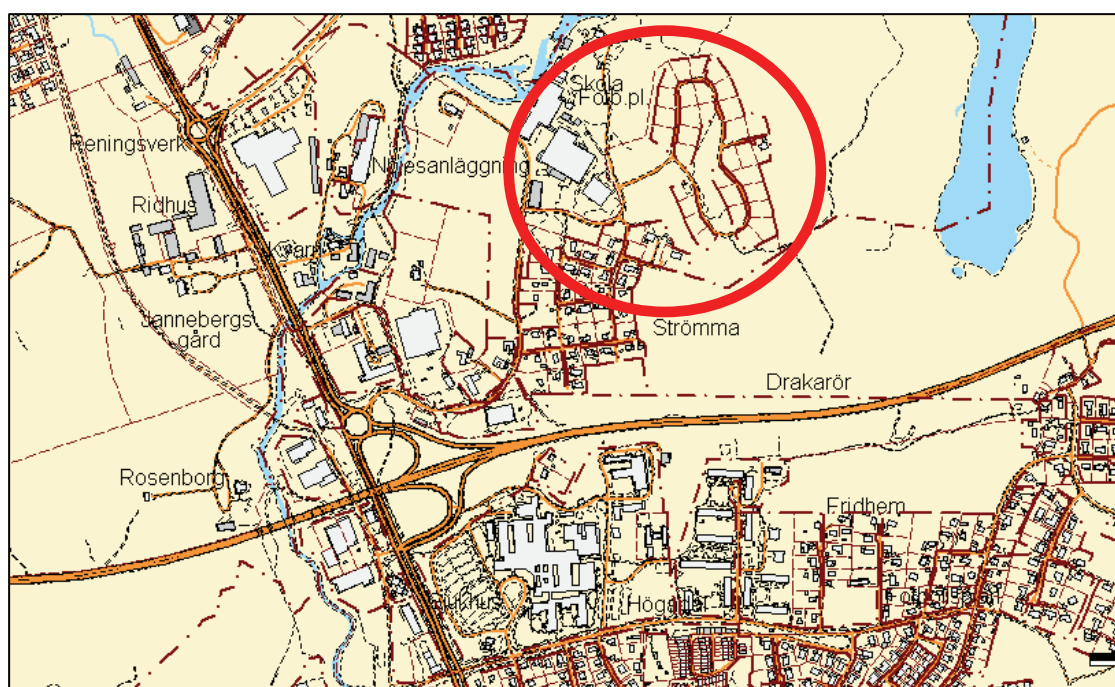


Detaljplan för fastigheten Strömma 1:14 m fl, Asarum, Karlshamns kommun i Blekinge län

PLANHANDLINGAR



Antagandehandling • Enkelt planförfarande

Samrådsbeslut	BN	2010-02-24
Antagandebeslut	BN	2010-05-19
Laga kraft		

Handläggare: Christina Johansson, planarkitekt, Stadsmiljöavdelningen

Detaljplan för fastigheten Strömma 1:14 mfl, Asarum, Karlshamns kommun, Blekinge län

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning har till uppgift att redovisa de förutsättningar och de syften planen har samt underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och följdverkningar (konsekvenser) av dess genomförande. Här redovisas de allmänna intressen som utgör grund för planen och klargörs bakgrunden till de avvägningar som gjorts mellan olika intressen. Den ska även redovisa skälen till planens utformning och motiven för valda bestämmelser.

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, daterad 2010-05-19
- Planbeskrivning, daterad 2010-05-19
- Genomförandebeskrivning, daterad 2010-05-19
- Illustrationskarta, skala 1:1000, daterad 2010-05-19
- Grundkarta, skala 1:1000, upprättad 2007, kompletterad och reviderad 2010, fastighetsredovisningen avser förhållandena 2010-02-08
- Fastighetsförteckning, daterad 2010-02-08
- Särskilt utlåtande, daterad 2010-05-19

Till planen hör även:

- Beslutsunderlag för behovsbedömning/avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning, MKB, daterat 2010-02-24
- Checklista, sociala och ekonomiska konsekvenser, daterad 2010-02-24
- Kulturmiljöutredning av Blekinge museum, 2007-03-28
- Översiktlig geoteknisk bedömning, utförd av WSP, daterad 2007-05-14
- Bullerberäkning avseende E22:an, daterad 2007-05-25

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att göra en planändring av gällande detaljplan (del av fastigheten Strömma 1:7 mfl, B81, antagen 2007) för att möjliggöra en utökad byggrätt för tomterna för friliggande villor. Byggrätten för parhusen kvarstår oförändrad i enlighet med den gamla detaljplanen.

I detaljplanen föreslås friliggande villor inom hela planområdet men planen är flexibel, närmast vid infarten på Sömnadsvägen, där även parhusbebyggelse medges. Detaljplanen omfattar 35 villatomter och 10 tomter för parhus alternativt 40 villatomter. Åtta av tomterna har bebyggts sedan den gällande detaljplanen fastställdes. Äldre villor på fastigheterna Spolen 2 och 3 ingår också i planområdet.

Området matas från Spinnarevägen via Sömnadsvägen som har formen av en ”ögla”. I områdets östra del matas fem villatomter via Textilvägen. Del av Spinnarevägen ingår också i

planområdet där en gång- och cykelbana löper på dess östra sida upp mot fotbollsplanen. Tygvägen, mellan Strömmavägen och Spinnarevägen, omfattas också av detaljplanen där en gång- och cykelbana anlagts på dess södra sida.

Del av den befintliga parkeringen längs vägen mellan Strömmavägen och Spinnarevägen inryms också i planområdet då denna inte omfattas av någon detaljplan.

För att klara elförsörjningen för den nya bebyggelsen finns en ny nätstation längs Spinnarevägens västra sida.

Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

- stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden (MB kap. 3)
- stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet (MB kap. 4)
 - medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids (MB kap. 5)

Se vidare bilagan ”Beslutsunderlag för behovsbedömning/avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning, MKB”.

Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet ligger cirka 3 km sydöst om Asarums centrum. Till området gränsar i väster en fotbollsplan och det gamla industriområdet där tidigare Strömma bomullsspinneri varit verksamhet. Där inryms numera bl.a. verksamheter som Kreativum, skola/förskola (montessori). I söder finns befintlig villabebyggelse och åkermark medan i öster finns ett naturområde. I norr finns också ett naturområde där Mieån löper fram.



Planområdets läge.

Areal

Planområdet omfattar cirka 9 ha.

Markägoförhållanden

Marken är i sin helhet privatägd. Se även separat fastighetsförteckning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Det aktuella planområdet föreslås i den kommunomfattande översiktsplanen (antagen 2007-03-05) som lämpligt för ny bostadsbebyggelse. I översiktsplanen föreslås även ett nytt verksamhetsområde söder om aktuellt planområde samt ett markområde för en ny förbindelse som möjliggör bättre koppling mellan bebyggelsen norr och söder om E22:an.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplan för del av fastigheten Strömma 1:7 mfl. (B81) antagen 2007. I söder gränsar avstyckningsplan, upprättad 1931-11-20, till planområdet.

Program för planområdet

En detaljplan ska, enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. § 18, grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. I aktuellt planärende har programskedet bedömts onödigt eftersom området omfattas av en relativt ny detaljplan (från 2007) och är till viss del redan ianspråktaget med bostäder.

Övriga kommunala beslut och utredningar

Byggnadsnämnden har 2009-11-04, § 329, beslutat att ställa sig positiv till att pröva frågan om planändring. Storleken på byggnaderna ska prövas i en lämplighetsbedömning. Ett planavtal avseende planarbete upprättades 2010-01-25 mellan Karlshamns kommun och exploatören, Benny Nilssons Byggnads AB, genom Benny Nilsson.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresseområde.

Strandskydd

Längs Mieån och Byasjön gäller strandskydd enligt miljöbalken 7 kap. 13-18 §§, för ett 100 meter brett område. Syftet med strandskyddet är att bevara naturvärden längs stränderna och att hålla stränderna tillgängliga för allmänheten. Aktuellt planområde omfattar ingen mark inom strandskyddat område.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen, PBL ska, när en detaljplan upprättas, bestämmelserna i 6 kap 11-18 och 22 §§ miljöbalken tillämpas, om planen kan antas medföra en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken.

Oavsett vad som följer av ovan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för industriändamål, köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållen bebyggelse, skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar, hamn för fritidsbåtar, hotellkomplex eller fritidsby med tillhörande anläggningar utanför sammanhållen bebyggelse, permanent campingplats, nöjespark eller djurpark. Om en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas på grund av att det får tas i anspråk för ändamålen ovan ska vissa bestämmelser i miljöbalkens 6 kap tillämpas.

Enligt 5 kap 18 a § plan- och bygglagen får regeringen meddela föreskrifter om när en plan på grund av en sådan användning som avses ovan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen, det vill säga byggnadsnämnden, som PBL-ansvarig är den som i första hand avgör om genomförandet av en detaljplan medför en "betydande miljöpåverkan". Kommunen ska

alltså för varje enskild detaljplan bedöma om det krävs en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, samt fatta ett beslut i frågan.

Byggnadsnämndens ställningstagande till behovet av en miljökonsekvensbeskrivning i aktuellt planärende är att ett genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan i den mening som avses i plan- och bygglagen, PBL. Ställningstagandet fattas av byggnadsnämnden i samband med beslut om samråd. Motiven till ställningstagandet framgår av handlingen "Beslutsunderlag för behovsbedömning/avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning, MKB".

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

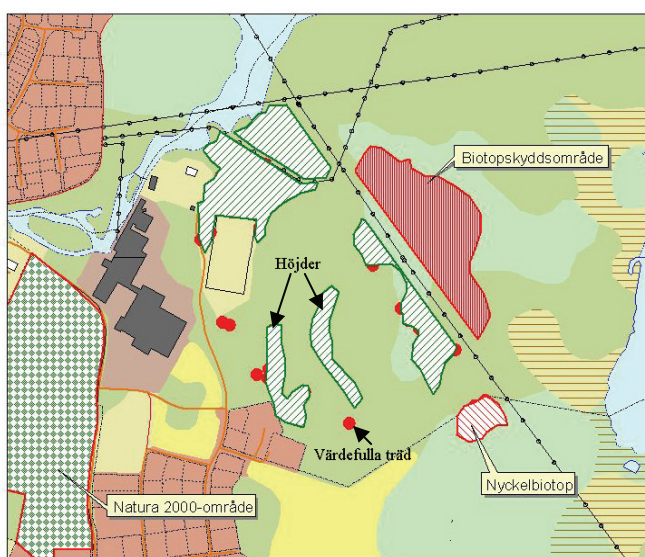
Mark och vegetation

Planområdet bestod tidigare av främst bokskog som avverkades i samband med genomförandet av den gamla detaljplanen. Viss undervegetation har sparats samt träden som låg inom mark vilken regleras som "NATUR" i gällande detaljplan.

Området har en varierande topografi med höjdryggar, svackor och berg i dagen. Höjdmässigt varierar området mellan cirka 20 meter till cirka 45 meter över havet. I de centrala delarna finns en markant höjdsträckning i nord-sydlig riktning. En annan höjdformation sträcker sig i områdets sydvästra del liksom öster om exploateringsområdet. I övrigt är marken mellan höjdformationerna relativt plan. I planområdets södra del har utfyllnader gjorts på naturmark. I de låglänta delarna är marken fuktigare och vid nederbörd skapas vattenansamlingar för att sedan rinna ner mot Spinnarevägen.

Skogsstyrelsen gjorde i samband med planarbetet med den gamla detaljplanen en översiktlig inventering av naturvärdena inom planområdet och kom fram till att höjdpartierna i området är de delar som borde sparas som naturmark. Inom planområdet finns också en del gamla träd, främst grova ekar, som enligt Skogsstyrelsen bör sparas som trädsolitärer då de har förutsättningar att bära höga naturvärden i framtiden. De flesta av dessa ligger inom höjdpartierna varför de inryms inom "naturmark" i detaljplanen.

Vid utformningen av detaljplanen har hänsyn så långt möjligt tagits till höjdpartierna så att tomterna placerats runt dessa. Höjdpartierna regleras som "NATUR" i detaljplanen. Genom att behålla dessa områden som naturområden mellan tomterna gynnas naturvärdena på ett bra sätt.



Skogsstyrelsens inventering

En stålig ek som bevarats

Större delen av det naturområde som sträcker sig till Byasjön finns kvar. Tidigare fanns en stig som sträckte sig från strax söder om fotbollsplanen och vidare österut. För att behålla

tillgängligheten finns passager mellan tomterna så att de boende och övriga även i framtiden lätt kan röra sig i området.

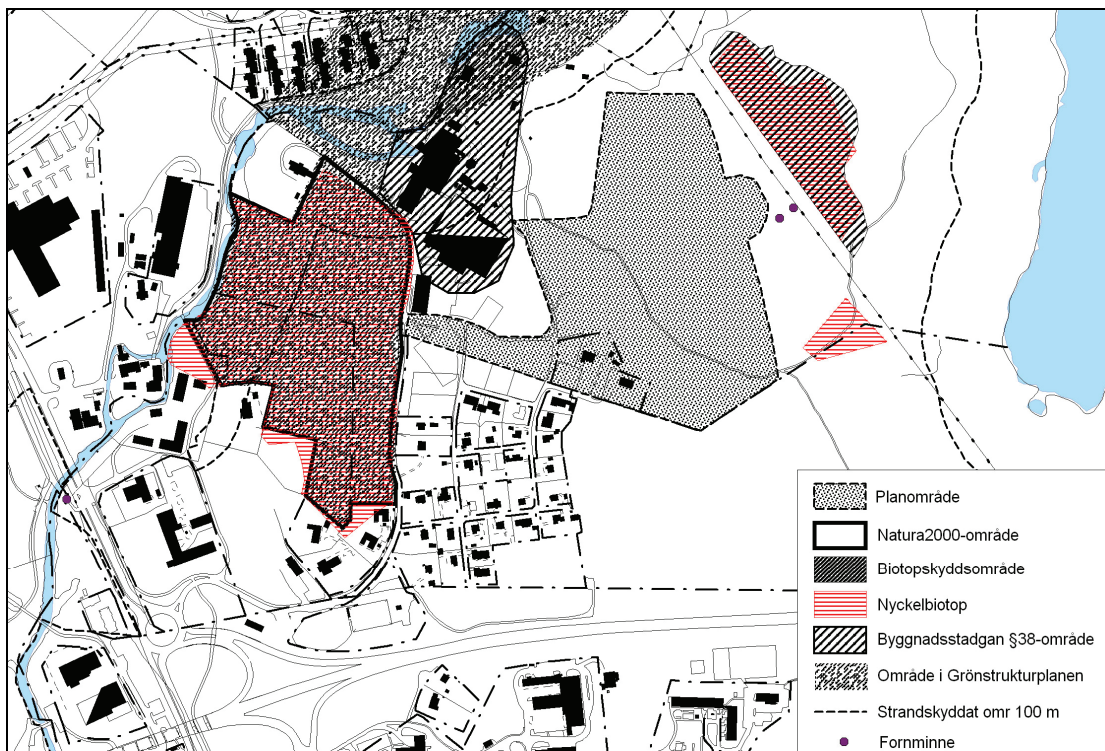
Människors behov av närhet till naturen och dess effekter på människors hälsa är viktig. Det är därför betydelsefullt att människor enkelt kan ta sig till rekreationsområden. I närområdet finns dessutom gott om parkeringsplatser för de bilburna besökarna.

Planområdets östra delar ligger inom objektet "Byasjön" som finns utpekad i Naturvårdsprogrammet från 1993. Naturområdet är ett stort område där planområdet endast utgör en mindre del varför ingen negativ påverkan som helhet förväntas. Tillgängligheten till naturområdet har bibehållits.

I övrigt omfattas inte planområdet av några riksintressen eller andra regleringar däremot finns både natur- och kulturintressen i dess omgivning. Väster om planområdet ligger ett naturområde som klassats som Natura 2000-område (habitatdirektiv). Naturområdet är även utpekad i Grönstrukturplanen, som togs fram av Karlshamns kommuns parkenhet under 2006, där området anges som Strömma, Na 35. Området består av ädellövskog och är klassat som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen.

I Grönstrukturplanen utpekas också ett område vid Mieån uppströms Janneberg, (Na 32) som värdefullt. Objektet ligger norr om planområdet och omfattar ådalen som är kantad av lövskog. Gång- och cykelvägen utmed en lång sträcka av området gör det tillgängligt trots att naturen är svårforcerad på många ställen.

Öster om planområdet finns två områden som utpekats som nyckelbiotoper. Ett av dessa områden har dessutom nyligen klassats som biotopskyddsområde. Den föreslagna exploateringen gör inte intrång i dessa. Se kartan nedan.



Kartan visar de intressen som berör närområdet.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk bedömning, daterad 2007-05-14 utfördes av WSP i samband med arbetet med den gamla detaljplanen. I rapporten beskrivs följande: "Området utgörs av starkt kuperad, lövskogsbevuxen mark med stora nivåskillnader. Berget går i dagen inom stora delar av området. Där berget inte går i dagen består jorden till allra största delen av morän. Inom områdets västligaste del finns en "antydan" till mindre bäck som vid besiktningstillfället dock

var uttorkad. Grundförhållandena är goda och några grundförstärkningsåtgärder kommer inte att erfordras för de blivande byggnaderna”.

Förorenad mark

Med anledning av den tidigare verksamheten vid Strömma bomullsspinneri framkom uppgifter under planarbetet med den gamla detaljplanen, att det tidigare funnits en industrideponi söder om fotbollsplanen. En arkivutredning med platsbesök tillsammans med personal från Länsstyrelsen och en tidigare anställd vid spinneriet har genomförts, detta för att visa var deponin varit lokaliserad, vad den använts till och eventuell påverkan på planområdet. Vid platsbesöket visades en betongplatta med uppmurade kanter (cirka 5x5 meter), lokaliserad cirka 40 meter söder om fotbollsplanen. Intervjuer har skett med ett par personer som varit anställda vid Strömma spinneri där det framkommit att betongplattan har använts för eldning av avfall från spinneriet, bl.a. textildamm och textiltrullar. Enligt intervjuerna har inte någon deponering av avfall skett inom området.

Med anledning av framkomna uppgifter gjordes bedömningen att ytterligare utredning *inte* krävdes (provtagning) och att någon villatomt inte skulle planeras direkt vid betongplattans läge. Betongplattan bör också avlägsnas i samband med exploateringen av planområdet. Rekommendationerna har beaktats då ingen tomt har placerats där betongplattan är belägen. Avståndet till närmsta tomt till betongplattan är cirka 10 meter. Marken där betongplattan ligger har föreslagits som ”NATUR” i planen.

Radon

En översiktlig geoteknisk bedömning, daterad 2007-05-14 togs fram av WSP i samband med arbetet med den gamla detaljplanen. I rapporten beskrivs följande: ”Radonförhållandena har inte utretts närmare, men eftersom berg i dagen förekommer inom stora delar av området och jorden utgörs av morän måste man räkna med att marken utgörs av minst s.k. normalradonmark”. WSP föreslår därför att samtliga byggnader inom området projekteras och utförs som radonskyddade och förberedda för radonsäkert utförande. Planbestämmelse om radonskyddat utförande skrivs på plankartan.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inga kända fornlämningar finns inom själva planområdet men öster därom finns ett par objekt som är registrerade i fornminnesregistret. För att säkerställa att inga, tidigare okända, kulturlämningar berörs av den planerade exploateringen gjordes en kulturmiljöutredning av Blekinge museum, 2007-03-28 i samband med arbetet med den gamla detaljplanen. I rapporten konstateras att ”inga synliga fornlämningsspår påträffats, vilka direkt kan sägas vara hotade av en planerad bebyggelse. Terrängen är överlag tämligen oländig, och det är generellt osannolikt, att boplatsspår påträffas vid förestående markarbeten. Ett undantag utgörs dock av ett svagt sluttande terrängavsnitt inom Strömmaområdets östra del, kvarteret Damasten respektive Bomullen. Platsens beskaffenhet gör att förhistoriska, under mark dolda boplatsspår kan förekomma här. Av denna anledning förordar Blekinge museum att en kompletterande, arkeologisk utredning med sökschaktningar utförs innan planerade markarbeten utförs inom fastigheten”.

Eventuella fynd i samband med anläggningsarbeten ska omgående anmälas till länsstyrelsen enligt bestämmelserna i kulturminneslagen.

Inom områdets östra del löper en stenmur i nord-sydlig riktning. En av ambitionerna vid utformningen av den gamla detaljplanen var att så långt möjligt behålla stenvallen i sin nuvarande sträckning. Detta gäller även i denna detaljplan. Där stenvallen ligger i tomtgräns och inom på plankartan betecknat med ”NATUR” skyddas den genom planbestämmelse. Stenvallen blir ett vackert inslag i villabebyggelsen och en påminnelse om vårt kulturarv. Vissa delar i stenvallens norra sträckning har dock inte kunnat behållas för att få en acceptabel tomtutformning.

Byggnadsstadgans 38§ behandlar kulturhistoriskt värdefulla objekt och miljöer i kommunen. Byggnadsstadgan upphävdes i och med införandet av plan- och bygglagen 1987.

§38-område innebär ett påpekande om att särskild hänsyn bör tas för att bibehålla existerande värden i miljön. Den gamla industrin vid Strömma bomullsspinneri är ett §38-område för dess sammanhållna miljö med fabrikskomplex, tjänstemannavillor och arbetarlängor. Strömma Bomullsspinneri anlades år 1833 vid ett litet fall i Mieån. Nästan samtliga byggnader i området är bevarade och visar tydligt fabriakens utveckling från 1830-talet till 1970-talet. Den byggnad som nu inrymmer Kreativum är "Nya Spinneriet". I området finns även ett kraftverk med damm och turbintrumma.

Förslaget bedöms ej påverka den befintliga bebyggelsen negativt då den nya bebyggelsen kommer att ligga samlad mot öster och inte blandas med miljön vid det före detta bomullsspinneriet. Den tillkommande bebyggelsen kan istället ses som ett komplement till den villabebyggelse som redan finns söder om det aktuella exploateringsområdet. Dessutom är nivåskillnaderna stora, då det gamla industriområdet är beläget på en betydligt lägre nivå än den kommande bebyggelsen.



Bebyggelsen vid det gamla bomullsspinneriet i Strömma, sett från planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

I detaljplanen föreslås friliggande villor inom hela planområdet men planen är flexibel, närmast vid infarten på Sömnadsvägen, där även parhusbebyggelse medges. Detaljplanen omfattar 35 villatomter och 10 tomter för parhus alternativt 40 villatomter. Åtta av tomterna har bebyggts sedan den gällande detaljplanen fastställdes. Äldre villor på fastigheterna Spolen 2 och 3 ingår också i planområdet.

I detaljplanen regleras storleken på villatomterna till minst 1000 m² men huvuddelen av tomterna har en area på minst 1200 m².

Detaljplanen begränsar byggrätten på tomterna genom bestämmelser om bruttoarea och byggnadsarea. Största totala bruttoarea, helt eller delvis ovan mark, är 30 procent av tomtarean för villatomterna, dock gäller maximalt 180 m² byggnadsarea för huvudbyggnad och 50 m² sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader såsom garage, förråd och dylikt. Med bruttoarea menas summan av arean i samtliga våningar (även vindsvåning), mätt vid omslutande ytterväggars utsida. I bruttoarean inräknas också arean för komplementbyggnad samt öppenarea dvs. balkong, carport och dylikt. Avsikten med att reglera bebyggelsen med bestämmelsen om bruttoarea är att förhindra möjligheten till att både kunna bygga stort i markplan samt att bygga på höjden. Det är inte lämpligt med stora huskomplex i det här området.

För att uppmuntra till anpassning till befintliga terrängförhållanden genom tex. suterrängvåning behöver inte de delar av huset som ligger under marknivån inräknas i bruttoarean. Endast de byggnadsdelar som är helt eller delvis ovan mark räknas till bruttoarean. För att helhetsintrycket av byggnadsvolymen inte ska påverkas ska byggnadsdelarna vara helt under marknivån.

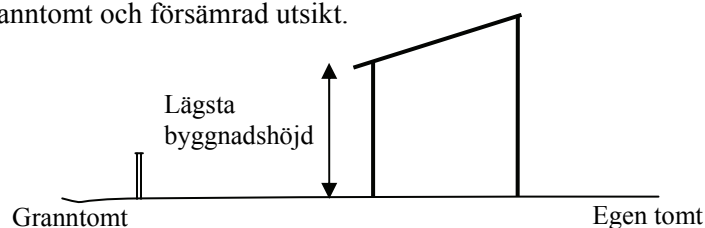
Exempel: Vid en tomtarea på 1000 m² blir bruttoarean 300 m² när bruttoarean är 30 procent av tomtytan ($300/1000 = 30\%$) = Detta innebär att ett hus på 180 m² byggnadsarea (arean på marken) med en övervåning på 70 m² samt ett garage på 50 m² kan byggas.

Planen reglerar tomterna för parhus till minst 500 m². Största totala byggnadsarea per tomt för parhusen är 130 m². Detta innebär att både huvudbyggnad och eventuella komplementbyggnader såsom garage, förråd och uthus inräknas i byggnadsarean.

För att åstadkomma en varierad bebyggelse och för att husen inte ska få för stor utbredning på marken medger planen att villor i två våningar får uppföras. Villornas högsta tillåtna totalhöjd (nockhöjd) är 8,5 meter. I den sydvästra delen av planområdet är bebyggelsen något lägre där maximal byggnadshöjd är 4,5 meter. Parhusbebyggelsen föreslås också något lägre än villabebyggelsen med en maximal byggnadshöjd om 5 meter. Tanken är att parhusen ska uppföras i 1 ½-plan.

För att begränsa höjden på komplementbyggnader, föreslås maximal totalhöjd till 4,5 meter. Detta för att begränsa byggnadernas volym.

Vid placering av komplementbyggnad med pulpettak skall den fasad med den lägsta byggnadshöjden vändas mot granntomt. Syftet med planbestämmelsen är att förhindra skuggbildningar på granntomt och försämrade utsikt.



Några tomter har relativt stora nivåskillnader vilket både kan ses som ett problem och en möjlighet till en varierad byggnation. Området har även branter och partier med svagare sluttning, vilket gör att en varierad miljö höjdmässigt kan skapas då med utblickar främst mot väster. För att anpassa bebyggelsen till de naturliga höjderna i landskapet och därmed för att så långt möjligt undvika utfyllnad av marken, finns planbestämmelse om att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig topografi samt att suterrängvåning får anordnas utöver angivet våningsantal. Denna bestämmelse gäller i hela planområdet förutom i den västra delen. Generellt skall bebyggelse så långt möjligt anpassas till terrängförhållandena så att onödiga utfyllnader och sprängningsarbeten kan undvikas. För att uppnå detta syfte har bestämmelse om marklov för ändring av befintlig marknivå införts i planen. Dessutom har bestämmelse om att befintlig marknivå inte får ändras (n_1) införts i tomternas bakkant för att skapa en naturlig övergång till naturmarken utanför tomten. Ambitionen är också att värdefulla naturpartier, träd, berghällar och stora block om möjligt bör sparas och infogas i bebyggelsen och bidra till en attraktiv boendemiljö.

På kartan markerade områden med "korsprickad mark", får bygglovbefriad komplementbyggnad (s.k. friggebod), enligt 8 kap. 4§ plan- och bygglagen, uppföras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Komplementbyggnaden får ha en största byggnadsarea om 15 m² och skall inräknas i den sammanlagda byggnadsarean om 50 m² för komplementbyggnader.



Två villor som byggts i den östra delen av planområdet sedan den gamla detaljplanen fastställdes.

Sydväst om planområdet finns bostadsbebyggelse som utgörs av enbostadshus i varierande ålder och utseende, från 1910-20-tal men främst från 1950-tal och även senare. Tegel dominerar i fasadmateriell men även trähus finns. De äldsta villorna har brutet tak medan övrig bebyggelse har sadeltak. Eftersom bebyggelsen inte har någon renodlad karaktär lämnas utformningen av de nya villorna relativt fri. Bygglöplikten behålls därför i lagens generella omfattning.

Norr om planområdet, på andra sidan Mieån, finns också ett villaområde vilka i huvudsak uppförts under 1980-talet.



Villabebyggelsen sydväst om planområdet.

Service

Strömme-området ligger bra lokaliserat i förhållande till barnomsorg, skola, vård och service. Korpadalsskolan är närmsta kommunala skola (skolår F-6) och flera förskolor finns i omgivningen. I övrigt finns friskoleverksamhet (Karlshamns montessoriskola och förskola) i närområdet. Den föreslagna bostadsbebyggelsen i Strömmeområdet bidrar till behovet av en utbyggd kommunal service av skola och barnomsorg i Asarumsområdet.

Karlshamns lasarett ligger endast cirka 1,5 km söder om Strömmeområdet.

I dagläget finns kommersiell service närmast vid Sölvesborgsvägen cirka 1,5 km och Asarums centrum cirka 3 km. Avståndet till Karlshamns centrum är cirka 3 km. En dagligvaruhandel finns nordost om rondellen där Jannebergsvägen - Korpadalssvägen möts, drygt 600 meter från planområdet.

I närområdet finns även en del andra verksamheter; väster om området ligger det fd bomullsspinneriet där upplevelsecentrat Kreativum har sin verksamhet.

En idrottshall har nyligen byggts i anslutning till Tygvägen. I övrigt finns offentlig service såsom vård och fritidslokaler i Asarum och Karlshamn.

Tillgänglighet

Tomt som tas i anspråk för bebyggelse ska, om inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt, kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, PBL kap. 3 § 15. Också den allmänna platsmarken ska utformas med hänsyn till möjligheterna för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda den.

Trygghet och säkerhet

Utifrån brottsförebyggande synvinkel är det angeläget att ta hänsyn till det som kallas situationell brottsprevention. Det innefattar de åtgärder som minskar antalet situationer som kan resultera i brottslighet. Det kan till exempel handla om att göra brotten svårare att utföra och att öka risken att upptäckas.

Ett exempel på situationell brottsprevention är att flytta cykelställ i ett bostadsområde till ett ställe där många passerar. Då är det större risk att den som begår brottet upptäcks. Detsamma gäller att träd vid en bilparkering kan hindra översikt och skapa möjlighet att "osynligt" begå skadegörelse eller inbrott i parkerade bilar.

Andra exempel på brottsförebyggande är att undvika dålig belysning som kan skapa mörka platser som upplevs som obehagliga och även de kan främja möjligheten att begå brott just där. Trånga passager bör belysas och eventuellt planeras så att en viss överblick kan ske från närbelägna bostäder. Det är viktigt att försöka undvika "döda vinklar och vrår". Höga häckar, plank, uthus/förråd utmed cykel- och promenadstråk och vid sittplatser kan skapa otrygghet när man passerar och ge möjlighet till obehagliga situationer. Gällande krav vad det gäller utrymningsvägar och räddningsfordons framkomlighet skall beaktas i bygglovskedet.

Friytor

Lek och rekreation

En ny lekplats föreslås längs Tygvägen, på dess södra sida, för att möta det behov som exploateringen innebär. Den föreslagna lekplatsen får ett centralt läge för både den befintliga och den nya bostadsbebyggelsen samt med närhet till parkering. I övrigt finns naturmark insprängd i det nya bostadsområdet vilket inbjuder till lek i ej anlagd/tillrättalagd miljö.

I anslutning till planområdet finns ett stort sammanhängande naturområde med gångstigar som ger möjlighet till rekreation och friluftsliv. Planområdet med omnejd används även för orientering. Naturområdet sträcker sig till Byasjön och vidare mot sydöst. Till Byasjön är det endast cirka 400 meter och till Mieån cirka 250 meter. Närheten till Mieån ger även möjlighet till fritidsfiske.

En idrottshall har nyligen byggts i anslutning till Tygvägen. Dessutom finns en fotbollsplan strax nordöst om planområdet som nyttjas av ett par idrottsföreningar. Jannebergs ridskola ligger cirka 1,5 km västerut.

Störningar

Den föreslagna bostadsbebyggelsen förväntas inte ha någon betydande miljöpåverkan på närområdet. Däremot kommer viss trafikökning till/från området att ske som kan upplevas negativt (buller, damm) för de redan boende i området. Under exploateringstiden kommer även störningar uppkomma som bl.a. transporter med tung trafik och eventuella sprängningar. Trafiken på Strömmavägen uppgår idag till cirka 950 fordon per veckomedeldygn och cirka 1 200 fordon under vardagarna, varav den tunga trafiken utgör 7,6 respektive 8,5 procent.

Utifrån trafikräkningen har en bullerberäkning gjorts för Strömmavägen. Denna visar att den

ökning av trafiken på Strömmavägen, som den nya bebyggelsen alstrar (ca 150 fordon per dygn), innebär endast en marginell ökning av vägtrafikbullret (från 50 till 51 dBA), och är fortfarande under de av Naturvårdsverkets rekommenderade maxvärden på 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Som närmast ligger den nya bebyggelsen drygt 300 meter från E22:an. De två tomter inom detaljplanen som ligger allra närmast är redan bebyggda. Med anledning av detta har bullerberäkningar gjorts med 4-års intervall (år 2002, 2006, 2010 och år 2014) för att ge en ungefärlig bild av framtida trafikökning och bulleralstring. Utifrån resultatet (48 dBA) kan konstateras att trots en trafikökning på drygt 3000 fordon på E22:an fram till år 2014 uppkommer förväntat trafikbuller under 50 dBA vilket innebär att Naturvårdsverkets rekommendationer för buller inte överskrider. Se även bullerberäkningar, daterade 2007-05-25.

Luftledningar avseende el löper norr och öster om exploateringsområdet. Kommunen vill verka för att dessa förläggs i marken. Erforderliga skyddsavstånd har beaktats i detaljplanen.

Skyddsavståndet mellan kraftledning (50 kV) och bebyggelse där människor vistas varaktigt är 25 meter på ömse sidor om ledningen. Se också under rubriken "Konsekvensbedömning".

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Kommunala ledningar för vatten, spill- och dagvatten drogs fram till tomterna i samband med utbyggnaden av de nya lokalgatorna; Tygvägen, Sömnadsvägen och Textilvägen.

En vatten- och avloppsutredning togs fram efter arbetet med den gamla detaljplanen.

I närområdet finns två pumpstationer vilka kan ta hand om avloppsvattnet från den nya bebyggelsen, en vid Strömmaindustrin och en söder om Spinnarevägens avslut.

VA-ledningar väster om Färgarevägen säkras i planen genom u-område. Detta gäller också korsningen vid Spinnarevägen-Tygvägen.

Värme

Fjärrvärme finns utbyggt fram till verksamhetsområdet vid Strömma och till villabebyggelsen söder om planområdet varför anslutning av den nya bebyggelsen bedöms som god. Samverkan kan ske mellan Karlshamns Energi AB och exploatören. Vattenburen uppvärmning bör med fördel väljas vid den nya bebyggelsen för framtida anslutning.

El-, teleanläggningar och bredband

Området anslutits till befintligt elnät som ägs av Karlshamns energi AB. Elnätet och en nätstation väster om Tygvägen byggdes ut i samband med de nya lokalgatorna. För att nätstationen väl ska smälta in i industrimiljöns fasadmateriell regleras dess utformning med bestämmelser om rött tegel alternativt putsad fasad och slätt plåttak.

Norr om planområdet löper en 130 kV-ledning i öst-västlig riktning och i öster finns två parallella 50 kV-ledningar (Horsaryd-Karlshamn och Asarum-Karlshamn). Norr om planområdet finns dessutom en luftledning på 10 kV. Vid utformningen av detaljplanen har närheten till ledningarna beaktats. De föreslagna tomterna ligger, vid tomtragrens, som närmast cirka 25 meter från ledningen.

Luftledningar för el i närheten av bebyggelse bör enligt kommunens mening förläggas i mark.

Området ansluts till befintligt telenät som ägs av Telia Sonera AB.

Datakablar för bredband finns längs Strömmavägen varför det ges möjlighet till anslutning för den nya bebyggelsen.

Avfall

Planområdet ingår i hämtningsområde för hushållsavfall. Uppsamlingsutrymme för avfall anpassas och utrustas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar. Uppsamlingsplatsen skall vara lätt tillgänglig för hämtningsfordon.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet nås från Europaväg 22 (E22:an) genom att svänga av mot Asarum på Jannebergsvägen och sedan via Strömmavägen. Området matas från Spinnarevägen via Sömnadsvägen som har formen av en ”öglå”. I områdets östra del matas fem villatomter via Textilvägen med en vändplats. Del av Spinnarevägen ingår också i planområdet där en gång- och cykelbana löper på dess östra sida upp mot fotbollsplanen. Tygvägen, mellan Strömmavägen och Spinnarevägen, omfattas också av detaljplanen där en gång- och cykelbana anlagts på dess södra sida.

Korsningen vid Spinnarevägen och Tygvägen fick, i samband med genomförandet av den gamla detaljplanen, en ny utformning för att skapa en naturligare trafikföring till det nya bostadsområdet och för att minska trafik söderut på Spinnarevägen.

Korsningen vid Strömmavägen bör också ses över vad gäller lutning på Tygvägen. Vägens lutning bör minskas vid utfarten för att bl.a. eliminera problem i vinterväglag. Siktförhållandena vid utfarten mot Strömmavägen bör också studeras vid genomförandet.

Parkeringsplatsen söder om Tygvägen har tagits med i planen för att säkra befintliga förhållanden.

Rätten till utfart från fastigheten Spolen 3 säkras i detaljplanen genom ”y-område”.

Gång- och cykelväg finns utbyggd längs Strömmavägen. För att knyta samman områdena öster och väster om Mieån skulle en gångbro vara önskvärd. Gång- och cykelvägen fram till Kreativum (längs Strömmavägen) skulle då kunna kopplas till gång och cykelvägen på den norra sidan om Mieån.

I planområdet löper en gångstig från nordväst till sydöst samt några mindre stigar. Den nya gatan har utformats så att gångstigarna kan anslutas till den. Huvudstigen kommer inte att kunna sparas men tillgängligheten till omkringliggande naturområden möjliggörs genom passager mellan tomterna.

I den nya översiktsplanen föreslås ett markområde för en ny förbindelse som möjliggör bättre koppling mellan bebyggelsen norr och söder om E22:an. Markreservatet ligger söder om planområdet. Dess exakta läge är inte utrett.

Kollektivtrafik

Den närmaste hållplatsen från planområdet är Janneberg på Jannebergsvägen i närheten av Scandic Hotel. Avståndet från planområdet till denna hållplats är ca 1 km. Även detta avstånd är långt för att uppnå god tillgänglighet till kollektivtrafiken. Kommunen vill verka för att en busslinje trafikerar Strömmavägen. Från Karlshamns lasarett (cirka 1,5 km) passerar flera busslinjer mot Mörrum, Svängsta men även mot Sölvesborg, Kristianstad och Karlskrona. E22:an utgör dock en barriär mellan den nya bebyggelsen och ovan nämnda hållplatser.

Angöring och parkering

Parkeringsbehovet för boende i området avses kunna tillgodoses på tomtmark med tillfarter från de nya lokalatorna, Sömnadsvägen och Textilvägen samt Spinnarevägen (två tomter).

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås till 10 år.

Konsekvenser av planens genomförande

En framtida exploatering i enlighet med denna detaljplan bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför någon MKB inte upprättas. Se vidare i separat handling; "Beslutsunderlag för behovsbedömning/avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning, MKB", daterad 2010-02-24.

Natur

Några riksintressen för naturvården berörs inte av planförslaget. Den nya bebyggelsen innebär att naturmark tas i anspråk och mer mark än idag blir kvartersmark, vilket berör allemansrätten.

Tillgången till grönområden i planområdets närhet är god och bedömningen är att förhållandena för de närboende inte påverkas avsevärt.

För att säkerställa att de boende i det nya området får direktkontakt med naturen har ett grönt stråk sparats inom den nya bebyggelsen och mellan den närmsta befintliga bebyggelsen utmed Bomullsvägen. Byggandet av bostäder i detta läge bedöms medverka positivt till skapandet av ett hållbart samhälle och detaljplanen tillgodoser därmed ett väsentligt samhällsintresse.



I närområdet finns vackra omgivningar som här vid Mieån.

Landskapsbilden kommer vid ett plangenomförande att förändras jämfört med om området inte byggs ut.

Passager mellan de nya tomterna har skapats så att befintliga gångstigar kan nås och att kopplingen med omgivande naturområde bibehålls. Tillgängligheten till intilliggande naturområde bedöms därför bli oförändrad.

Inom området finns naturvärden på höjdpartierna i området och vissa gamla ekar är värdefulla enligt Skogsstyrelsens inventering. Dessa områden har sparats som naturmark mellan den kommande bebyggelsen och de bevarandevärda träden ligger till största delen inom dessa områden.

Den föreslagna exploateringen gör inte intrång i biotopskyddsområdet eller nyckelbiotoperna. Andelen hårdgjorda ytor kommer att öka i och med utbyggnaden.

Kultur

Planförslaget berör inte något riksintresse för kulturmiljövården. En arkeologisk utredning kommer att göras. Förslaget bedöms ej negativt påverka bebyggelsen vid det gamla bomullsspinneriet vilket utpekats som §38-område för sitt kulturhistoriska värde. Den nya bebyggelsen kommer att ligga samlad mot öster och inte blandas med kulturmiljön.

Industrimiljön ligger dessutom på en betydligt lägre nivå höjdmässigt än den kommande bebyggelsen varför en naturlig avgränsning redan finns.

Den tillkommande bebyggelsen kan istället ses som ett komplement till den villabebyggelse som redan finns sydväst om det aktuella exploateringsområdet.

I områdets östra del löper en stenmur i nord-sydlig riktning. Stenmuren har till största delen bevarats då den lagts i fastighetsgräns och skyddas genom planbestämmelse.

Trafik

Den nya bebyggelsen innebär att trafiken på befintliga gator kommer att öka något. Ökningen bedöms dock vara marginell enligt beräkningar.

Aspekter som trafikbuller har utretts och är inte av sådan art att åtgärder behöver vidtas.

Under exploateringstiden kommer störningar uppkomma som bl.a. transporter med tung trafik och eventuella sprängningar.

Sociala aspekter

Behovet av nya bostäder är stort i kommunen. Detaljplanen medverkar till att fler kan få tillgång till bostäder. Exploateringen innebär också att det skapas förutsättningar för att hålla efterfrågan på villatomter i kommunen tillgodosedd. Fler boende i området innebär att underlaget för förskola och skola även långsiktigt vidmakthålls vilket även omvänt innebär ett ytterligare behov av en utbyggd kommunal service av skola och barnomsorg i Asarumsområdet.

Utbyggnad av bostäder nära etablerad service ökar dessutom teoretiskt sett kundunderlaget för servicen.

Den förändrade markanvändningen bedöms inte medföra någon betydande omgivningspåverkan eller påverkan på miljön samt hälsan.

För att bostäder i området ska bli miljö- och hälsomässigt bra har geotekniska förhållanden och radonhalter utretts.

Se också under rubriken "Störningar" tidigare i planbeskrivningen.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av planarkitekt Christina Johansson på stadsmiljöavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Karlshamns kommun, i samråd med övriga berörda kommunala tjänstemän.

Karlshamn, den 19 maj 2010

Christina Johansson
Planarkitekt

Emina Kovacic
Stadsarkitekt

Detaljplan för fastigheten Strömma 1:14 mfl, Asarum, Karlshamns kommun, Blekinge län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamåls-enligt genomförande av detaljplanen. Den ska även redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen prövas enligt reglerna för enkelt planförfarande. Plansamråd avses genomföras i mars 2010. Avsikten är att byggnadsnämnden ska kunna anta detaljplanen i maj 2010, därefter vinner planen laga kraft ca fyra veckor efter antagande om den ej överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Begreppet ”genomförandetid” innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan begära ekonomisk kompensation för uppkommen skada eller förlorad byggrätt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Karlshamns kommun är huvudman för allmän platsmark. Kommunen ansvarar för vatten- och avloppsförsörjning samt för ledningar som ligger inom allmän plats inom planområdet.

Allmän plats

Kommunen ansvarar för upprättandet av detaljplanen i enlighet med tecknat planavtal med exploatören (fastighetsägaren) Benny Nilsson. Exploatören ansvarar för att gatumarken med gång- och cykelbana, naturmarken samt lekplats iordningställs på det sätt som detaljplanen visar. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken (gatumark med gång- och cykelbana, naturmark och lekplats).

Exploatören åläggs att tillse att gångmöjligheten mellan den nya lokalgatan Sömnadsvägen och den gamla skogsvägen i sydost tillgodoses.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för genomförandet av detaljplanen fram till försäljning av tomterna. De blivande fastighetsägarna (tomtköparna) ansvarar för att tomterna bebyggs och iordningställs i enlighet med detaljplanen och beviljat bygglov. Tomtköparna ansvarar för och bekostar allt

ledningsarbete på tomtmark efter förbindelsepunkt respektive servisanslutning. Tomtköparna ska anmäla till respektive huvudman innan anslutning till vatten och avlopp, el-, tele- och bredband. Exploatören ansvarar för parkeringsplatsen.

Teknisk försörjning

Exploatören svarar för och bekostar projektering och utbyggnad av tekniska anläggningar. Ledningar för dagvatten, vatten- och avlopp finns utbyggda fram till tomterna. Ledningarna har byggts ut av exploatören och därefter tagits över av kommunen. Kommunen är huvudman för dessa anläggningar och ansvarar för drift och underhåll inom planområdet fram till anvisad förbindelsepunkt. VA-ledningar väster om Färgarevägen säkras i planen genom u-område. Detta gäller också vid korsningen Spinnarevägen-Tygvägen.

Markägaren ansvarar för och bekostar ändringar av ledningsdragningar.

Karlshamns energi AB är huvudman för allmänna elledningar. Elledningar finns utbyggda i de nya lokalatorna. En transformatorstation finns väster om Tygvägen.

Karlshamns energi AB är även huvudman för fjärrvärmeledningar och svarar för eventuell utbyggnad och drift fram till anvisad servisplats.

Telia Sonera AB är huvudman för teleanläggningar. Dessa finns utbyggda i området.

Svenska Stadsnät är huvudman för bredbandsanläggningar och exploatören initierar utbyggnaden av dessa inom området.

Avtal

Planavtal finns mellan Karlshamns kommun och exploatören.

Ett exploateringsavtal finns mellan Karlshamns kommun och exploatören, som reglerar exploatörens skyldigheter.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar m m

Från berörd del av fastigheten Strömma 1:7 har avstyckning av villatomterna skett samt kvarteren för parhusen bildats enligt detaljplanen (B81) som antogs 2007. Exploatören har initierat och bekostat fastighetsbildning inför försäljning. Den allmänna platsmarken ligger på fastigheten Strömma 1:14.

Rätten till utfart från fastigheten Spolen 3 ska säkras genom servitut och regleras i detaljplanen som ”y-område”.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för planläggning bekostas av exploatören. Dessa kostnader regleras i planavtal.

Exploatören står också för kostnaden för detaljplanens genomförande.

Tomterna kommer att säljas av exploatören.

Exploatören står för exploateringskostnaderna och har efter utbyggnaden överlämnat gatumarken och VA-ledningarna till kommunen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk bedömning, daterad 2007-05-14 utfördes av WSP i samband med arbetet med den gamla detaljplanen. I rapporten bedöms grundförhållandena som goda och några grundförstärkningsåtgärder kommer inte att erfordras för de blivande byggnaderna.

Radonförhållandena har inte utretts närmare, men eftersom berg i dagen förekommer inom stora delar av området och jorden utgörs av morän kan marken utgöras av minst s.k. normalradonmark. WSP föreslår därför att samtliga byggnader inom området projekteras och utförs som radonskyddade och förberedda för radonsäkert utförande.

I samband med projektering och bygglovprövning måste grundläggningsförhållandena för varje enskild byggnad uppmärksammas och hänsyn tas till rådande geotekniska förutsättningar.

VA

Kommunala ledningar för vatten, spill- och dagvatten finns i Spinnarevägen. En vatten- och avloppsutredning kommer att tas fram för att studera förutsättningarna för utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. I utredningen ska även de olika möjligheter för dagvattenhantering belysas, där även de vattenansamlingar som bildas vid nederbörd i låga partier ska beaktas. Utredningen bekostas av exploatören.

Fjärrvärme

Området bör kunna anslutas till fjärrvärmenätet i Asarum för vilken Karlshamns energi AB är huvudman. Exploatören initierar eventuell utbyggnad. Vattenburet system för uppvärmning bör därför väljas.

Övrigt

Betongplattan med uppmurade kanter (cirka 5x5 meter), lokaliserad cirka 40 meter söder om fotbollsplanen bör avlägsnas i samband med exploateringen av planområdet.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har upprättats av nedanstående på stadsmiljöavdelningen i samarbete med övriga berörda kommunala tjänstemän. Samråd har skett med fastighetsägaren Benny Nilssons Byggnads AB, genom Benny Nilsson.

Karlshamn den 19 maj 2010

Christina Johansson
Planarkitekt

Emina Kovacic
Stadsarkitekt