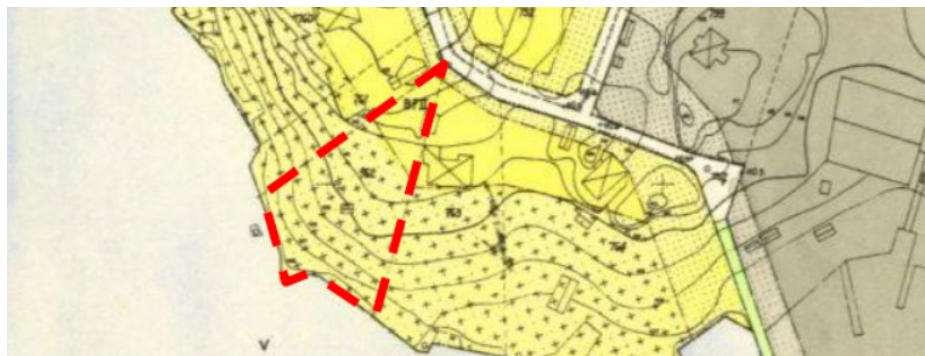


Bild 7. Gällande detaljplan för planområdet, fastighetsgräns för Kompassen 22 markerad i rött.

Tomtindelning

Inom området för den önskade åtgärden finns det en tomtindelningsplan från 1957. Planhandlingarna för upphävande av tomtindelningsplanen har varit ute på samråd. Inga synpunkter har inkommit och planhandlingarna för upphävande av tomtindelningsplanen kommer att antas.

Kommunalt

bostadsförsörjningsprogram

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram anges det att kommunen strategiskt ska arbeta för att ha utrymme för en befolkningstillväxt. I handlingsprogrammet anges inriktningen för Wämöområdet, vilket planområdet tillhör; att bostadsbyggande i alla former, både bostadsrätter och hyresrätter, bostäder med god tillgänglighet samt att inreda vindar och tillgängliggöra lägenheter i befintligt bestånd.

Grönstrukturplan

Området berörs inte av Karlskrona kommuns grönstrukturplan från 2010.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Bebyggelse

Nuläge

Inom planområdet finns i dagsläget endast en mindre byggnad i form av en äldre lekstuga samt en del av ett uthus i tomtragransen mot fastigheten Kompassen 23. På intilliggande fastighet, Kompassen 23, finns 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 8. Befintligt bostadshus på fastigheten Kompassen 23.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget anger bestämmelser för friliggande enbostadshus i högst två våningar. Byggnaden ska anpassas till terrängen och ska företrädesvis byggas med suterrängvåning. Enligt planförslaget anges en maximal byggrätt på 140 kvm för huvudbyggnad. Komplementbyggnad (garage) får maximalt uppgå till 40 kvm i norr mot Brovägen samt ytterligare en komplementbyggnad (gäststuga/båthus eller dylikt) i söder på 40 kvm. Huvudbyggnad ska byggas med en minsta takvinkel på 22 grader för att anpassas till befintliga byggnader i närområdet.

Tillgänglighet

Planförslag

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet och vara användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler).

Naturmiljö

Landskapsbild

Nuläge

Bebyggelsen på Hästö ligger inbäddad i grönska. Landskapsbilden präglas av en variation i såväl topografi, bebyggelse och vegetation. På öns sydvästra del där den berörda fastigheten ligger är landskapsbilden i hög grad präglad av en sluttning med delvis berg i dagen som reser sig upp från vattnet mot en högre placerad bebyggelserad som ligger i ett ”band” på höjddpartiet. Om byggnation skulle tillåtas närmre strandkanten skulle denna bebyggelsestruktur komma att förändras och eventuellt leda till fler förändringar där bebyggelsen ”kryper” allt närmre strandkanten vilket inte är önskvärt.

Det nya bostadshuset bör ritas och utformas efter platsens förutsättningar och anpassas till terrängen utifrån markens höjdnivåer. Ett avstånd på 4,5 meter ska hållas till grannfastigheter.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medger bebyggelse närmre vattenlinjen och bryter därmed bebyggelseraden på den högsta punkten på tomterna. Kommunen anser att en sådan avvikelse är acceptabelt då tomten annars är väldigt svår att bygga. Planförslaget medger enbart en lägre byggnad på en våning samt möjlighet till suterrängvåning till skillnad från gällande detaljplan som medger två våningar. Kommunens bedömning är därmed att landskapsbilden enbart påverkas i liten utsträckning och att ny byggnad i stället smälter in bland de komplementbyggnader som finns närmast vattnet.

Solläge och skuggbildning

Detaljplanen bedöms eventuellt påverka sol- och skuggbildning för angränsande fastighet i öster - Kompassen 23.

Mark och topografi

Området är kuperat och sluttar i sydväst ner mot vattnet med ytor bestående av sten och berg i dagen. Platsen för den tänkta byggrätten är en mindre plåtå som ligger på cirka +4-8 meter över havet. Den avsedda in/utfarten till tomten ligger på cirka + 9 meter över havet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består området av sandig morän och bedöms därav ha goda grundläggningsförhållanden. Enligt Länsstyrelsen GIS-underlag finns inga indikationer på förhöjd risk för skred och ras inom planområdet. En översiktlig geoteknisk utredning har inte bedömts nödvändigt att ta fram under planarbetet utan hanteras i kommande bygglovsprocess.

Natur och rekreation

Området är redan ianspråktaget som bostadstomt och omfattas inte av några kända naturvärden. Området hyser några olika träd i form av ek, ask och rönn samt en del buskar och snår. Att göra åtgärder i natur som nedtagning av större träd kan omfattas av krav på samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § miljöbalken.

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

Tomten utgörs av en del större stenar och berg i dagen.



Bild 9. Stenblock på fastigheten Kompassen 22.

Inom fastigheten har inga invasiva arter noterats. Om invasiva arter påträffas inom planområdet ska länsstyrelsen kontaktas omgående. Invasiva främmande arter (IAS) är arter som med människans hjälp tagit sig till områden där de inte hör hemma. Det är fastighetsägarens ansvar att bekämpa dessa. Även verksamhetsutövare har ansvar att förhindra spridning av invasiva främmande arter.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nuläge

Planområdet omfattas inte av någon värdefull kulturmiljö eller några kända fornlämningar inom eller i anslutning till området. Planområdet ligger dock i direkt anslutning till det tidiga varvsområdet för Vämö-Hästö, vilket framgår av kartmaterial från bland annat sent 1600-tal (Blekinge museum rapport 2009:28). Med anledning av planområdets placering liksom nyligen gjorda upptäckter rörande Vämö-varvet (Blekinge museum rapport 2021:33 respektive in prep), föreligger viss risk för att antikvariskt intressanta lämningar kan komma att beröras av de planerade mark-ingreppen. Under planprocessen har Blekinge museum inkommit med ett yttrande och anger att en tidig kontakt med Länsstyrelsen förordas, med syfte att klarlägga eventuellt behov av en arkeologisk utredning såväl uppe på land som i den strandnära vattenmiljön.

Om i dagsläget okända fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Trafik

Gång och cykel

Nuläge

Förbindelsestråk för gång och cykel finns både in mot staden och ut mot stadsbygdens norra delar.

Kollektivtrafik

Området trafikeras med stadsbuss 8 som har en turtäthet på 30 minuter under dagtid. Närmaste hållplats ligger vid Hästövägen cirka 500 meter norr om planområdet.

Bil

Aktuellt planområde 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.

Parkering sker på de egna fastigheterna.

Planförslag och konsekvenser

För att lösa parkeringsyta och in/utfart till fastigheten Kompassen 22 behöver en fastighetsreglering genomföras. Service

Service

Nuläge

Centralt på Hästö finns en förskola samt en mindre matbutik. F-6 skola finns på Hästö medan 7-9 ligger närmst vid Wämöskolan eller Sunnadalskolan.

Närmsta större matvarubutik finns på Pantarholmen, ca 1 km bort. För kommersiell handel hänvisas de boende antingen till Karlskrona centrum, ca 4 km bort, eller till Lyckeby handelsområde, Amiralen och Slottsbacken, ca 3,5 km bort. Vårdcentral finns på Wämö sjukhusområde ca 2 km från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring i frågan då området redan är planlagt för bostadsändamål.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Ledningsnät för kommunalt vatten, avlopp och dagvatten finns utmed Brovägen. Ytterligare en fastighet bedöms kunna kopplas på nätet för vatten och avlopp. Det kan dock krävas pumpning till självfallsledningar för avlopp.

Dagvatten

Planområdet ligger även 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. Dagvattnet bör även fortsättningsvis kunna omhändertas lokalt genom infiltration i områdets grönytor för vidare avledning till Wämöviken. Vid påkoppling till ledningsnätet kan pumpning krävas till självfallsledningar för dagvatten.

El, tele, optik och uppvärmning

Nuläge

Området kan anslutas till befintligt eldistributionsnät, som ägs av Affärsverken.

Skanova har kabelanläggningar utmed Brovägen. Anläggningarna anses inte beröras av planens genomförande.

Det finns inget utbyggt fjärrvärmeledningsnät på Hästö vilket innebär att uppvärmning sker med individuella lösningar.

Avfall

Närmsta avfallsstation finns vid Hattholmen samt Lyckeby handelscentrum.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Nuläge

Planområdet är mycket kuperat närmast vattnet och kan bli svårtillgängligt utan åtgärder. Planområdet är privat tomtmark och är därmed inte tillgänglig för utomstående.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär förbättrad tillgänglighet med åtgärder för boende.

Omgivningspåverkan

Gemensamma eller motstående intressen

Nuläge

Det finns inga kända intressekonflikter. Ett genomförande av planförslaget innebär inga samnyttjande funktioner.



Bild 10. Befintlig brygga i anslutning till fastigheten Kompassen 22.

Alternativ och andra ställningstaganden

Alternativ utformning och läge

I det initiala planarbetet har kommunen tittat på om och hur fastigheten kan bebyggas enligt gällande detaljplan. Det område som tillåter byggnation på fastigheten Kompassen 22 är storleksmässigt tillräckligt stort för att inrymma en ny byggnad. Formen på fastigheten är dock alldeles för smal i ena änden vilket gör det väldigt svårt att inrymma en ny bostadsbyggnad. Angränsning till gatan saknas.

Planförslag och konsekvenser

Kommunen anser att en ny byggnad kan placeras längre söderut på fastigheten Kompassen 22. Gällande detaljplan tillåter komplementbyggnader närmast vattnet. Kommunens bedömning är att ny byggnad enbart i begränsad omfattning frångår bebyggelsemönstret. Gällande detaljplan tillåter två våningar för området. Kommunens bedömning är att ett suterränghus som anpassas till den sluttande terrängen enbart innebär en marginell påverkan på landskapsbilden från havssidan.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Aktuellt planområde ligger inom område som utgör riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap miljöbalken. Stora delar av Blekinge omfattas av riksintresseområde för totalförsvaret (miljöbalken 3 kap 9 §). Detaljplanen berör främst Försvarets stoppområde för höga objekt inom flygfältet samt influensområdet för luftrummet runt Ronneby flygplats (F17). Även influensområdet runt Försvarets väderradar samt stoppområde för höga objekt berörs samt totalförsvarets sjöövningssområde. Inget av dem bedöms påverkas vid genomförande av planförslaget. Försvarets har hörts inom ramen för planarbetet.

Strandskydd

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.

I den gällande detaljplanen för området är strandskyddet upphävt. Vid ändring av en detaljplan återinträder inte strandskyddet.

Det bör dock tilläggas att planområdet redan har tagits i anspråk och används som tomtplats och är idag varken tillgängligt för allmänheten eller innehar några särskilda naturvärden.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

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.

Enligt utförd bullerkartering över Karlskrona stadsbygd från 2014 kan konstateras att de ekvivalenta bullernivåerna inom planområdet ligger omkring 45 dB(A) på beräkningshöjden 2 meter. Riktvärdet 60 dB(A) överskrids inte och marginalen är tillräcklig för att inte behöva utreda frågan vidare.



Bild 11. Bullerberäkning, ekvivalent ljudnivå. Planområdet markerad i rött.

Kartan till vänster visar nuläge för ekvivalent ljudnivå och kartan till höger visar ekvivalent ljudnivå - framtid 2030. Fastigheten Kompassen 22 är markerad med röstreckad cirkel.

Föroreningar

Nuläge

Det finns inga indikationer på att planområdet skulle vara förorenat. Om förorenade massor upptäcks ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 11 § miljöbalken.

Med tanke på att platsen inte är lokaliserad intill en större trafikerad väg eller annan verksamhet som genererar utsläpp finns heller ingen misstanke om luftföroreningar på platsen.

Radon

Nuläge

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

Med hänvisning till att berggrunden troligen ligger nära markytan behöver man ta hänsyn till risken för radon i samband med uppförandet av ny bebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

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

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

Risker

Ras och skred

Nuläge

Inom området finns inga kända ras- och skredrisker.

Risk för högt vattenstånd

Nuläge

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan ca + 0,5 meter till + 9,0 meter (RH 2000). Länsstyrelsen har tagit fram riktlinjer för byggnation i låglänta områden. Riktlinjerna baserar sig på SMHIs 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. Området som avses att bebyggas ligger cirka +5 meter över medelhavsnivån, vilket är god marginal över gällande 3-metersgräns för lägsta grundläggningsnivå enligt Länsstyrelsens riktlinjer.

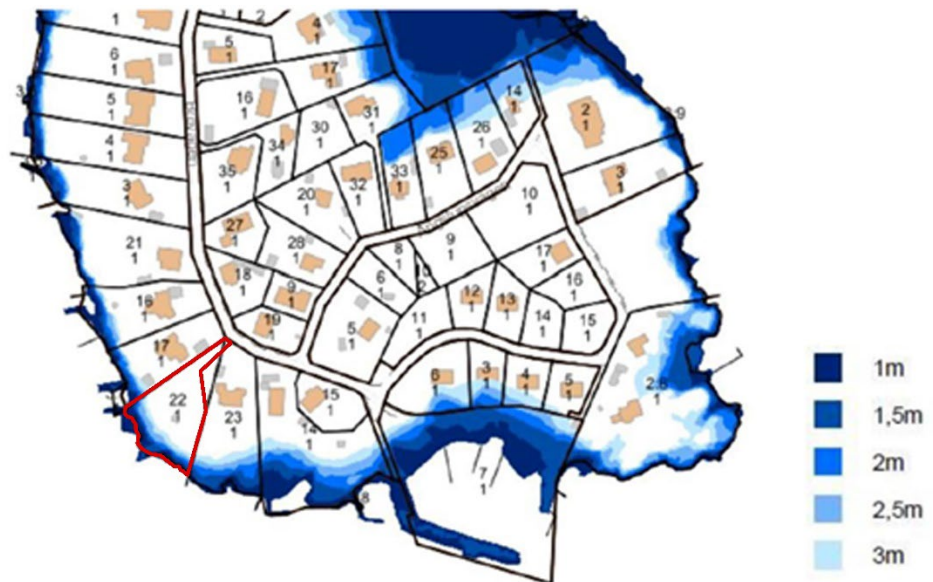


Bild 12. Höjddarering som visar risker för högt vattenstånd. Planområdet är markerat i rött.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet berörs marginellt av stigande havsvattennivåer. För området anges bestämmelsen ” Marken får endast förses med komplementbyggnad”.

Klimat effekter

Nuläge

Planområdet är högt beläget och innehåller inte några lågområden där vatten kan samlas vid kraftigt regn. Det finns inga vattendrag i närheten som kan påverka med höga flöden. Området ligger inte inom ett så tätbebyggt område att det finns risk för överupphettning utan det ligger

nära vatten som håller nere temperaturen. Inom en stor del av planområdet finns vegetation som också bidrar till lägre temperatur jämfört med hårdgjorda ytor.

Planförslag och konsekvenser

Vid planläggningen har hänsyn till ett förändrat klimat tagits då bostadshuset ska placeras minst +4 meter över medelhavsnivån. Enbart komplementbyggnader får placeras närmre vattnet.

Miljökvalitetsnormer

Luft/Buller/Vattenkvalitet

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.

Planförslag och konsekvenser

Ändring genom tillägg av detaljplan innebär ingen skillnad i frågan då planområdet redan är planlagt för bostadsändamål.

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 anses vara ekologiskt hållbara på lång sikt.

Detaljplanen berör miljömålet ”God bebyggd miljö”.

Planförslag och konsekvenser

Planen innebär en större möjlighet att bebygga tomtmark vilket innebär att befintlig infrastruktur kan nyttjas mer effektivt vilket stämmer överens med miljömålet god bebyggd miljö.

Ekosystemtjänster

Nuläge

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som på något sätt gynnar människan. Till exempel att växter renar luft, buskar dämpar trafikbuller, bin pollinerar grödor eller att vår hälsa ökar i naturen.

Planförslag och konsekvenser

Ändring av detaljplan innebär ingen skillnad i frågan då planområdet redan är planlagt för bostadsändamål.

Undersökning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap skall en undersökning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En undersökning/bedöms för aktuellt planförslag finns framtagna 2022-04-08.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

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

Bedömningen grundas på följande:

- Inga skyddade områden berörs av planändringen.
- Inga riksintressen påverkas negativt.
- Inga risker för människors hälsa eller miljön (buller, förorenad mark mm) uppkommer till följd av planändring.
- Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas.
- Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas negativt.
- Inom planområdet finns inga naturvärden.

Ändring av detaljplanen bedöms sammantaget inte göra någon skillnad i miljöpåverkan i jämförelse med gällande detaljplan.

Miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej behövas.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

Kvartersmark

Bostäder, 4 kap 5 § punkt 3 PBL – Planområdet omfattar en villatomt.

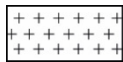
B

Detaljplanen medger en flexibel byggnation med en-, tvåvåningshus eller suterrängbyggnad.

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande

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



I gällande detaljplan medges byggrätt för komplementbyggnad närmast vattnet. Vid ändring av detaljplan medges fortsättningsvis byggrätt för komplementbyggnad närmast vattnet för att följa bebyggelsemönstret vid intilliggande bebyggelse.

Höjd på byggnadsverk

h_1

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter, 4 kap. 11 § 1.st 1p. PBL. Angränsande bebyggelse uppgår till maximalt två våningar, ca 8-9 meter i nockhöjd. För att anpassa ny bebyggelse till befintlig, anges en högsta nockhöjd för huvudbyggnad på 8 meter.

Höjd på byggnadsverk

h_2

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter, 4 kap. 11 § 1.st 1p. PBL. För att begränsa höjden på komplementbyggnader, anges en högsta nockhöjd för komplement på 4 meter.

Takvinkel

α_1

Minsta takvinkel är angivet värde i grader, 4 kap 5 punkt 3 PBL. För planområdet anges en minsta takvinkel på 22 grader för att anpassa ny byggnation till befintlig. Direkt närliggande byggnader har sadeltak eller valmat tak.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 kvm, 4 kap. 11§ 1.st 1p. PBL Den största exploateringsgraden anges med en maximal byggnadsarea på 140 kvm för huvudbyggnad. Angiven maximal byggnadsarea anses lämplig med anledning av befintlig bebyggelse i omgivningen. Syftet med bestämmelsen är att anpassa byggnaden till tomten genom en något begränsad byggnadsarea på marken för att helst uppföra byggnaden i 1 ½-plan eller ett plan och suterrängvåning.

e₂ Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 kvm, 4 kap. 11 § 1.st 1p. PBL. Angiven maximal byggnadsarea för komplementbyggnad på 40 kvm är densamma som i gällande detaljplan avseende komplementbyggnad närmast vattnet. I den södra delen av planområdet anges den för gästhus/båthus likt gällande detaljplan. Planbestämmelsen om komplementbyggnad på 40 kvm medges även i den norra delen av fastigheten för garagebyggnad.

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 p PBL. Huvudbyggnad får inte placeras närmare grannfastigheter än 4,5 meter för att inte medföra för stor inverkan på grannfastigheterna.

p₂ Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 p PBL. För skötsel av byggnader, är det lämpligt att de inte placeras i tomtgräns. Planbestämmelsen anges för att komplementbyggnad placeras med ett minsta avstånd på en meter från grannfastigheter.

p₃ Byggnad ska placeras minst 6 meter från angränsande gata, 4 kap. 16 § 1 st 1 p PBL. Bilar ska kunna parkera på garageuppfarten och byggnader får därmed inte placeras närmare gatan än 6 meter.

Utformning

f₁ Byggnader ska anpassas med hänsyn till befintlig terräng och ska uppföras i suterräng, på pelare eller genom trappning, 4 kap. 16 § 1 p PBL. Terrängen är starkt kuperad på tomten. Planbestämmelsen syftar till att låta byggnaden anpassas till tomten och inte tvärtom.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 60 månader från det datum planen vinner laga kraft, PBL 4 kap 21 §. Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte avser att ändra detaljplanen inom 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförandetiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning. 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.

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

Detaljplanen omfattar fastigheten Kompassen 22 och del av Kompassen 23. Fastigheterna är privatägda. Fastighetsägaren ansvarar för kostnaderna för detaljplaneläggning. Planavgift kommer därför ej tas ut vid bygglov. Bebyggelse inom kvartersmark, genomförs och bekostas av exploatören.

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark. Karlskrona kommun är huvudman för angränsande gatumark.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och en fastighetsägare för att säkerställa genomförandet av en detaljplan på mark som inte ägs av kommunen. Avtalets syfte är att klargöra ansvar, kostnadsfördelningar och andra frågeställningar som krävs för detaljplanens genomförande.

Detaljplanen berör enbart två fastigheter och fastighetsägaren är ansvarig för utbyggnad samt kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen. Kommunen gör bedömningen att det inte krävs något exploateringsavtal i samband med upprättandet av ändring av detaljplanen.

Tekniska frågor

Utredningar

Ingen utredning har upprättats i samband med ändring av detaljplan.

Ekonomiska frågor

Kostnader

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

Planen bedöms vara ekonomiskt genomförbar och samtliga kostnader för genomförandet bekostas av exploatören.

Det finns i dagsläget inga kända kommunala kostnader. Avsikten är att eventuella kommunala kostnader bekostas av exploatören.

Lantmäterikostnader bekostas av fastighetsägaren.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

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

Avfallshantering sker i samråd med drift- och serviceförvaltningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheterna kompassen 22 och 23 är bildade genom avsöndringar. Kompassen 22:s nordvästra gräns är lagligen tillkommen vid en fastighetsreglering, men gränsen mellan Kompassen 22 och 23 är inte lagligen bestämd och behöver därmed i samband med fastighetsreglering dem emellan fastighetsbestämmas.

Förändring av fastighetsgränser för Kompassen 22 och 23 kommer att ske genom fastighetsreglering.

Del av kompassen 23 överförs till Kompassen 22 genom fastighetsreglering, ev. mark överförs från Kompassen 22 till Kompassen 23 genom fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggning

Ingen gemensamhetsanläggning påverkas av planens genomförande och ingen ny anläggning planeras tillkomma.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning finns för fastigheterna Kompassen 22 och Kompassen 23 (1957-02-26, AKT: 1080K-T677/1957). Tomtindelningen kommer att upphöra inom planområdet.

Rättigheter

Planområdet omfattas inte av några rättigheter såsom servitut och dylikt.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastigheten Kompassen 22 har idag ingen direkt tillgång till gatumark. Genom fastighetsreglering kommer fastighetsgränsen mellan Kompassen 22 och 23 regleras så att Kompassen 22 ansluts till Brovägen. En mindre byggnad ligger på fastighetsgränsen och därför tillförs en del av Kompassen 22 till Kompassen 23. En mindre del i sydost tillförs Kompassen 23.



Bild 13. Fastighetskonsekvenskarta

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i kvadratmeter (ca)
Kompassen 22	Gällande detaljplan anger bostadsändamål. Förslag på ändring av detaljplan medger byggrätt för huvudbyggnad längre söderut på fastigheten.	<p>Närmast gatan tillförs ett område 22,3 kvm (blått på ovanstående karta) till fastigheten Kompassen 22.</p> <p>Ett område på 75,6 kvm (gult på ovanstående karta) i nordöst fräntas Kompassen 22.</p> <p>Ett område på 16,7 kvm (rött på kartan) fräntas fastigheten Kompassen 22 i sydost.</p> <p>Fastigheten minskar från 1894 kvm till ca 1824 kvm.</p>	ca 155
Kompassen 23	Gällande detaljplan anger bostadsändamål. Förslag på ändring av detaljplan innebär ingen påverkan gällande byggrätt för Kompassen 23.	<p>Ett område på 75,6 kvm (gult på kartan) i nordväst fräntas Kompassen 22.</p> <p>Ett område i nordväst på 22,3 kvm (blått på kartan) tillförs fastigheten Kompassen 22.</p> <p>Ett område på 16,7 kvm i sydost (rött på kartan) tillförs Kompassen 23.</p> <p>Fastigheten ökar från 2362 kvm till ca 2325 kvm.</p>	ca 155

Sammanfattande konsekvenser

Projektet förväntas tillföra en ny bostad i en attraktiv del av Karlskrona med närhet till såväl hav och naturområden som befintlig infrastruktur.

Under planarbetet har bostadshusets placering och utformning studerats gällande anpassning till landskapet och stadsbilden.

Den nya detaljplanen handläggs som en ändring genom tillägg av detaljplan där korsprickad mark justeras men där syftet med planen kvarstår, dvs bostadsändamål.

Inga kompletterande utredningar har tagits fram i planarbetet.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Malin Sjöstrand, bygglovshandläggare

Åsa Olofsson, miljöhandläggare

Eleonor Karlsson, planchef

Christina Johansson, planarkitekt

Kommunledningsförvaltningen

Karl-Oskar Fernstedt, mark- och exploateringsingenjör

Konsulter

Lisa Wändesjö, Vatten och Samhällsteknik AB

Eva Djupfors, Vatten och Samhällsteknik AB

Eleonor Karlsson
planchef

Christina Johansson
planarkitekt