

**Detaljplan för Västra Nättraby 9:3, Nättraby
Karlskrona kommun, Blekinge län**

Godkänd av MSN	2020-11-05 § 43
Antagen av KF	2020-12-17 § 90
Laga kraft	2022-01-05



Länsstyrelsen i Blekinge
Lantmäteriet
Trafikverket
Räddningstjänsten Östra Blekinge
E ON Sverige AB
Nättraby Vägars Samfällhetsförening
Berörda nämnder
Berörda sakägare

KS 2019/5054

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har
vunnit laga kraft

2022-01-05

KARLSKRONA KOMMUN

Martin Nilsson
Kommunsekreterare

§ 246

Detaljplan för Västra Nättraby 9:3, Handelsträdgården, Karlskrona kommun, beslut om antagande

Kommunstyrelsen har vid sammanträde den 8 december 2020

§ 301 föreslagit kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplan för Västra Nättraby 9:3

Bengt Jönsson (KD), Billy Åkerström (KD), Per Nordensson (KD) deltar inte i beslutet.

Yrkanden

Ronnie Nilsson (SD), Magnus Larsson (C), Susanne Johansson (S), Stefan Lundin (L), Carl-Göran Svensson (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Per Nordensson (KD) yttrar sig.

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Sammanfattning

Detaljplanen för Västra Nättraby 9:3, Handelsträdgården har varit på granskning mellan den 17 april 10 augusti 2020.

Planområdet ligger i södra Nättraby, utmed Mjöviksvägen. I öster, söder och väster gränsar området till befintlig bostadsbebyggelse bestående av villor och i norr till Mjöviksvägen, som utgör en av huvudvägarna genom Nättraby.

På fastigheten ligger idag en handelsträdgård som bedrivits där sedan 1941. Detaljplanens syfte är pröva möjligheten att uppföra bostäder och centrumändamål inom planområdet.

forts.

Sign

Sign

Sign



§ 246 forts.

Detaljplan för Västra Nättraby 9:3, Handelsträdgården, Karlskrona kommun, beslut om antagande

Syftet är även att bevara de värdefulla träd som bildar ett gaturum mot Mjöviksvägen samt att återspegla den historia handelsträdgården genom gestaltungsprinciper för byggnader och utomhusmiljö.

Planförslaget innebär att byggnaderna inom fastigheten föreslås rivas och kompletteras med ny bostadsbebyggelse, sammanlagt ca 50 bostäder fördelade på rad-, kedje- samt parhus i ett plan och flerbostadshus i upp till fyra våningar. Bostäderna planeras upplåtas som bostadsrätter.

Gällande detaljplaner för området anger användningen handelsträdgård. Planområdet består av fastigheten Västra Nättraby 9:3 och ägs av privat markägare.

I översiktsplanen 2030 är planområdet utpekad för funktionsblandning. I Nättraby finns idag brist på bostadsrätter och mindre hus. Förslaget innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur.

Detaljplanen har efter granskningen ändrats på nedanstående punkter:

- Byggnadshöjd om 12,5 meter begränsas till 10% av tillåten byggnadsarea (se bestämmelse e3). För resterande byggrätt enligt detaljplanen gäller maximal byggnadshöjd om 9,5 meter.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att det finns en gällande detaljplan i närområdet som möjliggör byggnation om förskola och särskilt boende (se s. 28 i planbeskrivningen, i stycket "Service").
- Dagvattenutredningen har uppdaterats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter samt kompletterats i planbeskrivningen under avsnittet –
- Karta över dagvattenlösning har uppdaterats se planhandlingar plansch 2.
- Planbestämmelserna n2 och n3 har kompletterats med text om att 10% av egenskapsytan ska användas för dagvattenhantering samt att minst 40% av egenskapsytan ska vara infiltrerbar mark.

forts.

Sign

Sign

Sign

§ 246 forts.**Detaljplan för Västra Nättraby 9:3, Handelsträdgården, Karlskrona kommun, beslut om antagande**

- Avsnittet "Sociala aspekter" under rubriken "Barnperspektivet" på sidan 33 i planbeskrivningen har kompletterats med text.
 - En ny trafikmätning har genomförts på Mjöviksvägen och Åslättsvägen. Mätningarna biläggs med planhandlingarna.
 - Redaktionella justeringar.
-

Sign



Sign



Sign



Planbeskrivning



Detaljplan för Västra Nättraby 9:3 Nättraby, 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 vad man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

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

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

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat. Mer detaljerad information om planprocessen finns på Karlskrona kommuns hemsida www.karlskrona.se

Innehållsförteckning

Administrativa frågor.....	4
Bakgrund och syfte.....	5
Sammanfattning av planförslaget.....	7
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	9
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna.....	12
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	35
Förklaring av planbestämmelserna.....	45
Genomförande av detaljplanen.....	49
Sammanfattade konsekvenser.....	53

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning
Social konsekvensanalys
Bullerberäkning

Länsstyrelsen Blekinge län

Yttrande över behovsbedömningen samt samrådet.

Metria

Fastighetsförteckning
Utdrag ur grundkartan

WSP

Klimatanpassningsplan

VOS

Dagvattenutredning

Orbicon

Översiktlig markteknisk markundersökning
Åtgärdsförslag och kostnadsbedömning
Riskbedömning

Administrativa frågor

Planförfarande

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen från 2014, planen handläggs med ett utökat planförfarande.

Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

MSN beslut om planbesked	2016-12-08
MSN beslut om samråd	2019-05-02
MSN beslut om granskning	2020-04-09
MSN beslut om godkännande	2020-11-05
KF beslut om antagande	2020-12-17
Laga kraft	2022-01-05

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



Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Fastigheten Västra Nättraby 9:3 utgörs idag av Josefssons handelsträdgård. Handelsträdgård har bedrivits på platsen sedan år 1941. Inom fastigheten finns flera större växthus och komplementbyggnader samt två bostadshus från år 1895 och 1949. Handelsträdgården ska avvecklas och befintliga byggnader rivas. Markägaren önskar ändra planen för att möjliggöra bostäder.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är pröva möjligheten att uppföra bebyggelse för ca 50 bostäder i en till fyra våningar. Bebyggelsen utgörs av parhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus. Med planläggningen prövas även möjligheten centrumändamål i form av enklare verksamhet och småhandel.

Plandata

Läge och areal

Planområdet utgörs av fastigheten Västra Nättraby 9:3 som är belägen i centrala Nättraby, söder om Mjöviksvägen. Fastigheten gränsar i öster till villabebyggelse, i väster och söder till Fasanstigen och i norr till Mjöviksvägen. Planområdet omfattar ca 1,5 ha.

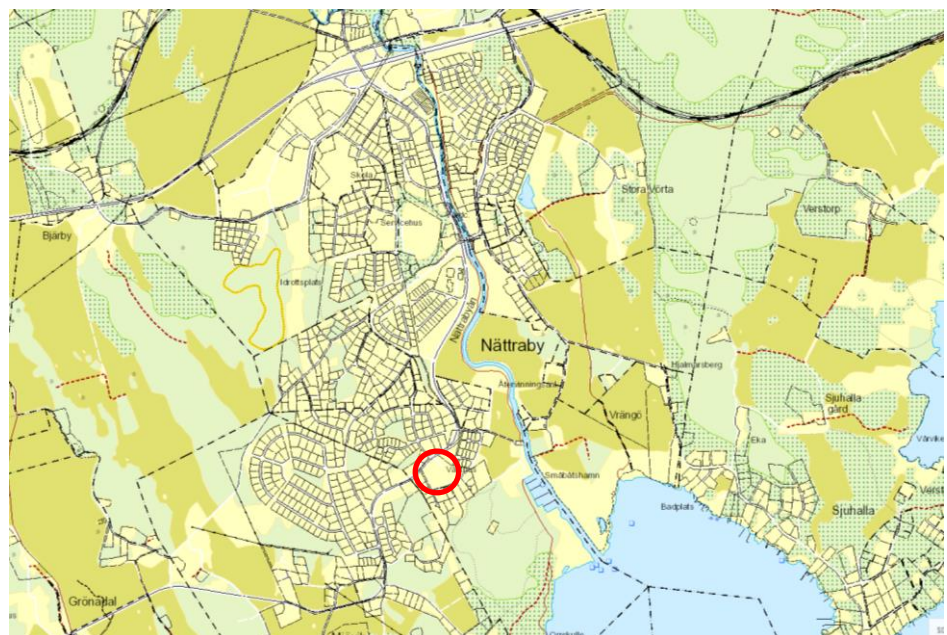


Bild 2. Översigtskarta med ungefärligt planområde.

Markägförhållande

Planområdet omfattar fastigheten Västra Nättraby 9:3, privat fastighetsägare, och Västra Nättraby 10:3 som ägs av Karlskrona kommun.



Bild 3. Översiktskarta med ungefärligt planområde.

Sammanfattning av planförslaget

Befintliga växthus och hus kommer att rivas för att ge plats åt ny bostadsbebyggelse som tar hänsyn till Handelsträdgårdens historia. Planområdet föreslås utvecklas med ca 50 bostäder fördelade på 3 parhus, 14 radhus och tre flerbostadshus i 3-4 våningar med ca 20-30 lägenheter. Bostäderna är tänkta som bostadsrätter. Planen omfattar även centrumändamål vilket innebär enklare verksamhet och småhandel.



Bild 4. Illustrationsplan över planområdet.

Handelsträdgården avgränsas mot Mjöviksvägen av en trädridå med över 100-åriga ekar samt andra trädarter. De äldre träden ska bevaras och vissa mindre träd och buskage glesas ut. Träden skärmar av området från trafiken och tillför också karaktär och grönska till planområdet.

Den befintliga sträckningen av infartsvägen som går från Fasanstigen genom planområdet upp till Mjöviksvägen bibehålls i förslaget, som en del av den historia som präglat Handelsträdgårdens verksamma år. Vägen används även som infart till området och leder upp till bostadsparkeringen för flerbostadshusen i norr. En mindre infart till ett av flerbostadshusen sker från Fasanstigen i väster där några meter av den befintliga vägen på planlagd naturmark tas i anspråk och breddas. Denna väg är även till för att nå teknisk anläggning. Radhusen och ett av parhusen har infarterna från Fasanstigen. Utmed Fasanstigen's södra sträckning kopplas befintlig gångbana på från öster för att öka tillgängligheten till området.

Flerbostadshusen föreslås placeras intill trädridån mot Mjöviksvägen för att skapa en tätare struktur mot vägen som även minskar bullret inom övriga planområdet. Den högre av bebyggelsen mot norr trappas sedan ner mot söder, mot befintlig villabebyggelse. På så sätt får samtliga nya bostadshus tillgång till solen. Utmed östra planområdet och längst med Fasanstigen föreslås rad- och parhus i en våning som möter befintlig villabebyggelse. Rad- och parhusen är sammanbyggda med carport eller har fristående carportar i närhet till entréerna.

Mellan flerbostadshusen och de lägre husen skapas en yta möjlig för en gemensam samlingsplats samt omhändertagande av regnvatten. I området finns även en miljöstation.



Bild 5. Perspektiv från sydöst.



Bild 6. Perspektiv från sydväst.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen Karlskrona 2030 är strategin för Karlskrona fortsatta utveckling mot det hållbara samhället bland annat förtätning, förädling och funktionsblandning. En utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen.

I Karlskrona kommuns översiktsplan är planområdet utpekad för funktionsblandning. Översiktsplanen anger även att det idag finns brist på bostadsrätter och mindre hus i Nättraby.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram från 2016 påpekas att det under många år har funnits en efterfrågan på marklägenheter av äldre personer som vill flytta från sitt småhus men ändå bo kvar i Nättraby. De söker ett boende med hög tillgänglighet och mindre krävande underhåll. Förslaget är utformat för att möta dessa önskemål.

Nättraby är även attraktivt för barnfamiljer och genom att bygga bostäder som attraherar äldre personer frigörs småhus som är intressanta för barnfamiljer. Utöver marklägenheter finns det även efterfrågan på villatomter i Nättraby.

Klimatanpassningsplan

I Klimatanpassningsplanen pekas låglänta områden ut kring Nättrabyån som påverkas av havsvattenhöjningen på 3m samt skyfallskarteringen som simulerar 100-årsregn. De södra delarna av planområdet ligger inom riskzonen.



Bild 7. Klimatanpassningsplan över planområdet.

Grönstrukturplan

Karlskrona kommuns grönstrukturplan framhåller att grönyrtorna i Nättraby till stor del består av naturmark, medan parkytorna är väldigt få. Grönyteförekomsten är relativt jämnt spridd i samhället, dock ofta som isolerade öar och i mindre utsträckning som sammanhängande stråk. Det stora undantaget är miljön kring Nättrabyån, vilken erbjuder ett sammanhängande grönt stråk genom hela samhället, och fungerar för både rekreation och naturupplevelser. Dessutom är den en viktig spridningskorridor för växter och djur. I planområdets närhet finns naturområden med höga naturvärden.

Detaljplaner

Gällande detaljplan vann laga kraft 1980-05-22 (Sb391) och anger användningen handelsträdgård. Enligt detaljplanen får byggnader uppföras till en höjd av högst 5,5 meter. I områdets nordvästra del finns ett u-område som innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.



Bild 8. Utdrag ur gällande detaljplan för fastigheten Västra Nättraby 9:3.

Tomtindelning

Inom området finns inga fastighetsindelningsbestämmelser.

Övriga beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 8 december 2016 § 40 att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att ändra detaljplan för Västra Nättraby 9:3.

Förväntad samhällsnytta

Förutsättningarna för bostadsbebyggelse på fastigheten Västra Nättraby 9:3 bedöms som goda under förutsättning att eventuella markföroreningar kan åtgärdas utan orimliga kostnader samt att riktvärdena för buller klaras. Projektet förväntas, enligt ansökan, tillföra ca 50 bostäder i form av radhus, parhus, kedjehus och mindre flerfamiljshus. Föreslagen byggnation innebär en förtätning i ett centrumnära läge. Projektet möjliggör för flyttkedjor på orten samt bidrar till ökat kundunderlag för befintlig service. Genom projektet kommer dessutom eventuella föroreningar inom området att saneras.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Nuläge och historia

Inom fastigheten Västra Nättraby 9:3 finns idag sexton byggnader. Röda huset-bostad (1), garaget (2), lagret/kylen (3), uterum (4), redskapsbod (5), gurkhuset / tulpanhuset (6), gula huset – bostad (7), farfars hus (8), pensée-huset (9), Gunnars gamla (10), Gunnars nya (11), Axel Holm (12), dubbelkastan (13), stora plasthuset (14), lilla plasthuset (15) och pumphuset (16).



Bild 9. Befintlig bebyggelse i planområdet.

Trädgårdsmästaren Ernst Josefsson etablerade handelsträdgården tillsammans med sin fru Ingrid på fastigheten 1941. Dessförinnan bedrevs det kanin och grisuppfödning av familjen Gumesson på fastigheten. På fastigheten fanns då (och finns fortfarande) ett bostadshus i en våning med vind byggt 1895, en lada och ett litet växthus på fastigheten.

Under andra världskriget när livsmedelsbristen var stor, odlades här främst grönsaker som såldes på torget i Karlskrona. Paret Josefssons ende son Nils arbetade också i familjeföretaget. Under efterkrigstiden byggdes

handelsträdgården ut med ett flertal växthus och mer blommor började odlas.



Bild 10. Befintlig bebyggelse sett från sydväst.

Handelsträdgården omfattas av nio växthus och de två äldsta upprättades 1946. Samtliga växthus från driftstarten är i bruk i dagsläget. Resterande sju växthus har tillkommit under 50-70-talet. På fastigheten finns fyra oljecisterner för uppvärmning av växthus och bostadshus. 1949 uppfördes ett nytt bostadshus i trä med två våningar. På den östra delen av fastigheten bedrevs frilandsodling av äpplen från början av 50-talet fram till början av 80-talet. Efter 1980 odlades krysantemum på samma plats. Förutom krysantemum odlades också mycket tulpaner, lövkojor, julstjärnor och utplanteringsväxter på fastigheten.



Bild 11-12. Tredje generationen bedriver verksamheten 2019 (tv) och odling av kortdagskrysantemum på 60-talet (th).

Från områdets infart i norr leder en äldre väg av grus ner mot en grind vid Fasanstigen. Angränsande bebyggelse är i 1-2 våningar, främst uppförd

under 1970-80-talet men det finns även äldre bebyggelse uppförd i början av 1900-talet.

Planförslag

Planområdet planläggas för bostäder (B) och centrumändamål (C). Bebyggelsen föreslås utformas med varierade byggnadsvolymer i en till fyra våningar. Sammanlagt föreslås att fastigheten kompletteras med ca 50 bostäder i form av lägenheter, radhus, kedjehus och parhus.

Planförslaget är uppbyggt utifrån den historiska anknytning till handelsträdgårdens växthus i en varierad bebyggelse med siktlinjer och en attraktiv trädgårdsmiljö.

De f.d. växthusen och övriga byggnader inom fastigheten Västra Nättraby 9:3 föreslås rivas.



Bild 13. Perspektivet är ett montage med befintlig drönarterräng med planförslaget inlagt utan redigering av befintliga träd och buskar.

Genom att lägga en lägre bebyggelse i söder och öster mot befintliga bostadsområden i en våning, möter den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt. I mitten och mot Mjöviksvägen byggs en högre bebyggelse i 3-4 våningar vilket skapar en höjning av området i samma riktning som terrängen lutar idag. Då den högre bebyggelsen placeras mot Mjöviksvägen bildas ett gaturum ihop med ekarna och en barriär för ljud från Mjöviksvägen skapas. Alla bostäderna får på så vis solläge i den sluttande terrängen.

Detaljplanen reglerar kvartersmark för bostäder i form av rad-, kedje-, par- samt flerbostadshus. Friliggande enbostadshus får ej uppföras då det kräver en högre grad av sanering av marken då odling är vanligare vid enbostadshus än vid flerfamiljshus.

Med centrum avses enklare verksamhet och småhandel.

Byggnadshöjden för bebyggelsen i söder och öster tillåts med 4,5 meter. I områdets centrala delar samt i norr, mot Mjöviksvägen, föreslås en bebyggelse med byggnadshöjden 9,5 meter respektive 12,5 meter. Den högre bebyggelsen har även en största takvinkel på 38 grader. Lägsta grundläggningsnivå är 3 meter över nollplanet.

Bebyggelsen får max uppta en byggnadsarea på 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Av dessa 30% får byggnaderna inom området max uppta 600 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet för den södra och östra delen av området och 500 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet för den centrala och norra delen av området.

Garage och carport ska placeras 6 meter från gata där angöring sker. Komplementbyggnader får uppföras med en totalhöjd på 4,5 meter och 1 meter från fastighetsgräns.

Inom de låglänta områdena ska bebyggelsen ligga på en lägsta grundläggningsnivå +3 meter över nollplanet. Ytor föreslås för infiltrering och hantering av dagvatten vid extremflöden enligt dagvattenutredningen.



Bild 14. Utdrag ur detaljplanekartan med träd större än 80cm i stamdiameter mätt 1,5 m från marknivån. De träd som inte har namn är ekar.

Ekar med en stamdiameter som överstiger 80 centimeter mätt 1,5 meter från marken får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs för fällning av ovan nämnda träd.

I norra delen av området finns ett markreservat för underjordiska ledningar (u_1). Denna mark får endast bebyggas med komplementbyggnader.

I västra delen av markreservatet för underjordiska ledningar finns ett område för teknisk anläggning. Inom 5 meter från detta område får ej brännbar byggnadsdel eller upplag finnas.

Närmst Mjöviksvägen finns ett område med prickmark där inga byggnader får uppföras. Syftet med bestämmelsen är att få ett bebyggelsefritt avstånd på 12 meter från vägområdet enligt Trafikverkets önskemål.

Fasadstigens sträckning förlängs i nordväst för att kunna ansluta planområdet till teknisk anläggning samt för att möjliggöra infart.



Bild 15. Området med underjordiska ledningar (markerat u1 i plankartan) anlades i slutet av 60-talet. Bild tagen från Mjöviksvägen.

Ny bebyggelse inom planområdet tillskapar nya bostäder i ett centralt läge i Nättraby med närhet till service och kommunikationer. Det bidrar till kommunens målsättning om förtätning i centrala lägen, där efterfrågan på nya bostäder är stor.

Konsekvenser

Ny bebyggelse inom planområdet skapar bostäder i ett centralt läge i Nättraby med närhet till service och kommunikationer.

Den naturmark som idag är asfalterad väg på Fasanstigens nordvästliga slut övergår till gatumark, för att tillgängliggöra framtida teknisk anläggning. Detta säkrar upp möjligheterna för ytterligare framtida elförsörjning i Nättraby.

Stadsbild/Landskapsbild

Nuläge

Planområdet är idag en handelsträdgård och det finns flera större växthus som karaktäriserar området samt komplementbyggnader och två bostadshus. Omkringliggande bebyggelse är villor i ett plan från sekelskiftet och från 1970- och 80-talet.

Naturen i den norra delen av planområdet består av lövträdsvegetation med höga värden. Här finns framförallt större, äldre ekar. Vegetationen ramar in området, inte minst norr till Mjöviksvägen.

Planförslaget

Befintliga växthus och byggnader inom planområdet kommer att rivas och ersättas med ca 50 bostäder i rad-, kedje-, par- och flerbostadshus i en till fyra våningar. Gestaltungsprinciperna på sidan 17 beskriver vikten av att ta upp den historiska anknytningen till växthusen, att tillskapa en varierad bebyggelse, tydliga siktlinjer samt en rik utemiljö.

Konsekvenser

Planförslaget innebär en förtätning med något högre bebyggelse i mitten av området samt mot Mjöviksvägen, vilket innebär ett effektivt markutnyttjande, god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur och service vilket stämmer väl överens med översiktsplan Karlskrona 2030. Byggnadshöjden anpassas mot befintlig villabebyggelse.

Planförslaget tar hänsyn till de större äldre träden med högt naturvärde i norra delen utmed Mjöviksvägen genom planbestämmelser för ekar med en stamdiameter på mer än 80 centimeter, mätt 1,5 meter över marknivå, kräver marklov för fällning om dessa är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Tillgänglighet

Planförslag

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

Fasanstigens gränser för gatumark justeras mot planområdet vilket ger befintlig sträckning en möjlighet till 7,5 meters gatubredd. Gatusektionen föreslås disponeras med en 6 meter bred körbar vägyta och därtill en 1,5 meter bred gångbana längs med Fasanstigens norra sida, som en förlängning av den befintliga gångbanan.

Gestaltungsprinciper

För att förtydliga och säkerställa kvaliteter i gestaltningen av bebyggelsen och den yttre miljön föreslås ett antal gestaltungsprinciper. Principerna ska

utgöra ett underlag för genomförandet och för områdets fortsatta utveckling. De övergripande gestaltungsprinciperna för området är:

- **Historisk anknytning**

Området ska ha anknytning till handelsträdgårdens historia i byggnadsutformningen och i närmiljön. Bebyggelsen ska bidra till upplevelsen av växthus och skapa intressanta möten med växter och vatten. Höjden på bebyggelsen ska vara lägre mot befintlig bostadsbebyggelse och gradvis öka i höjd mot mitten av området och utmed Mjöviksvägen. Trädridan ut med vägen ska bevaras i största mån.



Bild 16-19. Inspirationsbilder till radhus och parhus.



Bild 20-23. Inspirationsbilder till flerfamiljshus.

- **Tydliga siktlinjer**

Bebyggelsen ska utformas för att förstärka siktlinjer och skapa en luftighet mellan husen och på så vis ge utblickar för bakomliggande bebyggelse. Indragna- eller vinklade fasader bidrar till att upplevelsen av bebyggelsens skala från gatuperspektiv blir lägre samt att gaturummen blir ljusare.

- **Varierad och småskalig utemiljö**

Områdets gemensamma, halvprivata och privata mellanrum ska utformas med höga ambitioner och bidra till vistelse i området för såväl boende som besökare. Större ytor bryts med fördel upp för att skapa mindre rumsligheter och på så vis bidra till trivsamma vistelsemiljöer. Utemiljöerna ska bidra till nya mötesplatser och som uppmanar till spontanaktiviteter.



Bild 24-27. Inspirationsbilder till utemiljö

Plankartan reglerar att ny bebyggelse ska följa gestaltungsprinciperna med utformnings regler för kvartersmark.

Omgivningspåverkan

Gemensamma eller motstående intressen

I dagsläget finns bebyggelse i en till två våningar inom planområdet. Skuggbildning utgörs idag främst av befintlig vegetation på närliggande område. Gällande detaljplan medger en tillåten nockhöjd på 5,5 meter.

Planområdet gränsar till fristående villabebyggelse i en våning och radhusbebyggelse i två våningar.

Planförslag

Planförslaget har anpassats för att harmonisera med omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen har även anpassats i höjd för att inte skymma bakomliggande bebyggelse mer än nödvändigt. Ny föreslagen bebyggelse är lika i höjd med befintliga bostadsområden men högre i planområdets centrala delar utmed Mjöviksvägen.

Konsekvenser

För att se hur skuggbildningen blir till följd av den föreslagna bebyggelsen har en solstudie tagits fram. Solstudien redovisar skuggbildning vid tre olika årstider, vårdag- och höstdagjämning (20 mars respektive 20 oktober) samt sommarsolstånd (23 juni) vid fyra olika klockslag. I mars är skuggorna längre än i juni när solen står högre på himmeln.

Solstudien visar att ny föreslagen bebyggelse främst skuggar sina egna gårdar men även bebyggelsen närmst i öster under vår och höst. Under sommarsolståndet påverkas inte omkringliggande bebyggelse.

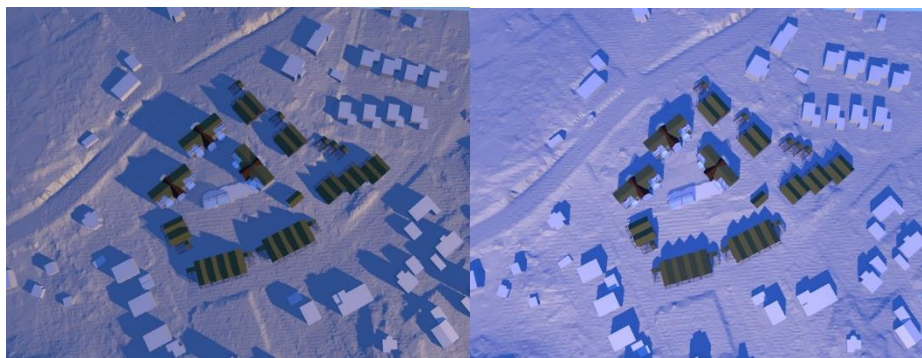


Bild 28 Kl. 08:00

Bild 29 Kl. 12:00

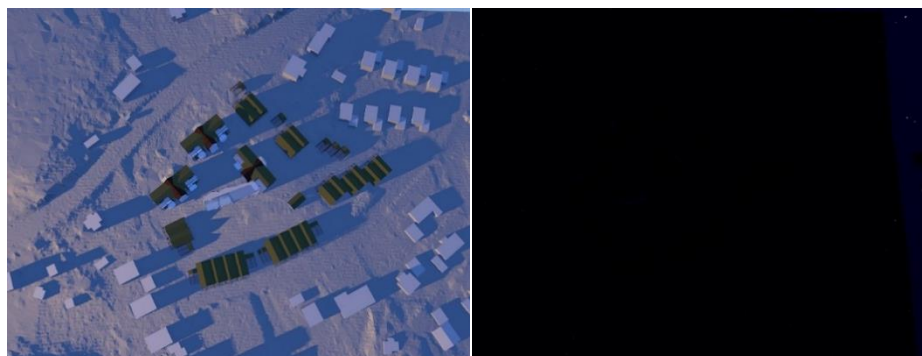


Bild 30 Kl. 16:00

Bild 31 Kl. 20:00

Bild 28-31. Solstudie med ny föreslagen bebyggelse inom planområdet den 20 mars, vårdagjämning, kl. 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00.

Planområdet ligger i ett centralt läge med god infrastruktur. Med hänsyn till det centrala läget, bedöms platsen ha ett stort värde att vidareutveckla med ny bebyggelse. Med hänsyn till läget måste man räkna med att en viss förtätning av Nättraby kommer att ske framöver. Att tillskapa mer bostäder centralt bedöms som ett stort allmänt intresse som bedöms väga upp påverkan vad gäller utsiktsförhållanden och skuggning.



Bild 32 Kl. 08:00

Bild 33 Kl. 12:00

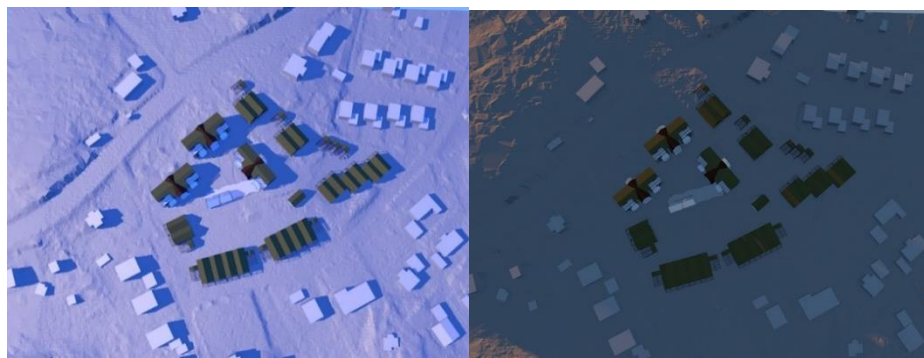


Bild 34 Kl. 16:00

Bild 35 Kl. 20:00

Bild 32-35. Solstudie med ny föreslagen bebyggelse den 23 juni, sommarsolstånd, kl. 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00.

Naturmiljö

Mark och topografi

Nuläge

Marken inom planområdet sluttar från Mjöviksvägen ner mot Fasanstigen. I norr ligger markhöjden på +13 meter över rikets nollplan och i söder på +3 meter.

Planförslaget

Planförslaget har anpassats för att harmonisera med omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen har även anpassats i höjd för att inte skymma bakomliggande bebyggelse mer än nödvändigt. Ny föreslagen bebyggelse är lika i höjd med omgivande bostadsbebyggelse mot bostadsområdena i öster och söder, men högre i planområdets centrala delar samt utmed Mjöviksvägen.

Konsekvenser

Inför byggnation, i enlighet med planförslaget, behöver delar av marken fyllas ut.

Natur och rekreation

Nuläge

Planområdet består av ett stort antal växthus. I den södra delen finns större öppna ytor som varit odling på friland. I den nordöstra delen är några hus belägna. Kring dessa liksom utmed Mjöviksvägen i norr finns ett antal äldre träd. Träden är huvudsakligen ekar men även enstaka alm, lönn, ask, björk, hästkastanj och poppel.

Ekarna har stort värde. Flertalet bedöms vara runt 100 år gamla (några enstaka över 150 år gamla). På några av dessa är lavfloran rik. Bland annat växer en relativt ovanlig lav (gammelgranslav) på stora ytor på flera av ekarna.

Det är viktigt att huvudparten av ekarna bevaras. Det är också önskvärt att även andra, äldre träd i området sparas vid exploatering i området. Ekarna bör glesas ut eftersom de börjar trängas och vissa grenar dör.



Bild 36. Planområdet ligger nära Nättrabyån med båtupptagningsplats Åslätten och naturområdet Orrekulle.

Nättrabyån med dess dalgång ligger strax intill och är utpekad som ett område med höga naturvärden enligt översiktsplanen från 2010. Området är även ett ekologiskt känsligt område. Nättrabyån med dess omgivning erbjuder möjlighet till rekreation och friluftsliv.

Söder om området ligger även ett större naturområde kallat Orrekulle och har en vandringsstig som följer Nättrabyån ner till badplatsen på Tallholmen.

Planförslaget

Mellan husen föreslås gångstråk för att möjliggöra passage mellan Fasanstigen och Mjöviksvägen. I mitten av området föreslås en plats för samvaro och fördröjning av dagvatten.

Ny bebyggelse placeras så att så mycket som möjligt av befintlig vegetation kan bibehållas för att bevara karaktären av området. Detaljplanen reglerar att äldre ekar skyddas genom att marklov krävs vid fällning av ekar med en stamdiameter större än 80 centimeter mätt 1,5 meter från marken.

Konsekvenser

I och med att området föreslås utvecklas med bostäder så kommer området att öppnas upp och göras mer tillgängligt än idag. En stor del av vegetationen avses bevaras. Området kommer därmed fortsatt att upplevas lummigt och grönt. Då man tillför en dagvattenhantering ger det möjlighet till utveckling av nya naturvärden.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Markytan i området lutar i en sydlig riktning. Inom fastigheten syns ytligt liggande berg som bedöms påverka grundvattnets strömningsriktning från norr till söder. Enligt SGU:s jordartskarta (SGU 2016b) består de naturliga jordlagren inom fastigheten av sandig morän. Jorddjupet varierar enligt SGU:s jordlagerföljdscharta mellan 2-5 meter i området kring fastigheten.



Bild 37. Den ljusblå färgen i SGU:s karta över jordarter är sandig morän för planområdet (röd berg, orange vittringsjord och gul glacial silt).

Planförslaget och konsekvenser

Den geotekniska undersökningen visar att marken inom fastigheten utgörs av ett övre lager av mulljord. Mulljorden underlagras av ett lager lerig sand. Därunder består jordlagren av siltig lera. Fast botten som med stor sannolikhet består av berggrunden har generellt påträffats vid djupet 1,0 meter under markytan. Vid södra delen av fastigheten har som djupast fast botten påträffats vid 4,0 meter under markytan. Ingen synlig grundvattenyta har observerats vid provtagningarna.



Bild 38-39. Markteknisk undersökning, skruven visar den översta metern av jordprofilen. Överst syns den mulljorden och längst ner syns den gråa siltiga leran.

Kulturmiljö

Värdefull bebyggelse

Nuläge

Handelsträdgård har bedrivits på platsen sedan år 1941. På fastigheten finns idag två bostadshus i trä, ett från 1895 i en våning samt vind och ett från 1949 i två våningar. Tillbyggnad av bostadshusen har senare genomförts.



Bild 40-41. Bostadshus från 1895 i områdets norra del (tv). Bostadshus (gult) från 1949 i områdets norra del (th).

Planförslag och konsekvenser

Byggnaderna inom planförslaget anses inte av intresse för bevarande och kommer att rivas.

Fornlämningar

Det finns idag inga kända fornlämningar inom området. Om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar eller andra arbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Trafik

Gång- och cykel

Nuläge

Planområdet nås idag via Mjöviksvägen som gränsar till planområdet i norr. Utmed Mjöviksvägens södra sida finns separat gång- och cykelväg. I väster och söder gränsar planområdet till Fasanstigen. Längs Fasanstigen finns gångbana fram till planområdets östra gräns. Väster om planområdet finns en passage som leder mellan Fasanstigen och gång- och cykelvägen utmed Mjöviksvägen. Passagen har idag en mycket brant lutning och bör kompletteras med en bom för att sakta ner passerande.

Planförslag

Lättillgängliga cykelparkeringar föreslås inom planområdet i nära anslutning till bostadsentréerna.

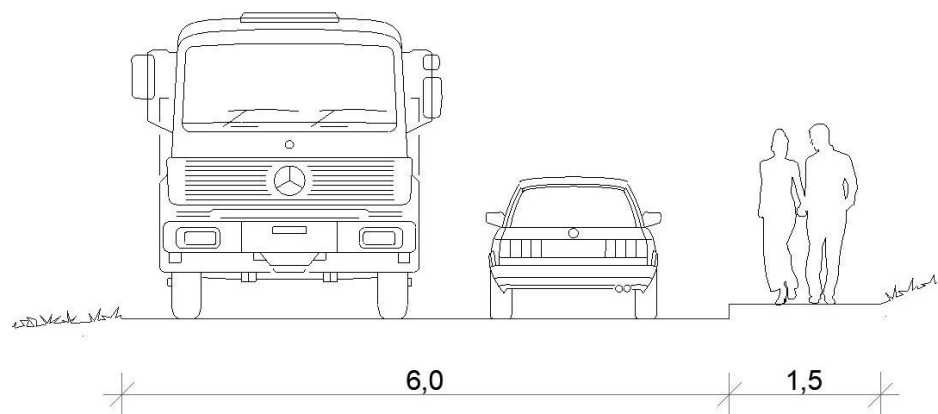


Bild 42. Sektion av föreslagen gång och körbana utmed Fasanstigen sträckning.

Gångbanan för fotgängare i planområdets östra gräns förlängs utmed Fasanstigen norra sträckning efter justering av gatan.

Konsekvenser

Planförslaget innebär förtätning i centrala Nättraby med ett väl utbyggt gång- och cykelnät som ökar möjligheten att folk kan gå och cykla på ett tryggt och säkert sätt.

Kollektivtrafik

Nuläge

Områdets tillgänglighet till kollektivtrafik är god. Närmaste busshållplats finns vid Granitvägen ca 50 meter öster om planområdet. Busshållplatsen trafikeras av regionbussen linje 152/154 (Färmantorp/ Hasslö- Karlskrona) samt vissa rundor av stadsbussen linje 5 som trafikerar området ca 13 gånger/vardag. Stadsbuss linje 5 (Nättraby-Karlskrona) har närmsta hållplats ca 450m norr om planområdet och har 20-minuterstrafik vardagar dagtid. Utmed E22, ca 1,7 km norr om planområdet, finns även en busshållplats till regionbussen linje 150, Ronneby-Karlskrona, samt kustbussen linje 600, Olofström - Karlskrona.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär förtätning i centrala Nättraby där bra bussförbindelser ökar möjligheten till bättre kollektivtrafknät.

Bil

Nuläge

Mjöviksvägen utgör en av huvudvägarna i Nättraby och vägen trafikeras av 3 320 fordon/dygn (ÅDT, 2011), varav andelen tung trafik är ca 4 %. Hösten 2019 ändrades Mjöviksvägens hastighetsbegränsning intill planområdet, från 50km/h till 40 km/h. Under hösten 2020 utfördes kompletterande mätningar på Mjöviksvägen samt Åslättsvägen, vilka biläggs till planhandlingarna.

Trafikverket är väghållare för Mjöviksvägen och Nättraby vägars samfällighetsförening är väghållare för Fasanstigen. Enligt Trafikverket ska ett bebyggelsefritt avstånd på minst 12 meter hållas från vägområdet.



Bild 43. Planförslag med beskrivning av infarterna (orangea pilar) till området.

Planförslaget

Infart till planområdet föreslås ske via Fasanstigen från Mjöviksvägen/Åslättsvägen. Inom planområdet föreslås att ny bebyggelse nås via Fasanstigen och en mindre gata som går i befintlig sträckning i nord sydlig riktning. Genom justering av detaljplanens användningsgränser möjliggörs en breddning av Fasanstigen så att befintlig gångbana kan förlängas.

Ny bostadsbebyggelse inom planområdet föreslås ca 30 meter från Mjöviksvägen. Dels för att bevara de större ekar som finns i området men även för att klara 2040 års beräknade bullervärden.

Konsekvenser

Detaljplanen reglerar att mark ej får bebyggas genom prickmark på en zon av 12 meter från Mjöviksvägen, detta för att uppfylla Trafikverkets önskemål om avstånd till bebyggelse. Ytterligare en zon för endast komplementbyggnader finns söder om prickmarken vilket ger ett minsta avstånd till bostadsbebyggelse från Mjöviksvägen på 28 meter. Denna zon syftar främst till att ta hänsyn till de värdefulla träd som finns där men även för att skapa ett bullerfritt avstånd enligt de bullerregler som gäller till Mjöviksvägen idag och för framtiden.

Fasanstigen avslutas idag med en passage i nordväst. Denna föreslås förkortas något för att kunna angöra ett område för teknisk anläggning samt de nordliga delarna av planområdet som planeras för parkering.

Breddning av Fasanstigen på vissa trängre ytor medger en jämn gatubredd samt en förläggning av gångbanan.

Passagen i nordväst ska även kunna användas vid nödsituationer för utryckningsfordon till området. Likaså finns det möjlighet att använda

gångpassagen för utryckningsfordon till området som idag angör den befintliga infarten till fastigheten norr ifrån vid en nödsituation.

Parkering

Planförslaget

Parkering till föreslagen ny bebyggelse ska lösas inom kvartersmark. Tillkommande parkering föreslås till största del samlat i planområdets norra del utmed Mjöviksvägen.

Konsekvenser

Fasanstigens avslut i nordvästra delen med en passage som angör gång- och cykeltvägen utmed Mjöviksvägen behövs avkortas något för att kunna angöra de norra delarna av planområdet, där det planeras för teknisk anläggning samt parkering till flerbostadshus.

En samlad parkering skapar en bilfri miljö i de centrala delarna av planområdet

Service

Offentlig service

Nuläge

Planområdet ligger i närheten av både offentlig och kommersiell service i Nättraby.

Området ligger ca 900 meter från Nättraby vårdcentral, ca 1200 meter från Nättrabyskolan och närmaste förskola ligger ca 350 meter från planområdet. Det finns även detaljplanelagd mark för förskola och särskilt boende utmed Fasanstigen, intill det befintliga gruppboendet i korsningen Åslättsvägen/ Fasanstigen. Kommersiell service så som dagligvarubutik ligger ca 700 meter norr om Mjöviksvägen i Nättraby centrum.

Planförslaget/ Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för centrumändamål i form av enklare verksamhet och småhandel som till exempel frisör.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i området. Det finns idag viktiga huvudledningar som går genom fastighetens nordvästra del upp till Mjöviksvägen.

En dagvattenutredning har upprättas. Planområdet har idag en brantare lutning från Mjöviksvägen ner mot mitten av fastigheten, därefter är det svagare lutning mot Fasanstigen.

Planförslag och konsekvenser

De kommunala ledningarnas område är inmätta och är inritade i den nya plankartan med skyddsavstånd. I den äldre plankartan låg ledningsrätten längre norr ut och stämde inte överens med inmätningen.

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

Tekniska anläggningar för vatten och avlopp ska översvämningsskyddas (+3,0 meter i RH2000) för att anpassas till klimatförändringar som ökade nederbörds mängder, översvämningssrisker och höjt grundvatten. I plankartan regleras detta med en bestämmelse om lägst grundläggningsnivå över nollplanet på +3,0 meter samt att markytan ska utformas för att fördröja dagvatten vid extremflöden.

Dagvatten

Nuläge

Dagvattennätet är inte utbyggt inom området utan sker genom naturlig ytvattning ner mot Fasanstigen. Fastigheten är idag ansluten till kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten. Om största delen av marken hårdgörs kan inte allt dagvatten omhändertas. Idag är det grönytor (tidigare odlad mark) som infiltrerar och fördröjer dagvattnet.

Närmaste ytvattendrag är Nättrabyån som rinner i nord-sydlig riktning ca 350 m öster om fastigheten. Nättrabyån mynnar ut i Östersjön som ligger ca 700 m söder om fastigheten. Enligt fastighetsägaren finns det en brunn för bevattning inom fastigheten. Brunnen ligger vid den sydvästra fastighetsgränsen. I övrigt har det inte identifierats några enskilda dricksvattenbrunnar inom en 500 meters radie från fastigheten (SGU 2017). Fastigheten ligger inte inom något vattenskyddsområde eller naturskyddsområde Naturvårdsverket (2017).

Grundvattenprovtagningar gjordes ihop med den översiktliga miljötekniska markundersökningen.

Grundvattenförande jordlager påträffades endast vid ett av två provpunkter. Grundvattenytan uppmättes till 0,79 m.u.my. Grundvattnets flödesgradient har inte närmare kunna bestämmas då grundvatten endast påvisats i ett grundvattenrör. Utifrån den generella topografin bedöms strömningsriktningen i området gå i syd till sydostlig riktning mot Nättrabyån.

Karlskrona kommun har tagit fram en dagvattenplan med följande mål för dagvattenhanteringen.

Mål1

Arbeta för att minska mängden dagvatten som behöver hanteras för att minska belastningen på dagvattenanläggningen.

- Alltid överväga möjligheterna till öppen dagvattenhantering.
- Dimensionera rörbunden och öppen dagvattenhantering för ökande regnmängder enligt branschpraxis.
- Vid ny- och ombyggnation anpassa bebyggelse och infrastruktur till nivåer och lutningar i landskapet samt till ett förändrat klimat.
- Eftersträva att höjdsätta gaturum så att gata och parkmark ligger lägre än husen.
- Skapa sekundära avrinningsvägar och tillfälliga översvämningssytor för stora och extrema regn.

Mål2

2

Låta dagvattenhantering ta plats.

- Eftersträva att bibehålla eller återskapa en lokal vattenbalans.
- Eftersträva att utforma dagvattenanläggningar som kan tillföra estetiska värden i det offentliga rummet.
- Eftersträva växtval och utformning av dagvattenanläggningar som främjar ekosystemtjänster och biologisk mångfald.
- Där det är möjligt och lämpligt ska dagvattenhanteringen utformas så att det främjar rekreation och lek.

Mål3

I första hand arbeta för att begränsa föroreningarna vid källan.

- Rena dagvattnet så att det inte medför negativa miljökonsekvenser för recipienten, vilken kan vara både ytvatten och grundvatten.
- Skyddsanordningar ska finnas vid ytor med risk för olyckor med utsläpp av miljöskadliga ämnen.
- Stora parkeringsplatser (> 100 platser) samt större trafikleder (> 10 000 fordon per dygn) ska förses med oljeavskiljare. Högre krav ställs inom t.ex. vattenskyddsområden.

- Dagvattenanläggningar ska utformas så att utlakning från förorenad mark undviks i samband med avledning av dagvatten och infiltration.

Samtliga ovan angivna mål ingår som en parameter vid framtagandet av aktuell dagvattenutredning. Det som kan regleras i detaljplanen är att möjligheten att planbestämmelser anger område för dagvattenhantering, andel infiltrerbar yta samt ange nivåer om det behövs. I aktuell dagvattenutredning för ny detaljplan påvisas ytor som erfordras för rening och utjämning flöden, samt skyfallsavrinning vid extrema regn.

Planförslag

I planförslaget illustreras lokalt omhändertagande för dagvatten. Dagvatten bör så långt som möjligt omhändertas lokalt. Eftersom området är känsligt för översvämning bör det lämnas områden utan bebyggelse för att vid behov kunna översvämmas vid stora regnmängder med hjälp av infiltration. I detaljplanen reglerar bestämmelsen b₂ att ytan utformas för att fördröja dagvatten vid extremflöde, n₂ som reglerar ytan för dagvattenhantering samt n₃ som reglerar andelen infiltrerbar mark. En dagvattenutredning har gjorts med dag- och ytvattenmodellen StormTac av VOS Vatten och Samhällsteknik AB. En sammanfattning ses nedan av hur dagvattnet föreslås hanteras:

- Ytlig avledning av dagvatten från stuprör och parkeringsytor via rännalar, dikestråk eller grönytor, se bild 46 och 44. - Utformning går ej att reglera i detaljplan
- Damm med vattenspegel, se exempel bild 47. - Område för dagvattenhantering regleras i detaljplan.
- Infiltration – Reglera andel hårdgjord yta i detaljplan för att säkerställa infiltrerbar yta.
- Magasin för att spara regnvatten, extra viktigt med tanke på bevattningsrestriktioner för att använda kommunalt vatten. - Går ej att reglera i detaljplan.
- Sedumtak – Går ej att reglera i detaljplan med hänvisning till dagvatten.
- ”Styrd” skyfallsavrinning – går att reglera med höjdsättning i plan eller i samband med bygglov

Figur 44 o 45 redovisas förslag till dagvattenhantering med damm samt plats för utjämning.

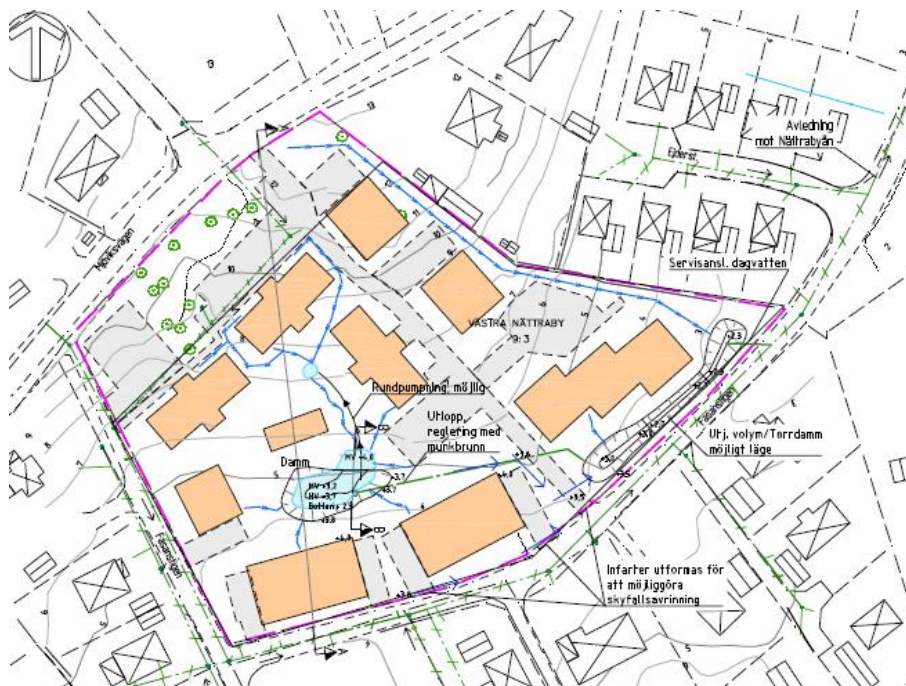


Bild 44. Föreslagen dagvattenhantering.

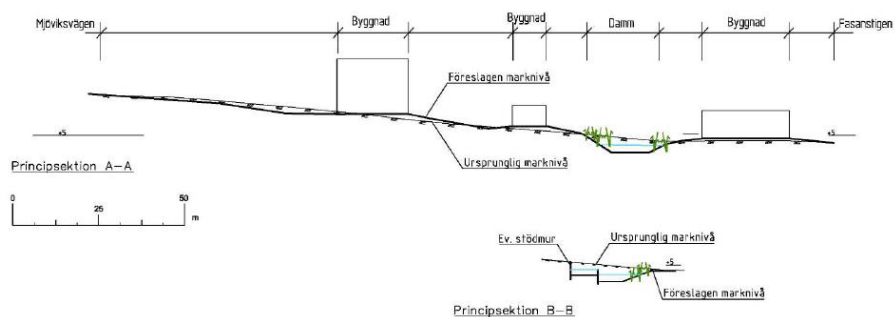


Bild 45. Typsektion A-A och B-B.



Bild 46. Dagvattendike Västerviks stadspark, vattnet recirkulerar med pumpning under perioder med låg eller ingen tillrinning. Bild 47. Dagvattendamm, Mimerparken Hultsfred. Tidigare kulverterad sträcka.



Bild 48. Avledning/infiltration via ytliga stråk, bräddutlopp via förhöjd kupolsil. Inspektoren, Kalmar

Konsekvenser

Enligt WSPs skyfallskartering för Nättraby från 2017 påverkas planområdet vid ett 100-årsregn. Risk för översvämning bedöms föreligga i södra delen av området. För att klara en ökad nederbörd säkerställer plankartan bostäder med en grundläggningsnivå på 3 meter över nollplanet.

Tekniska lösningar för dagvattenhanteringen behöver särskilt beaktas och anpassas till ökade nederbördsmängder och stigande havsvattennivåer. Om parkeringar inom planområdet kommer att hårdgöras, så kan det med fördel vara en genomsläpplig plattsättning och eventuellt oljeavskiljare. Likaså gäller för tak i området som med fördel kan utgöras av sedumtak som förbättrar fördröjningen av dagvattnet samt den biologiska mångfalden.

Planbestämmelsen om max exploaterad yta säkerställer att byggnaderna inte upptar alltför stor markyta, så att mark finns kvar till fördröjning och lokalt omhändertagande av dagvatten. Marken regleras även av andel mark som ska infiltreras samt användas för dagvattenhantering, detta för minimera hårdgjord mark.

El, tele, optik och uppvärmning

Nuläge

Planområdet är försörjt med el och tele. Inom planområdet ansvarar Affärsverken för elnät och optisk fiber, vidare har även TeliaSonera Skanova Access teleakablar inom området. Transformatorstationen norr om planområdet tillhör E:ON men är av äldre modell och svår att bygga ut.

Planförslaget/ Konsekvenser

Omläggning av el och tele kommer att bli aktuellt inom planområdet vilket bekostas av exploatören. I detaljplanen reserveras ett område E för teknisk anläggning för att möjliggöra framtida utbyggnader samt elförsörjning i form av en ny transformatorstation.

Avfall

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

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Detaljplanen berör de barn, yngre som äldre, flickor som pojkar, som rör idag sig genom området. Idag rör sig barn främst utanför planområdet på gång- och cykelvägen längs med Mjöviksvägen samt på Fasanstigen söder om planområdet. Fasanstigens gångbana förlängs i planförslaget så att oskyddade trafikanter kan ta sig fram på ett tryggare vis. Karlskrona kommun anser att det är viktigt att främja barnperspektivet i planering och byggande (i enlighet med barnkonventionen och lagstiftningen) och förstår att förändringar i närområdet förändrar sättet ett område används. Till planen finns en tillhörande social konsekvensanalys som lyfter barnperspektivet och vilka konsekvenser planen kan förväntas få. En negativ aspekt är att ett område som använts som pulkabacke (även om detta inte var avsikten i nu gällande detaljplan för handelsträdgården) försvinner när planen genomförs. Planområdet ligger inte långt ifrån Orrekulle naturområde som barn kan leka i. Aspekter i föreslagen förändring som bedöms positiva utifrån barnperspektivet är att en ny gångbana kommer att anläggas längs med Fasanstigen i samband med planens genomförande, vilket bedöms öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter i området. Att nya bostäder tillförs området kan möjliggöra att föräldrar kan bo kvar, även om livet skulle förändras. Givet att det bedöms finnas tillgång till lekytor och grönområden på nära avstånd, antas planens positiva aspekter överväga de negativa utifrån barnperspektivet.

Jämställdhet och mångfald

Västra Nättraby 9:3 föreslås utvecklas med bostäder och centrumändamål för att skapa ett funktionsblandat område där olika funktioner integreras vilket bidrar till en levande miljö. Planområdet ligger i centrala Nättraby där det finns en övervägande del småhus.

Närheten mellan bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar om det som efterfrågas finns inom rimligt avstånd för att alla ska ha samma förutsättningar för att få ihop ett fungerande vardagsliv. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetssynpunkt och handlar om att sträva efter att alla ska få lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, handla, möjlighet till aktiviteter, möjlighet till ett boende för hela livet m.m. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt eller går och cyklar.

En planering med säkra gång- och cykelvägar underlättar kopplingen mellan bebyggelse och olika mötesplatser i Nättraby, vilket är en viktig aspekt i att få ett hållbart stadsbyggande. Det är även viktigt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga oavsett ålder samt för personer som av olika anledningar inte har tillgång till bil.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet ligger i närheten av ett väl utbyggt gång- och cykelnät i Nättraby med närhet till offentlig och kommersiell service.

Detaljplanen skapar förutsättningar för bostäder och centrumfunktioner, vilket kommer att öka antalet människor som uppehåller sig inom området under fler tider på dygnet än idag. Särskild vikt bör läggas vid utformning av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir attraktiva, tillgängliga och trygga. Möjlighet för ett rikt socialt liv i området under en större del av dygnet skapar trygghet och säkerhet och verkar även brottsförebyggande.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Planområdet ingår i Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt, influensområde för luftrum samt influensområde för väderradar. Bedömningen är att planförslaget inte påverkar riksintresset.

Kommunöverskridande frågor

Detaljplanen berör inga kommunöverskridande frågor.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Områdets närhet till Mjöviksvägen innebär att området kan påverkas av trafikbuller. För att säkerställa att bullerkraven uppfylls gjordes en beräknad bedömning utifrån Boverket, Sveriges Kommuner och Landsting beräkningsmodell samt en uträkning med beräkningsprogrammet Buller Väg enligt redovisningen nedan. Utifrån resultatet bedöms att en fortsatt bullerutredning inte behöver göras. Se beräkning under planförslag och konsekvenser nedan.

Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån på 65 dBA istället för tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot tidigare 55 dBA.

Förordningsändringarna träder i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner. Eftersom de aktuella bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt, gäller övergångsbestämmelserna till den bestämmelsen. Det innebär att de nya bestämmelserna kan tillämpas på planärenden som påbörjats fr o m den 2 januari 2015.

En höjning av bullerriktvärdena enligt regeringens beslut innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus. Det betyder att högre krav på fasadisolering erfordras för att uppfylla kraven för ljudmiljön inomhus vid högre ljudnivå vid byggnadsfasad. Kraven på maximala ljudnivåer och ljudnivåer vid uteplats blir oförändrade.

För nybyggnation av bostäder gäller således trafikbullerförordningen som trädde i kraft 1 juni 2015 samt de nya riktvärdena som trädde i kraft 1 juli 2017. Nedan följer en sammanfattning av riktvärdena:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högst 35 kvm, i kombination med uteplats om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Planförslag och konsekvenser

Enligt beräkningar gjorda i programvaran Buller Väg med ett nuläge på ett ÅDT 3300 för år 2019 och med hastighetsbegränsning på 40km/h samt en uppräkningsfaktor med 1% årligen fram till 2040 i alla våningsplan, så klarar sig värdena och inga bullerskyddsåtgärder behöver vidtas.

Resultat punkt 1, prognosår 2040

Höjd över marken (m)	Ekvivalentnivå, frifält (dB(A))	Maxnivå, frifält (dB(A))
2	52	70
5	55	70
8	55	70
11	55	70
14	54	70

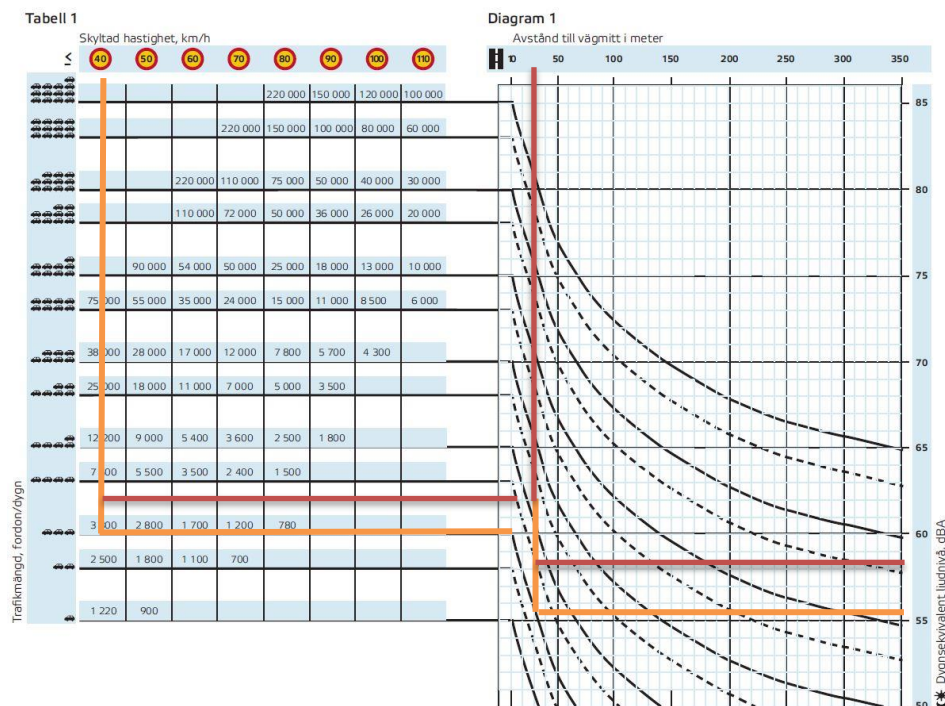
Resultat punkt 2, prognosår 2040

Höjd över marken (m)	Ekvivalentnivå, frifält (dB(A))	Maxnivå, frifält (dB(A))
2	46	62
5	51	66
8	54	68
11	54	68
14	54	68

Blid 49. Uträkning enligt Bullerberäkning med programvaran Buller Väg, för beskrivning av resultatpunkter enligt ovan, se bullerutredning.

Beräkningar gjordes även utifrån ”Översiktlig beräkning av vägtrafikbuller” från Boverket, Sveriges Kommuner och Landsting samt nyligen beräknade

trafikmängder på Mjöviksvägen/Åvägens mer trafikerade norra delar som visade på liknande resultat.



Blid 50. Uträkning enligt tabell ur "Översiktlig beräkning av vägtrafikbuller" från Boverket, Sveriges kommuner och Landsting (orange linje är dagens nivå och röd linje motsvarar år 2040).

Riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplatsen på innegården som ligger söder om byggnaderna uppfylls i samtliga uppskattade trafiksituationer. Balkonger som vetter mot Mjöviksvägen uppfyller också 70 dBA maximal ljudnivå.

Om motsvarande uppskattning görs på lokalgatan Fasanstigen med en ökning av 50 fordon, (vilket skulle motsvarar ett fordon per beräknad bostad i tillkommande planområde) och gånger faktorn 0,6 för 2040, så skulle enligt tabellen ovan inte riktvärdet överstiga maximal bullernivå.

Föroreningar

Nuläge

Planområdet har utgjorts av en handelsträdgård sedan 1941 vilket innebär att det finns risk att det förekommer föroreningar i marken.

Översiktliga miljötekniska markundersökningar har utförts (år 2017-2018) för att utreda om marken är förorenad. Undersökningen visade att marken innehåller föroreningar av bekämpningsmedel. Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark är uppdelade i två typer av markanvändning KM (känslig markanvändning) och MKM (mindre känslig markanvändning). KM innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning.

Enligt Naturvårdsverkets generella riktlinjer innebär bostäder att riktvärden för känslig markanvändning (KM) ska vara utgångspunkten, när behovet av åtgärder för att minska riskerna för människors hälsa och miljön p.g.a. föroreningar bedöms.

Föroreningssituationen bedöms vara möjlig att utreda inom planprocessen och kan åtgärdas innan byggnation.

Planförslag och konsekvenser

I framtiden skall det byggas bostäder inom vissa delar av fastigheten vilket kommer ändra markanvändningen till känslig markanvändning (KM). Området är förorenat och åtgärder kommer att behöva utföras innan lov ges till byggnation vilket styrs med bestämmelsen a1 i plankartan.

Då den nya planen endast tillåter uppförande av rad-, kedje- par- samt flerfamiljshus behöver inte orimligt stora mängder jord transporteras bort på grund av för höga halter av bekämpningsmedel. Rester av bekämpningsmedel finns oftast i översta jordlagret. Det är både miljömässigt en fördel (transporter och material) och även ekonomiskt (deponiavgifter, transporter och material). En total sanering skulle kosta ca 3 gånger mer. Orsaken till att förorda flerfamiljshus istället för villor är att det är mindre vanligt med odlingslotter eller liknade (där jorden måste vara ren) vid flerfamiljshus.

Innan en åtgärd genomförs ska en anmälan i enlighet med 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas till tillsynsmyndigheten.

Startbesked får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningen har avhjälpas. Detta säkerställs med särskild planbestämmelse på plankartan med villkor för startbesked.

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.

Risker

Ras och skred

Nuläge

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i huvudsak av sandig morän.

Planförslag och konsekvenser

Exploatören ansvarar för att erforderliga geotekniska undersökningar genomförs.

Risk för högt vattenstånd

Nuläge

Länsstyrelsen har tagit fram riktlinjer för byggnation i låglänta områden. Riktlinjerna baserar sig på SMHI:s analys av extrema vattenstånd i Blekinge-nutid, år 2050 och år 2100. Hela planområdet ligger över lägsta grundläggningsnivå (på +3 meter över rikets nollplan) förutom en mindre del i södra planområdet. När byggnader ska placeras behöver marknivån vara minst +3 meter över rikets nollplan.

Planförslag och konsekvenser

I planområdets södra del styr planen att lägsta grundläggningssyta är +3 meter över nollplanet samt en bestämmelse för att ytan ska utformas för att fördröja dagvatten vid extremflöde.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Nuläge

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

Planförslag och konsekvenser

En utbyggnad av planområdet bedöms som lämpligt utifrån beräknade partikelhalter för närliggande område med mer utsatthet av partiklar (Villa Fehr). Beräkningarna av partikelhalter i område norr om planområdet resulterade i: Såväl miljökvalitetsnorm, utvärderingströsklar som miljökvalitetsmål bedöms inte överskridas till följd av planens genomförande. Inga ytterligare åtgärder behöver därmed vidtas i det området, varav slutsatsen blir den samma för Västra Nättraby 9:3.

Ett utvecklat gång- och cykelnät kan medföra att fler väljer cykeln vilket även är bra ur miljö- och hälsosynpunkt. Planområdets centrala läge i Nättraby med bra kollektivtrafik minskar även behovet av bil. Tillkommande emissioner från föreslagen bebyggelse bedöms som små.

Vattenkvalitet

Nuläge

Planområdet ligger nära Nättrabyån som utgör en reservvattentäkt till Lyckebyån. Uttaget ligger uppströms planområdet.

Nättrabyån, Östersjön, Lillån utgör en del av vattenförekomsten som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen på vattenförekomsten är god liksom den kemiska ytstatusen.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte påverka Nättrabyån.

Omhändertagande av dagvatten lokalt bidrar till att förbättra kvaliteten på Nättrabyån.

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.

Planförslag och konsekvenser

Miljömålet *God Bebyggd Miljö* främjas genom att förslaget innebär ett mer effektivt utnyttjande av mark och infrastruktur, skapar ökat underlag för service och kollektivtrafik samt ger möjlighet till bostäder i ett attraktivt läge. Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon.

Områdets närhet till kollektivtrafik ger förutsättningar för minskad bilanvändning möjligheten finns att ansluta området till fjärrvärme. Miljömålet *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan* bedöms därmed främjas.

Sanering av förorenad mark främjar miljömålet *Giftfri Miljö*.

Ekosystemtjänster

Nuläge

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som på något sätt gynnar människan. Till exempel att växter renar luft, bin pollinerar grödor eller att vår hälsa ökar i naturen.

Planförslag och konsekvenser

Inom Västra Nättraby 9:3 finns förutsättningar att öka grönskan och vattenspeglar genom fördröjning av dagvatten. En variation i växtmaterialet är att föredra med t.ex. blommande träd och buskar. Även i norra delen av planområdet behålls växtligheten och de äldre träden som skapar en trivsamt miljö och biologisk mångfald.

En dagvattenutredning har tagits fram där ekosystemtjänster som flödesreglering, översvämningsskydd, grundvattenbildning samt vattenrening föreslås.

Behovsbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap skall en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En behovsbedömning för aktuellt planförslag finns framtagna 2018-12-12.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan som enligt PBL 5 kap eller MB 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna kan komma att överskridas och behöver utredas vidare.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.
- Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom buller, markföroreningar och kulturmiljö.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom buller, markföroreningar, översvänningsrisker på grund av skyfall, ljus- och skuggförhållanden och geoteknik. Fortsatt miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej behövas.

Karlskrona kommun har samrått med Länsstyrelsen gällande behovsbedömningen och de är av samma uppfattning.

Karlskrona kommun redogör för synpunkterna under respektive punkt i planbeskrivningen. Behovsbedömningen och länsstyrelsens yttrande bifogas planhandlingarna.

Länsstyrelsen har i samrådet om behovsbedömningen dock framfört följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Riksintressen

Planområdet berörs av influensområde för luftrum och väderradar, MSA-område och område med särskilt behov av hinderfrihet vilket innebär att inga höga byggnader får uppföras i området. Ronneby flygplats, Luftfartsverket samt Försvarsmakten är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser. Före byggstart (då bygglov eller miljötillstånd finns) ska också blanketten *flyghinderanmälan* enligt Luftfartsförordningen SFS 2010:770 skickas in till Försvarsmakten. Flyghinderanmälan avser byggnader och andra föremål (högre än 45 m och belägna inom tätort, högre än 20 meter utanför tätort). För vidare information se www.forsvarsmakten.se där blankett finns.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planförslaget inte bedöms påverka riksintresset negativt.

- Buller

Enligt de nya bullerreglerna i plan- och bygglagen som trädde i kraft 2 januari 2015 är det ett krav att beräknade bullernivåer ska redovisas i planbeskrivningen. Planområdet är påverkat av buller från Mjöviksvägen. Då det är just en bedömning är det lämpligt att kommunen sätter och håller rekommenderade skyddsavstånd till vägar och större bullerkällor samt anger behov av eventuella skyddsåtgärder på plankartan. I kommande planarbete behöver en bullerutredning tas fram som visar en beräkning av bullernivåerna år 2040 baserat på dagens trafikmängd.

- Markföroreningar

Inom detaljplanen har länsstyrelsen identifierat två potentiellt förorenade områden som inte har blivit riskklassade, se bild på sidan 3. Objekten utgörs av handelsträdgårdar som har bedrivits på platsen sedan 1941.

Kommunen har i samband med behovsbedömningen undersökt mark- och grundvattnet på fastigheten med avseende på föroreningar och kommit fram med en riskbedömning samt ett åtgärdsbehov. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen redan vid planeringen har börjat genomföra de analyser av markföroreningens omfattning och innehåll som krävs för att det ska gå att bedöma om marken efter ett avhjälpande är lämplig att bebygga. Länsstyrelsen ser gärna att kommunen vid ett senare skede inkommer med mätbara åtgärdsåtgärder.

- Översvämning

För att kunna utveckla ett långsiktigt hållbart och robust samhälle som aktivt möter klimatförändringar genom att minska sårbarheter och tillvarata möjligheter anser länsstyrelsen att all samhällsplanering numera behöver söka lösningar som både hindrar och lindrar ogynnsamma samhällseffekter av en förändrad klimatsituation. Stigande havsnivåer, extrema högvattenstånd, ökad nederbördsmängd och nederbördsintensitet samt höga flöden i vattendrag är effekter som särskilt behöver beaktas.

Översvämningsutbredningen för Nättraby ån påverkas både av högvattensituation i havet och av höga flöden i vattendraget vilka också kan sammanfalla. Enligt länsstyrelsens rapport *Kombinerade sannolikheter för hög havsnivå och höga flöden i Blekinge län, idag och i framtiden (2017:12)* leder klimatförändringarna till att en sådan kombinerad händelse kan bli vanligare i framtiden.

Planområdet berörs marginellt av översvämningsrisk och länsstyrelsen bedömer att det är liten sannolikhet att det skulle orsaka betydande olägenheter för de planerade bostäderna. Länsstyrelsen vill dock lyfta fram att ambulans, räddningstjänst, hemtjänst och andra måste kunna ta sig fram till bostäderna även vid högt vattenstånd.

- MKN

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

”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål, där luften ska vara så ren att människors hälsa och djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå detta mål är miljö kvalitetsnormer ett av styrmedlen.

Kommunerna har ansvaret att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljökvalitetsnormerna.

Miljökvalitetsnormen för buller gäller omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Den gäller även omgivningsbuller från vissa större, utpekade industrigrenar i de största kommunerna. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte bedöms finnas någon risk att någon miljökvalitetsnorm för luft eller buller överskrids med tanke på förhållandevis låga trafikmängderna på vägarna.

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

Kommunen behöver i kommande planhandlingar utveckla texten om MKN för ytvatten och grundvatten.

- Koppling till miljömålen

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

Kommunen har översiktligt redovisat relevanta miljömål i checklistan och beskrivit hur detalj-planen förhåller sig till dessa vilket länsstyrelsen anser är tillräckligt.

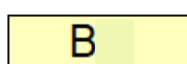
- Natur

Inom planområdet finns äldre uppvuxna ekar som är värdefulla ur natur- och rekreationssynpunkt. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen avser att ta hänsyn till dessa och vill uppmärksamma kommunen om att om skyddsvärda träd påverkas, det vill säga gamla och grova träd (över 80 cm i stamdiameter) samt träd med håligheter, behöver samråd ske med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § MB. Även åtgärder inom område med naturvärden kan kräva samråd enligt 12 kap. 6 § MB.

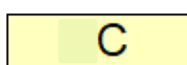
Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

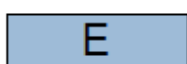
Kvartersmark



Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. Fastigheten får användas för bostadsändamål.

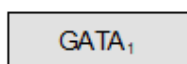


Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. Fastigheten får användas som centrum och omfattas av kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra småskaliga verksamheter och som ska vara lätta att nå.



Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap



Gata, PBL 4 kap. 8 § 1 st. 2 p. Användningen gata används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Fasanstigen planläggs för allmän plats gata vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

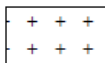
- e₁ 0,0%** Omfattning
Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggrätten inom området där byggnation är möjlig.
- e₂ 0,0** Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet, PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadsarean per byggnadsenhet.
- e₃** Högst 10% av byggnaderna får uppföras med en byggnadshöjd av 12,5 meter därutöver med en maxhöjd på 9,5 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att reglera att det blir en variation av byggnadshöjden inom området.



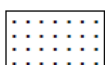
Största takvinkel är angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa takvinkelns maximala lutning.



Högsta byggnadshöjd i meter exklusive skorstenar och antenner mm, PBL 4 kap. 11 § 1 eller 16 § punkt 1. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd.



Endast komplement byggnader PBL 4 kap 11 § 1st. 1p. Endast komplementbyggnad får placeras inom zonen.



Placering

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1st. 1p. Syftet med bestämmelsen är att få ett bebyggelsefritt avstånd på 12 meter från vägområdet enligt Trafikverkets önskemål.

p₁

Placering av byggnader, PBL 4 kap. 16 § 1st. 1p. Syftet med bestämmelsen är att huvudbyggnad inte får uppföras närmre än 4,5 meter från fastighetsgräns så vidare inte det är samordnad sammanbyggd bebyggelse som rad-, kedje- eller parhus över gemensam gräns. Avståndet 4,5 meter är för att minska risk för spridning och skador om brand uppstår. Detta är dock generella riktlinjer. Byggnaders placering behandlas av bygglovsavdelningen och då görs även en bedömning av siktlinjer i förhållande till VGU m.m.

p₂

Placering av byggander, PBL 4 kap. 16 § 1st. 1p. Syftet med bestämmelsen är att garage och carport inte får uppföras närmre än 6 meter från gata där angöring sker. Avståndet 6 meter är för att bilar ska kunna parkera på fastighetens förgårdsmark. Om garage eller carport ej angör från gata gäller p₃ 1 m från fastighetsgräns. Detta är dock generella riktlinjer. Byggnaders placering behandlas av bygglovsavdelningen och då görs även en bedömning av siktlinjer i förhållande till VGU m.m.

p₃

Placering av byggander, PBL 4 kap. 16 § 1st. 1p. Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnad inte får uppföras närmre än 1 meter från fastighetsgräns. Avståndet 1 meter är för att fastighetsägaren ska kunna underhålla sin egen byggnad utan att behöva beträda grannfastigheten. Här gäller inte samma brandskyddsregler då denna typ av byggnader inte nyttjas för långvarig vistelse och inte har samma materiella värde. Detta är dock generella riktlinjer. Byggnaders placering behandlas av bygglovsavdelningen och då görs även en bedömning av siktlinjer i förhållande till VGU m.m.

f₁

Utformning

Friliggande enbostadshus får ej uppföras, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. Inga friliggande villor får byggas eftersom högre krav på sanering av marken då ställs.

f₂

Principer för ensammanhållen gestaltning ska beaktas vid utformning av områdets bebyggelse enligt förklarande text i planbeskrivningen avsnitt

gestaltungsprinciper, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är området ska utvecklas utifrån de gemensamma gestaltungsprinciperna.

Utförande

b₁ Lägsta grundläggningsnivå +3,0 meter över nollplanet, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska anläggas på en sådan höjd att risk för stigande vattennivåer och översvämning pga skyfall bedöms som låg i ett 100 års perspektiv.

b₂ Ytan ska utformas för att fördröja dagvatten vid extremflöde, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.

Mark

n₁ Ekar med en stamdiameter större än 80 cm mätt 1,5 m från marken får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, PBL 4 kap. 10 §. Syftet med bestämmelsen är att behålla värdefulla träd.

n₂ Minst 10% ska användas för dagvattenhantering, PBL 4 kap. 10 §. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för hantering av dagvattnet.

n₃ Minst 40% ska vara infiltrerbar mark, PBL 4 kap. 10 §. Syftet med bestämmelsen är att reglera ytan hårdgjord mark så att vatten ska kunna infiltreras där det faller ner.

Utfart

|) ○ ☞| Utfartsförbud, PBL 4 kap. 9 § – Utmed gång- och cykelvägen längst med Mjöviksvägen och Fasanstigen finns utfartsförbud av trafiksäkerhetsskäl.

Störningsskydd

m₁ Minsta avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5meter, PBL 4 kap. 12 § 1 st. 1p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft, 4 kap. 21 § PBL – Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom 10 år från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförande tiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter denna att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny. Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförandetiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.

u₁

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 § - Syftet med bestämmelsen är att säkerställa områden för befintliga ledningar i mark samt att i vissa fall möjliggöra för nya ledningsdragningar. För Västra Nättraby 9:3 justeras u-området jämfört med gällande detaljplan eftersom det inte överensstämde med ledningarnas läge.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

Marklov krävs för ekar med en stamdiameter större än 80 cm mätt 1,5 m från marken. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st. 3p - Syftet med bestämmelsen är att behålla värdefulla träd.

Villkor för startbesked

a₁

Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän markföreningen har avhjälppts. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st. 1 p. - Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att föreningade områden är fria från föreningar innan byggnation.

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

Detaljplanen omfattar fastigheten Västra Nättraby 9:3 som ägs av privat markägare. Markägaren ansvarar för samtliga kostnader för detaljplaneläggning och eventuell fastighetsbildning i samband med genomförandet av detaljplanen.

Affärsverken i Karlskrona AB är huvudman för elnät, fjärrvärme och optisk fiber inom planområdet.

Bebyggelse inom kvartersmark, genomförs och bekostas av exploatören.

Huvudmannaskap

Planförslaget innehåller både kvartersmark och allmän platsmark. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark i området. Allmän plats inom planområdet förvaltas av Nättraby vägars samfällighetsförening.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal tecknas mellan exploatören och Karlskrona kommun avseende breddningen av Fasanstigen

Tekniska frågor

Utredningar

Följande utredningar har genomförts, översiktlig markteknisk markundersökning, åtgärdsförslag och kostnadsbedömning samt riskbedömning. Fördjupade utredningar och undersökningar som kan komma att behöva utföras inom ramen för det fortsatta planarbetet ansvarar exploatören för.

Geoteknik

Exploatören svarar inom kvartersmarken för de kompletterande geotekniska undersökningar och åtgärder som kan komma att erfordras för uppförandet av byggnader, inklusive radonsäkrande åtgärder.

Parkering

Erforderlig parkering ska lösas inom kvartersmarken.

Avfall

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

Ekonomiska frågor

Kostnader

Fastighetsägaren svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen inom den egna fastigheten samt för utbyggnad av gångbana.

Fastighetsägaren svarar även för saneringskostnaderna inom den egna fastigheten.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

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

Avfallshantering sker i samråd med Affärsverken AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

I anslutning till planområdet, finns befintliga servitut. Dessa kan i vissa fall behöva ändras eller upphävas vid genomförande av detaljplanen.

Eventuella fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggning

Ändrad användning av Västra Nättraby 9:3 kommer innebära att fastighetens andelstal i Nättraby ga:6 måste justeras. Detta ska ske genom överenskommelse med Nättraby vägars samfällighetsförening i enlighet med anläggningsbeslutet.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Eventuell tomtindelning som kan finnas inom planområdet skall upphävs i samband med detaljplanearbetet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

De konsekvenser som detaljplanen har för fastigheten framgår av tabellen samt kartan nedan.

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i kvadratmeter (ca)
Västra Nättraby 9:3	Fastigheten är idag planlagd som handelsträdgård. Området planläggs för BC, bostäder och centrumändamål. Delar av fastigheten planläggs för allmän plats GATA i syfte att bredda Fasanstigen.	Aktuellt område kan överföras	206 kvm
Västra Nättraby 10:3	Marken är planlagd för allmänt ändamål, NATUR. Marken planläggs för allmänt ändamål, GATA.	Det krävs ingen fastighetsbildning för denna åtgärd.	138 kvm

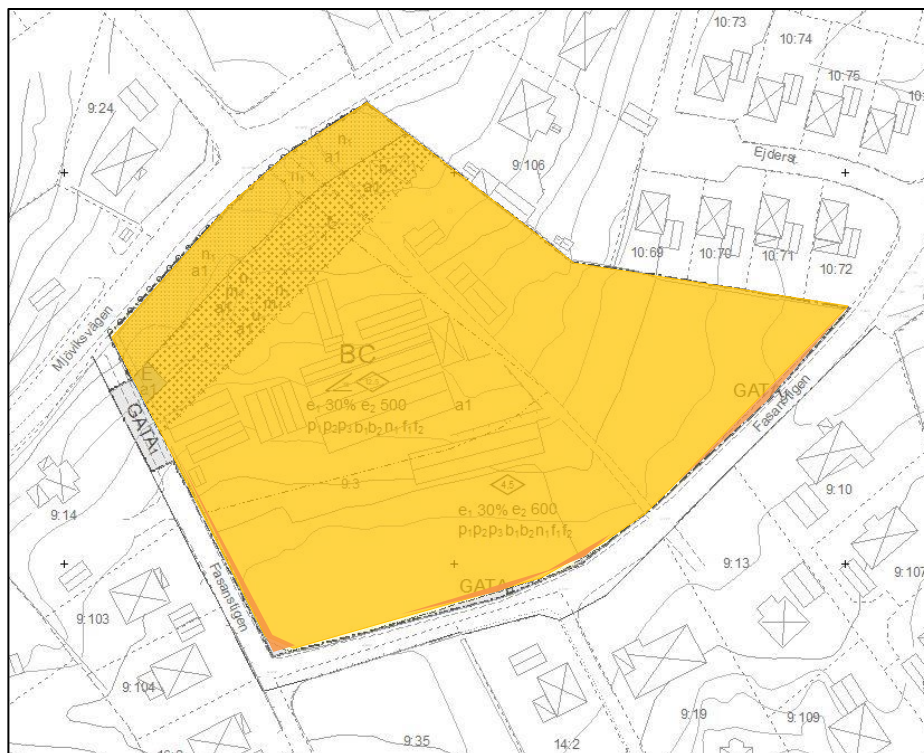


Bild 51. Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser inom planområdet. Västra Nättraby 9:3.

- Privatägd kvartersmark.
- Privatägd mark som omvandlas till allmän platsmark.

Sammanfattande konsekvenser

Planförslaget innebär en förtätning av bostäder och centrumändamål i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen. Planområdet har ett centrumnära läge i Nättraby med god tillgång till kollektivtrafik vilket ger ett minskat behov av bil.

Planområdet ingår i riksintresse för Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt, influensområde för luftrum samt influensområde för väderradar. Bedömningen är att planförslaget inte påverkar riksintresset.

Solstudien visar en liten påverkan av skuggor från föreslagna bebyggelse vilken har anpassas mot befintlig villabebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen skuggar främst sina egna gårdar men även bebyggelsen närmst i öster under vår och höst. Under sommarsolståndet påverkas inte omkringliggande bebyggelse. Att tillskapa mer bostäder centralt bedöms som ett stort allmänt intresse som bedöms väga upp påverkan vad gäller utsiktsförhållandena och skuggning.

Inom planområdet finns det ett antal äldre ekar. Ekar med en diameter på mer än 80 centimeter är av hög bevarandevärde och regleras i planen.

Del av passagen i slutet på Fasanstigen i nordväst avkortas för att kunna angöra de norra delarna av planområdet med teknisk anläggning och infart med bil. En samlad parkering skapar en bilfri miljö i de centrala delarna av planområdet.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar skilde sig mot gällande plan. För att säkerställa området för befintliga ledningar i mark samt möjliggöra för nya ledningsdragningar har en rättelse i planen gjorts så att de överensstämmer med ledningarnas nuvarande läge.

En bullerberäkning har tagits fram som visar att gällande riktvärden för trafikbuller klaras idag samt år 2040.

Då det ska byggas bostäder inom fastigheten kommer det att ändra markanvändningen till känslig markanvändning (KM). Området är förorenat och åtgärder kommer att behöva utföras innan lov ges till byggnation. Startbesked får därför inte ges förrän åtgärder kommit till stånd.

Det bedöms inte finnas någon risk för att någon miljö kvalitetsnorm för luft överskrids. Utsläpp av dagvatten bedöms inte påverka möjligheten att uppnå och bibehålla miljö kvalitetsnormerna i vattenförekomsten.

En dagvattenutredning har gjorts för planområdet och delar av den redovisas i planbeskrivningen. Bestämmelser med exploateringstal, höjdsättning samt ytor för fördröjning och infiltrering av dagvatten har påvisats med egenskapsbestämmelser i planen.

Detaljplanen berör främst miljö målen; *god bebyggd miljö, giftfri miljö och begränsad klimatpåverkan*.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Susanne Johansson, miljöhandläggare

Åsa Olofsson, miljöhandläggare

Anders Klar, kommunekolog

Kristina Stark, förvaltningschef

Eleonor Karlsson, planchef

Ann-Sofie Silverskär, planarkitekt

Hanna Olsson, planarkitekt

Kommunledningsförvaltningen

Mikael Wirbrand, mark- och exploateringsingenjör

Karin Gustafsson, exploateringsingenjör

Drift- och servicesförvaltningen

Jan-Anders Glantz, utredare

Anders Norén, trafikplanerare

Peter Håkansson, rönnätschef

Eleonor Karlsson
planchef

Ann-Sofie Silverskär
planarkitekt