

# Planbeskrivning



Detaljplan för del av Torstäva 14:2  
Stensnäset, Trummenäs,  
Karlskrona kommun

# Vad är en detaljplan?

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

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

Efter samråd och eventuella revideringar samt efter godkännande av MSN ställs planförslaget ut i fyra veckor för granskning innan detaljplanen antas. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan får 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](http://www.karlskrona.se)

# Innehållsförteckning

Administrativa frågor.....	4
Bakgrund och syfte.....	5
Sammanfattning av planförslaget.....	7
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	8
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna.....	11
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	21
Förklaring av planbestämmelserna.....	29
Genomförande av detaljplanen.....	32
Sammanfattade konsekvenser.....	35

## Handlingar

### Karlskrona kommun

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning

Social konsekvensanalys

### Länsstyrelsen Blekinge län

Länsstyrelsens yttrande över undersökningen

### Metria

Fastighetsförteckning

Utdrag ur primärkarta

### WSP

Dagvattenutredning

# Administrativa frågor

## Planförfarande

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

## Genomförandetid

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

## Preliminär tidplan

MSN beslut om planbesked	2018-01-25
beslut om samråd	2020-03-11
beslut om granskning	2021-06-29
beslut om godkännande	2021-12-02
beslut om antagande	Q1 2022
Laga kraft	Q 1 2022

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

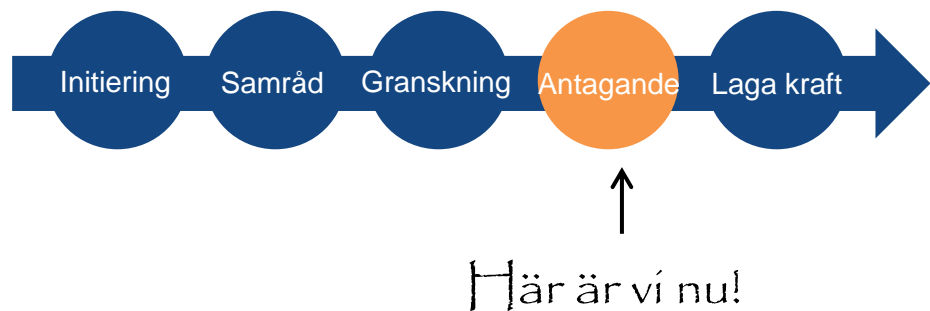


Bild 1 Planprocessen för utökat planförfarande.

# Bakgrund och syfte

## Bakgrund

En begäran om planbesked för del av Torstäva 14:2, Stensnäset, inkom till Miljö- och byggnadsförvaltningen den 26 september 2017. Syftet med begäran är att uppföra bostäder i varierande former.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 januari 2018 att lämna ett positivt planbesked och att inleda planläggningen av Torstäva 14:2.

## Planens syfte

Planen syftar till att pröva markens lämplighet för utveckling av ny bostadsbebyggelse på del av fastigheten Torstäva 14:2.

Planen ges en flexibel användning med varierade boendeformer i en- till två våningar som friliggande villor, radhus, parhus och mindre flerbostadshus. En flexibilitet eftersträvas i planen för att kunna medge varierande utformning av bostäder. Trummenäs är idag ett homogent område gällande bebyggelse typer och det är således eftersträvansvärt att kunna möta nya målgrupper.

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet är cirka 1,4 hektar stort och är beläget på västra Trummenäs. Planområdet omfattar del av fastigheten Torstäva 14:2. Öster och norr om planområdet ligger Trummenäs golfklubbs korthålsbana. I väster och söder gränsar planområdet till småhusbebyggelse. I norr finns ett naturmarksområde i form av våtmark med höga naturvärden.

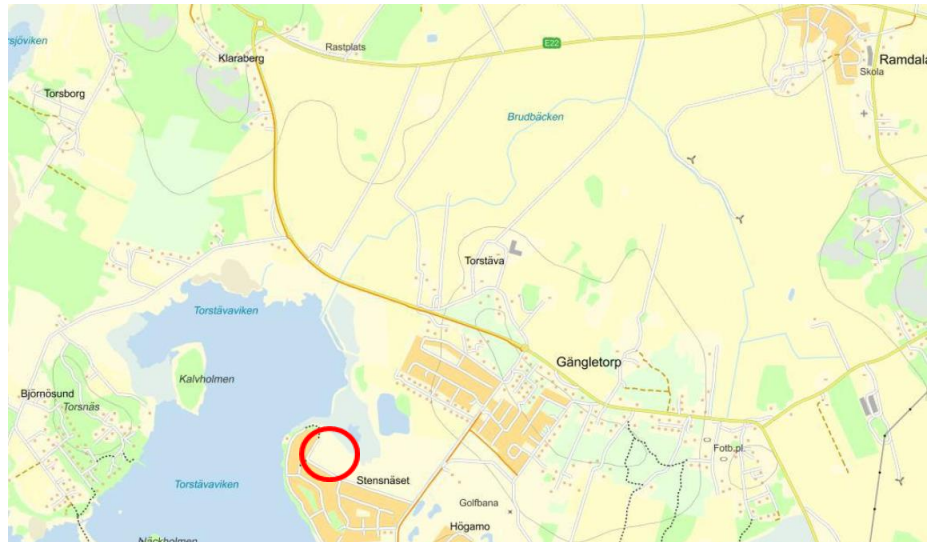


Bild 2 Översiktskarta

## Markägoförhållande

Aktuellt planområde är privatägt.



Bild 3 Översiktskarta med planområdets avgränsning, röd linje. Angränsande planer, gula linjer

# Sammanfattning av planförslaget

Förslag till detaljplan innehåller markanvändningen bostäder. Planen tillåter byggnation av olika bostadsformer: enbostadshus, parhus, radhus samt mindre flerbostadshus. Byggnadshöjden får maximalt vara 6,5 meter. Trummenäs har idag ett till stora delar homogent bostadsbestånd bestående av småhus. Detta talar för att en flexibilitet i planen gällande boendeformer kan bidra till ett mer blandat bestånd av boendeformer i Trummenäs.



*Bild 4 och 5 Illustrationsplaner, ej skalendig. Visar en av flera möjligheter att utveckla området utifrån det detaljplanen tillåter.*

# Tidigare kommunala ställningstaganden

## Översiktsplan

Trummenäs behandlas inte i Översiktsplan 2030 för Karlskrona kommun. Det finns däremot en fördjupad översiktsplan för Trummenäsområdet, antagen 2006, där riktlinjer för bostadsbebyggelse pekas ut. Av dessa riktlinjer finns det några som är av större betydelse i detta planförslag:

- Det öppna landskapet ska bevaras med utblickar mot havet.
- Ny bebyggelse ska placeras i anslutning till befintlig bebyggelse samt anpassas till befintlig bebyggelse.

Då området ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse bedöms planen ligga i linje med inriktningen för kompletterande bebyggelse enligt den fördjupade översiktsplanen.

I den fördjupade översiktsplanen för Trummenäs står det att det finns ett flertal inventeringar gjorda av naturen nära vattnet som anger att Torstävaviken och Runstensfjärden har värdefulla våtmarker och strandängar. I den fördjupade översiktsplanen är delar av aktuellt planområde utpekade som våtmark. Avgränsningen är översiktlig och schematisk gjord och inkluderar även bostadsfastigheter, golfbana och vägområden med mera. Området närmast våtmarken är idag planlagt som allmän platsmark ”park”. Aktuellt planområde omfattar endast den del av ”parkmarken” som idag består av en slagen gräsyta. Del av parkmark i gällande detaljplan, mellan aktuellt planområde och våtmarken, kommer fortsättningsvis att vara planlagd som park.

Planområdet är inte specifikt utpekade i den fördjupade översiktsplanen. Planförslaget stämmer dock överens med de övergripande principerna för bebyggelseutveckling i området.

# Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram ingår Trummenäs i avsnittet för "landsbygden". I programmet framgår att Trummenäs har ökat kraftigt i befolkning och det finns intresse av ytterligare utveckling. Den senaste femtonårsperioden har Trummenäs ökat med 241 personer (+70,1 %).

Enligt bostadsförsörjningsprogrammet bör en variation av bostäder eftersträvas på landsbygden både gällande storlek och gällande upplåtelseform. Förslaget bidrar till att uppfylla bostadsförsörjningsprogrammet.

## Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan och ett tillägg till detaljplan. Gällande detaljplan (bild 6), *Byggnadsplan för Torstäva 14:1*, laga kraft 1969-07-08, anger användningen allmän platsmark park inom aktuellt planområde. Berörda ytor är markerade med röd linje i följande kartutdrag.

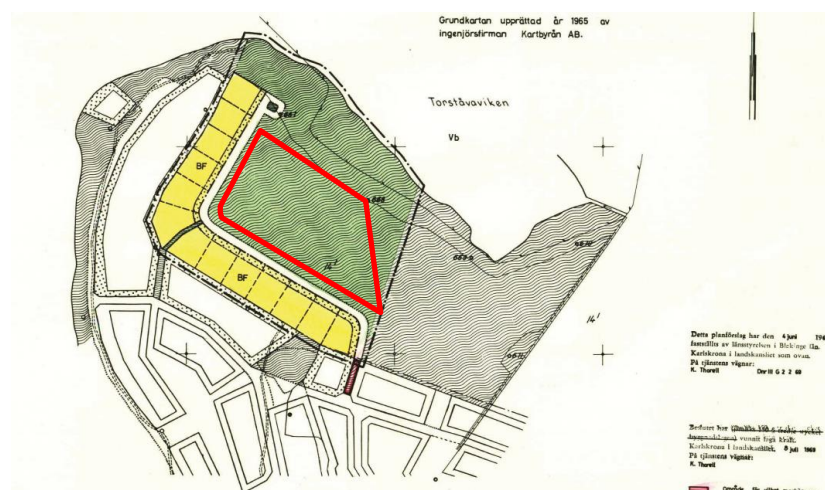


Bild 6 Utvidgning av byggnadsplan för Torstäva 14:1,(1080-P06/1) med aktuellt planområde markerat med röd linje.

År 2005 upprättades *ändring av detaljplaner för del av Torstäva 14:2 m.fl., (1080-P06/1)* där bestämmelser om nyttjandegraden ersattes med nya bestämmelser (bild 4).

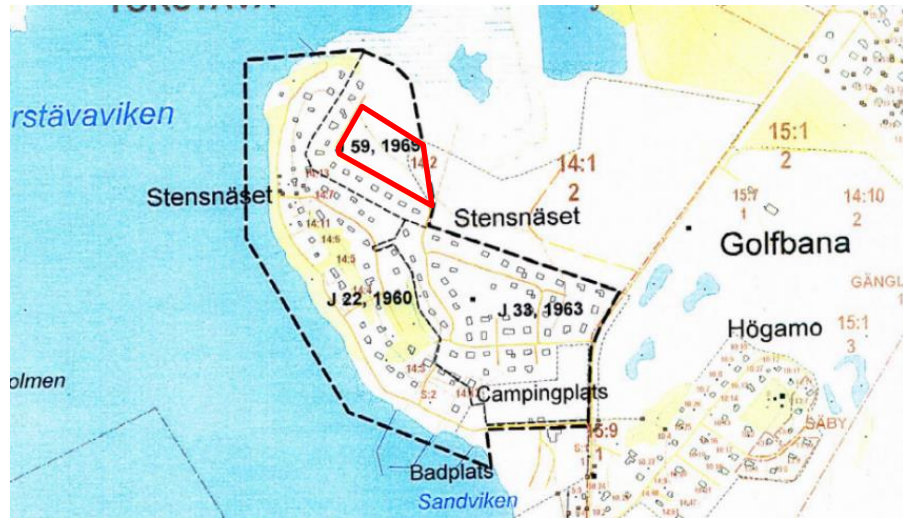


Bild 7 Ändring genom tillägg för del av Torstäva 14:2 m.fl., (1080-P06/1) med aktuellt planområde markerat med röd linje.

# Nuläge, planförslag och konsekvenser

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag en öppen gräsyta och är idag obebyggd. I väster och söder gränsar planområdet till friliggande villor och fritidshus i ett plan som är uppförda på arrendetomter.



*Bild 8 Befintlig bebyggelse söder om planområdet invid Albatrossvägen.*

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget föreslår byggnation av bostäder i en till två våningar. För att öka planens flexibilitet finns i planen möjlighet att bygga varierande boendeformer såsom fristående villor, parhus, radhus eller kedjehus liksom mindre flerbostadshus. Trummenäs har idag ett homogent bostadsbestånd bestående av småhus vilket talar för att medge en större blandning av boendeformer. Då flexibilitet eftersträvas i detaljplanen gällande bebyggelsetyper bedöms planen kunna möjliggöra något av följande utbyggnadsalternativ, eller en kombination av dessa:

- Ca 10-15 friliggande enfamiljshus
- Ca 10-30 sammanbyggda enfamiljshus
- Ca 40-50 lägenheter i flerbostadshus

Beroende på val av utformning och kombination av bebyggelse kan uppskattningsvis 10-50 bostäder tillskapas inom planområdet.

# Befintlig markanvändning

## Nuläge

Planområdet utgörs av en flack slagen gräsyta och är beläget mellan befintlig bebyggelse i en lätt sluttning mot nordost. Området är i gällande plan planlagt med användningen ”park”.

En mindre del av Trummenäs golfklubbs korthålsbana berör aktuellt planområde. Del av planområdet som idag används av korthålsbanan ligger på mark som är planlagd för allmän platsmark ”park”.

## Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att marken omvandlas från allmän platsmark ”park” till kvartersmark för nya bostadstomter eller fastigheter. Korthålsbanans utbredning behöver anpassas något så att den inryms inom gällande detaljplan med användning golfbana. Detta är möjligt då gällande detaljplan för golfbanans behov inte är fullt utbyggd.



*Bild 9 Planområdet sett från öster mot väster med befintlig trädunge i norr*

## Landskapsbild

### Nuläge

Grönytan som omfattas av planförslaget är idag inte utformad som park utan mer som en outnyttjad del av golfbanan.

### Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen bedöms medföra inverkan på landskapsbilden. Då exploateringen sker i anslutning till befintlig bebyggelse och pågående verksamhet (golf) bedöms påverkan acceptabel.

Naturområdet och våtmarken norr om planområdet kommer fortsättningsvis vara planlagd för park respektive golfbana med tillhörande anordningar (gällande planer) och påverkas därför inte av planförslaget.

### Mark, topografi och geotekniska förhållanden

Marknivån inom planområdet varierar från +6.0 meter i söder till +1 meter i norr. Enligt SGI (Sveriges geologiska institut) består marken av sandig morän. I nordöstra delen av planområdet finns ett smalt stråk av glacial lera.

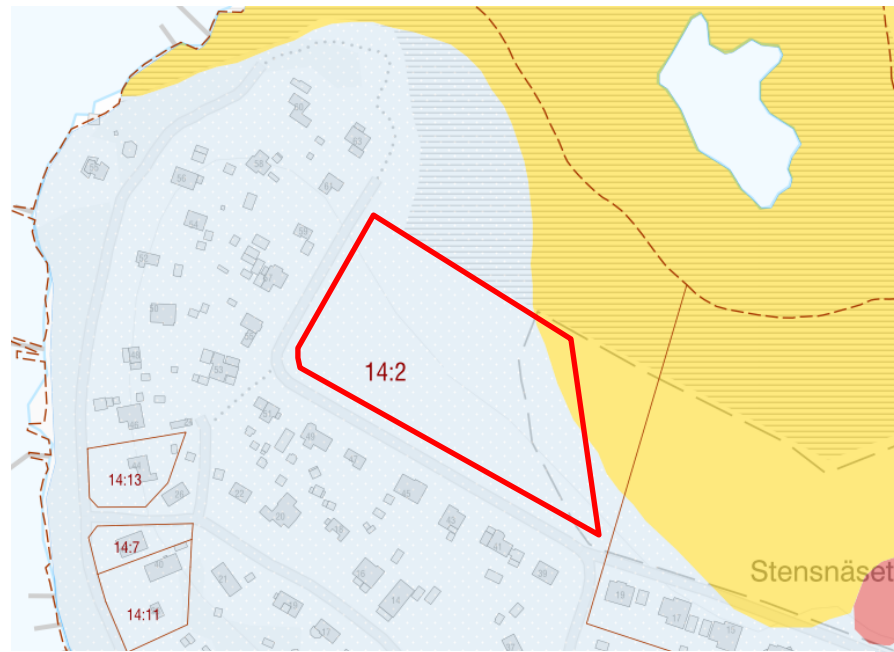


Bild 10 utdrag ur SGU geokartan.

### Planförslag och konsekvenser

De geologiska förutsättningarna för byggnation av bostäder anses som goda. Norra och nordöstra delen av planområdet är dock inte lämpligt för byggnation på grund av den låga marknivån. I den nordöstra delen av planområdet finns även ett stråk med glacial lera. Genom placeringsbestämmelse om att bebyggelse inte får placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter samt krav om lägsta grundläggningsnivå (nivå +3 meter i RH 2000) i kombination med att källare inte får anordnas bedöms byggnation kunna genomföras. Vid studie av befintliga markhöjder konstateras att marken behöver höjas med cirka 0,3 till 0,6 meter inom en begränsad del av föreslagen byggrätt. Höjningen bedöms kunna anpassas genom släntning.

## Natur och rekreation

Planområdet består av en öppen gräsyta. Del av planområdet är utpekade som våtmark med höga naturvärden i våtmarksinventeringen. Vid utpekande av våtmark med höga naturvärden har inte hänsyn tagits till gällande detaljplaner eller befintlig bebyggelse och markanvändning som golfbana, bostäder och allmän plats, gata, natur. Huvuddelen av det utpekade våtmarksområdet berör inte aktuellt planområde.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget berör endast en mindre del av Länsstyrelsen utpekade våtmarksområde som idag omfattas av gällande detaljplan med användning park. Inom aktuellt planområde återfinns idag inga höga naturvärden.



Bild 11 Våtmarksinventering markerad med grön skraffering i kartan



Bild 12 Naturmarken och planområdet i röd markering. Angränsande planer i gul markering.

# Kulturmiljö

## Värdefull bebyggelse

### Nuläge

Planområdet omfattas inte av några kulturvärden.

## Fornlämningar

Planområdet omfattas inte av några fornlämningar. Om fynd skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge kontaktas, enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

# Trafik

## Gång, cykel, bil och parkering

### Nuläge

Andvägen är en återvändsgata som löper i väst - östlig riktning till planområdet och ansluter till Trummenäsvägen där även gång- och cykelväg finns cirka 380 meter öster om planområdet. Idag finns det cirka 20 fastigheter som har sin tillfart via Andvägen. Hastigheten är idag 30 km/h.

### Planförslag och konsekvenser

Befintlig tillfartsväg anses tillräcklig för den tillkommande bebyggelsen då det inte finns några andra målpunkter än bostäder längs tillfartsvägen som avslutas i en vändplats varför tillfartsvägen inte kommer att belastas av någon genomfartstrafik. Då gatan är en återvändsgata med låg hastighet är förutsättningarna goda för en blandning av bil, cykel och gångtrafik. Inom planområdet behöver en matargata tillskapas inom planområdet för att tillgodose tillfart till de nya tomterna/fastigheterna. Gatan utformas som allmän platsmark gata i en u-form från söder mot norr. Parkering ska ske på den egna tomten/fastigheten eller lösas i form av en gemensam parkering.

## Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikförbindelse återfinns vid Trummenäsvägen 1 km norrut. Busslinje 123 Karlskrona-Sturkö trafikerar sträckan en gång i timmen i vardera riktningen, vardagar.

# Service

## Offentlig och kommersiell service

### Nuläge

Trummenäs är ett äldre fritidshusområde som över tid omvandlats till permanentboende. Här pågår också en stor utbyggnad av småhus. I dagsläget finns ingen offentlig service utöver servicebutiken på Trummenäs camping (öppen sommartid) samt golfklubben med tillhörande restaurangverksamhet.

I anslutning till rondellen på Trummenäsvägen har en detaljplan upprättats som möjliggör för utbyggnad av serviceverksamhet i form av livsmedelsbutik och annan verksamhet – till exempel pizzeria, frisör eller liknande. Vidare möjliggör den upprättade detaljplanen för byggnation av en förskola.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför möjlighet att uppföra olika typer av bostäder. Planförslaget medför inte någon ny offentlig eller kommersiell service. Dock kommer underlaget för service att öka i och med att området får fler invånare.

# Teknisk försörjning

## Vatten och avlopp

### Nuläge

Det finns kapacitet att försörja området med kommunalt vatten och avlopp. Kommunen har bildat ett verksamhetsområde för VA på Trummenäs. Planområdet korsas av befintliga VA-ledningar, vilka kommer att flyttas till vägområdet i samband med genomförande av planen. Aktuellt planområde ingår ännu inte i kommunens verksamhetsområde för VA men gränsar till det utbyggda området.

### Planförslag och konsekvenser

Det nya området kommer att anslutas till befintligt ledningsnät och i framtiden införlivas i verksamhetsområdet för VA. De ledningar som idag korsar området kommer att flyttas och förläggas i gatumark och natur samt vid behov i u-område.

## Dagvatten

### Nuläge

Planområdet är i dagsläget inte anslutet till kommunalt dagvattensystem.

### Planförslag och konsekvenser

Inom ramen för planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram. Dagvatten från takytor ska i första hand hanteras inom den egna fastigheten genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Dagvatten från hårdgjorda ytor som gata och parkering ska samlas upp och ledas till yta norr om planområdet, till mark som idag är planlagd för natur/park.

Utredningen föreslår att ett svackdike anläggs i anslutning till ny lokalgata. Kvartersmark ska höjdsättas så lokalgata och dike skapar en lågpunkt i planområdet. Detta medför att ytligt avlett dagvatten vid större skyfall eller vid vattenmättad tomtmarken kan ledas ner mot gatan och diket samt till dagvattenhantering i naturmark för magasinering, rening och utjämning av flödet. Alternativt kan man låta anlägga ett dike och magasin med makadam i botten och förlägga det längs gatan, det medför att man kan få ut en större fördröjningsvolym utan att ta lika stor yta i anspråk.

Med hjälp av dike eller ledning (ansluten med hjälp av upphöjd kupolsil) kan dagvatten från magasinet avledas mot naturmarken i norr.

Vid studie av befintliga markhöjder konstateras att marken behöver höjas med cirka 0,3 till 0,6 meter inom en begränsad del av föreslagen byggrätt. Höjningen bedöms utifrån den begränsade ökningen av markhöjden inte ge någon negativ påverkan på områdets dagvattenhantering.

### El, tele, optik och uppvärmning

Området kan anslutas till befintligt eldistributionsnät, som ägs av E.ON. Det befintliga elnätet i närheten till planområdet består av serviskablar.

Det finns inga fjärrvärmeledningar på Trummenäs vilket innebär att uppvärmning sker med individuella lösningar.

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

Närmaste brandpost återfinns vid Golfbanevägen cirka 700 meter norr om planområdet.

## Elektronisk kommunikation

Området kan anslutas till befintligt fibernät, som ägs av Affärsverken. Enligt 8 kap. 4 § punkt 10 PBL ska ett byggnadsverk ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bredbandsanslutning. Detta finns preciserat i 3 kap. 20a § plan- och byggförordningen (PBF) hur egenskapskrav ska användas. Vidare har Boverket också tagit fram nya allmänna råd (2017:1) om bredbandsanslutning. Det anges också i 3 kap. 20a § PBF att:

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. Ett flerbostadshus ska vara utrustat med en accesspunkt i eller utanför byggnaden.

## Avfall

Avfallshantering ska ske i samråd med Affärsverken, på samma vis som för befintlig bebyggelse. En ny matargata genom planområdet möjliggör rundkörning med anslutning till Andvägen för renhållningsfordon istället för att behöva vända på en liten vändplan.

# Sociala aspekter

## Tillgänglighet

Begreppet tillgänglighet används exempelvis för att beskriva hur väl en verksamhet, plats eller lokal fungerar för personer med funktionsnedsättning. Bebyggelse ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och Boverkets byggregler (BBR). Dessa frågor bevakas under bygglovets. Tillgänglighet handlar även om hur lätt personer tar sig till och från ett område, tillgänglighet till offentlig och kommersiell service och andra viktiga målpunkter i och kring planområdet. Planförslaget kommer innebära en ökning av biltrafik till och från samt inom Trummenäs. Fler boende bidrar dock med ökat underlag för kollektivtrafiken vilket kan öka turtätheten vilket är positivt för personer som inte kan eller har möjlighet att köra bil eller cykla. Planförslaget kommer inte förändra situationen gällande service i Trummenäs då förslaget endast medger bostäder. Kundunderlaget kommer dock öka för olika funktioner såsom kollektivtrafik, service och förskola. Tillgängligheten till golfbanan, campingen eller badplatsen kommer inte påverkas av planförslaget.

## Barnperspektivet

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Planförslaget berör barn, flickor och pojkar i alla åldrar. Planförslaget möjliggör för varierade typer av bostäder inom planområdet som friliggande villor och/eller flerfamiljshus. Andvägen som löper precis utanför planområdet i öst västlig riktning och är en återvändsgata som slutar nordväst om planområdet. Vägen saknar i dag trottoarer, vilket gör att barn och unga går längs med vägkanten. Trummenäsvägen som är en större genomfartsväg genom Trummenäs som ligger cirka 380 meter öster om planområdet har separerad gång- och cykelväg fram till campingen som är säker för barn och unga. Vid campingen finns en badplats och det finns gott om ytor för barn och unga för spontanlek och aktiviteter i området. Det finns i dagsläget ingen förskola eller skola på Trummenäs, men det finns en antagen detaljplan för norra Trummenäs som möjliggör byggnation av en förskola.

## Jämställdhet

Alla ska ha lika förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna på förskola, skola, handla, möjlighet till aktiviteter, möjlighet till boende för hela livet med mera. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt eller går och cyklar.

Aktuellt planområde ligger på den västra delen av Trummenäs och det finns idag ingen kommersiell service mer än campingens servicebutik på sommartid. Det har däremot i en anslutande detaljplan möjliggjorts för utbyggnad av service på Trummenäs. Närmaste busshållplats ligger ca 1,3 km norr om planområdet.

# Omgivningspåverkan

## Gemensamma eller motstående intressen

### Nuläge

De gemensamma intressen som medföljer detaljplanen är att den nya bebyggelsen ger ett större underlag för en framtida utveckling av offentlig och kommersiell service på Trummenäs samt att det kan skapa större efterfrågan på turtäthet i kollektivtrafiken.

De motstående intressen som medföljer detaljplanen är att den nya bebyggelsen kan komma att skymma delar av utsikten för angränsande bebyggelse.

### Planförslag och konsekvenser

Att förändringar sker i och vid befintliga bebyggelsemiljöer är en naturlig samhällsutveckling i form av förtätning. Att placera bebyggelse i anslutning till befintlig infrastruktur är en viktig hållbarhetsaspekt eftersom infrastrukturen används mer effektivt.

Om möjligt ska ny bebyggelse placeras så att påverkan på befintlig bebyggelse minimeras. Byggnadshöjden för den tilltänkta bebyggelsen har anpassats så att den är i linje med gällande byggnadshöjd i angränsande detaljplaner. Bebyggelsen kan med fördel formas så att nivåskillnaderna i landskapet tas upp och därmed begränsar påverkan.

## Alternativ och andra ställningstaganden

### Alternativ utformning

Ansökan om upprättande av ny detaljplan avser den del av Torstäva 14:2 som sedan tidigare är planlagd som allmän plats, park, i form av grön yta i plan nedan.

Den alternativa utformning som valts består i att endast exploatera en mindre del av parkmarken i gällande detaljplan, som inte berörs av strandskyddet (återinträder vid ny plan) eller som omfattar höga naturvärden.

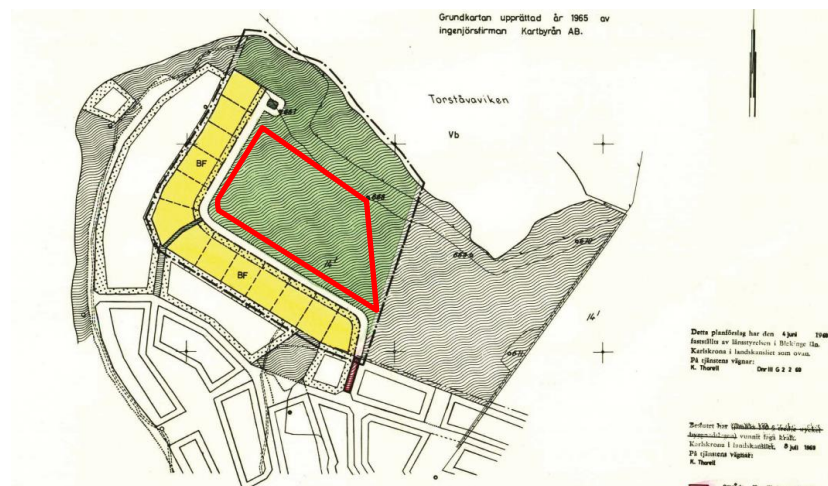


Bild 13 Alternativt planområde

# Frågor bevakade av Länsstyrelsen

## Riksintresse

Planförslaget berörs av riksintresse för totalförsvarets militära del (väderradar), influensområde luftrum och stoppområde höga objekt flygfält, 3 kap. 9 § MB. Riksintressena för totalförsvaret bedöms inte påverkas av planförslaget.

Riksintresse för högexploaterad kust 4 kap. 1 och 4 § MB vilket innebär begränsningar för att uppföra nya fritidshusområden och krav på att exploateringar m.m. inte påtagligt får skada områdets natur- och kulturvärden. Det är inte möjligt att i detaljplanen styra om bebyggelsen ska användas som fritidshusbebyggelse eller permanentbostäder. Trummenäs är idag dock ett område som gått från att vara ett fritidshusområde till att allt mer omvandlas till ett område för permanentbostäder. Bedömningen är dock att ny bebyggelse kan tillföras sett till hur Trummenäs har utvecklats över tid. Riksintresset bedöms därför inte påverkas negativt av exploateringen.

## Mellankommunala frågor

Planförslaget omfattar inga kommunövergripande frågor.

## Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan. Vid en ny planläggning återinträder strandskyddet. Aktuellt planområde omfattar bara mark som inte berörs av ett eventuellt återinträde av strandskydd. Avståndet mellan planområdet och närmsta öppen vattenspegel i våtmarken är cirka 117 meter och avståndet mellan planområdet och strandlinjen är cirka 121 meter.

### Strandskyddets syfte

Strandskyddet gäller vid havet, vid insjöar och vattendrag. Skyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt miljöbalken 7 kap § 13.

# Hälsa och säkerhet

## Buller

### Nuläge

Planområdet ligger i anslutning till ett fritidshusområde med visst permanentboende med låg trafikmängd. Det finns inga speciella målpunkter i området utöver bostäderna.

### Planförslag och konsekvenser

Andvägen har en låg trafikmängd med hastighet på 30 km/h. Trafiken slutar i en återvändsgata och saknar trafikalstrande målpunkter. Vägen ansluter till cirka 20 fastigheter vilket ger uppskattningsvis en frekvens på cirka 100 ÅDT (högt räknat). Utifrån genomförd analys i Boverkets ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” bedöms trafikbullerpåverkan bli marginell. Omgivningen och tillika planområdet bedöms därför inte påverkas av trafikbuller till följd av detaljplanen.

## Föroreningar

### Nuläge

Planområdet berörs inte av några kända markföroreningar.

## Radon

### Nuläge

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

### Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse skall uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m<sup>3</sup>. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon. Detta säkerställs i kommande bygglovsprövningar.

## Brand, Farligt gods, m.m. (Se behovsbedömningsmallen)

### Nuläge

Andvägen löper i väst - östlig riktning inom planområdet och ansluts till Trummenäsvägen cirka 380 meter öster om planområdet.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka trafiksäkerheten och berörs inte av transporter för farligt gods.

# Risker

## Ras och skred

### Nuläge

Enligt SGI (Sveriges geologiska institut) består marken av sandig morän. I de östra och nordöstra delarna av planområdet finns ett stråk av glacial lera (se redovisning under rubrik mark, topografi och geotekniska förhållanden).

### Planförslag och konsekvenser

De geologiska förutsättningarna för byggnation av bostäder anses som goda. Ingen översiktlig geoteknisk undersökning bedöms behöva genomföras.

## Risk för högt vattenstånd

### Nuläge

Planområdet sluttar mot nordost. Inom planområdet finns en höjdvariation från cirka + 1 meter till + 6 meter (RH2000). Delar av Torstäva 14:2 ligger under av Länsstyrelsen rekommenderad lägsta grundläggningsnivå på +3 meter för bostäder. Planområdet har tillfart via korsningen Trummenäsvägen/Albatrossvägen.

### Planförslag och konsekvenser

Planområdet omfattar byggrätt under säkerhetsnivå +3 meter för bostäder. Eftersom det finns en översvämningrisk pga. risk för framtida stigande havsnivåer och högt vattenstånd har bestämmelse om att lägsta grundläggningsnivå för bostadshus ska vara +3 meter (RH2000) samt bestämmelse om att källare inte får anordnas. Detta innebär att bostadshus ska anläggas på lägsta grundläggningsnivå på +3 meter. Detaljplanen har även försetts med en placeringsbestämmelse som reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 5,0 meter allmän plats gata och natur.

Föreslagen byggrätt från 3-meters höjdkurvan och norr ut har en bredd på cirka 7-15 meter. Ovan beskrivna placeringsbestämmelse för huvudbyggnad reducerar bredden på byggrätten. Byggrätten under 3-meters kurvan har därmed en bredd mellan cirka 2,5–10,5 meter. Merparten av denna byggrätt har en marknivå mellan +3,0 och +2,7 meter. Mindre svackor i marken har håligheter som ligger på cirka +2,4 meter. För att uppfylla samtliga planbestämmelser och gällande riktlinjer ska markens höjas cirka 0,3-0,6 meter. Då höjningen är ringa finns det utrymme att slänta marken inom kvartersmark mot allmän plats park och gata. Vid behov kan mindre stödmur uppföras mot gata. Föreslagen mark för dagvattenhantering ligger lägre än kvartersmark vilket ger en naturlig avrinning. Befintlig angränsande bebyggelse är belägen söder om och på en högre marknivå än aktuellt

planområde. Höjningen av kvartersmarken i planområdets norra del bedöms därför inte påverka befintlig bebyggelse utanför planområdet då höjning sker mot golfbanan norr om planområdet.

Den primära tillfartsvägen till planområdet är Albatrossvägen via Trummenäsvägen. Trummenäsvägen sluttar från norr till söder med en lägsta punkt strax norr om korsningen med Albatrossvägen för att sedan öka i markhöjd längre söder ut mot Trummenäs udde. Vid korning med Albatrossvägen ligger Trummenäsvägen på en höjd om cirka +2,95 meter över havet. Trummenäsvägen ligger inom ramen för Länsstyrelsens säkerhetsnivå för väg.

Vid en studie över Albatrossvägens markhöjder kan konstateras att en sträcka öster om planområdet vid infart från Trummenäsvägen om cirka 50 meter har marknivå under säkerhetsnivå för väg. Marknivåerna ligger mellan cirka +1,80 till +2,50 meter över havet.

Om man utgår från ovan beskrivna marknivåer kan man konstatera att planområdets primära tillfartsväg (Albatrossvägen) kan riskera att bli översvämmad vid fluktuerande havsnivåer. Albatrossvägen behöver därför klimatanpassas genom höjning av aktuell vägsträcka. Höjning ska ske med anpassning till Trummenäsvägen samt angränsande fastigheter och dess tillfarter. Föreslagen åtgärd regleras i till planen tillhörande exploateringsavtal, vilket sammanfattas under rubriken *Genomförandefrågor*.

Fram tills att vägen är ombyggd finns vid påverkan av stigande havsnivåer en alternativ tillfartsväg via korsningen Trummenäs/Andvägen som uppfyller länsstyrelsens säkerhetsnivå.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft/Buller/Vattenkvalitet

#### Nuläge

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

### Planförslag och konsekvenser

Luftkvaliteten inom planområdet påverkas marginellt av vägtrafik och vedeldning i närområdet.

Med tanke på planområdets läge och omkringliggande vägars relativt begränsade trafikmängder bedöms det inte finnas risk för att någon miljökvalitetsnorm för luft ska överskridas. Vidare har kommunen i pågående översiktsplanearbete gjort bedömningen att inga miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas även om befolkningen ökar till 100 000 i kommunen.

Planområdet avvattnas till Östra fjärden som är en av Karlskronas ytvattenförekomster som omfattas av miljökvalitetsnorm för vatten. Östra fjärdens ekologiska status är måttlig på grund av problem med övergödning. Miljökvalitetsnorm är god ekologisk status 2021.

Miljökvalitetsnorm för kemisk ytvattenstatus uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av miljögifter. Detta på grund av halterna av kvicksilver som finns i vatten och som transporteras till sjöar och vattendrag via atmosfären. Miljökvalitetsnorm för kemisk ytvattenstatus är god kemisk ytvattenstatus till år 2021.

Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan vad avser möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för Östra fjärden.

## Miljömål

### God bebyggd miljö

#### Nuläge

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

Planen möjliggör en utveckling av mark vilket medför att befintlig infrastruktur kan nyttjas mer effektivt vilket stämmer överens med miljömålet ”God bebyggd miljö”.

Läget i närheten av kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil vilket bedöms främja miljömålet ”Begränsad klimatpåverkan”.

Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon vilket främjar miljömålet ”Säker strålmiljö”.

## Planförslag och konsekvenser

Planen möjliggör en förtätning av Trummenäs samt att befintlig infrastruktur kan nyttjas. Detta bedöms medföra ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur samt minska markanspråket för ytterligare system, till exempel ytterligare anslutningsväg. Området kring våtmarken kommer att skyddas från exploatering genom att del av gällande detaljplan som anger markanvändning park närmast våtmarken fortsätter att gälla. På så vis skapas ett stråk mellan den nya bebyggelsen och våtmarken. Därmed bedöms inte våtmarken påverkas av tillkommande bebyggelse.

## Ekosystemtjänster

### Nuläge

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som gynnar människor, det vill säga upprätthåller eller förbättrar människors välmående och livsvillkor. Dessa tjänster produceras av ekosystemen och är alltså gratis. Exempel på ekosystemtjänster är pollinering (som utförs av pollinerande insekter eller andra djur), skydd mot naturkatastrofer som översvämningar och jordskred, vattenrening via till exempel våtmarker eller musslor, skadedjursbekämpning (som utförs av naturliga fiender, kan vara både insekter, svampar, bakterier och virus), grönytor för rekreation, reducering av partikelhalter och växthusgaser samt bildandet av bördig jord.

Ekosystemtjänster definieras och indelas i fyra olika grupper utifrån vilken funktion de har. Dessa grupper kallas försörjande, reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänster.



Ekosystemtjänster kategoriseras oftast som försörjande, reglerande, kulturella och stödjande tjänster.

*Bild 14 Illustration som visar olika typer av ekosystemtjänster indelat i fyra kategorier (Naturvårdsverket).*

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget behandlar försörjande, reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänster.

#### Försörjande

I Karlskrona kommun är bostadstrycket stort, framförallt i strandnära lägen. Genom att planera och exploatera i redan bebyggda områden bidrar kommunen till ett resurseffektivt markutnyttjande vilket bidrar till att annan viktig mark, för exempelvis matproduktion, biologisk mångfald, med mera inte tas i anspråk.

#### Reglerande

En omvandling av området som idag är en slagen gräsyta till trädgårdar främjar de reglerande ekosystemtjänsterna. Planförslaget reglerar andel hårdgjord yta för att säkerställa gröna ytor inom de nya fastigheterna. Grönskan kan fungera som skydd mot extremväder och vara klimatreglerande genom att exempelvis erbjuda skugga vid värmeböljor.

#### Kulturella

Planområdet ligger nära Trummenäs golfbana och natursköna områden med närhet till badplats. Närhet till rekreation bidrar till att ge boende goda möjligheter till fysisk aktivitet och rekreation.

#### Stödjande

Planförslaget innebär en förändrad markanvändning inom planområdet. Idag består planområdet av en slagen gräsyta och planförslaget möjliggör för exploatering i form av bostäder med tillhörande trädgårdar. Biotoper kan tillkomma genom tillskapande av förbättrade grönytor.

## Energihushållning

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, bland annat genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Föreslagen detaljplan möjliggör för nya bostäder i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse och infrastruktur på Trummenäs. Nyttillkomna bostäder har tillgänglighet till kollektivtrafik, goda förutsättningar för gång och cykel samt tillgång till närrekreation.

Vid god utformning av byggnaders tak och fasad kan tekniska förutsättningar ge energihushållning utan att arkitektoniska värden påverkas. Energihushållning inom tomternas byggnader beaktas i kommande bygglovskede.

# Undersökning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap skall en undersökning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagna 2019-11-27.

## Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

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

Undersökningen grundas på följande:

- Planförslaget leder inte till någon negativ påverkan på riksintressen.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna bedöms inte komma att överskridas.

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

Karlskrona kommun har samrått undersökningen för detaljplanen med Länsstyrelsen. Den 2020-02-03 inkom Länsstyrelsens svar till Karlskrona kommun om att de delar kommunens bedömning att planen sammantaget bedöms medföra ringa miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i samrådet om undersökningen dock framfört följande synpunkter att beakta i det fortsatta planarbetet:

- Eventuellt behov av dagvattenutredning för bedömning av framtida regnintensitet och flöden
- Följa länsstyrelsens säkerhetsnivåer för byggande i låglänta områden.

Fortsatt miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej behövas.

# Förklaring av planbestämmelserna

## Användningen av mark och vatten

Allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap

**GATA**

Lokalgata, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p. För att de nya bostäderna ska kunna angöras så behöver en ny gata anläggas. Gatan utgörs av allmänplats vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att exploatören ska bekosta anläggandet och att en vägförening ska bekosta framtida underhåll.

**NATUR**

Naturområde, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p. Naturområdet är ämnat att fungera som en korridor för befintligt djurliv samt för rekreation. Ytorna utgörs av allmän plats vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att en gemensamhetsanläggning ska ansvara för framtida skötsel.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Mark

**+0,0**

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. Syftet med bestämmelsen är att gatan ska anläggas på en sådan höjd att vatten och avlopp ska kunna hanteras med självfall samt att säkerställa framkomligheten.

Utformning

**dagv.**

Dagvattenhantering med en fördröjande och renande funktion, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. Syftet med bestämmelsen är att tillskapa yta för hantering dagvatten från hårdgjorda ytor.

Kvartersmark

**B**

Bostäder, 4 kap 5 § punkt 3 PBL – Planområdet omfattar cirka 1.1 ha och möjliggör för nya tomterna som endast får enbart användas för bostadsändamål.

## Egenskapsbestämmelser kvartersmark

### Omfattning

e<sub>1</sub> 0,0% Största byggnadsarea är 22 % per fastighetsarea för friliggande enbostadshus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. – Bestämmelsen 22 % exploateringsgrad ligger inom standarden vilken är mellan 20 - 22 %. Att byggrätterna inte tillåts över 22 % är för att ett större utnyttjande hade kunnat stå i konflikt med placeringsbestämmelserna som syftar till att skydda mot brand och olägenheter.

e<sub>2</sub> 0,0% Största byggnadsarea är 45 % per fastighetsarea för sammanbyggda enbostadshus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. – Bestämmelsen reglerar utnyttjandegraden till 45 % av fastigheten för radhus, parhus eller kedjehus.

e<sub>3</sub> 0,0% Största byggnadsarea är 30 % per fastighetsarea för flerbostadshus, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. – Bestämmelsen reglerar utnyttjandegraden till 30 % av fastigheten för flerfamiljshus.



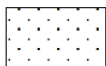
Högsta byggnadshöjd är 6.5 meter för huvudbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. – Huvudbyggnader inom planområdet regleras med högsta byggnadshöjd 6,5 meter. Höjden beräknas från medelmarknivå invid byggnaden eller från allmän platsnivå om placeringen är närmare än 6 meter. Bestämmelsen är flexibel då den möjliggör för flera typer av takutformningar.



Största takvinkeln är 27 grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.- Vinkel på tak för tillkommande byggnader som har en maximal byggnadshöjd på 6,5 meter kan vara mellan 0 till 27 graders lutning.

### Utformning

f<sub>1</sub> Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Komplementbyggnader uppförs till en maximal byggnadshöjd av 3,5 meter.



Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. På de områden som är prickade får inga byggnader placeras för att säkerställa goda siktförhållanden vid utfarter.

### Utförande

b<sub>1</sub> Dagvatten som inte kan infiltreras inom fastigheten ska avledas till ledningsnät för dagvattenhantering, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. – Då marken har god genomsläpplighet av dagvatten förespråkas att dagvatten avleds via ledningsnät/dike och fördröjs innan det når viken.

b<sub>2</sub> Källare får inte finnas, PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p - Nya bostadshus får inte förses med källare.

### Placering

p<sub>1</sub> Huvudbyggnad ska placeras minst 5,0 meter från allmän plats gata och natur, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. – Avståndet 5,0 meter mot gata är för att

bilar ska kunna parkera på fastighetens förgårdsmark och mot natur för att ge utrymme för släntning.

- p2 Huvudbyggnad för friliggande enbostadshus och flerbostadshus ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns/tomtgräns eller sammanbyggas i gemensam gräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. – Avståndet 4,5 meter är för att minska risk för spridning och skador om brand uppstår.
- p3 Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns/tomtgräns eller sammanbyggas i gemensam gräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. – Avståndet 1 meter är för att fastighetsägaren ska kunna underhålla sin egen byggnad utan att behöva beträda grannfastigheten. När sammanbyggnad över fastighetsgränser sker saknas vägg att underhålla mot grannfastigheten.
- p4 Huvudbyggnad för sammanbyggda enbostadshus ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns/tomtgräns eller sammanbyggas i gemensam gräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. – Avståndet 2 meter är för att tillskapa utrymme så att underhåll av byggnad kan ske på egen fastighet.
- Fastighet
- d1 0 Minsta fastighetsstorlek för friliggande enbostadshus är 800 kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st – Bestämmelsen reglerar minsta fastighetsstorlek till 1000 kvadratmeter för friliggande enfamiljshus.
- d2 0 Minsta fastighetsstorlek/tomtstorlek för sammanbyggda enbostadshus är 230 kvadratmeter, PBL 4 kap. 18 § 1 st – Bestämmelsen reglerar minsta fastighetsstorlek/tomtstorlek till 230 kvadratmeter för parhus, radhus och kedjehus.
- Störningsskydd
- m1 Lägsta grundläggningsnivå för bostadshus ska vara +3 meter (RH2000), PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.– Då del av ytan som planläggs som kvartersmark ligger på en nivå under 3,0 meter ska grundläggningsnivån vara minst 3,0 meter eller byggnaden uppföras med tät konstruktion.

#### Administrativa bestämmelser

##### Genomförandetid

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

- u1 Markreservat för allmännyttiga ändamål  
Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar., PBL 4 kap. 6 § –  
Bestämmelsen syfte är att säkerställa utrymme för underjordiska ledningar

# Genomförande av detaljplanen

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

## Organisatoriska frågor

### Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren/exploatören är ansvarig för detaljplanens genomförande inom planområdet. Fastighetsägaren/exploatören kommer att svara för och bekosta all utbyggnad eller flytt av infrastruktur som ledningar, vägar och belysning etc. inom planområdet.

Efter godkänd utbyggnad av vägar och dylikt skall dessa övertas till drift och underhåll av en samfällighetsförening.

Flyttningar av befintlig VA-ledning eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga kabel- och ledningsanläggningars funktion ska bekostas av exploatörerna.

### Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman och äger inte allmänna platser på Trummenås. Anläggningar på allmän plats förvaltas istället av samfällighetsföreningar. Fastigheterna som bildas inom området ska genom lantmäteriförrättning anslutas till gemensamhetsanläggning Torstäva ga:13.

## Avtal

### Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas skall exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren/exploatören. Avtalet reglerar exploatörens ansvar, erforderlig fastighetsbildning med mera som är en direkt följd av eller en förutsättning för utbyggnaden av allmänna platser och anläggningar.

Avtal hanterar trafik- och säkerhetsåtgärder genom ombyggnad av allmänna platser och anläggningar utanför aktuell planområde.

- Ombyggnad i form av höjning av Albatrossvägen i anslutning till dess korsning med Trummenäsvägen med hänsyn till stigande havsnivåer och trafiksäkerhet.
- Åtgärder för förbättrad framkomlighet för del av Andvägen i anslutning till aktuellt planområde.

## Tekniska frågor

Planområdet korsas av befintliga VA-ledningar vilka i samband med kommande exploatering kommer att flyttas till vägområde och naturområde eller inom u-område. Detta bekostas av exploatören.

## Utredningar

Inom ramen för planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram.

# Ekonomiska frågor

## Kostnader

Exploatören svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen samt åtgärder avseende vägar inom och utanför planområdet vilket regleras i exploateringsavtal.

## Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

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

Fastighetsägaren/exploatören svarar också för kostnader i form av lantmäteriförrättningar som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för tillkommande tekniska utredningar som är nödvändiga för att genomföra planerad byggnation.

Avfallshantering sker i samråd med drift- och serviceförvaltningen.

# Fastighetsrättsliga frågor

## Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Fastighetsägaren/exploatören skall ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning för berörda fastigheter, gemensamhetsanläggningar och eventuella ledningsrätter.

## Gemensamhetsanläggning

Exploatörerna svarar för utbyggnad av gata inom planområdet, samt drift och underhåll till dess att den införlivats i gemensamhetsanläggning.

Omprövning och utökning av befintliga gemensamhetsanläggningar för gator samt gång- och cykelvägar kommer att ske i samband med förrättningar vid genomförandet av planen.

## Rättigheter

Beteckning	Typ	Förmån	Last
1080-04/38.1	Ledningsrätt för VA	Ett stort antal fastigheter	Torstäva 14:2
GA:13	Gemensamhetsanläggning vägar	Ett stort antal fastigheter	Torstäva 14:2

Redovisningen saknar uppgifter om nyttjanderätt som eventuellt är inskriven hos Inskrivningsmyndigheten, servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande samt eventuella avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning. Fastighetsägaren har skyldighet att upplysa om det finns andra rättigheter som inte är inskrivna.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planområdet berör del av fastigheten Torstäva 14:2. Planområdet uppgår till cirka 1,4 hektar. Efter att planen fått laga kraft kommer fastighetsbildning att ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Den yta som planläggs för bostadsändamål och som kommer att ligga till grund för bildande av nya fastigheter uppgår till cirka 1,4 hektar. Antalet nya fastigheter styrs inte i detaljplanen. Fastighetsägaren/exploatören ska ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning för berörda fastigheter, servitut och ledningsrätter.

# Sammanfattande konsekvenser

Planområdet består idag av en öppen gräsyta. Landskapsbilden kommer påverkas genom exploatering i form av bebyggelse. Påverkan bedöms acceptabel då exploateringen sker i anslutning till befintlig bebyggelse och i samma utsträckning som angränsade bebyggelseområden.

Planområdet omfattas av riksintresse för hög exploaterad kust. Detaljplanen har ingen möjlighet att styra om bebyggelsen ska användas som fritidshus eller permanentbostäder. Bedömningen är dock att planområdet kommer användas för permanentboende i och med att Trummenäs har omvandlats till ett område för permanentboende.

Delar av planområdet ligger under lägsta grundläggningsnivån på +3 meter (RH2000). Huvuddelen av planområdet där bebyggelse förslås byggas ligger över den godkända höjden. För den del av planområdet som inte uppfyller länsstyrelsens rekommendation om lägsta grundläggningsnivå ställs krav på lägsta grundläggningsnivå genom planbestämmelser. Vid studie av befintliga markhöjder konstateras att marken behöver höjas 0,3 till 0,6 meter inom en begränsad del av föreslagen bygggrätt. Höjningen bedöms inte ge någon negativ påverkan på områdets dagvattenhantering och kan förslagsvis anpassas genom slängning.

För att säkra områdets tillfartsväg vid stigande havsnivåer föreslås åtgärder på Albatrossvägen, vilket regleras i till planen tillhörande exploateringsavtal. Exploateringsavtalet hanterar även trafiksäkerhetshöjande åtgärder på del av Andvägen i anslutning till planområdet.

Planområdet omfattas inte av några skyddsområden för djur, natur eller artskydd. Dock gränsar planområdet till utpekad våtmark med höga naturvärden i våtmarksinventeringen. Våtmarken bedöms inte påverkas negativt av planförslaget då föreslagen bebyggelse avses uppföras söder om våtmarken.

Planområdet är inte utsatt för buller då det ligger i anslutning till ett fritidshusområde med inslag av permanentbostäder med begränsad trafikmängd, på en mindre lokalgata med få målpunkter, låg hastighet och som saknar genomfartstrafik då den slutar i en vändplats.

Ledningar som idag korsar planområdet kommer att behöva flyttas, vilket bekostas av exploatören. Vid en större exploatering finns osäkerhet om elnätets kapacitet och en förstärkning kan bli aktuell.

## Medverkande tjänstemän

### Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Pär Ridderby, bygglovschef  
Eleonor Karlsson, planchef  
Malin Sjöstrand, plan- och bygglovsarkitekt  
Åsa Olofsson, miljöhandläggare  
Jan-Anders Glantz, utredare  
Annika Säw, planarkitekt, Metria AB  
Sofia Ljungquist, planarkitekt, Metria AB  
Lisa Argus, planarkitekt, Metria AB

### Kommunledningsförvaltningen

Mikael Wirbrand, mark- och exploateringsingenjör  
Clas Lindell, mark- och exploateringsingenjör

### Drift- och servicesförvaltningen

Anders Norén, trafikingenjör  
Peter Håkansson, va- och renhållningschef

Eleonor Karlsson  
planchef

Sofia Ljungquist  
planarkitekt