



Detaljplan för Lövkojan 7 och del av Karlshamn 4:1

PLANBESKRIVNING

A398



ANTAGANDEHANDLING

# Innehållsförteckning

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>Planbeskrivning .....</b>                      | <b>4</b>  |
| <b>Detaljplanens syfte .....</b>                  | <b>4</b>  |
| <b>Syfte .....</b>                                | <b>4</b>  |
| <b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>          | <b>5</b>  |
| <b>Hela detaljplan .....</b>                      | <b>5</b>  |
| <b>Genomförandetid .....</b>                      | <b>6</b>  |
| <b>Allmän plats .....</b>                         | <b>6</b>  |
| <b>Kvartersmark .....</b>                         | <b>7</b>  |
| <b>Befintligt .....</b>                           | <b>8</b>  |
| <b>Ärendeinformation .....</b>                    | <b>9</b>  |
| <b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b> | <b>11</b> |
| <b>Motiv till reglering .....</b>                 | <b>12</b> |
| <b>Planeringsunderlag .....</b>                   | <b>15</b> |
| <b>Kommunala .....</b>                            | <b>15</b> |
| <b>Planeringsförutsättningar .....</b>            | <b>16</b> |
| <b>Fysisk miljö .....</b>                         | <b>16</b> |
| <b>Kommunala .....</b>                            | <b>18</b> |
| <b>Riksintressen .....</b>                        | <b>20</b> |
| <b>Miljökvalitetsnormer .....</b>                 | <b>21</b> |
| <b>Miljö .....</b>                                | <b>22</b> |
| <b>Hälsa och säkerhet .....</b>                   | <b>23</b> |
| <b>Geotekniska förhållanden .....</b>             | <b>24</b> |
| <b>Kulturmiljö .....</b>                          | <b>25</b> |
| <b>Sociala .....</b>                              | <b>25</b> |
| <b>Teknik .....</b>                               | <b>26</b> |
| <b>Service .....</b>                              | <b>26</b> |
| <b>Trafik .....</b>                               | <b>27</b> |
| <b>Konsekvenser .....</b>                         | <b>27</b> |
| <b>Fastigheter och rättigheter .....</b>          | <b>28</b> |
| <b>Riksintressen .....</b>                        | <b>30</b> |
| <b>Miljökvalitetsnormer .....</b>                 | <b>31</b> |
| <b>Miljö .....</b>                                | <b>32</b> |
| <b>Sociala .....</b>                              | <b>33</b> |
| <b>Trafik .....</b>                               | <b>33</b> |
| <b>Genomförandefrågor .....</b>                   | <b>34</b> |
| <b>Fastighetsrättsliga frågor .....</b>           | <b>34</b> |

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| <b>Tekniska frågor.....</b>              | <b>35</b> |
| <b>Ekonomiska frågor.....</b>            | <b>35</b> |
| <b>Organisatoriska frågor.....</b>       | <b>35</b> |
| <b>Annat.....</b>                        | <b>35</b> |
| <b>Medverkande tjänstepersoner .....</b> | <b>36</b> |

# Planbeskrivning

Planbeskrivningen är en tillhörande del av detaljplanen och ska huvudsakligen öka förståelsen för de som berörs av planen genom att beskriva vad som ska genomföras på ett specifikt område i kommunen. I planbeskrivningen redogör kommunen bland annat för planeringsförutsättningar, syfte med detaljplanen, avvägningar mellan olika intressen samt hur planen ska genomföras.

Planbeskrivningens innehåll regleras i kap 4, Plan- och bygglagen (PBL) och i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning. Dokumentet är en del i planprocessen och ska vara till hjälp för att tolka planen. Dokumentet kan även användas som underlag för politiska beslut om att anta detaljplanen.

*Text från Boverket - PBL kunskapsbanken*

## Detaljplanens syfte

Här redogör kommunen för detaljplanens syfte. Syftet ska vara en kort beskrivning av vad detaljplanen ska åstadkomma och vilka områden samt värden som berörs av detaljplanen. Syftets funktion är att vara utgångspunkt för planläggningen. Vanliga begrepp som används i syftet är "möjliggöra", "skapa förutsättningar för" och "utveckla" för att skapa tydlighet och för att visa på att detaljplanens mark lämplighetsprövas efter planens ändamål

*Text från Boverket - PBL kunskapsbanken*

## Syfte

Detaljplanens syfte är att göra befintlig bebyggelse planenlig samt att upphäva tomtindelningsplanen för fastigheten Lövkojan 7 för att möjliggöra en ny fastighetsbildning. Detaljplanen syftar även till att ersätta äldre planbestämmelser med nya som stämmer bättre överens med gällande markanvändning.

# Beskrivning av detaljplanen

En beskrivning av detaljplanen syftar till att skapa en ökad förståelse. Detta fungerar som underlag för beslutsfattare under planprocessens gång och används även vid genomförande efter planen har vunnit laga kraft. Planbeskrivningen ska innehålla en redogörelse av detaljplanens grundläggande drag och de element som har varit grundläggande för att skapa detaljplanen. Prövningar utifrån annan lagstiftning som utförts under processen presenteras också. I beskrivningen ska även planens omfattning och planområde framgå. Såsom områdets storlek, avgränsningar samt varför platsen har valts ut. Detta görs antingen med hjälp av kartor och/eller text. Kommunen redogör för detaljplanens huvuddrag.

*Text från Boverket - PBL kunskapsbanken*

## Hela detaljplanen

### Bakgrund

En ansökan om planläggning för fastigheterna Lövkojan 7 och del av Karlshamn 4:1 inkom den 20 november 2023.

Kommunstyrelsens näringslivs- och samhällsbyggnadsutskott, NSU, ställde sig den 20 februari 2024 positiva till att pröva ansökan i en detaljplaneprocess. I ansökan framgår att sökanden vill utöka fastighetsgränsen för Lövkojan 7 för att göra den ianspråktaga tomten planenlig, då delar av tomten idag sträcker sig ut på icke detaljplanelagd mark. Berörda områden prövas genom detaljplaneläggning, då en ny detaljplan krävs för att aktuell tomtindelning ska kunna upphävas.

NSU beslutade 19 mars 2024 att starta detaljplanearbetet.

Planavtal har upprättats och planarbetet bekostas av sökanden.

### Detaljplanens huvuddrag

Planförslaget möjliggör en utökning av fastighetsgränsen för Lövkojan 7. I planförslaget har gränserna setts över för att aktuell mark som idag ägs av kommunen ska kunna överföras till Lövkojan 7 genom en fastighetsreglering. I planförslaget har befintlig bebyggelse bekräftats. Planförslaget säkerställer även allmänhetens tillgång till grönområdet öster om Lövkojan 7.

## Läge och areal

Planområdet är beläget cirka 1 km öster om Karlshamns centrum. Planområdets areal är cirka 0,13 hektar.

## Markägförhållanden

Planområdet omfattar både privata och kommunala fastigheter och utgörs av fastigheten Lövkojan 7, samt delar av Karlshamn 4:1. Lövkojan 7 är privatägd och Karlshamn 4:1 är i kommunal ägo. Hela nuvarande fastigheten Lövkojan 7 måste ingå i planområdet för att tomtindelningen skall upphävas.

## Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år (60 månader). Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen får laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

## Allmän plats

En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Kommunen ska i en detaljplan reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten.

I en detaljplan kan kommunen reglera hur en allmän plats ska utformas. Syftet kan vara att exempelvis ge en viss karaktär i ett område eller att reglera en specifik placering. Genom olika utformningsbestämmelser kan kommunen tydliggöra vilken miljö som planeras och vilka kostnader den kommer att innebära.

## Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Kommunen är huvudman för de allmänna platserna inom planområdet. Det kommunala huvudmannaskapet innebär bland annat att kommunen ska äga allmän platsmark samt bekosta och ansvara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken.

## Gata

GATA – lokalgata

Nuvarande användningsbestämmelse för allmän plats är ”park eller plantering” men föreslås genom planförslaget ändras till användningsbestämmelse GATA – lokalgata. Bestämmelsen bekräftar områdets nuvarande användning. Gatan används dels som angöring till befintlig bostad på fastigheten Lövkojan 7, dels som angöring till grönområdet öster om planområdet.

## Kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter.

Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (plan- och bygglagen, 2 kap. 6 § punkt 1). Ett byggnadsverk ska också utformas med god form-, färg- och materialverkan (plan- och bygglagen 8 kap. 1 §). Kravet på god arkitektur gäller alla former av byggnader och anlagda utemiljöer och omfattar även tekniska anläggningar såsom pumphus och transformatorstationer och ytorna kring dessa.

Nedanstående ska ses som vägledande begrepp att sträva mot vid planering och bygglovsgivning i Karlshamn. Arkitekturen ska:

- **Bidra.** Det som byggs ska tillföra värde för invånarna.
- **Samspela.** Arkitekturen ska förhålla sig till platsens befintliga värden, landskapet och kulturmiljön.
- **Beröra.** Arkitektur skall beröra, både visuellt och emotionellt. Offentliga miljöer skall ha ett medvetet uttryck. Materialval, konst, ljus och liknande faktorer ska användas på ett väl balanserat och för platsen genomarbetat sätt.
- **Vara hållbar.** Karlshamn ska utvecklas på ett hållbart sätt som tillfredsställer våra nuvarande behov utan att riskera kommande generationers möjlighet att tillfredsställa sina behov.

## Bostäder

B – Bostäder

Användningen möjliggör friliggande enbostadshus och bekräftar redan befintlig bebyggelse inom planområdet. Inom användningen ingår även bostadskomplement.

## Befintligt

Inom planområdet finns befintlig bebyggelse i form av ett friliggande enbostadshus med tillhörande garage och komplementbyggnad. Tomtmarken utgörs i övrigt av grönytor och enstaka träd samt berg i dagen. I östra och norra delen av planområdet finns naturmark i form av enstaka träd, buskar, sly och berg i dagen. Planområdets södra del utgörs av en asfalterad väg som idag är planlagd med en äldre användningsbestämmelse, "allmän plats park eller plantering".

# Ärendeinformation

## Planförfarande

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Planarbetet genomförs med standardförfarande då planförslaget är förenligt med översiktsplanen, är inte av stort allmänt intresse och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Ett planprogram bedöms inte vara nödvändigt.

## Tidplan för detaljplaneprocessen

Nedan listas tidplan för detaljplanens olika skeden. Tidplanen är preliminär och kan ändras under planprocessens gång.

|            |                                                                                                         |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uppstart   | 1:a kvartalet 2024                                                                                      |
| Samråd     | 3:e kvartalet 2024                                                                                      |
| Granskning | 4:e kvartalet 2024                                                                                      |
| Antagande  | 3:e kvartalet 2025                                                                                      |
| Laga kraft | Tre veckor efter beslut om antagande om inte detaljplanen överklagas eller överprövas av länsstyrelsen. |

## Aktuellt skede i planprocessen



## Beslut

Nedan listas fattade beslut i aktuell planprocess.

| Beslut                | Instans | Datum      |
|-----------------------|---------|------------|
| Beslut om samråd      | NSU     | 2024-08-27 |
| Beslut om granskning  | NSU     | 2024-11-05 |
| Beslut om godkännande | NSU     | 2025-06-17 |
| Beslut om antagande   | KS      | 2025-09-16 |

NSU = Kommunstyrelsens näringslivs- och samhällsbyggnadsutskott

KS = Kommunstyrelsen

## Datum för laga kraft

Detaljplanen fick laga kraft den 8 oktober 2025

# Motiv till detaljplanens regleringar

Här redogör kommunen för motiven till de olika regleringar i detaljplanen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och baseras på kap 2, i Plan- och bygglagen (PBL). Motiven gör det enklare att tolka planen och ger viktig information för att kunna göra bedömningar. I motivet ska en redogörelse för regleringens syfte göras, en bedömning om regleringen är nödvändig eller om frågan kan behandlas på annat sätt, var bestämmelsen gäller på plankartan och hur denna ska formuleras. Omfattningen av motivet varierar utifrån situation.

*Text från Boverket - PBL kunskapsbanken*

# Motiv till reglering

Här redovisas planbestämmelserna för detaljplanen tillsammans med deras motiv.

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmän plats

#### GATA<sub>1</sub> - Lokalgata

Motivet till användningen är att säkerställa allmänhetens tillgång till grönområdet öster om Lövkojan 7, samt att ersätta äldre planbestämmelser med nya som stämmer bättre överens med gällande markanvändning.

### Kvartersmark

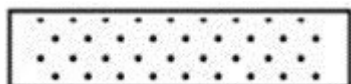
#### B - Bostäder

Motivet till användningen är dels att bekräfta befintlig användning, dels att göra befintlig bebyggelse planenlig.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad



Bestämmelsen syftar till att begränsa var byggnader får uppföras. Prickmarken säkerställer ett avstånd mellan befintliga byggnader men förhindrar även byggnationer invid fastighetsgränser.

## Höjd på byggnadsverk

### **h<sub>1</sub> - Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 6.5 meter**

Höjden följer övriga byggnader i närområdet och utgår från gällande plan, med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

### **h<sub>2</sub> - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 6.3 meter**

Höjden bekräftar befintlig komplementbyggnad och begränsar hur hög komplementbyggnaden får vara, med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

## Placering

### **p<sub>1</sub> - Huvudbyggnad ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns**

Motivet till bestämmelsen är att reglera hur nära fastighetsgräns friliggande huvudbyggnad får placeras. Syftet är att säkerställa möjligheten att underhålla och förvalta byggnaden på den egna fastigheten.

## Takvinkel

### **o<sub>1</sub> - Största takvinkel är 30 grader**

Bestämmelsen utgår från gällande plan och reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet, med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

### **o<sub>2</sub> - Största takvinkel är 40 grader**

Bestämmelsen bekräftar befintlig komplementbyggnad och reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet, med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

## Utformning

### **f<sub>1</sub> - Endast friliggande hus**

Bestämmelsen följer övrig bebyggelsestruktur i närområdet och utgår från gällande plan, med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

## Utnyttjandegrad

### **e<sub>1</sub> - Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet**

Motivet med bestämmelsen är att begränsa hur stora byggnader som får byggas. Begränsningen är viktig för att de nya byggnaderna ska följa övrig bebyggelse i närområdet, med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

# Planeringsunderlag

Kommunen ska redogöra för planeringsförutsättningarna där de planeringsunderlag som varit till grund för detaljplanens utformning och omfattning bland annat ska ingå. Underlagen hjälper till att förtydliga planeringsförutsättningarna i planområdet.

Planeringsunderlagen kan sammanställas i form av en referenslista. I referenslistan bör varje planeringsunderlag listas med namn, datum samt vart lagring av informationen sker.

Planeringsunderlag som gjorts till en detaljplan kan användas till framtida detaljplaner som upprättas i närområdet.

*Text från Boverket - PBL kunskapsbanken*

## Kommunala

Här listas planeringsunderlag som är framtagna och beslutade av kommunen. Samtliga underlag är diarieförda i kommunens diariesystem.

### Planbesked

Planbesked avseende detaljplan för Lövköjan 7 och del av Karlshamn 4:1, daterat 2024-02-20.

### Detaljplan

Delar av området omfattas av stadsplan "A243: Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för kv Riddarsporren inom stadsdelen Pengaberget i Karlshamns stad", laga kraft 1971-04-01.

### Grundkarta

Grundkarta för fastigheten Lövköjan 7 och del av Karlshamn 4:1, daterad 2024-08-05, uppdaterad 2025-05-14.

### Översiktsplan

Karlshamns kommuns översiktsplan, Karlshamn 2030, antagen 2015-05-04, laga kraft 2015-06-03, aktualitetsprövad 2019-04-08.

### Grönstrukturplan

Grönstrukturplan Karlshamns kommun 2006, reviderad 2012, antagen 2012-06-08.

## Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2024-07-08.

## Planeringsförutsättningar

Kommunen redogör för planförutsättningarna som innebär att slutsatser om platsens förutsättningar och omgivningar som varit av betydelse för planens utformning och omfattning ska presenteras. Genom planförutsättningarna beskriver kommunen värden och egenskaper på platsen som kan ha inflytande på detaljplanen. Andra inkomna underlag granskas. Även risker och utmaningar som kan uppstå ska beskrivas i planeringsförutsättningarna. I redovisningen ska även en sammanfattning av planeringsunderlaget innehåll finnas.

*Text från Boverket - PBL kunskapsbanken*

## Fysisk miljö

### Vegetation och topografi

Inom planområdet råder stora höjdskillnader med flera områden med berg i dagen. Vegetationen består av enstaka träd (ek, gran, tall med flera) samt undervegetation i form av buskar och sly. Området är delvis starkt kuperat med branter i södra och östra delen av planområdet. Länsstyrelsen har inga registrerade uppgifter om att det finns kända djur- eller naturvärden i området.



*Vegetation inom planområdet.    Befintlig uppfart till bostad.*

## Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse utgörs av ett friliggande enbostadshus med tillhörande garage och komplementbyggnad.



*Befintligt enbostadshus och garage.*



*Befintlig komplementbyggnad.*

## Befintliga grönytor/parker

Befintliga grönytor utgörs av tomtmark i form av gräsmatta, buskar, rabatter och enskilda träd. Planområdets östra del utgörs av en slänt med tät undervegetation.

## Naturvärden och skyddade arter

Inom planområdet finns inga betydande naturvärden eller skyddade arter registrerade.

## Friluftsliv och rekreation

I anslutning till planområdets sydöstra del finns en stig som leder in i grönområdet öster om planområdet. Denna stig förgrenar sig i norr där den ansluter till Långakärr, Pengaberget och Gamla vattentornet. I sydost ansluter stigen till bostadsområdet Skogsborg.



*Illustration som visar befintliga strövstigar i området.*

# Kommunala förutsättningar

## Planbesked

Planbesked avseende detaljplan för Lövkojan 7 och del av Karlshamn 4:1, daterat 2024-02-20.

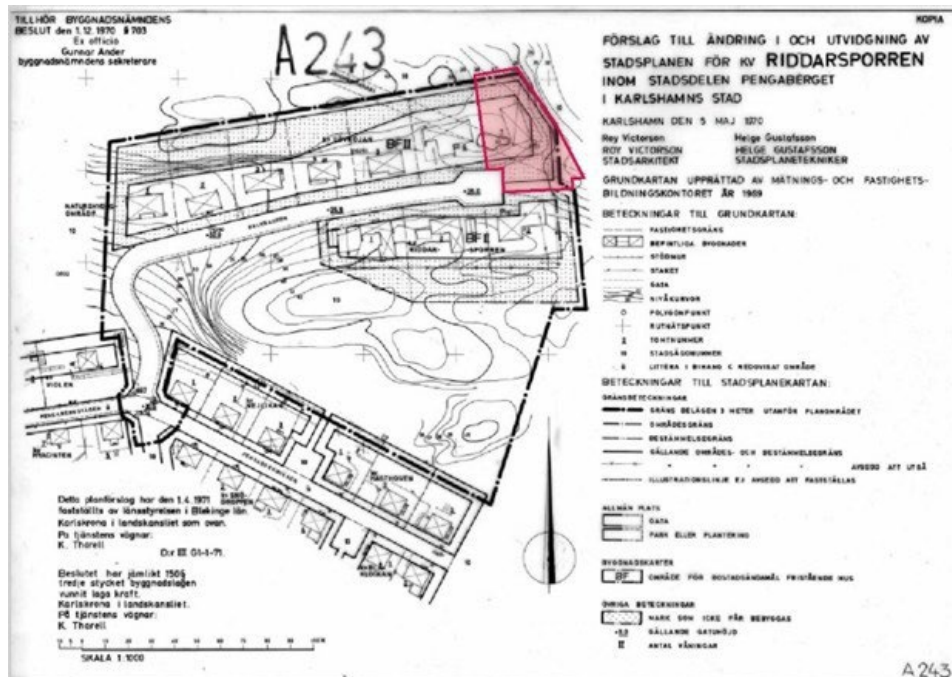
Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida gällande detaljplanen utan är endast ett besked om kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte.

En ansökan om planbesked inkom den 20 november 2023 rörande fastigheten Lövkojan 7. Ansökan avser korrigering av detaljplanens gränser för att göra den ianspråktaga tomten planenlig. Detta då tomten idag sträcker sig ut på icke detaljplanelagd mark. Fastigheten Lövkojan 7 är i privat ägo.

Syftet med ansökan är att utöka fastighetsgränsen för Lövkojan 7. En ny detaljplan krävs för att aktuell tomtindelning ska kunna upphävas. I den nya detaljplanen avser man att se över gränserna för att aktuell mark som idag ägs av kommunen ska kunna överföras till Lövkojan 7 genom en fastighetsreglering. Befintlig bebyggelse ska bekräftas i den nya planen. I planen ska även allmänhetens tillgång till grönområdet öster om Lövkojan 7 säkerställas.

## Detaljplan

Delar av planområdet omfattas idag av stadsplan "A243: Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för kv Riddarsporren inom stadsdelen Pengaberget i Karlshamns stad", som beslutades av byggnadsnämnden den 1 december 1970 och fastställdes av länsstyrelsen 1 april 1971. På kvartersmark medger planen "område för bostadsändamål fristående hus". Allmän plats är planlagt som "gata" samt "park och plantering".



Stadsplanekarta A243 från 1970. Rött område markerar preliminärt planområde.

## Översiktsplan

Kommunens översiktsplan, Karlshamn 2030, antogs 4 maj 2015 och aktualitetsprövades 8 april 2019. Planområdet ingår i delområde "A3 Kransbebyggelsen". Kransbebyggelsens övergripande utvecklingsinriktning är tätortsbebyggelse. Visionen för kransbebyggelsen är att områdena kring stadskärnan ska innehålla attraktiv funktionsblandad bebyggelse, bostäder och verksamheter och även mindre, värdefulla naturområden.



Gult område markerar delområde A3 Kransbebyggelsen.

## **Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)**

Bedömning har gjorts att den befintliga miljön inte har sådana värden eller en sådan sårbarhet att denna kan väntas leda till betydande miljöpåverkan. Det innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11 § miljöbalken inte behöver upprättas. Bedömningen beskrivs mer utförligt i dokumentet "Undersökning av betydande miljöpåverkan".

## **Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan**

Näringslivs- och samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2024-08-27, att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms få en betydande miljöpåverkan i den mening som avses i plan- och bygglagen (2010:900) och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte krävs.

# **Riksintressen**

## **Trafikkommunikation**

Trafikkommunikation

Cirka 50 meter från planområdets södra gräns ligger Trafikverkets fastighet för Blekinge kustbanas spårområde. Blekinge kustbana är utpekad som riksintresse för kommunikationer järnväg, enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen. I detta fall ligger järnvägen i en tunnel under planområdet.

## **Totalförsvaret**

Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret 3 kap 9 § miljöbalken, vad gäller MSA-område, påverkansområde väderradar samt lågflygningsområde.

# Miljökvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljökvalitetsnormer reglerar den kvalitet på miljön som ska uppnås till en viss tidpunkt och de ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger. Miljökvalitetsnormer infördes med miljöbalken år 1999. Det finns idag miljökvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet.

## Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses enligt förordningen utomhusluften, med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Med tanke på fastighetens läge och planförslagets syfte och omfattning bedömer länsstyrelsen att det inte finns någon risk för att miljökvalitetsnormen för luft ska överskridas.

## Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. Med tanke på fastighetens läge och planförslagets syfte och omfattning bedömer länsstyrelsen att det inte finns någon risk för att miljökvalitetsnormen för vatten ska överskridas.

## Buller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller omfattar buller från vägar, järnvägar och industriell verksamhet. Normen är en målsättningsnorm som medför att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Med tanke på fastighetens läge och planförslagets syfte och omfattning bedömer länsstyrelsen att det inte finns någon risk för att miljökvalitetsnormen för buller ska överskridas.

# Miljö

## Dagvatten

### Kommunens riktlinjer för hantering av dagvatten

Riktlinjerna, som antogs av kommunstyrelsen 2017-03-07, syftar till att vara ett tydligt styrdokument för kommunen med målet är att skapa en långsiktig fungerande dagvattenhantering.

Enligt riktlinjerna ska dagvattnet i första hand tas om hand på den egna tomten/fastigheten genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). I andra hand, om det första alternativet inte är möjligt helt eller delvis, ska dagvattnet tas om hand genom fördröjning och genom öppen dagvattenavledning. Det kan ske genom att ha en höjdsättning som medför att vattnet leds via exempelvis diken och kanaler till recipient. Lämpliga allmänna platser bör utnyttjas som multifunktionella ytor i dagvattenhanteringen.

### Ansvar för dagvattenhanteringen

Flera av kommunens enheter, tillsammans med kommunens VA-huvudman, fastighetsägare och verksamhetsutövare har ett gemensamt ansvar för dagvattenhanteringen. Det krävs ett samarbete mellan alla inblandade för att dagvattenhanteringen ska fungera så bra som möjligt.

### Förutsättningar för dagvattenhantering i planområdet

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet är begränsad då markanvändningen till stor del består av hårdgjord yta i form av tak, asfalterad väg- och parkeringsyta samt berg. I området finns ett allmänt dagvattennät. Samtliga fastigheter i området har dagvattenserviser och vägen avvattnas också till dagvattennätet. Idag ingår området i verksamhetsområdet avlopp (spill och dagvatten). Kommunen håller på att ta fram förslag till verksamhetsområde för dagvatten gata och dagvatten fastighet. Planområdet kan komma att ingå i båda ovanstående verksamhetsområden.

# Hälsa och säkerhet

## Förorenad mark

Det finns inga utpekade risker för markföroreningar i området idag. Om en misstänkt förorening upptäcks ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 11 § miljöbalken (1998:808). Om grävning ska genomföras i förorenade massor måste en anmälan om detta enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas till tillsynsmyndigheten.

## Radon

Enligt SGU:s flygstrålningskarta ingår inte planområdet i något högriskområde för radon. Frågan om risker gällande radon hanteras under bygglovsprocessen inför startbesked i det tekniska samrådet. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger fastighetsägaren/exploatören.

## Risk för översvämning

Klimatförändringarna påverkar och kommer att påverka Blekinge under flera hundra år framöver. Blekinge-Kalmarkusten är utpekad som nationellt riskområde på grund av översvämningsrisk från havet (SGI och MSB, 2021). Havet stiger till följd av de växthusgaser som redan har släppts ut i atmosfären. Ju större växthusgasutsläppen blir i framtiden desto mer stiger havet. Havsnivåhöjningen leder till störst konsekvenser i södra Sverige, där landhöjningen är som minst.

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för olyckor, översvämning och erosion enligt 2 kap. 5 § PBL. Utifrån nu kända förhållanden bedöms inte frågor om översvämning aktualiseras vid planförslagets korrigerings av tomtgräns.

## Risk för erosion

Vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för olyckor, översvämning och erosion enligt 2 kap. 5 § PBL. Utifrån nu kända förhållanden bedöms inte frågor om erosion aktualiseras vid planförslagets korrigerings av tomtgräns.

## Risk för skred

Utifrån nu kända förhållanden bedöms inte frågor om skred aktualiseras vid planförslagets korrigerande av tomtgräns.

## Risk för ras

Utifrån nu kända förhållanden bedöms inte frågor om ras aktualiseras vid planförslagets korrigerande av tomtgräns.

# Geotekniska förhållanden

## Befintliga förhållanden

I SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) berggrundskarta är området betecknat som Granodiorit-granit. Jordartskartan visar att jordarten inom planområdet utgörs av urberg.



Jordartskarta SGU, röd yta markerar berg.

## Risk för sättningar

Då jordarten inom planområdet utgörs av berg bedöms risken för sättningar som låg.

# Kulturmiljö

## Fornlämningar och övriga lämningar

Det finns i dagsläget inga registrerade fornlämningar inom området.

## Byggnadsminnen

Det finns i dagsläget inga registrerade byggnadsminnen inom området.

# Sociala förutsättningar

## Barn- och ungdomsperspektiv

Den 1 januari 2020 blev FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. För kommunen som organisation medför detta ökade krav på att se till att barns rättigheter blir tillgodosedda utifrån barnkonventionen.

Då barns livsvillkor påverkas av den fysiska planeringen är det viktigt att ha med barn och ungas rättigheter i samhällsplaneringen. Planförslaget bedöms inte påverka barn, varken direkt eller indirekt i förhållande till vad barnkonventionen föreskriver gällande barns rättigheter.

## Trygghet

I detaljplanering är det viktigt att förebygga de brott som kan påverkas genom utformningen av den fysiska miljön. Det handlar om 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 möjligheten för upptäckt.

Genom att i den fysiska planeringen verka för trygga och tillgängliga offentliga platser främjas även social interaktion och möten.

## **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.

## **Tekniska förutsättningar**

### **Befintlig teknisk infrastruktur**

Fastigheten Lövkojan 7 är idag ansluten till de allmänna ledningsnäten för vatten, spillvatten och dagvatten.

## **Service**

### **Vård**

Närmaste vårdcentral är belägen cirka 700 meter sydväst om planområdet. Blekingesjukhuset är beläget cirka 2,5 kilometer nordväst om planområdet.

### **Skola**

Närmsta kommunala förskola (Tornets förskola) ligger cirka 500 meter från planområdet. Närmsta kommunala grundskola (Bodestorpsskolan F-6) ligger cirka 1 km från planområdet.

### **Handel**

Fullskalig kommersiell service finns i Karlshamns innerstad, cirka 1 km från planområdet.

# Trafik

## Befintlig gång-, cykel- och motortrafik

Fastigheten Lövkojan 7 angörs idag västerifrån via Kalkbacken. Vändplats finns i direkt anslutning till planområdet. Angöring till enbostadshuset inom fastigheten Lövkojan 7, såväl som till grönområdet öster om planområdet, sker idag över område som är planlagt som allmän plats "park eller plantering".

## Befintlig kollektivtrafik

Planområdet är beläget cirka 700 meter från kollektivtrafikhållplats för buss och cirka 1 km från Karlshamns resecentrum som är kollektivtrafikknutpunkt för såväl buss som tåg.

## Befintlig parkering

Bostadsparkering finns idag inom planområdet i form av ett dubbelgarage samt garageuppfart och avser privat ändamål.

# Konsekvenser

Detaljplanens konsekvenser redovisas i ett enskilt avsnitt i planbeskrivningen eller i samband med en specifik fråga. Det är viktigt för kommunen att beskriva konsekvenserna av att genomföra en detaljplan och vad dessa konsekvenser kan innebära för olika aktörer och för omgivningen. Berörda av planen ska genom konsekvenserna kunna få en ökad inblick och förståelse för vad genomförandet av detaljplanen kommer innebära. Hur konsekvenserna redovisas är olika från kommun till kommun och beroende på situation. Det är viktigt att konsekvenserna presenteras på ett tydligt sätt så att det blir förståeligt för läsaren.

*Text från Boverket - PBL kunskapsbanken*

# Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.

## Påverkan på fastigheter inom planområdet

Fastighet Lövkojan 7 - privatägd fastighet

Påverkas genom att aktuell tomtindelning upphävs. I planförslaget har gränserna setts över för att ianspråktagen mark som idag ägs av kommunen ska kunna överföras till Lövkojan 7 genom en fastighetsreglering. Fastigheten regleras för bostadsändamål.



Lövkojan 7 (blå färg), befintlig fastighet.



*Planområdet (gulstreckat), Lövkojan 7 (blå färg) och del av Karlshamn 4:1 (röd färg) som genom fastighetsreglering föreslås överföras till Lövkojan 7.*

#### Fastighet Karlshamn 4:1 – Kommunal fastighet

Påverkas genom att ianspråktagen mark som idag ägs av kommunen ska kunna överföras till Lövkojan 7 genom en fastighetsreglering.



*Karlshamn 4:1 (blå färg), befintlig fastighet.*



Planområdet (gulstreckat), Karlshamn 4:1 (blå färg) och del av Karlshamn 4:1 (röd färg) som genom fastighetsreglering föreslås överföras till Lövkojan 7.

## Påverkan på fastigheter utanför planområdet

För övriga, till planområdet angränsande fastigheter, kommer ingen fastighetsrättslig påverkan att ske.

## Upphävande av tomtindelning

Genom planläggning av aktuellt område upphävs tomtindelningsplanen "Förslag till tomtindelning för kvarteret Lövkojan i Karlshamns stad" för fastigheten Lövkojan 7.

# Konsekvenser för riksintressen

## Trafik kommunikation

Cirka 50 meter från planområdets södra gräns ligger Trafikverkets fastighet för Blekinge kustbanas spårområde. Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen. I detta fall ligger järnvägen i en tunnel under planområdet. Bedömningen är att planförslaget inte innebär någon påverkan på riksintresset.

## **Totalförsvaret**

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresse för totalförsvaret negativt, då planförslaget inte medger objekt som överskrider maximal höjd för lågflygningsområde. Detaljplanen får således ses som förenlig med riksintresset.

# **Konsekvenser för miljökvalitetsnormer**

## **Luft**

Planförslaget bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormer för luft överskrids. Goda möjligheter finns för boende inom planområdet att i stor utsträckning välja hållbara kommunikationer.

## **Vatten**

Planförslaget bedöms inte bidra till negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vattenkvalitén.

## **Buller**

Planförslaget bedöms inte bidra till negativ påverkan för gällande bullerriktvärden.

# Miljörelaterade konsekvenser

## Miljöbedömning

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Bedömningen är att den befintliga miljön inte har sådana värden eller en sådan sårbarhet och att planens storlek och dess risker för människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att denna kan väntas leda till betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen utgör inte heller en del i ett sådant större utbyggnadsprojekt där de olika delprojekten sammantaget kan innebära betydande miljöpåverkan. Konsekvensen blir att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11§ miljöbalken inte behöver upprättas.

Bedömningen beskrivs mer utförligt i bilagan "Undersökning av betydande miljöpåverkan".

## Dagvatten

Planförslaget bedöms inte bidra till negativ påverkan att hantera dagvattnet inom planområdet.

# Sociala konsekvenser

## Barn- och ungdomsperspektiv

Förenta Nationernas Barnkonvention och frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under ett planeringsarbete, då de är förutsättning för en god samhällsbyggnad. Barnkonventionens beaktande säkerställs även genom remissförfarandet under planprocessen. Då planens huvudsyfte är att korrigera fastighetsgränsen bedöms inte planförslaget påverka barn, varken direkt eller indirekt.

## Tillgänglighet

Inom planområdet finns goda möjligheter att lösa tillgängligheten på både allmän platsmark och kvartersmark. Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Frågorna bevakas under bygglovsskedet.

# Trafikrelaterade konsekvenser

## Gång-, cykel- och motortrafik

Planförslaget medför att nuvarande användningsbestämmelse för allmän plats (park eller plantering) ändras till användningsbestämmelse GATA – lokalgata för att bekräfta områdets nuvarande användning. Gatan kommer därmed fortsättningsvis att kunna användas som angöring till befintlig bostad på fastigheten Lövkojan 7 och grönområdet öster om planområdet.

## Kollektivtrafik

Planförslaget bedöms inte påverka kollektivtrafiken.

## Parkering

Planförslaget bedöms inte påverka parkering.

# Genomförandefrågor

Här redovisas information tillsammans med kartor, bilder etc. om hur detaljplanen ska genomföras utifrån olika kategorier:

- Organisatoriska åtgärder
- Tekniska åtgärder
- Ekonomiska åtgärder
- Fastighetsrättsliga åtgärder

Kommunen ska beskriva vilka åtgärder som är av betydelse för att planerna ska kunna genomföras på ett ordnat och lämpligt sätt. Utöver redogörelsen av detaljplanens genomförande ska även konsekvenserna av åtgärderna tydliggöras för fastighetsägarna och andra som berörs av detaljplanerna.

*Text från Boverket - PBL kunskapsbanken*

## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsindelningen i föreliggande detaljplan medger att icke detaljplanlagd mark inom föreslaget planområde som idag ägs av kommunen ska kunna överföras till Lövkojan 7 genom en fastighetsreglering.

### Rättigheter

Inom fastigheten Lövkojan 7 och Karlshamn 4:1 finns ett avtalsservitut för tunnel med mera, till förmån för fastigheten Karlshamn 6:2.

### Tomtindelning

Inom planområdet för nu aktuell detaljplan upphävs tomtindelningen nedan:

1082K-U357; Förslag till tomtindelning för kvarteret Lövkojan i Karlshamns stad enligt stadsplan 1964. Tomtindelningen upphör att gälla inom fastigheten Lövkojan 7.

## Tekniska frågor

### Utbyggnad vatten och avlopp

Karlshamns Energi Vatten AB (KEVAB) ansvarar för tillhandahållande av anslutningspunkt för vatten- och avloppsledningar. Då planförslaget utgår från befintlig byggrätt bedöms även behovet av nya anslutningar som inaktuellt.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Kostnader för markförvärvet och lantmäteriförrättning bekostas av ägaren till Lövkojan 7.

### Planavgift

Planavgift ska inte tas ut.

### Fastighetsrättsliga kostnader

Fastighetsägarna för Lövkojan 7 ska ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning för berörda fastigheter.

### Drift allmän plats

Kommunen har ansvar att bekosta driften av den allmänna platsmarken inom planområdet.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Fastighetsbildning kan ske när aktuellt förslag till detaljplan fått laga kraft.

## Annat

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. En dialog med PostNord ska föras i god tid innan nybyggnation.

# Medverkande tjänstepersoner

Planbeskrivningen har upprättats av ansvarig planarkitekt på Stadsbyggnadsenheten, Kommunstyrelseförvaltningen, Karlshamns kommun, i samråd med stadsarkitekt/stadsbyggnadschef och berörda kommunala tjänstepersoner.

Karlshamn den 16 maj, 2025