

Planbeskrivning



Detaljplan för
Säby 4:14, m.fl.,
Ramdala, 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 konsekvenserna.....	11
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	38
Förklaring av planbestämmelserna.....	56
Genomförande av detaljplanen.....	63
Sammanfattade konsekvenser.....	73

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning
Social konsekvensanalys

Länsstyrelsen Blekinge län

Länsstyrelsens yttrande över undersökningen

Metria

Fastighetsförteckning
Utdrag ur primärkarta

WSP

Geoteknik - markteknisk undersökning samt PM förutsättningar
Naturvärdesinventering

Norconsult

Dagvattenutredning
Trafikutredning
Bullerutredning

Administrativa frågor

Planförfarande

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen från 2014, 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	2020-09-30
MSN beslut om samråd	Tredje kvartalet 2022
MSN beslut om granskning	Andra kvartalet 2023
MSN beslut om godkännande	Fjärde kvartalet 2023
KF beslut om antagande	Fjärde kvartalet 2023
Laga kraft	Fjärde kvartalet 2023

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



Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Under 2020 arbetade Karlskrona kommun fram en förstudie för del av Trummenäsområdet. Det har under de senaste åren varit högt tryck på byggnation inom denna del av kommunen. Arbetet med att planlägga området ligger i linje med förstudien som pekar på flera områden möjliga för byggnation. Fastighetsägaren till Säby 4:14 inkom efter beslut om att godkänna förstudien med en ansökan om planbesked som beviljades av miljö -och samhällsbyggnadsnämnden den 30 september 2020. Kort därefter visade även fastighetsägaren till Säby 14:1 intresse. Området planläggs i sin helhet gemensamt. För att säkerställa infrastruktur och ändamålsenliga strukturer planläggs även delar av den omkringliggande bebyggelsen.

Planens syfte

Planens syfte är att pröva möjligheten att bebygga området med bostäder av varierade former. Utöver bostadsändamål prövas även möjligheten för centrum, skola och vård inom delar av området. Planen syftar till att skapa en varierad bebyggelse med såväl allmänna platser för gata, torg, park som natur. Rekreations-, gång- och cykelstråk som kopplar ihop områdets struktur med befintliga stråk ska bidra till att området integreras väl med sin omgivning.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är ca 44 hektar stort och beläget söder om Gängletorpsvägen med Trummenäs golfbana i väster och Ramdala IP i öster.

Markägoförhållande

Planområdets största del består av del av fastigheten Säby 4:14 samt del av Säby 14:1 och del av Säby s:1. Del av Säby 7:13 ingår i planområdet för att pröva möjligheten till två tomter längs Havsviksvägen. Därutöver ingår de befintliga bostadsfastigheter Säby 4:10, Säby 6:12, Säby 19:4, Säby 19:8 , Säby 19:9 , Säby 19:10, Säby 19:11, Säby 19:12, Säby 19:13 , Säby 19:14 samt Säby 19:2 i planområdet. Mindre delar av Säby 7:13, Säby 6:16 och Säby s:1 ingår i planområdet för att möjliggöra en ombyggnad av korsningen Havsviksvägen/Gängletorpsvägen samt en fortsatt väg in till det nya området. Gång- och cykelvägen norr om Trummenäs golfbana berör fastigheterna Säby 5:10, 12:1 och 21:1 samt Säby s:1. Del av Säby 6:12 föreslås tas i anspråk för gång- och cykelväg längst Gängletorpsvägen.

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innebär en utveckling med ett nytt bostadsområde med varierande bostadstyper. Den nya bebyggelsen föreslås bli friliggande villor, rad- och parhus samt flerbostadshus i övervägande två våningar. Inom delar av området föreslås bebyggelse i tre våningar. Planområdet föreslås kompletteras med ca 300 bostäder. Beroende på vilka typer av bostäder som byggs kan antalet dock bli antingen färre eller fler. Den föreslagna bebyggelsen tillåts bli tätare än anslutande bebyggelse med mindre tomtmark till varje bostad för att möjliggöra ett varierat bostadsutbud, skapa tilltalande bebyggelsemiljöer och möjliggöra för en effektiv markanvändning.

Förutom bostäder (B) föreslås kompletterande användningar som skola (S), centrum (C) och vård (D) inom ett kvarter i den norra delen samt ett kvarter i områdets centrala del. Användningarna syftar främst till att vid behov möjliggöra en förskola, vårdbostäder samt mindre lokaler i anslutning till torget i den centrala delen av området.

Befintliga bostadsfastigheter söder om Gängletorpsvägen mellan Havsviksvägen och Peter Krafts väg samt fastigheten längre ner i området längs Peter Krafts väg föreslås planläggas i samband med att detaljplanen tas fram för att möjliggöra ny bebyggelse i området.

Det nya området föreslås nås via Havsviksvägen samt Peter Krafts väg genom ombyggnad av befintliga korsningar. Planen är att en gång- och cykelväg ska anläggas längs Gängletorpsvägen från cirkulationen vid Trummenäsvägen till korsningen med Möcklovägen och väg 737 mot Ramdala och att områdets två huvudgator också förses med gång- och cykelvägar. En gång- och cykelväg föreslås även norr om golfbanan som sammanbinder området med befintlig gång- och cykelväg från Trummenäsvägen. Gång- och cykelvägen föreslås fortsätta genom det nya området och upp mot bl.a. Ramdala IP som är en viktig målpunkt i området.

Området används idag för rekreation och det finns flera stigar inom och i anslutning till området. Med hänsyn till det har även delar av naturen bevarats genom att planläggas som natur eller park även om de inte inhyser högre naturvärden. På så vis kommer det även fortsättningsvis finnas promenadstråk och närhet till grönska för redan bosatta i området samt för nyinflyttade. Inom ramen för genomförandet av planen ingår att stigsystemet utvecklas i närmiljön för att skapa förutsättningar till nya rekreativa stråk i området. Det kommer således innebära att några befintliga stigar försvinner eller flyttas samt att nya tillkommer.



Föreslagen ny kvartersmark för ny bebyggelse för i första hand bostäder. I den norra delen möjliggörs även för förskola och vårdboende. I den centrala delen möjliggörs förutom bostäder även centrum och vårdfunktioner.



Befintlig bebyggelse som planläggs.



Föreslagen ny allmän platsmark för vägar, park och natur med plats för bl.a. dagvattenhantering och gångvägar.

Bild 3. Illustrationsplan över en möjlig utveckling av bebyggelse inom området utefter detaljplanens bestämmelser.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan 2030 är aktuellt planområde utpekat inom ramen för utveckling på landsbygden. Översiktsplan 2030 hänvisar vidare till ”Fördjupning av översiktsplan (föp) för Karlskrona kommun, Trummenäsområdet” antagen i maj 2006. I föp:en är det aktuella områdets norra del utpekat för en utveckling av ca 100 bostäder. Den södra delen pekas ut som möjlig för utveckling av antingen golfbana, bebyggelse eller bibehållen jordbruksmark. Antal bostäder specificeras inte.

I antagandeverisionen av Översiktsplan 2050 är aktuellt planområde utpekat som ett utvecklingsområde för sammanhängande bostadsbebyggelse med blandade bebyggelsetyper. Golfbanan i väster och naturområdet mot havet och öster om området är utpekade som grönområden för golfbanan respektive för natur- och rekreationsvärden. I översiktsplanen pekas behov ut av en gång- och cykelväg längs Gängletorpsvägen från befintlig sträckning vid Trummenäsvägen vidare österut genom Gängletorpsområdet för att på sikt skapa ett sammanhängande gång- och cykelstråk längs hela sträckan vidare mot Möcklö, Senoren, Sturkö och Tjurkö.

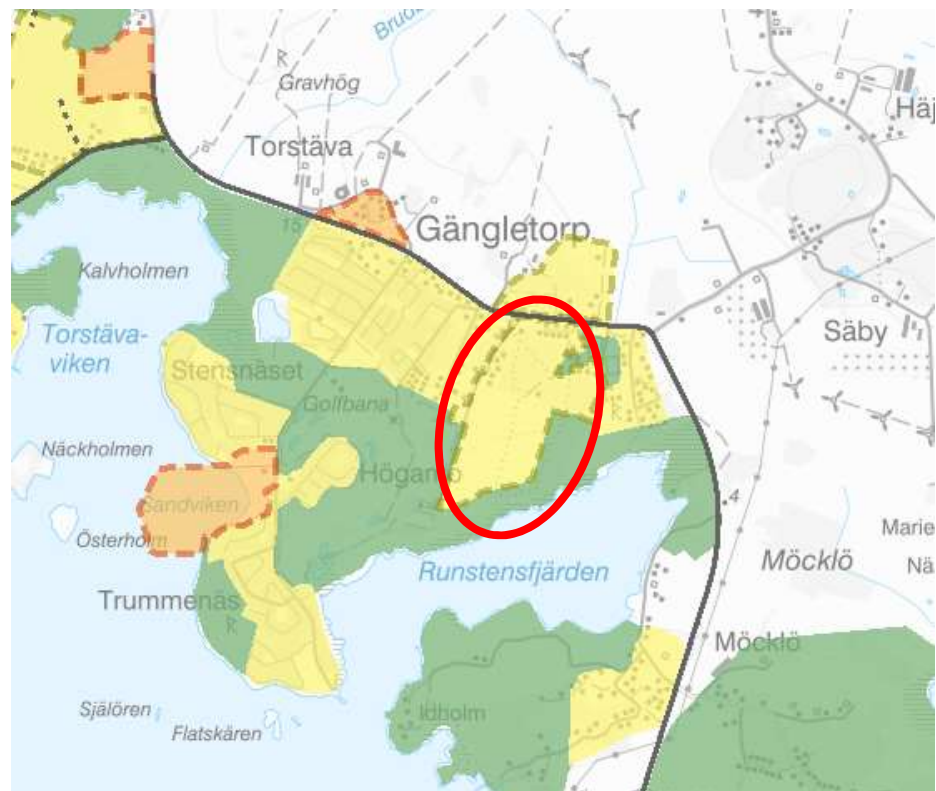


Bild 4. Utdrag från gällande Översiktsplan 2050 med planområdet markerat.

Förstudie för Trummenäsområdet

För området finns en förstudie för del av Trummenäsområdet framtagna som en fördjupning av pågående översiktsplanarbete. I förslaget är Trummenäsområdet utpekade som ett av de områden som planeras utvecklas till större samhälle med såväl kommersiell som kommunal service. Förstudien syftar till ett planprogram till att ge en förståelse för helheten innan delområdena planläggs. Föreslagna planläggning ligger i linje med förstudien. För mer information se förstudien.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram efterfrågas ett varierat utbud av bostäder inom området. Vidare ska Karlskrona kommun arbeta med planering för att möjliggöra en tillväxt på 2% årligen.

Detaljplaner

Området omfattas inte av någon detaljplan. Trummenäs golfbana som ligger i anslutning till planområdet omfattas av detaljplan från 1990 (473).

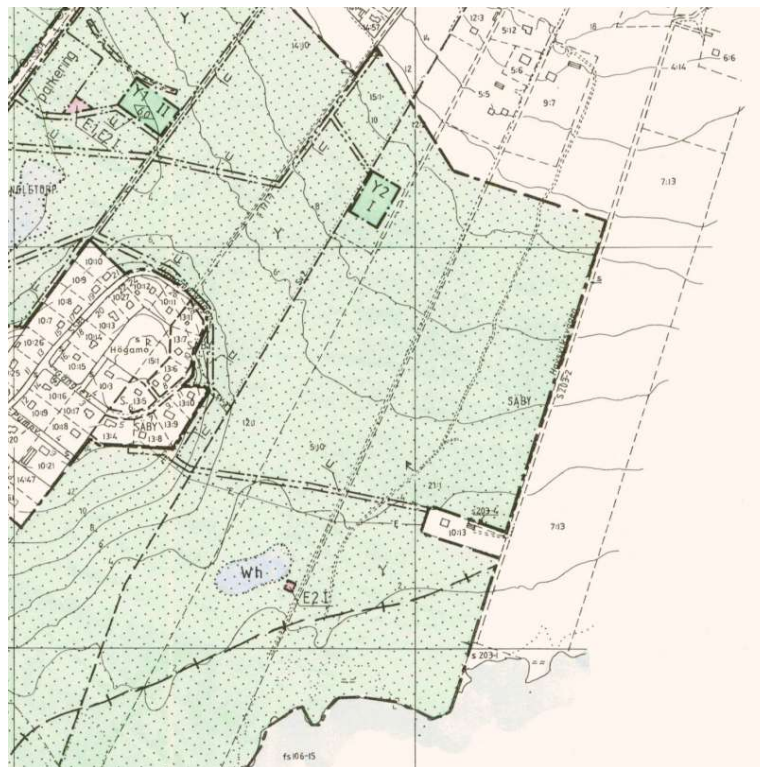


Bild 5. Utdrag från gällande detaljplan för Trummenäs golfbana från 1990(473)

Tomtindelning

Området omfattas inte av någon tomtindelning.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

Inom planområdet finns åtta bostadsfastigheter längs Björkdungevägen och en mot Havsviksvägens norra del. Längs Peter Krafts väg ingår en bostadsfastighet i planområdet. Området utgörs i övrigt av skogsmark med varierad beskaffenhet samt åkermark. I anslutning till planområdet finns bostadsbebyggelse längs Havsviksvägen, Peter Krafts väg samt längs Säbyvallsvägen.



Bild 6. Befintlig bebyggelse längs Björkdungevägen.



Bild 7. Befintlig bebyggelse längs Havsviksvägen i anslutning till planområdet

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär en utveckling med ett nytt bostadsområde med varierande bostadstyper. Den nya bebyggelsen föreslås bli friliggande villor, rad- och parhus samt flerbostadshus i övervägande två våningar. Inom delar av området föreslås bebyggelse i tre våningar. Framtagen illustrationsplan för området innehåller ca 300 nya bostäder. Beroende på vilka typer av bostäder som byggs kan antalet komma att bli antingen färre eller fler. Den föreslagna bebyggelsen tillåts bli tätare än anslutande bebyggelse med mindre tomtmark till varje bostad för att möjliggöra ett

varierat bostadsutbud, skapa tilltalande bebyggelsemiljöer och ta vara på den mark som tas i anspråk.



Bild 8. Illustrationsplan över en möjlig utveckling av bebyggelse inom området utefter detaljplanens bestämmelser.

Förutom bostäder (B) föreslås kompletterande användningar som skola (S), centrum (C) och vård (D) inom ett kvarter i den norra delen samt ett kvarter i områdets centrala del. Användningarna syftar främst till att vid behov möjliggöra en förskola, vårdbostäder samt mindre lokaler i anslutning till torget i den centrala delen av området. I områdets centrala del föreslås även en parkering samt en lekplats i anslutning till den centrala gröna stråket med gång- och cykelväg genom området.

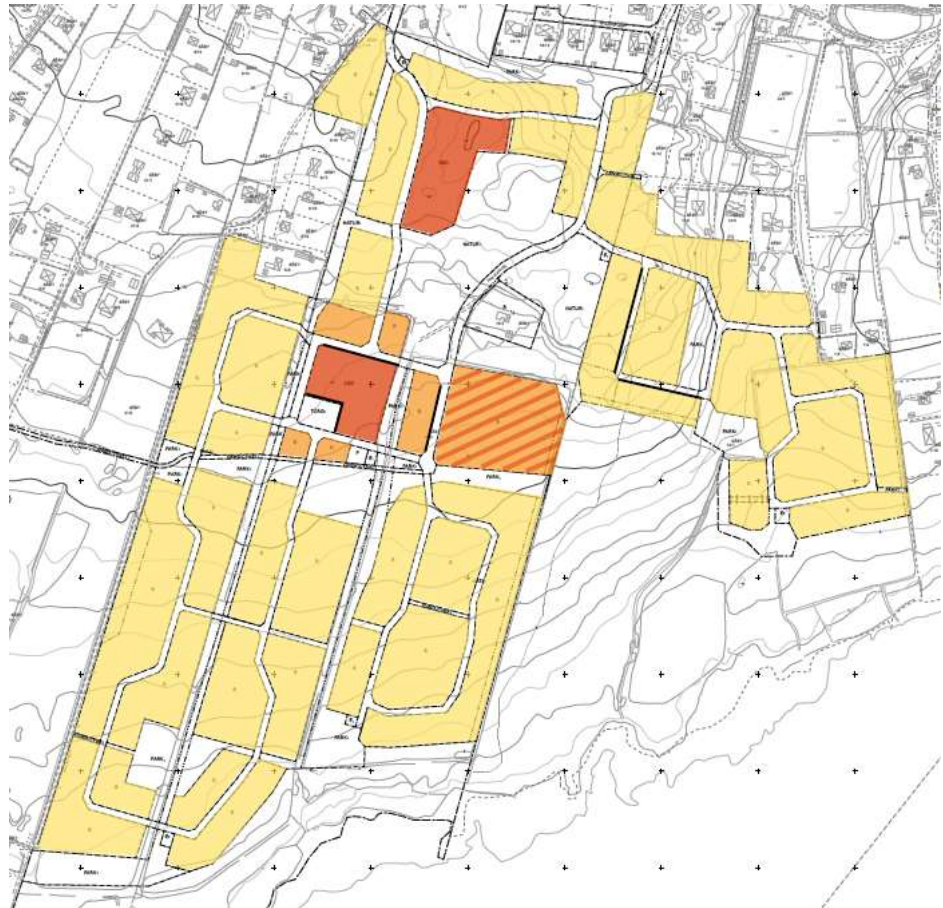


Bild 9. Utsnitt från illustrationsplanen över områdets centrala del med föreslaget torg med möjligheter till centrumfunktioner med anslutande parkering samt lekplats.

Bestämmelser om högsta nockhöjd i kombination med planbestämmelser om takvinkel reglerar bebyggelsens höjd inom området. Avsikten med bestämmelserna är att möjliggöra bebyggelse i två våningar inom större delen av området medan tre våningar föreslås inom ett kvarter i den norra delen samt ett kvarter i områdets centrala del.

Med nockhöjd avses avstånd från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertaketets högsta del. Regleringen av takvinkel reglerar att takets lutning minst får vara 15 respektive 20 grader inom olika delar av området i det fall nockhöjden överstiger ett visst mått. Syftet med bestämmelserna är att begränsa byggnadernas fasadhöjder eftersom endast en reglering av nockhöjd till skillnad från byggnadshöjd möjliggör större byggnadsvolymer.

Inom de områden som möjliggör för bebyggelse i tre våningar föreslås att det utöver bostäder även möjliggörs för kompletterande/alternativa användningar som förskola eller vårdbostäder i den norra delen respektive vårdbostäder och centrumfunktioner i den centrala delen. I anslutning till det centrala kvarteret reglerar detaljplanen att bostäderna inte får vara villor med syftet att skapa en högre täthet i denna del av området och ett tydligare gaturum. Bilden nedan redovisar de regleringar i höjd och användning som föreslås inom området.



2 vån

Bostäder med avsikt att möjliggöra två våningar
Högsta nockhöjd 8,5 meter. Vid nockhöjd över 7,0 meter får takvinkeln vara minst 15 grader.

2 vån

Tätare bostadsbebyggelse med avsikt att möjliggöra två våningar
Högsta nockhöjd 9,0 meter. Vid nockhöjd över 8,0 meter får takvinkeln vara minst 20 grader.

2 - 3 vån

Tätare bostadsbebyggelse med avsikt att möjliggöra två till tre våningar
Högsta nockhöjd 9,0 meter. Högst 40% av byggnaderna får uppföras med en maximal nockhöjd på 12 meter. Vid nockhöjd över 8,0 meter får takvinkeln vara minst 20 grader.

3 vån

Tätare bostadsbebyggelse alternativt förskola, vårdbostäder eller lokaler med avsikt att möjliggöra tre våningar
Högsta nockhöjd 12,0 meter. Vid nockhöjd över 10,0 meter får takvinkeln vara minst 20 grader.

Kvarter där planbestämmelser reglerar huvudbyggnads placering mot gata/torg för att skapa ett tydligt gaturum

Bild 10. Illustrationsplan över tillåtna höjder och användningar inom den del av planområdet som föreslås utvecklas med ny bebyggelse

Exploateringsgraden per fastighet regleras till 25% av fastighetsarean för friliggande villor samt 40% för sammanbyggda enfamiljshus. För kvarteret i norr med alternativa användningar regleras att högsta exploateringsgrad är 35% av fastighetsarean för flerbostadshus, skola och vård. Inom det centrala kvarteret tillåts en exploateringsgrad på 40% oavsett vad som byggs inom kvarteret.

Placeringsbestämmelser reglerar hur bebyggelsen i området ska förhålla sig till fastighetsgränserna. För större delen av de nya kvarteren medger

detaljplanen att huvudbyggnader får placeras närmare varandra än de annars vanligt förekommande 4,5 meter från fastighetsgräns för att möjliggöra en tätare bebyggelse, i första hand för att utöver friliggande villor, radhus, parhus och kedjehus även möjliggöra friliggande enbostadshus på mindre fastigheter uppförda av samma byggherre. Inom dessa områden föreslås att huvudbyggnad ska placeras minst 3,0 meter från gräns mot allmän gata och minst 4,0 meter från annan användningsgräns. Huvudbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från grannfastighet eller sammanbyggas i gemensam gräns. Regler om skydd mot brandspridning mellan byggnader finns i BBR (Boverkets byggregler) avsnitt 5:61. Vid skydd mot brandspridning mellan byggnader ska hänsyn tas även till de ännu inte utnyttjade byggrätter som finns inom detaljplanen.

För befintlig bostadsbebyggelse samt flertalet av de nya tomterna i anslutning till de befintliga bostäderna gäller dock att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns.

Bestämmelse finns generellt inom planområdet att huvudbyggnad ska placeras minst 3,0 meter från gata. Inom vissa kvarter regleras även att huvudbyggnad ska placeras 3 meter från gatan respektive att huvudbyggnad ska placeras mot torget för att skapa ett tydligare gaturum. Syftet med bestämmelserna är att skapa stadsmässiga gator med tydligare gaturum för bl.a. högre upplevelsevärden och minskade hastigheter.

Generellt inom planområdet föreslås att garage/carport ska ha portfasad minst 6,0 meter från allmän gata. Syftet med bestämmelsen är att en extra bilplats kan anordnas på uppfarten. Garage- eller carportdel sammanbyggd med huvudbyggnad samt fristående komplementbyggnader (garage, carport, uthus mm) ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns.

Del av området i väster ligger inom risk för snedslag från närmaste utslaget från golfbanan. Djupet på kvarteret är därför extra djupt i detta läge för att ett extra avstånd behövs för att minska risken för skador. Detaljplanen reglerar att inga byggnader får uppföras 15 meter från fastighetsgräns inom detta område. I den kommande planprocessen kan alternativa skyddsåtgärder studeras som tex ett skyddsnet i anslutning till utslaget.

För tomterna i östra delen av Säby 4:14 samt del av tomterna på Säby 14:1 mot området med höga naturvärden reglerar detaljplanen att byggnad inte får uppföras på ett avstånd på 7 meter från fastighetsgräns. För tomterna på Säby 4:15 är syftet med regleringen att tomtmark kan tillåtas på dagens jordbruksmark fram till stenvallen som utgör en naturlig avgränsning men att träden i brynet som har kronor och rötter in på tomtmarken inte ska komma till skada eller att bebyggelse kommer för nära träden så att konflikter uppstår av olika anledningar. För området närmast stenvallen reglerar detaljplanen att markens höjd inte får ändras.

För de kvarter som enligt framtagna bullerutredningar överskrider gällande riktvärden för uteplats reglerar detaljplanen att minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att gällande riktvärden för trafikbuller klaras.

Befintliga bostadsfastigheter söder om Gängletorpsvägen mellan Havsviksvägen och Peter Krafts väg samt fastigheten längre ner i området längs Peter Krafts väg föreslås planläggas i samband med att detaljplanen tas fram för att möjliggöra ny bebyggelse i området. Dessa befintliga bostadsfastigheter föreslås få motsvarande bestämmelser som för de nya bostäderna i området med en största byggnadsarea på 25% av fastighetsarean, en nockhöjd på 8,5 m samt en minsta takvinkel på 15 grader vid en nockhöjd över 7,0 m. Att dessa fastigheter planläggs innebär att det ges en rättighet till pågående markanvändning, t.ex. har en garanti att huset kan byggas upp igen om nånting händer. Att fastigheterna planläggs medför ingen kostnad för berörda fastighetsägare.

Tillgänglighet

Planförslag

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

Stads- och landskapsbild

Nuläge

Inom planområdet finns i dagsläget tio bostadshus och ett båtmanstorp inom separata fastigheter. Området utgörs i övrigt av skogsmark med varierad beskaffenhet samt åkermark. Det ger en både öppen och sluten landskapsbild beroende på var i området man befinner sig. De olika skiftena är på flera platser avgränsade med stenmurar och vegetation. Området är svagt sluttande från norr till söder vilket över de glesa skogspartierna och de öppna åkrarna skapas fina vyer över landskapet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kommer förändra områdets karaktär. Områden som idag är obebyggda kommer bli bebyggda och på så vis förändra den landskapsbild som finns idag. Planförslaget är utformat för att ta tillvara på en del av de kvaliteter som ges till området genom befintlig vegetation och topografi. Stenmurar med vegetation bevaras i hög utsträckning och blir en del i området. Befintliga skogsbryn bevaras och kommer fortsätta vara gränsen mellan de öppna områdena och de mer slutna skogsområdena. Genom planförslagets gatustruktur kommer siktlinjer att finnas kvar in och ut från området även om områdets karaktär förändras.

Naturmiljö

Mark och topografi

Markens beskaffenhet består huvudsakligen av skog och åkermark. Området sluttar från norr till söder. Höjderna varierar mellan +1 meter över havet (möh) till +20 möh.

Geotekniska förhållanden

För området finns en markteknisk undersökning avseende geoteknik samt ett PM framtagna. Generellt sandig mulljord ovanpå sandmorän. De geotekniska förutsättningarna för kommande bebyggelse bedöms som relativt goda. Bostäder i ett till två plan kan grundläggas direkt i mark under förutsättning att höjdsättningen i området ligger i nivå med ursprunglig markyta.

Natur och arter

Nuläge

Planområdet ligger i ett område med varierade naturförhållanden där den största delen av planområdet består av åkermark och barrskog. I samband med planarbetet har en naturvärdesinventering tagits fram för att ge stöd i avvägningar mellan bevarande av natur och byggnation av bostäder. Det finns både områden med visst naturvärde, påtagligt naturvärde samt högt naturvärde. Områdets höga naturvärden är kopplade till nyckelbiotopområdet och objekt med naturvärde och dels också till en mängd biotopstrukturer samt stor förekomst av ett fåtal naturvårdsarter. Åkermarken samt större delen av den nordliga skogen bedöms sakna naturvärden.

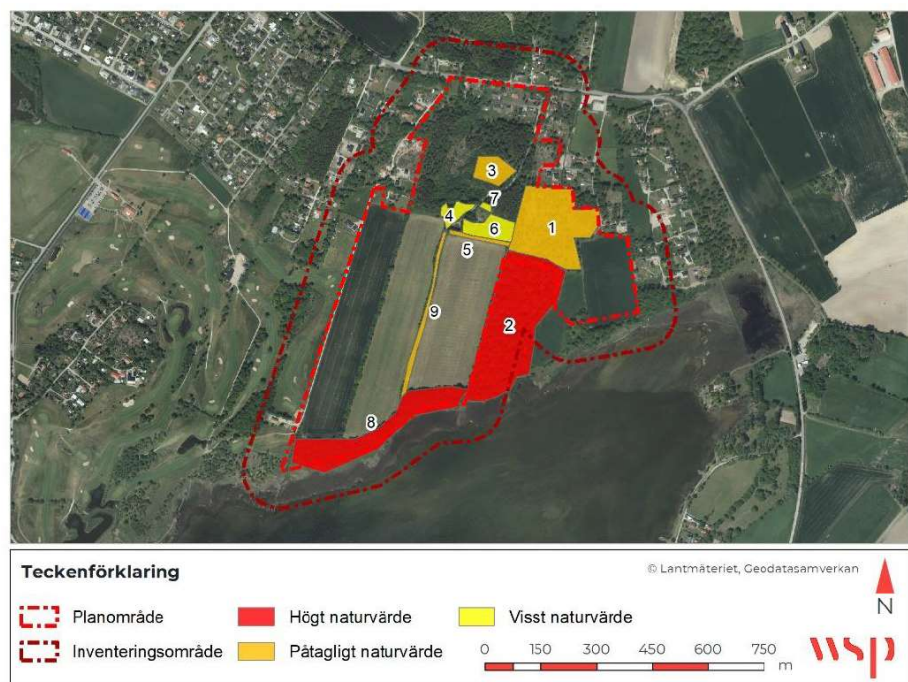


Bild 11. Naturvärdesobjekt identifierade i framtagen naturvärdesinventering. (WSP 2021)

Skogen söder om planområdet mot vattnet är ett nyckelbiotopområde (område 8) som utgörs av delvis sumpig, delvis torrare alskog med inslag av grova och mycket grova ekar. Objektet bedöms ha högt biotopvärde kopplat till grova ekar och alar, hålträd, bärande buskar, en vattensamling och förekomst av död ved.



Bild 12. Foto över nyckelbiotopsområdet söder om planområdet (Område 8) (WSP 2021)

Öster om planområdet i anslutning till nyckelbiotopsområdet finns en ekbevuxen betesmark (område 2) som klassas som område med högt naturvärde enligt naturvärdesinventeringen. Värdena är kopplade till gynnsamma strukturer som grova ekar, skyddsvärda träd och hävd. Hela objektet utgörs även av ett objekt med naturvärde utsett av Skogsstyrelsen, där definierad som en lövskogslund/hagmarksskog.

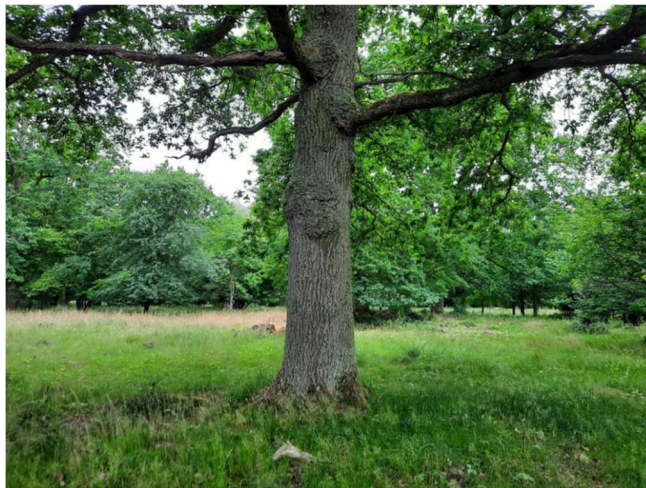


Bild 13. Foto över den ekbevuxna betesmarken öster om söder om planområdet. (Område 2) (WSP 2021)

I den nordöstra delen av området, på fastigheten Säby 14:1 finns en ängs- och betesmark som idag betas av får. Området bedöms enligt inventeringen ha ett påtagligt biotopvärde kopplat till gynnsamma strukturer som aktiv hävd, sandblottor och död ved. Området bedöms ha visst artvärdet på grund av förekomst av rödlistade fågelarter. Sammantaget ger detta påtagligt naturvärde.



Bild 14. Foto över ängs- och betesmarken inom den östra delen av planområdet på Säby 14:1 (Område 1) (WSP 2021)

Genom området från norr till söder går två stråk genom jordbruksmarken med stenmurar, träd och buskar. Den östra av denna (område 9) bedöms ha ett påtagligt naturvärde kopplat till håligheter på träden, förekomst av stenmur samt bärande buskar. Brynmiljön utgör en spridningskorridor i landskapet och erbjuder skydd och födosöksmiljö för fåglar, fåltvilt och fjärilar m.fl.

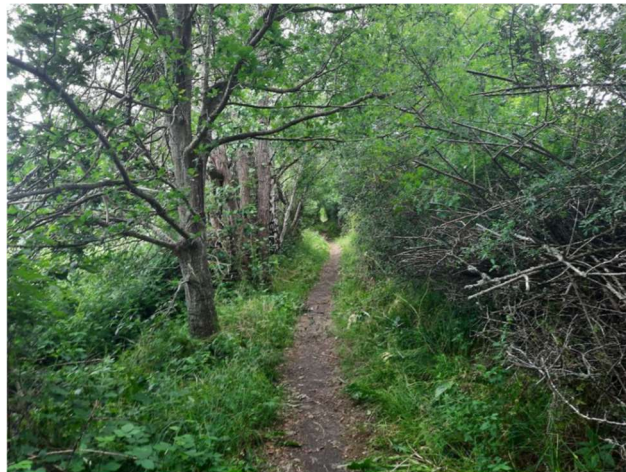


Bild 15. Foto över det östra grönstråket genom jordbruksmarken på Säby 4:14 (område 9) (WSP 2021)

Längs med åkermarkens norra gräns finns på den östra delen en rad med stora, grova ekar som ligger längs med en stenmur. (område 5) Objektet bedöms ha påtagligt biotopvärde kopplat till grovleken och håligheter på ekarna, samt förekomst av stenmur.

Inom den norra delen av planområdet finns ett mindre område som utgörs av lövskog med rikt fågelliv (område 3) Objektet bedöms ha visst biotopvärde kopplat till gynnsamma strukturer som bärande buskar och den stora variationen av lövträdsarter. Artvärdet bedöms som påtagligt på grund av det rika fågellivet och den mycket rika förekomsten av murgröna och blåsippa. Sammantaget ger detta påtagligt naturvärde.

Inom området finns ett antal stenmurar samt odlingsrösen enligt nedanstående karta. I de delar av planområdet där nya tomter föreslås i anslutning till stenmurarna reglerar detaljplanen att markens höjd vid stenvuren inte får ändras.



Bild 16. Karta över stenmurar och odlingsrösen inom området. (WSP 2021)

En sökning av naturvårdsarter i Artportalen genomförd i samband med naturvärdesinventeringen visar totalt registrerade 15 naturvårdsarter, varav 12 rödlistade, två fridlysta och en upptagen i Fågeldirektivets bilaga 1. Samtliga arter är registrerade utanför de områden som påverkas av detaljplanen. Fåglarna är registrerade åren 2008-2013.



Bild 17. Karta över registrerade fynd i Artportalen 2000 - 2021. (WSP 2021)

Planförslag och konsekvenser

De områden som inhyser de högsta naturvärdena (område 2 och 8) sparas, nyckelbiotopsområdet planläggs som allmän plats, natur medan den ekbevuxna betesmarken med höga naturvärden ligger utanför detaljplanens avgränsning.

En skötselplan för nyckelbioområdet bör upprättas som reglerar hur området sköts på bästa sätt. Avstånd hålls mellan bostäder och nyckelbiotopområdet i söder och mot området med höga naturvärden reglerar detaljplanen att tomtmarken närmast naturen (7 meter) inte får förses med byggnad.

Ängs och betesmarken med påtagligt naturvärde i den nordöstra delen av området, på fastigheten Säby 14:1 (område 1) föreslås tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse medan delar av området bevaras som grönområden med fortsatt möjlighet att röra sig genom området. Områdets naturvärden är till stor del beroende av att området betas. Området har bedömts kunna tas i anspråk trots sina naturvärden för att kunna skapa en sammanhållen bebyggelsestruktur där den nya vägstrukturen genom området även föreslås leda om trafiken som idag går genom idrottsplatsen.

En mindre del av det identifierade lövskogsområdet med påtagligt naturvärde (område 3) på den norra delen av Säby 4:14 föreslås tas i anspråk för nya tomter för att få en ändamålsenlig struktur av ny bebyggelse. Den del som är kvar planläggs som natur tillsammans med kringliggande natur som sparas i den norra delen mellan de nya bostäderna.

De två stråken genom jordbruksmarken med stenmurar och träd föreslås bevaras och befintlig grusad gångväg föreslås finnas kvar samt kompletteras längs det västra stråket. Dikena föreslås breddas för att tillsammans med nya fördröjningsdammar kunna avleda dagvattnet från området. Avgränsningen mellan park och kvartersmark har dragits så att träden längs dessa stråk inklusive dess kronor ligger på parkmark för att ge träden bättre förutsättningar.

Planförslaget har överlag till stor del anpassats efter utpekade värdefulla träd samt stenmurar där dessa till största delen ligger inom allmän plats. Dispens från bestämmelserna om biotopskydd krävs för stenmurar på jordbruksmark vilket blir aktuellt i vissa delar av området, främst för att möjliggöra planerad vägstruktur. Dispens krävs även för stenrosen.

Arterna inom området som är registrerade i Artportalen finns i huvudsak utanför planområdet och är till stor del knutna till de naturvärden som finns i nyckelbiotopområdet samt område med höga naturvärden vilka sparas som allmän plats, natur.

Rekreation

Området används idag för rekreation och det finns flera stigar inom området. Med hänsyn till det har även delar av naturen bevarats genom att planläggas som natur eller park även om det inte inhyser högre naturvärden. På så vis kommer det även fortsättningsvis finnas promenadstråk och närhet till grönska för redan bosatta i området samt för nyinflyttade. Inom ramen för genomförandet av planen ingår att stigsystemet utvecklas i närmiljön för att skapa förutsättningar till nya rekreativa stråk i området. Det kommer således innebära att några befintliga stiger försvinner eller flyttas samt att nya tillkommer.



Bild 18. Illustrationsplan med föreslagna rekreativstråk genom och i anslutning till planområdet markerade med orangefärgade streckade linjer. Planområdesgränsen markeras med svart heldragen linje.

De delar av planområdet som föreslås bevaras som naturområden planläggs som allmän plats - Natur, med syfte att bevara de naturvärden som finns i området samt att ge plats för rekreativvärden med fortsatta kopplingar för gående igenom området.

De delar av planområdet som föreslås utformas som iordningställda gröna miljöer för vistelse, lek, dagvattenhantering och gångvägar genom området

planläggs som allmän plats – Park. En lekplats föreslås centralt i området med god tillgänglighet för boende i och i anslutning till området.

Allmänna platser inom planområdet föreslås få enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att exploatörerna ska bekosta anläggandet av dessa platser och att en förening bildas som förvaltar allmän plats.

Jordbruksmark

Nuläge

Delar av planområdet omfattas av jordbruksmark som brukas. Delar av området består också av betesmark.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför att jordbruksmark till en yta av ca 24 hektar tas i anspråk för bostadsbebyggelse. För jordbruksmark gäller enligt 3 kap. 4 § miljöbalken att brukningsvärd mark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion.

Bostadsförsörjning bedöms utgöra ett sådant annat väsentligt intresse som avses i Miljöbalken. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet har förts in i Plan- och bygglagen som ett allmänt intresse som kommunen ska främja vid planläggning.

En utveckling av området har stöd i gällande översiktsplan där området är utpekad för utveckling av nya bostäder. En avvägning av intressena har gjorts inom ramen för översiktsplanarbetet. Trummenäsområdet omgärdas av jordbruksmark. Av all jordbruksmark bedöms marken norr om Gängletorpsvägen och öster om Sturkövägen ha störst värde då den ingår i ett större sammanhängande område av jordbruksmark. Inom målsättningen att vidareutveckla Trummenäsområdet har en avvägning gjorts mellan ianspråktagande av jordbruksmark kontra värdefull natur. Marken söder om E22 har genomgående höga naturvärden eller utgörs den av bördig jordbruksmark. Samtidigt är dessa kustnära områden ofta de mest attraktiva platserna att bo på och bör därför även avvägas mot ett exploateringsintresse att ta mark i anspråk för tillskapande av nya bostäder samt service. Den jordbruksmark som föreslås tas i anspråk har valts ut då den redan idag är avskild från större skiften, t.ex. genom större väg eller befintlig bebyggelse. Bedömningen är att dessa ytor kan möjliggöra för en ändamålsenlig struktur för tillkommande bebyggelse samtidigt som inverkan inte görs på stora sammanhängande jordbruksområden.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning är genomförd i området av WSP under 2021. Resultatet samt rekommendationer för området finns redovisade i en markteknisk undersökningsrapport samt ett PM.

De geotekniska förutsättningarna för kommande bebyggelse är relativt goda inom det undersökta området för planerad bebyggelse. Skruvprovtagningarna visar på en jordprofil som i undersökningspunkterna generellt består av organisk jord ovan på morän i form av sandmorän eller lermorän. ställvis förekommer sand, silt och lera inom området. Bostäder i ett till två plan kan grundläggas direkt i mark under förutsättning att höjdsättningen i området ligger i nivå med ursprunglig markyta. Den organiska jorden skall schaktas innan byggnation och ersättas med annat lämpligt material.

Grundvattenytan inom området bedöms ligga på mellan ca 1,0 och 2,5 meter under markytan.

Noggrannare undersökningar rekommenderas i samband med detaljprojektering inklusive siktanalyser på moränen. Beroende på konstruktionstyp bör jordberg-sondering alternativt hejasondering erfordras på grund av jorddjup på 0–10 meter enligt SGU:s jorddjupskarta. Sonderingen bör utföras för att få bättre information om bergöverytan.

Utredning av grundläggning av gator och ledningar bör utföras i samband med att höjdsättning av området planeras.

Kulturmiljö

Värdefull bebyggelse

Nuläge

I planområdet finns ett äldre båtsmanstorp utmed Peter krafts väg. Vägens namn har kopplingar till torpets tidigare ägare Anders Peter Andersson Kraft, född 1865, som var båtsman för Säby. Byggnaden har inget formellt skydd med berättar om områdets historia. Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får enligt plan- och bygglagen (PBL) inte förvanskas. Om byggnaden kan klassas som en sådan byggnad bör studeras vidare i den fortsatta planprocessen. Utöver denna byggnad bedöms det inte finnas någon övrig värdefull bebyggelse utifrån kulturmiljösynpunkt inom planområdet.



Bild 19.
Båtmanstorpet som
ligger längs med
Peter Krafts väg

Planförslag och konsekvenser

Båtmanstorpet planläggs som bostad. Byggnaden och fastigheten påverkas inte av detaljplanen däremot kommer sammanhanget som torpet idag står i att förändras.

Fornlämningar

Det finns idag inga kända fornlämningar inom planområdet. Skulle fornlämningar påträffas under markarbeten i samband med genomförandet ska arbetet stoppas och Länsstyrelsen underrättas.

Enligt uppgift finns en äldre husgrund i norra delen av Säby 4:14.

Trafik

Trafikmängd och nya korsningsutformningar

Nuläge

Gängletorpsvägen (väg 738) som ligger direkt norr om planområdet är en statlig tvåfältsväg med vägbredd 6 m och smala vägrenar. Hastighetsbegränsningen på vägen är 70 km/h förbi planområdet. Senaste mätningen är utförd 2011 med ÅDT 3510 fordon/dygn, varav tung trafik utgör 4,6 %. Under sommaren är dygnstrafiken som störst då även fritidshusen är befolkade. Tillfarter till befintlig bebyggelse inom och i anslutning till planområdet sker idag via Havsviksvägen, Peter Krafts väg samt via Säbyvallsvägen.



Bild 20.
Gängletorpsvägen
mot öster. Till
höger i bild ses
infarten till Peter
Krafts väg.



Bild 21.
Havsviksvägen
mot Gängletorps-
vägen i norr.



Bild 22. Vy från
Gängletorps-
vägen mot Peter
Krafts väg samt
tillfartsväg till
befintlig bostäder
öster om Peter
Krafts väg.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen ny bebyggelse i området föreslås nås via Havsviksvägen samt Peter Krafts väg. En trafikutredning har tagits fram för att beräkna den tillkommande trafiken som exploateringen medför och analysera kapacitet och framkomlighet i planområdets två anslutningar till Gängletorpsvägen. Trafikalstringsberäkningarna visar på att tillkommande trafik för planområdet blir ca 1800 fordon/dygn med förutsättningarna att området byggs ut med 350 bostäder ett kvarter (markanvändning SBD) på 8000 kvadratmeter med möjlig förskola, bostäder och vårdboenden samt ett kvarter (markanvändning CBD) på 5650 kvadratmeter med möjlig centrumfunktion, bostäder och vårdboenden.

Den västra anslutningen via Havsviksvägen till Gängletorpsvägen beräknas få mer trafik än den östra beroende på att tyngdpunkten av verksamheter/funktioner ligger på den västra sidan. Trafiken beräknas fördela sig så att 1200 fordon/dygn trafikerar den västra anslutningen och 600 fordon/dygn trafikerar den östra anslutningen. Enligt trafikanalysen bedöms trafiken till och från området ske med samma riktningsfördelning som befintlig trafik på Gängletorpsvägen. Riktningsfördelningen en vardag bedöms bli att ca 80 % trafikerar Gängletorpsvägen västerut i riktning mot Karlskrona och ca 20 % trafikerar Gängletorpsvägen österut. Under sommarhelgerna bedöms i stället trafikfördelningen bli ca 50 % åt väster och ca 50 % åt öster, efter samma mönster som befintlig trafik fördelar sig.

Trafikutredningen redovisar också utformningsförslag för de båda korsningarna. Båda korsningarna planeras efter samma typutformning som idag, korsningstyp A, samt en oreglerad gång- och cykelpassage över

den anslutande vägen från planområdet. Korsningarna regleras med väjningsplikt från sekundärvägen. Korsningarna dimensioneras för fordonstyp LBn (normallastbil 12 m) med utrymmesklass B för Gängletorpsvägen och utrymmesklass C för anslutande väg. Det innebär att typfordon LBn kan behöva använda motriktat körfält i sekundärvägen i samband med svängrörelser i korsningen. Korsningstyp B (med mittrefug i sekundärvägen) är ett alternativ om bättre tydlighet behövs eller för en smidigare passage för gång- och cykelvägen.

För den västra anslutningen vid Havsviksvägen är utrymmet begränsat i anslutning till Gängletorpsvägen på grund av stenmurar samt en nätstation som ligger väster om Havsviksvägen i anslutning till korsningen. För denna korsning är därför korsningsutformningen utan refug det som föreslås under förutsättning att nätstationen även fortsättningsvis ligger kvar i samma läge. Föreslagen korsningsutformning och gatusektion med gång- och cykelväg innebär att en mindre del av angränsade fastigheter västerut tas i anspråk för att lösa den korsningsutformning som redovisas i framtagna trafikutredning. Se vidare under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor* s. 65. Närmare kontakt kring detta kommer att tas med berörda fastighetsägare.

För den östra anslutningen vid Peter Krafts väg föreslås en utformning med refug eftersom utrymmet är mindre begränsat i denna del. Korsningarnas utformningar kommer att studeras närmare i den fortsatta processen.

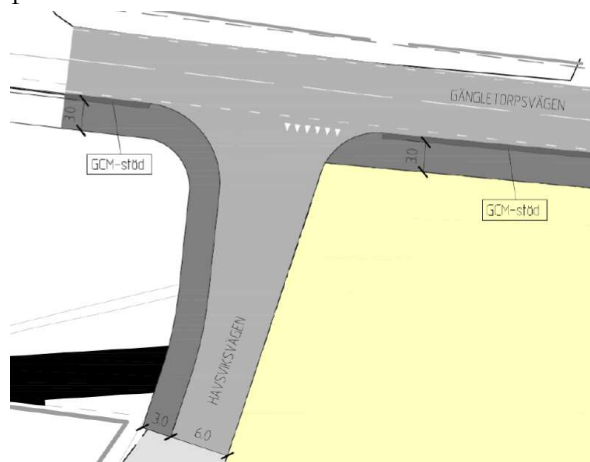


Bild 23. Föreslagen korsningsutformning för Havsviksvägen/ Gängletorpsvägen utan refug. (Norconsult 2022)

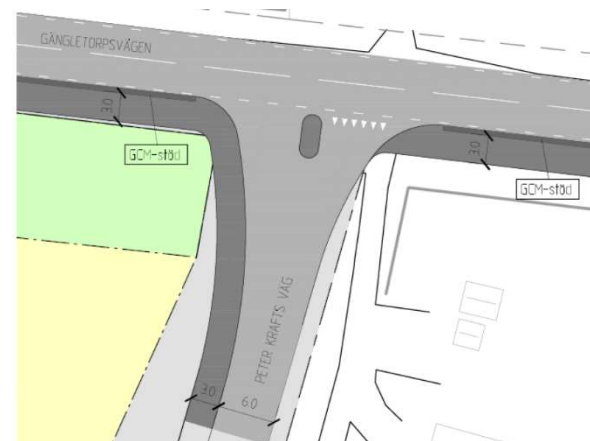


Bild 24. Föreslagen korsningsutformning för Havsviksvägen/ Gängletorpsvägen med refug. (Norconsult 2022)

Kapacitetsberäkningarna för korsningarna visar på låga belastningsgrader och mycket liten köbildning eller fördröjning. Den situation som beräknas påverka framkomligheten något mer än övriga är dimensionerande timme på morgon/förmiddag en vardag för trafiken som kör ut från planområdet, med typisk arbetspendling i riktning mot Karlskrona.

På sommaren är det mer trafik på vägarna men trafiken är mer utspridd under dagen och fördelar sig mer jämnt på Gängletorpsvägen, Det ger därmed inte riktigt samma påverkan på framkomligheten.

Gatustruktur

I området föreslås fyra olika gatusektioner enligt bilden nedan. Från områdets två tillfarter i norr ner till den centrala delen i området föreslås den bredaste gatusektionen med 6 meter körbana och 3 meter gång- och cykelväg. För övriga gatusektioner föreslås körbana samt trottoar i olika breddförhållanden enligt måtten angivna i anslutning till bilden. Genom smalare körbana i kombination med trottoar kan hastigheterna hållas nere samtidigt som en god framkomlighet ges.

Gatusektioner

- Huvudgata
 - Körbana 6 meter
 - Gång- och cykelväg 3 meter
- Lokalgata 1
 - Körbana 6 meter
 - Trottoar 1,7 meter
- Lokalgata 2
 - Körbana 5,5 meter
 - Trottoar 1,5 meter
- Lokalgata 3
 - Körbana 5,5 meter

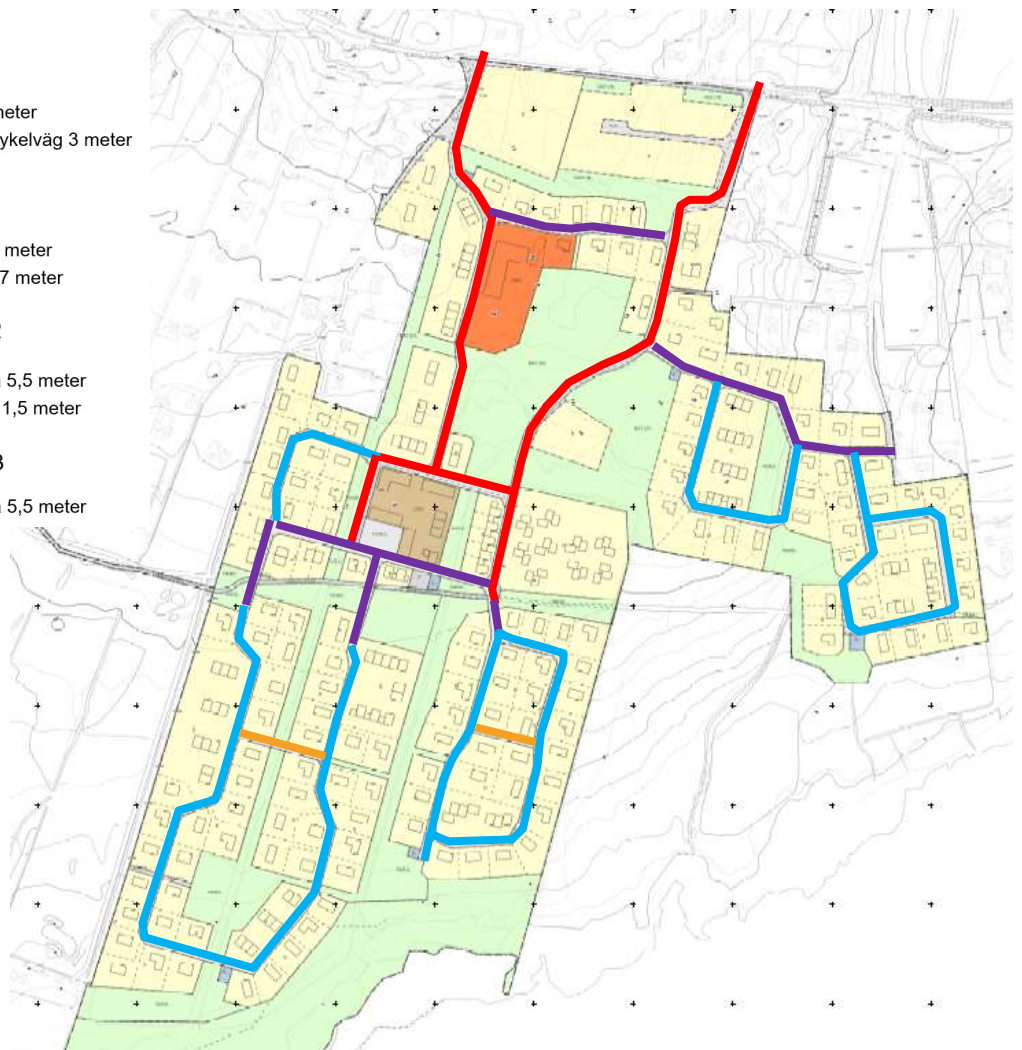


Bild 25. Föreslagen gatustruktur och gatusektioner inom planområdet

Detaljplanen reglerar genom en planbestämmelse att gång- och cykelväg på 3 meter ska finnas längs rödmarkerade sträckor på bilden. För övriga gator ges utrymme i detaljplanen för trottoaren med de mått som anges i anslutning till bilden. Gatusektionerna är tänkt att vara en del i kommande exploateringsavtal som reglerar utformningen av allmänna platser.

För befintlig bebyggelse öster om Peter Krafts väg samt i anslutning till Säbyvällsvägen föreslås förändrade tillfarter med anledning av den förändrade korsningsutformningen Gängletorpsvägen/Peter Krafts väg samt förslaget att Säbyvällsvägen genom Ramdala IP ska stängas för trafik.

Allmänna platser inom planområdet föreslås få enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att exploatörerna ska bekosta anläggandet av dessa platser och att en förening bildas som förvaltar allmän plats.

Gång- och cykel

Nuläge

Gång- och cykelväg finns idag längs Gängletorpsvägen fram till cirkulationsplatsen vid Trummenäsvägen, gång- och cykelväg i anslutning till planområdet finns alltså inte. Inom planområdet finns inga trottoarer längs befintliga gator. Naturen inom området används idag för rekreation och det finns flera stigar inom och i anslutning till området.

Planförslag och konsekvenser

Del av Gängletorpsvägen, mellan befintlig körbana och angränsande bostadsfastigheter planläggs som gata. Trafikverket är huvudman för Gängletorpsvägen. Planen är att en gång- och cykelväg ska anläggas längs Gängletorpsvägen från cirkulationen vid Trummenäsvägen till korsningen med Möcklövägen och väg 737 mot Ramdala.

En gång- och cykelväg föreslås även norr om golfbanan som sammanbinder området med befintlig gång- och cykelväg från Trummenäsvägen. Gång- och cykelvägen föreslås fortsätta genom det nya området och upp mot bl.a. Ramdala IP som är en viktig målpunkt i området. Längs de nya gatorna i området föreslås gång- och cykelväg eller trottoarer. Det kommer även fortsättningsvis finnas promenadstråk och närhet till grönska för redan bosatta i området sam för nyinflyttade även om områdets naturområden till viss del tas i anspråk för ny bebyggelse. Befintligt stigsystem föreslås utvecklas vilket innebära att några befintliga stigar försvinner eller flyttas samt att nya tillkommer.

Föreslagen gång- och cykelväg längs Gängletorpsvägen samt norr om golfbanan berör ett antal fastigheter, se vidare under *Fastighetsrättsliga frågor* s. 65.



Bild 26. Befintliga och nya gång- och cykelvägar i och i anslutning till planområdet. Befintliga redovisade med heldragen röd linje och nya med streckad röd linje. Förutom dessa gång- och cykelvägar föreslås trottoarer längs de nya gatorna samt rekreativa stråk mellan bebyggelsen, se bild 18 och 22.

Parkering och angöring

Karlskrona kommun har riktlinjer för parkering, cykel och bil som antogs av kommunfullmäktige i juni 2017. Enligt riktlinjerna ingår aktuellt planområde i zon D med en generell parkeringsnorm på 0,9 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.

Mellan det centrala kvarteret och föreslagen lekplats planläggs en yta för parkering. Denna planläggs som kvartersmark för att den kommande föreningen i området ska kunna styra användningen av parkeringen på ett annat sätt än vad som är möjligt på allmän plats. Exempelvis kan då del av platserna reserveras för lokaler i området eller för boende eller besökare.

Detaljplanen begränsar till viss del placering och antal utfarter för ny bebyggelse i anslutning till den västra huvudgatan som enligt trafikutredningen bedöms få högst trafikmängder.

Kollektivtrafik

Busslinje 123 trafikerar sträckan Tjurkö – Sturkö – Trummenäs – Karlskrona. De busshållplatser närmast området är hållplats Säby, öster om området, och hållplats Gångletorp, väster om området. En utbyggnad

av planområdet ger ett utökat underlag för kollektivtrafiken och skapar även bättre förutsättningar att ta sig till och från hållplatserna som gående och cyklist.

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

I närheten av planområdet finns barnomsorg i form av Trummenäs förskola, Ramdala friförskola Silvertärnan samt Lilla Ö familjedaghem. I anslutning till planområdet finns golfbanor och tillhörande restaurangverksamhet. Samhällsservice finns i Lyckeby centrum och vid Slottsbacken / Amiralen, samt i Jämjö. Närmaste F-6-skola är Ramdalaskolan. Närmaste högstadieskolor är i Jämjö, Lyckeby och Gullberna. Gällande detaljplan för området kring cirkulationsplatsen vid Trummenäsvägen tillåter en fortsatt utveckling av centrumverksamhet och vårdboender. Arbetet pågår även med detaljplan för Torstävå 13:33 m.fl., i den norra delen av Torsnäs, där funktioner som förskola, äldreboende och/eller vårdboende samt handel föreslås.

Planförslag och konsekvenser

I områdets norra del möjliggörs för en ny förskola, vårdboende eller bostäder. Ett kvarter i den centrala delen av området medger, förutom bostäder även centrumändamål och vård. Den föreslagna utbyggnaden av området kommer genom ökat befolkningsunderlag att stärka underlaget för den befintliga närservicen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Delarna av området som redan är bebyggda är försedda med kommunalt vatten och avlopp. Stamnätet har kapacitet för utbyggnad.

Planförslag och konsekvenser

Kommunalt vatten och avlopp kommer byggas ut i området. För att möjliggöra försörjning av ny bebyggelse behöver nya avloppspumpstationer byggas inom området. Inom den västra delen av området behövs åtminstone en större station i den södra delen byggas ut i första etappen om inte en kompletterande station byggs i den norra delen. Inom den östra delen av planområdet föreslås också en avloppspumpstation. LTA-lösningar där varje bostad har en egen pump är annars vanligt förekommande inom Trummenäsområdet, vilka lösningar som blir aktuella för planområdet kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet. LTA-lösningar lämpar sig för villabebyggelse men inte i första hand för grupphusbebyggelse och flerbostadshus.

Dagvatten

Nuläge

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten och det finns inga dagvattenledningar anslutna till planområdet. Planområdet lutar generellt söderut mot Östra fjärden, förutom en mindre del i norr som avleds norrut till Brudbäcken, som tillhör ett markavvattningsföretag. I södra delen av planområdet finns två diken som leder till två separata dammar inom nyckelbiotopområdet i söder, och därefter vidare till recipienten Östra fjärden. Längs dessa två diken finns även trädalléer och stenmurar.

Planområdet består av tre delavrinningsområden, som i dagvattenutredningen benämns norra, södra och östra. Det södra delområdet är störst och omfattar ca 70 % av den totala ytan. Det norra och östra området omfattar ca 15 % vardera.

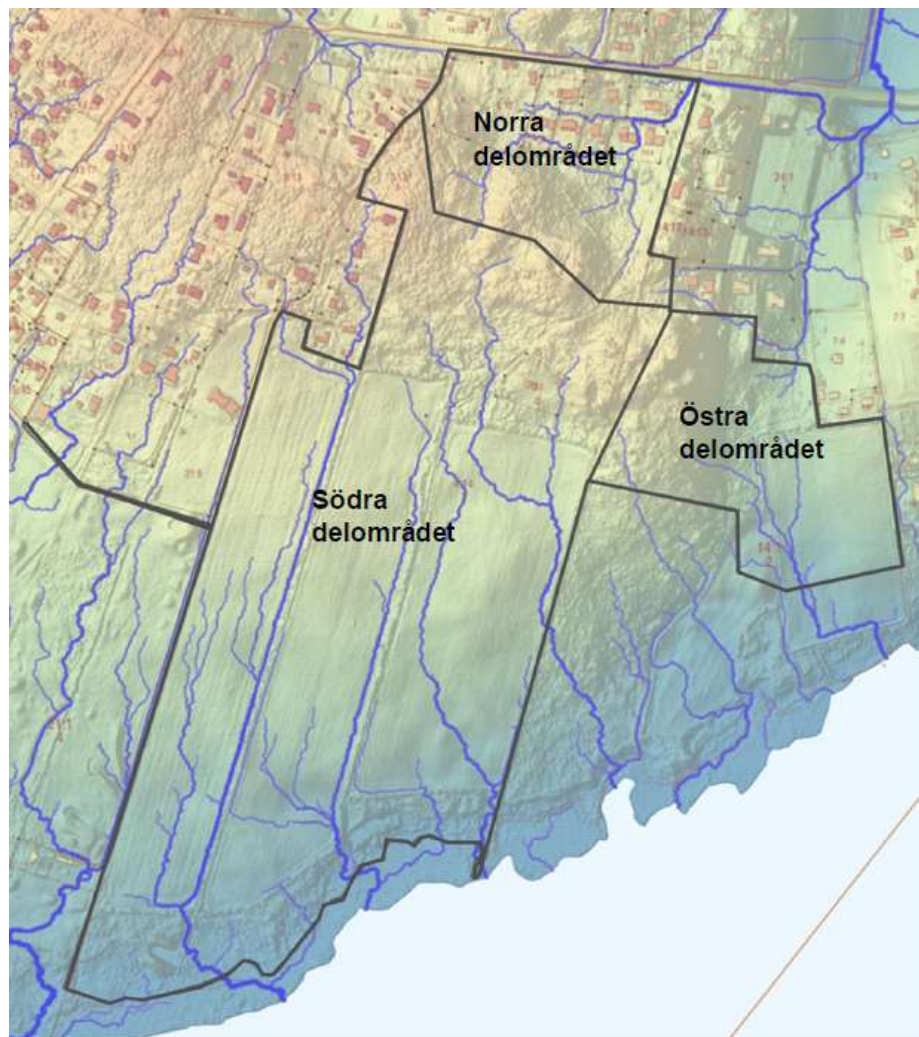


Bild 27. Karta över topografi och ytliga flödesvägar. Området delas in i tre delavrinningsområden. (Norconsult 2022)

Planförslag och konsekvenser

Exploateringen innebär en ökad andel hårdgjorda ytor vilket medför att dagvattenflöden och mängden föroreningar i dagvattnet ökar. En dagvattenutredning är framtagen för området av Norconsult under 2022. Med utgångspunkt i nuvarande markanvändning och föreslagen ny markanvändning enligt detaljplanen beräknas dagvattenflöden före respektive efter exploatering för delområdena. För att inte öka utflödet från området efter exploatering jämfört med nuläget, samt ta hänsyn till områdets höga naturvärden, används nuvarande flöden vid ett 20-årsregn för respektive delområde som utloppsflöde från föreslagna dagvattenmagasin. För det norra området begränsas dock utflödet till 1 l/s/ha pga. diktningföretagets restriktioner.

Dagvattenhanteringen föreslås ske i öppna system i befintliga och tillkommande diken. Inom planområdet är ytor för dagvattenhantering avsatta inom allmän plats, park längs områdets befintliga diken i första hand. Tillkommande bebyggelse och gator kan anslutas till dessa system, trots att systemen är grunda, tack vare gynnsamma höjdförhållanden. Även dammar och översvämningssytor föreslås för ytterligare fördröjning och rening. Bilden nedan visas en översikt av föreslaget system.



Bild 28. Principskiss över föreslaget dagvattensystem. Blå linjer symboliserar diken, som på några platser breddar ut till översvämningssytor. Ljusare blå cirklar är dammar. Pilarna visar föreslagen flödesriktning. (Norconsult 2022)

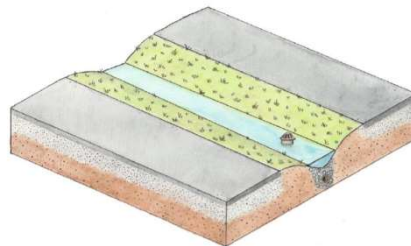


Bild 29. Principskisser över svackdike, översvämningssyta. (Norconsult 2022)

För det norra delområdet behövs en fördröjningsvolym om 1200 m³, för det södra 2400 m³ och för det östra 550 m³. Nedan följer sammanfattande beskrivningar över hur dagvattenhanteringen föreslås ske, uppdelat på respektive delområde.

Norra delområdet

- Markavvattningsföretag innebär en begränsning att släppa ut högst 1 l/s/ha
- Svackdike för ca 300 m³ (ca 6 m brett, 0,5 m djupt och med slänter på 1:3)
- Magasin för ca 700 m³ (1 m djupt och med slänter på 1:6)

Södra delområdet

- Respektive dike behöver kunna hantera ca 300 m³ (ca 4,5–5 m brett, 0,3–0,4 m djupt och med slänter på 1:3)
- För att uppnå trögare avledning och uppnå den beräknade volymen behöver dikena förses med någon form av trappsteg som fångar upp höjdskillnaden.
- Resterande volym ca 1200 m³ behöver kunna fördröjas i dammarna längst nedströms. Förslagsvis avsätts 1500–2000 m² per damm för att säkerställa att dammen kan projekteras på ett lämpligt sätt.

Östra delområdet

- En remsa på ca 10–15 m bör avsättas som natur/parkmark för dagvattenhantering längs dikets sträckning.
- För dammen behöver ca 1000 m² avsättas i lågpunkten.

Höjdsättning av området bör utformas så att marköversvämning med skador på byggnader undviks även vid större regn. Tomtmark bör generellt höjdsättas till en högre nivå än anslutande gatumark, som agerar ytliga flödesvägar vid större regn än dagvattensystemet kan hantera. Det är

därför viktigt att gatorna höjdsätts så att de lutar mot de öppna dagvattensystemen. Området har goda förutsättningar för skyfallshantering tack vare en bra lutning mot recipienten och många strategiskt placerade ”öppningar” i kvartersmarken i form av naturstråk eller gata. Öppningarna förhindrar att instängda kvarter skapas. I dagsläget finns inga större instängda områden inom planområdet, men det är viktigt att se till att inga nya skapas.

Det finns ett område i norra delen av det östra området där särskild hänsyn behöver tas vid höjdsättning för att undvika att tillkommande bebyggelse belastar en befintlig lågpunkt precis utanför planområdet i norr. Marken bör höjdsättas så att dagvattnet istället leds söderut.

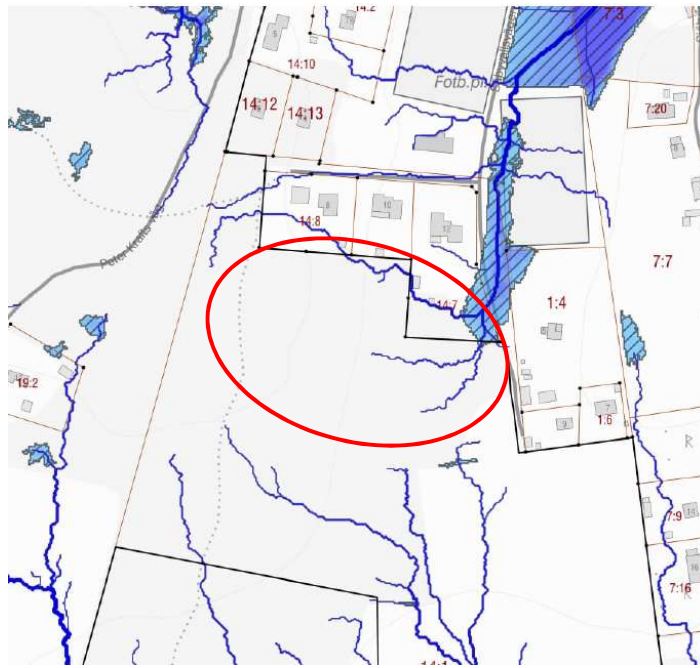


Bild 30. Befintlig lågpunkt utanför det östra delområdet där särskild hänsyn behöver tas vid höjdsättning. (Norconsult 2022)

Föroreningsberäkningarna i framtagna dagvattenutredning visar att belastningen på recipienten ökar jämfört med nuläget. Det finns idag problem med övergödning i recipienten. Enligt beräkningar ökar mängden fosfor, vilket innebär att exploateringen kan bidra till att öka belastningen av näringsämnen på recipient. Dock ligger halterna under både riktvärde och befintliga värden. Halterna av kvicksilver ökar efter exploatering, men ligger under riktvärdet. Det är ofrånkomligt att belastningen ökar med en så stor exploatering på naturmark. Målet med dagvattenhanteringen är att koncentrationen hamnar under angivna riktvärden och att mängden föroreningar hamnar så nära befintliga förhållanden som är möjligt och rimligt.

Beräkningarna är baserade på rening i svackdike. För att uppnå ytterligare rening än den beräknade innefattar föreslagen lösning även dagvattendammar, som ger en bättre rening än vad svackdiken kan ge. Denna kompletterande rening bedöms minska mängden fosfor och

kvicksilver avsevärt. Vid implementerandet av föreslagna reningsanläggningar görs bedömning att genomförandet av planen inte försvårar möjligheten för att miljö kvalitetsnormerna för recipienten ska kunna uppnås.

El, tele, optik och uppvärmning

E.ON är leverantör av el inom området. En nätstation finns i anslutning till korsningen Gängletorpsvägen/Havsviksvägen. Vid förslag på ny korsningsutformning enligt planförslaget ligger nätstationen kvar i samma läge. En eventuell flytt av stationen kan studeras vidare i den fortsatta planprocessen för att lösa en bättre korsningsutformning. Kostnaden för en flytt är i dagsläget okänt men bedöms genomförbar om det placeras i närområdet söder om Gängletorpsvägen. Ett E-område i detaljplanen är utlagt med ungefärliga mått på 6 x 6 meter.

Enligt E.ON behövs uppskattningsvis 3-4 nya nätstationer inom området för att försörja föreslagna ny bebyggelse. Fyra E-områden för nätstationer har placerats ut relativt jämnt fördelat inom planområdet, fortsatt dialog kommer att ske med E.ON kring behov och läge av nya nätstationer.

Fiber finns utbyggt i anslutning till planområdet.

Avfall

Närmaste återvinningsstation/central finns vid Ramdala IP. Avfallshantering sker i samråd med Affärsverken.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. I Översiktsplan 2050 har Karlskrona kommun tagit ställning till hur barnperspektivet ska tas tillvara i plansammanhang.

Detaljplanen berör de barn och ungdomar som vistas och rör sig i genom området. Området består idag till stor del av jordbruksmark med angränsande naturområden samt befintlig bebyggelse. Inom området finns det idag inga platser som specifikt är till för barn och unga. I närheten av området ligger Säbyvallen där barn- och ungdomsträningar i fotboll hålls.

Planen bevarar även delar av skogsområdet i norr samt skapar nya parkmiljöer inom området vilket kan ge värdefull plats för lek, rekreation och möten för barn och unga i Trummenäs.

Det utbyggda gång- och cykelvägnätet som planen möjliggör för innebär att Trummenäs olika målpunkter som fotbollsplaner och badplats enklare

kan nås på ett tryggt och säkert vis för barn och unga via fot eller cykel. Det finns dock ett behov av en gång- och cykelväg till Ramdala där den närmsta grundskolan ligger. En byggnation av gång och cykelväg längs med Gängletoprsvägen till och med Ramdalakrysset skulle förbättra tillgängligheten till och från skolan. Ett utökat underlag för kollektivtrafik som planen möjliggör för gynnar även barn och unga i den mening att de kan ta sig runt i kommunen utan att vara beroende av vuxna som skjutsar dem till exempelvis skola, vänner eller fritidsaktiviteter.

Jämställdhet och mångfald

Detaljplanen bidrar till gena och trygga stråk mellan bostäder, busshållplatser samt Trummenäs mer centrala delar, vilket skapar goda förutsättningar för att personer utan tillgång till bil kan ta sig runt i Trummenäs och till andra delar av kommunen.

Planen skapar dessutom möjligheter för ett mer varierat bostadsutbud med både villor, radhus och flerbostadshus. Detta möjliggör för personer med olika ekonomiska förutsättningar och behov att kunna bo i Trummenäs, bland annat unga vuxna som idag är en liten grupp i området. Det innebär också att äldre som bor i ett småhus i Trummenäs idag och vill bo kvar kan flytta till ett flerbostadshus när deras behov förändras i senare skeden av livet. Planområdet föreslås i första hand utvecklas med bostäder men möjlighet ges även att del av området kan bebyggas med tex. omvårdnadsboende eller LSS-boende alternativt förskola beroende på vilka behov som finns.

De grönområden med rekreativmöjligheter som finns inom och runt området idag är inte anpassade för rörelsehindrade, men i och med exploateringen kan detta förbättras.

Tillgänglighet

De kommunikationsmöjligheter som finns inom planområdet idag är grusvägarna Havsviksvägen och Peter Krafts väg i norrsydlig riktning. Detaljplanen möjliggör för ett utvecklat kommunikationsnät för bil, cykel och gångtrafikanter. Området planeras med trottoarer och gång- och cykelvägar vilket medför att fler, oavsett ålder eller möjlighet, på ett säkrare och tryggare vis kan ta sig runt i området. Cykelvägen som möjliggörs i västlig riktning mot Trummenäs centrala delar öppnar även för en ökad tillgänglighet till funktioner som bland annat förskola, badplats och även idrottsföreningen österut för boende i de västra delarna av Trummenäs. Cirka 500 meter västerut börjar en cykelväg som leder till Karlskrona som är välanvänd av turister och även invånare. Vid den utbyggnad österut av denna gång- och cykelväg, som föreslås, kommer tillgängligheten bland annat inom Trummenäs, till Ramdala samt till öarna söderut förbättras och underlättas för ett hållbart resande utan bil. Det skulle även underlättas vardagslivet för en befolkning som inte har tillgång till en egen bil samt turismen.

Planens genomförande skapar ett bredare underlag för en utökad service och kollektivtrafikförbindelse i Trummenäs. Idag finns busshållplatser angränsande till planområdesgränsens norra del. Busslinjen som är dragen där går mellan Tjurkö och Karlskrona vilket innebär goda kommunikationer däremellan. Cirka tre kilometer nordväst om planområdet vid E22:an finns även en busslinje som är dragen mellan Jämjö och Karlskrona.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Det aktuella området ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. Kustremsan ligger inom riksintresse för naturvård. Riksintressen som berörs bevakade av försvarsmakten är Influensområde väderradar, influensområde flygområde, stoppområde för vindkraftverk och Sjöövningsområde. Inget av ovan nämnda riksintressen bedöms påverkas.

Biosfärområde Blekinge Arkipelag

Trummenäsområdet omfattas av biosfärområde Blekinge Arkipelag som omfattar merparten av Blekinge skärgårds och kustlandskap. Blekinge Arkipelag utnämndes av Unesco 2011 och är det första biosfärområdet i Sverige med fokus på Östersjöfrågor. Ett biosfärområde skall tjäna som ett modellområde där insatser fokuseras på att främja naturvård, samhällsutveckling och utveckling av forskning och utbildning. Planförslaget bedöms förenligt med biosfärområdets syften genom att den mest värdefulla naturen bevaras, då detaljplanen bidrar till en utveckling av Trummenäsområdet ges möjlighet för fler att bo och verka på orten samt genom nya gångvägar som knyter samman målpunkter för boende och besökare.

Kommunöverskridande frågor

Detaljplanen berör inga kommunöverskridande frågor.

Strandskydd

Strandskyddet gäller vid havet, vid insjöar och vattendrag. Det generella strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Om det är motiverat kan länsstyrelsen genom beslut utvidga strandskyddet till maximalt 300 meter. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga

Gällande riktvärden

Nedan redogörs för de riktvärden som gäller för ny respektive befintlig bebyggelse.

För nybyggnation av bostäder gäller Trafikbullerförordningen SFS 2015:216. Riktvärdena i förordningen gäller detaljplaneärenden påbörjade från och med 2 januari 2015. Nedan 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.

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.

Enligt Naturvårdsverket rapport ”Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder” (Naturvårdsverket, 2017) ska som grundregel alla åtgärder eller andra försiktighetsmått övervägas om man kan befara att skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön föreligger eller kan uppstå. Enligt praxis har riktvärdena i infrastrukturproposition 1996/97:53 fått avgörande betydelse för vilka nivåer som ska eftersträvas och när åtgärder behöver övervägas. Riktvärdena enligt infrastrukturpropositionen är 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostads fasad. Varken propositionen eller praxis har någon tydlig angivelse för vägbuller vid uteplats. Enligt Naturvårdsverket är en tänkbar nivå för att nå god miljö kvalitet 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Enligt praxis har det i äldre befintlig miljö inte bedömts att åtgärder rutinemässigt ska övervägas även om nivåerna för god miljö inte klaras.

Istället har de så kallade ”åtgärdsnivåerna” använts för att avgöra om åtgärder i normalfallet behöver övervägas i *äldre befintlig miljö*. Med äldre befintlig miljö avses bostäder byggda före våren år 1997 samt att den störande vägen eller spåret inte byggts eller väsentligt byggts om efter nämnda tidpunkt. Åtgärdsnivåer för äldre befintlig miljö är 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Naturvårdsverket definierar *Väsentlig ombyggnad* enligt följande: ”Enligt praxis avses med begreppet väsentlig ombyggnad större åtgärder då vägens karaktär väsentligt förändrats såsom en omläggning i åtminstone delvis ny sträckning eller en väsentlig breddning av väg så att den får fler körfält och högre hastighetsgränser. Även större materiella upprustningar och kapacitetshöjande åtgärder har i praxis betraktats som väsentlig ombyggnad. Åtgärden ska ses sammantagna och inte enbart i förhållande till vad som fysiskt skett i direkt anslutning till varje berörd fastighet.”

Det finns inga bindande regler för skol- och förskolebyggnader vad gäller buller utomhus vid fasad. Detta hänger samman med komfortkrav och annat som innebär att teknisk ventilation numera får ses som standard. Fönster behöver därmed inte öppnas för ventilation.

Boverket har tagit fram ett dokument ”Gör plats för barn och unga”. Rapport 2015:8. Enligt denna är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå på de delar av gården som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning är att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA. Naturvårdsverket har tagit fram ett dokument ”Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik”. NV-01534-17. (September 2017). Riktvärdena är de samma som Boverkets rekommendationer men innebär utöver detta ett riktvärde på maximal ljudnivå på 70dBA. För övriga vistelseytor inom skolgården bör nivån inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn under den tid skolan eller förskolan nyttjas.

Planförslag och konsekvenser

Trafiken på Gängletorpsvägen samt de större lokalvägarna i norra delen av planområdet kan komma att ge upphov till höga ljudnivåer. En trafikbullerutredning har därför tagits fram av Norconsult 2022 med syfte att utreda ljudnivåerna i nuläget (nuvarande trafik och bebyggelse) och framtiden år 2045 (prognostiserad trafik och planerad bebyggelse) för befintliga och planerade bostadshus inom planområdet. Trafikförutsättningarna som legat till grund för trafikbullerberäkningarna framgår av tabellen nedan.

Väg	ADT 2022 (fordon/dygn)	ADT 2045 (fordon/dygn)	Andel tung trafik (%)	Skyltad hastighet (km/h)
Gängletorpsvägen	3 600	5 000	5	70
Havsviksvägen (lokalgata i väster)	100	100	2	40
Ny lokalgata i väster	-	1 200-	2	40 (30 utanför skolan)
Peter Krafts väg (lokalgata i öster)	100	800-900	2	40

Bild 32. Trafikförutsättningar i nuläget samt i framtiden, år 2045. (Norconsult 2022)

Samtliga illustrerade bostadshus klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA. Mest utsatt bostadshus beräknas få en ekvivalent ljudnivå om 53 dBA. Riktvärden för uteplats ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA klaras inte för del av bostäderna i anslutning till området två huvudgator. För dessa anger detaljplanen en bestämmelse om minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att gällande riktvärden för trafikbuller klaras.

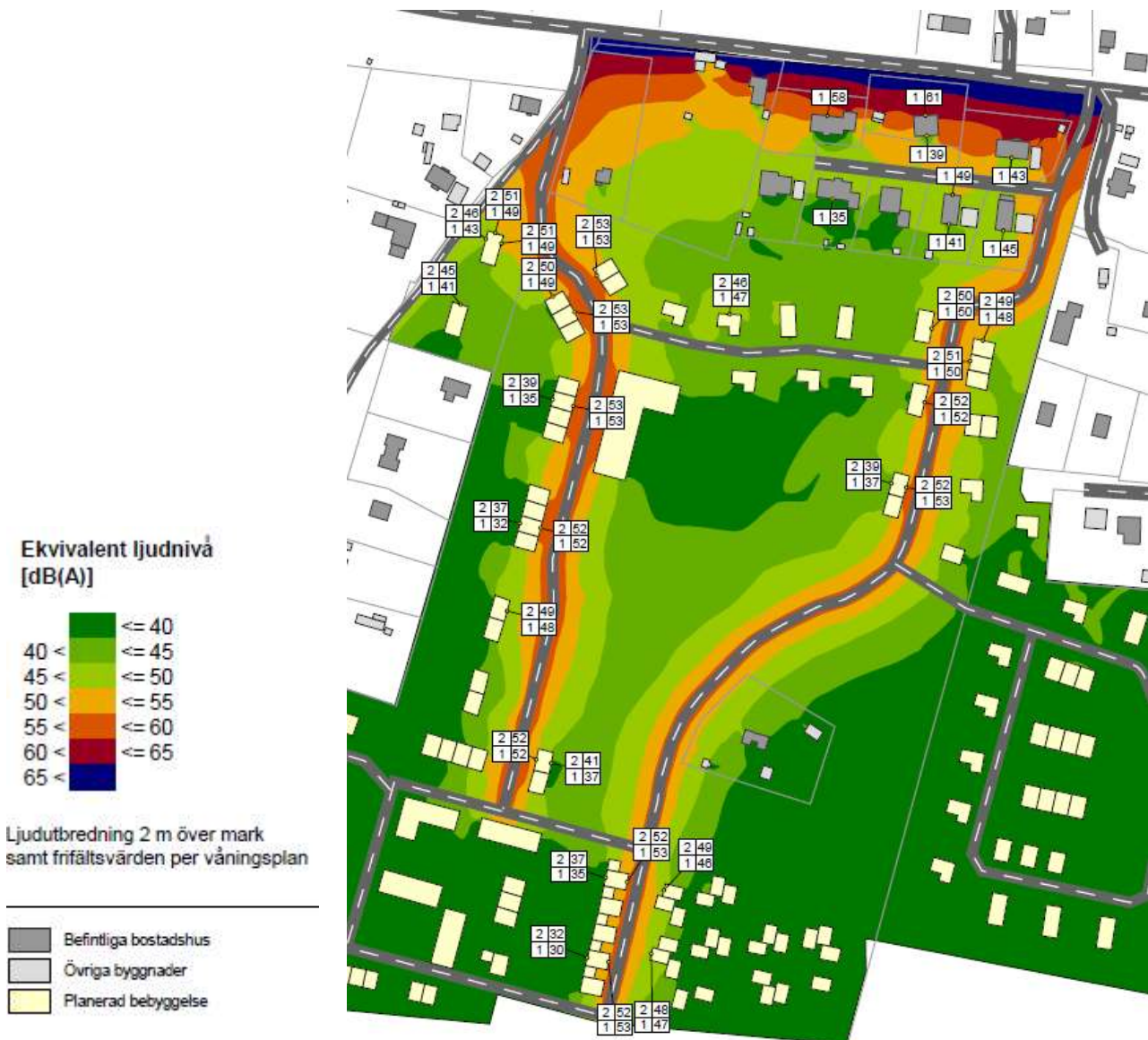


Bild 33. Beräkningar av ekvivalent ljudnivå vid fullt utbyggt planförslag med 2045 års trafiksituation. (Norconsult 2022)



Bild 34. Beräkningar av maximal ljudnivå vid fullt utbyggt planförslag med 2045 års trafiksituation. (Norconsult 2022)

För befintliga hus inom detaljplanen finns inga krav på åtgärder så länge man inte vill göra förändringar. Men då fastighetsägaren vill bygga till, göra ändringar, bygga nytt etc gäller detaljplanens bestämmelser vad gäller buller.

För befintliga hus utanför planområdet vid planerade infarter; Säby 6:16 och Säby 14: 11 beräknas ekvivalenta ljudnivån komma att öka med 2-3 dBA vid genomförande av planen vilket ger en ekvivalent ljudnivå om som mest 56 dBA.

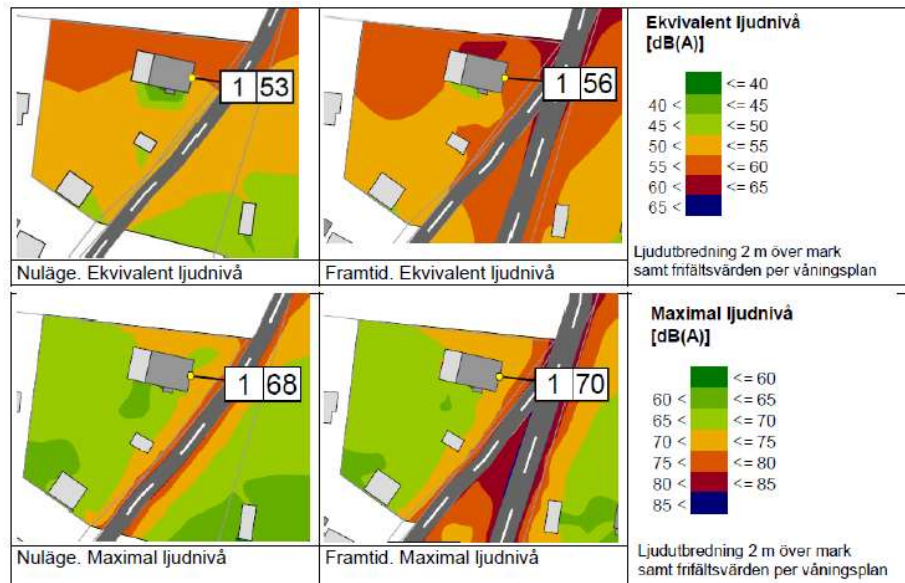


Bild 35. Beräkningar för Säby 6:16. Ekvivalent ljudnivå samt maximal ljudnivå i nuläget och i framtiden år 2045. (Norconsult 2022)

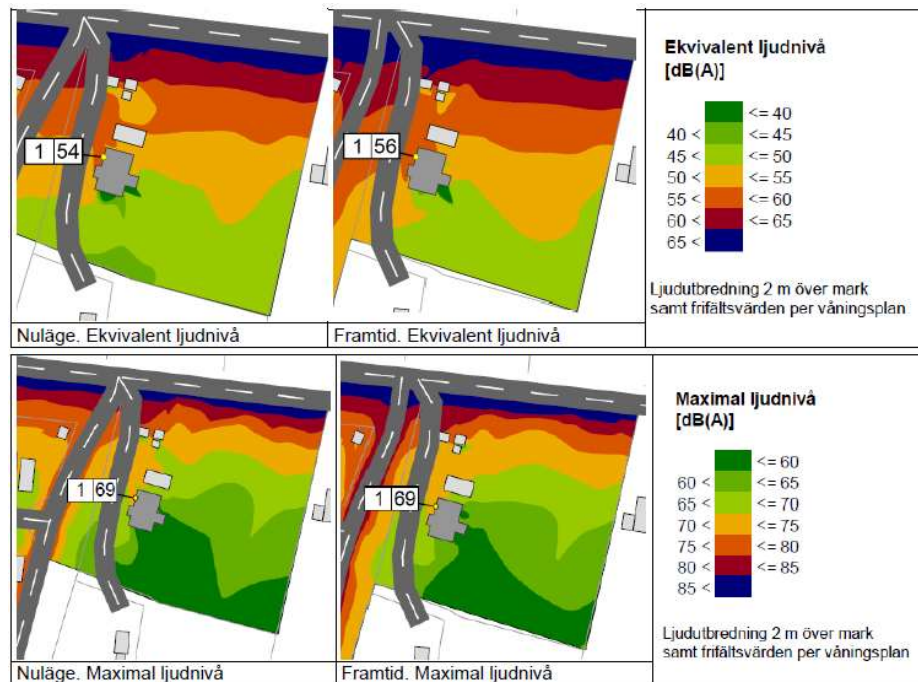


Bild 36. Beräkningar för Säby 14:11. Ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå i nuläget och i framtiden år 2045. (Norconsult 2022)

Om trafikökningen/ombyggnaden av områdets tillfartsvägar bedöms som ”väsentlig ombyggnad” överskrids riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 55 dBA, med 1 dBA. För att klara riktvärdet vid fasad krävs åtgärder dock ska hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Om trafikökningen/ombyggnaden bedöms som ”befintlig miljö” klaras riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 65 dBA, med god marginal. Närmare ställningstagande kring hanteringen av dessa fastigheter som behov av åtgärder kommer att studeras vidare i den fortsatta planprocessen.

För illustrerad skola klaras riktvärdena för större delen av skolområdet. Om riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå behöver klaras inom ett större område kan en skärm placeras längs huvudgatan i väster.

Föroreningar

Nuläge

Det finns ingen känd verksamhet som bedrivits på platsen som kan ha föranlett föroreningar i marken.

Planområdet belastas med största sannolikhet inte av luftföroreningar i någon större omfattning. Det är beläget relativt långt från större vägar och verksamheter med utsläpp till luft.

Planförslag och konsekvenser

Påträffas föroreningar i samband med genomförandet ska tillsynsmyndighet omedelbart kontaktas och föroreningen avhjälpas.

Inom planområdet kommer uppvärmning troligen att ske på sätt som inte orsakar luftutsläpp. Det kan dock komma att förekomma vedeldning i kaminer och liknande anläggningar.

Radon

Nuläge

Stora delar av Blekinge utgör högriskområde vad avser markradon då markförhållanden till stora delar utgörs av sprickiga bergarter eller grusåsar. Enligt SGU:s gammastrålnings karta, bedöms uranhalten ligga på mellan 19 och 43 Bq/kg.

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

Området sluttar mot söder. Utförda skruvprovtagningar visar på en jordprofil som i undersökningspunkterna generellt består av organisk jord ovan på morän i form av sandmorän eller lermorän. ställvis förekommer sand, silt och lera inom området. Enligt SGU:s ingår området närmast fjärden i område med förutsättningar för skred i finkornig jordart.



Bild 37. Karta från SGU som visar område med förutsättningar för skred i finkornig jordart (randigt skrafferat område)

Planförslag och konsekvenser

Inga förändring planeras inom riskområdet för skred.

Risk för högt vattenstånd

Nuläge

Planområdet sluttar mot söder. Området har goda förutsättningar att hantera höga flöden då det inte finns några direkta lågpunkter där vatten samlas.

Planförslag och konsekvenser

Södra delen av planområdet är låglänt och kommer att svämmas över vid stigande havsnivåer. Bebyggelse kommer inte planeras på en nivå lägre än att byggnad kan uppföras +3 möh.

Miljö kvalitetsnormer

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.

Halterna av partiklar i luften i centrala Karlskrona ligger under gällande miljökvalitetsnormer för luft. Planområdet ligger utanför centrala Karlskrona och har ingen anknytning till någon större befintlig väg eller liknande i nuläget.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet kan påverkas från vedeldning i näraliggande bebyggelse. Det är mycket osannolikt att miljökvalitetsnormerna för luft skulle komma att överskridas

Vattenkvalitet

Nuläge

Området avvattnas till en del av vattenförekomsten Östra fjärden som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Östra fjärden uppnår idag måttlig ekologisk status på grund av näringsämnen och/eller biologiska kvalitetsfaktorer kopplat till övergödning. Undantag i form av tidsfrist till 2039 har utfärdats för att uppnå god ekologisk status.

Östra fjärden uppnår ej god kemisk status på grund av kvicksilver (Hg), kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter (PBDE). Halterna av Hg och PBDE bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster och har sitt ursprung i långväga atmosfärisk deposition. Problemet bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. Undantag i form av mindre stränga krav har därför utfärdats för att nå god kemisk status. De nuvarande halterna av Hg och PBDE (december 2015) får dock inte öka.

Planförslag och konsekvenser

Vid implementerandet av föreslagna reningsanläggningar görs i dagvattenutredningen bedömningen att genomförandet av planen inte försvårar möjligheten för att MKN för recipienten ska kunna uppnås. Se vidare under rubriken *Dagvatten*.

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 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 Jordbruksmark, s. 23.

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. 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 fördröjs och renas i svackdicken och dammar innan det släpps till recipienten. Vid implementerandet av föreslagna reningsanläggningar görs bedömningen att genomförandet av planen inte försvårar möjligheten för att MKN för recipienten ska kunna uppnås. 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 föreslagna parkytor. Även grönska inom de nya bostadsgårdarna och tomterna tillkommer. En variation i växtmaterialet är att föredra med t.ex. blommande träd och buskar.

Undersökning

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 undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen 2021-03-04.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

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

Bedömningen grundas på följande:

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och miljön som planen inte kan reglera.
- Vissa naturvärden kommer att påverkas negativt av exploateringen.
- Inga riksintressen bedöms att påverkas negativt.
- Planen omfattas inte av miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller.
- Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte att påverkas negativt
- Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte att överskridas.

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

Miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej behövas.

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

Riksintresse

Planområdet ligger inom det geografiska riksintresseområdet för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap 4§. Vilket innebär att exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön som möter hinder enligt miljöbalken 4 kap 2-8§§ inte får komma till stånd.

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB och berör sjöövningssområde, lågflygningsområde, MSA-område samt influensområde för väderradar. Eftersom planområdet ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ronneby flygplats är Luftfartsverket samt Forsvarsmakten sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser. Före byggstart (då bygglov eller miljötillstånd finns) ska också blanketten flyghinderanmälan enligt (Luftfartsförordningen SFS 2010:770) skickas in till Forsvarsmakten. Flyghinderanmälan avser byggnader och andra föremål (högre än 45 m och belägna inom tätort, högre än 20 meter utanför tätort). För vidare information se www.forsvarsmakten.se där blankett finns.

Området berörs även av riksintresse för naturvård enligt 3 kap 6 § MB. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att riksintressena inte påverkas i någon större utsträckning.

Dagvatten

Extremnederbörden beräknas öka framöver och enligt SMHI:s analyser ökar korttidsnederbördens intensitet med upp emot 50 procent fram till år 2100, jämfört med dagens klimat. Dagvattenutredningen bör ta hänsyn till framtida ökad nederbördsintensitet, både avseende fysisk dimensionering

och kapacitet för eventuellt reningsbehov. Enligt Boverkets rekommendationer bör ny sammanhållen bebyggelse åtminstone planläggas så att den årliga sannolikheten för att bebyggelse tar skada vid översvämning till följd av skyfall är mindre än 1/100. Utifrån dagens kunskapsläge bör en klimatkoefficient på 1,2-1,4 inkluderas för att bedöma översvämningsrisken från skyfall. Genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) kan dagvattnet bli en resurs i bostadsområdet och generera ekosystemtjänster och skapa mervärden för boendemiljön. Det finns goda möjligheter att utnyttja vegetationens kapacitet att ta hand om överskottsvatten när man planerar den nya stadsdelen, t.ex. grönytor och gröna tak.

Buller

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att bullersituationen till följd av ökad trafik behöver utredas inför kommande skeden i planprocessen. Detta gäller både påverkan på befintlig bebyggelse samt inom det aktuella planområdet.

Översvämning

Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för olyckor översvämning och erosion (PBL 2 kap. 5 §). Ny sammanhållen bebyggelse, som det rör sig om i detta fall, bör lokaliseras till områden som inte hotas av översvämning och beräknad högsta nivå för havet bör därmed användas vid planeringen.

Geoteknik

Länsstyrelsen ser positivt på att en utredning ska tas fram för att säkerställa geotekniken i området.

MKN

Enligt 2 kap. 10§ PBL skall MKN följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvalitet och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller.

”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljökvalitetsmål, där luften ska vara så ren att människors hälsa och djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå detta mål är miljökvalitetsnormer ett av styrmedlen. Kommunerna har ansvaret att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljökvalitetsnormerna.

För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Miljökvalitetsnormen för buller gäller omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Den gäller även omgivningsbuller från vissa större, utpekade industrigrenar i de största kommunerna.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det med tanke på planområdets läge inte bedöms finnas någon risk för att någon miljökvalitetsnorm ska överskridas.

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

Planförslaget bedöms inte påverka mellankommunala eller regionala förhållanden.

Strandskydd

Delar av planområdet kan komma att omfattas av strandskydd. Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt 7 kap. 13–18 h §§ miljöbalken. Kommunen bör i kommande planhandlingar redogöra för de särskilda skäl enligt miljöbalken som är tillämpliga vid upphävande av strandskyddet i planområdet.

Förhållande till ÖP

Området ingår i en fördjupning av översiktsplan för Karlskrona kommun, Trummenäsområdet, antagen i maj 2006. I detta dokument är det aktuella områdets norra del utpekad för en utveckling av bostäder medan den södra delen pekas ut som möjlig för utveckling av antingen golfbana, bebyggelse eller bibehållen jordbruksmark.

Länsstyrelsen anser att planförslaget intentioner stämmer med gällande översiktsplan.

Naturmiljö

Naturvärdena i den norra delen av planområdet bör utredas närmare innan eventuell exploatering. Ängs- och betesmarksobjektet öster om området har höga värden vad gäller kärlväxter, det förekommer flera rödlistade arter. Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att naturbetesmark är en naturtyp som minskar i rask takt och är mycket angelägen att bevara och restaurera. Det är därför viktigt att bete kan fortsätta vara skötselmetod för den delen av området. Om området norr om ängs- och betesmarksobjektet, söder om idrottsplanerna, har naturbetesmarkskvalitéer eller om de på sikt kan få, bör det inte heller exploateras. Bete bör vara den gällande skötselmetoden. Området kan behöva utredas vidare.

Nyckelbiotopen söder om det planerade området bör säkerställas att det inte påverkas av en eventuell byggnation. Det bör säkerställas att minst en trädlängd finns mellan nyckelbiotopen och tomterna för att minimera problem med att träden framöver kan anses farliga.

Stenmurar

De nord-sydgående stenmurarna i området omfattas av biotopskydd. Ska öppningar tas upp i murarna krävs en dispens från biotopskyddsbestämmelserna. Öppningarna bör även kompenseras med uppförande av minst motsvarande längd av stenmur på annan lämplig plats i området.

Skyddsvärda träd

Ett flertal skyddsvärda träd finns inom planområdet. Området bör planläggas så att påverkan på dessa minimeras.

Jordbruksmark

Av 2 kap. 2 § PBL framgår att planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Av 3 kap. 4 § MB framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.

Brukningens värde jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Vid prövningen av bestämmelsen ska följande frågor besvaras:

1. Är marken brukningsvärd jordbruksmark?
2. Tillgodoser den ansökta bebyggelsen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Finns det annan mark som kan tas i anspråk i stället?

Området uppgår till ca 42 hektar totalt. Länsstyrelsen bedömer att ungefär 80% av området utgörs av sammanhängande välarronderad jordbruksmark och att åkermarkens beskaffenhet är sådan att den kan lämpa sig för livsmedelsproduktion av såväl cerealier som frukt, bär och grönsaker.

Det finns idag ingen fastställd ÖP där den aktuella marken pekats ut för bostadsbebyggelse. Det finns heller ingen utredning gjord över alternativa platser på annan mark än jordbruksmark.

Det kan anses klarlagt att jordbruksmarken ska betraktas som brukningsvärd och att åtgärden ska betraktas som väsentligt samhällsintresse. Det saknas däremot helt en redovisning av den tredje frågan, om det finns annan mark som kan tas i anspråk.

Kommunen bör utreda varför åtgärden, som bedömts utgöra ett väsentligt samhällsintresse, inte kan lokaliseras på annan mark. Om jordbruksmark berörs så är det viktigt att redovisa alternativa lokaliseringar och sedan också redovisa konsekvenserna av dessa. Planering enligt plan- och bygglagen är en avvägning mellan olika intressen. Jordbruksmarken i sig är ett nationellt intresse där det behöver tydligt motiveras varför jordbruksmarken behöver tas i anspråk.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen har inga fornlämningar registrerade i området. Om fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta behöver förtydligas i kommande planhandlingar.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att all planering bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och mer intensiv nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga. Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området. Inom planområdet behöver man särskilt beakta värme, grundvattenförändringar, havsnivåstigning och skyfall.

Värmebölja

I ett framtida klimat väntas värmeböljor bli allt vanligare och mer ihållande. Ett integrerat system av gröna- och blåa infrastruktur ger ekosystemtjänster som, förutom att vara viktiga för dagvattenhanteringen, också har en betydande klimatreglerande effekt som bidrar till att minimera urbana värmeöar och öka komforten i både inomhus- och utomhusmiljön. Den skuggande och klimatreglerande effekten är speciellt viktig på platser där människor vistas mycket utomhus, t.ex. på skolgårdar. Grönska är även positivt ur ett energiperspektiv eftersom både behovet av uppvärmning och kylning av byggnader minskar. Samtidigt skapas också kolsänkor som är en betydelsefull ekosystemtjänst när det gäller minskad klimatpåverkan.

Begränsad klimatpåverkan

I Blekinge är personbilstrafiken det område som genererar mest klimatpåverkande utsläpp. Biltrafik skapar dessutom buller och andra utsläpp vilket påverkar upplevelse kvaliteten av den byggda miljön. Parkeringsnormer, cykelnormer, lokalisering av ytor för bilpooler och samåkning är olika sätt som kommunen kan arbeta för att få ner bilanvändningen. För att främja ett hållbart resande är det av stor vikt med god tillgång till gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik. Att infrastruktur för cykel och kollektivtrafiklinjer finns på plats redan innan inflyttning till nybyggnadsområden har visat sig vara avgörande för människors möjligheter att göra gröna resval. Vid planeringen av gång- och cykelbanor och cykelparkeringar bör man beakta framtidens behov, exempelvis genom att ge plats för el- och lastcyklar. Parkeringsytor för bil bör förberedas med laddstationer för elfordon.

Byggnaders placering påverkar både potentialen för produktion av förnyelsebar energi t.ex. solenergi och energibehovet. En noggrann

placering av bebyggelse kan maximera solpotential (lämpliga takytor för placering av t.ex. solfångare) och undvika skuggning mellan byggnader.”

Laddinfrastruktur

Länsstyrelsen vill göra kommunen uppmärksam på de nya krav på laddinfrastruktur för laddfordon som kommer av EU:s energiprestandadirektiv. Parkeringsytor bör förberedas med laddstationer för elfordon. Laddning av elfordon är ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen (PBL) som infördes den 15 maj 2020. Vilka byggnader som ska ha utrustning för laddning av elfordon eller förberedelse för laddning genom så kallad ledningsinfrastruktur framgår av plan- och byggförordningen (PBF). Se mer i Regeringens Lagrådsremiss: <https://www.regeringen.se/48de6c/contentassets/24ffd5c2a3324fb4bceb9cf16bab8332/200109-lrr-genomforande-andringsdirektiv-byggnaders-energi-prestanda-inkl-bilaga.pdf>
Lagen trädde i kraft den 15 maj 2020.

Förutsättningar för solenergi

Länsstyrelsen rekommenderar generellt att detaljplaner utformas på ett sätt som skapar bra förutsättningar för solenergi. Vägledning kan hämtas i rapporten ”Solceller i samhällsplanering” http://elforsk.se/Rapporter/?download=attachment1&rid=11_75_

Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet

Barnkonventionen blev en del av svensk lagstiftning från den 1 januari 2020. Det är viktigt att trygghet och säkerhet implementeras i arbetet med detaljplanen. Dvs trygghet till/från busshållplatser, till skola m.m. för att ingen, såväl unga som äldre ska känna sig otrygga. Det är även av vikt att områden som är allmänna tillgängliggörs för funktionshindrade. Länsstyrelsen anser att kommunen i kommande planhandlingar bör redogöra för de sociala frågorna samt tillgängligheten.

Bostadsförsörjning

Planområdet är idag ett efterfrågat område kopplat till bostäder. I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram eftersträvas ett varierat bostadsutbud på platsen. Området idag är mycket populärt hos äldre samt barnfamiljer, kommunen bör därför också planera för den service som dessa grupper eftersträvar, såsom förskola, skola, gång-cykelvägar, kollektivtrafik och annan lättillgänglig service. Ett varierat bostadsutbud möjliggör för äldre att bo kvar samt förenklar för yngre att ta sig in på bostadsmarknaden vilket ökar möjligheten till flyttkedjor. Det kan längre fram i processen komma att finnas behov av kompletterande analys baserat på vilka verksamheter som planeras att vara närliggande.

Energibushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

I samband med planering påverkas möjligheterna till hållbar energianvändning på främst tre sätt:

- Möjligheten till effektiva transporter, genom t.ex. lokalisering och infrastruktur.
- Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom effektiv användning och användning från förnybara källor.
- Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara källor.

Faktorer att beakta är bland annat lokalisering, exploateringstal, parkeringsnorm, avstånd till kollektivtrafik och turtäthet, möjligheter att försörja den nya bebyggelsen/anläggningen med fjärr-/närvärme och solvärme, tillgång till service samt funktionsblandning.

Elektronisk kommunikation

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

I 3 kap. 20a § plan- och byggförordningen (PBF) preciseras hur PBL:s bestämmelser avseende detta egenskapskrav ska användas. Vidare har Boverket tagit fram nya allmänna råd (2017:1) om bredbandsanslutning. Det anges också i 3 kap. 20a § PBF att

1. En byggnad som innehåller bostäder eller arbetslokaler ska vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att lägenheterna lätt kan anslutas till ett höghastighetsnät för elektronisk kommunikation.
2. Ett flerbostadshus ska vara utrustat med en accesspunkt i eller utanför byggnaden.

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att redogöra för den digitala infrastrukturen i planhandlingarna i kommande planprocess.

Trafikfrågor

Den ökade bebyggelsen kommer att alstra en större mängd trafik i området. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen kommer att ta fram en bullerutredning och beräkna trafikmängden fram till år 2040.

Redovisning av detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå

Enligt 4 kap. 33§ PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning. Länsstyrelsen anser att kommunen i kommande planhandlingar behöver redogöra för konsekvenserna på fastighetsnivå på ett tydligt sätt så att varje fastighetsägare lätt kan utläsa hur den egna fastigheten påverkas.

Karlskrona kommun redogör för synpunkterna under respektive punkt i planbeskrivningen.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

Allmänna platser inom planområdet föreslås få enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att exploatörerna ska bekosta anläggandet av dessa platser och att en förening bildas som förvaltar allmän plats.

GATA₁

Gata, 4 kap 8 § punkt 2 PBL – För att de nya tomterna ska kunna angöras behöver befintliga vägar till viss del byggas om och nya gator anläggas. Gatan utgörs av allmänplats vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken.

Detaljplanen reglerar genom en egenskapsbestämmelse, gc-bana, att en gång- och cykelbana ska finnas längs området huvudgator. Längs övriga gator är avsikten att trottoaren ska finnas där olika gatusektioner föreslås i olika delar av området.

Del av Gängletorpsvägen, mellan befintlig körbana och angränsande bostadsfastigheter planläggs som gata. Trafikverket är huvudman för Gängletorpsvägen. Planen är att en gång- och cykelväg ska anläggas längs Gängletorpsvägen från cirkulationen vid Trummenäsvägen till korsningen med Möcklovägen och väg 737 mot Ramdala.

GÅNG₁,CYKEL₁

Gångväg, Cykelväg, PBL 4 kap 8 § 1 st. 2 p. Användningen gång och cykel syftar till att anlägga en gång- och cykelväg som ansluter till området från väster via befintlig gång- och cykelväg från Trummenäsvägen. Gång- och cykelvägen föreslås gå genom områdets gröna stråk med bl.a lekplats och vidare upp genom området med bl.a. Ramdala IP som målpunkt.

TORG₁

Torg, PBL 4 kap 8 § 1 st. 2 p. PBL. I anslutning till områdets centrala kvarter där det förutom bostäder möjliggörs för centrumfunktioner planläggs en yta för allmän plats – Torg. Torgytan avses för vistelseyta och möbleringszon för verksamhet i bottenplan på intilliggande ny byggnad. Användningen torg medger även att platsen används för tex torghandel, kiosk, servering och parkering.

NATUR₁

Naturområde, PBL 4 kap 8 § 1 st. 2 p. PBL. De delar av planområdet som föreslås bevaras som naturområden planläggs som allmän plats - Natur, vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Områden planlagda som Natur syftar till att bevara de naturvärden som finns i området samt att ge plats för rekreativvärden med fortsatta kopplingar för gående igenom området.

- PARK₁** Park, PBL 4 kap 8 § 1 st. 2 p. PBL. De delar av planområdet som föreslås utformas som iordningställda gröna miljöer för vistelse, lek, dagvattenhantering och gångvägar genom området planläggs som allmän plats - Park, vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken.
- B** Kvartersmark
Bostäder, 4 kap 5 § punkt 3 PBL. Områden planlagda med endast B får användas endast för bostadsändamål. Detaljplanen är i de flesta delar flexibel kring vilken form av bostäder som får uppföras, dvs villor, radhus, parhus och flerbostadshus.
- CBD** Centrum, Bostäder, Vård 4 kap 5 § punkt 3 PBL. Förutom bostäder (B) föreslås kompletterande användningar i form av centrum (C) och vård (D) inom ett kvarter i områdets centrala del. Användningarna syftar främst till att vid behov möjliggöra vårdbostäder samt mindre lokaler i anslutning till torget. 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.
- SBD** Skola, Bostäder, Vård 4 kap 5 § punkt 3 PBL. Förutom bostäder (B) föreslås kompletterande användningar i form av skola (S) och vård (D) inom ett kvarter i den norra delen. Användningarna syftar främst till att vid behov möjliggöra en förskola eller vårdbostäder. 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.
- P** Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. Mellan det centrala kvarteret och föreslagen lekplats planläggs en yta för parkering. Denna planläggs som kvartersmark för att den kommande föreningen i området ska kunna styra användningen av parkeringen på ett annat sätt än vad som är möjligt på allmän plats. Exempelvis kan då del av platserna reserveras för lokaler i området eller för boende eller besökare.
- E₁** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. Befintlig transformatorstation korsningen Gängletorpsvägen/Havsviksvägen planläggs som teknisk anläggning. I området finns även behov av tre-fyra nya transformatorstationer som planläggs för detta ändamål.
- E₂** Pumpstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. För att möjliggöra försörjning av avloppsförsörjning för ny bebyggelse behöver nya avloppspumpstationer byggas inom området. Två områden för detta ändamål planläggs inom området.

Egenskapsbestämmelser allmän plats enskilt

Utformning

lek

Lekplats, PBL 4 kap. 5 § 1st 2p. En lekplats föreslås centralt i området som är lätt att nå för boende i och i anslutning till planområdet.

fördröjning

Marken är avsedd för fördröjning av dagvatten, PBL 4 kap . 5 § 1 st 2 p. De ytor som enligt dagvattenutredningen behövs för hantering av dagvatten har planlagts som allmän plats Park med egenskapsbestämmelse som visar vilka ytor som är avsedda för fördröjning.

gc-bana

Gång-och cykelbana med en bredd på 3 meter ska finnas, PBL 4 kap . 5 § 1 st 2 p. Detaljplanen reglerar genom denna planbestämmelse att gång- och cykeltväg på 3 meter ska finnas längs områdets huvudgator in i området. Omfattningen av bestämmelsen tydliggörs även på bild 25 där rödmarkerade sträckor omfattas av bestämmelsen.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Omfattning



Marken får inte förses med byggnad , PBL 4 kap . 11 § 1 st 1 p. Del av området i väster ligger inom risk för snedslag från närmaste utslaget från golfbanan. Djupet på kvarteret är därför extra djupt i detta läge för att ett extra avstånd behövs för att minska risken för skador. Detaljplanen reglerar att inga byggnader får uppföras 15 meter från fastighetsgräns inom detta område. I den kommande planprocessen kan alternativa skyddsåtgärder studeras som tex ett skyddsnet i anslutning till utslaget.

För tomterna i östra delen av Säby 4:14 samt del av tomterna på Säby 14:1 mot området med höga naturvärden reglerar detaljplanen att byggnad inte får uppföras på ett avstånd på 7 meter från fastighetsgräns. För tomterna på Säby 4:15 är syftet med regleringen är att tomtmark kan tillåtas på dagens jordbruksmark fram till stenvuren som utgör en naturlig avgränsning men att träden i brynet som har kronor och rötter in på tomtmarken inte ska komma till skada eller att bebyggelse kommer för nära träden så att konflikter uppstår av olika anledningar.

e₁ 25,0%

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean för friliggande enfamiljshus, PBL 4 kap . 11 § 1 st 1 p. Bestämmelsen reglerar utnyttjandegraden till 25 % av fastighetsarean för befintlig samt ny föreslagen villabebyggelse inom området. 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 40,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean för sammanbyggda enfamiljshus, PBL 4 kap . 11 § 1 st 1 p. Bestämmelsen reglerar utnyttjandegraden till 40 % av de nya fastigheterna inom området om de tas i anspråk för radhus, parhus eller kedjehus.

e₃ 40,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean. Inom det centrala kvarteret föreslås en exploateringsgrad på 40% oavsett vad som byggs inom kvarteret.

e₄ 35,0% Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean för flerbostadshus, skola och vård, PBL 4 kap . 11 § 1 st 1 p. Bestämmelsen reglerar utnyttjandegraden till 35 % av fastighetsarean för det norra kvarteret om det tas i anspråk för flerbostadshus, skola, eller vårdändamål.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter , 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. Avståndet mäts från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Syftet med bestämmelsen är att, tillsammans med bestämmelser om takvinkel för ny bebyggelse, att möjliggöra bebyggelse i två våningar inom större delen av området medan tre våningar föreslås inom ett kvarter i den norra delen samt ett kvarter i områdets centrala del.

e₅ Högst 40% av byggnaderna får uppföras med en maximal nockhöjd på 12 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Bestämmelsen omfattar ett kvarter inom detaljplanen där avsikten är att möjliggöra en variation av bebyggelse i två och tre våningar.

Bestämmelser om takvinkel

Bestämmelser om högsta nockhöjd i kombination med planbestämmelser om takvinkel reglerar bebyggelsens höjd inom området. Regleringen av takvinkel reglerar att takets lutning minst får vara 15 respektive 20 grader inom olika delar av området i det fall nockhöjden överstiger ett visst mått, se vidare på planbestämmelserna nedan. Syftet med bestämmelserna är att begränsa byggnadernas fasadhöjder eftersom endast en reglering av nockhöjd till skillnad från byggnadshöjd ger möjligheter till en mer storskalig volym.

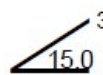
För befintlig bebyggelse reglerar detaljplanen endast en högsta nockhöjd och ingen begränsning av takvinkel.



¹ Vid nockhöjd över 7,0 meter ska takvinkeln vara minst angivet värde i grader, PBL 4 kap . 11§ 1 st 1 p



² Vid nockhöjd över 8,0 meter ska takvinkeln vara minst angivet värde i grader, PBL 4 kap . 11§ 1 st 1 p



³ Vid nockhöjd över 10,0 meter ska takvinkeln vara minst angivet värde i grader, PBL 4 kap . 11§ 1 st 1 p

Utformning

- f₁** Ej friliggande enbostadshus, PBL 4 kap . 16 § 1 st 1 p. I anslutning till det centrala kvarteret reglerar detaljplanen att bostäderna inte får vara villor med syftet att skapa en högre täthet i denna del av området och ett tydligare gaturum.
- f₂** Bebyggelsen ska varieras höjdmässigt inom området, PBL 4 kap. 16§ 1 st 1 p. Bestämmelsen omfattar ett kvarter inom detaljplanen där avsikten är att möjliggöra en variation av bebyggelse i två och tre våningar.

Placering

Olika placeringsbestämmelser föreslås inom planområdet för att reglera bebyggelsen avstånd från fastighetsgräns. Nedan redovisas de placeringsbestämmelser som gäller för de olika delarna.

Befintliga bostadsfastigheter samt nya tomter i anslutning till befintliga bostäder (se närmare indelning på plankartan)

- p₁** Huvudbyggnad ska placeras minst 3,0 meter från gata, PBL 4 kap . 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd från allmänna platser samt till angränsande fastigheter utanför planområdet. Ett avstånd mot fastighetsgräns möjliggör bl.a. att släntning kan ske inom den egna fastigheten. Detaljplanen medger att huvudbyggnad placeras relativt nära gatan med syfte att skapa stadsmässiga gator med tydligare gaturum för bl.a. högre upplevelsevärden och låga hastigheter.
- p₂** Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggnas över gemensam gräns, PBL 4 kap . 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till angränsande fastigheter.
- p₃** Garage/carport ska ha portfasad placerad minst 6,0 meter från allmän gata, PBL 4 kap . 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att en extra bilplats kan anordnas på uppfarten. Med garage och carport avses både fristående garage och carport samt garage och carport ingående i huvudbyggnaden.
- p₄** Garage- eller carportdel sammanbyggd med huvudbyggnad samt fristående komplementbyggnader (garage, carport, uthus mm) ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggnas över gemensam gräns, PBL 4 kap . 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till angränsande fastigheter för att bl.a. möjliggöra underhåll av byggnader från den egna fastigheten. Med garage och carport avses både fristående garage och carport samt garage och carport sammanbyggda med huvudbyggnaden.

För ny bebyggelse inom övriga delar av planområdet (se närmare indelning på plankartan)

- p₅** Huvudbyggnad ska placeras minst 3,0 meter från gräns mot allmän gata och minst 4,0 meter från annan användningsgräns, PBL 4 kap . 16 § 1 st 1 p . Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd från allmänna platser samt till angränsande fastigheter utanför planområdet. Ett avstånd mot fastighetsgräns möjliggör bl.a. att släntning kan ske inom den egna fastigheten. Detaljplanen medger att huvudbyggnad placeras relativt nära gatan med syfte att skapa stadsmässiga gator med tydligare gaturum för bl.a. högre upplevelsevärden och minskade hastigheter.
- p₆** Huvudbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från grannfastighet eller sammanbyggnad i gemensam gräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till angränsande fastigheter inom kvarteren för att bl.a. möjliggöra underhåll av byggnader från den egna fastigheten. Detaljplanen medger att huvudbyggnader får placeras närmare varandra än de annars vanligt förekommande 4,5 meter från fastighetsgräns för att möjliggöra en tätare bebyggelse, i första hand för att utöver friliggande villor, radhus, parhus och kedjehus även möjliggöra friliggande enbostadshus på mindre fastigheter uppförda av samma byggherre. Regler om skydd mot brandspridning mellan byggnader finns i BBR avsnitt 5:61. Vid skydd mot brandspridning mellan byggnader ska hänsyn tas även till de ännu inte utnyttjade byggrätter som finns inom detaljplanen.
- p₃** Garage/carport ska ha portfasad placerad minst 6,0 meter från allmän gata, PBL 4 kap . 16 § 1 st 1 p Syftet med bestämmelsen är att en extra bilplats kan anordnas på uppfarten. Med garage och carport avses både fristående garage och carport samt garage och carport ingående i huvudbyggnaden.
- p₄** Garage- eller carportdel sammanbyggd med huvudbyggnad samt fristående komplementbyggnader (garage, carport, uthus mm) ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggnad över gemensam gräns, PBL 4 kap . 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till angränsande fastigheter för att bl.a. möjliggöra underhåll av byggnader från den egna fastigheten. Med garage och carport avses både fristående garage och carport samt garage och carport sammanbyggda med huvudbyggnaden.
- p₇** Huvudbyggnad ska placeras med fasadliv 3,0 meter från allmän gata, PBL 4 kap . 16 § 1 st 1 p Syftet med bestämmelser är att inom vissa delar av detaljplanen reglera att huvudbyggnad placeras på samma avstånd från gatan med syfte att skapa stadsmässiga gator med tydligare gaturum för bl.a. högre upplevelsevärden och minskade hastigheter.
- p₈** Huvudbyggnad ska placeras mot GATA i norr samt mot TORG i sådan omfattning att kvartersformen blir tydlig och de allmänna gaturummen

stärks, PBL 4 kap . 16 § 1 st 1 p . Syftet med bestämmelser är att reglera att det centrala kvarteret, där även centrumfunktioner tillåts, får en bebyggelse som förstärker gaturummen och karaktären av att denna del utgör områdets centrum.

Mark

- n₁** Markens höjd mot stenmur får inte ändras, PBL 4 kap. 10 § Bestämmelsen syftar till att undvika påverkan på de stenmurar som föreslås utgöra gräns mot nya tomter.

Utfart

- bo d** Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap . 9 § Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet utfarter mot områdets västra huvudgata eftersom ett flertal utfarter är negativt med bl.a. backrörelser över gång- och cykelvägen.

utfart₁

Endast en utfart får finnas mot huvudgatan, PBL 4 kap . 9 § Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet utfarter mot områdets västra huvudgata eftersom ett flertal utfarter är negativt med bl.a. backrörelser över gång- och cykelvägen.

utfart₂

Endast två utfarter får finnas mot huvudgatan, PBL 4 kap . 9 § Bestämmelsen syftar till att begränsa antalet utfarter mot områdets västra huvudgata eftersom ett flertal utfarter är negativt med bl.a. backrörelser över gång- och cykelvägen.

Störningsskydd

- m₁** Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att gällande riktvärden för trafikbuller klaras, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p. För de kvarter som enligt framtagna bullerutredning överskrider gällande riktvärden för uteplats reglerar detaljplanen att minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att gällande riktvärden för trafikbuller klaras.

Administrativa bestämmelser

Markreservat för allmännyttiga anläggningar

- u₁** 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 § Genomförandetiden 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

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 kvarterersmark kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats.

Ansvarsfördelning

Karlskrona kommun ansvarar för utbyggnad av ledningsnät och anläggningar för dagvatten, vatten och spillvatten. Exploaterarna har i övrigt det fulla ansvaret för genomförandet av planen och utbyggnaden samt iordningställandet av allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark inom planområdet föreslås få enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap innebär att fastigheter som nyttjar allmän plats gemensamt förvaltar den och att det sker lämpligast genom att en förening bildas.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna till Säby 4:14 och Säby 14:1. I avtalet regleras ansvarsfördelning mellan parterna, finansieringsförutsättningar, tidplan m.m.

Tekniska frågor

Utredningar

I samband med planarbetet har utredningar tagits fram vad gäller geoteknik, naturvärden, dagvatten samt buller. Resultatet av utredningarna samt föreslagna skyddsåtgärder ska beaktas vid kommande projektering samt utbyggnad av området. Eventuella skyddsåtgärder i anslutning till närliggande utslag vid golfbanan kan bli aktuella, kostnad och ansvar för detta ska studeras vidare i den fortsatta planprocessen.

Fördjupade utredningar och undersökningar som kan komma att behöva utföras inom ramen för utbyggnaden av området svarar respektive fastighetsägare/exploatör för.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för utbyggnad av allmänna platser är uppskattade på en översiktlig nivå och bedöms vara hanterbara. Noggrannare kostnadskalkyler kommer att tas fram i det kommande planarbetet. Exploatörerna har det fulla ansvaret för genomförandet av detaljplanen förutom utbyggnad av kommunala vatten, avlopp och dagvattennät- och anläggningar.

Kostnader för anläggningar på allmän plats som tillgodoser gemensamma behov, så som lekplats, tillfartsväg, gång- och cykelväg mot väster, bör fördelas mellan exploatörerna efter nytta. Exploatörerna ska vara med och finansiera en utbyggnad av gång- och cykelväg längs Gängletorpsvägen. Gång- och cykelvägens placering och utbredning samt finansiering utreds i det fortsatta detaljplanearbetet.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Karlskrona kommun ansvarar för och bekostar utbyggnad av ledningsnät och anläggningar för dagvatten, vatten och spillvatten inom allmän plats. Exploatören ska ersätta kommunen för kostnader avseende omläggning av befintlig överföringsledning för vatten och avlopp. Fastigheter inom detaljplanen ska anslutas till de kommunala vatten-, avlopp- och dagvattenledningarna, fastigheterna erlägger anläggningsavgift till kommunen.

För att möjliggöra försörjning av ny bebyggelse behöver nya avloppspumpstationer byggas inom området, detta styr möjligheterna till etappindelning av utbyggnad av området.. LTA-lösningar där varje bostad har en egen pump är annars vanligt förekommande inom Trummenäsområdet, vilka lösningar som blir aktuella för planområdet kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom kvartersmark vilka ska

anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt. Skötsel av de öppna dagvattenanläggningarna föreslås ske av kommande förening som förvaltar området allmänna platser i övrigt. Skötselavtal tecknas mellan kommunens VA-enhet och förening.

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

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 för och ansöker och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning ska bildas för vägar samt park- och naturmark inom planområdet, gemensamhetsanläggningen förvaltas av de deltagande fastigheterna och lämpligast genom en samfällighetsförening.

Rättigheter

Inom området finns idag allmänna ledningar. U-områden har lagts ut för befintliga ledningar på kvartersmark. Omlokalisering av ledningar inom området kan bli aktuell och dessa bedöms då kunna omförläggas i allmän plats mark.

Idag finns rättigheter för tillfartsväg till ett antal bostadsfastigheter i området kring Säbyvallsvägen. Vägen har sin placering inom Säbyvallens idrottsplats. Dessa rättigheter föreslås ersättas genom anslutning till det nya vägnätet och nybildad gemensamhetsanläggning. Anslutningen till den nya gemensamhetsanläggningen och upphävandet av befintliga vägservitut prövas i kommande anläggningsförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastigheterna Säby 14:2, Säby 14:10 och Säby 4:11 som idag har gemensam tillfart från Gängletorpsvägen föreslås istället få tillfart via Peter Krafts väg. Fastigheterna ansluts till det nya vägnätet och nybildad gemensamhetsanläggning. Anslutningen till den nya gemensamhetsanläggningen och upphävandet av befintliga vägservitut prövas i kommande anläggningsförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för berörda fastigheter. Tabellen läses tillsammans med bild 38-40 som visar ytor som är aktuella för fastighetsbildning.

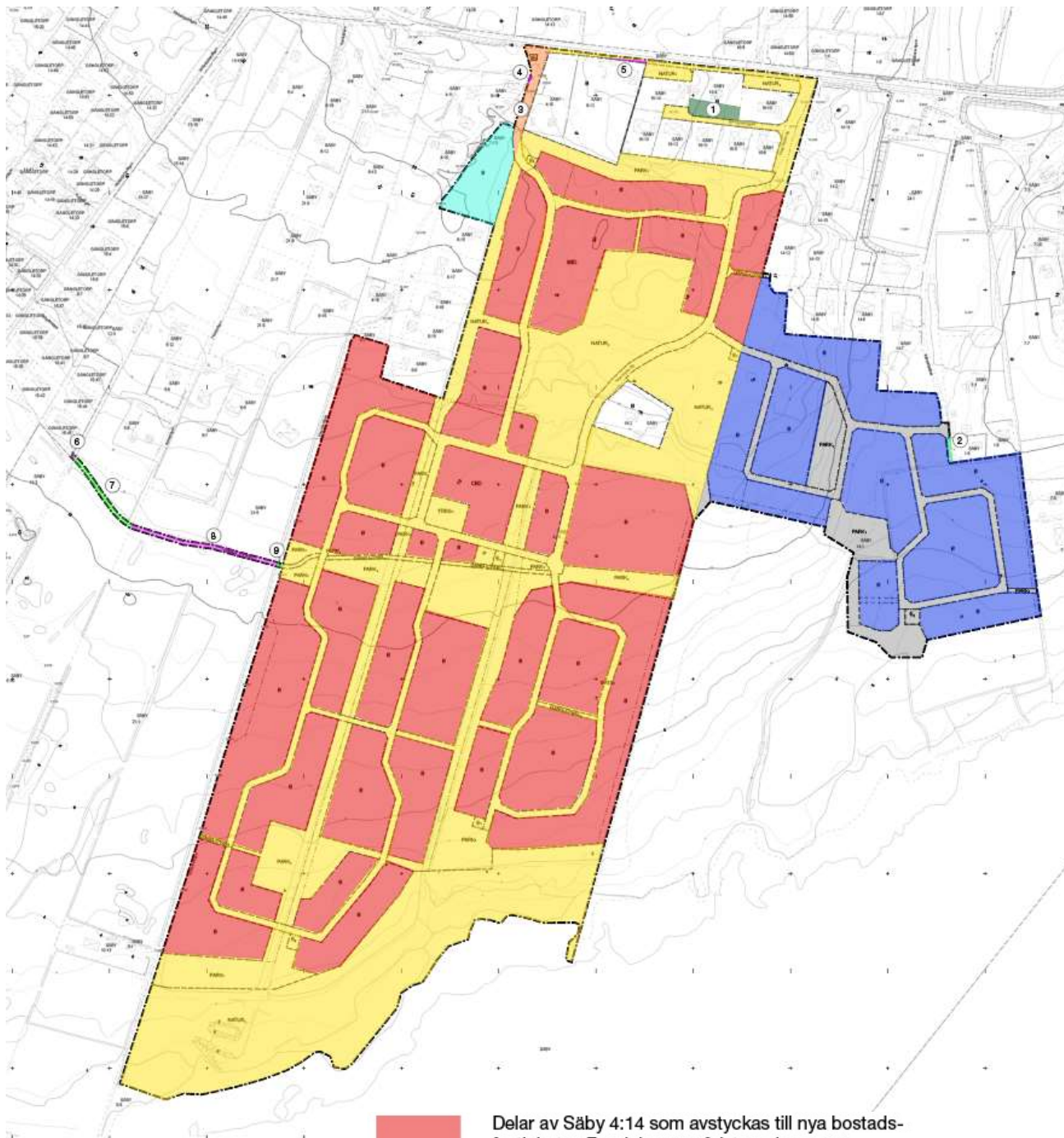






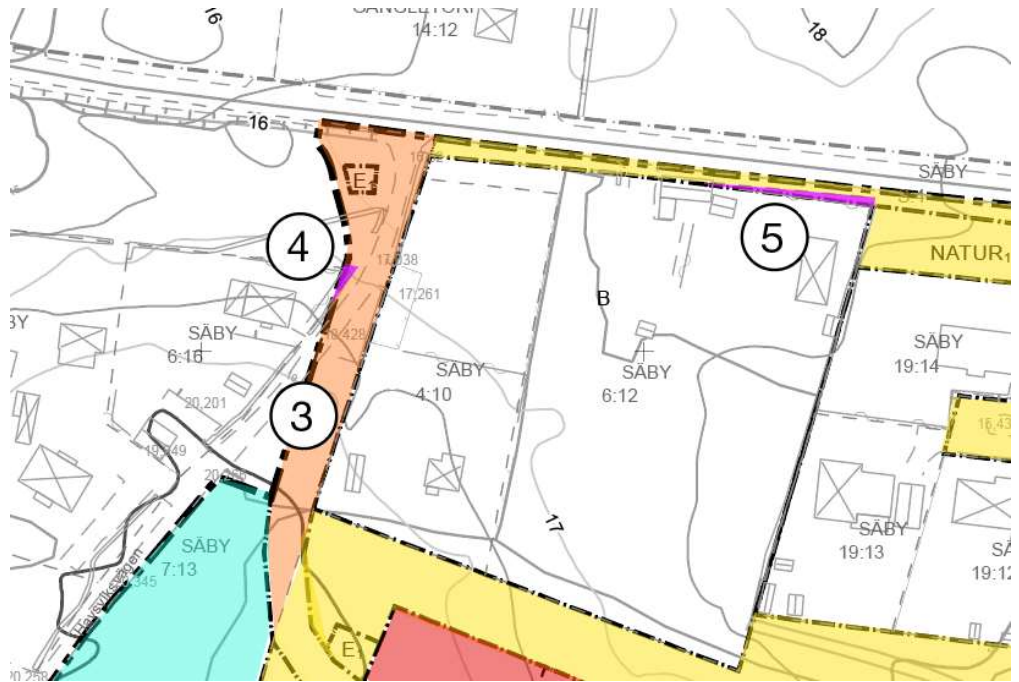


Bild 38. Fastighetskonsekvenskarta.
För ytor markerade med 2-9
se bild 39, 40 och 41.

	Delar av Säby 4:14 som avstyckas till nya bostadsfastigheter. För del av området medges även alternativa användningar skola, vård och centrum	ca 180 000 kvm
	Delar av Säby 4:14 som genom fastighetsreglering kan tillföras angränsande bostadsfastigheter	ca 800 kvm
	Delar av Säby 4:14 som genom fastighetsreglering kommer utgöra allmän plats samt en mindre del kvarersmark för parkering	ca 144 100 kvm
	Delar av Säby 14:1 skifte 2 som avstyckas till nya bostadsfastigheter.	ca 52 800 kvm
	Delar av Säby 14:1 skifte 2 som genom fastighetsreglering kommer utgöra allmän plats	ca 16 200 kvm
	Del av Säby 7:13 skifte 14 som avstyckas till nya bostadsfastigheter.	ca 4 200 kvm



- 3** Delar av Säby 7:13, skifte 14, 16 och 17 samt Säby s:1 som avses utgöra allmän plats samt kvartersmark för nätstation. Del av området avses lösas in för att möjliggöra förändringar i vägnätet. ca 1 300 kvm
- 4** Del av Säby 6:16 som avses lösas in för att genom fastighetsreglering utgöra allmän plats. ca 7 kvm
- 5** Del av Säby 6:12 som föreslås utgöra allmän plats. Fastighetsreglering och/eller inlösen kan bli aktuell. ca 50 kvm

Bild 39. Utsnitt ur fastighetskonsekvenskartan för område i anslutning till områdets nya tillfart via Havsviksvägen. 3.



- 2** Delar av Säby 14:1 skifte 2 som genom fastighetsreglering kan tillföras angränsande bostadsfastigheter ca 98 kvm

Bild 40. Utsnitt ur fastighetskonsekvenskartan för område i anslutning till Säbyvallsvägen.



- 6 Del av Säby 12:1, skifte 2, föreslås utgöra allmän plats. Fastighetsreglering och/eller inlösen kan bli aktuell. ca 12 kvm
- 7 Del av Säby 5:10, skifte 2, som föreslås utgöra allmän plats. Fastighetsreglering och/eller inlösen kan bli aktuell. ca 385 kvm
- 8 Del av Säby 21:1, skifte 4, som föreslås utgöra allmän plats. Fastighetsreglering och/eller inlösen kan bli aktuell. ca 630 kvm
- 9 Del av Säby s:1 som föreslås utgöra allmän plats. Fastighetsreglering och/eller inlösen kan bli aktuell. ca 24 kvm

Bild 41. Utsnitt ur fastighetskonsekvenskartan för område där ny gång- och cykelväg föreslås norr om golfbanan.

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i kvadratmeter (ca)
Säby s:1	Samfälligheten är idag inte planlagd. Säby s:1 berörs genom att Havsviksvägen norra del i anslutning till Gängletorpsvägen planläggs som allmän plats, gata. Del av samfälligheten berörs av föreslagen gång- och cykelväg norr om golfbanan som sammanbinder området med befintlig gång- och cykelväg från Trummenäsvägen.	Del av samfälligheten avses lösas in för att möjliggöra de föreslagna förändringarna av vägnätet. (del av yta 4 på bild 38). Fastighetsreglering och/eller inlösen kan bli aktuell. (yta 9 på bild 41).	ca 24 kvm

Säby 1:4	Fastigheten ligger utanför planområdet. Idag finns rättigheter för tillfartsväg till ett antal bostadsfastigheter i området kring Säbyvallsvägen. vägen har sin placering inom Säbyvallens idrottsplats. Fastigheterna föreslås istället få tillfartsväg genom det nya området och att vägen genom idrottsplatsen stängs för trafik.	Befintliga rättigheter till tillfart till fastigheterna föreslås ersättas genom anslutning till det nya vägnätet och nybildad gemensamhetsanläggning. Anslutningen till den nya gemensamhetsanläggningen och upphävandet av befintliga vägservitut prövas i kommande anläggningsförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft.	-
Säby 1:5	Fastigheten ligger utanför planområdet. Fastigheten omfattas av samma förutsättningar som Säby 1:4 vad gäller tillfartsväg, läs vidare ovan.	Fastigheten omfattas av samma förutsättningar som Säby 1:4 vad gäller tillfartsväg, läs vidare ovan. En mindre del av fastigheten Säby 14:1, väster om Säby 1:5, kan genom fastighetsreglering tillföras Säby 1:5 om intresse finns från båda parter. (yta 2 på bild 40).	- ca 98 kvm
Säby 1:6	Fastigheten ligger utanför planområdet. Fastigheten omfattas av samma förutsättningar som Säby 1:4 vad gäller tillfartsväg, läs vidare ovan.	Fastigheten omfattas av samma förutsättningar som Säby 1:4 vad gäller tillfartsväg, läs vidare ovan.	-
Säby 4:14	Fastigheten är idag inte planlagd. Fastigheten föreslås planläggas för nya bostäder (med alternativa användningar vård, centrum och skola) och kvartersmark för tekniska anläggningar samt allmän plats för gator, park och natur.	Största delen av Säby 4:14 kommer avstyckas till nya bostadsfastigheter (röda ytor på bild 38). Delar av fastigheten kommer genom fastighetsreglering utgöra allmän plats samt en mindre delar kvartersmark för tekniska anläggningar och parkering. (gula ytor på bild 38). En mindre del av fastigheten, norr Björkdungevägen, kan genom fastighetsreglering	180 000 m ² 144 100 m ²

		tillföras Säby 9:14 om intresse finns från båda parter. (yta 1 på bild 38).	- 800 m ²
Säby 5:10	Del av fastigheten berörs av föreslagen gång- och cykelväg norr om golfbanan som sammanbinder området med befintlig gång- och cykelväg från Trummenäsvägen.	Del av Säby 5:10, skifte 4, föreslås utgöra allmän plats. Fastighetsreglering och/eller inlösen kan bli aktuell. (yta 7 på bild 41).	385 m ²
Säby 6:12	Fastigheten omfattas idag inte av detaljplan. Fastigheten föreslås planläggas för bostäder. En mindre del av fastigheten mot Gängletorpsvägen berörs av föreslagen gång- och cykelväg längs Gängletorpsvägen.	Del av Säby 6:12 föreslås utgöra allmän plats. Fastighetsreglering och/eller inlösen kan bli aktuell. (yta 5 på bild 40).	50 m ²
Säby 6:16	Fastigheten är idag inte planlagd. En mindre del av fastigheten behöver tas i anspråk för att lösa breddning av Havsviksvägen inklusive ny gång- och cykelväg.	En mindre del av fastighetens nordöstra hörn avses lösas in för att ge tillräckligt utrymme breddad väg samt ny gång- och cykelväg. (yta 3 på bild 39)	7 m ²
Säby 7:13	Fastigheten är idag inte planlagd. Den södra delen av skifte 14 föreslås planläggas för nya bostäder. Del av skifte 14, 16 och 17 planläggs som allmän plats gata samt E-område för befintlig nätstation. Förutom det område som befintlig väg med sidoområden upptar behöver ytterligare delar av skifte 16 tas i anspråk för att lösa den nya korsningsutformningen med breddning av Havsviksvägen inklusive ny gång- och cykelväg.	Detaljplanen ger möjlighet att avstycka fastigheter för bostadsändamål. Del av området avses lösas in för att möjliggöra de föreslagna förändringarna av vägnätet.	1 300 m ²

Säby 12:1	Del av fastigheten berörs av föreslagen gång- och cykelväg norr om golfbanan som sammanbinder området med befintlig gång- och cykelväg från Trummenäsvägen.	Del av Säby 12:1, skifte 2, föreslås utgöra allmän plats. Fastighetsreglering och/eller inlösen kan bli aktuell. (yta 6 på bild 41).	12 m ²
Säby 14:1	Fastigheten är idag inte planlagd. Den norra delen av fastigheten föreslås planläggas för nya bostäder, kvartersmark för tekniska anläggning samt allmän plats för gator, park och natur. Den del av fastigheten som omfattas av Säbyvallsvägen samt den södra delen av fastigheten ner mot havet kommer fortsättningsvis ej vara planlagd.	Den norra delen av Säby 14:1 kommer avstyckas till nya bostadsfastigheter (blåa ytor på bild 38). Delar av fastigheten kommer genom fastighetsreglering utgöra allmän plats samt kvartersmark för teknisk anläggning. (gråa ytor på bild 38). En mindre del av fastigheten i den östra gränsen kan genom fastighetsreglering tillföras Säby 1:5 om intresse finns från båda parter. (yta 2 på bild 40).	52 800 m ² 16 200 m ² 98 m ²
Säby 14:2	Fastigheten ligger utanför planområdet. Fastigheterna Säby 14:11, Säby 14:2 och Säby 14:10 som idag har gemensam tillfart från Gängletorpsvägen föreslås istället få tillfart via Peter Krafts väg.	Fastigheterna ansluts till det nya vägnätet och nybildad gemensamhetsanläggning. Anslutningen till den nya gemensamhetsanläggningen och upphävandet av befintliga vägservitut prövas i kommande anläggningsförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft.	-
Säby 14:6 Säby 14:7 Säby 14:8	Fastigheten ligger utanför planområdet. Idag finns rättigheter för tillfartsväg till ett antal bostadsfastigheter i området kring Säbyvallsvägen. vägen har sin placering inom Säbyvallens idrottsplats. Fastigheterna föreslås istället få tillfartsväg genom det nya området och att vägen genom idrottsplatsen stängs för trafik.	Befintliga rättigheter till tillfart till fastigheterna föreslås ersättas genom anslutning till det nya vägnätet och nybildad gemensamhetsanläggning. Anslutningen till den nya gemensamhetsanläggningen och upphävandet av befintliga vägservitut prövas i kommande anläggningsförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft	-
Säby 14:10	Fastigheten ligger utanför planområdet.. Fastigheterna Säby	Fastigheterna ansluts till det nya vägnätet och nybildad	-

Säby 14:11	14:11, Säby 14:2 och Säby 14:10 som idag har gemensam tillfart från Gängletorpsvägen föreslås istället få tillfart via Peter Krafts väg.	gemensamhetsanläggning. Anslutningen till den nya gemensamhetsanläggningen och upphävandet av befintliga vägservitut prövas i kommande anläggningsförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft.	
Säby 14:12 Säby 14:13	Fastigheten ligger utanför planområdet. Idag finns rättigheter för tillfartsväg till ett antal bostadsfastigheter i området kring Säbyvallsvägen. vägen har sin placering inom Säbyvallens idrottsplats. Fastigheterna föreslås istället få tillfartsväg genom det nya området och att vägen genom idrottsplatsen stängs för trafik.	Befintliga rättigheter till tillfart till fastigheterna föreslås ersättas genom anslutning till det nya vägnätet och nybildad gemensamhetsanläggning. Anslutningen till den nya gemensamhetsanläggningen och upphävandet av befintliga vägservitut prövas i kommande anläggningsförrättning efter att detaljplanen vunnit laga kraft	-
Säby 19:4	Fastigheten är inte planlagd idag men föreslås omfattas av den nya detaljplanen. Del av fastigheten Säby 4:14 mellan Säby 19:4 och Björkdungevägen planläggs också som bostadsändamål.	En mindre del av fastigheten Säby 4:14, söder om Säby 19:4, kan genom fastighetsreglering tillföras Säby 19:4 om intresse finns från båda parter. (yta 1 på bild 38).	800 m ²
Säby 21:1	Del av fastigheten berörs av föreslagen gång- och cykelväg norr om golfbanan som sammanbinder området med befintlig gång- och cykelväg från Trummenäsvägen.	Del av Säby 21:1, skifte 4, föreslås utgöra allmän plats. Fastighetsreglering och/eller inlösen kan bli aktuell. (yta 8 på bild 41).	630 m ²

Sammanfattande konsekvenser

Genomförande av planen kommer förändra området som idag till största del består av åker och skogsmark. Förslaget syftar till att bevara delar av naturmarken och värdefulla stråk med grönska och stenmurar. Även om delar som bedöms som mest värdefulla bevaras kommer naturområden tas i anspråk för annan markanvändning vilket får en viss negativ påverkan på naturvärdena i området. Även brukad jordbruksmark kommer tas i anspråk för annan markanvändning. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. En utveckling av området har stöd i gällande översiktsplan där området är utpekad för utveckling av nya bostäder. En avvägning av intressena har gjorts inom ramen för översiktsplanarbetet. Med anledning av både värdefull natur och brukningsvärd jordbruksmark är det viktigt att området som tas i anspråk för bostadsbebyggelse nyttjas effektivt. Behovet att utveckla Karlskrona kommun och tillhandahålla nya bostadsområden är av vikt för utvecklingen av samhället.

Området används idag för rekreation och det finns flera stigar inom området. Med hänsyn till det har även delar av naturen bevarats genom att planläggas som natur eller park även om det inte inhyser högre naturvärden. På så vis kommer det även fortsättningsvis finnas promenadstråk och närhet till grönska för redan bosatta i området samt för nyinflyttade. Inom ramen för genomförandet av planen ingår att stigsystemet utvecklas i närmiljön för att skapa förutsättningar till nya rekreativa stråk i området. Det kommer således innebära att några befintliga stiger försvinner eller flyttas samt att nya tillkommer.

Planförslaget innebär större utvecklingsmöjligheter för Säbyvallen genom att befintlig väg genom idrottsplatsen föreslås ersättas av ny väganslutning genom planområdet. Planområdets nya infrastruktur för gående och cyklister knyter samman målpunkter i området som Säbyvallen, Trummenäs golfbana, småbåtshamn och badplats på ett bättre sätt än idag och i och med exploateringen föreslås utbyggnad av gång- och cykelväg längs Gängletorpsvägen. Ny bebyggelse i området bidrar till ett ökat underlag för kollektivtrafik vilket också gynnar de som redan bor och verkar i närområdet.

För befintlig bebyggelse öster om Peter Krafts väg samt i anslutning till Säbyvallsvägen föreslås förändrade tillfarter med anledning av den förändrade korsningsutformningen Gängletorpsvägen/Peter Krafts väg samt förslaget att Säbyvallsvägen genom Ramdala IP ska stängas för trafik.

Förslaget innebär en ökad andel hårdgjord mark vilket i sig förändrar förutsättningarna för grundvattenbildning i området. Förslaget syftar till att hantera majoriteten av dagvattnet lokalt, vilket till viss del kompenserar och hjälper till att öka grundvattenbildningen i jämförelse med konventionella dagvattensystem som leder bort vattnet från området. Vid implementerandet av föreslagna reningsanläggningar görs i bedömningen att genomförandet av planen inte försvårar möjligheten för att miljö kvalitetsnormerna för recipienten ska kunna uppnås.

Korsningarna vid områdets föreslagna tillfarter från Gängletorpsvägen kommer att få en förändrad utformning genom att Havsviksvägen och Peter Krafts väg breddas och förses med gång- och cykelväg. För Havsviksvägen är det endast en kortare sträcka medan sektionen för Peter Krafts väg fortsätter längre ner i området. Förslaget innebär att en mindre del av angränsade fastigheter väster om Havsviksvägen behöver tas i anspråk för att lösa den föreslagna korsningsutformningen.

Samtliga kvarter klarar riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA vid fasad. För del av kvarteret längs områdets huvudgator behöver uteplatserna placeras och/eller utföras så att gällande riktvärden klaras. För befintliga bostäder på fastigheterna Säby 6:16 och Säby 14: 11 i anslutning till planerade infarter beräknas den ekvivalenta ljudnivån öka med 2-3 dBA vid genomförande av planen vilket ger en ekvivalent ljudnivå om som mest 56 dBA. Närmare ställningstagande kring hanteringen av dessa fastigheter som behov av åtgärder kommer att studeras vidare i den fortsatta planprocessen.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Anna Steinwandt, planarkitekt

Marcus Borg, planarkitekt

Susanne Johansson, miljöhandläggare

Karl-Johan Öhlin, kommunekolog

Kommunledningsförvaltningen

Clas Lindell, exploateringsingenjör

Linnea Lindvall, exploateringsingenjör

Drift- och servicesförvaltningen

Richard Andersson, projektledare Mark

Anders Norén, trafikingenjör

Eleonor Karlsson
planchef

Anna Steinwandt
planarkitekt