

Detaljplan för
TORHAMN 9:2 m.fl., Torhamn
Karlskrona kommun, Blekinge län
Dnr. PLAN2395/01

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

Planbeskrivning	av Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankarta med bestämmelser	”
Illustrationsplan	”
Behovsbedömning/checklista	”
Länstyrelsens yttrande över behovsbedömningen	
Genomförandebeskrivning	av Kommunledningsförvaltningen
Kulturlandskapsutredning	av Blekinge Museum
Särskild utredning	av Blekinge Museum
Fastighetsförteckning	av Lantmäteriet
Utdrag ur primärkarta	av Metria

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning av Torhamns by samt att justera bestämmelserna för delar av den befintliga bebyggelsen. Planförslaget medger uppförande av bostäder i form av parhus, friliggande hus och flerbostadshus inom del av fastigheten Torhamn 9:2 samt Torhamn 5:2. Planförslaget har flexibla bestämmelser och rymmer mellan 40-80 nya bostäder beroende på vilka typer av bostäder som byggs. Utöver bostadsändamålet får även mindre handel och hantverk bedrivas som inte är störande för omgivningen. Inom området ges även möjlighet att uppföra en skola.

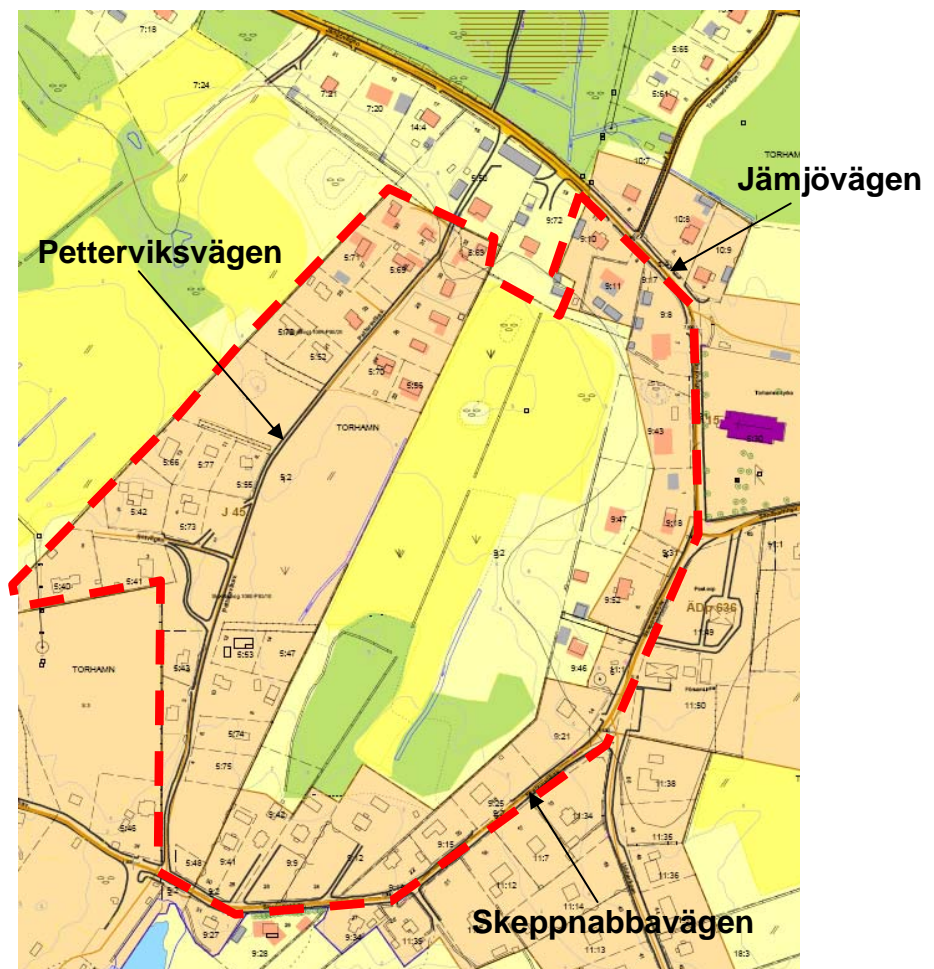
Befintlig bebyggelse längs Petterviksvägen ingår i förslaget till detaljplan där bl.a. en utökad bygggrätt ges. Delar av bebyggelsen utmed Jämjövägen och Skeppsnabbavägen ingår i detaljplanen

eftersom gällande detaljplan inte stämmer med fastighetsgränser mm.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget centralt i Torhamn strax norr om hamnen. Området omgärdas av Skeppnabbavägen och Jämjövägen i öster samt ängsmark i väster. Bostäderna längs Jämjövägen och Skeppnabbavägen samt Petterviksvägen ligger inom detaljplanelagt område och ingår delvis i denna detaljplan.



Areal

Planområdets areal är ca 13 hektar.

Markägoförhållanden

Största delen av marken inom planområdet är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, Översiktsplan 2030, från 2010 om bebyggelseutveckling på landsbygden.

Riksintressen	Området omfattas av riksintresse för friluftslivet och kustzonen men bedöms inte påverkas negativt.
Strandskydd	Planområdet omfattas inte av strandskydd.
Detaljplaner	<p>Inom östra delen av planområdet finns en gällande detaljplan (J15_1956) för bostäder, laga kraft vunnit 1956-11-12. Det är bostadsbebyggelsen mot Skeppnabbavägen och Jämjövägen som är planlagt. Dagens fastighetsgränser stämmer inte överens med befintlig plan och kommer därför att utredas i denna detaljplan.</p> <p>Inom västra delen av planområdet finns en gällande detaljplan (J46_1966), laga kraft vunnit 1966-02-22. Denna detaljplan ersätts i sin helhet av aktuellt förslag till detaljplan. Den del som föreslås för ny bebyggelse är reglerad som allmän plats, park eller plantering i gällande detaljplan.</p>
Övriga beslut	Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 14 maj 2009 att uppdraga åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Torhamn 9:2 m.fl.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning/ MKB

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 plan- och bygglagen och miljöbalken upprättas.

En behovsbedömning för aktuellt planförslag finns framtagen 2009-05-27. Sedan behovsbedömningen gjordes har planområdet utökats till att även omfatta del av Torhamn 5:2 där ytterligare tomter planeras samt befintliga fritidshustomter utmed Petterviksvägen för att justera underliggande detaljplan från 1966 till dagens förhållande.

Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser, vilken bifogas detaljplanen. Planförslaget bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som enligt PBL 5 kap eller MB 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras. Behovsbedömningen grundas på följande:

- En exploatering genom förtätning ger en mer effektiv markanvändning.
- Området omfattas av riksintresse för friluftsliv. Inget av dessa riksintressen bedöms påverkas negativt av förslaget.

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har i samrådet om behovsbedömningen framfört att dispens från bestämmelserna om biotopskydd krävas om det finns stenmurar eller öppna diken i eller gränsande till åker eller betesmark, om stenmurarna kan komma att skadas inom planområdet, eller om öppna diken kulverteras eller skadas på annat sätt.

Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att det kan komma att krävas en särskild utredning angående fornlämningar i området, enligt 2 kap. 11§ KLM. Kommunen bör därför genomföra en översiktlig kulturlandskapsutredning som grund för länsstyrelsens ställningstagande genom att redogöra för hur troligt det är att området innehåller fornlämningar.

I och med att det anges att norra delen av planområdet kan vara sankt vill länsstyrelsen påtala att åtgärder som medför markavvattning kan kräva prövning enligt 11 kap. miljöbalken.

Den 1 januari 2008 infördes nya bestämmelser om att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. Dessa frågor utgör en s.k. prövningsgrund enligt 12 kap 1§ plan- och bygglagen. Länsstyrelsen anser att kommunen bör beakta ovanstående i planeringen med hänsyn till framtida eventuella vattennivåhöjningar.

Länsstyrelsen har fått för kännedom att försvarsmakten har en kabel i den västra delen av planområdet. Kommunen bör därför ta kontakt med försvaret för att försäkra sig om att uppgifterna stämmer för att inte komma i konflikt med försvarets intressen.

Kommunen redogör för synpunkterna under respektive punkt i planbeskrivningen. Länsstyrelsens yttrande över behovsbedömningen bifogas planhandlingarna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag till största delen av ängsmark mot befintlig bostadsbebyggelse. Del av området har både ung och uppvuxen lövskog samt en del buskage. Inom planområdet finns ett antal stengärdesgårdar. Längs med fastighetsgränsen mellan Torhamn 5:2 och Torhamn 9:2 går ett öppet dike samt en stenmur. I skogsområdet i södra delen av området finns två stenmurar varav den ena föreslås angränsa till de nya tomterna. I norra delen av

området finns en ekdunge som föreslås sparas inom parkmark. Inom östra delen finns också en ekdunge, denna föreslås ligga på tomtmark. Planområdet är relativt flackt med en nivåskillnad på 4 meter från söder till norr.

Biotoskydd

Dispens från bestämmelserna om biotopskydd kommer förmodligen krävas för att öppna upp för infarter till en del av tomterna samt om det öppna diket kulverteras.



Planområdet sett från Petterviksvägen med kyrktornet i bakgrunden.

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunens geokarta är det inom planområdet grovsediment samt viss svallad morän och svallgrus. Ingen geoteknisk undersökning har gjorts utan exploatören ansvarar för att erforderliga markundersökningar utförs. Åtgärder som medför markavvattnings kan kräva prövning enligt 11 kap. miljöbalken.

Radon

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

Ny bebyggelse ska 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.

Risk för höga vattenstånd

Miljö- och byggnadsnämndens beslut om grundläggningsnivå med hänsyn till havsnivåförändringar ska vara vägledande. Enligt Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2003 är lägsta grundläggningsnivå +2,2 meter.

Bostadsfastigheterna i södra delen av området ligger delvis på nivåer lägre än 2 meter över rikets nollplan. För dessa fastigheter har en bestämmelse införts gällande byggnaders placering i förhållande till havs- och grundvattennivåer; *Vid nybyggnation av huvudbyggnad samt vid tillbyggnation större än 30 kvm skall gällande riktlinjer för byggnads placering i förhållande till havs- och grundvattennivåer följas.*

Fornlämningar

En kulturlandskapsutredning är framtagen för planområdet vilken visar att en arkeologisk utredning bör genomföras. En särskild utredning är utförd i maj 2010 vilken visar spår av kultur-/och fornlämningar på tre punkter: 1. Sporadisk stenålder längst i nordost. 2. Höglignande lämning vid infartsvägen. 3. Lämningar efter den historiska bytomten i öster. Blekinge museum rekommenderar förundersökning av framkomna lämningsspår inom illustrerad sträckning enligt fig.3

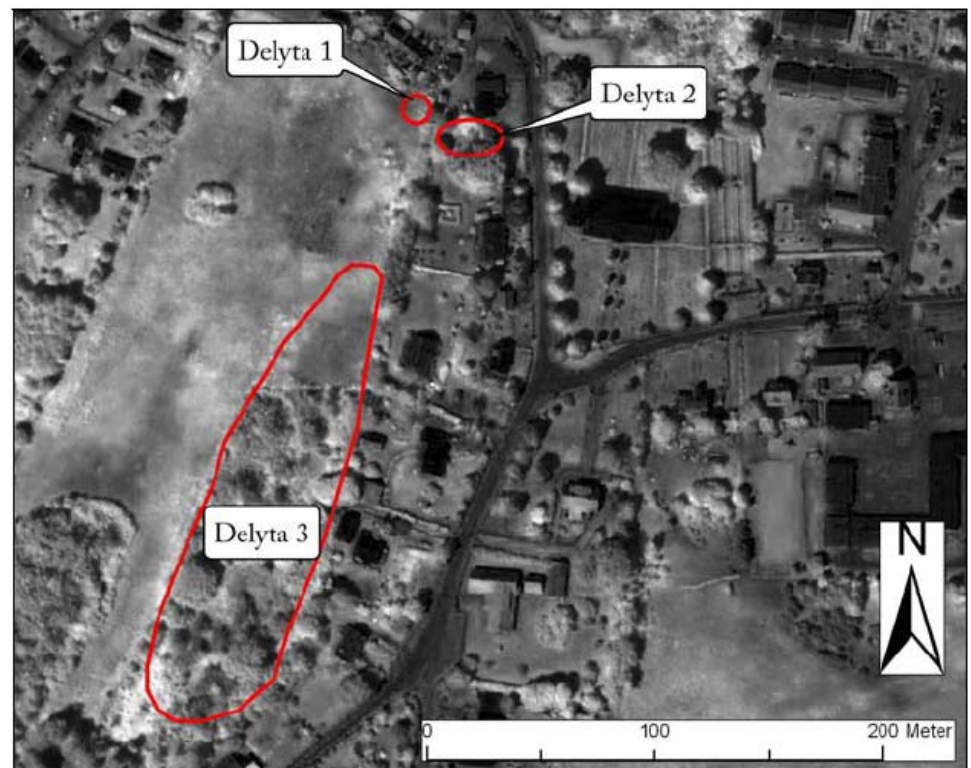


Fig.3 - Delytor föreslagna för vidare undersökningar.

Föreslagna delytor rekommenderade för förundersökning av framkomna fornlämningsspår enligt den särskilda utredningen som utförts av Blekinge museum.

Det är önskvärt att *Delytor* 1 och 2 blir föremål för avgränsande och utvärderande grävningsmoment, med särskild inriktning på att utvärdera den fornlämningsliknande högens inom *Delyta* 2 ålder, funktion och bevaringsgrad. Efter total avverkning och röjning av växtlighet inom planområdet är det tillika önskvärt att gårdsläget inom *Delyta* 3 undersöks. En kulturhistorisk analys, grundad i kart- och källstudier bör vägas mot provgrävande moment såväl som digital fältkartering, allt med främsta syfte att spegla en bebyggelsemässig skiktning över tid.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Bostadsbebyggelsen kring Jämjövägen och Skeppnabbavägen är friliggande villor i 1 ½ - 2 våningar med tomter från ca 1000 – 3000 m². Bebyggelsen är i huvudsak från 1900-talets andra hälft. Några äldre bostadshus finns i södra resp. nordöstra delen av planområdet. Byggnaderna är karakteristiska exponenter för sin tid enligt kulturlandskapsutredningen utförd av Blekinge museum och en q-märkning kan enligt museet övervägas för ett par fastigheter.

För befintliga bostäder i planområdets östra del medger gällande detaljplan bostadsbebyggelse i I vån med möjlighet att inreda vind. Vidare medger planen att huvudbyggnad får vara max 125kvm med en byggnadshöjd på 4,2 meter. Minst två tredjedelar av tomten skall lämnas obebyggd. Minsta tomtstorlek är 600kvm. Förutom bostäder får det även inredas lokaler för samlingslokaler, handel och hantverk, dock inte i sådan utsträckning, som kan väntas föra sanitär olägenhet för närboende eller eljest störa trevnaden.



Exempel på befintlig bebyggelse utmed Skeppnabbavägen

Befintlig bebyggelse längs Petterviksvägen byggdes som ett fritidshusområde på 1960-talet. En del av tomterna är arrendetomter på den ursprungliga fastigheten Torhamn 5:2 medan en del är avstyckade till egna fastigheter. Intentionerna i detaljplan från 1966 var mindre hus som inte krävde anläggandet av vatten- och avloppanläggningar. Tanken i gällande plan var att gemensamma parkeringar skulle anordnas och därför har inte alla tomter en väganslutning. Tillfarterna till tomterna som ligger ut mot ängsmarken sker idag genom servitut över naturmarken. Enligt gällande detaljplan får endast en byggnad per tomt uppföras där bostadsdelen får vara 45kvm och förrådsdelen 20kvm. Största byggnadshöjd är 2,5 meter. Befintliga hus är i de flesta fall betydligt större och ett behov finns att modernisera detaljplanebestämmelserna.

Planerad bebyggelse

Planförslaget innebär en förtätning av Torhamns by samt en justering av bestämmelserna för delar av den befintliga bebyggelsen. Inom delar av området föreslås även mindre handel och hantverk tillåtas utöver bostadsändamålet.

Den nya bebyggelsen föreslås bli parhus, friliggande hus och flerbostadshus i högst två våningar. Den föreslagna bebyggelsen tillåts bli tätare än anslutande bebyggelse med mindre tomtmark till varje bostad. Planen ska kunna möjliggöra att även en mindre exploatering kan vara möjlig. Planförslaget har flexibla bestämmelser och rymmer fullt utbyggt mellan 40-80 nya bostäder beroende på vilka typer av bostäder som byggs.

Inom den östra delen av det planerade nya bostadsområdet får antingen parhus eller friliggande hus uppföras i två våningar. Högsta byggnadshöjd är 6,0 meter både vid uppförandet av parhus samt friliggande hus. Utöver två våningar får vind ej inredas. Minsta tomtstorlek vid uppförandet av parhus är 370kvm och för friliggande hus 900kvm. Vid parhus får 40% av tomten bebyggas, dock är största sammanlagda byggnadsarea 180kvm per tomt. Vi friliggande hus får 20% av tomten bebyggas. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och uthus/garage skall placeras minst 1 meter från tomtgräns. Garage eller carport ska placeras minst 6 meter från gata.

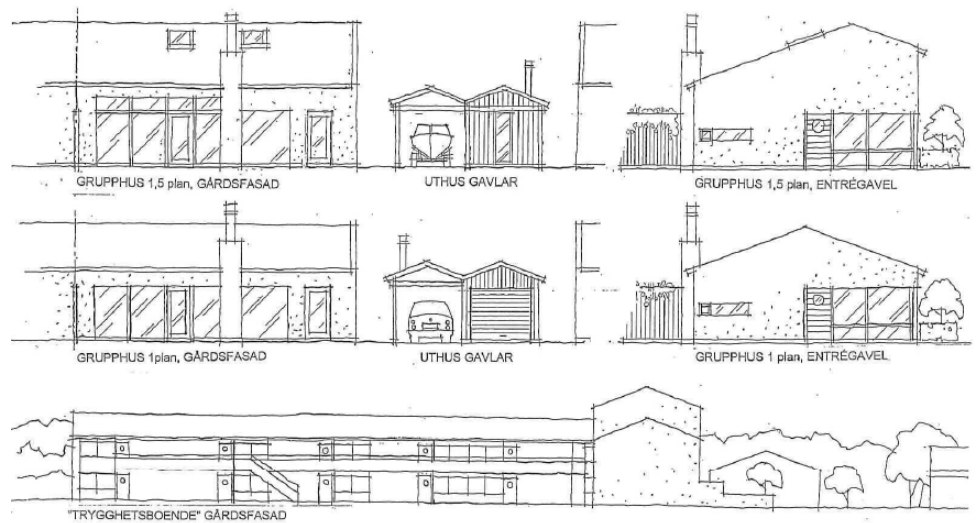
Inom två delar intill de nya väganslutningarna mot Jämjövägen och Skeppnabbavägen ges även möjlighet till uppförandet av flerbostadshus i två våningar. Lägenheterna ska kunna användas som boende för äldre i egna lägenheter med någon form av gemensamhetslokaler i dess anslutning, eller som ungdomslägenheter. Utöver två våningar får en tredje våning anordnas för tex en gästlägenhet. Inom den norra delen i anslutning till infarten från Jämjövägen ges även möjlighet att uppföra en skola.



Utdrag ur illustrationsplan; utformning med parhus, flerbostadshus och friliggande hus.



Utdrag ur illustrationsplan; utformning med friliggande hus.



En skiss på möjlig utformning av bebyggelsen inom den östra delen av området.

Inom den västra delen av området i anslutning till bebyggelsen längs Petterviksvägen föreslås friliggande hus i en våning med en minsta tomtstorlek på 800kvm. Största sammanlagda byggnadsarea föreslås till 20% av tomtarean högsta byggnadshöjden till 3,5 meter. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och uthus/garage skall placeras minst 1 meter från tomtgräns.

Vegetation föreslås mellan bebyggelseenklaverna och ett större område har sparats som naturområden/närrekreation. Centralt inom området föreslås ett torg med en byggrätt för exempelvis en samlingslokal eller en utställningslokal med försäljning. Norr om det tänkta torget finns en ekdunge som föreslås utvecklas till en mindre park. Inom den södra delen föreslås också ett mindre torg på den plats som skapas i mitten av bebyggelsen.

Befintlig bebyggelse längs Petterviksvägen ingår i förslaget till detaljplan och byggrätten föreslås utökas till 20% av tomtarean. Minsta tomtstorlek föreslås till minskas från 800 kvm till 600kvm för en anpassning till områdets tomtstorlekar. Högsta byggnadshöjd föreslås ökas från 2,5 meter till 3,5 meter. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och uthus/garage skall placeras minst 1 meter från tomtgräns. Tillfarterna till fastigheten Torhamn 5:47 föreslås ligga på kvartersmark för bostadsändamål med bestämmelsen y; marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter. För fastigheterna Torhamn 5:56 och Torhamn 5:72 föreslås att tillfart sker från de nya lokalgatorna.

För befintlig bebyggelse mot Jämjövägen och Skeppnabbavägen stämmer fastighetsgränser inte överens med befintlig plan och därför ingår dessa fastigheter i planförslaget för att fastigheterna i

sin helhet ska hamna inom detaljplanelagt område. Förslaget till ny detaljplan medger att befintliga bostäder i planområdets östra del får en högsta tillåtna byggnadsarea på 20% av fastighetsarean, dock högst 300kvm. Endast en huvudbyggnad per tomt. Minsta tomtstorlek föreslås ökas från 600kvm till 900kvm för att bevara den bebyggelsekaraktär som finns idag. Högsta byggnadshöjd begränsas till 4,2 meter i likhet med gällande detaljplan. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och uthus/garage skall placeras minst 1 meter från tomtgräns. De fastigheter som utpekats som karakteristiska exponenter för sin tid i kulturlandskapsutredningen har inte getts någon skyddsbestämmelse i detaljplanen.

För de nya bostäderna inom den östra delen samt för befintliga fastigheter utmed Skeppnabbavägen/Jämjövägen får även mindre hantverk, handel och kontor förekomma, dock ej i sådan omfattning som kan väntas ge olägenheter för omgivningen.

Områden för teknisk anläggning har lagts ut för befintliga pumpstationer samt transformatorstation.

Tillgänglighet

Ny bebyggelse ska ha möjlighet till parkeringsplatser i anslutning till entrén. Byggnader med lägenheter avses ha hiss.

Service

Avståndet till Karlskrona centrum är ca 30 km. Planområdet är beläget ca 300 meter från Torhamns centrum med dagligvarubutik, som fungerar som ombud för apotek, systembolag samt post. I Torhamn finns förskola och skola (F-6) och bibliotek. Närmsta vårdcentral finns i Jämjö.

Rekreation och friluftsliv

Naturen och havet finns på nära avstånd från planområdet. Öster om planområdet och den befintliga bebyggelsen finns både öppen mark och lövskogsområde. Norr om Torhamn finns större områden med barrskog.

Söder om Torhamn centrum ligger Torhamns udde som är Sveriges sydligaste udde med breda strandängar, betesmarker, björkskogar och ljunghedar. Den södra delen av udden är naturreservat. På udden finns även en stor fågellokal.

Den nya bebyggelsen tar i anspråk delar av lövskogs- och ängsområde. Mellan husen lämnas obebyggda passager som gör det möjligt att blicka och ta sig till intilliggande naturområden väster om planområdet.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Gator och trafik

Gatunät

Norr om planområdet finns Jämjövägen som går norrut mot E22. Tillfart till området föreslås ske från Jämövägen samt Skeppnabbavägen. Den södra vägförbindelsen mot Skeppnabbavägen är smal och föreslås därför vara enkelriktad. De nya tomterna i västra delen av området nås från Petterviksvägen. Planförslaget medger genomfart genom området men det är upp till den väg- och samfällighetsförening som ska vara huvudman inom området att styra om genomfartstrafik inom området ska tillåtas. Exploatörernas avsikt är att endast gång- och cykeltrafik ska tillåtas mellan den östra och västra delen för att slippa genomfartstrafik.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik inom området sker i blandtrafik. Trottoar finns delvis utmed Jämjövägen och Skeppnabbavägen i anslutning till kyrkan.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger på Sandhamnsvägen ca 100 meter från planområdet. Här trafikerar Blekingetrafikens buss, linje 122, som går mellan Torhamn och Jämjö. Från Jämjö trafikerar sedan två busslinjer vidare till Karlskrona.

Parkering

Ny bebyggelse ska ha möjlighet till parkeringsplatser i anslutning till entrén. Gästparkering för den östra delen av området är tänkt att anordnas i anslutning till infarterna till området. För bostäderna utmed Petterviksvägen finns möjlighet att anordna gästparkering på de ytor som är avsatta för parkering i gällande plan och som och som också avsätts för parkering i aktuellt planförslag.

Störningar

I planområdets östra del har Försvarmakten några markförlagda kablar. Kontakt ska ske med Försvarmakten för kabelanvisning innan grävningsarbeten påbörjas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Befintligt VA-stamnät bedöms klara även den föreslagna nya bebyggelsen. Nya ledningar krävs för att koppla den nya bebyggelsen till befintligt nät. Större delen av exploateringsområdet går att ansluta till VA-nätet vid pumpstationen som ligger på fastigheten Torhamn 5:48 och pumpstation på fastigheten Torhamn 9:31 4 (Skeppnabbavägen) kan användas för en del av det nya exploateringsområdet. För bebyggelsen i södra delen området behövs en ny pumpstation om inte en lämplig anslutningspunkt till VA-nätet i Skeppnabbavägen kan lösas.

Dagvatten

En dagvattenledning är kulverterad i den norra delen av området och går söderut och slutar i ett öppet dike som sedan fortsätter i ytterligare en kulvert som går under de befintliga bostadsfastigheterna. Statusen på kulverten är okänd och dagvattensituationen behöver utredas närmare i det fortsatta planarbetet.

EI Befintlig transformatorstation vid Skeppnabbavägen läggs inom kvartersmark för teknisk anläggning. Ett skyddsavstånd på 5 m krävs till närmaste byggnad.

Avfall Avfallshantering sker i samråd med tekniska förvaltningen. Exploatören avser anordna gemensamt miljöhus med förpackningsinsamling i anslutning till infarterna till området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med detaljplanen har även följande personer deltagit:
Tina Tidhammar, planarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen
Anders Klar, miljöchef/kommunekolog,
samhällsbyggnadsförvaltningen, Boritz Nordgren, ingenjör,
Kommunledningsförvaltningen, Jan-Anders Glantz,
projekteringschef, Tekniska förvaltningen, Magnus Jacobsson,
projektledare, Tekniska förvaltningen, Peter Håkansson,
rörnätschef, Tekniska förvaltningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Karlskrona november 2010

Ola Swärdh
plan- och bygglovchef

Anna Steinwandt
planarkitekt