

**Detaljplan för Torstäva 13:25 m.fl., Torsnäs
Karlskrona kommun, Blekinge län**

Godkänd av MSN	2021-12-02 § 199
Antagen av KF	2022-02-03 § 10
Laga kraft	2022-10-07

Dp 792/22



Länsstyrelsen i Blekinge Län
Lantmäteriet
Naturskyddsföreningen i Karlskrona
Gamla Karlskrona
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Sakägare

KS 2021/7013

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har
vunnit laga kraft

2022 -10- 07

KARLSKRONA KOMMUN

*Kommunsekreterare
Martin Håkansson*

§ 10

Detaljplan för Torstäva 13:25 – Beslut om antagande

**Kommunstyrelsen har vid sammanträde den 18 januari 2022 § 18
föreslagit kommunfullmäktige besluta**

att anta detaljplan för TORSTÄVA 13:25 m.fl.

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Sammanfattning

Underlag som ingår i beslutet

Plankarta blad 1 och 2 med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, utlåtande 3, särskild utredning, översiktlig vattenutredning, trafikstudie, behovsbedömning, länsstyrelsens yttrande på behovsbedömningen, länsstyrelsens yttrande på komplettering av särskild utredning och beslut om att upphäva strandskyddet samt fastighetsförteckning.

Detaljplanen godkändes av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i oktober 2021. Efter detta beslut upptäcktes en felaktighet i Plankarta blad 1 där befintlig bebyggelse inte redovisades. Med anledning av detta föreslås att godkännandet tas om.

Detaljplanen för Torstäva 13:25 har varit föremål för utställning 3 mellan 18 juni-13 augusti 2021. Detaljplanen för Torstäva 13:25 m.fl. godkändes av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden våren 2016. Planen har därefter inväntat ett exploateringsavtal kopplat till planens genomförande innan ett antagande av kommunfullmäktige kan ske. Då det har gått så pass lång tid efter planens godkännande gjordes en ny utställning.

Planområdet är beläget på den nordöstra delen av Torsnåshalvön och gränsar i norr till Torsnåsvägen, i sydväst till befintligt fritidshusområde och i söder till Torstävaviken.

forts.

Sign

Sign

Sign



§ 10 forts.

Detaljplan för Torstäva 13:25 – Beslut om antagande

Fastigheten Torstäva 13:25 är privatägd.

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten för ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Torstäva 13:25, i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse på Torsnäs. Avsikten är att skapa ca 20 villatomter för permanentbostäder och, i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Trummenäsområdet och översiktsplan Karlskrona 2050 (samrådsversionen), skapa förutsättningar att bygga attraktiva bostäder i havsnära läge. En exploatering av området möjliggör förbättrad vägstandard på Torsnäsplatån samt en asfalterad gång- och cykelväg inklusive belysning längs med Torsnäsvägen.

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen har efter utställning 3 ändrats på nedanstående punkter:

- Förtydligande i genomförandebeskrivningen att exploitören tar på sig samtliga kostnader som är förknippade med uppförandet av en ny brygga, vilket regleras i exploateringsavtalet.
- Plankartan har justerats med den tidigare planbestämmelsen att vägen inom naturmarken i söder ska vara tillgänglig för utfart för angränsande fastigheter. Denna planbestämmelse föll bort till utställning 3.
- Redaktionella ändringar.

Detaljplan för
TORSTÄVA 13:25 m.fl., Torsnäs
Karlskrona kommun, Blekinge län
Dnr. MSN.2021.2594 (f.d. PLAN.2000.3208)

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

Plankarta blad 1 och 2 med bestämmelser	av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planbeskrivning	”
Genomförandebeskrivning	av Kommunledningsförvaltningen
Utlåtande 3	av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Behovsbedömning/checklista	”
Yttrande behovsbedömning	av Länsstyrelsen
Fastighetsförteckning	av Metria
Utdrag ur primärkarta	av Metria
Särskild utredning	av Blekinge museum
Översiktlig vattenutredning	av Vatten och Samhällsteknik
Trafikstudie	av Tekniska förvaltningen

PLANPROCESSEN

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen från 1987.

Detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd efter godkännande av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, MSN. Under samrådet 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 ska planförslaget ställas ut minst tre veckor för utställning innan detaljplanen antas. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under utställningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under utställningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter utställningen upprättas ett utlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under utställningstiden 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 kommunfullmäktiges/miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut. 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 beslutet. Mer detaljerad information om planprocessen finns på kommunens hemsida, www.karlskrona.se

Denna detaljplan godkändes av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden våren 2016. Planen har därefter inväntat ett exploateringsavtal kopplat till planens genomförande innan ett

antagande av kommunfullmäktige kan ske. Då det hade gått så pass lång tid efter planens godkännande gjordes en ny utställning, utställning 3. Till utställning 3 tolkades planbestämmelserna på plankartan om enligt nu gällande riktlinjer.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

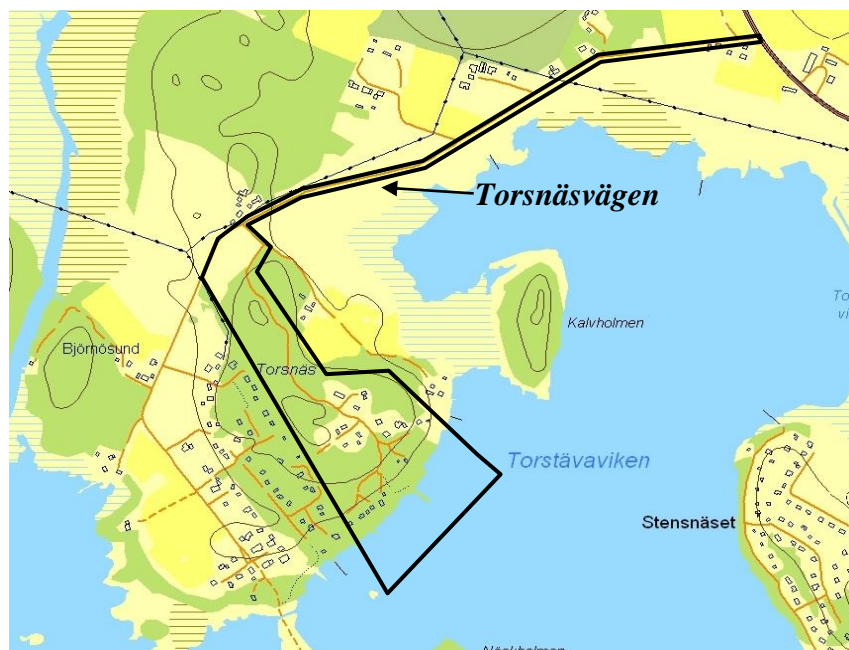
Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten för ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Torstäva 13:25, i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse på Torsnäs. Avsikten är att skapa 21 villatomter för permanentbostäder och, i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Trummenäsområdet samt översiktsplan 2050 (samrådsversionen), skapa förutsättningar att bygga attraktiva bostäder i havsnära läge. Detaljplanens syfte är även att bevara värdefull natur.

En exploatering av området möjliggör även en förbättrad vägstandard på Torsnäsplatån samt en asfalterad gång- och cykelväg inklusive belysning längs med Torsnäsvägen.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på den nordöstra delen av Torsnäs halvön, till största delen på den sk Torsnäsplatån, ca 12 km öster om Karlskrona centrum. Området omfattar fastigheten Torstäva 13:25 samt 16 befintliga bostäder. Planområdet avgränsas i norr av Torsnäsvägen, i väster och öster av befintlig bebyggelse samt naturområden och i söder av havet.



Orienteringskarta med planområde inringat.

- Areal** Planområdets areal är ca 23 hektar varav gång- och cykelvägen utmed Torsnäsvägen utgör ca 0,6 hektar.
- Markägoförhållanden** Torstäva 13:25 ägs av MPL Förvaltning AB. Området utmed Torsnäsvägen som föreslås planläggas för gång- och cykelväg ligger inom fastigheterna Torstäva 10:2, 10:3, 9:43, 15:1 och 7:8 som ägs av privata markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer Enligt gällande översiktsplan för Karlskrona kommun ska den framtida utvecklingen på Torsnäs vägledas av den fördjupade översiktsplanen för Trummenäsområdet från 2006. Den fördjupade översiktsplanen anger att ny bebyggelse ska byggas i anslutning till befintlig bebyggelse med samma karaktär vad gäller tomtstorlek, hustyp och placering. Därmed kan det öppna landskapet bibehållas och befintlig infrastruktur nyttjas fullt ut. Vidare anges att det öppna landskapet skall bibehållas för utblickar mot havet.

I den fördjupade översiktsplanen för Trummenäsområdet är aktuellt planområde utpekat som möjligt förtättningsområde för ca 20-30 nya bostäder.

Enligt översiktsplanen Karlskrona 2050 (samrådsversionen) är planområdet utpekat som ett utvecklingsområde. Den nu föreslagna detaljplanen bedöms fullfölja översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner Området är inte tidigare detaljpanelagt men gränsar i sydväst till två gällande detaljplaner (J26/62 och 357/74) från 1962 och 1974. Planerna medger bostadsbebyggelse med byggrätter om 50-80 m². Inom området som helhet är dock bostäder upprättade med betydligt större byggnadsyta. Vägar inom angränsade område ansluter till planområdets plangräns.

Planområdet ingår även som en del i Torsnäs utredningsplan (R16) från 1978. Denna plan föreslår fyra möjliga utbyggnadsområden på Torsnäs med sammanlagt 16 bostadstomter. Av dessa tomter ligger tio inom aktuellt planområde, varav tre tomter är bebyggda. Utredningsplanen föreslår även plats för båtbygggor, båtuppläggningsplats, utkiksplats samt promenadstigar. Utredningsplanen avsågs inte att fastställas utan skulle följas upp med byggnadsplaner vilket dock aldrig gjordes.

Riksintressen Aktuellt planområde ligger inom område som utgör riksintresse högexploaterad kust (miljöbalken 4 kap 4 §). Torstävaviken

omfattas även av riksintresse för naturvård (miljöbalken 3 kap 6 § miljöbalken).

Området ligger inom riksintresseområde för totalförsvaret (miljöbalken 3 kap 9 §). Detaljplanen berör försvarsmaktens stoppområde för höga objekt, influensområdet för lufrummet runt Ronneby flygplats (F17) och influensområde för väderradar samt totalförsvarets sjöövningssområde.

Riksintressena bedöms inte påverkas av detaljplanens förslagna bebyggelse.

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av strandskydd vilket redovisas vidare under avsnittet strandskydd.

Övriga beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 15 februari 2007 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för del av Torstäva 13:9, numera Torstäva 13:25.

Detaljplanen för Torstäva 13:25 har varit utställd tre gånger. Detta med anledning av att planförslaget ändrades väsentligt efter den första utställningen vilket ledde till utställning 2. Utställning 3 gjordes med anledning av att planen godkändes av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden våren 2016. Planen har därefter inväntat ett exploateringsavtal kopplat till planens genomförande innan ett antagande av kommunfullmäktige kan ske. Då det hade gått så pass lång tid efter planens godkännande gjordes en ny utställning, utställning 3. Till utställning 3 tolkades planbestämmelserna på plankartan om enligt nu gällande riktlinjer.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning/ MKB

Enligt plan- och bygglagen 5 kap och miljöbalken 6 kap skall en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas.

En behovsbedömning för aktuellt planförslag finns framtagen 2007-12-10. Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser.

Planförslaget bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som enligt PBL 5 kap eller MB 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras. Behovsbedömningen grundas på följande:

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för

människors hälsa.

- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en liten miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har i yttrandet till andra utställningen framfört att planen inte torde ge någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger på kuperad skogsbeklädd mark på Torsnäsplatån samt på plan öppen mark utmed Torsnäsvägen.

Området som ligger på Torsnäsplatån sluttar mot norr och söder med höjdskillnader på drygt 10 meter. I mitten av planområdet finns en svacka med nivåskillnader på ca 3 meter. Planområdets norra del utgörs av en relativt plan öppen mark som sluttar mot norr med en höjdskillnad på drygt 2 meter.

Planområdets norra delar utgörs av igenvuxen betesmark och blandskog. I sydöst gränsar planområdet mot den grunda Torstävaviken med strandängar och våtmarker med höga naturvärden. Här finns ett rikt fågelliv och inom området finns goda observationsplatser för fågelskådning. Den östra delen av planområdet utgörs av relativt tät björkskog med tät undervegetation. I den södra och sydvästra delen växer lövskogen ner till stranden där en del av skogen utgörs av ädellövträd såsom ek samt med en undervegetation av bla hassel. Stora delar av området har berg i dagen eller relativt tunt jordtäckte. Av planområdets vegetationstyper är ädellövskogen den mest värdefulla.



Exempel på natur på Torsnäsplatån.



Exempel på natur inom området längs med Torsnäsvägen.

Planområdet omges till stora delar av stenvägar, vilka avses att bevaras. Stenvägararna längst i norr gränsar till öppet jordbrukslandskap och skyddas därmed av generell biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. För stenvägararna längs planområdets västra och östra kant, som inte gränsar till öppet jordbrukslandskap finns inget generellt skydd. Stenvägararna föreslås därför skyddas genom planbestämmelsen q-skydd, stenvägen ej får rivas. Stenvägararna ligger inom naturmark för att minska en eventuell påverkan. En öppning av stenvägararna i sydväst finns redan mot befintligt fritidshusområde. Denna stenvägg omfattas dock inte av biotopskyddet då gällande stenvägg ligger inom skogsmark samt gränsar direkt till bebyggelse som var uppförd innan biotopskyddets tillkomst (1994).

Planförslaget innebär att stora delar av planområdet planläggs som allmän plats natur, för att bevara värdefulla naturområden. Området längs med stranden planläggs som natur för att bevara området som helhet och för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strand och vattenområden samt för att säkerställa livsmiljön för växt- och djurlivet utmed strandzonen. Delar av hagmarken utmed Torsnäsvägen föreslås planläggas för ny bebyggelse medan delar av marken planläggs som natur.

Geotekniska förhållanden

Marken består till största del av berg med högst 0,5 meter jordtäckning samt av svallad morän och svallgrus. Grundläggningsförhållandena för området bedöms vara goda. Ingen geoteknisk undersökning har gjorts utan exploatören ansvarar för att erforderliga markundersökningar utförs.

Fornlämningar

Blekinge museum har utfört en övergripande kulturmiljöutredning för att utreda planområdets antikvariska situation. Utredningens påpekar att, i områdets södra del, på ett hylliknande platåläge, finns vissa förutsättningar för att antikvariskt intressanta spår från främst stenåldern kan finnas bevarade. Detta område är inte aktuellt för bebyggelse men på plankartan markeras området med en antikvarisk upplysning.

Blekinge museum har även kompletterat den övergripande kulturmiljöutredningen för att även omfatta hagmarken längs med Torsnäsvägen som planområdet utökades med efter utställningen. Sökschaktsgrävning påvisade ingen förekomst av fornlämning av sådan omfattning att det motiverar vidare undersökning.

Bebyggelseområden *Befintlig bebyggelse*

På Torsnäs finns ca 100 bebyggda fastigheter varav knappt hälften är permanentboende. Bebyggelsen är utspridd över Torsnäshalvön och norr om Torsnäsvägen. Det finns några enstaka jordbruksfastigheter med aktiv djurhållning och mindre odlingsverksamhet.

Inom planområdet finns idag 16 friliggande villor varav ca 6 är permanentboende och övriga fritidsbostäder. Bebyggelsen inom planområdet har skiftande utformning, men en övervägande del har träfasad och är enplanshus.



Exempel på permanent bebyggelse inom planområdet.



Exempel på fritidshusbebyggelse närmast vattnet inom planområdet.

Planerad bebyggelse

Planförslaget innebär att 21 nya villatomter om minst 1 200-2 300 m² tillkommer. För vardera villatomt föreslås en möjlig exploateringsgrad om 20 % av tomtarean. Minsta tillåtna tomtyta föreslås vara 1 200 m² med minsta bredd mot gata 30 meter.

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och komplementbyggnad minst 1,0 meter från tomtgräns. Byggnadshöjden för komplementbyggnad får vara högst 3,5 meter.

Färdigt golv skall ligga 0,3-0,6 meter över gatans medelnivå framför fastigheten.

Huvudbyggnader på Torsnäsplatån föreslås få uppföras i två våningar med högsta totalhöjd 8,0 meter, en höjning med 0,5 meter till utställning 3 då 7,5 meter bedöms vara något lågt utifrån dagens hus som uppförs i två våningar. Tvåplanshus finns idag i planområdet även om bebyggelsen till övervägande del består av enplanshus. En fastighet längst i norr på platån hade tidigare en bestämmelse om att souterrängvåning får inredas och inräknas i våningsantalet då tomten har stora nivåskillnader. Denna planbestämmelse utgick till utställning 3 då suterrängvåning i de allra flesta fall definieras som en våning varav denna bestämmelse bedöms som onödig.



Fastigheten Torstäva 13:25 föreslås kompletteras med 21 nya fastigheter (markerat med röda hus).

Fastigheterna närmast vattnet längst i söder på Torsnäsplatån, Torstäva 11:4-11:7, 13:18 och 13:19, föreslås få uppföras med en våning med högsta byggnadshöjd 3,5 meter och med största taklutning 34 grader. Detta för att skapa utsikt och utblickar för

bakomliggande bebyggelse. Huvudbyggnad på fastigheten Torstäva 11:3 och Torstäva 13:10 föreslås få planbestämmelser med två våningar för att omfatta befintlig bebyggelse.

Bebyggelsen inom hagmarken längs med Torsnäs vägen föreslås få samma planbestämmelser som husen närmast vattnet dvs en våning med högsta byggnadshöjd 3,5 meter och med största taklutning 34 grader. Detta för att bevara utblickar samt för att understryka området topografi.

Ett antal fastigheter, Torstäva 13:10-11, 13:15, 13:19-13:20, 13:23-13:24 samt 11:3 ges i planen möjlighet att förvärva mark för en mindre utvidgning av respektive tomt med bland annat anledning av ny vägdragning. Fastighetsreglering föreslås mellan Torstäva 13:13 och Torstäva 13:25 för att skapa ytterligare en fastighet för småhus.

Delar av föreslagen bebyggelse får möjligheter till havsutsikt och samtliga bostäder får en tydlig närhet till hav och natur. De byggnader som tillåts uppföras i två våningar placeras där de förstärker områdets topografi samt där de kan få möjlighet till utblick mot vattnet över de lägre enplanshusen. En variation av byggnadshöjd inom området bedöms inte att påverka vare sig det nya eller omgivande områden negativt. En variation av såväl tomtstorlek som byggnadshöjd och hustyper bidrar till omväxling inom området och smälter väl in i den varierade karaktären som planområdet har idag.

Landskapsbilden kommer att förändras i och med exploateringen då delar av den skogsbeklädda marken på Torsnäs platån bebyggs samt delar av den öppna hagmarken utmed Torsnäs vägen. Sett från vattnet och Torsnäs vägen kommer den nya bebyggelsen att synas men inte sticka ut då befintlig vegetation fortfarande omger bebyggelsen samt att ny bebyggelse blandas med befintlig.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen. Detta innebär att bostaden med tillhörande gemensamma utrymmen är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Service

Planområdet är beläget på pendlingsavstånd till Karlskrona. Närmaste livsmedelsaffär finns på Senoren. Förskola ligger på Trummenäs och i Säby, ca 2,6 km och 4 km från Torsnäs. Låg- och mellanstadie skolan finns i Ramdala ca 6 km från Torsnäs. Högstadium finns i Lyckeby samt i Jämjö.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet har närhet till strand och hav, rikt fågelliv samt goda observationsplatser på Torsnäsplatån, vilket ger höga rekreations-

värden. Inom planområdet finns ett antal stigar som används för rekreation och friluftsliv.

Detaljplaneförslaget innebär att stora områden planläggs för natur för att bevara värdefull vegetation för rekreation och friluftsliv samt för att bevara viktiga utblickar i landskapet.

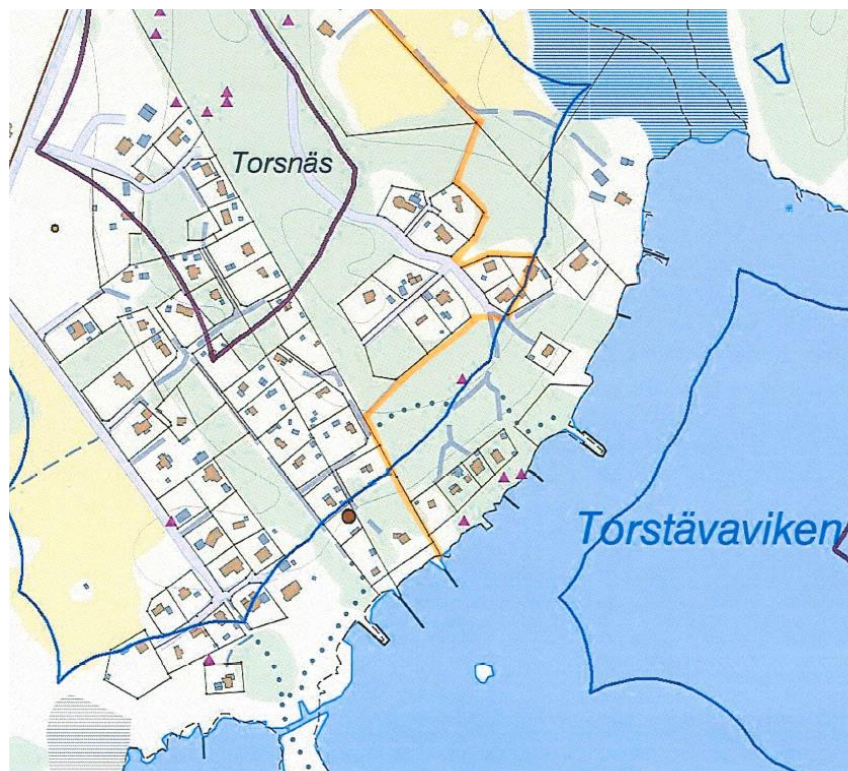
Planförslaget innebär att vissa befintliga stigar försvinner då ny bebyggelse föreslås. Vissa av dessa stigar ersätts av andra. Bland annat så föreslås promenadstigar utmed planområdets västra del och östra gräns, längs med befintliga stenmurar, för att skapa möjlighet att ta sig runt inom planområdet. En gång- och cykelförbindelse föreslås mellan planområdet och angränsande befintligt fritidshusområde i väster, i höjd med Vidars väg. Detta för att skapa kontakt med områdena samt för att öka tillgängligheten områdena emellan.

Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av strandskydd enligt 7 kap 13 § miljöbalken. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till platser för bad och friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet. Det skyddade området är normalt 100 meter från strandkanten såväl som på land som i vattenområdet. Länsstyrelsen kan under vissa förutsättningar utvidga strandskyddet om det behövs för att tillgodose något av strandskyddets syften. Strandskyddet vid Torsnäs var tidigare utvidgat till ca 200-300 meter enligt beslut från 1969.

2015 fattade dock Länsstyrelsen beslut om att revidera det utökade strandskyddet i Blekinge. I översynen av strandskyddet ändrades gränsen något inom fastigheten Torstäva 13:25. Efter revideringen så omfattas inte längre fastigheterna Torstäva 13:11-13:15, Torstäva 13:20 och Torstäva 13:21-13:23 av strandskydd. Inom planområdet omfattas idag följande fastigheter av strandskyddet, Torstäva 11:4-11:7, Torstäva 11:3 samt delar av Torstäva 13:18-13:19.

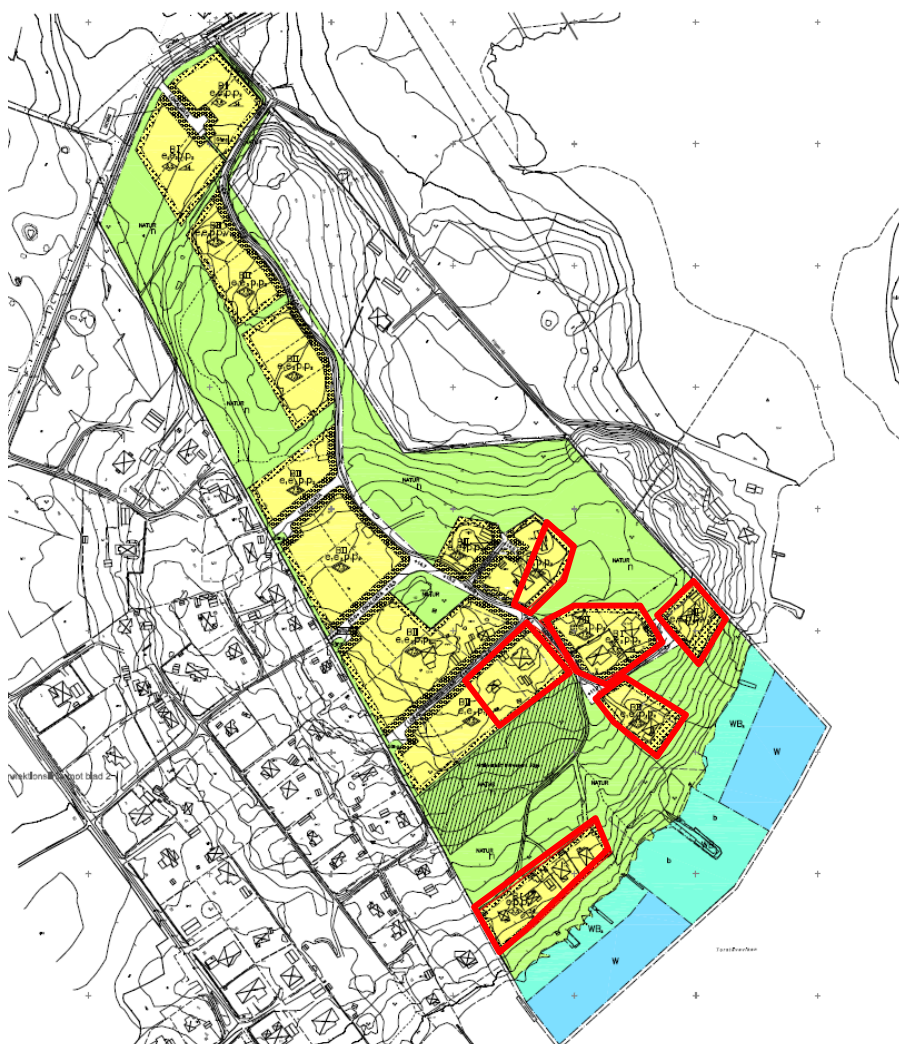
Revideringen av det utökade strandskyddet möjliggör att befintlig fastighet Torstäva 13:13 samt fastigheten sydväst om Torstäva 13:13, i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, kan bebyggas.



Reviderat strandskydd för fastigheten Torstäva 13:25 inritat med orange färg (Länsstyrelsen 2015). Blå linje visar avståndet 100 meter från strandlinjen, lila linje visar 300 meter.

I samband med utställning 1 ansökte Karlskrona kommun om dispens för upphävande av strandskydd för berörda delar inom planområdet. Dispens för upphävande av strandskydd beslutas av länsstyrelsen för planer påbörjade före den 1 juli 2009, vilket gäller denna detaljplan. Länsstyrelsen får meddela dispens från strandskyddsbestämmelserna om särskilda skäl finns.

Länsstyrelsen har fattat beslut den 2010-03-16 att strandskyddet för befintliga bebyggda fastigheter inom planområdet ska upphävas när rubricerad detaljplan vunnit laga kraft. Detta gäller fastigheterna Torstäva 11:4-11:7, Torstäva 13:10-13:12, Torstäva 13:15, Torstäva 13:18-13:20, Torstäva 11:3, Torstäva 13:22 samt Torstäva 13:24. Efter revideringen av det utökade strandskyddet så omfattas dock inte fastigheterna 13:11-13:15, 13:20-13:23 av strandskydd längre.



Strandskyddet föreslås upphävas inom de rödmarkerade fastigheterna, enligt länsstyrelsens beslut den 2010-03-16, när rubricerad detaljplan vunnit laga kraft.

Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmark bostäder och vattenområde småbåtshamn. För allmän plats, natur och vattenområde föreslås att strandskyddet bibehålls.

Ett upphävande av strandskyddet för de redan bebyggda fastigheterna bedöms inte påverka strandskyddets syften då marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

I övrigt kvarstår strandskyddet inom planområdet. Allmänhetens tillträde till området utmed vattnet säkerställs genom att området planläggs som allmän plats natur. Naturmarken närmast vattnet säkerställer även livsvillkoren för natur- och djurliv.

Upphävandet görs genom en administrativ bestämmelse på plankartan, a1- strandskyddet är upphävt inom B.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angörs från Torsnäs vägen, via Friggas väg, som leder till Ragnaröks väg vilken sträcker sig genom planområdet.

Torsnäs vägen trafikbelastar ca 100 fastigheter (både permanent och fritidsboende). ÅDT (årsmedeldygnstrafiken) för Torsnäs vägen är ca 500 fordon/ dygn inklusive de 21 fastigheter inom planområdet. Trafikmängden bedöms som låg och området är inte utsatt för bullerstörningar från trafiken. Tung trafik utgörs av ca 1 %.

Torsnäs vägen föreslås bibehålla nuvarande vägbredd men föreslås kompletteras av en separat gång- och cykelväg. Förslag till åtgärder redovisas vidare i den till planhandlingarna bifogad trafikstudie.

Torsnäs vägars samfällighetsförening ansvarar för skötsel och drift av Torsnäs vägen och Torsnäs samfällighet ansvarar för skötsel och drift av Ragnaröksväg.

Vid en exploatering av planområdet föreslås att Ragnaröks väg rätas ut något för att möjliggöra bättre markutnyttjande av området. Vägområdet för Ragnaröks väg och Friggas väg är 6 meter, exakt bredd av vägen får ske i dialog mellan Torsnäs vägars samfällighetsförening och exploatör. Karlskrona kommun förespråkar en vägbredd på ca 5,5 meter. Vägar inom planområdet föreslås asfalteras (Friggas väg, Ragnaröks väg, Urds väg förutom den södra delen av Ragnaröks väg). Se även plankartan där de gråmarkerade vägarna inom planområdet föreslås asfalteras.

Ett antal fastigheter, Torstäva 13:10-11, 13:15, 13:19-13:20, 13:23-13:24 samt 11:3 ges i planen möjlighet att förvärva mark för en mindre utvidgning av respektive tomt med bland annat anledning av ny vägdragning.

Vägen till fastigheterna Torstäva 11:4- 11:7, som ligger närmast vattnet, planläggs som allmän plats natur men med bestämmelsen att marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter. Detta för att bibehålla vägens karaktär genom naturområdet samt för att vägen ligger inom strandskydd.



Ragnaröks väg.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen föreslår en belyst och asfalterad gång- och cykelväg längs med Torsnäsvägen mellan fastigheten Torstäva 13:25 (Friggas väg) och gång- och cykelvägen längs med Gängletorpsvägen (lv 738). Detta för att skapa en säker gång- och cykelväg samt för att knyta samman föreslagen gång- och cykelväg med befintlig gc-väg utmed Gängletorpsvägen (ca 1,3 km från planområdet) som leder till viktiga målpunkter såsom centrala Karlskrona och Lyckeby.

Gång- och cykelvägen föreslås vara 2,5 meter bred och asfalterad. Exploatören ansvarar för utbyggnad av gång- och cykelväg mellan Friggas väg och Gängletorpsvägen. I detaljplanen ingår även ett område för gång- och cykelväg från Friggas väg och väster ut, längs med ängsmarken utmed Torsnäsvägen. Detta för att möjliggöra en framtida utbyggnad av gång- och cykelvägen.

Gång- och cykelvägen föreslås på den södra sidan av Torsnäsvägen inom fastigheterna Torstäva 10:2, 10:3, 9:43, 15:1 och 7:8. I anslutning till fastigheterna Torstäva 10:6 och 10:11 föreslås att bilvägen Torsnäsvägen breddas norr ut för att ge plats åt gång- och cykelvägen varav fastigheterna Torstäva 6:4, 10:5 och 7:11 även kan komma att beröras något.

Ett antal mindre promenadstigar finns inom planområdet på Torsnäsplatån bland annat utmed vattnet samt inom området med vegetation.

Planförslaget innebär att vissa befintliga stigar på Torsnäsplatån försvinner vilka till viss del ersätts av andra. Bland annat så föreslås promenadstigar utmed planområdets västra del och östra gräns, längs med befintliga stenmurar, för att skapa möjlighet att ta sig runt inom planområdet.

Detaljplanen föreslår en gång- och cykelförbindelse mellan planområdet och angränsande befintligt fritidshusområde i väster, i höjd med Vidars väg. Detta för att skapa kontakt med områdena samt för att öka tillgängligheten områdena emellan.

Kollektivtrafik

Buss till målpunkter som centrala Karlskrona och Lyckeby trafikerar Gängletorpsvägen ca 1,3 km från planområdet.

Vattenområden

Angränsande vattenområde utgör riksintresse för naturvård, Hallarumsviken-Möcklö- Kyrkfjärden, riksintresse för totalförsvarets sjöövningssområde, geografiska riksintresset för kustzonen samt utgör ett ekologiskt känsligt område.

Värdena för riksintresse för naturvård består bland annat av områdets grunda och högproduktiva brackvattenvikar vilka har stor artrikedom. Området bedöms även ha stort värde för häckande, rastande och övervintrande fåglar.

Kustområdet betraktas i sin helhet som riksintressant och omfattas av riksintresse för kustzonen. Syftet med riksintresset är att skydda natur- och kulturvärden som har stor betydelse för turism och friluftsliv. Riksintresset utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter utan innebär en högre grad av återhållsamhet för att tillåta fritidshusbebyggelse inom riksintresseområdet.

Torstävaviken ingår även i ekologiskt känsligt område. Ekologiskt känsliga områden i Blekinge utgörs till största delen av våtmarken och grunda havsområden. Området avser i princip hela kustremsan.

Vad gäller riksintresse för försvarets sjöövningssområde så utgör planerad bebyggelse inom planområdet ingen konflikt med riksintresset för totalförsvaret enligt den fördjupade översiktsplanen för Trummenäsområdet från 2006.

Bryggor

Idag finns ett antal privata bryggor samt en samfällad brygga för småbåtar och bad inom planområdet. Den samfällad ägda bryggan består av en stenpir. Vattendjupet vid bryggans ände är ca 150 cm. Bryggans konstruktion är ”tät”, dvs vatten kan inte strömma igenom den, det finns heller inga öppningar i den.

Bryggan utgör en gemensamhetsanläggning och ingår i Torsnäs samfällighetsförening för fastigheterna Torsnäs 13:25, 13:11-13:15, 13:18-13:24. Den samfällad brygga föreslås bevaras i sitt nuvarande utförande.



Befintlig samfälladgå brygga.

Sydväst om den befintliga stenbryggan föreslås en ny brygga för att tillgodose behovet av båtplatser för planerade och befintliga tomter inom Torstäva 13:25 samt för att möjliggöra bryggplats för boende utanför planområdet. Den nya bryggan föreslås uppföras utanför gemensamhetsanläggningen för befintlig brygga. Befintliga badmöjligheter kvarstår därmed.

För att utreda hur planerade bryggor inom planområdet påverkar riksintresset naturvård och ekologiskt känsligt område har konsultföretaget Vatten och Samhällsteknik tagit från en översiktlig vattenutredning, daterad 2009-05-04. Den samlade bedömningen och påverkan är att aktuella åtgärder inte medför någon påtaglig skada. Detta med anledning att den samfällda bryggan, liksom befintliga och nya småbryggor, ligger inom ett område som inte har någon större påverkan på det stora vattenutbytet i viken. Därmed bedöms befintlig och föreslagen bryggutbyggnad inte ha någon nämnvärd inverkan.

De större bryggorna föreslås planläggas för vattenområde där endast allmän brygga får byggas, området för den nya bryggan kompletteras med en bestämmelse om att det ska vara en pålad brygga. Områdena med små bryggor föreslås planläggas för vattenområde där endast små bryggor får byggas.

Ett anläggande av en pålad brygga som föreslagits bedöms, enligt vattenutredningen, innebära en marginell förändring av vattenströmmarna lokalt. Om det tas upp en öppning i den befintliga bryggan så kommer denna kompensera den eventuella försämringen som den föreslagna utbyggnaden medför. Att ersätta hela stenbryggan med en flytbrygga eller pålbrygga medför inga för vattenmiljön betydelsefulla positiva effekter. För att förbättra vattengenomströmningen i området föreslås att de tio meterna närmast stranden av befintlig brygga görs om till en pålad brygga. I övrigt kvarstår befintlig brygga i nuvarande skick.

Bryggornas utbyggnad medför att fritidsbåtstrafiken i området ökar och därmed risken för negativa miljöeffekter lokalt och på riksintresset. Generellt gäller att ett ökat båtliv medför större risk för ökade miljöeffekter. Eventuell påverkan från båtlivet bli störst

närmast båtplatserna/ bryggan, ju längre bort från bryggan desto mindre påverkan (minskad båtfrekvens). Påverkan på riskintressena från båtlivet som kan tänkas är främst buller och visuell störning (störa det rika fågellivet) samt påverkan på botten från båtlivet. I Torstävaviken är det främst den inre delen av viken som är känslig. Båtrörelserna i den inre delen av Torstävaviken är små/ ovanliga i dagsläget och bedöms även bli det framdeles. Påverkan från båtlivet bedöms därför som försumbar i den inre delen av Torstävaviken liksom riksintresseområdena i övrigt.

Uppförande av en brygga kan komma att kräva strandskyddsdispens och anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken. Detta åligger exploatören innan eventuell utbyggnad av bryggan sker.

Vad gäller parkeringsplatser i anslutning till föreslagen brygga så är bryggan i första hand till för de närboende i området så det rör sig i många fall om korta avstånd mellan bostad och båt. Möjligheter finns även att parkera på lokalgatan utanför strandskyddsområdet. En mindre parkeringsplats är möjlig att anlägga inom område betecknat "Natur". Frågan om parkering bör vidare studeras och samordnas med en eventuell bryggutbyggnad. Båda frågorna kräver dispens från strandskyddet vilket åligger exploatören.

Störningar

Hästar

På angränsande fastighet, Torstäva 9:21, väster om planområdet finns idag hästar (4-5 stycken) under sommarhalvåret. Enheten är idag liten och betetrycket lågt.

Länsstyrelsen i Blekinge har tagit fram skriften "Djurhållning och bostäder" från 2008 med riktlinjer om avstånd mellan djurhållning och bostäder. Dessa riktlinjer anger att när det gäller mindre anläggningar (1-10 djur, oftast med hobbykaraktär) är det länsstyrelsens mening att det är kommunernas sak att bedöma lämpliga respektavstånd mellan djurhållning och bostadsbebyggelse utifrån platsens lokala förutsättningar och ett antal bedömningskriterier. Enligt skriften rekommenderas följande respektavstånd mot en mindre anläggning till angränsande bostadsfastigheter; avstånd till stall och gödsel 50 meter och till rasthage där hästarna vistas varaktigt 25 meter. Om miljön anses som lantlig accepteras kortare avstånd och beteshagar kan ligga direkt intill bostäder.

Avståndet mellan stall och planerad bostadsbebyggelse inom planområdet är ca 90 meter, avståndet mellan godselsanläggningen och planerad bostadsbebyggelse ca 65 meter och avståndet mellan planerad bostadsbebyggelse och beteshage ca 55 meter.

Med anledning av ovanstående respektavstånd samt att området ligger inom en lantlig miljö, planområdets topografi där planerad

bebyggelse ligger högre än hästgården och att det finns avskärmade vegetation utmed planområdet bedöms närmaste hästgård ha fortsatt goda utvecklingsmöjligheter.

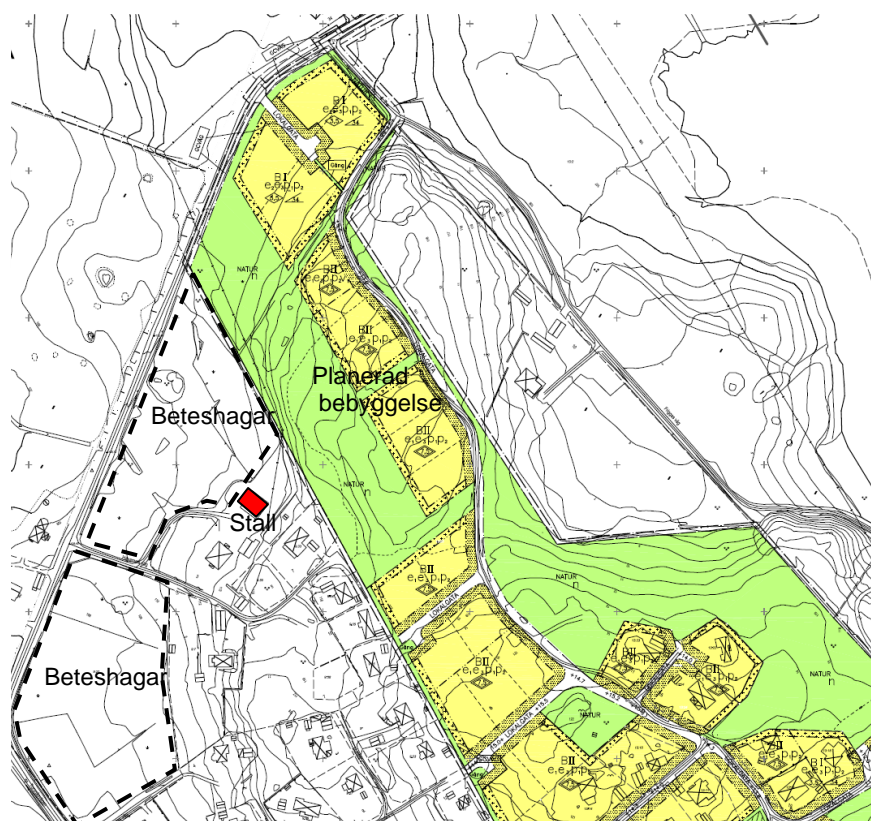


Illustration över hästhållningen väster om planområde.

Radon

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

Hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer och miljömål

Detaljplanen bedöms vara förenlig med de nationella miljö kvalitetsmålen.

Planområdet gränsar till Östra fjärden som är en av Karlskronas ytvattenförekomster som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen på ytvattenförekomsten är i dag god och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen till år 2021 bedöms som möjlig. Miljö kvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus uppnår ej god status. Om MKN för kemisk status uppfylls eller inte är okänt.

Konsekvenserna av planförslaget vad gäller MKN vatten är små, eftersom det rör sig om ett mindre område med enbart ett fåtal småhus. Möjligheten att uppnå MKN vatten bedöms inte påverkas av att planförslaget genomförs.

Risk för högt vattenstånd

Samtliga nya föreslagna tomter inom planområdet ligger högt. De fyra föreslagna tomterna inom hagmarken ligger på mellan ca + 5-7 meter över medelhavsnivån. Ny föreslagen bebyggelse på platån föreslås placeras mellan + 5,0 meter och + 12,0 meter. De fyra befintliga fastigheterna Torstäva 11:4-11:7 som ligger närmast vattnet ligger på ca + 3,5 meter över medelhavsnivån. Området bedöms därmed inte vara påverkat av stigande vattenstånd.

Ny bebyggelse ska ligga på en lägsta golvnivå på + 3,0 meter över nollplan.

Markföreningar

Marken utgörs av tidigare skogs- och hagmark och bedöms inte innehålla markföreningar.

Buller

Vägarna inom planområdet eller i dess närhet har låga trafikflöden. Ragnaröksväg är en återvändsgata och trafikeras av ca 80 fordon/dygn. Torsnäsvägen trafikeras av ca 500 fordon/dygn. Andelen tung trafik kommer vara i princip obefintlig.

Vid en utbyggnad av planområdet enligt förslaget tillkommer 21 nya bostäder. Planförslaget innebär att fler människor kommer vistas på platsen och fler kommer färdas till platsen med bil. Detta medför att trafiken kommer att öka något. Till år 2040 beräknas trafiken på Ragnaröksväg öka till 150 fordon/dygn och Torsnävägen till 800 fordon/dygn. Andelen tung trafik kommer vara i princip obefintlig.

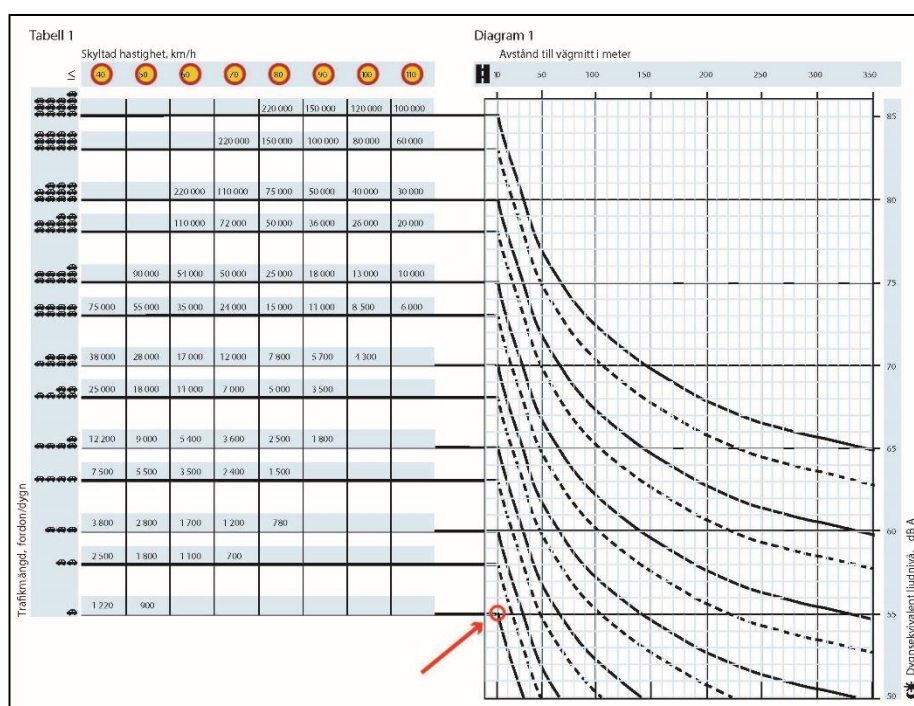
Detaljplanen omfattas av infrastrukturpropositionen 1996/97:53 då planen påbörjades år 2000. I proposition anges riktvärden för trafikbuller vid bostäder.

Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid en uteplats i anslutning till en bostad.

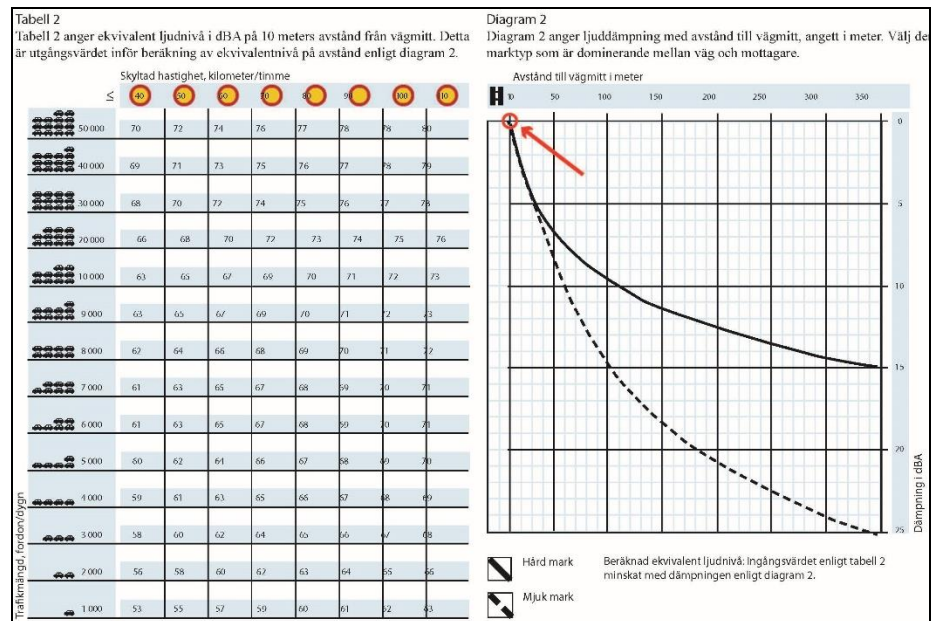
Boverket och SKR (Sveriges kommuner och regioner) har tagit fram en vägledning ”Så mycket bullrar vägtrafiken” för att översiktlig kunna bedöma ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivåer från vägtrafik vid bostäder om 1-5 våningar. Bullernivån beräknas med hjälp av trafikmängd (antal fordon per dygn), skyltad hastighet (km/h) och avstånd mellan väg och mottagare (meter).

För att ta reda på om planområdet är utsatt för trafikbuller så har planområdets uppskattade bullernivåer beräknats för den nya bebyggelsen utmed Torsnäs vägen som har det högsta trafikflödena inom planområdet. Beräkningen har skett med hjälp av ovan nämnda vägledning.



Uträkning av bullernivåer från Boverkets och SKR:s vägledning.

I diagram 1 har bullernivåerna räknats ut med hjälp av uppskattad trafik och avstånd till vägmitt. Hastigheten på vägen uppskattas till 40 km/h. ÅDT uppskattas till 800 för år 2040. Den lägsta siffran i tabellen är dock 1220 fordon/ dygn. Med dessa siffror och antagandet att vägmitt kommer ligga ca 15 meter från yta som är möjlig att uppföra huvudbyggnad blir bullernivån under 55 dBA.



Uträkning av bullernivåer från Boverkets och SKR:s vägledning.

I diagram 2 blir bullernivån 53 dBA med lägsta möjliga trafikmängd (1000 trafikorörelser) och lägsta hastighet (40 km/h). Här kan vi även se att det vid 10 meter från vägmitt inte blir någon dämpning av bullret.

Buller från vägtrafik bedöms ligga mellan 53-55 dBA vilket inte medför att några bullerdämpande åtgärder kommer behövas. Ytterligare bullerberäkning bedöms inte behövas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Majoriteten av befintlig bebyggelse inom planområdet är idag anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

Ny bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala va-nätet. Innan detaljplanen antas skall utbyggnad av vatten och avlopp samt övrig infrastruktur fastställas i exploateringsavtal mellan Karlskrona kommun och fastighetsägaren till Torstäva 13:25.

Inom mitten av planområdet finns en befintlig vattentäkt som är en gemensamhetsanläggning dit 11 fastigheter är anslutna. Vattentäkten föreslås bibehållas och skyddas genom att området kring vattentäkten planläggs som natur.

Dagvatten Lokalt omhändertagande av dagvatten skall så långt som möjligt ske inom respektive tomt. Om det i samband med projektering av området visar sig att detta inte går kommer en eller flera gemensamma anläggningar för dagvattenhanteringen anordnas inom området på lämplig plats/er.

EI Ett antal lokalkablar finns inom planområdet. En jordkabel korsar Torstäva 13:15 och 13:11 samt tre föreslagna tomter. Denna kabel kommer att behöva flyttas i samband med exploateringen. Kabeln föreslås läggas i gatan.

Planerade fastigheter inom planområdet ansluts till befintligt eldistributionsnät.

Avfall Avfallshantering sker i samråd med Affärsverken AB.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är tio år från den dagen planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med detaljplanen har följande personer deltagit:

Ola Robertsson, mark- och exploateringschef

Karl-Oskar Fernstedt, mark- och exploateringsingenjör

Kenneth Johansson, VA-renhållningschef

Jan-Anders Glantz, utredare

Anders Klar, kommunekolog

Åsa Olofsson, miljöhandläggare

Ola Swärdh, strateg

Eleonor Karlsson, planchef

Sandra Högberg, planarkitekt

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
november 2021

Eleonor Karlsson
planchef

Sandra Högberg
planarkitekt

Detaljplan för
Torstäva 13:25 m.fl., Torsnäs
Karlskrona kommun, Blekinge län
Dnr. MSN.2021.2594 (f.d. PLAN.2000.3208)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som erfordras för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har dock ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen. Beskrivningen blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Denna beskrivning redovisar hur detaljplan för Torstäva 13:25 m.fl., Torsnäs antagandehandling 2 upprättad 2021-11-15, ska genomföras.

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten för ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Torstäva 13:25, i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse på Torsnäs. Avsikten är att skapa 21 villatomter för permanentbostäder och, i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Trummenäsområdet, skapa förutsättningar att bygga attraktiva bostäder i havsnära läge.

Exploateringen av området möjliggör förbättrad vägstandard samt en gång- och cykelväg inklusive belysning längs med Torsnäsvägen inom planområdet.

Detaljplanen upprättas i samråd med MPL Förvaltning AB som är exploatör.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	MBN beslut om samråd	2008-06
	Samråd	2008-06
	MBN beslut om utställning	2009-11
	Utställning 1	2009-11--2010-01
	Utställning 2	2014-04--2014-05
	Utställning 3	2021-06
	MBN beslut om godkännande	2021-12-02
	KF beslut om antagande	Första kvartalet 2022
	Laga kraft	Första kvartalet 2022

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

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomföras, bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör att gälla tio år efter det datum planen vunnit laga kraft. Vald genomförande tid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs av kommunen.

Ansvarsfördelning

Planområdet är beläget på Torsnäs, öster om Karlskrona tätort, och omfattar bland annat fastigheten Torstäva 13:25 som är exploateringsfastighet. Torstäva 13:25 är privatägd och planen föreslår att fastigheten kan bebyggas med nya hus för permanentboende.

Exploatören kommer att svara för och bekosta all utbyggnad av infrastruktur med vägar inklusive belysning, gång- och cykelvägar inklusive belysning etc. inom planområdet. Efter godkänd utbyggnad av vägar, gc-vägar och dylikt skall dessa övertagas till drift och underhåll av en samfällighetsförening.

Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga kabel- och ledningsanläggningars funktion ska bekostas av exploatören.

Karlskrona kommun skall inte vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplanen. Istället föreskriver detaljplanen s.k. enskilt huvudmannaskap.

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas skall exploateringsavtal tecknas mellan Karlskrona kommun och exploatören. Detta reglerar exploatörens ansvar, erforderlig fastighetsbildning m.m. som är en direkt följd av eller en förutsättning för utbyggnaden, av bl.a. vatten och avlopp, vägar samt gång och cykelvägar.

TEKNISKA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning är okontroversiell och något behov av fastighetsplan bedöms ej föreligga.

Ett antal fastigheter, Torstäva 13:10-11, 13:15, 13:19-13:20, 13:23-13:24 samt 11:3 ges i planen möjlighet att förvärva mark för utvidgning av respektive tomt. Fastighetsreglering föreslås mellan Torstäva 13:13 och Torstäva 13:25 för att tillskapa ytterligare en fastighet för småhus.

Exploatören skall ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning för berörda fastigheter, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter.

Geoteknik m.m.

Någon fullskalig geoteknisk undersökning har ej gjorts utan det åligger exploatören och respektive tomtägare att själva förvissa sig om geotekniska förutsättningar för respektive byggnation.

Exploatören ansvarar för eventuellt tillkommande tekniska utredningar som är nödvändiga för att genomföra planerad byggnation.

VA

Torsnäs va-ekonomiska förening har byggt ut vatten och avlopp för Torsnäsområdet vari detta planområde kan ingå. Det utbyggda vatten och avlopps nätet är övertaget av Karskrona kommun.

Innan detaljplanen antas skall utbyggnad av vatten och avlopp samt övrig infrastruktur fastställas i exploateringsavtal mellan kommunen och markägaren. Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för va-nätet. Några nya enskilda va anläggningar kommer inte att tillåtas inom planområdet.

Inom planområdet finns en befintlig vattentäkt som är en gemensamhetsanläggning dit 11 fastigheter är anslutna. Vattentäkten bibehålls och skyddas genom att området kring vattentäkten planläggs som natur.

Vägar, naturområde

Exploatören svarar för utbyggnad av vägar, gångstigar, gc-vägar och iordningställande av naturmark inom planområdet, samt drift och underhåll till dess att anläggningarna ingår i gemensamhetsanläggning(ar).

Exploatören skall även i samband med exploateringen anlägga och bekosta en ny brygga sydväst om befintlig brygga för att tillgodose behovet av båtplatser för planerade och befintliga tomter inom Torstäva 13:25 samt för att eventuellt möjliggöra att även boende utanför planområdet kan få tillgång till en bryggplats. Bryggan skall uppföras utanför gemensamhetsanläggningen för den befintliga bryggan. Anläggandet skall ske i samråd med kommunen.

Lokalgatorna och gång- och cykelvägar inom detaljplanen föreslås efter färdigställande att tas över för väghållning av Torsnäs vägars samfällighetsförening.

Vägarna inom planområdet föreslås asfalteras (Friggas väg, Ragnaröks väg, Urds väg förutom den södra delen av Ragnaröks väg). Se även plankartan där de gråmarkerade vägarna inom planområdet föreslås asfalteras.

Exploatören ska anlägga en asfalterad gång- och cykelväg inklusive belysning på den södra sidan av Torsnäsvägen mellan Friggas väg och Gängletorpsvägen (lv 738) inom fastigheterna Torstäva 10:2, 10:3, 9:43,15:1 och 7:8. I anslutning till fastigheterna Torstäva 10:6 och 10:11 föreslås att bilvägen Torsnäsvägen breddas norr ut för att ge plats åt gång- och cykelvägen varav fastigheterna Torstäva 6:4, 10:5 och 7:11 även kan komma att beröras något.

Om upplåtelse av mark utöver befintlig vägrätt krävs för att anlägga gc-vägen mellan Friggas väg och Gängletorpsvägen bör exploatören upprätta avtal med berörda fastighetsägare för att reglera intrångsersättning.

Gc-vägen mellan Friggas väg och Gängletorpsvägen skall vara färdigställd för slutbesiktning innan den elfte tomten inom exploateringsområdet får bebyggas.

Exploatören skall samråda med Karlskrona kommun och framtida huvudman för allmän plats, Torsnäs vägars samfällighetsförening, angående utbyggnad (vägar och gc-vägar), standard, överlämnande av anläggningar inom allmän plats, besiktning, garantiåtagande mm.

Omprövning och utökning av befintliga gemensamhetsanläggningar för vägar och gc-vägar kommer att ske i samband med förrättningar inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

Exploatören bekostar upprättandet av föreliggande detaljplan via planavtal mellan kommunen och exploatören.

Som säkerhet för att exploatören fullgör sina åtaganden enligt exploateringsavtalet ska exploatören överlämna en bankgaranti till kommunen innan planen antas. Brister exploatören i sina skyldigheter enligt exploateringsavtalet äger kommunen rätt att helt eller delvis ta bankgarantin i anspråk för att rätta till vad som

brister. Säkerheten skall gälla tills godkända övertagande-
besiktningar är utförda.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med berörda
tjänstemän inom drift- och serviceförvaltningen och kommun-
ledningsförvaltningen.

KOMMUNLEDNINGSFÖRVALTNINGEN

Mark- och exploateringsavdelningen november 2021

Ola Robertsson
mark- och exploateringschef

Karl-Oskar Fernstedt
mark- och exploateringsingenjör