

**Detaljplan för Mölletorp 6:13 m.fl., Mölletorp
Karlskrona kommun, Blekinge län**

Godkänd av MSN	2020-04-09 § 66
Antagen av KF	2020-06-15 § 114
Laga kraft	2022-02-25

Dp 787/22



Sakägare
Länsstyrelsen i Blekinge län
Lantmäteriet
Gamla Karlskrona
Lantbrukarnas Riksförbund
Miljöpartiet i Karlskrona
Samfälligheten Spandelstorps allé
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

KS 2018/7480

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har
vunnit laga kraft

2022 -02- 2 5

KARLSKRONA KOMMUN

Martin Nilsson
Kommunsekreterare

§ 114

Detaljplan för Mölletorp 6:13 m.fl., Mölletorp – Antagande

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för Mölletorp 6:13 m.fl

Yrkanden

Madeleine Norman (MP) yrkar avslag på kommunstyrelsens förslag.

Magnus Larsson (C), Börje Dovstad (L) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Emma Hilborn (V) och Billy Åkerström (KD) yttrar sig.

Proposition och beslut

Ordförande ställer proposition på kommunstyrelsens förslag mot avslag och finner att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Votering begärs

Ordförande fastställer följande voteringsordning. Den som biträder kommunstyrelsens förslag röstar JA. Den som avslår densamma röstar NEJ.

Följande röstar JA: Selma Björk Matthiasdottir (S), Sattar Zad (S), Susanne Johansson (S), Håkan Eriksson (S), Lisbeth Bengtsson (S), Elina Gustafsson (S), Eva Strömqvist (S), Åke Håkansson (S), Helene Gustafsson (S), Annica Blomstrand (S), Sandra Bizzozero (S), Rikard Jönsson (S), Eva-Lotta Altvall (S), Camilla Brunsberg (M), Jan-Åke Nordin (M), Emina Cejvan (M), Jan Lennartsson (M), Sophia Ahlin (M), Carl-Göran Svensson (M), Peter Glimvall (M), Emma Swahn Nilsson (M), Velia Ekström (M), Christer Leksell (SD), Lotta Antman (SD), Göran Eklund (SD), Åsa Larsson (SD), Ronnie Nilsson (SD), Christopher Larsson (SD), Camilla Karlman (SD),
forts.

Sign

Sign

Sign

§ 114 forts.

Detaljplan för Mölletorp 6:13 m.fl., Mölletorp – Antagande

Magnus Larsson (C), Jörgen Johansson (C), Pernilla Persson (C),
Gunilla Ekelöf (L), Börje Dovstad (L), Billy Åkerström (KD),
Bengt Jönsson (KD), Ulf Hansson (V), Emma Hilborn (V)

Följande röstar NEJ: Madeleine Norman (MP)

Kommunfullmäktige beslutar med 38 JA-röster, 1 NEJ-röst enligt
kommunstyrelsens förslag.

Därefter yrkar Emma Hilborn (V) att få lämna en röstförklaring till
protokollet. Kommunfullmäktige beslutar att Emma Hilborn (V) får lämna
en röstförklaring till protokollet. **Protokollsbilaga 01.**

**Kommunstyrelsen har vid sammanträde den 2 juni 2020 § 164
föreslagit kommunfullmäktige besluta**

att anta detaljplan för Mölletorp 6:13 m.fl

Sammanfattning

Detaljplanen för Mölletorp 6:13 m.fl. har varit granskning 13 december
24 januari 2020. Planområdet ligger i Karlskronas norra del, nordost om
bostadsområdet Spandelstorp. Området ligger ca 9 km från Trossö och
ca 3 km från Lyckeby centrum. Planområdet avgränsas i öster av
Augerumsvägen, i norr av Västra Gärdesvägen, i väster av skogsparti
mot bostadsområdet Västra Gärde och i söder av bostadsområdet
Spandelstorp.

Planområdet är ca 21 ha totalt varav ca 11 ha föreslås för ny
bebyggelse. Den del av planområdet som föreslås exploateras med ny
bebyggelse är främst Mölletorp 6:13 och del av Mölletorp 11:5
som ägs av Karlskrona kommun samt Mölletorp 11:4 som ägs av
BoKlok. Inom området finns även två privata bostadsfastigheter samt
en samfällighet. Kommunen och BoKlok arrenderar ut delar av marken
till angränsande fastighetsägare för bete och jordbruk.


Planens huvudsakliga syfte är att pröva möjligheten för
bostadsbebyggelse i två till tre våningar med varierande bostadsformer
i en attraktiv boendemiljö med närhet till befintlig infrastruktur, service
och natur. Med planläggningen prövas bostäder kombinerat med vård
och centrumändamål i områdets centrala delar.

forts.

Sign



Sign



Sign



§ 114 forts.

Detaljplan för Mölletorp 6:13 m.fl., Mölletorp – Antagande

I områdets västra del prövas möjligheten för skola/förskola kombinerat med vård, bostäder och centrumändamål. Detaljplanen innebär en ombyggnad av Augerumsvägen med en ny korsning och en framtida möjlighet till en ny busshållplats vid områdets entré.

Det nya området planeras att bli en integrerad del av Karlskrona tätort genom att bostadsområdena Spandelstorp, Västra Gärde och Hässlegården knyts samman med ny bebyggelse och nya gång- och cykelstråk. Inom området föreslås en blandning av flerbostadshus, grupphusbebyggelse, parhus och villor. Totalt innehåller förslaget ca 300 bostäder. En täthet förespråkas både för att ta vara på den värdefulla marken samt för att kunna skapa kvalitéer i området med inspiration från trädgårdsstadens kännetecken.

Framtaget gestaltungsprogram förtydligar detaljplanens planbestämmelser och innehåller riktlinjer kring områdets gestaltning. Detaljplanen medför att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse samt att kulturmiljövärdena och landskapsbilden påverkas eftersom det öppna landskapet mellan gårdsmiljöerna bebyggs. De åtgärder som föreslås gällande ytanspråk, utformningsbestämmelser m.m. bedöms bidra till att påverkan på bevarandeintressena blir acceptabla.

Planområdet ligger inom den föreslagna sekundära skyddszonen för Avelsgärde grundvattentäkt samt i närheten av Lyckebyåns vattenskyddsområde.

Framtagen riskbedömning för Avelsgärde vattentäkt rekommenderar åtgärder inom södra delen av planområdet för att förhindra påverkan på vattentäkten, dessa regleras genom planbestämmelser. Exploateringen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för ytvattenförekomsten Lyckebyån respektive för Avelsgärdes grundvattentäkt.

I Översiktsplan 2030 anges områdets norra del och området nordost om aktuellt planområde för bostäder (väster respektive öster om Augerumsvägen). Området föreslås utvecklas som en tät bymiljö och planläggas för ca 100 bostäder. I planprogrammet koncentreras bebyggelsen istället till västra sidan om Augerumsvägen.

forts.

Sign



Sign



Sign



§ 114 forts.

Detaljplan för Mölletorp 6:13 m.fl., Mölletorp – Antagande

Den nya bebyggelsen kan därmed på ett bättre sätt kopplas samman med den befintliga strukturen. Östra sidan om Augerumsvägen föreslås därmed inte bebyggas utan landskapet ska här fortsättningsvis hållas öppet mot Lyckebyån.

Detaljplanen har efter granskningen ändrats på nedanstående punkter:

- Mindre justering av dragningen av gång- och cykelvägen mot Spandelstorps allé samt utökning av ytan för nytt läge för återvinningsstation vid Författarevägen.
- Nockhöjden för del av kvarteren har höjts från 10,0 meter till 10,5 meter för att på grund av terrängförhållandena få en ökad marginal att rymma föreslagen husmodell.
- De två skyddsvärda ekarna har fått planbestämmelse om utökad lovplikt för trädfällning samt en bestämmelse om att trädet endast får fällas om det är sjukt, utgör en säkerhetsrisk eller om ett bevarande innebär orimliga konsekvenser för avhjälpande av markföroreningar.
- Plankartan har kompletterats med planbestämmelser inom det utpekade riskområdet för påverkan på Avelsgärde vattentäkt om att schakt genom lerlagret ska förses med tät botten samt att diken på morän inom detta område ska konstrueras med tät botten. Även fördröjningsytan ska förses med tät botten.
- Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen samt i gestaltungsprogrammet gällande stödmurar samt bebyggelsens anpassning till terrängen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information kring biotopskydd och förorenad mark.
- Redaktionella ändringar

Sign



Sign



Sign



Röstförklaring från V

Det här har varit en svår fråga för Vänsterpartiet. Vi vill egentligen aldrig bygga på jordbruksmark och kulturvärden är väldigt viktiga för oss. Vi vet också om att marken ansetts som "vattensjuk" samt ligger nära sjukhusets vattentäkt och har också därför vissa farhågor kring att det ska byggas där.

Samtidigt så gillar vi blandad bebyggelse, och gläds åt att det är precis det som planeras. Till och med hyresrätter i ett villaområde, mycket bra. Området är också omgivet av befintlig bostadsbebyggelse och har nära till infrastruktur som vatten och avlopp, el och fiber.

Länsstyrelsen och Regionen ställer sig bakom byggandet trots trafiksituationen, kulturhistoriken, vattentäkten och byggande på jordbruksmark. Kommunen kommer, i våra ögon, vidta åtgärder för att skydda vattentäkten, leda dagvatten och anpassar också detaljplanen både efter de kulturhistoriska värdena och strävar efter att bebygga så lite jordbruksmark som möjligt.

Allt sammanvägt så ser vi ändå att vinsten med att bygga bostäder med blandade upplåtelseformer överväger de negativa aspekterna.

S. E. dB LA

Tillhör kommunfullmäktiges i Karlskrona
protokoll 2020-06-15 §...114.....
betygar i tjänsten

Martin Nilsson
Kommunsekreterare

Planbeskrivning



Detaljplan för del av
Mölletorp 6:13 m.fl.,
Mölletorp, 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 ställas 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

Administrativa frågor.....	4
Bakgrund och syfte.....	5
Sammanfattning av planförslaget.....	7
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	9
Nuläge, planförslaget och konsekvenser.....	13
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	53
Förklaring av planbestämmelserna.....	74
Genomförande av detaljplanen.....	83
Sammanfattade konsekvenser.....	91

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Gestaltningsprogram
Behovsbedömning
Social konsekvensanalys
Samrådsredogörelse

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande över planprogrammet samt behovsbedömningen
Länsstyrelsens samrådsyttrande
Länsstyrelsens yttrande över kulturmiljön

Metria

Fastighetsförteckning
Utdrag ur primärkarta

WSP

Bullerutredning rev 2019
Översiktlig markteknisk markundersökning Mölletorp 11:4
Översiktlig miljöteknisk markundersökning Mölletorp 11:5
Riskbedömning och åtgärdsutredning Mölletorp 11:5
Riskbedömning avseende påverkan på Avelsgårde vattentäkt
Fördjupad dagvattenutredning
PM geotekniska förhållanden

Blekinge museum

Arkeologisk utredning
Kulturlandskapsutredning

Administrativa frågor

Planförfarande

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

Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

MSN beslut om planbesked	Planprogram godkänt 2016-08-18
MSN beslut om samråd	2018-10-11
MSN beslut om granskning	2019-12-05
MSN beslut om godkännande	2020-04-09
KF beslut om antagande	2020-06-15
Laga kraft	2022-02-25

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

Planprocessen för utökat planförfarande redovisas nedan.



Bakgrund och syfte

Bakgrund

Karlskrona har en positiv befolkningsutveckling och det finns en efterfrågan på bostadsbebyggelse med varierande bostadsformer i ett attraktivt läge med närhet till infrastruktur, service och natur. I översiktsplan 2030 anges Mölletorp som ett av de områden norrut som har störst utvecklingspotential för bostäder. En begäran om planbesked för planläggning av Mölletorp 6:13 m.fl., inkom till miljö- och samhällsbyggnadsnämnden den 7 mars 2012. Syftet med begäran är att bebygga området med bostäder. Inför detaljplanarbetet togs ett program fram, *Planprogram för Mölletorp 6:13 m.fl.* Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden godkände planprogrammet den 18 augusti 2016 och beslutade att inleda detaljplanarbete för Mölletorp 6:13 m.fl.

Planens syfte

Planens huvudsakliga syfte är att pröva möjligheten för bostadsbebyggelse i två till tre våningar med varierande bostadsformer i en attraktiv boendemiljö med närhet till befintlig infrastruktur, service och natur. Med planläggningen prövas bostäder kombinerat med vård och centrumändamål i områdets centrala delar. I områdets västra del prövas möjligheten för skola/förskola kombinerat med vård, bostäder och centrumändamål.

Syftet med bestämmelsernas utformning finns under ”förklaring av planbestämmelser.”

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i Karlskronas norra del, nordost om bostadsområdet Spandelstorp. Området ligger ca 9 km från Trossö och ca 3 km från Lyckeby centrum. Planområdet avgränsas i öster av Augerumsvägen, i norr av Västra Gärdesvägen, i väster av skogsparti mot bostadsområdet Västra Gärde och i söder av bostadsområdet Spandelstorp. Planområdet är ca 21 ha totalt varav ca 11 ha föreslås för ny bebyggelse.

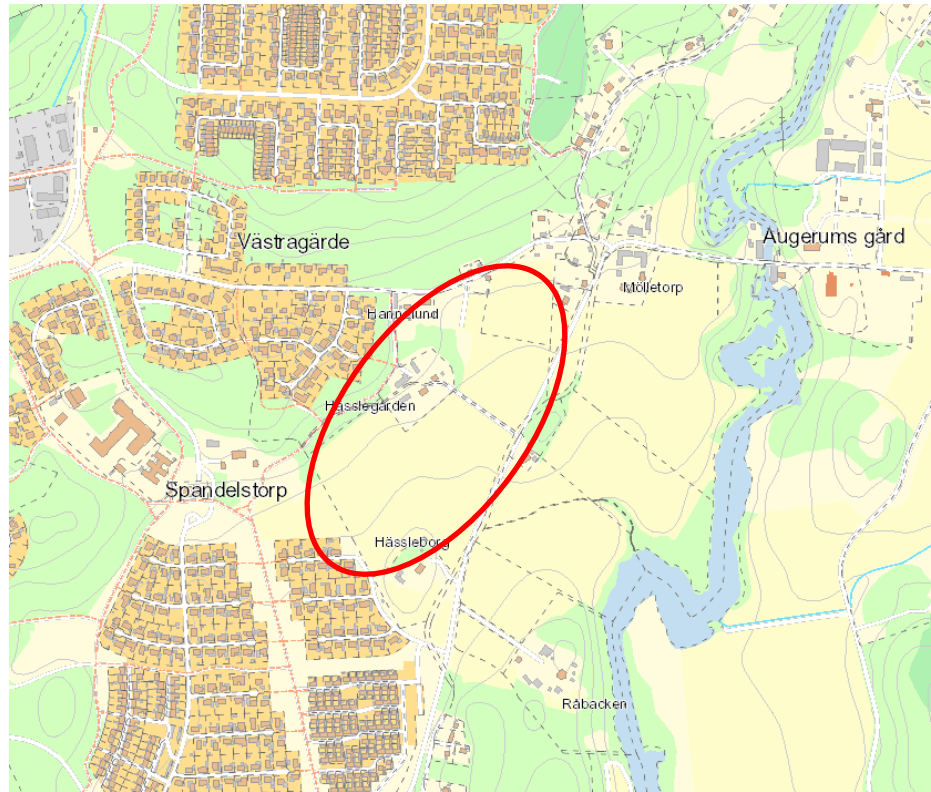


Bild 1. Översiktskarta med planområdets läge

Markägoförhållande

Den del av planområdet som föreslås exploateras med ny bebyggelse är främst MÖLLETORP 6:13 och del av MÖLLETORP 11:5 som ägs av Karlskrona kommun samt MÖLLETORP 11:4 som ägs av Boklok. Även del av samfälligheten Spandelstorp S:4 berörs av den planerade bebyggelsen. Övriga fastigheter som planläggs för allmän plats omfattar MÖLLETORP 3:38, del av MÖLLETORP 3:39, del av MÖLLETORP 4:20, del av SPANDELSTORP 5:4, del av MÖLLETORP 4:6, vilka alla ägs av Karlskrona kommun.

Befintliga bostadsfastigheter som ingår i planområdet är MÖLLETORP 11:3 och MÖLLETORP 11:7.

Kommunen och Skanska arrenderar ut delar av marken till angränsande fastighetsägare för bete och jordbruk

Sammanfattning av planförslaget

Det nya området planeras att bli en integrerad del av Karlskrona tätort genom att bostadsområdena Spandelstorp, Västra Gärde och Hässlegården knyts samman med ny bebyggelse och nya gång- och cykelstråk. Inom området föreslås en blandning av flerbostadshus, grupphusbebyggelse, parhus och villor. Vid framtagandet av strukturen i det nya området har den traditionella trädgårdsstadens ideal varit en inspirationskälla. I området föreslås en tätare bebyggelsestruktur med trädplanterade gaturum som ger intressanta siktlinjer. Infart till det nya området föreslås från Augerumsvägen. Ett centralt grönt stråk föreslås från Augerumsvägen upp mot gården Hässlegården som därmed syns från vägen och ger karaktär åt området. Mellan de nya bostäderna och Augerumsvägen går ett grönt stråk för dagvattenhantering som även skapar en övergång mellan jordbruksmarken i öster och den nya bebyggelsen på västra sidan. Kopplingar med gång och cykel till och inom området har studerats noga, bl.a. föreslås ett centralt gång- och cykelstråk från norr till söder mot allén i Spandelstorp samt gång- och cykelvägar inom området som sammanlänkas upp mot grusvägen i skogspartiet mot Västra Gärde. Detaljplanen ger möjlighet till en skola/förskola i anslutning till Af Håkanssons väg. Förutom bostäder i området medger detaljplanen även vård, centrumändamål samt skola i anslutning till infarten till området för att ge möjlighet för kompletterande funktioner i mindre omfattning. Detaljplanen ger också en framtida möjlighet till en ny busshållplats vid Augerumsvägen.



Bild 2. Utdrag ur visualisering av området. Thörnströmska gymnasiet



Bild 3. Illustrationsplan

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan 2030 anges områdets norra del och området nordost om aktuellt planområde för bostäder (väster respektive öster om Augerumsvägen). Området föreslås utvecklas som en tät bymiljö och planläggas för ca 100 bostäder. Det område som i aktuell detaljplan föreslås bebyggas är markerad på kartan. I planprogrammet som tagits fram för området har ytorna för ny bebyggelse omfördelats, se vidare under rubriken planprogram nedan.

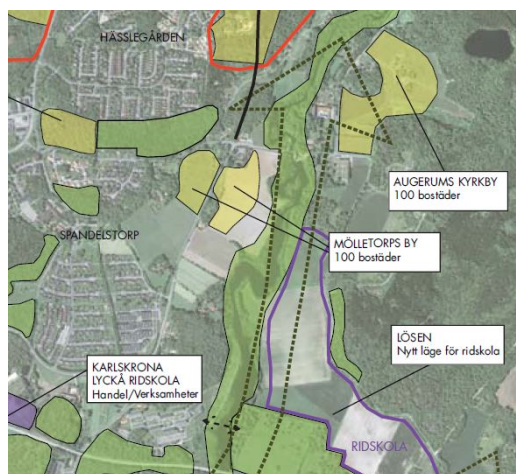


Bild 4. Utdrag ur Översiktsplan 2030.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram anges att Mölletorps by är ett av områdena för bostadsbyggande i Översiktsplan 2030. Området ligger i en attraktiv boendemiljö med närhet till befintlig infrastruktur, service och naturområden. I planprogrammet föreslogs att ny bebyggelse skulle tillkomma på den västra sidan om Augerumsvägen och bibehålla landskapet på den östra sidan mot Lyckebyån. I Lyckebyområdet är en övervägande andel av bebyggelsen småhus och området bör kompletteras med annan typ av bebyggelse som flerbostadshus, radhus och grupphusbebyggelse. Dels för att få en variation i utbudet av bostäder men även för att utnyttja marken på ett effektivt sätt.

Grönstrukturplan

I kommunens grönstrukturplan anges naturområdet väster om planområdet som ett av grönstråken som kopplar samman Spandelstorp med Hässlegården och är en mycket betydelsefull spridningskorridor som bör bevaras.

Planprogram

Inför detaljplanarbetet togs ett program fram, *Planprogram för Mölletorp 6:13 m.fl.* Planprogrammet godkändes 2016-08-17. Programförslaget ser ut enligt bilden nedan. I planprogrammet koncentreras bebyggelsen till västra sidan om Augerumsvägen istället för en bebyggelse även på östra sidan som är utpekad i översiktsplanen. Den nya bebyggelsen kan därmed på ett bättre sätt kopplas samman med den befintliga strukturen. Östra sidan om Augerumsvägen föreslås därmed inte bebyggas utan landskapet ska här fortsättningsvis hållas öppet mot Lyckebyån. I planprogrammet föreslogs en blandning av bostäder med grupphusbebyggelse, radhus, flerbostadshus och villabebyggelse.



Bild 5. Utdrag ur Planprogram för Mölletorp 6:13 m.fl. godkänt 2016-08-17.

Planprogrammets intentioner har förtydligats i detaljplanen och förslaget har justerats i följande delar:

- Istället för två infarter till området föreslås en centralt i området vilket förstärker parken som en central del i området.
- Vägstrukturen inom området har omarbetats och bebyggelsen inom området har blivit tätare för att förstärka den önskade trädgårdstadskarakteren.
- Våningshöjderna på den nya bebyggelsen har justerats till att som mest tillåta tre våningar istället för fyra. Områdena för flerbostadshus och grupphusbebyggelse har justerats där bebyggelse i tre våningar tillåts i branten samt runt parken för att förstärka denna samt lägre grupphusbebyggelse i den norra delen av området samt mot Augerumsvägen som möter den befintliga villabebyggelsen på ett bättre sätt. Flerbostadshusen har också förskjutits söderut med anledning av närheten till kollektivtrafik för lägenheter som kanske har ett lägre bilinnehav och som har en tätare bebyggelsestruktur vilket gör att fler får nära till bussförbindelse.
- I förlängningen av Af Håkanssons väg föreslås en förskola/skola istället för bostäder eftersom det konstaterats att det finns behov av detta. Detta läge har fördelarna med närhet till kollektivtrafik, naturområden och befintliga gång- och cykelvägar. En skola istället för bostadstomter ger ett högre markutnyttjande på området som ligger i närheten av annan service så som livsmedelsbutik och Spandelstorpskolan som kan ge samordningsfördelar och underlätta att resorna till och från den nya skolan kan ske med kollektivtrafik eller gång- och cykel. Dessutom bedöms Af Håkanssons väg kunna tåla med trafik än gatorna i det nya området där det kommer vara många direktutfarter.
- Föreslagen gång- och cykelbro över Lyckebyån samt anslutande gångväg som föreslogs i planprogrammet ingår inte i detaljplanen eftersom det inte bedöms aktuellt att bygga ut denna i närtid eftersom det inte finns några direkta målpunkter på östra sidan av ån och att det innebär stora kostnader att anlägga en bro. Detta lämpar sig bättre att studeras närmare i den kommande strategiska planeringen.

Detaljplaner

Sydvästra delen av området norr om bostäderna utmed Af Håkanssons väg omfattas av detaljplan S 379 från 1977. Området mellan bostäderna och Spandelstorps gård är planlagt som allmän plats, park.

Af Håkanssons väg samt en mindre del av planområdet norr om gården Hässleborg, i anslutning till kurvan på Af Håkanssons väg omfattas av detaljplan S 352 från 1973. Här finns några få detaljplanelagda bostadstomter som inte är utnyttjade.

Korsningen Augerumsvägen/Af Håkanssons väg samt ytorna närmast korsningen omfattas av detaljplan S 364 från 1974.

I övrigt är området inte detaljplanlagt.

I väster angränsar området till detaljplan S 416 från 1983. Skogen mellan planområdet och bostäderna i Västra gårde är planlagt som allmän plats, park eller plantering.

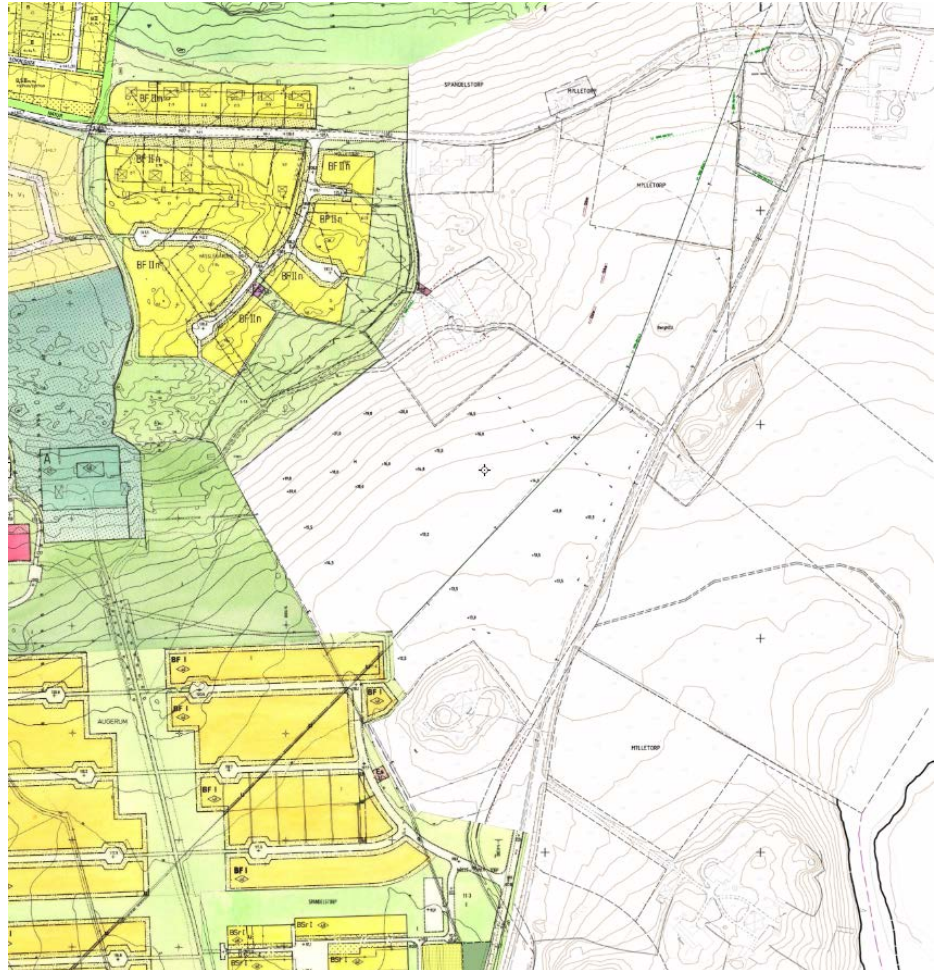


Bild 6. Översikt av gällande detaljplaner i området

Övriga beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 18 augusti 2016 att godkänna planprogrammet för Mölletorp 6:13 m.fl., samt beslutade om att inleda detaljplanearbete för Mölletorp 6:13 m.fl.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

I planområdets närhet finns äldre gårdsmiljöer i öppet odlingslandskap. På 1970- och 80-talet uppfördes bostadsområdena Spandelstorp, Hässlegården och Västra Gärde. I anslutning till planområdet finns även enstaka villabebyggelse av blandade åldrar längs med Västragärdesvägen, Augerumsvägen och Mölletorpsvägen. I anslutning till området finns småskalig hästhållning.

Planförslag och konsekvenser

Inom det nya området föreslås sammanlagt ca 300 nya bostäder. En täthet förspåkas både för att ta vara på den värdefulla marken samt för att kunna skapa kvaliteter i området med inspiration från trädgårdsstadens kännetecken. Karaktäristiskt för en trädgårdsstad är en småskalig, sammanhållen bebyggelse. Husens grupperas i tydliga mönster, ofta med tätare bebyggelse kring små torg och platser. Markerade gatuhörn och fondmotiv tillhör även trädgårdsstadens signum. Kvarteren är oftast djupa och tomterna smala, vilket resulterar i mer användbara tomter och mer hus per gatumeter. Inne på gårdarna är närvaron av träd och buskar självklar och trädgården är en självskrivna ingrediens i trädgårdsstaden. Gården är tänkt som en lugn oas. Trädgårdsstadens sammanhållande gaturum är särskilt viktigt. Gränsen mellan gata och kvarter är tydlig. Gatan är scen för det offentliga livet medan det privata livet utspelar sig i kvarteret inre. Entréernas placering mot gatan underlättar möten människor emellan och gör så att gatan fungerar som ett offentligt rum där det känns tryggt att röra sig.



Bild 7 och 8. Inspirationsbilder.



Bild 9 och 10. Inspirationsbilder.

Detaljplanen möjliggör för olika typer av bebyggelse inom området. I områdets södra del föreslås en bebyggelse med blandning av radhus, kedjehus samt flerfamiljshus medan den norra delen lämpar sig bättre för radhus och villabebyggelse. I de mittersta kvarteren den norra delen tillåts även flerbostadshus för en ökad flexibilitet. Förutom bostäder medger även detaljplanen vård och centrumändamål i områdets centrala del samt skola i anslutning till Spandelstorps allé samt vid den planerade nya parken. För att ge förutsättningar för människor av olika samhällsgrupper och hushållstyper att flytta till området ska en bred blandning av småhus och flerbostadshus erbjudas. Olika upplåtelseformer eftersträvas inom området. BoKlok som äger den södra delen av området bygger i huvudsak bostadsrätter medan Karlskronahem som är aktuella att exploatera del av den norra delen bygger hyresrätter. Det blir även en del tomter till den kommunala tomtkön samt eventuell markanvisning av del av området till annan exploatör.

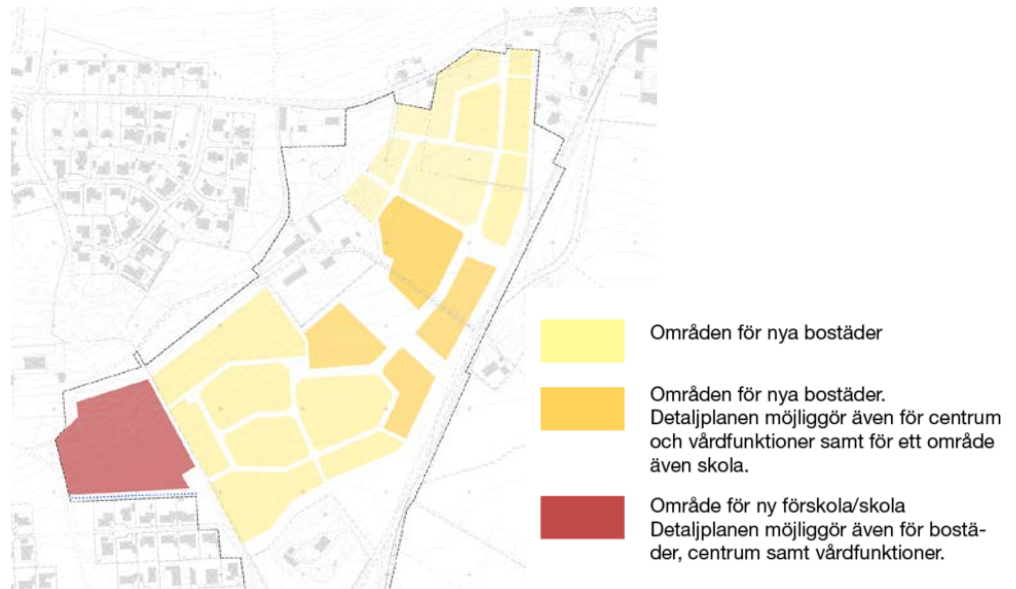


Bild 11. Illustration över olika användningar inom planområdet.



Bild 12. Exempel på bebyggelse från BoKlok.



Bild 13. En möjlig utformning av flerbostadshus på Karlskronahems exploatering norr om parken.



Bild 14. En möjlig utformning av bebyggelsen i den norra delen av området där det är en friare takutformning

Bebyggelsens höjd regleras genom bestämmelser om nockhöjd med syfte att medge bebyggelse i två till tre våningar. Bebyggelse i tre våningar, men en nockhöjd på 13,5 meter, tillåts i anslutning till den nya parken samt i branten upp mot skogsområdet i den sydvästra delen av området för att förstärka nivåskillnaden. Bebyggelsen i de mer kuperade delarna bör placeras och utformas med hänsyn till terrängen så att större markarbeten i form av schakter och uppfyllnader undviks. Stödmurar bör inte överskrida en höjd på 1 meter.

I områdets östra del mot Augerumsvägen samt i den norra delen föreslås bebyggelsen vara högst två våningar för att möta befintlig bebyggelse. För del av området regleras att tak ska vara utformat som sadeltak, inom detta område tillåts en högre nockhöjd, 10,5 meter, för den bebyggelse som är tänkt att vara i två våningar jämfört med det område där det är valfri takutformning där nockhöjden regleras till max 8,5 meter.

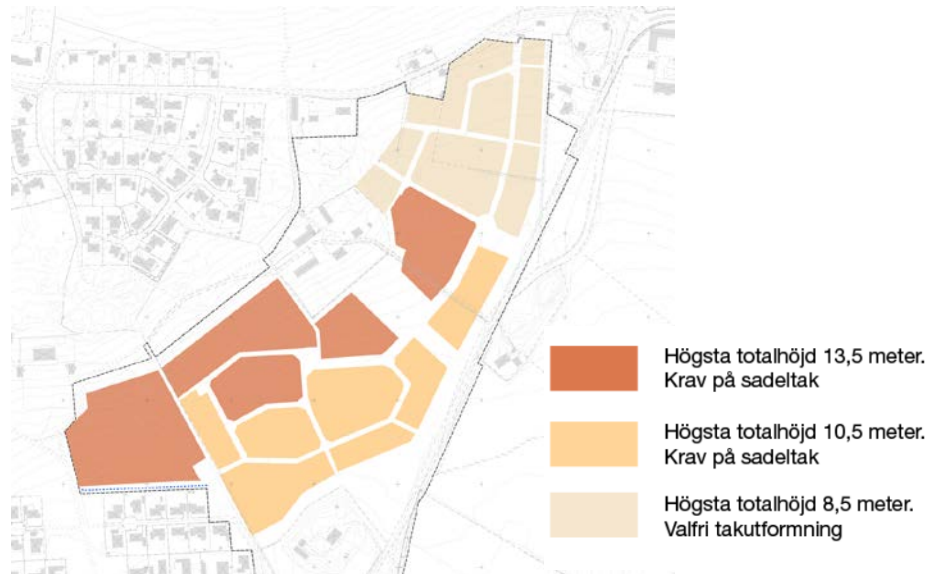


Bild 15. Illustration över tillåten höjd på bebyggelsen samt takutformning inom olika delar av området.

Längs huvudstråket, markerat på kartan nedan, ska bebyggelsen placeras nära gatan. För att skapa grunda förgårdsmarker ska huvudbyggnads fasad längs detta stråk placeras 3,5 meter från fastighetsgräns mot gata alternativt placeras annan komplementbyggnad än garage och carport 2 meter från gata. I övriga delar är placeringen av huvudbyggnaderna friare där huvudbyggnads fasad placeras minst 3,5 meter från gata. Avsikten med formuleringen huvudbyggnads fasad är att möjliggöra balkonger närmare gatan är 3,5 meter.

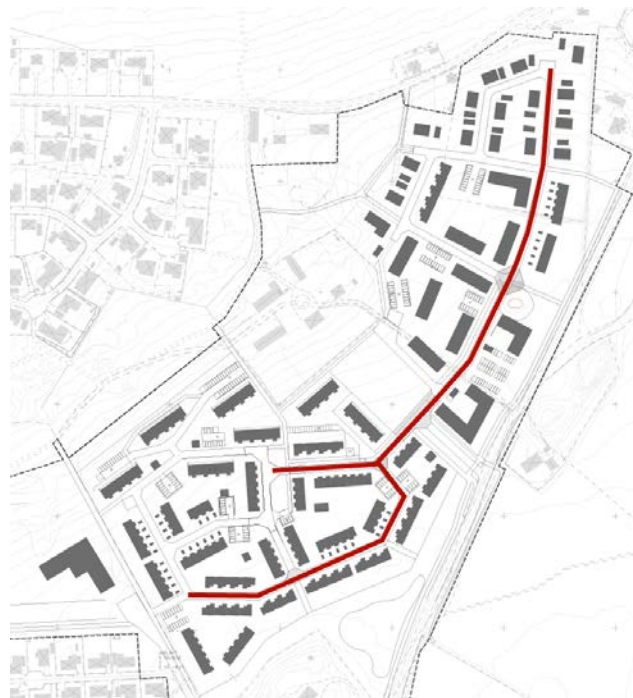


Bild 16. Längs rödmarkerade gator ska huvudbyggnads fasad placeras 3,5 meter från gatan alternativt annan komplementbyggnad än garage och carport 2 meter från gata i syfte att rama in gaturummet.

Ett gestaltningsprogram finns framtaget för området för att skapa en gemensam målbild för alla inblandade som arbetar med utbyggnaden av området. Det ska skapa en generell helhetsbild och därigenom säkerställa önskad kvalitet och karaktär. Gestaltningsprogrammet är ett komplement till detaljplanen för området och utgör en viktig referens till de markanvisningsavtal som kommer att tecknas mellan Karlskrona kommun och exploatörer. Programmet kommer även att utgöra underlag för bygglovhantering.

Gestaltningsprogrammet anger följande principer för att ge området en sammanhållen gestaltning av bebyggelse samt markplanering:

- För att ge området en sammanhållen gestaltning föreslås en färgpalett med jordfärger. Palettens färger ger en inriktning, där olika nyanser kan skapas. Matta färgtyper eftersträvas.
- Häckar ska placeras i fastighetsgräns mot gata och som avgränsning kring samlade parkeringsytor
- Entréer placeras i huvudsak mot gatan för att möjliggöra ett befolkat gaturum.
- Endast den del av förgårdsmarken som behövs för parkeringsuppställning och gångytor bör hårdgöras, övriga delar bör förses med vegetation. Med ett utrymme på 3,5 meter mellan fasadliv och gata finns plats för träd eller större buskar på förgårdsmarken.
- Bebyggelsen bör placeras och utformas efter terrängen så att stora moduleringar av marken undviks. Stödmurar bör inte överskrida en höjd på 1 meter.



Bild 17. För områdets bebyggelse ska en palett av jordfärger vara utgångspunkten för val av nyanser

En planbestämmelse hänvisar till att dessa principer för en sammanhållen gestaltning ska beaktas vid utformningen av områdets bebyggelse samt markplanering.

Hur befintlig bebyggelse påverkas redovisas under rubrikerna buller, hästhållning, trafik m.m. samt i tabellen i avsnittet om *Genomförande av detaljplanen*.

Tillgänglighet

Planförslag

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

Naturmiljö

Landskapsbild

Nuläge

Området består idag till största delen av åkermark som kantas av mindre skogsdungar. Inom området finns utblickar över jordbruksmarken och gårdarna, främst Häslegården som ger området karaktär.



Bild 18. Vy från sydväst över området med Häslegården i fondon.



Bild 19. Vy från Augerumsvägen mot befintlig bebyggelse i den norra delen av området. Bild 20. Vy från Spandelstorps allé.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen byggnation innebär att landskapsbilden påverkas genom att det öppna odlingslandskapet med kringliggande storgårdsmiljöer bebyggs.

Detta intresse behöver ställas i relation till behovet av nya bostäder, vilket bedöms väga tyngre. Den negativa inverkan på landskapsbilden begränsas dock i en viss utsträckning genom detaljplanens utformning. Framför Hässlegården som är den mest framträdande av gårdarna föreslås en park som blir den centrala delen i det nya området. Från Augerumsvägen möter den nya trädplanterade gatan in till området den nya parken med Hässlegården i fonden. Genom att landskapet hålls öppet framför gården Hässlegården får den en fondverkan och siktlinjer kan bevaras till/från gården. Detaljplanen anges skyddsbestämmelser för de gårdar som har ett stort kulturhistoriskt värde.

Bebyggelsens höjd är som lägst mot Augerumsvägen i öster samt i den norra delen av området för att möta jordbruksmarken och befintlig villabebyggelse. I branten upp mot skogsområdet i den sydvästra delen av området föreslås bebyggelse i tre våningar för att förstärka nivåskillnaden samt den nya parken som en central del av området.

Jordbruksmark

Nuläge

Området består idag till största delen av åkermark som kantas av mindre skogsdungar. Jordbruksmarken öster om Augerumsvägen är utpekad i bevarandeplanen för jordbruksmark för Blekinge. Området väster om Augerumsvägen är inte utpekad i samma bevarandeplan.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medför att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Vid en avvägning gentemot olika intressen har en samhällsutveckling värderats högre än bevarande av jordbruksmark. Att ta produktionsmark i anspråk för en annan användning får enbart ske för att tillfredsställa ett annat väsentligt allmänt intresse. Bostadsförsörjningen bedöms utgöra ett sådant annat väsentligt intresse. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet har förts in i Plan- och bygglagen som ett allmänt intresse som kommunen ska främja vid planläggning. Karlskrona kommun har brist på bostäder och en vision om att växa befolkningsmässigt. För att möta denna utveckling behövs bebyggelseutveckling på flertal ställen i kommunen för att erbjuda olika former av bostäder i olika lägen. Kommunens strategi för bebyggelseutveckling är att koncentrera bebyggelsen för ett effektivt nyttjande av infrastruktur, kollektivtrafik service, skolor m.m. Utbyggnadsområden i anslutning till stadsbygden är idag begränsade och planområdet knyter samman befintlig bebyggelsestruktur på ett sätt som nyttjar infrastruktur, service och kommunikationer..

Eftersom området öster om Augerumsvägen som är utpekad i gällande översiktsplan lämnas oexploaterat minskar dock den negativa påverkan påverkan eftersom jordbruksmarken öster om Augerumsvägen är utpekad i bevarandeplanen för jordbruksmark för Blekinge. Området väster om Augerumsvägen är inte utpekad i samma bevarandeplan.

Byggnation på jordbruksmark innebär också att möjligheterna till självförsörjning inom kommunen minskar vilket gör oss mer sårbara vid bl.a. ett förändrat klimat. Kvaliteten på jordbruksmarken inom området är dock inte den högsta och det finns andra områden som är bättre att bevara av den anledningen. I samband med arbetet med en ny översiktsplan som pågår nu studeras frågan vidare kring vilka delar av jordbruksmarken inom kommunen som är viktiga att bevara.

Natur

Nuläge

Planområdet angränsar till och omfattar delvis ett nyckelbiotopområde som sträcker sig längs planområdets västra kant i anslutning till den grusade gång- och cykelvägen. I kommunens grönstrukturplan anges området väster om planområdet som ett av grönstråken som kopplar samman Spandelstorp med Hässlegården och är en mycket betydelsefull spridningskorridor. Detta område utgörs av ädellövsskog. Enligt en inventering av kommunekologen är trädslagen en blandning av ek, ask, bok, avenbok och lönn. Åldern på skogen är 50 -100 år. Utmed brynet finns ett flertal jätteekar som är 200 år eller äldre. Det är viktigt att dessa får det utrymme de kräver för att utvecklas. I området är underväxten av buskar kraftig. Arterna är hagtorn, krusbär, hassel och benved. Finns även järnek. Den kraftiga underväxten är gynnsam för fågellivet. Hålträd, lågor och mulmträd finns i området. Större hackspett och spillkråka noterades. Oxtungsvamp och svavelticka noterades. För skötseln är det viktigt att gallring utförs så att i första hand de befintliga jätteekarna får tillräckligt med utrymme. I andra hand bör man tillse att friställa nya ekar som kan ta över efter de större. Detta gäller även norr om gångvägen. Det är viktigt att spara i buskskiktet för att minska vattskottsbildning på ekarna och så att fågellivet kan bestå.



Bild 21. Gång- och cykelvägen väster om området är kantad av bl.a. gamla ekar.

Del av nyckelbiotopområdet i den norra delen som ingår i detaljplanen har i den västra delen en del grova ekar och askar med ett högt naturvärde. I den östra delen är träden yngre, som mest 50 år med mindre underväxt än i den västra delen. Inom denna sistnämnda del finns markföroreningar till en nivå som innebär att marken behöver saneras, se vidare nedan samt under rubriken föroreningar.

Den del av nyckelbiotopområdet som ligger i anslutning till Spandelstorps allé utgörs av en igenväxande öppen yta. I brynet finns ett antal relativt unga

askar och ekar. Detta område är av mindre värde och kan med fördel användas som vistelseyta för den skola som planeras.

Planområdet gränsar i norr till ett bergbundet område med ek och tall. Även detta område är av mycket högt naturvärde med flera ovanliga eller rödlistade arter såsom ekticka och gammelgranslav.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att åkermarken i huvudsak tas i anspråk. Inom den del av området som planeras för ny bebyggelse bedöms det inte finnas naturvärden av den digniteten att de måste bevaras. Genom att en central grönyta, park, föreslås i området gynnas den biologiska mångfalden och en spridningskorridor för växter och djur kan därmed upprätthållas efter att området är utbyggt. Skötseln av intilliggande naturområde i väster är viktig för att de jätteekar som finns där ska kunna utvecklas och att friställa nya ekar som kan ta över efter de större. Mellan skogsområdet och den nya bebyggelsen har ett område på ca 10 meter planlagts som natur mot brynzonen vilket bidrar till att framtida konflikter mellan boende och naturen minskar.

Längre söderut där ett nytt område föreslås för en ny förskola/skola ingår del av nyckelbiotopsområdet i skolområdet. Träden inom detta område har efter en inventering inte bedöms ha samma naturvärde som övrigt bestånd längre mot nordöst. Träden ger dock kvalitéer till skolområdet och möjligheten att spara vegetation bedöms stora tack vare nivåskillnaderna och att angöring sker från den andra sidan av området. Området har reglerats så att byggnad inte får uppföras inom denna del.

Delar av naturområdet i den nordvästra delen av planområdet mellan fastigheterna Mölletorp 11:6 och 11:7 samt den nya bebyggelsen planläggs som allmän plats, NATUR. Inom detta område föreslås gångvägar som underlättar att röra sig från den nya bebyggelsen mot befintlig gång- och cykeltväg i väster. Del av dagens naturområde är förorenat och vid en avvägning mellan naturvärdena och värdet av en sanering har människors hälsa bedömts viktigare. Tillsynsmyndighetens utgångspunkt är att alla förorenade massor inom området, där risk för människors hälsa föreligger, ska åtgärdas. En dialog har förts med Skogsstyrelsen och länsstyrelsen angående eventuella tillstånd att avverka träden men denna prövning görs i samband med anmälan om avhjälpandeåtgärd av markföroreningar som har hanterats av tillsynsmyndigheten. Utformningen av planförslaget har justerats i denna del efter det att markföroreningarna blivit kända. Eftersom det förorenade området föreslås avverkas, saneras och bli mark för nya bostäder har istället hagmarken längre norrut bevarats om därmed åstadkoms ett sammanhängande grönt stråk från nyckelbiotopen och norrut mot skogsbranten norr om Västra Gärdesvägen som också har höga naturvärden.



Bild 22. Karta med planförslaget, det gröna stråket och undersökningsområdet för markföroreningar markerat i rött.

Det är överlag inga träd inom undersökningsområdet som har ett sådant enskilt värde att de behöver bevaras förutom en stor ek som står i anslutning till Mölletorp 11:7. Det finns även en jätteek på Mölletorp 11:7 i närheten av undersökningsområdet som är bevarandevärd. För dessa två ekar reglerar detaljplanen att loyplikt gäller för trädfällning samt att träd endast får fällas om det är sjukt, utgör en säkerhetsrisk eller om ett bevarande innebär orimliga konsekvenser för avhjälpande av markföroreningar. Framtagen §28-anmälan beskriver hur sanering föreslås för att undvika skada på eken som står inom undersökningsområdet.

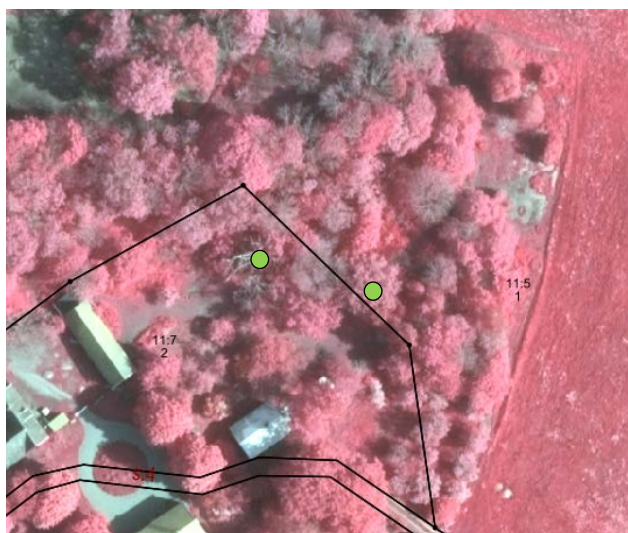


Bild 23. Ortofoto med bevarandevärda träd i anslutning till det område på fastigheten Mölletorp 11:5 som avses saneras

Det finns även andra träd på fastigheten Mölletorp 11:7 som har rötter som sträcker sig in i utredningsområdet. Planförslaget har utformats med en remsa parkområde på 3 meter närmast fastighetsgräns i den södra delen mellan fastigheten Mölletorp 11:7 och ny gång- och cykelväg för att minska påverkan på träden. I den norra delen bedöms det möjligt att planlägga mark för nya bostäder i direkt anslutning till befintlig fastighetsgräns, detaljplanen

reglerar att området 3 meter intill fastighetsgränsen inte får bebyggas. I samband med detaljprojektering inför utförandeentreprenaden hålls samråd med fastighetsägaren på fastigheten Mølletorp 11:7. Samrådet syftar till gemensam syn kring kompensationsåtgärder för eventuella träd som kan komma att påverkas av kommunens kommande avverkning och sanering.

Den trädriddå som finns i förlängningen av Af Håkanssons väg, i fastighetsgränsen mellan Mølletorp 11:4 och Spandelstorp 5:4 föreslås tas bort för att ge plats åt en ny väg till skolområdet samt för att ge bättre solinsläpp till den nya bebyggelsen.



Bild 24. Vy från Spandelstorps allé över det område som planeras för den nya skolan. Trädriddån i fonden på bilden föreslås tas ner. Bild 25. Tagen från Af Håkanssons väg som föreslås förlängas för att ge tillfart till den nya skolan. Samma trädriddå ses här till höger i bild.

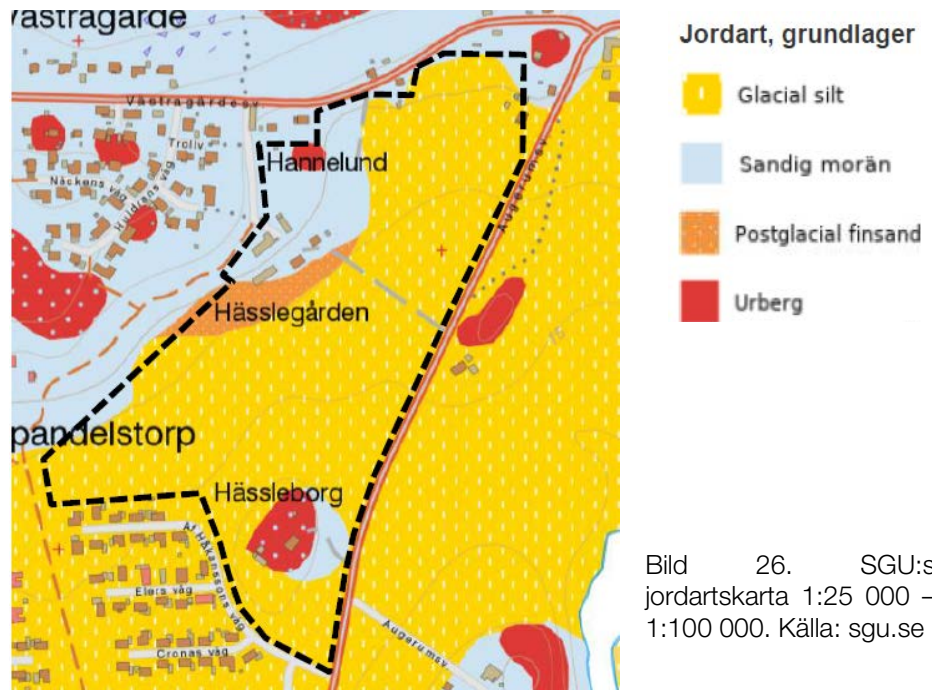
I korsningen Augerumsvägen/Af Håkanssons väg finns ett område som delvis brukas, med natur i anslutning. Genom detta område planläggs en ny gång- och cykelväg som förmodligen medför att en del träd behöver tas ner. Del av området ligger på den privatägda fastigheten Mølletorp 11:3. Denna del är planlagd som allmän plats, natur, men föreslås istället planläggas för bostadsändamål i likhet med övriga delen av fastigheten. Även den del av fastigheten Spandelstorp 5:4 som ligger öster om Af Håkanssons väg föreslås planläggas för bostäder vilket möjliggör en utökning av Mølletorp 11:3.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Jordartskartan från SGU som ger en grov bild av de olika jordarternas utbredning i området. Denna visar att marken till störst del består av glacial silt. Området består också av urberg, sandig morän och postglacial finsand.

I samband med den riskbedömning som tagits fram av WSP med anledning av närheten till Avelsgärde vattentäkt är slutsatsen utifrån studerat material samt genomförda provtagningar att ytjordarten inom stora delar av området utgörs av finsediment bestående av lerig silt och siltig lera. Lagret har en mäktighet på mellan cirka 1 och 8 meter och påträffas på mellan cirka 0,5 och 1 meter under markytan. Under finsedimenten finns en sandig till siltig morän förutom på ett fåtal ställen där grovsediment påträffas under finsedimenten.



I den nordvästra och sydliga delen av detaljplaneområdet finns mindre områden där morän och berg går i dagen. I västra delen finns också områden där ytjordarten enligt jordartskartan och arkeologiska utredningen utgörs av sand.

Genomgång av befintligt underlagsmaterial och information från den kompletterande undersökningen ger stöd till SGU:s jordartskarta från området. Jorddjupet inom detaljplaneområdet uppgår till cirka 5 till 10 meter enligt SGU:s jorddjupskarta.

I ett PM om geotekniska förhållanden bedömer WSP att jorden inom den södra delen av området, Mölletorp 1:14, består av fast, överkonsoliderad lera. Möjligen kan i lågpartiet något lösare lera förekomma. Förhållandena bedöms enligt PM:et som ganska goda och att några omfattande behov av grundförstärkningar knappast befaras

Enligt föreslagna skyddsföreskrifterna för Afvelsgärde vattentäkt krävs samråd med vattentäktens huvudman vid schaktning vid t.ex. väg- och husbygge.

Planförslag och konsekvenser

Kompletterande geotekniska undersökningar kan bli aktuellt för att avgöra grundläggningsmetod samt för att klargöra lerlagrets utbredning och djup och lämpligheten för schaktningar inom det utpekade riskområdet med anledning av risk för påverkan på Afvelsgärde vattentäkt.

Vid schaktning inom området finns risk för skada på det skyddande lerlagret. Framtagen riskbedömning rekommenderar därför att man vid byggnation undviker att schakta genom det skyddande lerlagret.

Detaljplanen innehåller planbestämmelser inom det utpekade riskområdet för påverkan på Avelsgärde vattentäkt om att schakt genom lerlagret ska förses med tät botten samt att diken på morän inom detta område ska konstrueras med tät botten. Även fördröjningsytan ska förses med tät botten. Med tät botten avses ett strömningsavskärande skikt med syfte att förhindra infiltration av dagvatten till grundvattnet.

Topografi

Nuläge

Marken sluttar mot sydost med nivåer från +25 meter till +12 meter över havet. En lågpunkt finns i den sydvästra delen av området.

Planförslag och konsekvenser

I huvudsak föreslås befintlig topografi bevaras inom området. Nya gator har överlag höjdsatts efter befintliga nivåer för att undvika onödig uppfyllnad av kvartersmarken. För del av området i anslutning till den nya fördröjningsytan för dagvatten mot Augerumsvägen höjs området upp emot 1,5 meter för att ge fall på vatten- och avloppsledningarna, säkra bebyggelsen mot risk för översvämning samt för att få en större volym i fördröjningsytan.

Biotopskydd

Nuläge

I den norra delen av området finns stenmurar utmed Västra Gärdesvägen. Inom området finns också diken och odlingsrösen på eller i anslutning till jordbruksmarken. Stenmurar, odlingsrösen och öppna diken i jordbruksmark omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken och bilaga I i förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt Miljöbalken. Även Spandelstorp allé omfattas av biotopskydd. Om det finns särskilda skäl får länsstyrelsen medge undantag från biotopskyddet i de biotoper som omfattas av det generella skyddet.

Planförslag och konsekvenser

Stenmurarna ligger till största delen utanför planområdet men den planlagda marken för nya bostäder angränsar till stenmurarna. Stenmurarna har därmed goda förutsättningar till att vara kvar. Dikena föreslås ersättas med diken för dagvattenhantering i andra lägen än dagens diken. Odlingsrösen berörs eftersom området de ligger i behöver saneras. Ansökan om dispens från biotopskyddet för dikena samt odlingsrösen är beviljad av länsstyrelsen. Ett av villkoren för dispens är att stenar som plockas bort från rösen ska placeras i nya stenhögar/rösen i närområdet eller användas för att bygga på befintliga stenmurar i närområdet. Inom det nya området tillskapas nya miljöer med diken för dagvattenhantering samt fördröjningsytor som ger nya kvalitéer i området. Träden längs Spandelstorps allé bedöms inte påverkas av förslaget, (ett träd i grundkartan vid läget för den norra gång- och cykelvägen finns inte i verkligheten).

Rekreation

Nuläge

Möjligheterna till rekreation i närområdet är goda. Förekomsten av grönytor i planområdets närhet är stor och dessutom väl strukturerade i sammanhängande stråk. I anslutning till Spandelstorps allé finns en större områdeslekplats. Längs östra sidan av Lyckebyån går Lyckåleden, en vandringsled på ca 6 km mellan Lyckåvallen (idrottsplatsen i Lyckeby) och Lyckeåborg. Bastasjö friluftsområde med motionsspår är beläget ca 2 km norrut. Karlskrona Lyckå Ridklubb har sin verksamhet ca 2 km söderut från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innehåller en ny park i anslutning till entrén till området. Parken föreslås utvecklas så att den mittersta delen har en lägre vegetation och möblering för att bevara siktlinjen mellan Hässlegården och det öppna landskapet ner mot Lyckebyån. Den södra delen av parken ska ge plats åt dagvattenhantering, en förändrad marknivå blir därmed aktuellt i denna del av parken. Den östra delen av parken kan gärna planeras på en något högre nivå för att ge en bättre utblick över parken samt skapa en intressant variation. En södervänd grässlänt eller kullar kan bli sittvänliga ytor soliga dagar samt inbjuda till lek. Gångvägar genom parken ska fånga upp riktningar och rörelsemönster i området.

I parken är det viktigt att skapa mötesplatser och funktioner med olika karaktär som lockar till vistelse och rekreation året om. Det ska finnas lekmöjligheter för barn, men även ges plats för aktiviteter och vistelse för andra målgrupper.

Områdets möbler och lekutrustning ska färgsättas i återhållsamma kulörer. För att uppnå ett sammanhållet och enhetligt uttryck bör antalet färg- och materialval begränsas.

Planteringarna i parken bör innehålla en stor artrikedom för att öka antalet biotoper och främja den biologiska mångfalden vad gäller växter, insekter och djur. Det ska finnas estetiska aspekter i planteringarna året om, så som vintergrönt, blommande träd och höstfärger. I anslutning till lekytor ska vegetationen tåla att lekas med och i.



Genom lägre vegetation och möblering i parkens mitt bevaras siktlinjen mot Håsslegården



Parken ska innehålla plats för lek men även plats för möten och andra aktiviteter



Fruktträd är exempel på blommande träd som ger variation över året.



Del av parken kan gärna ha ängsplantering.



Ett nedsänkt sydöstra hörn av parken skapar en fördröjningsyta för dagvatten.



Gatan närmast parken föreslås i annat material.

Bild 27. Utdrag ur gestaltungsprogrammet

Planförslaget innehåller nya gång- och cykelvägar som kopplar samman området med omgivningen och ger nya promenadstråk. Det finns även behov av att studera ridvägar i anslutning till området för att förbättra möjligheterna att tag sig från bl.a. ridskolan norrut mot skogsområdena.

Friytor för lek och utevistelse

Nuläge

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) anger att tomter som tas i anspråk för skola och förskola ska ha tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomten eller i närheten av denna. Finns inte tillräckliga

utrymmen för både parkering och friyta, ska i första hand friyta anordnas. Friyta definieras som en yta avsedd för människors vistelse och rekreation.

Det är upp till kommunen att bedöma vad som anses som tillräckligt stor och lämplig friyta för lek och utevistelse. Detta ska alltid göras i samband med prövning av bygglov. Som stöd till kommunens bedömning finns Boverkets allmänna råd (BFS 2015:1 FRI 1). Det finns inga riktlinjer för antal kvadratmeter per barn en skolgård ska ha, men den ska vara så pass stor och välutformad att den uppfyller de allmänna råden där det står att: *Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet.*

I Boverkets vägledning finns riktlinjer med rekommenderade mått för friyta. Vid bedömningen av om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta enligt Boverket kan vara 40 kvm per barn i förskolan och 30 kvm per barn i grundskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3 000 kvm. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov. Det är dock kommunens ansvar att bedöma och ta ställning till vad som ska anses som tillräckligt stor friyta, och hur detta ska tillgodoses i planering och prövning. I bedömningen måste man utgå från de lokala förutsättningarna och se samspelet mellan storlek och utformning. Ju högre kvalitet en friyta har, i form av grönska och välplanerade lektytor, desto mer tid spenderar barn utomhus. Större kvalitet på friytan kan motivera mindre yta än de tytor som Boverket anser vara rimliga.

Planförslag och konsekvenser

En maximal exploatering enligt planförslaget innebär att området i anslutning till Af Håkanssons väg som är tänkt för skola/förskola (och eventuellt kompletterande användningar) kan innehålla byggnader med en total byggnadsarea på 5 600 kvm. I och med att området för skolan är stort, ca 16 000 kvm, och att det finns uppväxta träd inom del av området finns goda möjligheter att skapa en bra utemiljö. Kunskapsförvaltningen planerar för en ny flexibel skola/förskola med ca 200 elever. Även andra ytor inom planområdet är möjliga att anordna skolverksamhet på, men huvudsyftet är där bostadsändamål. I det fortsatta planarbetet och vid bygglovskedet ska riktlinjer för skol- och förskolegårdar tas i beaktande.

Kulturmiljö

Värdefull bebyggelse

Nuläge

I planområdets närhet finns äldre gårdsmiljöer i öppet odlingslandskap. Gårdarna med sin välbevarade bebyggelse är exempel på de större jordbruksegendomar som etablerades kring Karlskrona och är klassade som

bebyggelsemiljö av särskilt värde. Augerums gård och Afvelsgårde gård är byggnadsminnen. Stort kulturhistoriskt värde har även de välbevarade gårdsanläggningarna Hässlegården, Mölletorp samt Spandelstorps gård med sina medvetna ståndsmässiga präglar.

I samband med planprogrammet, 2012, gjordes en kulturlandskapsutredning av Blekinge museum. Enligt utredningen är storgårdslandskapet kring Karlskrona en väsentlig del av stadens och länets kulturhistoriska identitet och bör hanteras på ett sätt som också i framtiden gör det möjligt att uppleva den historiska dimensionen i miljön. Den äldre bebyggelsen i planområdets närhet har som enskildheter ett betydande kulturhistoriskt värde och bör bevaras. Lika viktigt är emellertid att se dem som delar i en sammanhängande kulturmiljö. Hässlegården består av en tvåvånings mangårdsbyggnad med tillhörande trädgård, samt avskild från denna, en bruksgård med ekonomibygnader i skiftesverk – ladugård, magasin och en brännvinskällare i sten. Öster om mangårdsbyggnaden ligger den tidigare rättarebostaden. Den nuvarande huvudbyggnaden uppfördes 1809. Rättarebostaden samt delar av ekonomibygnaderna anges vara från senare tid. Den tidigare gårdsanläggningens läge och utformning redovisas på storskifteskartan 1778 och är registrerad i fornlämningsregistret som bevakningsobjekt.



Bild 28. Hässlegården sedd från väster. Bild hämtad från kulturlandskapsutredningen.



Bild 29. Mangårdsbyggnaden sedd från väster. Bild 28. Brännvinskällaren i sten.



Bild 30. En av ekonomibygnaderna.

Fastigheten Hässleborg har ett markant terrängläge på krönet av en mindre, moräntäckt bergsklack. Bostadshuset med sexdelad plan är ett välbevarat exempel på det sena 1800-talets rika panelarkitektur. Bebyggelsen omges av en större trädgårdsanläggning.



Bild 31. Huvudbyggnaden på Hässleborg sedd från väster. Bild 32. Ekonomibygnaderna på fastigheten.

Söder om Västragärdesvägen på fastigheten Mölletorp 6:13 ligger två äldre ryggåsstugor, av vilka den ena är av särskilt stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden, som är ett tidigare båtsmanstorp, har parstugeplan med för östra Blekinge typiska separata murstockar för varje rum. Byggnaden används idag av Östra Blekinge biodlarförening.



Bild 33. Ryggåsstuga på fastigheten Mölletorp 6:13. Bild hämtad från kulturlandskapsutredningen.

Planförslag och konsekvenser

Hässlegården ingår i planområdet och mangårdsbyggnaden ges i detaljplanen bestämmelser om rivningsförbud. Byggnaden pekas ut som en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad och ges skyddsbestämmelse om att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär. Vid utvändiga underhållsarbeten skall utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Ekonomibygnaderna har kulturhistoriskt värde som ett komplement till mangårdsbyggnaden och visar på gården som ett sammanhang med gårdsfunktioner. Detaljplanen reglerar att tomtens karaktär med öppen gård framför mangårdsbyggnaden ska bevaras. Detaljplanen möjliggör till kompletterande bebyggelse på fastigheten. Ny bebyggelse får inte dominera över mangårdsbyggnaden som även i fortsättningen bör vara den byggnad som utmärker sig. Detaljplanen reglerar att marken i anslutning till mangårdsbyggnaden ner mot den nya parken inte får bebyggas.

Även Hässleborg ingår i planområdet och bostadshuset ges i detaljplanen bestämmelser om rivningsförbud. Byggnaden pekas ut som en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad och ges skyddsbestämmelse om att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär. Vid utvändiga underhållsarbeten skall utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Detaljplanen möjliggör för ny bebyggelse söder om höjden. Vid en eventuell exploatering i denna del tillåts endast en infart från Af Håkanssons väg.

Ryggåsstugan ligger utanför planområdet men ny bebyggelse föreslås i dess närhet. Befintlig infart från Västra Gärdesvägen föreslås med gångväg från Västra Gärdesvägen ner till det nya området.

Fornlämningar

Nuläge

En arkeologisk utredning har genomförts av Blekinge Museum under 2016. Anläggningarna som påträffades inom undersökningsytan bestod av nio gropar, tre stolphål och en hård samt fem röjningsrösen och en bit av en möjlig färdväg. Alla dessa anläggningar fanns i den norra och västra delen där marknivån var lite högre och där alven i större utsträckning bestod av morän. Inom den norra delen fanns också ett dike som innehöll slagg. På berghällarna i öster påträffades en hållristningslokal, bestående av skålgropar.

Berghäll har ett 20-tal skålgropar från bronsåldern och betraktas som fornlämning. Utredningen framför att man bör undersöka om det kan finnas fler hållristningar på hällarna (hällarna) genom att frilägga denna från gräs och jord. Om byggnation planeras intill hällarna bör området med morän runt omkring hällarna undersökas för att se om det finns fynd och anläggningar som kan knytas till denna lämning. Alternativt kan en skyddszon runt hällarna upprättas. Enligt utredningen har området i västra kanten inte tillräckligt med anläggningar och fynd för att en vidare

undersökningar kan rekommenderas. Inte heller kan nordvästra delen med få anläggningar motivera en ytterligare undersökning.



Bild 34. Fornlämningar markerat med rött. Utredningsområdet i den särskilda utredningen markerat med blått.

Sedan undersökningen har planområdet utökats till att omfatta även gårdarna Hässlegården och Hässleborg som planläggs för att bekräfta pågående markanvändning samt området mellan den sistnämnda gården och Augerumsvägen för en nya gång- och cykelväg. På Hässleborg finns en fornlämning i form av en förhistorisk gravhög. Mot Augerumsvägen finns spår av en äldre färdväg utpekad som övrig kulturhistorisk lämning. Denna benämning används för lämningar som inte utgör en fast fornlämning men som ändå anses ha ett antikvariskt värde. På Hässlegården är en bytomt/gårdstomt utpekad i fornlämningsregistret bestående av Hässlegårdens (Hässle) gamla tomt. Denna är inte heller någon fast fornlämning.

Planförslag och konsekvenser

På Hässleborg skyddas gravhögen genom att detaljplanen reglerar att området inte får bebyggas samt att markens höjd inte får ändras.

Ett grönsläpp föreslås mellan bebyggelsen där berghällen återfinns. En mindre del av föreslaget skyddsområde ligger inom det som är kvartersmark i detaljplanen men efter dialog med Blekinge museum krävs inga ytterligare undersökningar med anledning av detta.

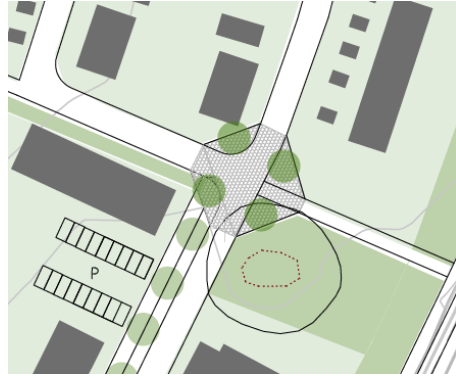


Bild 35. Utdrag ur illustrationsplanen. Bergshällen planlaggs inom allmän platsmark. Det av Blekinge museum föreslagna skyddsområde alternativt undersökningsområde markerad med heldragen svart linje.

Enligt kulturmiljölagen är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning.

Trafik

Gatustruktur

Nuläge

Öster om planområdet går Augerumsvägen som idag trafikeras av ca 2800 fordon per årsmedeldygn. Vägen har sedan 2019 en hastighet på 60 km/h. Det finns idag ingen gång- och cykelväg utmed Augerumsvägen. Vaghållare för Augerumsvägen är Karlskrona kommun. Från Augerumsvägen finns idag en infart till fastigheten Mölletorp 11:7. Af Håkanssonsväg ingår i planområdets södra del och norr om planområdet går Västra Gärdesvägen.

Planförslag och konsekvenser

Infart till planområdet föreslås från Augerumsvägen. Detaljplaneförslaget möjliggör angöring till fastigheten Mölletorp 11:7 via Augerumsvägen genom att fastigheten nås från vändplanen norr om parken.

Detaljplanen medger en breddning av Augerumsvägen vid infarten till området. I samband med detta föreslås vägbanan flyttas västerut för att ge plats åt busshållplats samt anslutande gångvägar eftersom utrymmet annars är för litet mot bostadsfastigheten öster om Augerumsvägen. Korsningen till det nya området föreslås utformas med en mittrefug där det som gående och cyklist är möjligt att passera över vägen i två steg till en framtida busshållplats. Vid ett fullt utbyggt område bedöms 40 km/h vara en lämplig hastighet i anslutning till korsningen.



Bild 36. Förslag till utformning av korsningen vid Augerumsvägen med infart till det nya området med en framtida busshållplats.

Entrén till området ska vara välgestaltad, välkomnande och bidra till områdets identitet. Från infarten möts man av områdets mittpunkt med parken i fonden. I området finns en genomgående gatustruktur med få återvändsgränder. Det bidrar till ett lättorienterat gatunät med valmöjligheter för trafiken att fördelas på flera gator. För att skapa en intressant gatustruktur är gatorna inte helt raka utan lätt böjda. Detta gör att man inte ser hela gatans sträckning utan skapar nyfikenhet av vad som väntar bakom hörnet. Gator formas med tydliga avgränsningar mellan gata och angränsande mark. Gator utformas med tydliga avgränsningar mellan gata och angränsande mark. Del av korsningarna längs huvudstråket föreslås upphöjas och ges en avvikande markbeläggning för att tydliggöras och upplevas som en platsbildning samt reducera hastigheterna i området.

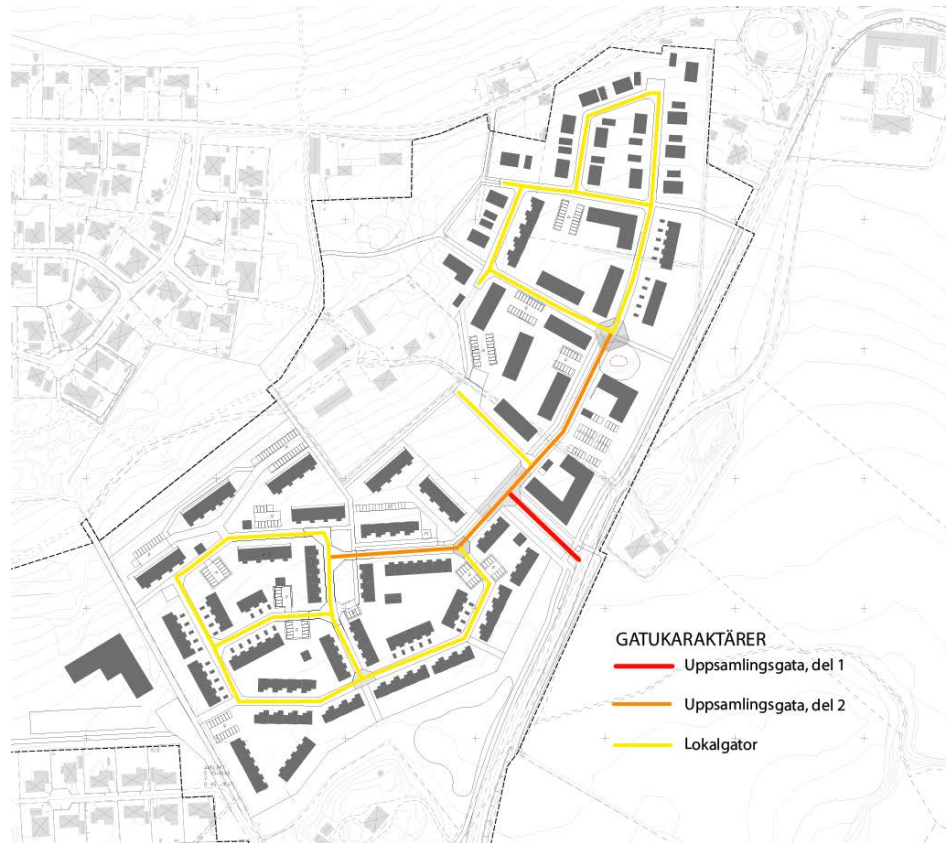


Bild 37. Karta över olika gatukaraktärer inom området. Röd betyder uppsamlingsgata, del 1, orange uppsamlingsgata, del 2 samt gul lokalgator.

Uppsamlingsgata, del 1

Gatusektionen är 22,5 meter för att ge plats åt körbana, gång- och cykelvägar samt trädplantering och dagvattenhantering. Körbanebreddens är 6,5 meter med trädplanteringar längs båda sidorna av gatan. På den västra sidan föreslås zonen för träd även användas för dagvattenhantering genom avledning från parkytan mot fördröjningsytan i anslutning till Augerumsvägen. Längs västra sidan av gatan föreslås en gång- och cykelväg med en bredd på 4,5 meter och på den östra sidan föreslås en gångbana på 2,5 m. Utformningen studeras närmare i kommande projektering och förändringar kan behöva göras.

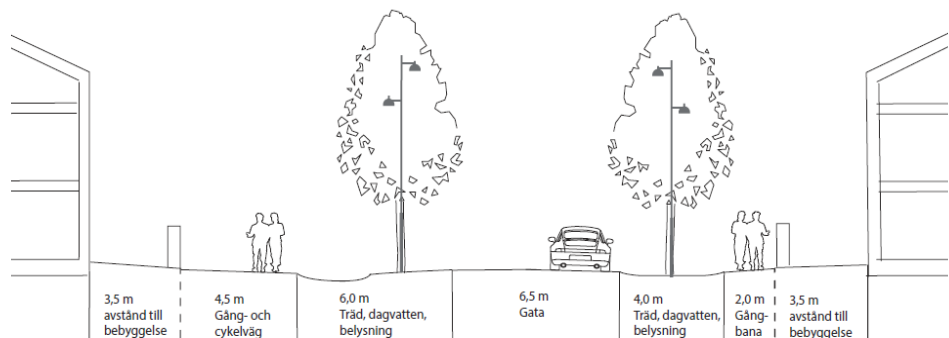


Bild 38. Gatusektion för uppsamlingsgata, del 1 med trädplantering, dagvattenhantering, gång- och cykelväg samt gångbana.

Uppsamlingsgata, del 2

Genom områdets huvudstråk löper en trädkantad gata med separat gångväg i områdets centrala delar. Den del av gatan som ligger i anslutning till parken föreslås vara upphöjd och belagd med exempelvis betongplattor för att markera entréområdet och övergången till parken samt för att minska hastigheten i denna relativt trafikintensiva del. Korsningar ska upplevas som en platsbildning och utformas med trädplantering samt avvikande markbeläggning samt ges en upphöjning för att bidra till reducerade hastigheter i området. Gaturummet är 18 meter fördelat på körbana på 6 meter, som för träd, belysning och eventuellt dagvattenhantering på 4 meter samt en 3 meter bred gångbana.

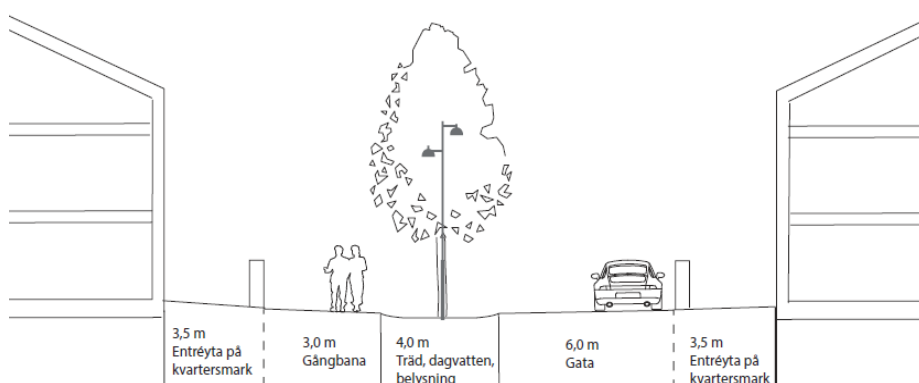


Bild 39. Gatusektion för uppsamlingsgata, del 2 med trädplantering och gångbana.

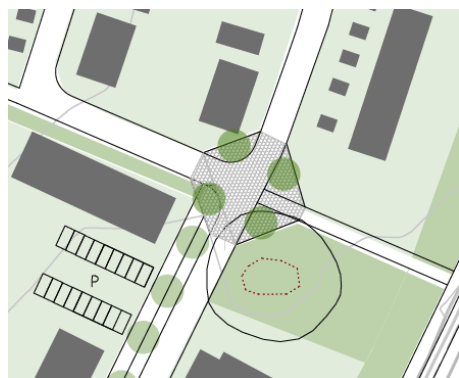


Bild 40. Utdrag ur illustrationsplanen på trädplanterad korsning samt referensexempel.



Lokalgator

Övriga gator i området med längre trafikmängder utformas enligt sektionen nedan för lokalgator. Gaturummet för de nya lokalgatorna är 6,5 meter. Gatorna är överlag i asfalt med ett veck ca 0,75 m från ena sidan, dvs gatan lutar mot denna lågpunkt där det finns dagvattenbrunnar. På denna sida gatan finns även lyktstolpar. På dessa gator cyklar man i blandtrafik. Trädgårdarnas grönska samt häckar bidrar till att förstärka gaturummet.

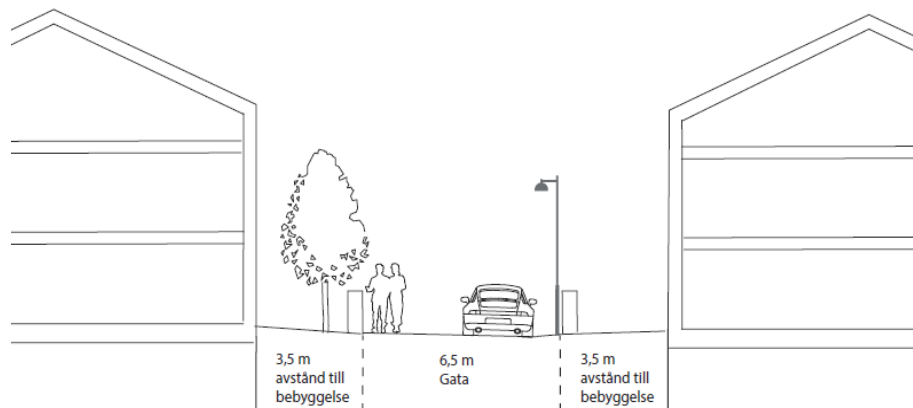


Bild 41. Gatusektion för lokalgator. Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik.

Af Håkanssons väg

Föreslagen ny förskola/skola i anslutning till Spandelstorps allé föreslås trafikförsörjas via en förlängning av Af Håkanssons väg. Trafiken kommer att öka på Af Håkanssons väg vid en exploatering av förskola/skola. Angöring till förskola/skola via Af Håkanssons väg har bedömts som mest lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt på grund av att det idag inte finns några direktutfarer mot denna väg. Utmed ny föreslagen gata inom planområdet innebär en tät bebyggelse att utfarterna kommer att vara många. Angöring genom det nya området bedöms därför utgöra ett sämre alternativ då trafiksäkerheten påverkas negativt. Ökad trafik påverkar bullersituationen för befintlig bebyggelse längs med Af Håkanssons väg. Enligt framtagna bullerutredningar bedöms inte gällande riktvärden att överskridas vad gäller bullernivå vid fasad, däremot överskrids riktlinjerna för en del uteplatser. Se vidare under rubriken buller.



Bild 42. Utdrag illustrationsplanen med förlängning av Af Håkanssons väg till ny föreslagen skola/förskola.

Trafikmätningar har gjorts på angränsande gator i samband med framtagna bullerutredning. Trafikmängderna samt framräknat trafikmängd för prognosår 2040 med fullt utbyggt område framgår av tabellen nedan. En karta som redovisar respektive sträcka finns i bullerutredningen.

Väg/gata	Sträcka	Mätår	ÅDT 2019 ¹	ÅDT 2040 ¹	Andel tung trafik [%]
Augerumsvägen södra	1	2019	2817	4600	6
Augerumsvägen norra	2	2019	2817	3540	6
Västragärdesvägen	3	2019	1000	1330	4
Af Håkanssons väg, östra delen	4	- ¹	320	1060	1
Af Håkanssons väg, västra delen	5	- ¹	130	850	1
Af Håkanssons väg, ny del inkl. angöringsyta skola/förskola	6	- ¹	- ²	700	1
Augerumsvägen, söder om Af Håkanssons väg	7	- ¹	3137	5400	4
Ny entrégata	8	- ¹	- ²	1200	1
Ny huvudgata, vid parken	9	- ¹	- ²	600	1
Ny huvudgata, norrut	10	- ¹	- ²	550	1
Gator inom området med lägre trafikmängd	Se karta	- ¹	- ²	Se karta	1

Bild 43. Tabell över uppmätta trafikmängder samt beräknade trafikmängder för prognosår 2040 med ett fullt utbyggt område

Flödesberäkningar från området har gjort för att bedöma trafikfördelning i anslutning till området samt även mot anslutningarna till väg 28 efter synpunkter från Trafikverket. De röda pilarna i kartan nedan symboliserar trafikmängden från områdets entré mot Augerumsvägen och de blå pilarna trafikmängden från den planerade nya förskolan/skolan med utfart via Af Håkanssons väg. Längre ut från området har dessa trafikmängder slagits ihop och redovisas istället som svarta pilar. Kommunens bedömning är att flertalet av de boende och användarna inom det nya området kommer att ha målpunkt söderut. Resultatet i uppskattningen är att det vid fullt utbyggt område blir en ökning på ca 600 fordon ÅDT vid August Palmgrens väg/Angöringen samt ca 120 fordon ÅDT vid Tors Korsrondellen.

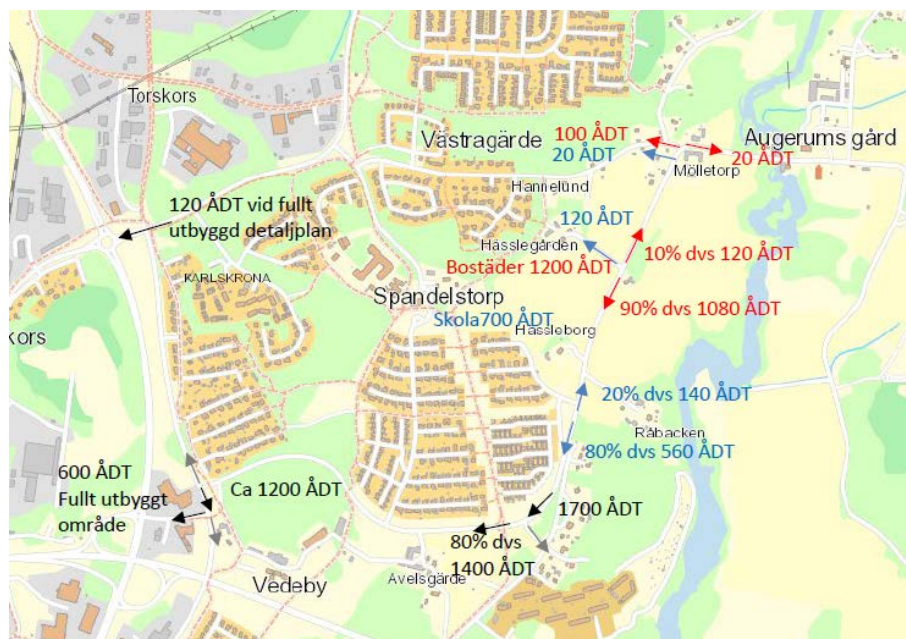


Bild 44. Sammanställning av bedömning av flödesfördelning av trafik från planområdet.

Trafikverket bedömer inte att tillkommande trafik från aktuellt detaljplaneområde kommer innebära några kapacitetsproblem för det statliga vägnätet i nuläget men att vidare analys kan behöva göras vid planläggning av ytterligare områden som påverkar det statliga vägnätet och berörda anslutningspunkter till Rv 28. Kommunen bedömer inte att det krävs några åtgärder på befintligt vägnät med anledning av den trafik som alstras genom det nya planområdet.

Gång- och cykel

Nuläge

Gång- och cykelväg finns i Spandelstorps allé som sträcker sig till planområdets västra del. I alléns förlängning finns en grusväg som går genom skogspartiet mellan planområdet och Västra Gärdesvägen. Norr om Västra Gärdesvägen fortsätter en gångstig mot Hasslegården. Utmed Västra Gärdesvägen finns trottoar fram till grusvägen som leder väster om planområdet. Västra Gärdesvägen är i behov av en gångbana, eller helst gång- och cykelväg, eftersom vägen är smal och det är relativt stor andel tung trafik. Gång- och cykelväg saknas idag längs Augerumsvägen.

Planförslag och konsekvenser

Utmed infartsgatan till området föreslås en separat gång- och cykelbana på södra sidan av gatan och en gångväg på den norra. Utmed trädallén i områdets centrala del föreslås en separat gångbana. För övriga planerade lokalgator inom området föreslås gång- och cykeltrafik ske i blandtrafik. En gång- och cykelväg föreslås söder om föreslagen tomt för skola/förskola för att koppla ihop bostadsområdet med befintlig gång- och cykelväg genom Spandelstorps allé. En gång- och cykelväg föreslås även utmed östra sidan av tomten för skola/förskola, i förlängningen av Af Håkansson väg. Denna gång- och cykelväg föreslås kopplas an till befintlig gång- och

cykelväg nordväst om området. I den norra delen av området föreslås också kopplingar för gående och cyklister österut samt mot Västra Gärdesvägen. Utmed Augerumsvägens västra sida föreslås en nya gång- och cykelväg som fortsätter ner genom Spandelstorp mot Spandelstorps allé. I den norra delen av Augerumsvägen mot korsningen med Västra Gärdesvägen/ Östra Augerumsvägen försvårar befintliga bostadsfastigheter längs med Augerumsvägen att bredda vägen för att ge plats för gång- och cykelväg. Anslutningar föreslås in i det nya området som i sin tur har anslutningar norrut mot Västra Gärdesvägen. Befintliga bostadsfastigheter längs Västra Gärdesvägen ligger nära körbanan vilket försvårar en breddning för att rymma gång- och cykelväg. Möjligheten till en gångbana bör studeras i den kommande planeringen.



Bild 45. Illustration över föreslagna nya gång- och cykelvägar samt gångvägar inom området.

Ridvägar

Nuläge

Grusvägen mellan Spandelstorps allé och Västra Gärdesvägen används idag av ryttare som har ett behov av att ta sig från Avelsgårde och ridskolan norrut mot naturområdena.

Planförslag och konsekvenser

Grusvägen ingår inte i planområdet och planförslagets struktur försvårar inte möjligheten för ryttare att ta sig fram eftersom området som bebyggs till största delen är jordbruksmark. Hästar likställs med motorfordon, dvs de ska framföras på körbanan och inte på gc-vägar. En skillnad är dock att de även får framföras i terräng. Det finns ingen aktiv planering av ridvägar inom kommunen idag. Bron vid Augerum är problematisk för både ryttare och gående och cyklister. En ny bro över Lyckebyån har studerats med anledning av detta. Frågan studeras vidare i arbetet med den nya översiktsplanen som nu är under framtagande.

Kollektivtrafik

Nuläge

Busslinje 129 mot Kätilsmåla och Sälleryd trafikerar Augerumsvägen med en turtäthet på två turer/dag. Linje 3 trafikerar Spandelstorpsvägen. Närmsta busshållplats är Spandelstorp som ligger ca 100 meter väster om planområdets sydvästra del och ca 600 meter från områdets norra del. Turtätheten för linje 3 är mycket god.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger en breddning av Augerumsvägen för att möjliggöra yta för en framtida busshållplats i anslutning till planområdets infart. I samband med detta föreslås vägbanan flyttas västerut för att ge plats åt busshållplats samt anslutande gångvägar eftersom utrymmet annars är för litet mot bostadsfastigheten öster om Augerumsvägen.

Parkering och angöring

Karlskrona kommun har tagit fram ett förslag till Riktlinjer för parkering, cykel och bil som antogs av kommunfullmäktige i juni 2017. Enligt förslaget ingår aktuellt planområde i zon C med en generell parkeringsnorm på 0,8 bilar per lägenhet och 2 bilar per småhus. Detta angivna parkeringsbehov kan minskas om olika typer av åtgärder genomförs som införande av bilpool, samutnyttjande av parkeringsplatser samt olika typer av färdmedelpåverkande åtgärder, sk mobility management.

Även närheten till god kollektivtrafik och god infrastruktur för gående och cyklande kan minska parkeringsbehovet. För cykelparkering ges enligt förslaget ingen reduktion.

Flerbostadshus	ZON A	ZON B	ZON C	ZON D
		(Anställda + besökare)		
P-platser per 1000 kvm BTA	7+1	9+1	11+1	13+1
P-platser per 1 rum och kök	0,2	0,2	0,4	0,5
P-platser per 2 rum och kök	0,4	0,4	0,6	0,7
P-platser per 3 rum och kök	0,6	0,7	0,9	1,0
P-platser per 4 rum och kök och större	0,8	0,9	1,2	1,3
10% av platserna ska vara tillgängliga för besökare				
Småhus	ZON A	ZON B	ZON C	ZON D
P-platser per hus	1	2	2	2
P-platser per hus vid gemensam parkering	0,9	1,5	1,5	1,7
10% av platserna ska vara tillgängliga för besökare				
Skolverksamhet	ZON A	ZON B	ZON C	ZON D
		(Anställda + besökare)		
Förskola: p-platser per 1000 kvm BTA	2+10	2+10	2+15	3+20
Grundskola: p-platser per 1000 kvm BTA	3+0,6/klass	5+0,6/klass	6+0,6/klass	7+0,6/klass
Gymnasieskola: p-platser per 1000 kvm BTA	4	5	6	7

Bild 46. Utdrag ut Riktlinjer för parkering. Parkeringstal för bil. Området ligger i zon C.

För friliggande hus, parhus och kedjehus sker angöring och parkering direkt intill den egna bostaden. Biluppställningsplatserna till friliggande hus och parhus bör ligga efter varandra så att bredden på luckan mot gatan kan minimeras. Garage kan placeras ett par meter bakom huvudbyggnadens linje mot gatan så att det finns plats för en extra bil.

För radhus ska boendeparkering framför allt samlas i gemensamma parkeringsgårdar. Parkeringen ska avgränsas mot gatan med häck eller staket. Placering av parkeringsgårdar i exponerade lägen såsom gatufonder och öppna kvartershörn bör undvikas. Parkeringssystemen utformas med omsorg för att undvika stora asfaltsytor.

För flerbostadshus kan de gemensamma parkeringssystemen få bli något större. Parkeringar till flerbostadshus bör lokaliseras till husens baksida eller avgränsas med häckar eller staket. Oljeavskiljare för parkeringar kan komma att krävas.

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

Livsmedelsbutik finns väster om planområdet. Samhällsservice finns i Lyckeby centrum och vid Slottsbacken och Amiralen, ca 3 km från området. Väster om området finns två förskolor samt Spandelstorpsskolan f-6. I Hässlegården, norr om området finns en förskola och på Musikgatan, väster om området, finns förskola. Närmaste 6-9-skola är Vedeby skolan. På Musikgatan, ca 700 meter väster om området finns planlagd mark för skola/förskola som inte är utnyttjad idag.

Planförslag och konsekvenser

Den västra delen av planområdet planläggs för skola/förskola. Området omfattar ca 1,5 ha. Markanvändningen förskola/skola föreslås kompletteras med användningarna centrum, vård samt bostäder. Kvarteren kring områdets infart och park medger, förutom bostäder, även centrumändamål vård samt skola för en av kvarteren. Den föreslagna utbyggnaden av området kommer genom ökat befolkningsunderlag att stärka underlaget för den befintliga närservicen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Området planerat för ny bebyggelse ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp men bebyggelsen i anslutning till området ingår förutom Mølletorp 4:16 öster om Augerumsvägen. Den befintliga bebyggelsen inom planområdet ingår endast i verksamhetsområdet för avlopp men inte för vatten förutom Hässleborg som ingår i båda verksamhetsområdena.

Planförslag och konsekvenser

Anslutningspunkter för vatten och avlopp finns i områdets norra och södra del och kapacitet finns att koppla på den nya bebyggelsen. De nya huvudledningarna dras i de nya gatorna genom området. För att få självfall i ledningarna mot anslutningspunkten i söder höjs del av området i anslutning till fördröjningsytan. Vid schaktning inom södra delen av området finns risk för skada på det skyddande lerlagret. Det rekommenderas därför att man vid byggnation undviker att schakta genom det skyddande lerlagret. Detaljplanen innehåller planbestämmelser inom det utpekade riskområdet för påverkan på Avelsgärde vattentäkt om att schakt genom lerlagret ska förses med tät botten samt att diken på morän inom detta område ska konstrueras med tät botten. Även fördröjningsytan ska förses med tät botten. Med tät botten avses ett strömningsavskärande skikt med syfte att förhindra infiltration av dagvatten till grundvattnet.

Verksamhetsområdet för vatten- och avlopp utökas med den nya bebyggelsen.

Grundvatten

Nuläge

Området ligger inom det föreslagna sekundära skyddsområdet för Avelsgärde grundvattentäkt. Grundvattenförekomsten är huvudvattentäkt åt Blekingesjukhuset i Karlskrona. Vattentäkten bedöms ha högt skyddsvärde.

Föreslagna skyddsföreskrifter innebär bl.a. att:

Berg- och jordvärme kan påverka vattentäkten och kräver tillstånd.

- Bilar får inte tvättas på plats med avrinning till dagvattenbrunn eller infiltration i marken, exempelvis gräsytor. Förbudet gäller inte tvätt i garage eller annan plats med avlopp till spillvattenledning.
- Samråd med vattentäktens huvudman vid schaktning vid t.ex. väg- och husbygge.
- Väghållare ska samråda inför utformningen av system för uppsamling av dagvatten från nya vägar.
- Stallgödsel, djururin och gödsel får inte lagras direkt på mark.

I framtagna riskbedömning avseende påverkan på Avelsgärde vattentäkt har en interpolering av grundvattennivån inom detaljplaneområdet gjorts baserat på uppmätta grundvattennivåer i oktober 2019. Interpoleringen visar på en generell grundvattenströmning inom detaljplaneområdet mot sydsydöst. Det är endast i de sydvästra delarna av detaljplaneområdet som grundvattenströmningen är riktad mot grundvattentäkten. Detta område benämns riskområde i kartan nedan. Grundvattnet inom resterande delarna av detaljplaneområdet bedöms strömma vidare österut mot Lyckebyån.

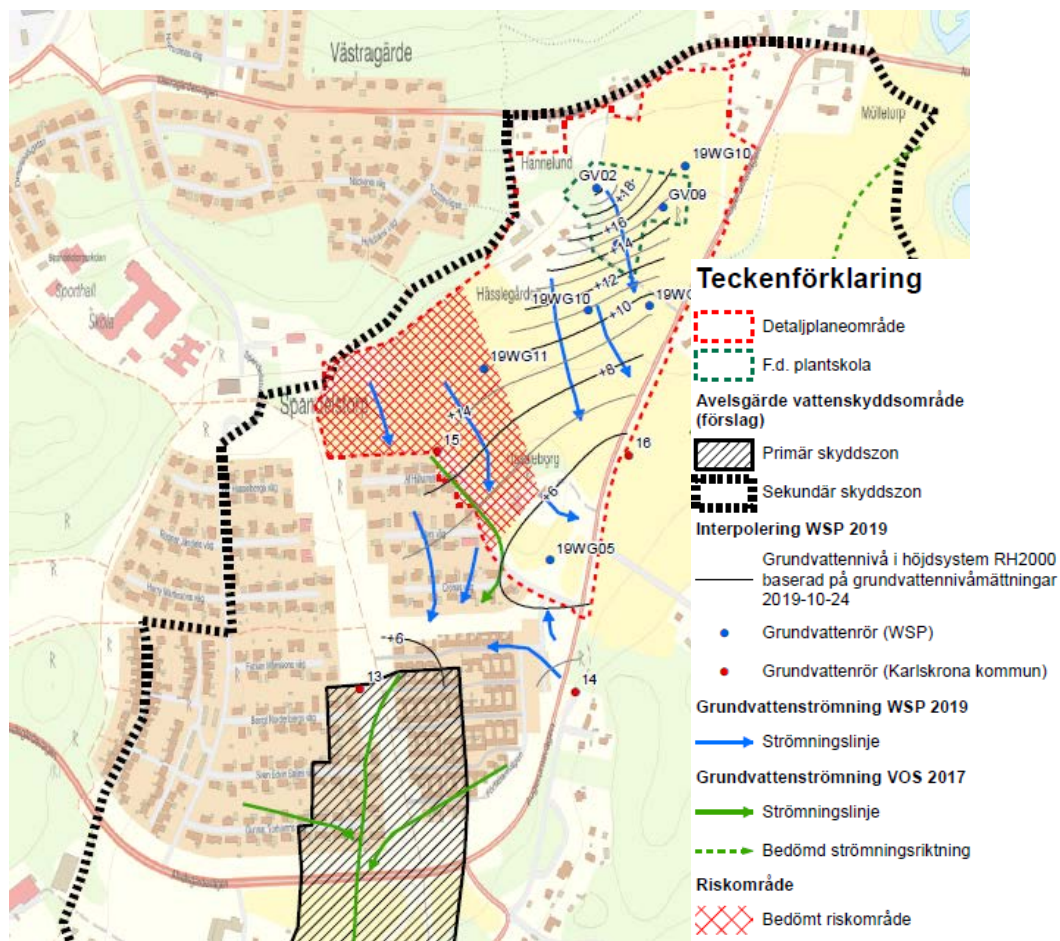


Bild 47. Grundvattennivåer och strömningsriktningar inom detaljplaneområdet.
Källa: Riskbedömning Avelsgårde vattentäkt, WSP, 2019

Enligt riskbedömningen är slutsatsen efter genomgång av befintligt underlagsmaterial samt kompletterande provtagningar att ett lager av finsediment (siltig lera och lerig silt) med en mäktighet på 1-8 meter finns på ett djup mellan 0,5 och 1 meter under markytan. Grundvattenbildningen inom detaljplaneområdet bedöms i dagsläget vara liten till följd av finsedimentens låga genomsläpplighet.

Planförslag och konsekvenser

Enligt framtagna riskbedömning är det endast inom i rapporten utpekade riskområde som det bedöms finnas risk för förorenings-spridning mot vattentäkten. Inom stora delar av detta område finns dock ett skyddande lerlager. Lerlagrets utbredning antas motsvara området där ytjordarten enligt SGU består av glacial silt (se karta under rubriken dagvatten). Inom de områden där ett skyddande lerlager förekommer är risken för förorenings-spridning mot vattentäkten (t ex från ett utsläpp vid en olycka, eller från ett eventuellt förorenat dagvatten) mycket liten. Vid schaktning inom utpekade riskområde finns risk för skada på det skyddande lerlagret. Det rekommenderas därför att man vid byggnation undviker att schakta genom det skyddande lerlagret. Detaljplanen innehåller planbestämmelser inom det utpekade riskområdet för påverkan på Avelsgårde vattentäkt om att schakt genom lerlagret ska förses med tät botten samt att diken på morän

inom detta område ska konstrueras med tät botten. Även fördröjningsytan ska förses med tät botten. Med tät botten avses ett strömningsavskärande skikt med syfte att förhindra infiltration av dagvatten till grundvattnet.

I de nordvästra delarna av det bedömda riskområdet förekommer genomsläppliga jordarter. Vid händelse av utsläpp av föroreningar finns här en större risk för påverkan av vattentäkten. Inom detta område bör arbete med maskin bedrivas med försiktighet för att undvika utsläpp vid olycka. Risken för spridning av föroreningar från dagvattenhantering inom riskområdet kan minskas genom att diken inom detta område konstrueras med tät botten. Den planerade dagvattendammen är placerad till största delen på skyddande finsediment. Vid skyfall kommer dock troligen mindre moränområden att översvämmas vilket kan leda till infiltration av dagvatten till grundvattnet.

De föroreningar som konstaterats i grundvattnet inom området för den f.d. plantskolan har inte påträffats i grundvattnet söder om plantskolan. Påträffade föroreningar i jord och grundvatten bedöms därmed inte utgöra en risk för vattentäkten.

Grundvattenbildningen inom detaljplaneområdet bedöms i dagsläget vara liten till följd av finsedimentens låga genomsläpplighet och grundvattnets bedömda strömningsriktning. Vattenkvantiteten för Avelsgärde vattentäkt bedöms därför inte påverkas vid anläggning av hårdgjorda ytor inom detaljplaneområdet.

Efter anslutning till befintligt dagvattennät bedöms dagvattnet inte utgöra någon risk för Avelsgärde vattentäkt eftersom det transporteras i slutna ledningar och släpps i Lyckebyån, cirka en kilometer söder om vattentäkten.

Dagvatten

Nuläge

Utbyggnadsområdet angränsar till befintliga bostadsområden där det finns allmänna dagvattensystem. Längs cykelbanan vid Spandelstorps allé går två parallella dagvattenledningar. Dessa tar olika vägar ner genom Lyckeby och sammanstrålar i ett gemensamt utloppsdike norr om Lyckå slottsruin. Dagvattnet från sydöstra delen av Hässlegården måste beaktas då det leds via ledningar ner till ett dike i det nu tilltänkta utbyggnadsområdet. Det befintliga ledningssystemet har inte kapacitet att ta emot dagvattnet från planområdet genom en traditionell dagvattenhantering utan även öppna dagvattenlösningar behövs inom planområdet för att fördröja vattnet.

Området ligger inom det föreslagna sekundära skyddsområdet för Afvelsgärde grundvattentäkt vilket innebär vissa restriktioner enligt förslag till skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet samt rekommenderade åtgärder enligt framtagna riskbedömning för vattentäkten med anledning av påverkan av detaljplanen. Lyckebyån är huvudvattentäkt för stora delar av Karlskrona kommun vilket innebär att inget dagvatten får ledas ut i ån uppströms vattenverket. Området längs ån är vattenskyddsområde.

Utsläppspunkt för planområdet är Lyckebyån ca 2 km söder om området, nedströms råvattenintaget. Lyckebyån mynnar sedan ut i Lyckebyfjärden. Det är av stor vikt att inget vatten från området avleds österut mot Lyckebyån.

Planförslag och konsekvenser

En fördjupad dagvattenutredning har tagits fram under 2018. Grundprincipen för att säkerställa en långsiktig hållbar dagvattenhantering är att byggnader ska placeras på höjdparter och grönytor i lågstråken, dagvattenflöden ska begränsas genom fördröjning. Och att dagvattnets föroreningsbelastning ska begränsas genom naturlig rening på väg till recipient.

Avledning av dagvatten inom området föreslås ske genom slutna dagvattenledningar till diken som mynnar i dagvattenmagasin i områdets lågpunkt i den södra delen där fördröjning sker innan vattnet leds ut i det befintliga ledningsnätet. Dagvatten från det nya området mynnar sedan ut i Lyckebyån längre nedströms, i Lyckeby.

Höjdförhållandena i utbyggnadsområdet är sådana att det finns ett naturligt fall genom stora delar av området ner till lägsta punkten som ligger i närheten av befintligt ledningsnät. Flödet ut från området regleras till 30 l/s.

Tomtmarken ska förutom i undantagsfall anläggas högre än gatorna för att regnvatten ska rinna av från husen och tomterna ut mot gatorna och för att få fall i ledningarna. Inom kvartersmark kommer det mesta vattnet att avledas i ledningsnät. För de hus som är belägna längs med dagvattenstråk i söder finns möjlighet att avleda dagvatten från takytor direkt till detta stråk via utkastare.



Bild 48. Förslag på dagvattenhantering inom området enligt dagvattenutredningen. Gröna linjer=Dagvattenledningar, Blå linjer=Dike/Svackdike, Gul linje=Ytlig avledning vid kraftigare regn (naturlig ytligt utlopp) Källa: Fördjupad dagvattenutredning, WSP, 2018. Behov finns av vissa justeringar efter ny utformning av den norra delen av området.

Enligt dagvattenutredningen är det också möjligt att fördröja flödet i den sydvästra delen av parken. Detta område bör vara placerat betydligt lägre än vägen söder om parken. Vid kraftiga flöden bör det finnas en ytlig väg för vattnet som leder dagvattnet via svackdike på västra sidan om entrévägen vidare till ny fördröjningsdamm. Även trädplanteringarna längs uppsamlingsgatan, del 2, ger möjlighet till att avleda del av vattnet från vägen.

Enligt dagvattenutredningen är det dimensionerande dagvattenflödet i planområdet enligt gällande minimikrav för tät bebyggelse 3 218 l/s vilket

motsvarar ett regn med 20 års återkomsttid och 10 minuters varaktighet, inklusive klimatfaktor 1,25. Beräkningarna i dagvattenutredningen visar att fördröjningsytan i den sydöstra delen har utrymme för en fördröjningsvolym på ca 6500 m³ under förutsättning att botten på fördröjningsmagasinet kan förläggas på +10,9 och att vatten kan stiga till +12,50 (25 cm under lägsta punkten på Augerumsvägen). Avskärande diken i nord väst samt dike längs med cykelväg i sydöst kommer att tillsammans med försänkning i parkmarken att ha en fördröjande effekt på ca 500 m³. Sammantaget finns en fördröjningsvolym på ca 7000m³ i planområdet.



Bild 49 . Exempel på ett brett svackdike.

Längs med Augerumsvägen föreslås att ett svackdike placeras för att ta hand om dagvatten från den östra delen av planområdet. I nordöstra delen av området avvattnas ett mindre befintligt bostadsområde. Vattnet omhändertas i ett avskärande dike som sedan leds igenom parkområdet vidare ner till fördröjningsmagasinet. Vattnet från förskola/skola samt västra området av planområdet mynnar i ett dike som sedan rinner vidare till fördröjningsdammen.

Behov finns av avskärande dike för att förhindra att vatten från naturmarken och bostadsområdena väster om planområdet rinner vidare ner i planområdet. Dessa planläggs som allmän plats, NATUR.

Dagvattenhantering blir en del av parkens utformning och även fördröjningsytan mot Augerumsvägen kan ges en utformning som även ger kvalitéer för området. Överlag är ytorna för dagvattenhantering främst planlagd som allmän plats, PARK, eftersom dagvattenanläggningarna även kräver skötsel och att ytorna även fyller andra funktioner.

Enligt framtagna riskbedömning för påverkan på Avelsgärde vattentäkt bedöms transport av dagvatten i öppna diken inom detaljplaneområdet inte utgöra någon risk för Avelsgärde vattentäkt, där diken går i finsediment med ett förmodat underliggande skyddande lerlager, varken inom eller utanför bedömda riskområdet. Där diken går i morän inom det bedömda riskområdet finns dock risk för infiltration till grundvattenförekomsten med potentiell vidare transport av eventuella föroreningsämnen till Avelsgärde vattentäkt. Detaljplanen innehåller planbestämmelser inom det utpekade

riskområdet för påverkan på Avelsgärde vattentäkt om att schakt genom lerlagret ska förses med tät botten samt att diken på morän inom detta område ska konstrueras med tät botten. Även fördröjningsytan ska förses med tät botten. Med tät botten avses ett strömningsavskärande skikt med syfte att förhindra infiltration av dagvatten till grundvattnet.

Dammen är huvudsakligen placerad inom ett område där ytjordarten, enligt SGU:s kartering, utgörs av finsediment. Endast en liten del av dammen är placerad ovan morän. Det finns därför endast en lite risk för infiltration av dagvatten till grundvattnet vid normal nederbörd eftersom finsedimenten utgör ett skydd mot infiltration. Vid skyfall, där ett något större område med morän kan förväntas översvämmas, ökar risken för infiltration. Dammen ligger nära, men inte inom det bedömda riskområdet. Risken för att eventuellt dagvatten som infiltrerar till grundvattnet sprids till vattentäkten bedöms därför som väldigt liten. Eftersom osäkerheter alltid förekommer vid interpolering av grundvattennivåer och vid kartering av jordartgränser rekommenderas det utifrån försiktighetsprincipen att dammen och angränsande översvämningsyta på morän utförs med tät botten, vilket regleras genom en bestämmelse på plankartan.

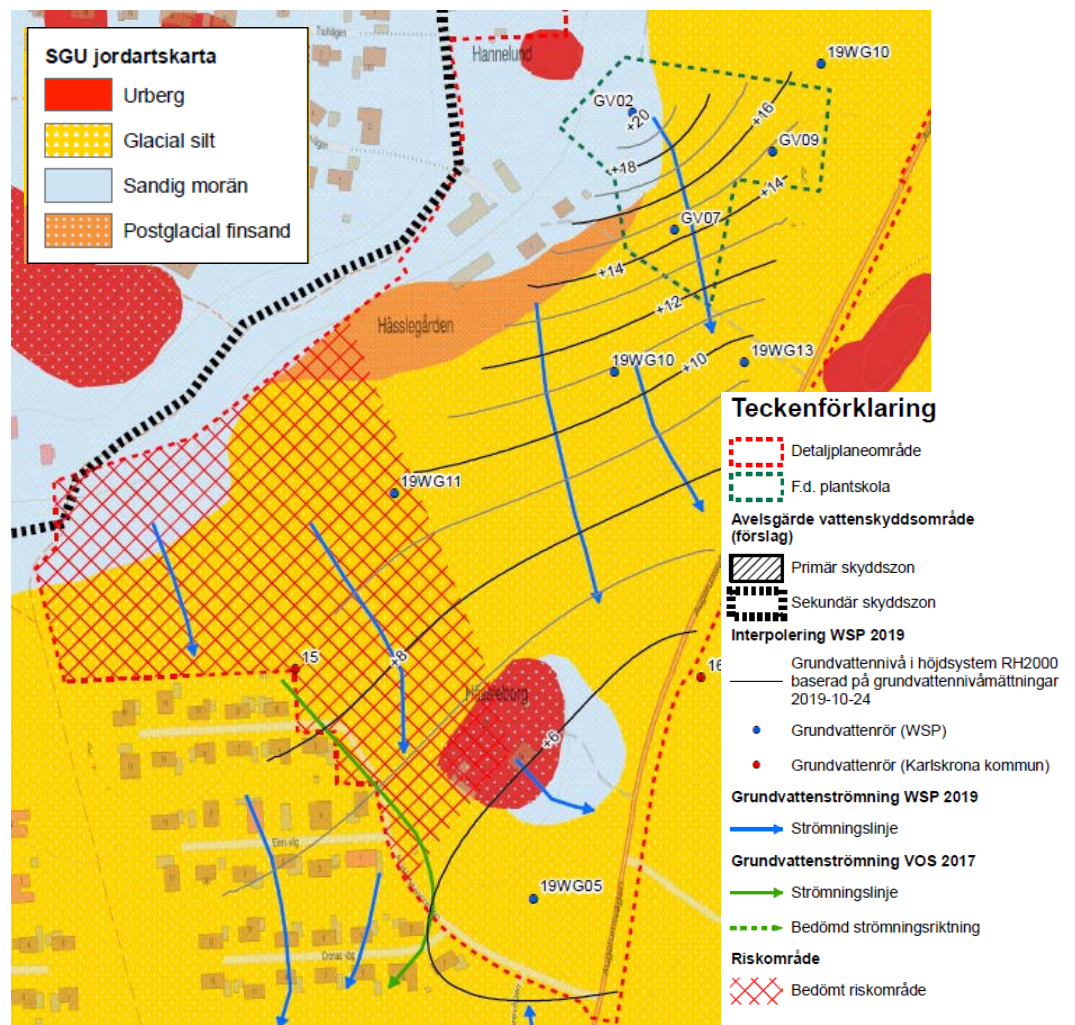


Bild 50. Jordartskarta med grundvattnets strömningsriktning samt riskområde för Avelsgärde vattentäkt. Källa: Riskbedömning Avelsgärde vattentäkt, WSP, 2019

Efter anslutning till befintligt dagvattennät bedöms dagvattnet inte utgöra någon risk för Avelsgärde vattentäkt eftersom det transporteras i slutna ledningar och släpps i Lyckebyån, cirka en kilometer söder om vattentäkten.

Enligt dagvattenutredningens föroreningsberäkningar kommer vattenkvaliteten på dagvattnet från planområdet efter exploateringen att försämrats något för vissa parametrar samt förbättras för andra parametrar. Detta gäller framförallt påverkan från ytor för vägar och parkeringar. Med anledning av detta rekommenderas i första hand reningsåtgärder för hantering av dagvatten från dessa ytor. Takvattnet anses betydligt mindre förorenat och därför bör dess hantering främst innefatta fördröjningsåtgärder. Det noteras att halterna av P, N och SS minskar efter exploatering, anledningen till detta är att jordbruksmark är en stor källa för dessa föroreningar. Detta bedöms vara positiv då recipienten har övergödningsproblematik.

Enligt Dagvattenplan för Karlskrona kommun (som förväntas antas av kommunfullmäktige våren 2020) anges att oljeavskiljare ska användas för parkeringsplatser med plats för över 100 fordon generellt. Inom vattenskyddsområden ställs dock högre krav, men någon gräns för antalet parkeringsplatser anges inte i Dagvattenplanen. Då området är inom den sekundära zonen för grundvattentäkten Afvelsgärde föreslås att oljeavskiljare placeras vid ett flertal strategisk platser för att ta hand om de platser där ett större antal parkeringar är samlade. Oljeavskiljarna ska placeras inom kvartersmark och parkeringsytorna ska avledas i separat system till dessa. Oljeavskiljare ska placeras för att säkerställa ett minimalt utsläpp av olja som har möjlighet att transporteras till grundvattentäkten. Det observeras även att ytterligare rening kommer att ske nedströms utredningsområdet då det förväntas att en viss rening kommer att ske i diken nedströms innan dagvatten når recipienten.

Enligt muntlig information från Mölletorps byalag ska det finnas dräneringar i åkern som leder vatten under Augerumsvägen och vidare ner till Lyckebyån. Då Lyckebyån bör skyddas från utsläpp ifrån planområdet bör befintliga ledningar i området ledas in i nya fördröjningar för att sedan hanteras på samma sätt som övrigt dagvatten inom området.

Enligt föreslagna skyddsföreskrifterna för Avelsgärde vattentäkt krävs samråd med vattentäktens huvudman inför utformningen av system för uppsamling av dagvatten från nya vägar.

Se även under rubrikerna *Grundvatten*, s. 43, *Risk för högt vattenstånd*, s. 61 samt *Miljö kvalitetsnormer*, s 64.

El, tele, optik och uppvärmning

Nuläge

Affärsverken har elledningar i angränsade gator och fiber finns i anslutning till området. Karlskronas fjärrvärmenät är idag inte utbyggt till planområdet. Inom området har Skanova ledningar.

Planförslag och konsekvenser

Området ansluts till befintligt distributionsnät för el. Inom området finns enligt dialog med Affärsverken behov av fyra nya transformatorstationer för att försörja den nya bebyggelsen med el. Dessa är fördelade på olika platser inom området. I detaljplanen regleras att avståndet från transformatorstation till byggnad eller brännbart upplag ska vara mer än fem meter.

Enligt Affärsverken finns möjlighet att utöka fjärrvärmenätet så att området kan anslutas vilket ses som mycket positivt eftersom bergvärme inte är lämpligt med hänsyn till påverkan på Afvelsgärde vattentäkt. Solvärme kan också studeras vidare som en alternativ uppvärmningskälla.

De flesta ledningarna inom området kommer att behöva flyttas eftersom förslaget inte kunnat anpassas efter ledningarna. I huvudsak läggs nya ledningar i gatorna och i andra hand i u-områden.

Avfall

Nuläge

En återvinningsstation finns idag placerad vid Af Håkanssons väg. Enligt Affärsverken är det idag trångt, bilen står ute i vägen när man tömmer vissa behållare.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen bebyggelse kommer medföra en ökad mängd hushållsavfall inom området. Kommunal avfallshantering föreslås. Miljöhus kommer att finnas för flerbostadshusen. Ytan för en utökad återvinningsstation vid Af Håkanssons väg har flyttats till ett läge vid Författarevägen för att undvika siktsvårigheter vid planerad gång- och cykelväg samt för att undvika korsningen Af Håkanssons väg/ Författarevägen. Återvinningen planläggs för ändamålet.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. I Översiktsplan 2030 har Karlskrona kommun tagit ställning till hur barnperspektivet ska tas tillvara i plansammanhang.

Planområdet berör de barn, yngre som äldre, flickor som pojkar, som rör sig genom området samt de skol- och förskolebarn som planeras att vistas inom planområde vid en utbyggnad en ny skola. Gång- och cykelvägen genom Spandelstorps allé samt gång- och cykelvägen väster om området är stråk som många barn och ungdomar rör sig på. Andra målpunkter inom närområdet är lekparken vid Spandelstorps allé, lekparken väster om området, Spandelstorps skolan, Sagolundens förskola, Spandelstorps gårds förskola samt ICA Lunden.

Genom att området bebyggs med bostäder skapas en trevligare, tryggare och mer upplyst miljö i området. Nya bostäder med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar ger barn och ungdomar större möjlighet att röra sig självständigt. Förskolans gård kan även bli en mötesplats för barn och familjer de tider förskolan är stängd.

Jämställdhet och mångfald

Programområdet föreslås utvecklas med bostäder, centrumfunktioner, vård samt skola. Områden där olika funktioner integreras bidrar till en levande miljö. 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 mångfaldhetsympunkt och handlar om att alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna barn på förskola och skola, handla, möjlighet till aktiviteter, möjlighet till ett boende för hela livet m.m. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar.

Nya bostäder och skola/förskola i ett läge med närhet till rekreation, service, kollektivtrafik och gång- och cykelvägar stärker kopplingarna mellan bebyggelsen och olika målpunkter och skapar goda förutsättningar för enklare vardag för medborgarna.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet ligger i närheten av ett väl utbyggt gång- och cykelnät i stadsbygden med närhet till kommersiell och offentlig service. Detaljplanen skapar förutsättningar för bostäder, vård, centrumändamål och skola vilket kommer att öka antalet människor som uppehåller sig i området under fler tider på dygnet. För att skapa trygga och trivsamma miljöer inom planområdet bör särskild vikt läggas vid utformning av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir attraktiva, tillgängliga och trygga. Ett rikt socialt liv i området under en större del av dygnet skapar trygghet och säkerhet och verkar även brottsförebyggande.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret stoppområde höga objekt, influensområde luftrum och influensområde väderradar. Bedömningen är att planförslaget inte påverkar riksintressena.

Kommunöverskridande

Planen berör inga kommunöverskridande frågor.

Strandskydd

Inom planområdet finns äldre diken för dränering av åkermarken. Dessa föreslås till viss del ersättas av nya dagvattendiken i andra lägen. Länsstyrelsen har genom beslut daterat i augusti 2019 gjort bedömningen att de aktuella dikena inte kan anses vara naturliga vattendrag och att strandskydd därmed inte gäller.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Planområdets lokalisering intill Augerumsvägen och Västra Gärdesvägen innebär att området delvis är påverkat av buller. I och med att området planeras för ny bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse. Nedan redogörs för de riktvärden som gäller för ny respektive befintlig bebyggelse.

För nybyggnation av bostäder gäller Trafikbullerförordningen SFS 2015:216, med förordningsändring SFS 2017:359 som trädde i kraft 1 juli 2017. Riktvärdena i förordningen gäller detaljplaneärenden påbörjade från och med 2 januari 2015. I bild 51 följer en sammanfattning av riktvärdena.

Beskrivning	Dygnsekvivalent ljudnivå L_{Aeq}	Maximal ljudnivå L_{AFmax}
Utomhus vid fasad	60 dBA*	-
Vid uteplats i anslutning till bostad	50 dBA	70 dBA

* För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör ej 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad överskridas.

Bild 51 . Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad. Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids bör nivån inte överskrida med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme dagtid.

Enligt Boverket bör varje bostad ha tillgång till en uteplats eller balkong, gemensam eller privat, med god ljudmiljö i nära anslutning till bostaden. Balkonger och uteplatser bör normalt placeras på bostadens tysta sida. Om detta ej är möjligt så kan en acceptabel ljudmiljö ibland skapas till exempel med en genomtänkt planlösning, delvis inglasning eller ljudabsorberande ytskikt. Finns det en uteplats som klarar riktvärdena så kan t.ex. en balkong på den bullriga sidan utgöra ett komplement.

Bedömningsgrunden för förskolor/skolors skolgård är baserad på Naturvårdsverkets vägledning ”Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik” (2017) NV-01534-17, se Tabell 3, där det konstateras att nya skolor och tillhörande skolgårdar bör planeras så att barns miljöer blir bra.

Beskrivning	Dygnsekvivalent ljudnivå L_{Aeq}	Maximal ljudnivå L_{AFmax}
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50 dBA	70 dBA
Övriga vistelseytor inom skolgården	55 dBA	70 dBA*
*Får ej överskridas mer än 5ggr per maximme under ett årsmedeldygn under tiden skolgården nyttjas.		

Bild 52 . Riktvärden för ny skolgård (frifältsvärde) enligt Naturvårdsverkets vägledning.

För befintliga bostäder uppförda innan 1997 gäller riktlinjer för äldre befintlig miljö enligt en praxis från Naturvårdsverket som innebär att åtgärder behöver övervägas om buller- värdet överstiger 65 dBA ekvivalent från vägbuller vid fasad. Ljudnivåer vid uteplats utvärderas ej för äldre befintlig miljö.

Vid bullerstörning vid bostäder i nyare befintlig miljö, d. v. s. om bostäderna byggts eller om det skett en väsentlig ombyggnad av infrastruktur efter 1997 gäller Infrastrukturpropositionen. Väsentlig ombyggnad kan också innebära att omgivningen förändras genom tex bebyggelse så att trafikmängden väsentligt förändras. Riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader anges i Regeringens proposition 1996/97:53 Infrastrukturinriktning för planerade transporter. Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt ej överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse i ärenden påbörjade före 2 januari 2015 eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 dBA maximal ljudnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall ljudnivån utomhus ej kan reduceras till ljudnivåer enligt ovan bör inriktningen vara att riktvärdena för ljudnivå inomhus ej överskrids.

Boverkets skrift Buller i planeringen (Boverkets Allmänna råd 2008:1) föreskriver att riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus får överskridas högst fem gånger per natt under perioden kl. 22-06. För maximal ljudnivå utomhus vid uteplats appliceras enligt Naturvårdsverkets skrift Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder (ÄNR NV-08465-15, okt 2016) att riktvärdet får överskridas högst fem gånger per timme under dagtid, kl. 06-22. Se även SS 25267.

Planförslag och konsekvenser

En bullerutredning har upprättats av WSP 2017, reviderad 2019-07-05. Denna visar att det finns goda möjligheter att uppfylla de aktuella riktvärdena. Trafikmängder som beräkningen baseras på redovisas i tabell under rubriken *Trafik*. Planerade bostäder beräknas uppfylla riktvärden från Trafikbullerförordningen vid fasad, dock ej vid en del uteplatser. Åtgärdsförslag har utarbetats där riktvärden uppfylls i de flesta punkter, se bild nedan. Radhus söder om nya entrégatan har möjlighet att anlägga gemensam uteplats. Detaljplanen innehåller planbestämmelser om att minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att de klarar gällande riktvärden för trafikbuller., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p. Uteplatser i anslutning till de yttersta bostäderna bör placeras på motsatt sida från vägen för att ha goda möjligheter till att uppfylla riktvärdena.



Bild 53. Föreslagna åtgärder med plank för att klara riktvärdena för uteplats på kvarteret norr om området entré

Beräkningarna bör fortsatt anses som inledande, då en del planerade inre gator ej tagits med i beräkningen. Ljudnivåer kommer att påverkas av nya inre lokalgator och den hårda marken som delvis kommer att ersätta den befintliga mjuka marken. Dispositionen av bebyggelsen är inte klar, närmare beräkningar kan därför bli aktuella i senare skede.

Förskole- och skolområdet ligger på ett tyst område enligt beräkningarna. Den ekvivalenta ljudnivån är inte över 50 dBA inom det område där förskola/skola föreslås byggas vilket innebär att det finns goda möjligheter att uppfylla Boverkets målsättning. Det maximala riktvärdet överskrids dock vid tillfart/angöringsytor.

För flera befintliga hus längs med Augerumsvägen och Västragärdesvägen innebär projektet ej en väsentlig ombyggnad. Således appliceras ej riktlinjerna för nybyggnation (bild 51) utan Naturvårdsverkets praxisvärde för åtgärdsnivåer. Ekvivalenta ljudnivåer för dessa hus beräknas underskrida åtgärdsnivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad för äldre befintlig miljö.

Riktvärden från Infrastrukturpropositionen gäller för Augerumsvägen 52. Befintligt plank vid uteplats är med i beräkningarna. Riktvärdena beräknas uppfyllas utan åtgärder.

För husen längs med Af Håkansson väg innebär byggnationen väsentliga förändringar, vars trafikflöde ökar markant i samband med byggnation av skola/förskola. Således är riktlinjer gällande från Infrastrukturpropositionen. För samtliga hus längs Af Håkansson väg uppfylls det ekvivalenta riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad för prognosår 2040. Beräknade maximala ljudnivåer vid uteplats i anslutning till bostad överskrider riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå i tre punkter längs Af Håkansson väg - Cronas väg 1 och 2 samt Af Håkansson väg 10. Bullernivåer ökar i en av dessa punkter med 10 dB till prognosår 2040. Karlskrona Kommun har inventerat relevanta punkter för uteplatser längs Af Håkansson väg och befintliga bullerskydd vid Cronas väg 1 och 2 har modellerats i beräkningsmodellen. Riktvärden för ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid uteplatser längs Af Håkansson väg uppfylls med föreslagna åtgärdsförslag som innebär att plank byggs för att förbättra ljudförhållandet. Plankens läge samt höjd framgår av bilden nedan. I samband med att åtgärderna ska utföras kan utformningen studeras närmare. En planbestämmelse har lagts till om att startbesked för ny bebyggelse på planlagt nytt område för förskola/skola villkoras med att bullerdämpande åtgärder ska vidtas för att skydda uteplatserna på fastigheterna Bildhuggaren 7, Galjonsfiguren 12, Protokollsekreteraren 6 och Protokollsekreteraren 11.



Bild 54. Föreslagna åtgärder för att klara riktvärdena på uteplats på de fastigheter som berörs av den ökade trafiken med anledning av planerad ny förskola/skola.

Föreningar

Nuläge

En markmiljöutredning samt risk- och åtgärdsutredning har tagits fram under 2019 med anledning av den plantskola/handelsträdgård som legat inom den norra delen av planområdet, på fastigheten Mölletorp 11:15. I den västra delen av undersökningsområdet har halter av PAH och PCB påträffas i jord över MKM, samt halter av aromater, bly och zink över KM. I den östra delen påträffas halter i jord av PAH, PCB, bly och zink över KM. I grundvattnet har förhöjda halter av flera PAH:er påträffats samt halter av Benso(a)pyren som överskrider Livsmedelsverkets gräns för tjänligt dricksvatten. Det har även påträffats halter av nickel, zink, arsenik, koppar och krom. Vid den kompletterande undersökningen av grundvattnet i samband med riskbedömningen för Avelsgärde vattentäkt analyserades proverna med avseende på samma ämnen, som vid den miljötekniska markundersökningen, med undantag av bekämpningsmedel. Analysresultaten visade på något förhöjda halter av nickel i samtliga rör,

dock väl under riktvärdet för otjänligt dricksvatten. Inga petroleumprodukter eller PAH-er detekterades.



Bild 55.
Utredningsområdet
och dess indelning i
en östra respektive
västra del.

Den västra delen av undersökningsområdet omfattas av nyckelbiotop. En kompletterande naturinventering har gjorts i augusti 2019 som visar att området består av ädellövskog med yngre träd, under 50 år, men mindre underväxt än den del av nyckelbiotopen som ligger längre västerut. Inom det sistnämnda området är träden äldre och naturen har överlag ett större värde. Det är överlag inga träd inom undersökningsområdet som har ett sådant enskilt värde att de behöver bevaras förutom en stor ek som står i anslutning till Mölletorp 11:7. Det finns även en jätteek på Mölletorp 11:7 i närheten av undersökningsområdet som är bevarandevärd.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning för den södra delen av området, Mölletorp 1:14, är genomförd september 2012 av WSP vilken visar att det inte finns några indikationer på föroreningar i marken inom denna del av planområdet. Planområdet består i huvudsak av åkermark och det finns inga indikationer på att området skulle vara förorenat i övrigt. I anslutning till området har det enligt länsstyrelsens databas för förorenade områden funnits en drivmedelsstation nordväst om planområdet och en ytbehandling av trä nordöst om planområdet. Ingen är riskklassad.

På fastigheterna Mölletorp 3:8 och 11:6 (utanför planområdet) finns två misstänkt förorenade områden med anledning av tidigare verksamhet i form av ytbehandling av trä samt drivmedelshandling. Avståndet till ny bebyggelse från de två objekten, ca 50 meter, föranleder inget behov av provtagning eller fortsatt utredning.

I anslutning till Spandelstorps gård har det förekommit trädgårdsodling. Kommunen anser att de historiska uppgifter som finns visar att man på gården inte haft en handelsträdgård med försäljning. Kommunen tycker inte att det är befogat att ta några prover eller vidare utreda frågan utan bedömer risken för markföroreningar som mycket låg.

Planförslag och konsekvenser

Tillsynsmyndighetens utgångspunkt är att alla förorenade massor inom området för den fd plantskolan ska åtgärdas och att intresset av att sanera väger tyngre än naturvärdena i detta fall med anledning av de kraftigt förhöjda halterna av föroreningar som innebär risk människors hälsa. Utformningen av planförslaget har justerats i denna del efter det att markföroreningarna blivit kända, se vidare under rubriken Naturmiljö. Området för den tidigare plantskolan/handelsträdgården behöver saneras eftersom markanvändningen inom planområdet kommer att ändras i och med att området planläggs för bl.a. bostäder. Syftet med efterbehandlingsåtgärder är att långsiktigt minska risken för människors hälsa och miljön samt minska mängden och halten av föroreningar i miljön.

Som övergripande åtgärds mål föreslås följande:

- Människor ska kunna vistas på området utan risk för att utsättas för oacceptabla hälsorisker
- Föroreningarna på området ska inte innebära någon oacceptabel risk för miljön på platsen eller i den omgivning de riskerar att spridas till.

Baserat på platsspecifika förutsättningar och föroreningssituationen har en problembeskrivning och konceptuell modell upprättats för att beskriva hur föroreningar kan spridas och påverka olika skyddsobjekt. Platsspecifika riktvärden har tagits fram baserat på ovanstående problembeskrivning med hjälp av Naturvårdsverkets riktvärdesmodell. Riskbedömningen visar att det finns ett åtgärdsbehov. Maxhalter och medelhalter för flera parametrar överskrider framtagna PSRV både i västra och östra delen av området. Risken att föroreningsämnen i grundvattnet från den f.d. plantskolan ska påverka Avelgårde vattentäkt bedöms som liten enligt riskbedömningen baserat på provtagningsresultaten och strömningsbilden.

Detaljplanen reglerar att startbesked inte får ges förrän markföroreningar har avhjälpats inom de delar där det finns ett åtgärdsbehov. Framtagen §28-anmälan beskriver hur sanering föreslås samt hur skada på den värdefulla eken som står inom undersökningsområdet kan undvikas.

Om förorenade massor upptäcks ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 11 § miljöbalken. Om grävning i förorenade massor ska äga rum ska en anmälan om detta, enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, lämnas till tillsynsmyndigheten.

Hästhållning

Nuläge

I den nordvästra delen av planområdet finns idag hästhållning i en begränsad omfattning på befintliga bostadsfastigheter och del av naturområdet arrenderas ut för hästagar. Närhet till hästhållning är en fråga som diskuteras när nya bostäder planeras, med hänsyn till bl. a allergiaspekter. Spridning av hästallergen sker nära marknivån och är

beroende av vindriktning, avskärmande vegetation, topografi och byggnader m.m. Det finns ett flertal olika rekommenderade skyddsavstånd mellan djurhållning och bostäder och det saknas någon enhetlig bedömningsgrund. Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter som stall, hästhagar, paddock och bebyggelse där avståndet ska ses som utgångspunkt för vidare utredning i varje enskilt fall. (Tillsynsvägledning om hästhållning, revidering av Socialstyrelsens tidigare meddelandeblad om hästhållning från juni 2004). Boverket kom med en vägledning 2011, ”Vägledning för planering för och invid djurhållning”, där det tidigare rekommenderade skyddsavståndet på 500 meter har tagits bort vilket motiveras med svårigheten att tillämpa dem i praktiken eftersom lämpligt avstånd varierar och behöver vara en bedömning från fall till fall.

Länsstyrelsen i Blekinge har 2008 tagit fram en skrift, ”Djurhållning och bostäder”, där de menar att det är kommunen sak att bedöma lämpliga respektavstånd med utgångspunkt från deras bedömningskriterier samt platsens lokala förutsättningar. Enligt skriften rekommenderas följande respektavstånd mot en mindre anläggning med 1-10 djur till angränsande bostadsfastigheter; avstånd till stall och gödsel 50 meter och till rasthage där hästarna vistas varaktigt 25 meter. Om miljön anses som lantlig accepteras kortare avstånd och beteshagar kan ligga direkt intill bostäder.

Planförslag och konsekvenser

Enligt de lokala hälsoskyddsföreskrifterna (§ 3) krävs tillstånd för att hålla häst, nötkreatur mm inom detaljplanlagt område. Fastigheten Mölletorp 11:7 planläggs för bostadsändamål i och med förslag till ny detaljplan, tillståndskravet tillkommer därmed för befintlig hästhållning. Det finns inga övergångsbestämmelser till föreskrifterna så tillståndskravet börjar gälla i samma stund som planen vinner laga kraft. Vid en tillståndsprocess studeras bl.a läget för stall, gödselhantering, rasthagar m.m. närmare för att utreda om avståndet mellan djurhållningen och bostäderna är tillräckligt.

Fastigheten Mölletorp 11:6 ligger fortfarande utanför planlagt område och fastigheten får därmed inte krav på tillståndsplikt för hästhållning. Däremot planläggs nya bostäder närmare den aktuella fastigheten vilken minskar avståndet mellan djurhållningen och bostäderna vilket kan innebära att en högre risk att konflikter uppstår. Kommunen arrenderar idag ut del av fastigheten Mölletorp 11:5 till hästhagar. I och med att detta område planläggs för ny bebyggelse samt allmän plats natur förändras möjligheterna för ett fortsatt nyttjande av området för detta ändamål eftersom kommunens möjligheter att arrendera ut allmän plats till privat bruk är begränsade.

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 och skred

Nuläge

I SGI:s kartläggning av ras- och skred pekats ett mindre område ut i den norra delen av planområdet som ett aktsamhetsområde för förutsättningar för ras och skred i finkornig jordart enligt kartan nedan.

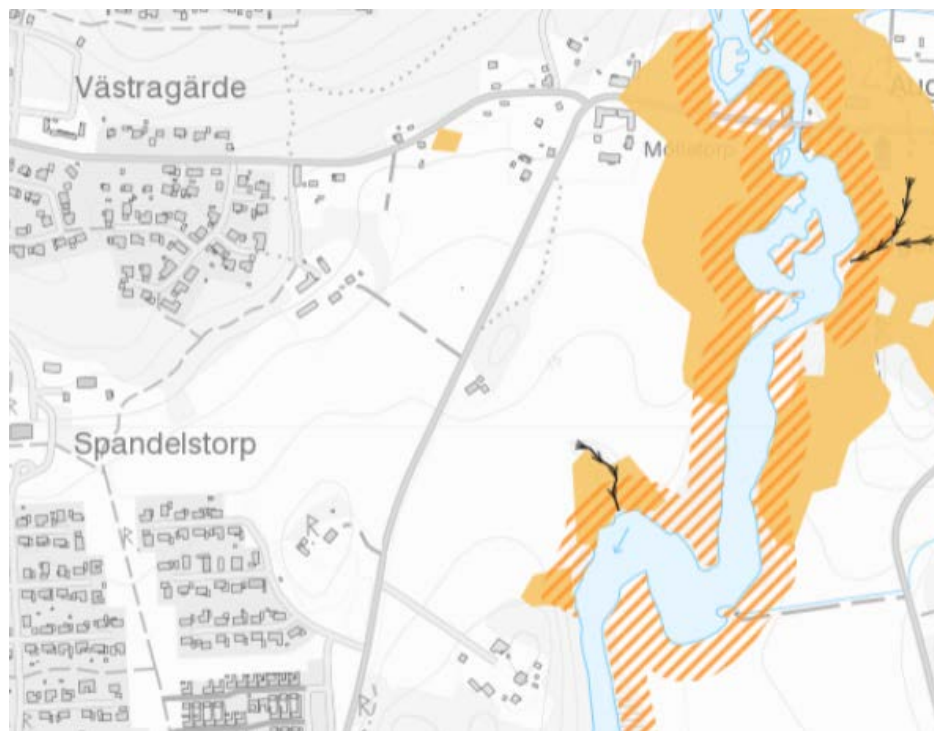


Bild 56. Utdrag från SGI:s kartläggning av risk för ras och skred

Planförslag och konsekvenser

Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar genomförs.

Risk för högt vattenstånd

Nuläge

Planområdets lägsta del är + 11 meter över havet (RH70) och därmed över Länsstyrelsens lägsta rekommenderade grundläggningsnivå som är +3,0 meter över havet (RH2000) vilket motsvarar +2.88 meter över havet

(RH70). Enligt översvämningskarteringen som utförts av MSB förväntas inte heller området påverkas av ökade flöden från Lyckebyån till följd av ett framtida klimat.

Enligt en skyfallskartering framtagen 2017 i samband med arbetet med den kommunala klimatanpassningsplanen kan konstateras att den lägsta delen av området får vattenmängder upp till 70 cm vid ett 100-års regn med 30 minuters varaktighet.

Augerumsvägen fungerar i dagsläget som en barriär mot att dagvatten kan flöda vidare väster ut mot Lyckebyån.

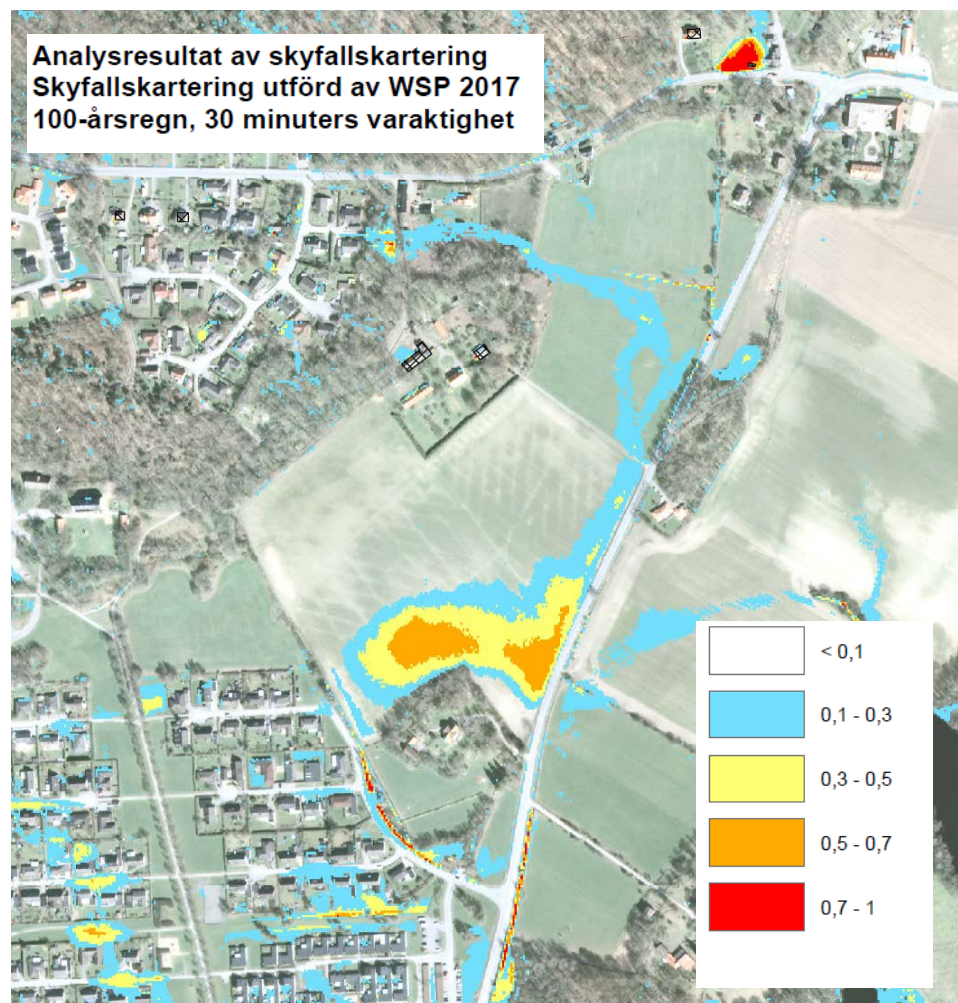


Bild 57. Utdrag ut skyfallskartering framtagen av WSP 2017.

Planförslag och konsekvenser

Risk för översvämmning på grund av stigande havsnivåer bedöms inte föreligga i området. Risk för översvämmning på grund av skyfall kan hanteras genom områdets föreslagna höjdsättning. Den del av lågområdet där ny bebyggelse föreslås planeras att fyllas upp vilket skyddar bebyggelsen. Den del av lågområdet som ligger närmast Augerumsvägen planeras användas som en fördröjningsyta för dagvatten och en uppfyllnad av området runt omkring förstärker lågdelen ytterligare. Trots detta är det av yttersta vikt att

säkra höjdsättning av byggnader och gator för att bevara den naturliga avrinningen från området.

Vid extrem nederbörd är det av högsta vikt att Augerumsvägen fortfarande fungerar som en barriär mot Lyckebyån. Det kan skapas genom att befintlig yttlig väg ut från området behålls (gul linje i bild 58) i sydöstra hörnet av planområdet. Lägsta punkt på Augerumsvägen är +12,75 och lägsta ytliga utloppspunkten ur området bör vara minst 25 cm under denna. Vattnets väg vid skyfall kommer därmed att behållas likt befintligt och inte drabba någon ny fastighet med olägenhet.

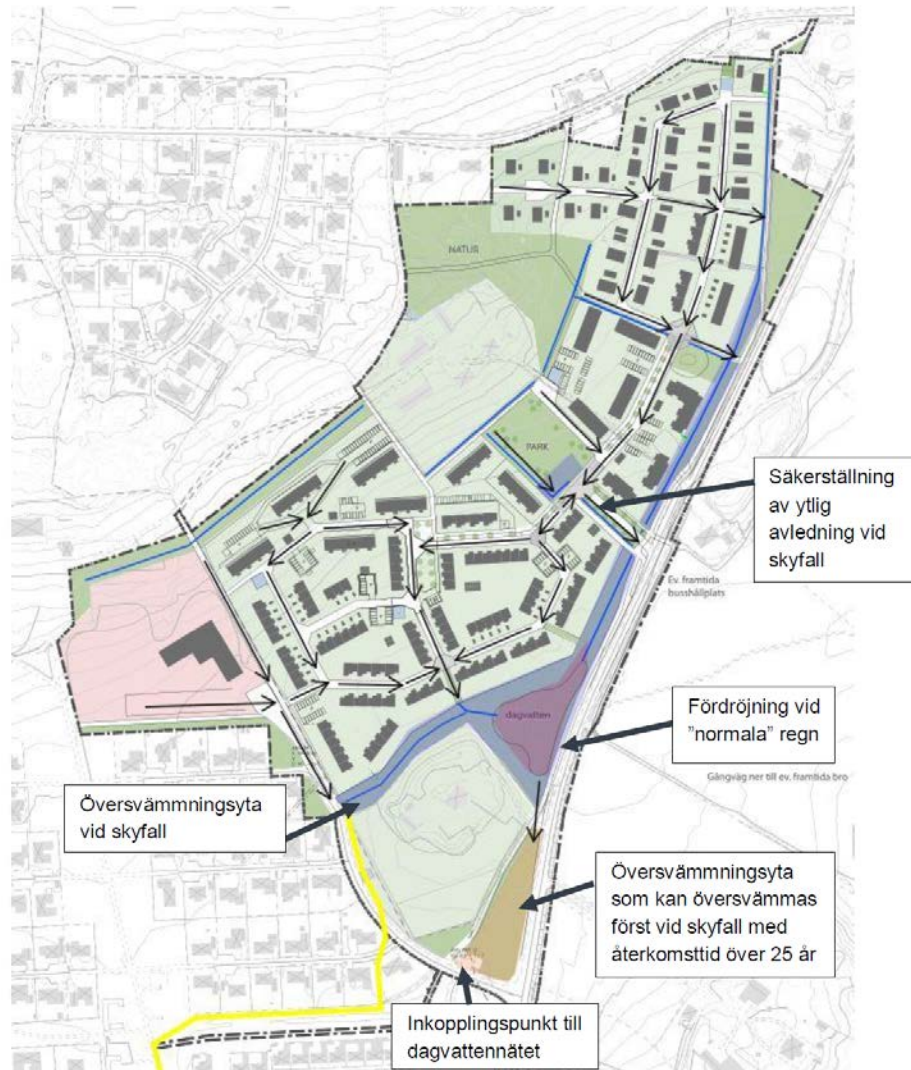


Bild 58. Ytor som bör kunna översvämmas vid kraftiga skyfall. Källa: Fördjupad dagvattenutredning, WSP, 2018. Behov finns av vissa justeringar efter ny utformning av den norra delen av området.

I parken kommer det även finnas en möjlighet att fördröja en viss volym då denna är placerad lägre än avskärande uppsamlingsgata. För att säkerställa avledning av skyfall bör korsningen mellan uppsamlingsgata, del 1 och uppsamlingsgata, del 2 placeras aningen lägre än omkringliggande vägar. Höjdsättningen av gatorna är gjort för att uppnå denna effekt. Detta medför

att avledningen säkerställs till lågstråket bredvid uppsamlingsgatan vid områdets entré och vidare ner mot fördröjningsdammen och det naturliga utloppet från planområdet.

Av bild 58 framgår de ytor som enligt dagvattenutredningen bör kunna översvämmas vid kraftiga skyfall. Område markerat med rött är den yta som främst kommer att användas som fördröjningsyta. Vid kraftigare skyfall ska det finnas möjlighet att ytor översvämmas enligt område markerat med blått, där området kring dagvattendammen översvämmas i första skedet. När ytor markerat med blått översvämmas kan ett regn med återkomsttid på ca 25 år fördröjas i området. För att få en extra säkerhet i området finns en möjlighet att fördröja mer vatten vid ännu kraftigare regn genom att utforma orangemarkerat område som en lågpunkt. Detta område skulle då endast användas vid regn med en större återkomsttid än 25 år. Det är viktigt att naturliga utloppet ifrån området markerat med gult säkerställs.

För att inga fastigheter ska riskeras att drabbas av översvämningar bör inte fastighetens golvnivå vara lägre än lägsta punkten på Augerumsvägen (+12,75). Vid denna nivå kommer fastigheter inte att drabbas av översvämningar utan vattnet kommer att rinna ut ytligt i sydvästra sidan av planområdet längs med dike vid Af Håkansons väg vidare ner längsmed allén mot Afvelsgårde. För bebyggelsen i den sydöstra delen av planområdet regleras att byggnader ska utformas och uppföras så att översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till nivån +12,75 meter.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Nuläge

De recipienter som ligger i anslutning till området är Afvelgårde grundvattentäkt, Lyckebyån samt Lyckebyfjärden. Hela planområdet ligger inom ett föreslaget sekundärt vattenskyddsområde för Afvelgårde grundvattentäkt. Grundvattenförekomsten är huvudvattentäkt åt Blekingesjukhuset i Karlskrona. Naturliga utloppet för dagvattnet i planområdet är i Lyckebyån. Utloppspunkt för planområdet är i Lyckebyån ca 2 km söder om planområdet nedströms reningsverket i Lyckebyån. Lyckebyån fungerar som vattentäkt för Karlskrona tätort, då vatten från denna pumpas till Listerby och infiltreras för att sedan renas i ett slutgiltigt steg i Lyckeby vattenverk. Intaget för råvatten ligger mellan planområdet och befintligt utlopp. Det är av stor vikt att inget vatten från området avleds österut mot Lyckebyån. Det innebär att vattnet från planområdet inte kan släppas ut direkt vid planområdet utan behöver ledas in i befintligt system.

Den ekologiska statusen för Lyckebyån var måttlig under perioden 2010-2016 och den kemiska statusen för samma period uppnår inte god status. Statusklassningen för grundvattenförekomsten för Afvelgårde vattentäkt är god.

Planförslag och konsekvenser

Augerumsvägen kommer fortfarande fungera som en barriär mot Lyckebyån. Dagvatten från det nya området leds via fördröjningsytor till ledningsnätet som senare mynnar ut i Lyckebyån längre nedströms, i Lyckeby. På fördröjningsytan kommer viss infiltration att ske och partiklar ges möjlighet att sjunka och sedimentera. Från fördröjningsytan styrs utflödet till 30 l/s vid anslutningen till dagvattennätet. Enligt dagvattenutredningens föroreningsberäkningar kommer vattenkvaliteten på dagvattnet från planområdet efter exploateringen att försämrats något för vissa parametrar och förbättras för andra parametrar. Försämringen gäller framförallt påverkan från ytor för vägar och parkeringsytor. Med anledning av detta rekommenderas i första hand reningsåtgärder för hantering av dagvatten från dessa ytor. Oljeavskiljare föreslås på parkeringen till den nya skolan/förskolan samt på större parkeringsplatser inom bostadsområdet.

En riskbedömning om påverkan på Avelsgärde vattentäkt har gjorts. Grundvattenbildningen inom detaljplaneområdet bedöms i dagsläget vara liten till följd av finsedimentens låga genomsläpplighet. Enligt framtagna riskbedömning är det endast inom i rapporten utpekat riskområde som det bedöms finnas risk för föroreningsutbredning mot vattentäkten. Inom stora delar av detta område finns dock ett skyddande lerlager. Skyddsåtgärder rekommenderas vid markarbeten och dagvattenhantering inom riskområdet. Se vidare under rubriken Teknisk försörjning, grundvatten respektive Dagvatten.

Inom de områden där ett skyddande lerlager förekommer är risken för föroreningsutbredning mot vattentäkten (t ex från ett utsläpp vid en olycka, eller från ett eventuellt förorenat dagvatten) mycket liten. De föroreningar som konstaterats i grundvattnet inom området för den f.d. plantskolan har inte påträffats i grundvattnet söder om plantskolan. Påträffade föroreningar i jord och grundvatten bedöms därmed inte utgöra en risk för vattentäkten. Vattenkvantiteten för Avelsgärde vattentäkt bedöms inte påverkas vid anläggning av hårdgjorda ytor inom detaljplaneområdet.

Enligt föreslagna skyddsföreskrifterna för vattentäkten krävs samråd med vattentäktens huvudman vid schaktning vid t.ex. väg- och husbygge och att väghållare ska samråda inför utformningen av system för uppsamling av dagvatten från nya vägar.

Exploateringen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för Lyckebyåns statusklassning för ekologisk och kemisk ytvattenstatus som är god respektive uppnår ej god status. Exploateringen bedöms inte heller påverka den kemiska och kvantitativa statusen för Avelsgärdes grundvattentäkt, som är god.

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. 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. Det finns inga stora källor till luftutsläpp i närområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget ligger i anslutning till Augerumsvägen som trafikeras av ca 2800 fordon/årsmedeldygn. Planområdet påverkas av luftföroreningar från närliggande väg. Det bedöms inte finnas någon risk för att någon miljökvalitetsnorm för luft överskrids idag eller även efter en utbyggnad enligt planförslaget. Det bedöms inte finnas någon risk att miljökvalitetsnormerna för luft kommer att överstigas inom planområdet.

Miljömål

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.

Detaljplanen medför att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse vilket innebär en negativ påverkan på miljömålet *Ett rikt odlingslandskap*. Vid en avvägning gentemot olika intressen har en samhällsutveckling värderats högre än kulturmiljö och bevarande av jordbruksmark. Att ta produktionsmark i anspråk för en annan användning får enbart ske för att tillfredsställa ett annat väsentligt allmänt intresse. Bostadsförsörjningen bedöms utgöra ett sådant annat väsentligt intresse. Se även under rubriken *Naturmiljö*.

Byggnation enligt förslaget innebär ett effektivt utnyttjande av mark och infrastruktur, skapar underlag för service och kollektivtrafik samt ger möjlighet till bostäder i ett attraktivt läge. Närheten till kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil. Fjärrvärme är tänkt uppvärmningskälla i området. Miljömålen *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan* bedöms främjas.

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

Dagvatten inom området tas omhand och fördröjs innan det släpps till dagvattennätet och oljeavskiljare ska finnas för de större parkeringsytorna inom området vilket minimerar risken för påverkan på vattenförekomsten Lyckebyån och den slutgiltiga recipienten som är Lyckebyfjärden. Exploateringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för Lyckebyåns statusklassning för ekologisk och kemisk ytvattenstatus som är god respektive uppnår ej god status. Exploateringen bedöms inte heller påverka den kemiska och kvantitativa statusen för Afvelsgärdes grundvattentäkt, som är god. Detta är positivt för miljömålen *Grundvatten av god kvalitet* och *Levande sjöar och vattendrag*.

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

Inom området finns förutsättningar att öka grönskan genom föreslagen park samt gatuplanteringar. Även grönska inom de nya bostadsgårdarna tillkommer samt inom området för förskola/skola. En variation i växtmaterialet är att föredra med t.ex. blommande träd och buskar.

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 daterad 2018-02-19. En behovsbedömning daterad 2013-04-29 togs fram i samband med planprogrammet för området. I och med att detaljplanen har påbörjats som ett nytt ärende enligt Plan- och bygglagen från 2015 har en ny behovsbedömning upprättats som även har justerats efter de förändringar som har gjorts i förslaget.

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:

- Vattenskyddsområdena bedöms inte påverkas av exploateringen.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att påverkas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom kulturmiljö, buller, dagvattenhantering, djurhållning samt risk för översvämning pga skyfall. Fortsatt miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej behövas.

I samrådet om planprogrammet har Karlskrona kommun samrått med länsstyrelsen gällande behovsbedömningen som togs fram 2013 och dem var då av samma uppfattning. Länsstyrelsen har i samrådet om behovsbedömningen dock framfört följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

Karlskrona har positiv befolkningsutveckling och det finns en efterfrågan på fler bostäder. Länsstyrelsen är positiv till att möjligheten till att ett område med olika typer av bostäder och upplåtelseformer kan skapas. Detta gör området varierat och ger möjlighet till att många olika målgrupper kan finna en typ av bostad som passar deras behov. Länsstyrelsen ser det också positivt att befintlig infrastruktur, service och kollektivtrafik kan nyttjas vilket ger grunden för en levande och hållbar bebyggelsemiljö.

Intentionerna i planprogrammet är förenliga med kommunens översiktsplan från 2010 då området utpekats för bostäder. Dock är inte hela programområdet utpekats i översiktsplanen.

Följande frågor är viktiga att lösa innan man går vidare med ev. exploatering.

Riksintressen

Planområdet ligger inom försvarsmaktens intresse om hinderfritt flyg för Ronneby flygflottilj. Försvarsmakten har inget att erinra så länge bebyggelsen inte blir högre än 45 meter inom samlad bebyggelse.

Kulturmiljövård/ arkeologi

Länsstyrelsen anser att området har höga kulturhistoriska värden vilka omfattar den öppna och hävdade jordbruksmarken med tillhörande storgårdar. Länsstyrelsen vill därför påtala att det är viktigt att kommunen beaktar de kulturhistoriska värdena i den fortsatta planeringen och studerar hur den nya bebyggelsen kan anpassas till dem och vilken slags bebyggelse som kan vara mest lämplig. Volymstudier kan vara ett lämpligt verktyg för att hantera dessa frågeställningar. Länsstyrelsen vill också framhålla att gården Hässlegårdens bebyggelse har stor betydelse för områdets karaktär. Gårdsmiljön bör respekteras och dess betydelse förankras i området. Förslaget i planprogrammet att gården kommer få en fondverkan mot Augerumsvägen i anslutning till ett grönstråk anser länsstyrelsen är ett bra angreppssätt. Länsstyrelsen anser också att det är viktigt att det finns ett respektavstånd kring gården mot den nya bebyggelsen.

En kulturlandskapsutredning har tagits fram av Blekinge museum. Enligt denna finns inga kända fornlämningar inom området fränsett en förhistorisk gravhög vid Hässleborg. Med hänsyn till det topografiska läget och närheten till det omfattande fornlämningsområdet i Spandelstorpsdalen, kan dock ytterligare fornlämningar förväntas framkomma vid en eventuell exploatering. Kommunen avser därför att genomföra en särskild utredning under kommande planarbete. Länsstyrelsen instämmer i att detta är nödvändigt.

Landskapsbild

Programförslaget innebär en stor påverkan på landskapsbilden då ett öppet jordbrukslandskap föreslås exploateras med bostadsbebyggelse kring gamla storgårdsmiljöer. Den befintliga bebyggelsen i närområdena utgörs av låg bebyggelse med villor och radhus. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att den nya bebyggelsen kan utformas så långt möjligt med hänsyn till kulturlandskapets förutsättningar och befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen anser det väsentligt att i det fortsatta planarbetet studera den nya bebyggelsens skala gentemot den befintliga bebyggelsen. Länsstyrelsen anser också att den föreslagna högre bebyggelsen i fyra våningar särskilt behöver studeras i det fortsatta planarbetet. Detta kan göras genom volymstudier för att illustrera den nya bebyggelsens sammanhang med befintlig bebyggelse och dess omgivningspåverkan.

Länsstyrelsen vill också framföra att det är viktigt att studera siktlinjerna i landskapet för att så långt möjligt kunna anpassa den nya bebyggelsen och bevara siktlinjer mot de gamla gårdarna och Lyckebyån. Se även avsnittet ovan, under kulturmiljövård.

Jordbruksmark-naturvård

Programområdet utgörs av ett sammanhängande jordbruksområde som har ett värde i och med sin storlek och arrondering. Vid föreslagen exploatering tas nästan halva området i anspråk för ny bebyggelse vilket innebär att det kvarstående området öster om Augerumsvägen kommer att bli mer svårbrukad, dels på grund av den problematik som kan uppstå med bebyggelse intill jordbruksmark, men även på grund av att arealen minskar. Länsstyrelsen anser att kommunen i det fortsatta planarbetet bör studera hur den nya bebyggelsen så långt möjligt kan anpassas till kulturlandskapet. Se vidare under rubriken "landskaps bild".

Området öster om Augerumsvägen föreslås inte bebyggas utan anges som jordbruksmark där landskapet ska hållas öppet mot Lyckebyån. Länsstyrelsen är positiv till att området bevaras för jordbruksändamål då området utgör värdefull jordbruksmark samt med hänsyn till närheten till området längs Lyckebyån med dess höga naturvärden.

Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen avser att spara ett centralt grönt stråk i området då detta gynnar den biologiska mångfalden och upprätthåller tillgängligheten genom en spridningskorridor för växter och djur efter att området är utbyggt.

Enligt planhandlingarna finns en stenmur längs Västra Gärdesvägen. Länsstyrelsen vill upplysa om att stenmurar och öppna diken i jordbruksmark omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken och bilaga I i förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt Miljöbalken. Om det finns särskilda skäl får länsstyrelsen medge undantag från biotopskyddet i de biotoper som omfattas av det generella skyddet.

Strandskydd

Programområdet ligger i anslutning till Lyckebyån och delar av området omfattas därför av strandskydd. I och med den nya strandskyddslagstiftningen (2009:532) är det kommunen som är beslutsmyndighet för upphävande av strandskyddet. Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18 c - d §§ miljöbalken. Upphävande av strandskydd sker i detaljplaneskedet men redan i planprogrammet bör det framgå om kommunen avser att upphäva strandskyddet samt vilka särskilda skäl, enligt 7 kap 18c § miljöbalken, som åberopas. I detaljplaneskedet ska det sedan tydligt redovisas vilka särskilda skäl som utgör grund för upphävandet, samt skälen för planens utformning och på vilket sätt som intresset av att ta planområdet i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. I motiveringen ska också ingå en redovisning av det berörda strandområdets värden för växt- och djurlivet och den allmänrättsliga tillgängligheten med precisering på fri passage, samt en beskrivning av konsekvenserna av planförslaget för dessa värden. Om särskilda skäl finns och strandskyddet avse upphävas ska upphävandet inte omfatta ett område vid strandlinjen som behövs för att säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet, enligt 7 kap 18 f § MB.

Länsstyrelsen anser att inom området som i programmet anges som jordbruksmark och omfattas av strandskydd, bör strandskyddet bibehållas. Detta gäller även för den mark som eventuellt anges som naturändamål.

Geoteknik

Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att göra en översiktlig geoteknisk underökning för hela planområdet för att säkerställa grundförhållanden. Länsstyrelsen anser också att radonförekomst behöver utredas i samband med geoteknisk utredning i byggskedet. Ifall området påvisar normalradonmark bör radonsäkert utförande övervägas för planerad bebyggelse.

Förorenad mark

Programområdet innefattar två av länsstyrelsen kända misstänkt förorenade områden. Områdena är belägna i norra delen av programområdet och omfattar en tidigare drivmedelshantering och tidigare ytbehandling av trä. I Augerums kvarn, intill programområdets nordöstra hörn, har dessutom betning av säd bedrivits. Beroende på hur nära objekten som gräv- och schaktningsarbeten kommer att äga rum kan de beröras i olika stor grad.

Resultatet från den genomförda miljötekniska markundersökningen på fastigheten Mölletorp 11 :4 utgör underlag till att dementera misstanken om förekomst av analyserade föroreningar i de punkter där provtagning har genomförts. Det kan dock inte uteslutas att föroreningar finns i punkter/områden som inte har undersökts inom fastigheten eller att det förekommer ämnen och föroreningar som inte har analyserats.

Beträffande objekten innanför programområdesgränsen har de ännu inte blivit inventerade fullt ut och därför är kunskaper om misstänkta föroreningar på dessa objekt bristfälliga. Objektet Augerums kvarn är inventerat och har erhållit riskklass 2 i länsstyrelsens inventering. Inventeringsunderlag finns att efterfråga på länsstyrelsen i Blekinge län. I övrigt anser Länsstyrelsen att tidig kontakt bör ske med tillsynsmyndighet i samband med genomförandet av anläggningsarbeten som äger rum i närheten av de objekt som berörs. Vid upptäckt av markförorening ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 11 §, miljöbalken. Om grävning i förorenade massor ämnar genomföras måste anmälan enligt 28 §, förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ske till tillsynsmyndigheten.

Buller

Kommunen har gjort en enkel bullerberäkning för området som påvisar ett bullervärde på 52 db(A) vid ett avstånd på 50 meter från väggkant till fasad. Länsstyrelsen anser att mer omfattande bullerberäkningar bör genomföras för att kunna avgöra vilka bullerdämpande åtgärder som behövs för att klara gällande riktvärden för den tänkta bebyggelsen. Länsstyrelsen hänvisar vidare till Trafikverkets yttrande.

Trafik

Programförslaget kommer att orsaka ökad trafik på flera befintliga vägar i området. Länsstyrelsen anser att eventuella behov av förbättringsåtgärder för befintliga vägsystem behöver tydliggöras samt synpunkter från Trafikverket beaktas.

Vattenskyddsområde

Programområdet berör skyddsområde för den kommunala ytvattentäkten Lyckebyån vilken är huvudvattentäkt för stora delar av Karlskrona kommun. De östra delarna av programområdet omfattas av vattenskyddsområdet men ingen ny bebyggelse planeras i det området varför länsstyrelsen inte ser att någon negativ påverkan kan förväntas.

Hela programområdet ligger inom det föreslagna sekundära skyddsområdet för Afvelsgårde grundvattentäkt. Vattentäkten har högt skyddsvärde. Länsstyrelsen anser att föreslaget skyddsområde med skyddsföreskrifter måste respekteras och erforderliga skyddsåtgärder planeras och säkerställas för att kommande förslag till detaljplan ska kunna godtas.

Dagvattenhantering

Dagvattensystemet behöver dimensioneras så att det kan hantera de ökade nederbördsmängder som kan förväntas enligt SMHI:s framtidsscenarier (se Klimatanalys för Blekinge, Länsstyrelsens rapport 2012:1). Redan i dagsläget är dagvattennätet hårt belastat, och ökad nederbörd skulle öka belastningen från redan befintlig bebyggelse i Spandelstorp. Planprogrammet innebär att ytterligare dagvatten från befintlig bebyggelse i sydöstra Hässlegården ska anslutas till det redan hårt belastade dagvattennätet i Spandelstorp, efter passage genom det planerade utbyggnadsområdet.

Eftersom dagvattenhanteringen är kritisk i området anser länsstyrelsen att det behövs en fördjupad utredning med beräkningar av vilka nederbörds mängder och volymer som fördröjningsmagasinen dimensioneras för, samt vilka ytor som behöver reserveras för fördröjningsmagasinen.

Det är viktigt att Afvelsgårde vattentäkt skyddas mot föroreningar. Enligt planprogrammet består områdets norra och västra del av svallad morän och svallgrus och den östra och södra delen av grovsediment (sten, grus, sand), kompletterat med nyare uppgifter om att den södra delen av området består av fast, överkonsoliderad lera. Svallad morän och svallgrus är genomsläppliga jordarter som är gynnsamma för infiltration, medan fast lera utgör ett tätt skikt som effektivt hämmar infiltration. Det framstår som att det skyddande täta ytskiktet är begränsat till den södra delen av området. De genomsläppliga jordarterna i områdets norra, västra och östra del borde därmed vara känsliga för spridning av föroreningar till grundvattentäkten. För att lösa dagvattenhanteringen planeras samtidigt infiltrationsstråk och svackdiken för att gynna infiltration av dagvatten i dessa föroreningskänsliga delar av området. Enligt planprogrammet kommer de öppna dagvattenlösningarna att kompletteras med oljeavskiljare eller liknande. Trots detaljerade beskrivningar av möjliga lösningar (Dagvattenutredning) saknas information om hur t.ex. oljeavskiljare skulle kunna användas vid öppna infiltrationsstråk eller svackdiken. Länsstyrelsen anser att detta behöver kompletteras.

Grundläggningsförhållanden

Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att enligt SGI:s översiktliga klimat- och sårbarhetsanalys för Blekinge (Länsstyrelsens rapport 2012:7) finns det förutsättningar för skred inom del av utbyggnadsområdet, se bifogad karta. Denna indikation behöver kontrolleras i samband med detaljplaneläggning av området.

El och uppvärmning

Stycket angående el och uppvärmning bör kompletteras med möjligheten till användning av sol-el och solvärme. Blekinges klimat- och energistrategi 2013-2016 innehåller mål och åtgärder för ökad produktion av sol-el och solvärme (för närvarande under remisshantering). Energimyndigheten har yttrat sig positivt över detta och understryker vikten av att använda sig av fysisk planering för att kunna nå målen. I kommunal planering bör man främja möjligheterna till utnyttjande av sol-el och solvärme. För ny bebyggelse kan man lämpligtvis rekommendera gynnsam takriktning (husets orientering) och taklutning för produktion av sol-el och solvärme.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Den kommande detaljplanen bedöms i detta skede inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt plan- och bygglagen 11 kap 10 § (PBL 2010:900) vad gäller riksintressen, mellankommunala frågor eller miljö kvalitetsnormer.

Programområdet omfattas av strandskydd. Länsstyrelsen bedömer att förslaget bör vara genomförbart med strandskyddsbestämmelserna under förutsättning att synpunkterna beaktas.

Planförslaget bör kunna genomföras utan att det uppstår någon risk för erosion, översvämningar eller risk för ras.

Karlskrona kommun redogör för synpunkterna under respektive punkt i planbeskrivningen.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

För att det nya området och tomterna ska kunna angöras behöver nya gator anläggas. Gator, park och natur inom planområdet kommer att utgöras av allmän plats vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Det kommunala huvudmannaskapet innebär bl.a. att kommunen ska äga allmän platsmark samt bekosta och ansvara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

VÄG₁

Genomfartsväg, 4 kap 5 § 1 st punkt 2 PBL. Augerumsvägen planläggs som allmän plats, genomfartsväg för att bekräfta pågående användning samt för att ge plats åt en framtida busshållplats och ombyggnad av vägen i anslutning till den nya infarten till området.

GATA₁

Uppsamlingsgata, 4 kap 5 § 1 st punkt 2 PBL. Gatan vid entrén till området samt längst områdets huvudstruktur planläggs som uppsamlingsgata. Utformningen av de nya gatorna ska i huvudsak ske enligt framtagna gatusektioner samt illustrationsmaterial med körbana, gång- och cykelväg, gångbana, trädplantering samt dagvattenhantering. Även den befintliga delen av Af Håkanssons väg samt förslag på förlängning av denna planläggs som uppsamlingsgata.

GATA₂

Lokalgata, 4 kap 5 § 1 st punkt 2 PBL. Nya gator i området med längre trafikmängder planläggs som lokalgator. Utformningen av de nya gatorna ska i huvudsak ske enligt framtagna gatusektioner samt illustrationsmaterial. På dessa gator cyklar man i blandtrafik. Även infarten till den befintliga fastigheten Mölletorp 11:3 planläggs som lokalgata.

GC-VÄG

Gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1st 2 p. Nya gång- och cykelvägar som inte är placerade längs annan väg planläggs som gång- och cykelvägar.

PARK

Park, PBL 4 kap. 5 § 1st 2 p. Förslagna anlagda grönytor för lek, rekreation samt dagvattenhantering planläggs som park.

NATUR

Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1st 2 p. Grönområden som avses bevaras som friväxande grönområden planläggs som naturområde.

ÅTERVINNING

Återvinningsstation, PBL 4 kap. 5 § 1st 2 p. Återvinningsstationen vid Af Håkanssonsväg föreslås utökas i ett annat läge längre söderut. Yta för detta planläggs för ändamålet.

Kvartersmark

Inom delar av detaljplanen medes olika kombinationer av användningar för olika fastigheter med syftet att skapa en flexibel detaljplan vilken kan möta olika efterfrågan på användningar över en lång tid. Ordningen på plankartan är satt efter den användning som är den huvudsakliga användningen som planeringen ser ut nu. Detaljplanen reglerar dock inte förhållandet mellan de olika tillåtna användningarna.

B

Bostäder, PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p. Fastigheter planlagda med endast B får användas endast för bostadsändamål.

BCD

Bostäder, Centrum,Vård PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p. I anslutning till parken i områdets centrala del föreslås ett kvarter med bostäder som den primära användningen. Förutom bostäder möjliggör detaljplanen även för centrum samt vårdändamål.

Användningen centrum omfattas av kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

För att möjliggöra olika former av boende med inslag av omsorg möjliggörs även användningen vård pga att det kan vara svårt att avgöra om användningen är boende eller vård. Användningen vård omfattar även andra vårdfunktioner.

BCDS

Bostäder, Centrum,Vård, Skola PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p. I anslutning till parken i områdets centrala del föreslås ett kvarter med bostäder som den primära användningen. Förutom bostäder möjliggör detaljplanen även för centrum, vård, samt skoländamål. För förklaring av centrum samt vård se ovan. Möjlighet ges för en förskola alternativ användning i detta läge i och med närheten till parken som kan utgöra ett komplement till förskolans utemiljö. Skola är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för alla slag av skolor och andra undervisnings- och forskningsverksamheter. Förskolor och fritidshem räknas som skolor.

SBCD

Skola, Bostäder, Centrum,Vård, PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p. Området i anslutning till Spandelstorps allé planläggs för skoländamål som den primära användningen. Avsikten är en ny flexibel skola/förskola. (Skola är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för alla slag av skolor

och andra undervisnings- och forskningsverksamheter. Förskolor och fritidshem räknas som skolor.) Utöver användningen skola tillåts även bostäder, centrum samt vårdändamål. Den specifika ytan är rödmarkerad eftersom förskola/skola är den primära användningen med detta hindrar inte att hela ytan tas i anspråk för en eller flera av de andra möjliga användningarna.

- E₁** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. Befintlig transformatorstation vid Af Håkanssons väg samt i områdets nordvästra del planläggs för teknisk anläggning. I området finns även behov av tre nya transformatorstationer som planläggs för detta ändamål.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Mark

- +0** Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p. På plankartan anges höjder på allmän plats för gator samt vägar. Syftet med bestämmelsen är främst att säkerställa en höjdsättning av området där dagvatten vid skyfall avleds ytledes till planerade diken samt fördröjningsytor utan att skada bebyggelsen samt för att få fall i vatten- och avloppsledningarna. Syftet är också att veta gatans höjd i förhållande till anslutande kvartersmark.

Utfart

- ▷ ○ ◁** Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap 9 § PBL – Utmed infarten till området från Augerumsvägen reglerar detaljplanen att in- och utfart inte får ske eftersom det bedöms lämpligare att lösa angöring från norr där det är mindre trafikmängd. Mot den nya gatan i förlängningen av Af Håkanssons väg begränsas detta också för att angöring till de nya bostäderna istället ska ske från tillfarten till det nya området samt för att förhindra genomfartstrafik.

fördröjningsyta

Utformning

Marken är avsedd för fördröjningsyta utförd med tät botten, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma behov av att fördröjningsytan förses med tät botten enligt behov påpekat i framtagna riskbedömning angående påverkan på Avelgårde grundvattentäkt. Med tät botten avses ett strömningsavskärande skikt med syfte att förhindra infiltration av dagvatten till grundvattnet.

dike

Inom område med morän ska dike utföras med tät botten, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma behov av diken inom området med morän förses med tät botten enligt behov påpekat i framtagna riskbedömning angående påverkan på Avelgårde grundvattentäkt. Med tät botten avses ett strömningsavskärande skikt med syfte att förhindra infiltration av dagvatten till grundvattnet.

schakt

Schakt genom lerlagret ska förses med tät botten, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma behov av att schakt genom

lerlagret ska förses med tät botten inom det utpekade riskområdet för påverkan på Avelgårde grundvattentäkt enligt framtagen riskbedömning. Med tät botten avses ett strömningsavskärande skikt med syfte att förhindra infiltration av dagvatten till grundvattnet.

Omfattning



Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen på Hässlegården är att bevara en öppen gård vid samt att reglerar att marken i anslutning till mangårdsbyggnaden ner mot den nya parken behålls obebyggd. På Hässleborg skyddas gravhögen som finns på fastigheten genom att marken inte får förses med byggnad samt genom bestämmelsen n2, att markens höjd inte får ändras. Prickmarken norr om Mölletorp 11:7 syftar till att skydda växtlighet på denna fastighet.



Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen att endast tillåta komplementbyggnader på del av området närmast Spandelstorps allé är att förhindra större byggnadsvolymer som begränsar siktlinjen mot Spandelstorps gård.



Högsta nockhöjd, PBL 4 kap. 11 §1 st 1 p. Nockhöjd avser den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och antenner räknas inte in. Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på bebyggelsen för att rymma bebyggelse i två till tre våningar. Bebyggelse i tre våningar, men en nockhöjd på 13,5 meter, tillåts i anslutning till den nya parken samt i branten upp mot skogsområdet i den sydvästra delen av området för att förstärka nivåskillnaden. I områdets östra del mot Augerumsvägen samt i den norra delen föreslås bebyggelsen vara högst två våningar för att möta befintlig bebyggelse. För del av området regleras att tak ska vara utformat som sadeltak, inom detta område tillåts en högre nockhöjd, 10,5 meter, för den bebyggelse som är tänkt att vara i två våningar jämfört med det område där det är valfri takutformning där nockhöjden regleras till max 8,5 meter.

e₁ 25 % Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är angivet värde i % för friliggande enfamiljshus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Bestämmelsen reglerar utnyttjandegraden till 25 % av de nya fastigheterna inom området om dem tas i anspråk för villabebyggelse. Exploateringsgraden är relativt hög för att omfatta fristående hus. Syftet är att möjliggöra även mindre fastigheter för att villabebyggelsen inte ska utgöra en för stor avvikelse från övriga området samtidigt som en variation i boendeformerna är önskvärt.

e₂ 40 % Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är angivet värde i % för sammanbyggda enfamiljshus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Bestämmelsen reglerar utnyttjandegraden till 40 % av de nya fastigheterna inom området om dem tas i anspråk för radhus, parhus eller kedjehus. Exploateringsgraden är relativt hög med syftet att möjliggöra en tätare bebyggelsestruktur.

e₃ 35 % Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är angivet värde i % för flerfamiljshus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Bestämmelsen reglerar utnyttjandegraden till 35 % av de nya fastigheterna inom området om det tas i anspråk för flerbostadshus. Exploateringsgraden är relativt hög med syftet att möjliggöra en tätare bebyggelsestruktur.

e₄ 35 % Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är angivet värde i % för skola, centrum och vård, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Bestämmelsen reglerar utnyttjandegraden till 35 % av de nya fastigheterna inom området om det tas i anspråk för skola, centrum eller vårdändamål.

Placering

p₁ Huvudbyggnads fasad ska placeras minst 3,5 meter från fastighetsgräns mot allmän plats gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. För de delar av området där byggnadernas placering mot gatan är lite friare tillåts huvudbyggnads fasad placeras minst 3,5 m från gatan. Avsikten med formuleringen huvudbyggnads fasad är att möjliggöra balkonger närmare gatan är 3,5 meter.

p₂ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns inom kvartersmark, eller sammanbyggas över gemensam gräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Avståndet 4,5 meter är för att minska risk för spridning och skador om brand uppstår.

p₃ Huvudbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns mot allmän plats; natur eller park, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Avståndet 2 meter är för att fastighetsägaren ska kunna underhålla sin egen byggnad utan att behöva beträda grannfastigheten samt för att hålla ett visst avstånd mot den angränsade allmänna grönområdet.

p₄ Mot huvudstråk ska huvudbyggnads fasad placeras 3,5 meter från fastighetsgräns mot allmän plats gata alternativt placeras annan komplementbyggnad än garage och carport 2 meter från gata enligt förklarande illustration i planbeskrivningens avsnitt om bebyggelse, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att längs huvudstråket, markerat på illustration under planbeskrivningens avsnitt om bebyggelse, bild 16, skapa en sammanhållen bebyggelselinje längs gatan för att uppnå en av de karaktäristiska egenskaperna i trädgårdsstadens byggnadsideal. För att skapa grunda förgårdsmarker ska huvudbyggnads fasad längs detta stråk placeras 3,5 meter från fastighetsgräns mot gata alternativt placeras annan komplementbyggnad än garage och carport 2 meter från gata. För att ändå möjliggöra en flexibilitet för olika bebyggelse typer har dessa två olika valmöjligheter gjorts möjliga. Avsikten med formuleringen huvudbyggnads fasad är att möjliggöra balkonger närmare gatan är 3,5 meter.

p₅ Mot allmän plats gata som inte ingår i huvudstråket placeras huvudbyggnad minst 3,5 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Bestämmelsen syftar till att reglera de delar av kvarteren som inte ligger mot huvudstråket enligt bestämmelsen p₄. För dessa delar är placeringen av huvudbyggnaderna friare där huvudbyggnads fasad placeras minst 3,5 meter

från gata. Avsikten med formuleringen huvudbyggnads fasad är att möjliggöra balkonger närmare gatan är 3,5 meter.

p₆ Garage och carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata där angöring sker, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Avståndet 6 meter är för att bilar ska kunna parkera på fastighetens förgårdsmark. Detta är dock generella riktlinjer. Byggnaders placering behandlas av bygglovsavdelningen och då görs även en bedömning av siktlinjer i förhållande till VGU m.m.

p₇ Andra komplementbyggnader än garage och carport ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot gata där angöring sker, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en tätare bebyggelse är vad som generellt tillåts för att åstadkomma den karaktär som eftersträvas inom området. Byggnaders placering behandlas av bygglovsavdelningen och då görs även en bedömning av siktlinjer i förhållande till VGU m.m.

p₈ Garage, carport och andra komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns mot allmän plats; natur och park, samt inom kvartersmark, eller sammanbyggas över gemensam gräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Avståndet 1 meter är för att fastighetsägaren ska kunna underhålla sin egen byggnad utan att behöva beträda grannfastigheten. Här gäller inte samma brandskyddsregler då denna typ av byggnader inte nyttjas för långvarig vistelse och inte har samma materiella värde.

p₉ Huvudbyggnader ska placeras så det finns längsgående fasader mot söder samt öster, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Bestämmelsen syftar till att styra bebyggelsens placering så att den tydliggör gaturummet längs huvudstråket samt att gatan i parkens nordöstra del kantas av bebyggelse för att få en ökad rumslighet i parkmiljön.

Utformning

f₁ Principer för en sammanhållen gestaltning ska beaktas vid utformningen av områdets bebyggelse samt markplanering enligt förklarande text i planbeskrivningens avsnitt om bebyggelse, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Bestämmelsen syftar till att åstadkomma den karaktär som uttrycks i det gestaltungsprogram som finns framtaget för området för att skapa en gemensam målbild för alla inblandade som arbetar med utbyggnaden av området. Bestämmelsen hänvisar till nedanstående principer för att ge området en sammanhållen gestaltning av bebyggelse samt markplanering:

- För att ge området en sammanhållen gestaltning föreslås en färgpalett med jordfärger. Palettens färger ger en inriktning, där olika nyanser kan skapas. Matta färgtyper eftersträvas.
- Häckar ska placeras i fastighetsgräns mot gata och som avgränsning kring samlade parkeringsytor
- Entréer placeras i huvudsak mot gatan för att möjliggöra ett befolkat gaturum.

- Endast den del av förgårdsmarken som behövs för parkeringsuppställning och gångytor bör hårdgöras, övriga delar bör förses med vegetation. Med ett utrymme på 3,5 meter mellan fasadliv och gata finns plats för träd eller större buskar på förgårdsmarken.
- Bebyggelsen bör placeras och utformas efter terrängen så att stora moduleringar av marken undviks. Stödmurar bör inte överskrida en höjd på 1 meter.

f₂ Tak ska utformas som sadeltak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Bestämmelsen syftar till att skapa en sammanhållen utformning av områdets bebyggelse. I den norra delen av området tillåts dock valfri takutformning. Tillsammans med bestämmelse om högsta nockhöjd regleras därmed att antal våningar för bebyggelsen kan begränsas.

Utförande

b₁ Källare får inte finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Bestämmelsen syftar till att motverka att källare byggs eftersom detta inte bedöms lämplig pga mark- och vattenförhållandena inom området.

b₂ Schakt genom lerlagret ska förses med tät botten, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma behov av att schakt genom lerlagret ska förses med tät botten inom det utpekade riskområdet för påverkan på Avelgårde grundvattentäkt enligt framtagna riskbedömning. Med tät botten avses ett strömningsavskärande skikt med syfte att förhindra infiltration av dagvatten till grundvattnet.

b₃ Inom område med morän ska dike utföras med tät botten, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma behov av diken inom området med morän förses med tät botten enligt behov påpekat i framtagna riskbedömning angående påverkan på Avelgårde grundvattentäkt. Med tät botten avses ett strömningsavskärande skikt med syfte att förhindra infiltration av dagvatten till grundvattnet.

Mark

n₁ Markens höjd får inte ändras, PBL 4 kap. 10 § Bestämmelsen syftar till att skydda befintlig gravhög på Hässleborg.

n₂ Trädet får endast fällas om det är sjukt, utgör en säkerhetsrisk, eller om ett bevarande innebär orimliga konsekvenser för avhjälpande av markföroreningar, PBL 4 kap. 10 § Bestämmelsen syftar till att skydda befintliga ekar som har ett högt naturvärde. Avsikten är att en sanering ska ske runt det östligaste av träden men planbestämmelsen ger en möjlighet att ändå ta ner trädet om det visar sig att ett bevarande innebär orimliga konsekvenser för sanering. Det andra trädet står på en privat fastighet.

Utfart

utfart₁ Endast en utfart får anordnas mot Af Håkanssons väg, PBL 4 kap. 9 § Bestämmelsen syftar till att undvika ett större antal nya direktutfarter mot Af Håkanssons väg från det område i anslutning till Hässleborg som planläggs för bostadsändamål.

utfart₂ Körbar förbindelse mot Västra Gärdesvägen får inte finnas, PBL 4 kap. 9 § Bestämmelsen reglerar att in- och utfarter till bebyggelsen ska se via nytt vägnät inom området eftersom tillkommande utfarter mot Västra Gärdesvägen inte bedöms lämpliga.

Störningsskydd

m₁ Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att de klarar gällande riktvärden för trafikbuller, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m₂ Minsta avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel är eller brännbart upplag är 5 meter, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m₃ Byggnader ska utformas eller uppföras så att översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till nivån +12,8 meter över rikets nollplan, PBL 4 kap.12 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska anläggas på en sådan höjd att risk för stigande vattennivåer och översvämning pga skyfall bedöms som låg i ett 100 års perspektiv.

Kulturvärden

q₁ Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär. Vid utvändiga underhållsarbeten skall utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p. Bestämmelsen syftar till att bevara kulturvärdena på mangårdsbyggnaden tillhörande Hässlegården samt huvudbyggnaden på Hässleborg.

q₂ Tomtens karaktär vad gäller öppen gård framför mangårdsbyggnaden ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p. Bestämmelsen syftar till att skydda mangårdsbyggnaden tillhörande Hässlegården samt huvudbyggnaden på Hässleborg från rivning.

Varsamhet

k₁ Ny bebyggelse ska ägnas särskild omsorg vad gäller placering och utformning men hänsyn till befintlig gårdskaraktär där mangårdsbyggnaden är den mest framträdande, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Administrativa bestämmelser

- u₁** Markreservat för allmännyttiga anläggningar
Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 § Bestämmelsen syftar till att möjliggöra ledningsdragningar inom området i de fall de inte ligger inom allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, PBL 4 kap. 21 § Genomförande tiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom ett spann av 10 år från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförande tiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter 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 genomförande tiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.

Villkor för startbesked

- a₁** Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän bullerskyddsåtgärder för ute plats utförts för fastigheterna Bildhuggaren 7, Galjonsfiguren 12, Protokollsekreteraren 6 och Protokollsekreteraren 11. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 5 p. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att uteplatser på de angivna fastigheterna skyddas eftersom de ökade trafikmängderna vid en byggnation av förskola/skola innebär att riktvärdena för uteplatser överskrider enligt framtagen bullerutredning.
- a₂** Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän avhjälpande av markföroreningar åtgärdats. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken inom området saneras innan byggnation.
- a₃** Ändrar lovplikt, fastighetsplan
Marklov krävs även för fällning av ek. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p. Bestämmelsen syftar till att skydda befintliga ekar som har ett högt naturvärde genom att marklov krävs vid fällning av dessa. Bestämmelsen reglerar att träd endast får fällas om det är sjukt, utgör en säkerhetsrisk, eller om ett bevarande innebär orimliga konsekvenser för avhjälpande av markföroreningar.

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

Genomförandetid

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

Utbyggnad och iordningställande av allmänna platser (gator, gång- och cykelvägar, mm) kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark (gator, gång- och cykelvägar, mm) inom planområdet. Kommunen är också huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar i området.

Kommunalt huvudmannaskap innebär bl.a. att kommunen ska äga allmän platsmark samt bekosta och ansvara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken och allmänna vatten- och avloppsledningar.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas med BoKlok som äger Mölletorp 11:4. I avtalet regleras ansvarsfördelning mellan parterna, finansieringsförutsättningar, tidplan m.m.

Tekniska frågor

Utredningar

Karlskrona kommun har genomfört utredningar vad gäller geoteknik, förorenad mark, buller, dagvatten, påverkan på Avelsgärde vattentäkt och arkeologi. Resultatet av utredningarna samt föreslagna skyddsåtgärder ska beaktas vid kommande projektering samt utbyggnad av området. Fördjupade utredningar och undersökningar som kan komma att behöva utföras inom ramen för utbyggnaden av området svarar respektive fastighetsägare/exploatör för.

Parkering

Erforderlig parkering ska lösas inom kvartersmarken.

Avfall

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

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnaderna för detaljplaneläggning och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen fördelas mellan Karlskrona kommun och BoKlok enligt exploateringsavtalet. Respektive fastighetsägare/exploatör svarar för kostnaderna för genomförande av detaljplanen inom den egna fastigheten.

Vatten, avlopp och dagvatten

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner. De konsekvenser som detaljplanen medför för respektive fastigheter framgår av tabell och kartor under rubriken *fastighetsrättsliga konsekvenser*.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar och ansöker och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggning

Något bildande av gemensamhetsanläggning inom allmänplatsmark är inte aktuellt.

Gemensamhetsanläggning kan komma att bildas inom kvartersmark för anläggningar som utnyttjas för gemensamt behov för ett flertal fastigheter.

Rättigheter

Inom detaljplanen och dess kvartersmark finns kommunala ledningar av allmän karaktär såsom VA-ledningar, dessa skall flyttas till nytt läge inom allmän platsmark.

Ledningsrätten för teleledning enligt lantmäteriakt 1080-85/61 behöver flyttas och ändras till nytt läge inom allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för berörda fastigheter. Tabellen läses tillsammans med bild 49 som visar ytor som är aktuella för fastighetsbildning och bild 50 som visar ytor som övergår mellan allmän plats och kvartersmark.

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i kvadratmeter (ca)
Mölletorp 4:16 (del av)	Berörd del av denna bostadsfastighet går ut i Augerumsvägen. Fastigheten är inte planlagd idag men berörd del föreslås planläggas som allmän plats, gata för att möjliggöra byggnation av busshållplats.	Aktuell del av Mölletorp 4:16 övergår till allmän plats genom fastighetsreglering (gul yta i bild 59).	220 kvm
Mölletorp 6:13 (del av)	Hela fastigheten planläggs i aktuellt detaljplan för kvartersmark (för bostäder samt delvis centrum och vård) samt allmän plats, gata, natur samt park.	Delar av Mölletorp 6:13 avstyckas till nya bostadsfastigheter (mörkblå ytor i bild 59).	14 800 kvm
Mölletorp 11:3	Fastigheten är idag i huvudsak ej planlagd förutom en mindre del i södra hörnet som är planlagd som allmän plats, park (yta 4 i bild 60). Hela fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder tillsammans med en mindre del av angränsande fastighet mot Af	Del av Spandelstorp 5:4 (yta 2 i bild 59) kan genom fastighetsreglering tillföras Mölletorp 11:3. Detaljplanen medger att Mölletorp 11:3 avstyckas till	480 kvm

	Håkanssonsväg för en eventuell framtida möjlighet att bebygga området med fler bostäder om intresse finns från fastighetsägaren till Mölletorp 11:3.	fler bostadsfastigheter.	
Mölletorp 11:4	<p>Fastigheten är idag till största delen ej planlagd förutom en del i den sydvästra hörnan som är planlagd för kvartersmark för bostäder samt allmän plats, gata samt park. Eftersom området inte blivit utbyggt enligt avsikten i gällande detaljplan har områdets struktur anpassats efter det nya förslaget. Yta 2 i bild 59 övergår från allmän plats till kvartersmark och yta 8 och 9 från kvartersmark till allmän plats.</p> <p>Hela fastigheten planläggs i aktuellt detaljplan för kvartersmark (för bostäder samt delvis centrum och vård) samt allmän plats, gata, natur samt park.</p>	<p>Största delen av Mölletorp 11:4 kommer avstyckas till nya bostadsfastigheter (turkosa ytor i bild 59).</p> <p>Del av Mölletorp 11:4 (område markerat med rosa på bild 59) fastighetsregleras till Mölletorp 11:5 för att senare avstyckas till nya bostadsfastigheter.</p> <p>Resterande delar av fastigheten kommer genom fastighetsreglering utgöra allmän plats. (gråa ytor i bild 59).</p>	52 600 kvm respektive 21 900 kvm
Mölletorp 11:5	<p>Fastigheten är idag ej planlagd</p> <p>Hela fastigheten planläggs i aktuellt detaljplan för kvartersmark (för bostäder samt delvis centrum och vård) samt allmän plats, gata, natur samt park.</p>	<p>Delar av Mölletorp 11:5 kommer avstyckas till nya bostadsfastigheter (röda ytor i bild 59).</p> <p>Resterande delar av fastigheten kvarstår och kommer utgöra allmän plats. (gråa ytor i bild 59).</p>	21 900 kvm
Mölletorp 11:6	Fastighetsägaren arrenderar idag del av Mölletorp 11:5 av kommunen för hästhållning. I och med att detta område planläggs som allmän plats försvåras möjligheterna att arrendera marken.		

Mölletorp 11:7	<p>Fastigheten är idag ej planlagd Hela fastigheten planläggs i aktuellt detaljplan för kvartersmark för bostäder. Detaljplanen anger skyddsbestämmelser för bebyggelsen och gårdsmiljön.</p> <p>Den grusväg som via Augerumsvägen leder till fastigheten tas enligt detaljplanen bort och möjlighet till tillfart kan istället ske via de nya gatorna i området.</p>	<p>Samfälligheten Mölletorp S:4 som omfattar grusvägen säkerställer tillfart till Mölletorp 11:7. Kommunen avser lösa in del av samfälligheten för vägändamål och lösa tillfarten via de nya gatorna i området.</p> <p>Samfälligheten Mölletorp S:4 går även genom fastigheten Mölletorp 11:7 vilket kan försvåra framtida möjligheter till byggnation. Denna del kan eventuellt också lösas i samband med ovanstående om intresse finns från fastighetsägaren.</p>	
Mölletorp 11:9	<p>Fastigheten är idag ej planlagd och ligger även utanför det område som aktuell detaljplan omfattar. Infart till fastigheten sker via Västra Gärdesvägen via fastigheten Mölletorp 11:5. I förlängningen söderut av denna föreslås en gångväg.</p>	Ingen fastighetsbildning är aktuell.	
Spandelstorp 5:4 (del av)	<p>Delar av Spandelstorp 5:4 ingår i planområdet. Den största delen som berörs är i anslutning till Spandelstorps gård och Spandelstorp allé samt Af Håkanssons väg. Del av fastigheten (yta 1 i bild 60) är planlagd som allmän plats, park föreslås istället planläggas som kvartersmark för skola, bostäder, centrum och vård. Del av fastigheten (yta 5 i bild 60) är planlagd för kvartersmark för allmänt ändamål, denna planläggs istället som allmän plats, natur för att gångvägen i sin helhet ska ligga på allmän plats. Läget för Af Håkanssons väg justeras jämfört med gällande detaljplan eftersom vägen inte byggts ut enligt detaljplanen samt för att möjliggöra en förlängning av</p>	<p>Del av fastigheten (yta 1 på bild 59) avstyckas till ny fastighet för skola, bostäder, centrum och vård).</p> <p>Del av fastigheten (yta 2 i bild 59) kan genom fastighetsreglering tillföras Mölletorp 11:3.</p> <p>Del av fastigheten (yta 3 i bild 59) fastighetsregleras till nya bostadsfastigheter.</p>	Se kartbilder nedan

	<p>vägen för att nå den planerade nya fastigheten norr om befintliga bostäder. Ytorna 6 och 7 i bild 60 övergår från kvartersmark för bostäder till allmän plats för gata samt park.</p> <p>Längre söder ut längs Af Håkanssons väg planläggs del av fastigheten öster om vägen som kvartersmark för bostäder istället för allmän plats (yta 3 i bild 60), park för att möjliggöra en eventuell ny bostadsexploatering.</p> <p>Del av fastigheten (yta 3 på bild 59) i anslutning till Västra Gärdesvägen som ej är planlagd idag planläggs för bostäder.</p>		
Spandelstorp S:4	<p>Samfälligheten Spandelstorp S:4 omfattar bl.a. del av Augerumsvägen samt grusvägen som går mellan Augerumsvägen till fastigheten Mölletorp 11:7. Den fortsätter sen söderut mot Af Håkanssons väg. Samfälligheten är inte största delen ej detaljplanelagd förutom i den södra delen där en är planlagd som allmän plats, park.</p> <p>För den del av samfälligheten som omfattar grusvägen planläggs samfälligheten i huvudsak som kvartersmark för bostäder, centrum och vård. Delar planläggs även som allmän plats, gata. Tillfart till Mölletorp 11:7 kan istället ske via en nya gatustrukturen.</p> <p>Den del av samfälligheten som omfattar Augerumsvägen planläggs som allmän plats, gata. I den södra delen planläggs samfälligheten som allmän plats; natur, gång- och cykelväg samt återvinning.</p>	<p>Kommunen avser lösa in del av samfälligheten för vägändamål (mörkgrön yta på bild 59) för att fastighetsreglera aktuellt område till angränsande fastigheter för kvartersmark respektive allmän plats</p> <p>Tillfart till Mölletorp 11:7. kan lösas via de nya gatorna i området.</p> <p>Samfälligheten Mölletorp S:4 går även genom fastigheten Mölletorp 11:7 vilket kan försvåra framtida möjligheter till byggnation. Denna del kan eventuellt också lösas i samband med ovanstående om intresse finns från fastighetsägaren.</p>	4 900 kvm

	Delar av Spandelstorp 5:4 som avstyckas till nya fastigheter för bostäder och skola	17 000 kvm
	Delar av Mölletorp 6:13 som avstyckas till nya bostadsfastigheter.	14 800 kvm
	Delar av Mölletorp 11:5 som avstyckas till nya bostadsfastigheter.	21 900 kvm
	Del av Mölletorp S:4 som kommun avser lösa ut och som fastighetsregleras till angränsande fastigheter	4 900 kvm
	Del av Mölletorp 11:4 som genom fastighetsreglering kommer utgöra allmän plats	31 000 kvm
	Del av Mölletorp 11:4 som avstyckas till nya bostadsfastigheter	52 600 kvm
	Del av Mölletorp 4:16 som genom fastighetsreglering kommer utgöra allmän plats	220 kvm

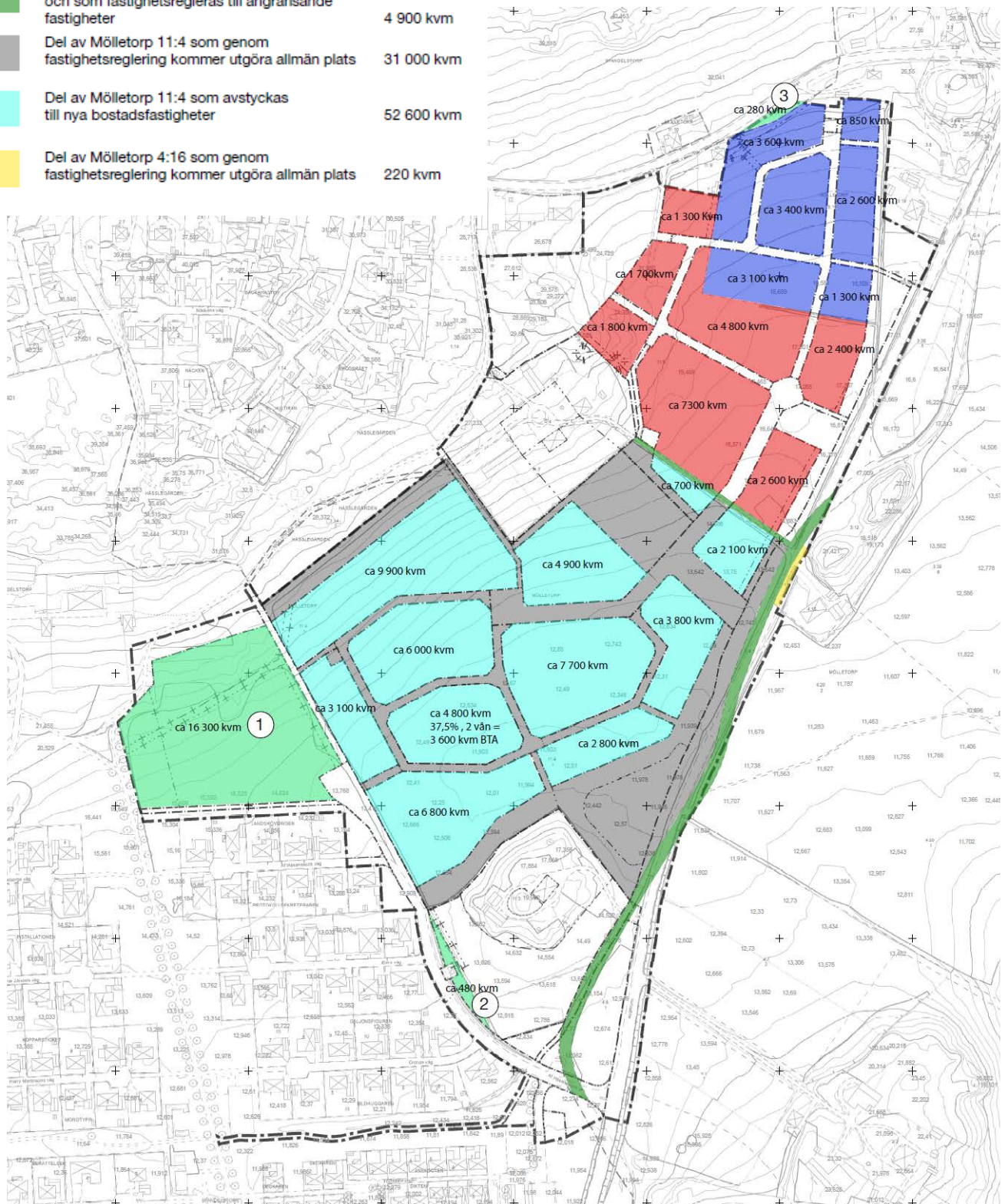


Bild 59. Fastighetskonsekvenskarta

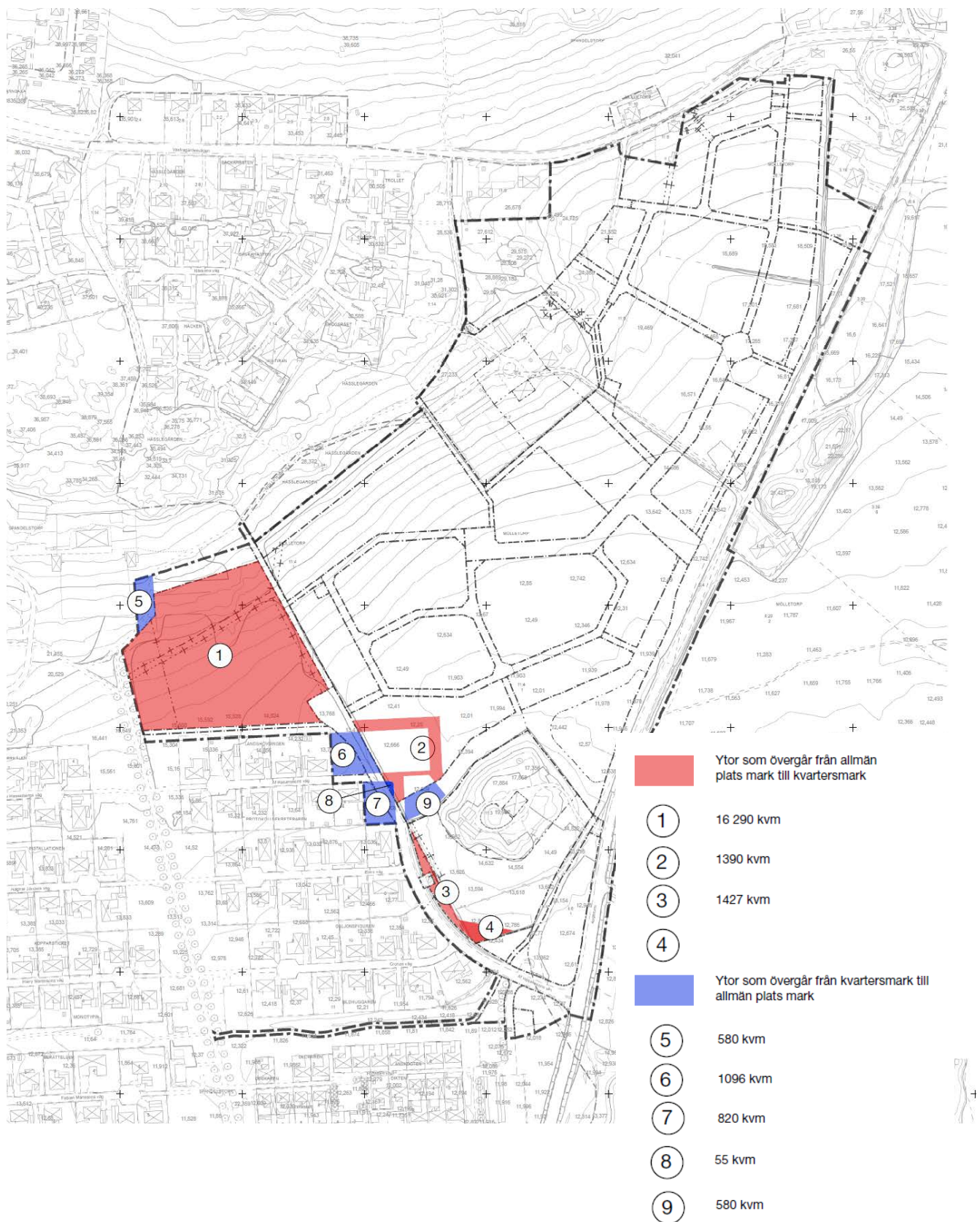


Bild 60. Karta över ytor som övergår mellan allmän plats och kvartersmark.

Sammanfattande konsekvenser

Ett antal utredningar kring olika värden och planeringsförutsättningar är framtagna för att utreda områdets lämplighet för ny bebyggelse. Området är utpekat för bebyggelseutveckling i gällande översiktsplan. Kulturmiljön, landskapsbilden och jordbruksmarken påverkas av föreslagen exploatering genom att öppen mark kring storgårdarna bebyggs. Området öster om Augerumsvägen lämnas dock oexploaterat. På detta sätt koncentreras bebyggelsen till västra sidan om Augerumsvägen och den nya bebyggelsen kan kopplas samman med den befintliga strukturen. Östra sidan om Augerumsvägen föreslås därmed fortsättningsvis hållas öppet mot Lyckebyån. Genom denna utformning bedöms inverkan på kulturmiljön, jordbruksmarken och på Lyckebyån (naturvärden och vattentäkt) begränsas gentemot översiktsplanens förslag. Vid en avvägning gentemot olika intressen har en samhällsutveckling värderats högre än kulturmiljö, landskapsbild och bevarande av jordbruksmark. Ett skäl till den avvägning som görs är att Karlskrona kommun har brist på bostäder och en vision om att växa befolkningsmässigt för att kunna möta en långsiktigt hållbar utveckling (såväl ekonomiskt som socialt och miljömässigt). För att möta denna utveckling behövs bebyggelseutveckling på flertal ställen i kommunen för att erbjuda olika former av bostäder i olika lägen.

Detaljplanen medför att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Att ta produktionsmark i anspråk för en annan användning får enbart ske för att tillfredsställa ett annat väsentligt allmänt intresse. Bostadsförsörjningen bedöms utgöra ett sådant annat väsentligt intresse. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet har förts in i Plan- och bygglagen som ett allmänt intresse som kommunen ska främja vid planläggning. Karlskrona kommun har brist på bostäder och en vision om att växa befolkningsmässigt. För att möta denna utveckling behövs bebyggelseutveckling på flertal ställen i kommunen för att erbjuda olika former av bostäder i olika lägen. Kommunens strategi för bebyggelseutveckling är att koncentrera bebyggelsen för ett effektivt nyttjande av infrastruktur, kollektivtrafik m.m. Utbyggnadsområden i anslutning till stadsbygden är idag begränsade och planområdet knyter samman befintlig bebyggelsestruktur på ett sätt som nyttjar infrastruktur, service och kommunikationer.

I programområdet finns gårdsmiljöer i ett öppet odlingslandskap, kringskuret av sentida villabebyggelse och vägdragningar. Enligt kulturlandskapsutredningen är storgårdslandskapet kring Karlskrona en väsentlig del av stadens och länets kulturhistoriska identitet och bör hanteras på ett sätt som också i framtiden gör det möjligt att uppleva den historiska dimensionen i miljön. Kulturmiljön och landskapsbilden påverkas av föreslagen exploatering genom att öppen mark kring storgårdarna bebyggs. Den negativa inverkan på landskapsbilden begränsas i en viss utsträckning genom detaljplanens utformning. Framför

Hässlegården som är den mest framträdande av gårdarna föreslås en park som blir den centrala delen i det nya området. Från Augerumsvägen möter den nya trädplanterade gatan in till området den nya parken med Hässlegården i fonden. Genom att landskapet hålls öppet framför gården Hässlegården får den en fondverkan och siktlinjer kan bevaras till/från gården. Detaljplanen anges skyddsbestämmelser för de gårdar som har ett stort kulturhistoriskt värde.

Planområdet innehåller varierande bostadsformer som, radhus, gruppbyggda hus, parhus och friliggande villor samt förskola/skola och möjlighet till centrumfunktioner för att ta tillvara marken på bästa sätt. Närheten till befintliga bebyggelseområden med infrastruktur, service och kommunikationer ger en minskad energiåtgång.

En särskild arkeologisk utredning har genomförts som visar att i östra delen av området finns en berghäll med ett 20-tal skålgropar från bronsåldern. Berghällen med skålgropar betraktas som fornlämning. Ett grönsläpp föreslås mellan bebyggelsen där berghällen återfinns. En mindre del av förslaget skyddsområde ligger inom det som är kvartersmark i detaljplanen men efter dialog med Blekinge museum krävs inga ytterligare undersökningar med anledning av detta.

Del av nyckelbiotopområde i norra delen av planområdet är förorenat och vid en avvägning mellan naturvärdena och värdet av en sanering har människors hälsa bedömts viktigare. Utformningen av planförslaget har justerats i denna del efter det att markföroreningarna blivit kända. Eftersom det förorenade området föreslås avverkas, saneras och bli mark för nya bostäder har istället hagmarken längre norrut bevarats om därmed åstadkoms ett sammanhängande grönt stråk från nyckelbiotopen och norrut mot skogsbranten norr om Västra Gärdesvägen som också har höga naturvärden.

Naturvärdena inom området som föreslås för byggnation bedöms inte vara av digniteten att de behöver bevaras. Däremot är det viktigt att det genom området finns möjlighet till spridningskorridor för växter och djur. För intilliggande naturområde i väster är skötseln viktig så att de jätteekar som finns där ges tillräckligt med utrymme att utvecklas och att nya ekar friställs för att kunna ta över efter de större.

Då exploateringen föreslås på jordbruksmark kommer de hårdgjorda ytorna att öka. Dagvattensystemet är redan idag hårt belastat. Till planen har därför en dagvattenutredning tagits fram. Avledning av dagvatten inom området föreslås ske genom slutna dagvattenledningar till diken som mynnar i dagvattenmagasin i områdets lågpunkt i den södra delen där fördröjning sker innan vattnet leds ut i det befintliga ledningsnätet. Dagvatten från det nya området mynnar sedan ut i Lyckebyån längre nedströms, i Lyckeby. Höjdförhållandena i utbyggnadsområdet är sådana att det finns ett naturligt fall genom stora delar av området ner till lägsta punkten som ligger i närheten av befintligt ledningsnät. Flödet ut från området regleras till 30 l/s.

Planområdet angränsar till skyddsområde för den kommunala ytvattentäkten Lyckebyån. Augerumsvägen kommer fortfarande fungera som en barriär mot Lyckebyån. Området ligger även inom det sekundära skyddsområdet för Afvelsgärde grundvattentäkt. Enligt dagvattenutredningens föroreningsberäkningar kommer vattenkvaliteten på dagvattnet från planområdet efter exploateringen att försämrans något för vissa parametrar och förbättras för andra parametrar. Försämringen gäller framförallt påverkan från ytor för vägar och parkeringsytor. Med anledning av detta rekommenderas i första hand reningsåtgärder för hantering av dagvatten från dessa ytor. Oljeavskiljare föreslås på parkeringen till den nya skolan/förskolan samt på större parkeringsplatser inom bostadsområdet. Oljeavskiljare och andra anläggningar måste ha en regelbunden skötsel om de ska fungera som en säkerhet, det är därför viktigt att ansvaret för detta tydliggörs. Exploateringen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för Lyckebyåns statusklassning för ekologisk och kemisk ytvattenstatus som är god respektive uppnår ej god status. Enligt framtagen riskbedömning för påverkan på Afvelsgärde vattentäkt är den inom det utpekade riskområdet i den södra delen av planområdet risk för påverkan på vattentäkten om schaktning sker genom det skyddande lerlagret, risk för utsläpp vid olycka, samt om diken och fördröjningsytor inte förses med tät botten. Detta bevakas vid samband med anläggning och byggnation. Detaljplanen innehåller planbestämmelser inom det utpekade riskområdet för påverkan på Avelsgärde vattentäkt om att schakt genom lerlagret ska förses med tät botten samt att diken på morän inom detta område ska konstrueras med tät botten. Även fördröjningsytan ska förses med tät botten. Exploateringen bedöms inte påverka den kemiska och kvantitativa statusen för Afvelsgärdes grundvattentäkt, som är god.

Inom området finns diken och odlingsrösen på eller i anslutning till jordbruksmarken. Dikena föreslås ersättas med diken för dagvattenhantering i andra lägen än dagens diken. Odlingsrösen berörs eftersom området de ligger i behöver saneras. Ansökan om dispens från biotopskyddet för dikena samt odlingsrösen är beviljad av länsstyrelsen. Ett av villkoren för dispens är att stenar som plockas bort från rösen ska placeras i nya stenhögar/rösen i närområdet eller användas för att bygga på befintliga stenmurar i närområdet. Enligt beslut från länsstyrelsen omfattas dikena inte av strandskydd. Den aktuella exploateringen bedöms vara ett starkt allmänt intresse. Inom det nya området tillskapas nya miljöer med diken för dagvattenhantering samt fördröjningsytor som ger nya kvalitéer i området. Träden längs Spandelstorps allé bedöms inte påverkas av förslaget, (ett träd i grundkartan vid läget för den norra gång- och cykelvägen finns inte i verkligheten).

Planområdets närhet till främst Augerumsvägen medför att området är påverkat av trafikbuller. En bullerutredning har tagits fram som visar att föreslagen ny bebyggelse uppfyller riktvärdena vid fasad. För uteplatser i anslutning till de yttersta bostäderna behöver placering och utformning ses över för att uppfylla riktvärdena för uteplats. Byggnation av föreslagen skola/förskola i förlängningen av Af Håkanssonsväg medför att uteplatser för del av befintlig bebyggelse utsätts för ljudnivåer över gällande

riktvärden. För dessa förslås bullerdämpande åtgärder som villkoras vid byggnation av den nya bebyggelsen.

I områdets nordvästra del finns idag hästar i en mindre omfattning. Boverket har 2011 gett ut rapporten ”Vägledning för planering för och invid djurhållning”. Länsstyrelsen i Blekinge har tagit fram skriften ”Djurhållning och bostäder” från 2008 med riktlinjer om avstånd mellan djurhållning och bostäder. Det finns ett flertal olika rekommenderade skyddsavstånd mellan djurhållning och bostäder och bedömningen av lämpligt avstånd behöver ske med utgångspunkt i platsens lokala förutsättningar. I den kommande planprocessen behöver läget för stall, gödselhantering och rasthagar m.m. studeras närmare för att utreda om avståndet mellan djurhållningen och bostäderna är tillräckligt. Hästhållning inom detaljplanelagt område är tillståndspliktigt. I samband med detta görs en bedömning kring lämpligheten för hästhållning inom området.

Vid en samlad avvägning mellan områdets bevarandeintressen och intresset av att nyttja området för bebyggelseutveckling bedöms utbyggnadsintresset väga tyngst. Skäl till detta är att det råder stort behov av bostäder och samhällsutveckling i kommunen. De åtgärder som föreslås gällande ytanspråk, utformningsbestämmelser m.m. bedöms bidra till att påverkan på bevarandeintressena blir acceptabel.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristina Stark, planchef / t.f. förvaltningschef

Anna Steinwandt, planarkitekt

Anna Olausson, planarkitekt

Marcus Borg, planarkitekt

Jan-Anders Glantz, utredare

Anders Söderberg, bygglovchef

Åsa Olofsson, miljöhandläggare

Susanne Johansson, miljöhandläggare

Kommunledningsförvaltningen

Mikael Wirbrand, mark- och exploateringsingenjör

Clas Lindell, mark och exploateringsingenjör

Drift- och servicesförvaltningen

Karin Grimbe, projektchef

Anders Norén, trafikingenjör

Kenneth Johansson, strateg

Joakim Nilsson, kvalitetschef

Ola Gren, VA-chef

Peter Håkansson, römnätschef

Ingrid Svensson, landskapsingenjör

Göran Olofsson, enhetschef park

Claes Persson, enhetschef gata

Kristina Stark
t.f. förvaltningschef

Anna Steinwandt
planarkitekt