

Detaljplan för fastigheterna Asarum 1:4 och 1:13 m.fl. (Asarums centrum), Asarum, Karlshamns kommun, Blekinge län

PLANBESKRIVNING



Samrådshandling • Utökat förfarande

Samrådsbeslut	BN	2016-02-17
Granskningsbeslut	BN	2016-10-26
Antagandebeslut	BN	20XX-XX-XX
Laga kraft		20XX-XX-XX

Kommunens handläggare: Anna Terning, landskapsarkitekt

Innehållsförteckning

Inledning	3
Planprocessen	3
Tidplan	3
Handlingar	3
Detaljplanen omfattar följande handlingar:	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Bakgrund	4
Syfte och huvuddrag	4
Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken	4
Plandata	4
Läge och avgränsning	4
Areal och markägoförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner	5
Program för planområdet	5
Miljöbedömning	6
Övriga kommunala beslut och utredningar	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
Riksintressen och strandskydd	7
Miljökvalitetsnormer	7
Hälsa och säkerhet	7
Mark- och vattenområden	10
Bebyggelseområden	11
Gator, vägar och trafik	16
Teknisk försörjning	18
Administrativa frågor	20
Genomförandetid	20
Organisatoriska frågor	20
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	20
Avtal	20
Fastighetsrättsliga åtgärder	21
Fastighetsbildning, rättigheter etc.	21
Servitut	28
Ekonomiska frågor	28
Planekonomi	28
Genomförandekonomi, inlösen, ersättning	28
Resurshushållning	28
Medverkande tjänstemän	29

Inledning

En planbeskrivning har till uppgift att beskriva hur planen ska förstås och genomföras. Den ska därför innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen.

Planbeskrivningen ska redovisa planeringsförutsättningarna, planens syfte, hur planen är avsedd att genomföras samt de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser. Om planen avviker från översiktsplanen ska det anges på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelserna.

I planbeskrivningen ska det framgå vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Planprocessen

Planprocessen är en demokratisk process med lagstadgade krav på allmänhetens insyn och medverkan. Planprojektet handläggs enligt utökat förfarande. Detta innebär att under planarbetets gång kommer handlingarna ställas ut på samråd och granskning med möjlighet för alla att ge synpunkter. Handlingarna ställs ut på stadsmiljöavdelningen på Rådhuset i Karlshamn samt på Asarums bibliotek. Handlingarna kommer även att finnas tillgängliga på kommunens hemsida. Detaljplanen följer intentionen i översiktsplanen "Karlshamn 2030" och därför har programskedet hoppats över.

Tidplan

Planarbetet genomförs med utökat förfarande. Programskedet har hoppats över eftersom planförslaget överensstämmer med planeringsmålen i gällande översiktsplan.

En preliminär tidplan har upprättats och ser ut som följer:

- Upprätta samrådshandlingar sep-jan 2015 -16
- Beslut om samråd (BN) feb 2016
- Samråd mars 2016
- Upprätta granskningshandlingar apr-aug 2016
- Beslut om granskning (BN) okt 2016
- Granskning okt-nov 2016
- Beslut om antagande (KF) mars 2017
- Laga kraft tidigast 4 veckor efter antagande

(BN) byggnadsnämnd, (KF) kommunfullmäktige

Handlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000, daterad 2016-10-10.
- Planbeskrivning, daterad 2016-10-10.
- Samrådsredogörelse, daterad 2016-10-10
- Beslutsunderlag för behovsbedömning/avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning, MKB, daterat 2016-01-26.
- Fastighetsförteckning, daterad 2016-02-19, kontrollerad 2016-10-20.
- Grundkarta, skala 1:1000, upprättad 2015, fastighetsredovisningen avser förhållandena 2016-02-19.
- Bullerutredning Storgatan och Granvägen, daterad 2015-11-19
- Asarum centrum – förstudie för utveckling, daterad 2012-03-29
- Storgatan i Asarum, Vectura 2012-11-14, uppdaterad av Sweco 2015-12-02
- Markteknisk undersökningsrapport, Ramböll Sverige AB, daterad 2016-09-06

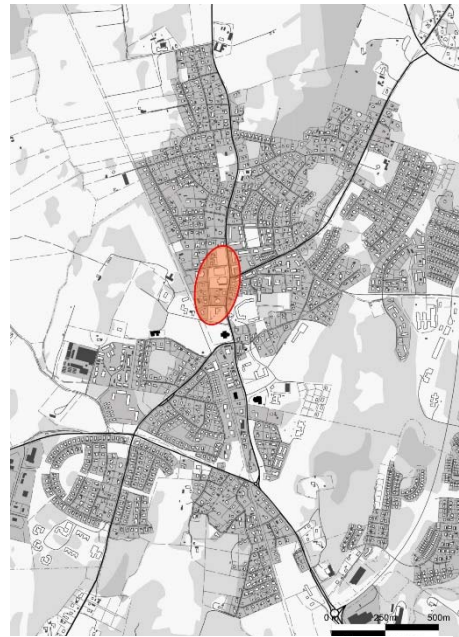
Planens syfte och huvuddrag

Bakgrund

Kommunstyrelsen ansökte den 20 april 2015 om planläggning för att möjliggöra utveckling av Asarums centrum. Detaljplanen är en fortsättning på den förstudie och det utformningsförslag som kommunen utförde och tog fram under 2011-2012, läs mer om detta under rubriken "Övriga kommunala beslut och utredningar" på sidan 6.

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utveckling av Asarums centrum längs med Storgatan. Centrum ska tydliggöras och plats för bland annat ett torg och nya byggnader ska skapas. Bestämmelser och avgränsningar i tidigare detaljplaner ses över och flera fastigheter ges en mer flexibel användning och möjlighet för kompletterande bebyggelse och förtätning. Gång- och cykelvägen i norr och söder ska bindas samman samtidigt som Storgatan ges en annan utformning. För privatägda, bebyggda fastigheter, för vilka planen innebär utökad bygg rätt, kommer planavgift att tas ut i samband med kommande bygglov. Läs mer under rubriken "Planekonomi" på sidan 28.



Planområdets läge i centrala Asarum.

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 miljö kvalitetsnormerna överskrids (MB kap. 5)

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

Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i centrala Asarum och omfattar ett flertal fastigheter. Centralt genom planområdet går Storgatan i nord-sydlig riktning. Planområdet avgränsas i söder av Kyrkogården, i väster av gång- och cykelvägen på Vislandabanen, i norr och i öster av befintlig bostadsbebyggelse och Klockebacksskolan.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är ca 4,5 hektar stort. Fastigheterna Asarum 1:4, 1:81, 1:83, 4:5, 43:1 ägs av kommunen. Fastigheterna Asarum 1:13, 1:15, 1:31, 1:33, 1:45, 1:46, 1:86, 1:89, 1:92, 1:116, 2:96, 5:9, 6:14, 14:6 och 42:3 är privatägda eller ägs av olika företag.



Planområdets avgränsning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

En huvudfråga i översiktsplanen är strävan efter en hållbar utveckling där en social, ekologisk och ekonomisk dimension beaktas. I översiktsplanen presenteras åtta ledord som definierats som viktiga i strävan mot en hållbar utveckling. Genom att förtäta i ett centrumnära läge och möjliggöra till en blandad bebyggelse för flera olika ändamål uppfylls sju av dessa ledord; förtätning, funktionsblandning, hållbara kommunikationer, servicenära, naturnära, god infrastruktur och miljövänlig energi.

Planområdet är utpekad som delområde B1 i kommunens översiktsplan "Karlshamn 2030". Intentionen i översiktsplanen är att centrum ska tydliggöras. Det föreslås därför ny bebyggelse för såväl handel som för bostäder men även ett torg som ska utgöra en självklar samlingspunkt. Översiktsplanen poängterar vikten av att det även i framtiden finns matbutiker, café, bank och annan kommersiell service för ett levande centrum. Nu aktuell detaljplan följer översiktsplanens viljeinriktning. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med kommunens översiktsplan, *Karlshamn 2030*, antagen av kommunfullmäktige den 4 maj 2015.

Detaljplaner

Inom planområdet finns fyra detaljplaner som helt eller delvis blir ersatta av aktuell detaljplan, se kartbild.

Byggnadsplanen B1, vann laga kraft 1960. Den omfattade tidigare största delen av Asarum, men har blivit ersatt i flera olika delar. Inom nu aktuellt planområde anger den allmänt ändamål i två våningar för fastigheterna Asarum 4:5 och 43:1. För den västra delen av fastigheten Asarum 1:13 anges garageändamål medan bostadsändamål anges för den östra. För övriga berörda fastigheter medges bostadsändamål i en respektive två våningar.

I den västra delen av planområdet gäller stadsplanen B34 som vann laga kraft 1975. Den anger allmänt ändamål i en och två våningar för fastigheterna Asarum 1:4, 1:81 och 1:92. För fastigheten Asarum 1:89 anges bostadsändamål i en våning.

För den östra delen av planområdet gäller stadsplanen B45 som vann laga kraft 1979. Den medger bostads- och handelsändamål i två våningar inom nu aktuellt planområde. Planen reglerar placeringen av bebyggelsen genom bestämmelse om att stora delar av fastigheterna inte får lov att bebyggas.

Detaljplanen B69, som vann laga kraft 1995, omfattar endast fastigheten Asarum 1:86. Den anger handelsändamål till en totalhöjd om 42 meter över nollplanet. På den västra delen av fastigheten råder byggnadsförbud.

Program för planområdet

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program, plan- och bygglagen 5 kapitel 10 §. Programskedet har, i aktuellt planärende, inte bedömts behövas för att underlätta planarbetet.



Kartan redovisar gällande detaljplaner B1 (orange), B34 (grön), B45 (gul) och B69 (blå). Prickad linje illustrerar aktuellt planområde.

Miljöbedömning

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” daterad 2015-11-04.

Övriga kommunala beslut och utredningar

2001 tog Vägverket konsult tillsammans med Landskapsgruppen Öresund AB fram ett skissförslag till miljöprioriterad genomfart och ny torgyta på Storgatan i Asarum. Huvuddragen i förslaget var att skapa en smalare gata, med sänkt hastighet, som kantas av ett tydligare centrumtorg och en sammanbindande separerad gång- och cykelväg. Därigenom skulle centrum tydliggöras och trafikanter och besökare skulle förstå att bykärnan var nådd. Det föreslogs även att entrén till Badhusparken skulle annonseras från Storgatan och centrum. En enklare ortsanalys gjordes som visade att material som granit, stengärdesmurar och smide är karaktärsbildande och ortsspecifikt för Asarum.

Strategiska enheten fick 2011-04-25 uppdraget att samordna en förstudie för utveckling för Asarums centrum. Syftet var att finna idéer och former för nytänkande och framtida omvandling av såväl offentliga som privata miljöer och lokaler samtidigt som boendefrågorna vägdes in i sammanhanget. Studien startades upp med dialogmöte i Asarum där engagerade fastighetsägare, företagare och enskilda bjöds in att delta. Samtidigt startades, tillsammans med utbildningsenheten, en skoluppgift med temat utveckling av Asarums centrum, i högstadielklasserna i Asarum. Idéerna från dialogmötet och skoluppgiften vidareutvecklades i grupper med olika teman. De olika temagrupperna inriktade sig på: Boende; Barn, unga och äldre; Storgatan; Badhusparken och Torgyta. Resultatet från förstudien och inkomna synpunkter har sammanställts i en rapport daterad 2012-03-29. Några av de förslag som lades fram finns sammanfattade i rutan nedan.

- Skapa torgyta vid gamla ICA
- Cykelväg genom centrum
- Fler centralt placerade bostäder
- Bättre tillgänglighet till Badhusparken
- Rusta upp biblioteket på Dyks väg och ha längre öppettider
- Fler övergångsställen
- Plantering längs gatan
- Lastzoner längs Storgatan måste vara kvar för verksamheterna där
- Fler korttidsparkeringsplatser, gärna på båda sidor av Storgatan

Under år 2012 tog Vectura fram ett utformningsförslag för Storgatan. Detta arbete gjordes som en fortsättning på förstudien och resulterade i ett behov av ny detaljplan för att bland annat lösa vissa fastighetsrättsliga frågor.

Byggnadsnämnden beslutade 2015-05-27 att ställa sig positiv till detaljpaneläggning av Asarums centrum. Planavtal avseende planarbetet upprättades 2015-09-11 mellan Karlshamns kommun och Säljfast Olofström genom Frank Arnesson.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Riksintressen och strandskydd

Planområdet berör inga riksintressen och ligger inte inom strandskyddat område.

Miljökvalitetsnormer

Planerad bebyggelse kommer att tillföra trafik till området, men inte i den mängden att det anses medföra någon betydande påverkan på befintlig bebyggelse ur luftkvalitetsperspektiv. Den föreslagna detaljplanen bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller (SFS 2004:675) eller utomhusluft (SFS 2001:527) överskrids.

Hälsa och säkerhet

Buller

Plan- och bygglagen och miljöbalken har samordnats när det gäller buller och bostäder. Från och med den 2 januari 2015 ska beräknade värden för omgivningsbuller redovisas i planbeskrivningen. Detaljplanen ska uppfylla de riktlinjer för väg- och spårtrafik som anges i förordningen om trafikbuller (SFS 2015:216). Enligt riktvärdena bör buller från vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalentnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om ovanstående ljudnivåer ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en tyst sida där: 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasad.

Bullerberäkningar har gjorts vid Storgatan och Granvägen vid fastigheten Asarum 1:116 där ny bebyggelse föreslås. Även den framtida situationen bör beaktas, varför beräkningar har gjorts på prognosticerad trafikmängd om 20 år. Beräknade bullernivåer redovisas i tabellen nedan:

Gata	Ekvivalent ljudnivå idag	Maximal ljudnivå idag	Ekvivalent ljudnivå om 20 år	Maximal ljudnivå om 20 år
Storgatan	60 dBA	81 dBA	61 dBA	81 dBA
Granvägen	51 dBA	84 dBA	55 dBA	84 dBA

Trafikmätningar ligger till grund för bullerberäkningarna och dessa visar att hastigheten endast uppgår till 30 km/h i mätpunkten på Storgatan. I denna hastighet är det buller från motorerna som orsakar det övervägande bullret och sänkning av hastigheten har ingen påverkan på bullernivåerna. När områden i väster exploateras i enlighet med gällande detaljplan B87 är det meningen att anslutning ska ske via Granvägen. Om så sker kommer trafikmängden på Granvägen att öka väsentligt, vilket måste beaktas när ny bebyggelse föreslås inom nu aktuellt planområde. I den beräknade ljudnivån för Granvägen om 20 år har den uppskattade trafikmängden från utbyggnadsområdet i väster därför räknats in.

Föreslagen förändring och konsekvenser

Riktvärdet 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid husfasad överskrids idag längs Storgatan med 5 dBA. För att andelen människor som utsätts för bullerstörningar inte ska öka, bör möjligheter till kompensationsåtgärder alltid studeras när riktvärdena inte kan uppnås och det saknas alternativa lokaliseringar. Sådana åtgärder bör i första hand utföras inom aktuella bostadsprojekt och kan då regleras i detaljplanen.

I de allmänna råden anges vidare att nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55–60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vänd mot tyst eller ljuddämpad sida.

En byggnad på fastigheten Asarum 1:116 längs med Storgatan har en avskärmande effekt så att tyst sida skapas i väster. Detta regleras i plan genom bestämmelse om att ”Byggnader ska placeras så att en sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås vid fasad” (p). På så sätt fungerar byggnaden som

en skärm mot Storgatan och en tyst sida i väster skapas, där även uteplats anordnas. I enlighet med förordningen om trafikbuller ska minst hälften av bostadsrummen per bostad vara vända mot väster. Detta regleras genom planbestämmelse (m) ”Bostadslägenheter ska ha minst hälften av bostadsrummen och uteplats vänd mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad”. Denna bestämmelse gäller för samtliga fastigheter längs med Storgatan utom Asarum 43:1 där Kyrkskolan ligger. Denna byggnad ligger på ett så långt avstånd från vägen att riktvärdet vid fasad uppfylls och ny bebyggelse tillåts inte närmare vägen.

Den prognostiserade bullernivån utgår från att mängden fordon med bensin och dieseldrivna motorer ökar i samma taks som tidigare. Med större andel eldrivna motorer kommer bullernivåerna inte att uppnå så höga nivåer som redovisade värden.

Förorenad mark

Inom planområdet

På fastigheten Asarum 1:13 bedrevs det under 1960–70-talet bensinstationsverksamhet. En miljöteknisk markundersökning gjordes för SPIMFAB av Golder Associates AB under 2012. Analys av tagna jordprover påvisade inte halter över SPI:s branschrekommendationer för mindre känslig markanvändning. De obebyggda ytorna i väster och öster är asfalterade och används idag för parkering och avlastning. Det finns idag en tandläkarmottagning på fastigheten. Detta innebär att det kan finnas föroreningar, främst kvicksilver, i avloppsledningarna.

Inom fastigheten Asarum 1:46 finns två noteringar i Länsstyrelsens inventering av potentiellt förorenade områden. Det ena objektet är identifierat som en drivmedelsanläggning (ID 110040) och det andra som en bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier (ID 110016). Fastigheten är bebyggd med enbostadshus i vilket blomsterhandel bedrivs idag. Enligt uppgifter från sonen till tidigare ägare byggdes befintligt byggnad 1898 av en äldre släkting, som då drev en lanthandel där. 1940-1962 bedrevs det cykelverkstad i sidobyggnaden, där även mopeder såldes. Denna lades ned då Sonjas blommor startades. Anledningen till att verksamheten registrerats som bilverkstad var att cykelverkstäder skulle ingå enligt direktivet vid det tidiga inventeringsarbetet. Enligt länsstyrelsens uppgifter har det sålts fotogen, rödsprit och bensin vid lanthandeln. Bensinpumpen stod långt ute vid vägen och marken där pumpen troligtvis stod exproprierades så småningom av kommunen när Storgatan skulle breddas. I samband med breddningen höjdes vägnivån med ca 50 cm.

Inom fastigheten Asarum 1:86 finns en notering om drivmedelshantering från Länsstyrelsens inventering. Här bedrevs taxiverksamhet fram till 1970-talet då dagligvaruhandel byggdes. Bensinpumpen tillhörde taxiverksamheten och flyttades med denna. På fastigheten Asarum 1:86 har SPIMFAB gjort en förstudie (ID 110041). Fastigheten planlades 1995 för handelsändamål och befintlig verksamhet utgörs av dagligvaruhandel (Coop). Det står ingenting om förorenad mark omnämnt i detaljplanen från 1995. De obebyggda ytorna i väster och söder är asfalterade och används för parkering.

På fastigheten Asarum 42:3 har det funnits en drivmedelsstation ut mot Froarpsvägen, vilket gamla fotografier från 1950-talet bevisar. Stationen lades ned under 1960-talet.

Utanför planområdet

På fastigheten Asarum 1:10, direkt norr om planområdet, finns en notering om tidigare bilvårdsanläggning (ID 110039). Fastigheten är idag planlagd för och bebyggd med ett enbostadshus.

Inom fastigheten Asarum 33:1, i det som nu är Badhusparken, strax öster om planområdet fanns tidigare en trolig grustäkt, Kurrebodahålan. Grustäkten var vattenfylld stora delar av året och enligt uppgifter i kommunens avfallsplan fungerade området på ca 1000 kvm, som allmän avstjälningsplats från hushåll och handel under 1930-34. Avstjälningsplatsen förbjöds 1934 på grund av föroreningsrisk men lär ha använts ytterligare flera år. Den exakta placeringen är osäker. Om föroreningar från denna har spridit sig till planområdet är i dagsläget okänt.

Föreslagen förändring och konsekvenser

Samtliga tankstationer i Asarum låg utmed Storgatan och Froarpsvägen. Inom fastigheten Asarum 42:3 planläggs all mark mellan befintliga byggnader och Storgatan/Froarpsvägen som allmän plats väg, i syfte att möjliggöra ny gestaltning av Storgatan. Vägar, gator, torg och allmänna parkeringsplatser utgör markanvändningar där människor vistas en kortare tid och där risken för exponering är liten. Saneringsnivån är därför lågt definierad som "Mark med litet utnyttjande" och det finns inga riktvärden kopplade till denna saneringsnivå.

För den obebyggda fastigheten Asarum 1:116 har en översiktlig miljöteknisk markundersökning gjorts, se bilaga 2 Miljötekniskt PM i Markteknisk undersökningsrapport, Ramböll Sverige AB, daterad 2016-09-06. På fastigheten påträffades föreningar av PAH:er i två punkter där de bedöms utgöra en risk för både människa och miljö och därför kommer att behöva åtgärdas i samband med ändrad markanvändning. Föreningarna är endast grovt avgränsade i plan och djup och inför vidare planering bör en avgränsande undersökning göras. En skriftlig anmälan måste lämnas in till tillsynsmyndigheten innan efterbehandlingsåtgärder eller schaktningsarbeten påbörjas.

För fastigheterna Asarum 1:13, 1:46, 1:86 och 1:116, där det finns förorenad mark och potentiellt förorenad mark inom kvartersmark, anges planbestämmelse på plankartan som villkorar startbesked (a) "Startbesked får inte ges förrän eventuella markföreningar har avhjälppts. Skyltar och mindre fasadförändringar mm som inte berör marken undantas". Såväl bygglov som marklov får därmed beviljas men startbesked får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföreningar har avhjälppts till den nivå som Naturvårdsverkets generella riktvärden anger. I de fall bygglovet gäller bostads- eller vårdändamål ska riktvärden motsvarande känslig markanvändning uppfyllas. Gäller bygglovet handels-, kontors-, hotell samt andra centrumändamål ska riktvärden motsvarande mindre känslig markanvändning uppfyllas. Det är Naturvårdsverkets generella riktvärden som gäller den dag planen vinner laga kraft som ska uppfyllas. Markprovtagningar kommer att krävas i samband med bygglov. I de fall förorenade massor upptäcks ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kapitel 11 § miljöbalken. Om grävning i förorenade massor ska äga rum ska en anmälan om detta, enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, lämnas till tillsynsmyndigheten. Godkännande från tillsynsmyndigheten att föreningarna har avhjälppts krävs innan startbesked kan ges. Då bygglov endast gäller skylt eller mindre fasadförändring, exempelvis takkupa eller dylikt, som inte berör mark ställs dock inte krav på att marken saneras. Detta undantag görs för att underlätta mindre förändringar av befintliga byggnader.

Om avloppsledningarna på Asarum 1:13 saneras ska tillsynsmyndighet och kommunens VA-enhet meddelas för att säkra att föreningar inte kommer ut i kommunens ledningssystem.

Radon

Radonundersökning är inte gjord. Enligt kommunens översiktliga flygstrålningskarta utgör marken inom planområdet lågriskområde vad avser radon. Man kan dock inte utesluta förhöjd risk för markradon lokalt.

Föreslagen förändring och konsekvenser

Då radonfrågan regleras i Boverkets byggregler (avsnitt 6:23) bevakas frågan i bygglovsskedet. Vid radonförekomster ska byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc.

Risker på grund av förändrat klimat

Ett framtida förändrat klimat kan bland annat ge upphov till ökade nederbördsmängder och mer intensiva och långvariga nederbördsperioder. Höga vattenstånd medför risk för ras och skred, erosion samt översvämningar. Hänsyn till detta måste tas vid planläggning av nya områden. Planområdet har idag en nivå över +30 meter över nollplanet. Det finns inga noteringar om risk för ras och skred inom planområdet och området är inte utsatt för översvämningensrisk. Med ett varmare klimat blir risken för värmeböljor större och därmed ökar behovet av svalka.

Föreslagen förändring och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen kommer inte att innebära några förändringar som ökar riskerna på grund av framtida förändrat klimat. Genom att planera in gröna ytor vid tillkommande och befintlig byggnation kan dagvatten stoppas upp och ge en jämnare belastning på ledningsnätet. Vegetation har även en svalkande effekt vid värmeböljor och är därför positivt för mikroklimatet. Inom planområdet finns större asfalterade parkeringsytor som under sommarhalvåret kan bli mycket varma. För att dämpa denna effekt är det positivt om träd och buskar planteras i närheten.

Farligt gods

Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och föremål som har sådana farliga egenskaper att de kan orsaka skador på människor, miljö eller egendom om de inte hanteras rätt under en transport. Storgatan, genom Asarum och planområdet, är inte utpekad som farligt godsled men det finns inskränkningar för transport av farligt gods. Detta innebär att viss transport av farligt gods får ske. Ca 350 m norr om planområdet finns en bensinstation.

Föreslagen förändring och konsekvenser

Storgatan trafikeras endast av fordon med destination i orten eller i dess närområde, då vägen inte är en direktlänk till annan större ort, och därmed inte utgör genomfartsled. De transporter med farligt gods som belastar Storgatan utgörs således endast av fordon med målpunkt i eller strax utanför Asarum, exempelvis transport av eldningsolja till enskilda villor. Samtliga fastigheter längs med Storgatan, utom Asarum 1:116, är bebyggda. En ytterligare byggnad på denna fastighet medför inte högre risk för transporter med farligt gods. Intentionen med planförslaget är bland annat att ge möjlighet till en förändrad gatumiljö genom centrala Asarum. Vägen föreslås smalnans av för att ge utrymme till cykelväg på östra sidan. Vägen kommer att utformas som gångfartsområde med upphöjd körbana och avvikande markbeläggning, vilket har en hastighetssänkande inverkan. Läs mer om detta under "Vägnät" på sidorna 15-16. Det finns även möjlighet att skylta med genomfartsförbud för tunga lastbilar genom planområdet. Bensinstationen i norr kan nå norrifrån från riksväg 29, som är utpekad led för farligt gods, via Tostarpsvägen, och på så sätt undvika dessa transporter genom centrum.

Mark- och vattenområden

Mark och vegetation

Planområdet är beläget i centrala Asarum och är ianspråktaget för bebyggelse. Stora delar av marken är hårdgjord i och med byggnader, vägar och parkeringar. Gröna ytor finns i de privata trädgårdarna, runt banken och till viss del på skolgården vid Kyrkskolan. Inom fastigheten Asarum 1:81, väster om den gamla fritidsgården, finns uppvuxna träd som skapar en tilltalande lummighet till nuvarande förskoleverksamhet. Närmaste allmänt tillgängliga parkområde är Badhusparken öster om planområdet.

Hela Prästgårdsallén kantas av högresta parklindar. Alléer omfattas av biotopskydd enligt miljöbalken och här finns även några skyddsvärda träd. Enligt kommunens grönstrukturplan har träden jämn och bra kvalitet och allén ingår i ett grönt stråk i östvästlig riktning genom Asarum. Det finns inga rödlistade arter utpekade i området.



Prästgårdsallén i planområdets södra del innefattar träd med skyddsvärde.

Föreslagen förändring och konsekvenser

Vid planering av ny bebyggelse är det bra om så stora ytor som möjligt användas till grönyta och vegetation. Det mjukar upp miljön och medför värdefulla värden för samhället så som en trivsammare

utemiljö, bättre mikroklimat, möjlighet för ökad biologisk mångfald. Gröna ytor absorberar dessutom vatten och minskar därmed belastningen på dagvattennätet.

Planförslaget medför ingen förändring på Prästgårdsallén och de träd som kantar gatan. För att säkra trädens välbefinnande och skydda mot åtgärder som skulle kunna skada trädens rötter reglerar en planbestämmelse (n) ”Marken är avsedd för träd” markens anordnande fem meter norr om träden.

Geotekniska förhållanden

I den västra delen av planområdet består jordarten av sand, medan den i norr och sydost består av morän. I den nordöstra delen består jordarten av isälvs sediment. Vid fastigheten Asarum 4:5, i sydost, går berget i dagen. Bergarten utgörs av granodiorit. I stort sett hela planområdet är bebyggt eller på annat sätt ianspråktaget.

Ramböll Sverige AB har gjort en översiktlig geoteknisk undersökning för fastigheten Asarum 1:116, se Markteknisk undersökningsrapport, daterad 2016-09-06. Hela fastigheten är asfalterad och under asfalten följer fyllnadsmaterial av huvudsakligen sand till ett djup av 0,03-0,8 m under markytan. Under fyllnadsmassorna finns sand och finsand med inslag av grus, morän och lera.

Fornlämningar

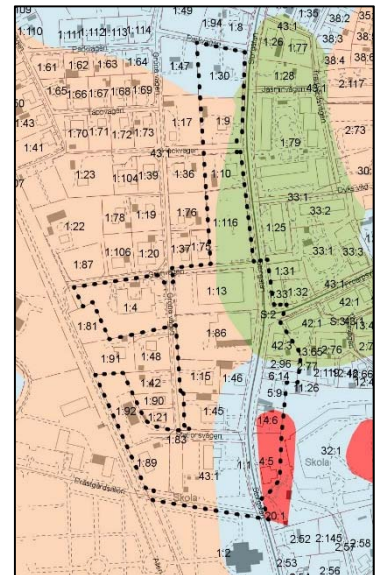
Det finns inga kända fornlämningar inom själva planområdet men i söder, inom begravningsplatsen finns ett objekt som är registrerat i fornminnesregistret. Eventuella fynd i samband med anläggningsarbeten ska omgående anmälas till länsstyrelsen enligt bestämmelserna i kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen i Asarums centrum är blandad såväl i ålder som i storlek och visar inte på någon sammanhängande byggnadskultur.

I söder finns äldre institutionslika byggnader som vita skolan, kyrkskolan och Sparbanken. Vita skolan byggdes 1847 och innehöll då både skolsal, lärarbostad, fattig- och sockenstuga. Sedan 1935, då skolverksamheten flyttade till röda skolan (numera kallad kyrkskolan) och den kommunala administrationen flyttade in i byggnaden, har en rad olika verksamheter inrymts i byggnaden, som därmed har haft en central roll i Asarums samhälle. Byggnaden är reslig i två och en halv våningar, med fasader i ljusgrå puts och vita detaljer runt fönstren, vilket ger en stilren gestaltning. Kyrkskolan byggdes år 1900 och byggdes till 1935. Det massiva Sparbankshuset byggdes 1899 efter ritningar av Svante Svensson. Både bankhuset och kyrkskolan har en påkostad arkitektur och sätter sin prägel på samhället. Kyrkskolan är ett exempel på bygdens tegelarkitektur från seklets början med bearbetad tegelmurning, spetsbågefriser och ljusputsade blinderingar och står omnämnd i ”Kulturminnesvårdsprogram för Blekinge län” från 1983.



Karta över olika jordarter inom planområdet, som markerats med punktrickad linje.



Vita skolan



Kyrkskolan



Sparbankshuset

Den gula putsade byggnaden på fastigheten Asarum 14:6 är byggd 1929 och har ett starkt uttryck i sin utformning och dekoration, med inslag av 20-tals klassicism och jugend. Detta utgör en viktig karaktärsbyggnad i Asarums centrum och särskilt värdefullt är de putsade fasaddekorationerna och frontespisens särpräglade konstruktion (se bild nedan). I västra delen av planområdet finns ett konvalescenthem från 1905. Detta var i bruk fram till 1968 då verksamheten flyttade till Karlshamn. Efter det har byggnaden använts som samlingslokal, fritidsgård och som nu inrymmer förskola och pensionärsverksamhet. I norr ligger enbostadshus och mitt emot Storgatans korsning med Froarpsvägen ligger relativt stora enplansbyggnader med handel, gym och tandläkare. Norr och väster därom finns stora öppna ytor för parkering och varumottagning. Längs med Storgatan finns i södra delen av planområdet mindre byggnader inrymmande olika typer av affärsverksamhet. I norr kantas vägen av flerbostadshus i två till tre våningar, varav något med handel i bottenplanet.



Karaktärsbyggnad Asarum 14:6



Gamla fritidsgården, Asarum 1:4



Glasögonhuset, Asarum 42:3



Coop, Asarum 1:86



Blomsterhandel, Asarum 1:46



Motiva, Asarum 1:13

Föreslagen förändring och konsekvenser

På grund av områdets centrala läge bör en hög arkitektonisk ambitionsnivå på den tillkommande bebyggelsen eftersträvas. Generellt i planområdet bekräftas befintliga förhållanden och användningen av fastigheterna ges en högre flexibilitet genom att reglera flera olika ändamål.

Användningsändamål

Bebyggelse för centrumändamål, bostäder, vård, smådjursklinik och tillfällig vistelse (**CBDL₁O**) medges för fastigheterna Asarum 1:13, 1:15, 1:45, 1:46, 1:86 och 1:116 och för fastigheterna öster om Storgatan, söder om Froarpsvägen. För fastigheterna Asarum 1:4, 1:81, 1:89, 43:1 och del av 1:83 medges användningsändamålen skola, kontor, bostäder, smådjursklinik och tillfällig vistelse (**SKBDL₁O**). Fastigheten Asarum 1:92 planläggs för kontor och tekniska anläggningar i enlighet med dagens användning men ges även möjlighet att utvecklas för bostäder (**KEB**). Den del av fastigheten Asarum 1:83 där befintlig nätstation ligger planläggs för tekniska anläggningar (**E**). Vad de olika användningsändamålen innebär enligt "Boverkets Allmänna Råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan" framgår av nedanstående tabell.

C	Centrum	All sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Där ingår butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, teatrar, bank, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, café, hotell med mera.
B	Bostäder	Olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement, såsom parkering, tvättstuga, förråd mm ingår.
K	Kontor	Kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering

D	Vård	Vårdverksamhet som avser människor och som bedrivs i särskilda lokaler exempelvis vårdcentral och tandläkare.
L1	Smådjursklinik	Precisering av ändamålet odling och djurhållning som medger djurvård exempelvis veterinärklinik.
O	Tillfällig vistelse	Alla typer av tillfällig övernattnings som bed & breakfast, vandrarhem, boende för nyanlända. Även konferenslokaler.
S	Skola	Fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet.
E	Tekniska anläggningar	Tekniskt ändamål såsom nätstationer och pumpstationer mm.

Höjd

Höjden på bebyggelsen regleras genom planbestämmelse om nockhöjd över grundkartans nollplan.

Fastigheter längs med Storgatan ges möjlighet till bebyggelse med en höjd på, +50 meter över grundkartans nollnivå, vilket är högre än befintlig bebyggelse idag, med undantag för byggnaden på Asarum 14:6. Detta görs för att ge en mer stadsmässig karaktär och för att ge möjlighet till förtätning i centrumnära läge. +50 meter innebär här maximalt tre våningar, vilket möter upp den intelligande byggnaden på Asarum 42:1 söder om Froarpsvägen samt bebyggelsen på Asarum 1:25, mitt emot Asarum 1:116. Undantag för denna nockhöjd utmed Storgatan görs dock för Kyrkskolan, Vita skolan och Sparbankshuset, (Asarum 43:1, 4:5 och 1:45) som idag har en nockhöjd på knappt +45 meter. För att inte möjliggöra ytterligare våningar på dessa byggnader regleras därför nockhöjden för dessa fastigheter till +45 meter.

För fastigheterna Asarum 1:13 och 1:86 medges en nockhöjd på +50 meter i den östra delen, vilket skulle ge möjlighet till ytterligare två våningar mot Storgatan. För att inte skapa för stora volymer som inte skulle smälta in i den övriga miljön tillåts denna höjd endast på del av befintlig bebyggelse. Den angivna ytan medger dock att nya våningsplan dras in något från fasadlinjen vilket beror på bullersituationen längs med Storgatan. Den högre höjden tillsammans med en något ökad exploateringsgrad skulle kunna ge karaktären av mer centrumlik bebyggelse och en mer stadsmässig gatubild. Det skulle även möjliggöra ca 15 nya lägenheter per fastighet. För den västra delen av dessa båda fastigheter bekräftas befintliga höjdförhållanden och nockhöjden sätts till +43 meter.

För fastigheten Asarum 1:116 innebär en nockhöjd på +50 meter en byggnad i tre våningar mot Storgatan i öster och tre och en halv till fyra våningar mot väster. Detta ger ca 25 nya lägenheter. För övriga fastigheter inom planområdet bekräftas nuvarande höjdförhållanden och ges en nockhöjd mellan +42 och +43 meter. Nockhöjden på eventuella komplementbyggnader på fastigheten Asarum 43:1 får vara högst 4 meter.

Exploateringsgrad och prickmark

Exploateringsgraden (**e00**) anges i form av ”Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean”.

För fastigheten Asarum 1:92 regleras exploateringsgraden till 20 %, och för fastigheterna Asarum 1:13 och 1:86 till 45 %, vilket är något högre än befintlig situation. Därmed bekräftas befintlig bebyggelse och utrymme för viss utökad byggnadsvolym tillåts.

För Asarum 43:1, Kyrkskolan, regleras bebyggelsen genom prickad mark och korsmark. Dessa beteckningar innebär att marken inte får byggas, respektive endast får byggas med komplementbyggnader. På så sätt skapas en buffert kring Kyrkskolan och därmed bevaras dess dominans över omgivningen. Ett område söder om den befintliga skolbyggnaden har dock lämnats utan dessa bestämmelser för möjlighet till mindre tillbyggnad. Eventuell komplettering ska göras med stor respekt för det kulturhistoriska värdet, se vidare under rubriken ”Skydds- och varsamhetsbestämmelser” på nästa sida.

För övriga fastigheter regleras exploateringsgraden till att 40 %. För några fastigheter innebär det endast komplettering med en mindre byggnadsvolym, medan det för andra fastigheter innebär att en större byggnad kan tillkomma. Detta beror på hur till hur stor del fastigheten som är byggd idag. För

Asarum 4:5, Vita skolan, ska marken vid skolans norra gavel hållas fri från bebyggelse för att bibehålla intrycket av skolbyggnaden som en iögonfallande solitär. Detta regleras med prickad mark i ett område som sträcker sig 20 m norr om den norra gaveln.

Utseendebestämmelse

För fastigheten Asarum 1:4, gamla fritidsgården, regleras utseendet på eventuellt tillkommande byggnader så att de smälter in i den befintliga miljön. Planbestämmelse (f) reglerar detta ”Tillkommande byggnader ska anpassas till befintlig byggnad vad gäller karaktär, volym och skala”.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Den kulturhistoriskt värdefulla Kyrkskolan, Asarum 43:1, bevaras genom skyddsbestämmelse om rivningsförbud (r) ”Byggnad får inte rivas”. Skyddsbestämmelsen (q₁) ”Befintliga detaljer såsom den bearbetade tegelmurningen, spetsbågefrisen och de putsade blindingarna ska bevaras” syftar till att bevara byggnadens karaktärsdrag men ändå ge möjlighet till utveckling.

Vita skolan, Asarum 4:5, är av stort kulturhistoriskt värde och ges därför skyddsbestämmelse om rivningsförbud (r) ”Byggnad får inte rivas”. Skyddsbestämmelsen (q₂) ”Befintliga detaljer såsom gesimsen vid takfoten ska bevaras” syftar till att bevara byggnadens karaktärsdrag men ändå ge möjlighet till utveckling.

Även karaktärsbyggnaden på Asarum 14:6 ges varsamhetsbestämmelse för att bevara befintliga fasaddetaljer och frontespis ”Byggnadsverkets värden vad gäller detaljer såsom putsade fasaddetaljer och frontespisens särpräglade konstruktion ska bevaras.” (k).

Verksamheter och service

Längs med Storgatan finns det ett antal handlare med butiker så som Coop, blomsterhandel, tobaksaffär, optiker och café. Det finns även gym, tandläkare och bank inom planområdet. Inom fastigheten Asarum 1:4 finns en förskola med två avdelningar och lokaler som används för pensionärsverksamhet. Inom fastigheten Asarum 43:1 ligger kyrkskolan, som idag dock står utan verksamhet. Det finns idag stor efterfrågan på nya förskolor inom Asarum.

Direkt söder om planområdet ligger Asarums kyrka omgärdad av kyrkogården. Här finns även bland annat pastorexpedition och församlingssal.

Föreslagen förändring och konsekvenser

Inom planområdet förslås möjlighet för befintliga verksamheter att utvecklas och nya att etableras. Det är önskvärt med blandade funktioner för att skapa liv och rörelse i centrala Asarum och framförallt längs med Storgatan, som utgör centrumvägen. Därför medges bland annat; centrum, vård, handel, kontor och förskola. Detta ger också flexibilitet och gör att planen kan vara aktuell under en längre tid.

Längs med Storgatan vore det positivt med en högre våningshöjd i gatuplanet för att kunna erbjuda publika verksamheter och för att upprätthålla en stadsmässighet ut mot vägen. Genom att tänka på detta redan från början ges en mer flexibel användning av byggnaderna och våningsplanets höjd kan anpassas utifrån den verksamhet som ska utföras. Bottenvånings rumshöjd, räknat från överkant färdigt golv till underkant mellanbjälklagsstomme, bör därför vara minst 3,30 meter mot gata.

Lek, rekreation och naturmiljö

Inom planområdet finns inga särskilt utpekade allmänna lekområden i form av lekplats med tillhörande redskap. Skolgården vid Kyrkskolan samt utegården vid förskolan möjliggör dock för lek under de tider då det inte är någon verksamhet. Största delen av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor eller privatägda fastigheter. Gröna ytor finns i de privata trädgårdarna, runt banken och till viss del på skolgården vid Kyrkskolan. Hela Prästgårdsallén kantas av högresta parklindar. Läs mer om de gröna ytorna under ”Mark och vegetation” på sidan 10.

Öster om planområdet ligger Badhusparken. Parken är en liten pärla, med vackra planteringar och frodig grönska tack vare magnolior och japanska körsbär. Här finns även öppna gräsytor, boulebana och en vattentrappa som leder ner till en centralt placerad damm. Vid dammen står skulpturen Lur-ring av Ulf Sjöberg. Parken är i dagsläget något undanskymd och entrén från Storgatan otydlig.



Badhusparken ligger strax öster om planområdet.

Föreslagen förändring och konsekvenser

Genom att tydliggöra entrén till Badhusparken skulle fler hitta dit och dess sociala värde öka.

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. Också den allmänna platsmarken ska utformas med hänsyn till möjligheterna för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda den. Inom planområdet finns goda möjligheter att lösa tillgängligheten på både allmän platsmark och kvarteretsmark. Topografin inom planområdet är flack och hindrar inte att full tillgänglighet uppnås. Nästan alla affärslokaler längs med Storgatan har dock trappor upp till entréerna.

Föreslagen förändring och konsekvenser

Tillkommande bebyggelse ska vara tillgänglig, vilket säkerställs i bygglovsskedet. Då Storgatan görs om ska befintliga entréer tillgänglighetsanpassas så långt det är möjligt genom att Storgatans höjdsättning ses över. Kostnaden för detta inryms i kommunens projektbudget. De nivåkillnader som inte kan klaras genom ändrad gatunivå åligger det fastighetsägaren att åtgärda enligt Boverkets föreskrifter om enkelt avhjälpna hinder BFS 2011:13 och BFS 2013:9.

Trygghet

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 vrån". Höga häckar, plank, uthus/förråd utmed cykel- och promenadstråk och vid sittplatser kan skapa otrygghet när man passerar och ge möjlighet till obehagliga situationer.

Föreslagen förändring och konsekvenser

Blandade funktioner främjar rörelser under alla tider på dygnet vilket ökar trygghetskänslan och viljan att röra sig i området. Fler ögon på platsen skapar en social kontroll vilket kan motverka skadegörelse inom området.

Gällande krav vad det gäller utrymningsvägar och räddningsfordons framkomlighet ska beaktas i bygglovsskedet.

Barn och ungdomar

Förenta Nationernas Barnkonvention och frågeställningar som rör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under planeringsarbetet då de är en förutsättning för god stads- och samhällsbyggnad. Barnkonventionens beaktande säkerställs också genom remissförfarandet under planprocessen. Nämnden för barn, ungdom och skola och gymnasienämnden får planhandlingar tillsända under samråds- och granskningstiden.

Gator, vägar och trafik

Vägnät

Vägar i nord-sydlig riktning är Gröna vägen och Storgatan. Vägar i väst-östlig riktning är Granvägen, Stationsvägen och Prästgårdsallén. Samtliga vägar är kommunala. Storgatan utgör den centrala vägen genom samhället och det är längs med denna väg som de huvudsakliga målpunkterna i form av handel och verksamheter är lokaliserade. Vägen har karaktär av landsväg och för att tydliggöra dess centrala funktion och uppmärksamma trafikanter på att de nu befinner sig i centrum har en förstudie gjorts för Asarums centrum. Läs mer om denna på kommande sida och på sidan 6.

Trafikmängden på Storgatan uppgår idag till 3 800 fordon/dygn varav 4 % är tunga fordon. Trafiken på Granvägen uppgår till 550 fordon/dygn och beror till stor del på förskolan som ligger i gamla fritidsgården på fastigheten Asarum 1:4.

Föreslagen förändring och konsekvenser

Storgatan, som utgör en genomfartsgata med mycket trafik med målpunkter utanför orten, planläggs med ändamålet **VÅG** medan övriga gator med mer lokal trafik ges användningen **GATA**. Båda dessa användningar utgör allmän plats där kommunen är huvudman.

Intentionen i översiktsplanen

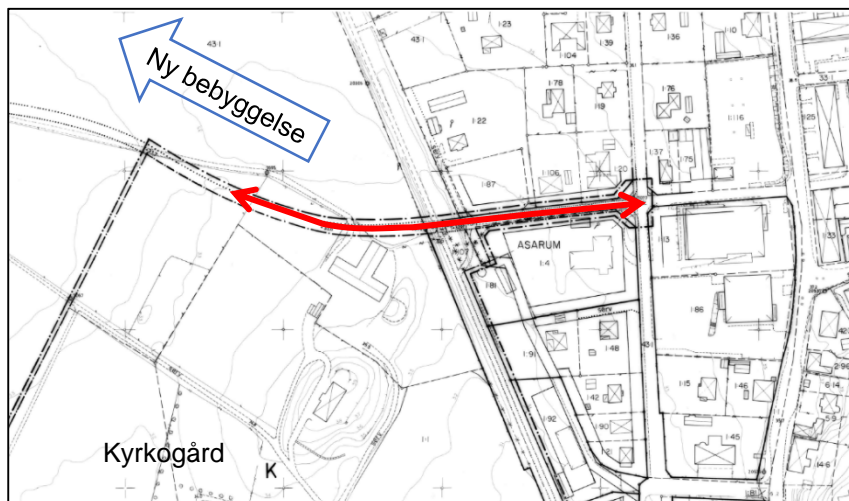
”Karlshamn 2030” och de utredningar som tidigare tagits fram är att på ett tydligare sätt visa att man som trafikant når centrum. I den utredning som Vectura tog fram 2012-11-14, och som uppdaterades av SWECO 2015-12-02, se bild till höger, föreslås åtgärder så som cykelväg, torgyta, möbleringszon, parkering och plantering i vägområdet. Intentionen är att Storgatan vid korsningen med Froarpvägen och norrut till Granvägen ska utformas som upphöjd gångfartsgata med ny markbeläggning. Även befintliga trottoarer längs med Storgatan ska fräschas upp med ny sammanhållande markbeläggning. För att möjliggöra detta planläggs berörda delar som allmän plats – väg och det är kommunens intention att köpa in dessa delar. Berörda fastighetsägare kontaktas separat. De föreslagna åtgärderna skulle ge ett mer ordnat utseende och, förutom ett attraktivare centrum, även ha en hastighetssänkande inverkan. Som underlag till utformningsförslaget ligger de möten och diskussioner som hölls



Förslag till utformning av Storgatan genom Asarums centrum, Vectura 2012-11-14, uppdaterad av Sweco 2015-12-02

med Asarumsborna och företagen i Asarum i förstudien för utveckling av Asarum

Fastigheten Asarum 1:4 planläggs för verksamheter så som kontor, handel och förskola mm. Man kan därför anta att trafiken till och från denna fastighet kommer att vara ungefär den samma framöver. När exploateringsområden i väster bebyggs i enlighet med gällande detaljplan B 87 är det dock meningen att anslutning ska ske via Granvägen, se kartbild nästa sida. Detta skulle medföra minst en dubbling av trafiken på Granvägen. Möjligheten att istället ansluta detta västra utbyggnadsområde söderut skulle vara fördelaktigt för trafikmängden i Asarums centrum.



I detaljplanen för Asarums kyrkogård (B59) finns planbestämmelse om att ny anslutning till Granvägen ska anordnas via bro över gång- och cykelvägen i väster (röd pil). Denna anslutning ska användas då flygfältområdet, norr om kyrkogården, bebyggs.

Planförslaget medför att befintlig bebyggelse i centrala Asarum får en bredare och mer flexibel användning. Beroende på verksamhet och om den utökade byggrätten med fler våningar, exempelvis för boende, utnyttjas kan trafikmängden på Storgatan komma att öka något. I förhållande till dagens trafikmängd och med tanke på att planförslaget möjliggör en säkrare trafikmiljö bedöms detta inte medföra någon betydande påverkan på fastigheterna inom planområdet.

Gång- och cykelvägnät

Cykelvägen längs med den östra sidan av Storgatan slutar vid Jasminvägen i norr och Offerkällvägen i söder. Det finns därmed ingen cykelväg genom Asarums centrum. Gång- och cykelväg finns väster om Kyrkskolan, mellan Gröna vägen och Prästgårdsallén. Storgatan kantas av trottoarer på båda sidor. Trottoar finns även längs med Gröna vägen och Granvägen.

Direkt väster om planområdet går Vislandabanan, den gamla banvallen, som har gjorts om till gång- och cykelväg mellan Karlshamn och Vislanda.

Föreslagen förändring och konsekvenser

Den utredning av Storgatan som Vectura tog fram visar hur en cykelväg kan rymmas inom vägområdet och på så sätt binda samman den befintliga cykelvägen i norr och söder. Om trafikmängden ökar väsentligt på Granvägen till följd av tidigare nämnd exploaterings i väster i enlighet med gällande detaljplan B 87, bör situationen för oskyddade trafikanter ses över.

Befintlig gång- och cykelväg väster om Kyrkskolan ges användningen allmän plats, gång- och cykeltrafik (**GÅNG, CYKEL**).

Angöring och parkering

Det finns ingen allmän parkeringsplats inom planområdet. Korttidsparkering kan ske på flera ställen längs med Storgatan, vilket är efterfrågat av handlarna utmed Storgatan.

I stort sett hela fastigheten Asarum 1:116 utgörs av parkeringsplats som tillhörde den ICA-affär som låg söder om Granvägen (Asarum 1:13). Idag utnyttjas den endast sporadiskt. De större befintliga

verksamheterna så som Coop, Kyrskolan, banken och fritidsgården har anordnat parkeringsplatser inom egen fastighet. Angöring till verksamheterna längs Storgatan sker från Storgatan och måste fortsätta göra så. Lastning och lossning av varor till Coop och även gamla ICA sker via Gröna vägen.

Gällande riktlinjer i Karlshamns kommuns parkeringsnorm från 1984 ska följas. Den anger 10 bilplatser per 1000 m² våningsyta för bostäder, 20 bilplatser per 1000 m² våningsyta för kontorsverksamhet och 40 bilplatser per 1000 m² våningsyta för butiker. Möjlighet till samnyttjad parkering finns, se parkeringsnormen på nästa sida. Parkering ska ske inom egen fastighet.

Förslag till riktlinje för beräkning av bilplatsbehov (bilplatser per 1000 m ² våningsyta)							
	BOST	IND HANTV	KON- TOR	BUTI- KER	HO- TELL	REST	SAML_2) LOK
Utan sam- nyttj	10	14	20	40	25	80	150
Med sam- nyttj	9 ¹⁾ (7)	9	12	25	14	40	75

1) endast samnyttjande för besöksplatser; inom parentes angivet tal tillämpas då även de boendes platser samnyttjas

2) stor variation kan förekomma, bedömning göres från fall till fall

Föreslagen förändring och konsekvenser

Området nås även fortsättningsvis från Storgatan och Froarpsvägen. För verksamheter längs med Storgatan är det viktigt att gatuutformningen görs på sådant sätt att lastning och lossning underlättas. Exempel på detta är att undvika avskiljande kantstenar.

Antalet parkeringsplatser som ska anordnas vid exploatering är beroende på hur och till vad området utformas. Med tanke på områdets centrala läge kan man förutsätta att flertalet av de boende åker kollektivt, vilket minskar bilberoendet och tillhörande parkeringsytor. Tidigare nämnda parkeringsnorm tar dock inte hänsyn till detta. Att parkeringsbehovet är uppfyllt är en förutsättning för att bygglov ska ges.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns på Storgatan bland annat i höjd med parkeringsplatsen på Asarum 1:116. Denna trafikeras av tre linjer som går mellan Svängsta, Tostarp och Karlshamn, Tingsryd och Växjö.

Föreslagen förändring och konsekvenser

Förtätning i centrum gör att underlaget till kollektivtrafiken ökar. Detaljplanen medför inte några förändringar för nuvarande busshållplats.



Busshållplats på Storgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten och ledningsnätet är fullt utbyggt. Det finns i dagsläget ingen anslutningspunkt till fastigheten Asarum 1:116, men ledningsstråk går i Granvägen.

Befintliga ledningsstråk går huvudsakligen i gatorna, men korsar fastigheten Asarum 4:5 och till viss del Asarum 14:6.

Föreslagen förändring och konsekvenser

Ny bebyggelse för verksamheter, service och bostäder med mera föreslås på fastigheten Asarum 1:116 och utökad byggrätt ges såväl för byggnaderna väster som öster om vägen. Bebyggelsen föreslås tillåtas i ca tre våningar. Detta kommer att ge ökat tryck på ledningsnätet för vatten och avlopp. Det är i dagsläget osäkert om dagens dimensioner i ledningsnätet räcker till och därför ska VA-enheten kopplas in tidigt i framtida bebyggelseplaner. Ändringar i fastigheter och lokalytor kan påverka VA-taxan.

Befintligt ledningsstråk över fastigheterna Asarum 4:5 och 14:6 skyddas genom planbestämmelse (u) ”Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar”.

Inom planområdet finns områden där petroleumprodukter har hanterats. Petroleumföreningar ställer krav på speciella material på eventuella nya vattenledningar i marken, så att dricksvattnet inte förorenas. Föreningar som inte hör hemma i ett spillvatten från ett normalt hushåll kan påverka reningsprocesserna i avloppsreningsverket negativt så att reningen försämras samt att de även kan spridas i naturen eftersom avloppsreningsverket inte är byggt för att ta omhand sådana föreningar.

Dagvatten

Dagvatten från huvuddelen av planområdet omhändertas i det kommunala ledningssystemet. Stora ytor i centrala Asarum är hårdgjorda och i stort sett hela fastigheterna Asarum 1:116, 1:13 och 1:86 består av bebyggelse eller asfalterade ytor för parkering och angöring. Dessa ytor avvattnas till ledningssystemet.

Föreslagen förändring och konsekvenser

Det bör vara intentionen inom hela planområdet att dagvattnet ska tas om hand inom egen fastighet och om inte annat fördröjas innan det kopplas på det kommunala ledningssystemet. Fördröjning kan ske genom grönytor, öppna diken eller genom underjordiska fördröjningsmagasin. Vid planering av ny bebyggelse är det en fördel så stora ytor som möjligt används till grönyta och vegetation. Grönytor har positiv effekt på omhändertagandet av dagvatten via infiltration samtidigt som det ger en trevlig miljö med rekreativa värden. Andra åtgärder för dagvattenhantering kan ordnas exempelvis genom att istället för asfalt använda genomsläppliga material som grus eller gräsarmering på parkeringsytor samt vegetationsbeklädda tak. Dagvatten från allmänna ytor i planlagt område måste renas och anläggningar/åtgärder måste anmälas till kommunal miljönämnd. Stråk och diken fungerar som föroreningsfällor och är därför att rekommendera i anslutning till bland annat parkeringsplatser.

Avfall

Soprum och köksinredningar bör planeras för sortering av avfall. Varje hushålls sopkärl hämtas och töms vid tomtgräns genom kommunens försorg, i normalfallet varannan vecka. Planområdet ingår i hämtningsområde för hushållsavfall.

Föreslagen förändring och konsekvenser

Vid exploatering av området ska uppsamlingsutrymme för avfall anpassas och utrustas för källsortering och omhändertagande av avfall enligt kommunens råd och anvisningar. Miljöhus bör placeras i direkt anslutning till väg eller vändplats anslutning så att de är lättåtkomliga med sopbil.

Värme

Ledningar för fjärrvärme finns i Gröna vägen och Granvägen och norr om Prästgårdsallén finns en underjordisk pumpstation. Många av fastigheterna längs med Gröna vägen är inkopplade till fjärrvärmenätet. Ledningar finns även i Granvägen. Den södra delen av planområdet, inklusive halva fastigheten Asarum 1:116, ligger inom område med framdragen fjärrvärme. För området norr om planområdet pågår en marknadsundersökning av intresset för anslutning till fjärrvärme.

Föreslagen förändring och konsekvenser

Det finns möjlighet för föreslagen bebyggelse att kunna koppla på befintligt fjärrvärmenät. Området inom vilken pumpstationen ligger, planläggs för teknisk anläggning (E). Inga förändringar föreslås.

El, tele och bredband

Elförsörjning finns utbyggd i området och ägs av E.ON.

Bredband och tele är utbyggt i området och ledningsägare är KEAB, Svenska Stadsnät AB och Skanova. Huvudstråken för ledningar och kanalisation ligger i Storgatan och Gröna vägen samt i Vislandabanan väster om planområdet. Även i Stationsvägen, Granvägen och i del av Prästgårdsallén ligger ledningar och kanalisation. I öster korsar ledningar fastigheten Asarum 4:5 bland annat för att ansluta till Klockebacksskolan.

Föreslagen förändring och konsekvenser

I de fall ledningar måste flyttas till följd av exploatering ska exploatören stå för kostnaden, se även rubriken ”*Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*” nedan.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför elledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Karlshamns kommun ansvarar för arbetet med detaljplanen

Kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunen är även huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar och svarar för drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Kommunen ansvarar för tillhandahållande av anslutningspunkt för vatten- och avloppsledningar.

Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för byggande, anläggande, drift och underhåll av egna byggnader och anläggningar samt egen mark inom kvartersmark och inom den egna fastighetens gränser. Fastighetsägaren ansvarar också för och bekostar eventuella ändringar av ledningsdragning inom den egna fastigheten. Eventuella kostnader för ombyggnation eller flyttning av befintliga anläggningar bekostas av den som så begär. E.ON är huvudman för allmänna elledningar och Karlshamn Energi AB är huvudman för fjärrvärmeledningar. Telia Sonera AB är huvudman för teleanläggningar.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Karlshamns kommun och Säljfast Olofström AB. Exploateringsavtal ska tecknas med VA-enheten och exploatören ska stå för eventuella kostnader för utredningar och flytt av VA-anläggningar.

Fastighetsrättsliga åtgärder Fastighetsbildning, rättigheter etc.

Påverkan på fastigheter inom planområdet

Asarum 1:1 (skifte 8) – privat ägare



Då fastigheten ligger inom vägområdet för Storgatan planläggs som tidigare som allmän plats med kommunen som huvudman. Det är kommunens intention att äga alla allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. Fastigheten bör därför köpas in av kommunen och regleras till kommunens fastighet Asarum 43:1.

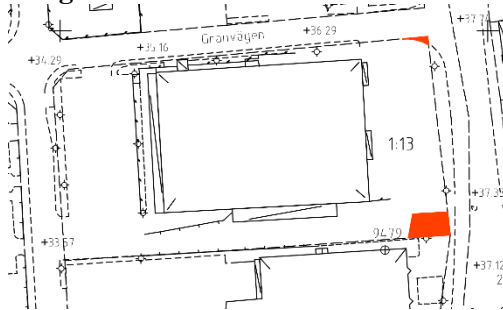
Asarum 1:4 – ägs av Karlshamns kommun



Fastigheten är idag bebyggd till 18 % av fastighetsarean. I planförslaget bekräftas befintlig bebyggelse och ges möjlighet till utveckling genom såväl ändrade användningsändamål som något utökad exploateringsgrad.

Ett mindre område av fastigheten berörs av u-område, ledningsrätt kan behöva bidras för denna del. Anslutning mellan Granvägen och Asarum 1:81 kan komma att belasta fastigheten, vilket i så fall sker genom servitut.

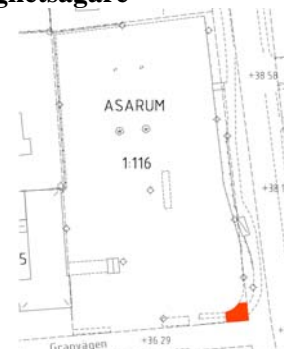
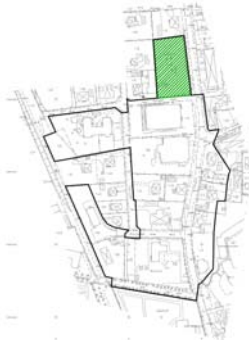
Asarum 1:13 – privat fastighetsägare



Fastigheten är idag bebyggd till 43 % av fastighetsarean. Befintliga förhållanden bekräftas genom planförslaget och utökad byggrätt ges framförallt

genom möjlighet att uppföra ytterligare våningar mot Storgatan. Kommunen avser köpa in drygt 50 kvm av fastigheten för att kunna genomföra gestaltningsförslaget för Storgatan. Kommunen kommer att ansvara för fastighetsregleringen och kostnaden för denna.

Asarum 1:116 – privat fastighetsägare



Fastigheten är idag obebyggd och utgörs av en asfalterad parkeringsplats.

En mindre del i fastighetens sydöstra hörn, drygt 20 kvm, avses köpas in av kommunen för att kunna genomföra gestaltningsförslaget för Storgatan. Kommunen kommer att ansvara för fastighetsregleringen och kostnaden för denna.

Asarum 1:15 – privat fastighetsägare

Fastigheten är bebyggd med ett enbostadshus och befintlig bebyggelse utgör 14 % av fastighetsarean. Planförslaget innebär en utökad byggrätt genom högre exploateringsgrad och möjliggör för fler användningsändamål.

Inga fastighetsrättsliga förändringar föreslås.

Asarum 1:31 och 1:33 – privata fastighetsägare

Endast de västra delarna av fastigheterna ligger inom planområdet. Berörd del av Asarum 1:31 utgör ca 35 kvm och Asarum 1:33 utgör ca 65 kvm. Dessa delar är sedan tidigare planlagda som gatumark i detaljplan B45. Anledningen till att fastigheterna är med i

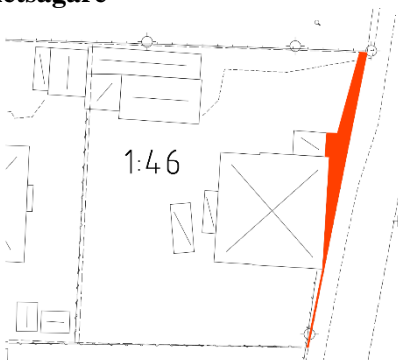
planläggningen är att planområdesgränsen följer tidigare planområdesgräns. För resterande del av fastigheterna gäller detaljplan B1, med bostadsändamål.

Föreslagen byggnation på Asarum 1:116 bedöms inte medföra påverkan på fastigheten. Trafikmängden på Storgatan kan komma att öka något beroende på verksamhet. Intentionen är att kommunen ska köpa in nu berörd del av fastigheten för att kunna genomföra gestaltningsförslaget för Storgatan. Kommunen kommer att ansvara för fastighetsregleringen och kostnaden för denna.

Asarum 1:45– privat fastighetsägare

Fastigheten är idag bebyggd till 20 % av fastighetsarean med byggnad i vilken bankverksamhet inryms. Planförslaget bekräftar befintlig bebyggelse, medger dagens verksamhet och möjliggör även för annan användning.

Inga fastighetsrättsliga förändringar föreslås.

Asarum 1:46 – privat fastighetsägare

Fastigheten är idag bebyggd till nästan 30 % av fastighetsarean med byggnad inrymmande blomsterhandel och tillhörande komplementbyggnader.

Kommunen avser köpa in ca 40 kvm av fastigheten för att kunna genomföra

gestaltungsforlaget for Storgatan. Kommunen kommer att ansvara for fastighetsregleringen och kostnaden for denna.

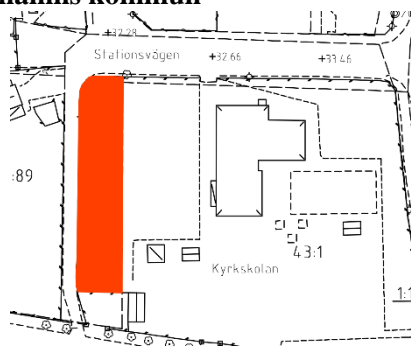
Asarum 1:81 – ägs av Karlshamns kommun



Fastigheten är obebyggd. Mark för underjordisk allmän ledning ligger i den östra kanten av fastigheten. För att säkra rätten för befintliga ledningar bör ledningsrätt skapas. Ledningsägaren står för detta.

Om fastigheten bebyggs måste tillfart anordnas. Tillfart måste ske från Granvägen i norr och då korsar antingen Asarum 43:1 eller Asarum 1:4. Servitut kan då behöva upprättas.

Asarum 1:83 – ägs av Karlshamns kommun

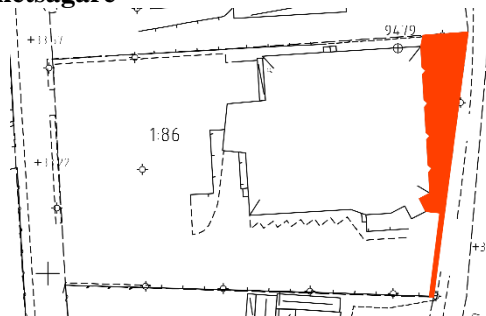


I planförslaget fortsätter den del av fastigheten som utgör Stationsvägen vara allmän plats – gata, medan den sydvästra delen planläggs som allmän plats – cykelväg.

Den östra delen utgör idag del av skolgården till

Kyrkskolan och planläggs därför med samma ändamål som för Asarum 43:1. Därmed bör denna del, ca 540 kvm, överföras till Asarum 43:1 för att fastigheterna ska vara planensliga. Kommunen äger båda fastigheterna.

Asarum 1:86 – privat fastighetsägare



Fastigheten är idag bebyggd till drygt 30 % av fastighetsarean och verksamheten utgörs av handel. I planförslaget medges en mer flexibel användning av fastigheten.

Angiven exploateringsgrad ger utrymme för viss utbyggnad. Bebyggelsen ges även möjlighet att kompletteras med ytterligare en våning utmed gatan. Eventuella bostäder ska ges möjlighet till tyst sida.

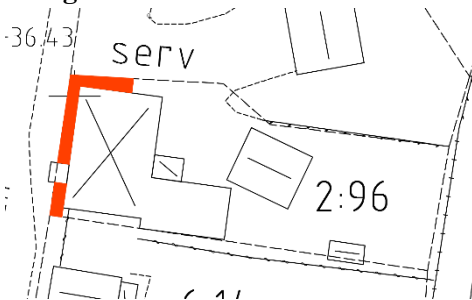
Kommunen har för avsikt att köpa in ca 280 kvm av fastigheten för att kunna genomföra gestaltungsforlaget for Storgatan. Kommunen kommer att ansvara for fastighetsregleringen och kostnaden for denna.

Asarum 1:89 – privat fastighetsägare

Fastigheten är idag bebyggd till ca 15 % av fastighetsarean med bostadshus och tillhörande komplementbyggnad. Befintlig bebyggelse bekräftas och planförslaget ger möjlighet till utveckling av fastigheten genom fler ändamål och en något utökad byggrätt såväl till yta som till höjd. Den nordöstra delen av fastigheten berörs av område för allmänna underjordiska ledningar. För att säkra rätten för befintliga ledningar bör ledningsrätt skapas. Ledningsägaren står för detta.

Asarum 1:92 – privat fastighetsägare

Fastigheten är idag bebyggd med en byggnad som upptar ca 10 % av fastighetsarean och följer den tidigare detaljplanen. I planförslaget bekräftas befintlig bebyggelse och ändamålen ändras till en mer flexibel användning. U-området som korsar fastigheten i tidigare plan kvarstår. För att säkra rätten för befintliga ledningar bör ledningsrätt skapas. Ledningsägaren står för detta.

Asarum 2:96 – privat fastighetsägare

Fastigheten är idag bebyggd till knappt 40 % av fastighetsarean. Huvudbyggnaden följer tidigare detaljplan medan komplementbyggnader ligger placerade på prickad

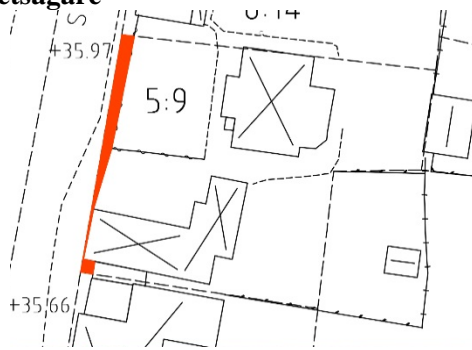
mark. I planförslaget ges möjlighet till utveckling av fastigheten genom flerändamål och utökad byggrätt såväl till yta som till höjd.

Kommunen har för avsikt att köpa in ca 20 kvm av fastigheten för att kunna genomföra gestaltungsförslaget för Storgatan. Kommunen kommer att ansvara för fastighetsregleringen och kostnaden för denna.

Asarum 4:5 – ägs av Karlshamns kommun

Fastigheten är idag bebyggd till ca 15 % av fastighetsarean och befintlig utbyggnad i öster ligger på prickad mark. I planförslaget möjliggörs för andra ändamål vilket gör användningen mer flexibel. Befintlig bebyggelse bekräftas och skyddas genom rivningsförbud. Rivningsförbud kan innebära ersättning till fastighetsägaren. I detta fall är kommunen fastighetsägare.

I väster berörs fastigheten av område för allmänna underjordiska ledningar. För att säkra rätten för befintliga ledningar bör ledningsrätt skapas. Ledningsägaren står för detta.

Asarum 5:9 – privat fastighetsägare

Fastigheten är utbyggd till knappt 30 % av fastighetsarean och befintlig bebyggelse följer den tidigare detaljplanen. I planförslaget ges möjlighet till utveckling av

fastigheten genom fler ändamål och utökad byggrätt såväl till yta som till höjd.

Kommunen har för avsikt att köpa in knappt 30 kvm av fastigheten för att kunna genomföra gestaltungsforlaget for Storgatan. Kommunen kommer att ansvara for fastighetsregleringen och kostnaden for denna.

Asarum 6:14 – privat fastighetsägare

Fastigheten är utbyggd med komplementbyggnader till ca 10 % av fastighetsarean och befintlig bebyggelse strider mot den tidigare detaljplanen. Befintlig bebyggelse bekräftas och planförslaget ger möjlighet till utveckling av fastigheten genom fler ändamål och utökad byggrätt såväl till yta som till höjd.

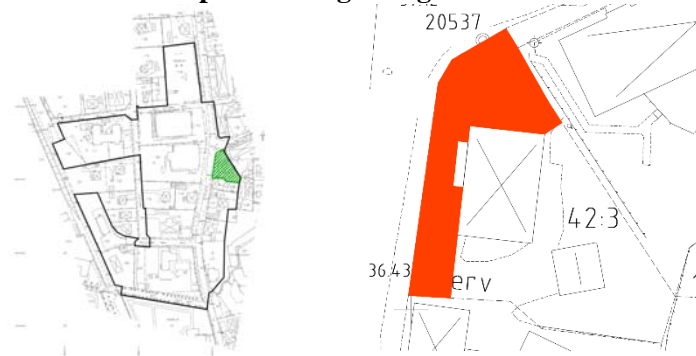
Kommunen har för avsikt att köpa in ca 15 kvm av fastigheten för att kunna genomföra gestaltungsforlaget for Storgatan. Kommunen kommer att ansvara for fastighetsregleringen och kostnaden for denna.

Asarum 14:6 – privat fastighetsägare

Fastigheten är utbyggd till ca 37 % av fastighetsarean och befintlig bebyggelse följer till stor del den tidigare detaljplanen. En komplementbyggnad ligger på prickad mark. Befintlig bebyggelse bekräftas och planförslaget ger möjlighet till utveckl-

ing av fastigheten genom fler ändamål och utökad byggrätt såväl till yta som till höjd.

Kommunen har för avsikt att köpa in ca 15 kvm av fastigheten för att kunna genomföra gestaltungsforlaget for Storgatan. Kommunen kommer att ansvara for fastighetsregleringen och kostnaden for denna.

Asarum 42:3 – privat fastighetsägare

Fastigheten är utbyggd till ca 20 % av fastighetsarean och befintlig bebyggelse följer till stor del den tidigare detaljplanen. En komplementbyggnad, samt en utbyggnad på huvudbyggnadens västra sida ligger på prickad mark och strider därmed mot planen. Befintlig bebyggelse bekräftas

och planförslaget ger möjlighet till utveckling av fastigheten genom fler ändamål. och utökad byggrätt såväl till yta som till höjd.

Kommunen har för avsikt att köpa in ca 320 kvm av fastigheten för att kunna genomföra gestaltungsforlaget for Storgatan. Kommunen kommer att ansvara for fastighetsregleringen och kostnaden for denna.

Asarum 43:1 (skifte 12) – ägs av Karlshamns kommun

Fastigheten består av flera olika områden. Skifte 12 är den del av fastigheten som innefattar Kyrkskolan. Det är sedan tidigare planlagt för allmänt ändamål med bebyggelse i två våningar. Område med prickad mark finns mot fastighetens samtliga gränser.

Kyrkskolan med tillhörande komplementbyggnader utgör knappt 10 % av fastighetsarean. I planförslaget ges möjlighet till en mer flexibel användning. Kyrkskolan skyddas genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, vilket kan ge

fastighetsägaren rätt till ersättning. I detta fall är kommunen fastighetsägare.

Del av fastigheten Asarum 1:83 i väster utgör idag del av skolgården och planläggs därför med samma ändamål som Asarum 1:43. På så sätt möjliggörs en utvidgning av fastigheten västerut med ca 540 kvm för att fastigheterna fortsättningsvis ska vara planenliga. I samband med detta vore det lämpligt att avstycka skolan, då fastigheten Asarum 43:1 består av flera skiften. Kvartersmark skulle då särskiljas från allmän platsmark och den nya fastigheten får ”renare” ändamål. Kommunen äger båda fastigheterna.

Asarum 43:1 (skifte 1) – ägs av Karlshamns kommun

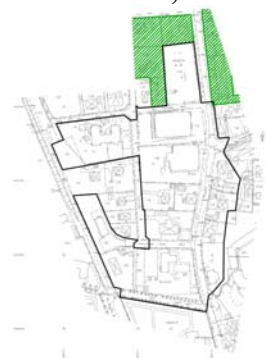
Skifte 1 är utbrett och ligger på flera gator i centrala Asarum. Inom planområdet inrymmer fastigheten bland annat del av Storgatan, Gröna vägen och Granvägen.

Samtliga delar av övriga fastigheter inom planområdet som berörs av gestaltungsforlaget for Storgatan foreslås läggas till fastigheten Asarum 43:1. Totalt handlar det om knappt 900 kvm. Även del av samfälligheten Asarum S:2 föreslås överföras till denna fastighet, ärendet hanteras av Lantmäteriet.

Asarum s:2 – samfällighet

Stor del av Storgatan och Froarpsvägen utgörs av samfällighet. Samfälligheten är sedan tidigare planlagd för allmän plats – gata i detaljplanerna B1 och B45.

I planförslaget kvarstår området med samfälligheten som allmän plats – väg. Lantmäteriet har fått i uppdrag av kommunen att överföra del av samfälligheten till kommunens fastighet Asarum 43:1.

Påverkan på omkringliggande fastigheter**Asarum 1:10, 1:36 1:76, 1:75, 1:79, 1:25 och 33:1**

Fastigheterna ligger i anslutning till fastigheten Asarum 1:116 på vilken ny bebyggelse föreslås. Prickad mark har lagts ut mot väster och norr för att skapa ett byggnadsfritt avstånd till intilliggande fastigheter. Utsikts- och insynsförhållandena mellan fastigheterna kommer att påverkas. För fastigheten Asarum 1:10 kan även ljusförhållandena ändras något då denna fastighet ligger norr om föreslagen ny bebyggelse.

Asarum 1:37, 1:20, 1:106, 1:87 och 1:107

Fastigheterna ligger norr och väster om planområdet. Planförslaget ger möjlighet till ändrad användning av Asarum 1:4 (gamla fritidshemmet). Beroende på verksamhet kan trafikförhållandena på Granvägen komma att förändras. I övrigt bedöms planförslaget inte medföra någon påverkan på fastigheterna.

Asarum 1:91, 1:48, 1:42, 1:90 och 1:21

Fastigheterna ligger som en halvö i planområdet. Planförslaget innebär att användningen på intilliggande fastigheter på östra sidan om Gröna vägen och i norr kan ändras och att befintlig bebyggelse kan utökas något. För fastigheterna i väster medges inte någon större förändring. Trafikmängden på Gröna vägen bedöms inte öka avsevärt.

Asarum 1:32, 42:1, 13:65, 2:77 och 11:26

Fastigheterna ligger öster om planområdet. Intilliggande fastigheter i väster ges möjlighet att utvecklas genom större och högre byggrätter. Detta för att skapa en mer centrumlik bebyggelse. Utsikts- och insynsförhållandena mellan fastigheterna kommer då att påverkas. Bebyggelsen på Asarum 42:1 ligger med gaveln mot planområdet. I planförslaget föreslås att ytan närmast gaveln ändras till vägområde för

möjlighet att skapa torgyta som därmed även fortsättningsvis kommer att vara öppen. En fyra meter bred remsa med byggförbud föreslås som skyddsavstånd mot fastigheterna.

Asarum 32:1, 20:1 och 1:2

Fastigheterna utgörs av Klockebacksskolan, kyrkan och en mindre fastighet sydväst om planområdet. Planförslaget innebär inte några direkta förändringar av de befintliga förhållandena i denna del av planområdet.

Servitut

Rätten till underjordiska ledningar inom området behöver säkras genom ledningsrätt/servitut.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Kostnaderna för arbetet med detaljplanen bekostas av kommunstyrelsen för kommunal mark och Karlshamnsbostäder AB. För privatägda fastigheter, som har nytta av planen kommer planavgift att tas ut i samband med kommande bygglov. Dessa fastigheter är: Asarum 1:15, 1:45, 1:46, 1:86, 1:89, 1:92, 2:96, 5:9, 6:14, 14:6 och 42:3.

Genomförandekonomi, inlösen, ersättning

Allt byggande, anläggande, drift och underhåll av byggnader och anläggningar bekostas av exploatören. Eventuell flytt av ledningar inom kvartersmark med hänsyn till åtgärd (byggnation etc) initierad av exploatören bekostas av densamme. Avstyckning som innebär att ytterligare fastigheter bildas kan komma att föranleda anslutningskostnader för el och VA med mera. För dessa kostnader ansvarar fastighetsägaren/exploatören.

Eventuella kostnader föranledda av speciella grundläggningsförhållanden, förekomst av markföroreningar eller höga radonhalter kommer att belasta bygglovssökanden/den enskilde fastighetsägaren.

Resurshushållning

Planen utnyttjar befintlig infrastruktur och ger utökad underlag för bostäder, kontor och handel i centrala Asarum. Möjlighet finns att ansluta VA, bredband, tele, el och fjärrvärme. Om detaljplanen genomförs medför den att fler kan få tillgång till bostäder samt kontor och handelslokaler i centrala Asarum. En god boendemiljö erbjuds inom planområdet med ett centralt läge där tillgången på service och skolor på lokal nivå är tillfredställande och kollektivtrafiken är väl utbyggd. Befintlig infrastruktur

kan utnyttjas och därmed medverkar detaljplanen i hög grad till skapandet av ett långsiktigt hållbart samhälle, vilket tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av Anna Terning, stadsmiljöavdelningen, i samråd med övriga berörda kommunala tjänstemän.

Karlshamn den 10 oktober 2016

Anna Terning
Landskapsarkitekt

Emina Kovacic
Stadsarkitekt