

**Detaljplan för del av Torstäva 14:2 , Trummenäs
Karlskrona kommun, Blekinge län**

Godkänd av MSN	2021-12-02 § 180
Antagen av KF	2022-06-23 § 116
Laga kraft	2023-03-28

Dp 794/23



PARTER

Klagande

1. Annika Cederfur
Ellen Klemans gata,9, lgh 1501
371 57 Karlskrona

2. Jan-Anders Cederfur
Adress som 1

3. Britta Gustafsson
Andvägen 41
373 51 Ramdala

4. Lennart Gustafsson
Adress som 3

5. Ing-Marie Karlsson
Andvägen 45
373 51 Ramdala

6. Sven-Bertil Karlsson
Adress som 5

7. Jörgen Larsson
Torggatan 8, Lgh 1105
342 30 Alvesta

8. Ros-Marie Larsson
Adress som 7

9. Jan Liljeberg
Andvägen 43
373 51 Ramdala

10. Daniel Pedersen
Andvägen 57
373 51 Ramdala

11. Marianne Pedersen
Adress som 10

12. Catrin Rothman
Anna Koskulls gata 3 E
352 22 Växjö

13. Mats-Åke Rothman
Adress som 12

14. Birgitta Strandberg
Andvägen 59
373 51 Ramdala

15. Anders Söderström
Andvägen 51
373 51 Ramdala

16. Siv Söderström
Adress som 15

17. Inger Åkesson
Andvägen 53
373 51 Ramdala

18. Kjell-Göran Åkesson
Adress som 17

Motpart
Karlskrona kommun
371 83 Karlskrona

ÖVERKLAGAT BESLUT

Karlskrona kommuns beslut den 23 juni 2022 i ärende nr KS 2021/7551, se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan för del av Torstäva 14:2, Karlskrona kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.
-

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Karlskrona kommun (kommunen) beslutade den 23 juni 2022 att anta detaljplan för del av fastigheten Torstäva 14:2 i Karlskrona kommun. I kommunens beslut anfördes bland annat följande. Planområdet är cirka 1,4 hektar stort och är beläget på västra Trummenäs. 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. 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.

Länsstyrelsen i Blekinge län (länsstyrelsen) beslutade den 5 juli 2022 (dnr 404-3489-2022) att inte överpröva kommunens beslut.

Kommunens beslut har nu överklagats till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Britta Gustafsson, Lennart Gustafsson, Jan Liljeberg, Ing-Marie Karlsson, Sven-Bertil Karlsson, Jörgen Larsson, Ros-Marie Larsson, Siv Söderström, Anders Söderström, Kjell-Göran Åkesson, Inger Åkesson, Annika Cederfur, Jan-Anders Cederfur, Marianne Pedersen, Daniel Pedersen, Birgitta

Strandberg, Catrin Rothman och Mats-Åke Rothman (klagandena) har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver den aktuella detaljplanen. Till stöd för sitt yrkande har de anført i huvudsak följande.

Dokumentet som detaljplanen baseras på präglas av tvetydigheter, direkta felaktigheter, motsägelser och en till synes påtaglig vag och bred natur som kan möjliggöra nästan vad som helst. Trots deras (klagandena) påpekanden kvarstår felaktigheterna i antagandehandlingarna.

Den nya detaljplanen uppfyller inte kriterierna i Karlskrona kommuns fördjupade översiktsplan för Trummenäsområdet. I den fördjupade översiktsplanen står att en ny bebyggelse ska placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och anpassas till befintlig bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen präglas av småhusbebyggelse med stora, gröna trädgårdar. De hus som den nya detaljplanen tillåter har en byggnadshöjd som i praktiken innebär en möjlig nockhöjd på väl över 8 meter, vilket kommer att upplevas som höga väggar i jämförelse med husen på motstående sida av Andvägen.

Detaljplanen har en ambition att maximera den totala bruttoaren i de nya husen för att öka attraktiviteten för exploatören. Exploateringsstalet i den befintliga bebyggelsen är mycket låg, den nu antagna detaljplanen tillåter ett exploateringsstal som är många gånger högre. Dessutom möjliggör detaljplanen en hårdgöringsgrad som även den är mycket högre än den nuvarande hårdgöringsgraden.

Att bebyggelsen ansluter till befintlig bebyggelse kan inte neutralisera ett enormt negativt ingrepp på landskapsbilden.

Delar av Trummenäs golfbana kommer att rubbas av den antagna detaljplanen då en större del av planområdet (cirka 15-20 %) är placerat där det idag är golfbana.

Det aktuella området har tidigare varit betecknat som parkmark, ett behövligt grönområde för alla boende väster eller norr om campingen, vilket inte bör byggas. Grönområdet används för spontanaktiviteter såsom fotboll, brännboll, rastning och träning av hundar med mera, och grönområdet är den enda grönytan som fungerar för dessa aktiviteter då bredvidliggande golfbana inte kan användas. Det stämmer att människor inte rör sig naturligt inom planområdet, utöver golfbanan, förutom en ganska begränsad period på året. Anledningen till det är att grönområdet för närvarande enbart sköts genom att det mesta av området klipps med traktor för att samla hö en gång om året. Skötselns primära syfte verkar vara att samla in hö, inte göra grönområdet användbart för boende. Om området hade skötts lite mer hade användningen av området ökat.

Antalet hus med fin utsikt kommer totalt att minska då uppskattningsvis 11 tomter totalt berövas på sin fina utsikt. De nedersta husen i exploateringen med potential till utsikt kommer att bli färre än 11 och ligga så lågt att utsikten helt har försvunnit i ögonhöjd.

Att påstå att planförslaget inte kommer påverka trafiksäkerheten är märkligt. I synnerhet om det seriöst anses att Andvägen inte måste breddas och i synnerhet om man möjliggör för de alternativ som innebär många nya boende. Andvägen är i genomsnitt 3,1 meter bred. Sikten kommer också försämrats. Vidare kan vad som anges om goda förutsättningar för gång och cykel också ifrågasättas.

Antalet helårsboende längs berört vägavsnitt på Andvägen kommer att öka från mindre än femton till upp emot 100 stycken beroende på vilket alternativ som väljs. Det innebär att trafiken kommer att öka mångdubbelt på Albatrossvägen. De boende på Albatrossvägen är berörda men har inte blivit hörda i processen.

Det är orimligt att kommunen inte kommer att ansvara för vatten, avlopp, vägar och ljus.

Möjlighet till att använda kollektivtrafik bör beskrivas mer verklighetstroget. Det genomsnittliga gångavståndet till busshållplatsen är cirka 1,5 km.

Det är viktigt att problematiken med risk för översvämning inte underskattas.

De (klagandena) har inte fått ta del av den utredning om grönytor på Trummenäs som kommunen gjort och som miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fått ta del av i september 2021.

Utöver vad som framgår här ovan har de klagande i detalj utvecklat sin syn på de olika frågorna. **Mark- och miljödomstolen** har beaktat allt vad de klagande anfört i sitt överklagande, även det som inte refereras till här ovan.

UTREDNING HOS MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Mark- och miljödomstolen har kontaktat **Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i Karlskrona kommun** i fråga om grönyteinventeringen som refereras till i överklagandet och gjort en tjänsteanteckning angående denna kontakt. I telefonsamtal har den plan- och bygglovsarkitekt som handlagt detaljplanen, som nu är i fråga, uppgett att inventeringen gjordes av sommarpraktikanter som gjorde en inventering av grönytorerna för att se hur grönområdena används socialt. Nämnden har inte fått något skriftligt utan inventeringen har varit ett internt arbetsdokument som sedan presenterats muntligen för nämnden efter sommaren, som information, där inventeringen eventuellt i framtiden skulle kunna ligga till grund för att uppdatera kommunens grönstrukturplan. De inventerade inga naturvärden. Grönområdesinventeringen har skett helt separat från detaljplanen.

Klagandena har yttrat sig över tjänsteanteckningen från telefonsamtalet. Sammanfattningsvis anför de klagande att nämnden har haft kännedom om grönyteutredningens slutsatser vid sitt beslut om att rekommendera en detaljplaneändring, vilket innebär att de klagande som medborgare inte kan avgöra ifall slutsatserna verkar riktiga eller tillrättalagda. De klagande menar att agerandet sår tvivel om det finns något som inte bör komma fram, och att det är uppenbart att det existerat ett dokument.

UTREDNING HOS KOMMUNEN

I planbeskrivning (godkännande/antagandehandlingar) uppgav kommunen bland annat följande. *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. Planområdet är inte specifikt utpekade i den fördjupade översiktsplanen. Planförslaget stämmer dock överens med de övergripande principerna för bebyggelseutveckling i området. *Befintlig markanvändning* - 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”. 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. 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* – 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. *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. Inom aktuellt planområde återfinns idag inga höga naturvärden. *Trafik* – 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. *Omgivningspåverkan* – 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. 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.

Genomförande av detaljplanen – 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 ska dessa övertas till drift och underhåll av en samfällighetsförening. *Huvudmannaskap* – Kommunen är inte huvudman och äger inte allmänna platser på Trummenäs. Anläggningar på allmän plats förvaltas istället av samfällighetsföreningar. Fastigheterna som bildas inom området ska genom lantmäteriförrättning anslutas till gemensamhetsanläggning Torstäva ga:13.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser

Av 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att kommunen i arbetet med att ta fram en detaljplan ska samråda med, bland annat, de kända sakägarna och de kända boende som berörs.

Av 2 kap. 2 § PBL framgår att planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Vidare följer av 2 kap. 3 § PBL att planläggning ska, med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt, en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens och bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får vid planläggning mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Vid planläggning ska enligt 2 kap. 5 § PBL bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp samt samhällsservice i övrigt och risken för olyckor.

Vid planläggning ska vidare bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas, vilket framgår av 2 kap. 6 § tredje stycket PBL. Dessutom följer av första stycket i bestämmelsen att hänsyn ska tas till bland annat trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Domstolens prövningsram

Enligt 1 kap. 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Det är alltså kommunen som inom vida ramar avgör hur

bebyggelsemiljön ska utformas i kommunen (det s.k. kommunala planmonopolet).

Vid överprövning av en kommuns beslut att anta en detaljplan ska mark- och miljödomstolen enligt 13 kap. 17 § PBL endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Om beslutet strider mot någon rättsregel ska detaljplanen som huvudregel upphävas i sin helhet, annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Beslutet kan upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt enbart om kommunen har medgett det eller det är fråga av ändringar som har ringa betydelse.

Mark- och miljödomstolens prövning innebär i första hand en kontroll av om kommunens beslut ryms inom det vida handlingsutrymme som kommunen har enligt PBL och de krav som kan ställas på beslutsunderlag och beredningsförfarande. Om beslutet ryms inom detta handlingsutrymme kommer de avvägningar som kommunen gjort mellan olika intressen inte att bli föremål för överprövning (se t.ex. prop. 2009/10:215 s. 88, MÖD 2014:12 och MÖD 2017:15).

Syn är obehövlig

Enligt 3 kap. 5 lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska domstolen hålla syn på stället, om det behövs. Bedömningen av om syn behövs görs med hänsyn till målets beskaffenhet och den utredning som finns i målet (se prop. 2009/10:215 s. 204). Med hänsyn till det material som finns i tillgängligt i målet bedömer domstolen att målet i enlighet med 12 § lagen (1996:242) om domstolsärenden, är så utrett som dess beskaffenhet kräver. Dvs. det framgår tillräckligt tydligt av utredningen hur förhållandena på platsen ter sig (jfr Mark- och miljööverdomstolens beslut den 5 december 2022 i mål nr P 7401-22). De klagandes yrkande om syn ska därför avslås.

Felaktigheter i antagandehandlingar

De klagande har framfört att det finns felaktigheter i antagandehandlingarna. Mark- och miljödomstolen bedömer dock att det utifrån utredningen i målet är möjligt att bedöma planens konsekvenser (4 kap. 33 § PBL). Planen bedöms således vara

åskådlig och begriplig (prop. 1985/86:1 s. 166 och 618). Vad de klagande anfört i denna del motiverar således inte ett upphävande av den antagna planen.

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen

I enlighet med vad som angivits under domstolens prövningsram ryms det inom kommunens handlingsutrymme att bedöma om detaljplanen är i linje med eller strider mot översiktsplanen. Kommunen har bedömt att detaljplanen, och därmed den bebyggelse som möjliggörs genom detaljplanen, är i linje med den fördjupade översiktsplanen. Mark- och miljödomstolen ifrågasätter inte denna bedömning. Vad de klagande anfört i denna del utgör därför inte skäl att upphäva detaljplanen.

Boende på Albatrossvägen

De klagande har invänt mot att boende på Albatrossvägen inte har blivit hörda i processen.

Mark- och miljödomstolen noterar att den primära tillfartsvägen till planområdet är Albatrossvägen via Trummenäsvägen. Antalet nya bostäder inom planområdet kommer att uppgå till 10-50 stycken, vilket kommer att medföra ökad trafik på Albatrossvägen. Domstolen bedömer dock att trafikökningen inte är av sådan omfattning att de boende på Albatrossvägen är att bedöma som sakägare eller enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse. Det har därför inte funnits någon skyldighet för kommunen att särskilt låta de boende på Albatrossvägen yttra sig under handläggningen av detaljplanen.

Ytterligare utredningar om grönytor har inte varit nödvändig inom ramen för detaljplanearbetet

De klagande har lyft frågan om inventering av grönytor. Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning i denna del. Kommunen är i detaljplaneförfarande skyldig att främja en ändamålsenlig struktur av grönområden och en från social synpunkt god livsmiljö. Kommunen har i planbeskrivningen och den sociala konsekvensanalysen som gjorts, angivit att det utanför planområdet finns gott om mindre ytor för spontan lek och aktiviteter.

Mark- och miljödomstolen bedömer att de klagande inte visat att det inom ramen för detaljplanearbetet funnits behov att ytterligare utreda frågan om tillgång till grönytor. Vad de klagande anfört i denna del utgör därför inte skäl för att upphäva detaljplanen. Frågan om begäran och tillgång till eventuella handlingar eller arbetsdokument faller utanför mark- och miljödomstolens prövning av detaljplanen.

Trafiksäkerhet och risk för översvämning

De klagande har invänt om att trafiksäkerheten kommer att försämrats.

Länsstyrelsen har beslutat att kommunens antagandebeslut inte ska prövas enligt 11 kap. 10 § PBL. Detta innebär att länsstyrelsen inte funnit anledning att befara att planen är olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor eller översvämning. Mark- och miljödomstolen bedömer att skäl saknas för att frågå den bedömningen som länsstyrelsen har gjort. Domstolen konstaterar även att Andvägen, som utgör tillfart till planområdet och som klagandena anför är för smal för den förväntade trafikökningen, redan är planlagd som allmän plats gata och är utanför det nu aktuella planområdet. Vad de klagande har anfört i denna del motiverar därför inte ett upphävande av den antagna planen.

Ingen betydande olägenhet

De klagande har hänvisat till att antalet hus med fin utsikt kommer att minska totalt då uppskattningsvis 11 tomter totalt berövas sin fina utsikt. Vidare har anförts att detaljplanen medger byggnation av hus som inte är anpassade till platsen.

Om en antagen detaljplan medger att ett byggnadsverk uppförs på ett sätt som skulle kunna innebära att en betydande olägenhet uppstår, kan det utgöra skäl för att upphäva planen (2 kap. 9 § PBL). Om det framgår att planen också ger möjlighet att utforma bebyggelsen på ett sätt som inte medför betydande olägenhet för närboende, utgör det dock inte skäl att upphäva planen, se Mark- och miljööverdomstolens domar den 29 augusti 2019 i mål P 2962-19 och den 30 november 2020 i mål P 5839-19.

Den aktuella detaljplanen möjliggör, till följd av planbestämmelser som inte reglerar byggnadsarean, byggnader där nockhöjden vida skulle kunna överstiga byggnadshöjden. Det innebär att byggnaderna skulle kunna ges en utformning som skiljer sig väsentligt från befintlig bebyggelse. Mark- och miljödomstolen bedömer vidare att en användning av planen skulle kunna innebära att några av de klagande får en viss begränsning av sin havsutsikt. En inskränkning av en vacker utsikt kan utgöra en väsentlig olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Bedömningen är dock restriktiv och det ska vara fråga om väsentliga begränsningar av utsikt innan det är fråga om en väsentlig olägenhet, se bland annat RÅ 1991 ref. 46.

Mot bakgrund av utformningen av detaljplanens bestämmelser bedömer mark- och miljödomstolen att planen ger möjlighet till utformning av byggnader på ett sätt som inte kan anses medföra betydande olägenhet för de klagande, såväl avseende utsikt som byggnadernas estetiska utformning. Vad de klagande anfört i fråga om vilken utformning på byggnaderna som detaljplanen möjliggör, utgör därför inte skäl för att upphäva detaljplanen. Den slutliga utformningen av byggnaderna kommer att prövas i bygglovsskedet. Samma princip är enligt mark- och miljödomstolens bedömning tillämplig avseende byggnadernas anpassning till landskapsbilden och naturvärdena på platsen. Vad de klagande anfört i denna del utgör inte skäl för att upphäva detaljplanen.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen bedömer att kommunens beslut ryms inom dess handlingsutrymme, att kommunen i skälig utsträckning beaktat enskilda intressen, att kommunen uppfyllt kraven på beslutsunderlag och beredningsförfarande. Överklagandena ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 28 mars 2023.

Urban Lund

Jonas T Sandelius

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Urban Lund, ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius. Föredragande har varit beredningsjuristen Johanna Kärrman.

KOMMUNFULLMÄKTIGE

Sammanträdesprotokoll

Länsstyrelsen i Blekinge Län
 Lantmäteriet
 Trummenäs vägsamfällighet
 E.ON Sverige AB
 Sakägare
 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
 Handläggare

KS 2021/7551

VÄXJÖ TINGSRÄTT 4:2
INKOM: 2022-07-28
MÅLNR: P 3881-22
AKTBIL: 2

§ 116
**Detaljplan för del av Torstäva 14:2 Stensnäset Trummenäs
 Karlskrona kommun beslut om antagande**
Jäv

Camilla Brunsberg (M) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

**Kommunstyrelsen har vid sammanträde den 7 juni 2022 § 183
 föreslagit kommunfullmäktige besluta**

att anta detaljplanen för Torstäva 14:2, Stensnäset, daterad 2021-11-15

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.
Sammanfattning

Detaljplanen för Torstäva 14:2 Stensnäset har varit föremål för allmän granskning mellan 9 juli – 25 augusti 2021. Planområdet är cirka 1,4 hektar stort och är beläget på västra Trummenäs.

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. 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.

Till detaljplanen finns en undersökning om betydande miljöpåverkan, social konsekvensanalys och dagvattenutredning.

forts.

Sign

Sign

Sign



§ 116 forts.

**Detaljplan för del av Torstäva 14:2 Stensnäset Trummenäs
Karlskrona kommun beslut om antagande**

Detaljplanen har sedan granskningen ändrats på nedanstående punkter:

- Plankartan har försetts med höjdangivelser.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning om översvämningsrisken av tillfartsvägar till planområdet samt text om föreslagen byggrätt under gällande säkerhetsnivå.
- Planbeskrivningen kompletteras med uppgift om ansvarig för gatubelysning, Trummenäs vägbelysnings ekonomiska förening.
- Planbeskrivningens genomförandefrågor avseende exploateringsavtal har reviderats.
- För att säkerställa avstånd på 2 meter från ledning har befintligt u-område utökats något väster ut.
- Placeringsbestämmelse p1 har ökats från 4,5 till 5 meter.
- Övriga redaktionella ändringar.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.

Länsstyrelsen i Blekinge Län
Lantmäteriet
Trummenäs vägsamfällighet
E.ON Sverige AB
Sakägare
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Handläggare

KS 2021/7551

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har
vunnit laga kraft

2023-03-28

KARLSKRONA KOMMUN

Marli Nilsson
Kommunsekreterare

§ 116

Detaljplan för del av Torstäva 14:2 Stensnäset Trummenäs Karlskrona kommun beslut om antagande

Jäv

Camilla Brunsberg (M) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

Kommunstyrelsen har vid sammanträde den 7 juni 2022 § 183 föreslagit kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplanen för Torstäva 14:2, Stensnäset, daterad 2021-11-15

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Sammanfattning

Detaljplanen för Torstäva 14:2 Stensnäset har varit föremål för allmän granskning mellan 9 juli – 25 augusti 2021. Planområdet är cirka 1,4 hektar stort och är beläget på västra Trummenäs.

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. 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.

Till detaljplanen finns en undersökning om betydande miljöpåverkan, social konsekvensanalys och dagvattenutredning.

forts.



§ 116 forts.

**Detaljplan för del av Torstäva 14:2 Stensnäset Trummenäs
Karlskrona kommun beslut om antagande**

Detaljplanen har sedan granskningen ändrats på nedanstående punkter:

- Plankartan har försetts med höjdangivelser.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning om översvämningsrisken av tillfartsvägar till planområdet samt text om föreslagen byggrätt under gällande säkerhetsnivå.
- Planbeskrivningen kompletteras med uppgift om ansvarig för gatubelysning, Trummenäs vägbelysnings ekonomiska förening.
- Planbeskrivningens genomförandefrågor avseende exploateringsavtal har reviderats.
- För att säkerställa avstånd på 2 meter från ledning har befintligt u-område utökats något väster ut.
- Placeringsbestämmelse p1 har ökats från 4,5 till 5 meter.
- Övriga redaktionella ändringar.

Sign

Sign

Sign

Tillhör kommunfullmäktiges i Karlskrona
protokoll 2022-06-23 §...116...
betygar i tjänsten

Martin Nilsson
Kommunsekreterare

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 samrådtiden 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

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.

Framtagande av detaljplan

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	2022-06-23
Laga kraft	2023-03-28

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.

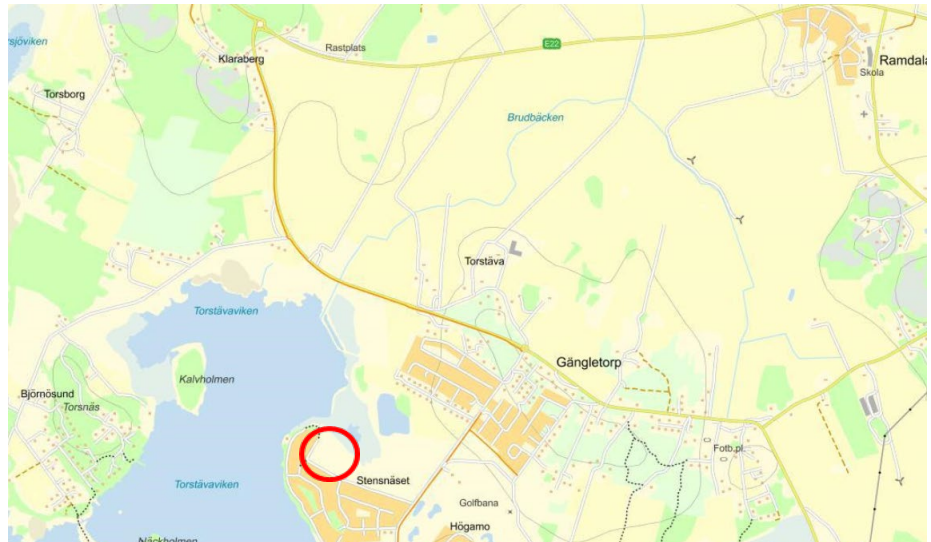


Bild 2 Översiktskarta

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 skalenlig. 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.

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).

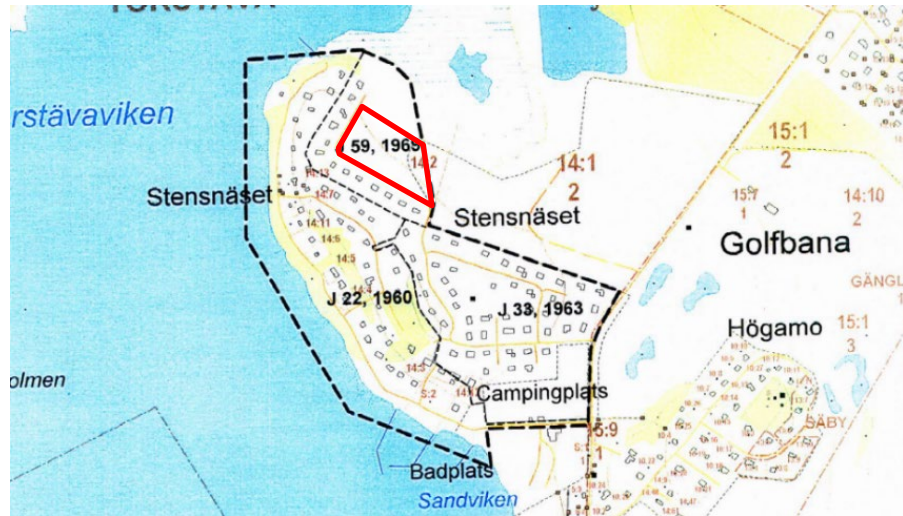


Bild 7 Ändring genom tillägg för del av Torstäva 14:2 m.fl., (1080-P06/1) med aktuellt planområde markerat med röd linje.

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.

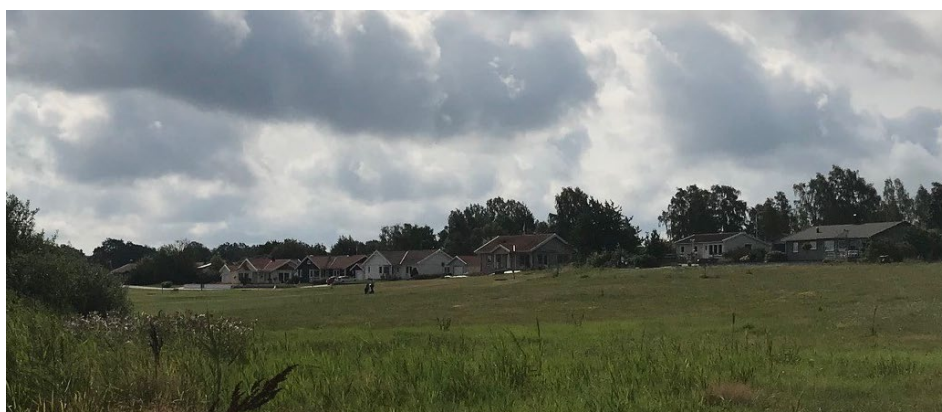


Bild 8 Befintlig bebyggelse söder om planområdet invid Albatrossvägen.

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 bebyggelse typer 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 flerfamiljshus

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.

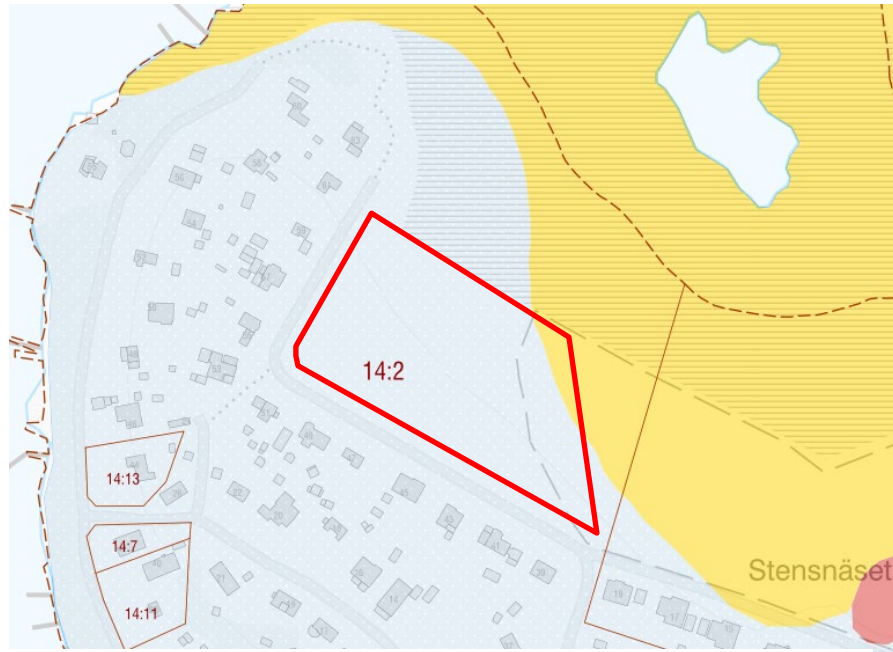


Bild 10 utdrag ur SGU geokartan.

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 utpekad 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 bygglov. 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.

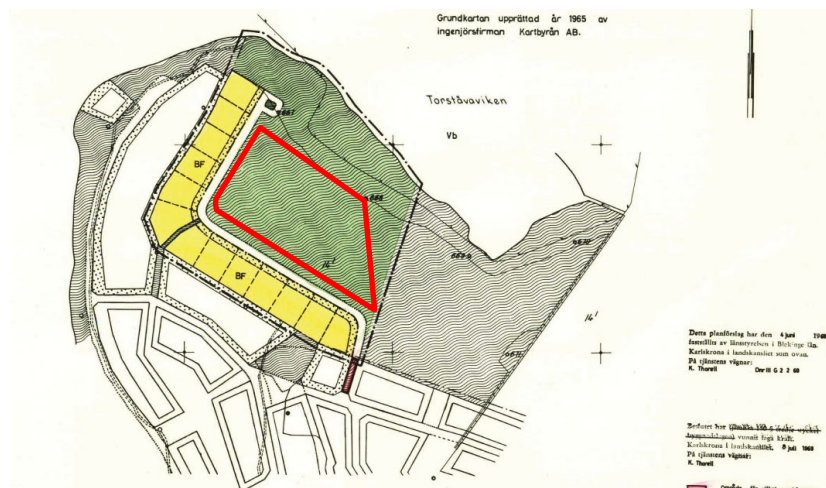
Om möjligt ska ny bebyggelse placeras så att påverkan på befintlig bebyggelse minimeras. Byggnadshöjden för den tilltänkta bebyggelsen har anpassats så att den är i linje med gällande byggnadshöjd i angränsande detaljplaner. Bebyggelsen kan med fördel formas så att nivåskillnaderna i landskapet tas upp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



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 öppna 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/m³. 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 översvämningsrisk 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 kulturreсурser 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 bygglovske.

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 framtagen 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

e₁ 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 tilläts över 22 % är för att ett större utnyttjande hade kunnat stå i konflikt med placeringsbestämmelserna som syftar till att skydda mot brand och olägenheter.

e₂ 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.

e₃ 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.



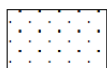
Högsta byggnadshöjd är 6.5 meter för huvudbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. – Huvudbyggnader inom planområdet regleras med högsta byggnadshöjd 6,5 meter. Höjden beräknas från medelmarknivå invid byggnaden eller från allmän platsnivå om placeringen är närmare än 6 meter. Bestämmelsen är flexibel då den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

f₁ 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

b₁ 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.

b₂ Källare får inte finnas, PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p - Nya bostadshus får inte förses med källare.

Placering

p₁ 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 Trummenäs. 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 exploitören.

Utredningar

Inom ramen för planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploitören 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/exploitören 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/exploitören svarar också för kostnader i form av lantmåteriförrättningar som krävs för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsägaren/exploitören 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