

Detaljplan för
HASSLÖ 7:135 m.fl., Hasslö
Karlskrona kommun, Blekinge län
PLAN 3053/05

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:	
Planbeskrivning	av Samhällsbyggnadsförvaltningen
Plankarta med bestämmelser	”
Behovsbedömning/checklista	”
Samrådsredogörelse	”
Utlåtande	”
Genomförandebeskrivning	av Kommunledningsförvaltningen
Fastighetsförteckning	av Lantmäteriet
Utdrag ur primärkarta	av Metria

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten för ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Hasslö 7:135. Ambitionen är att omvandla ett område som idag delvis används för hästhållning för att utöka den befintliga tätortsbebyggelsen. Den nya planen medger nya byggrätter för sju parhus i en våning.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget cirka 200 meter väster om Garpahamnen på Hasslö och ligger i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse.



Orienteringskarta med planområdet inringat.

Areal	Planområdets areal är ca 2,5 hektar.
Markägoförhållanden	Endast den del av planområdet som tillhör fastigheten Hasslö 7:135 är planerad som nyexploatering, övrig mark ingår i befintlig tätortsbebyggelse. Exploateringsområdet omfattar ca 1,5 hektar. Fastigheten Hasslö 7:135 ägs gemensamt av Ida och Peter Sandberg som även har tagit initiativ till den nya detaljplanen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Planområdet nämns inte i kommunens översiktsplan från 2002 eller i fördjupningen av översiktsplanen över skärgården från 1999. I kommunens översiktsplan från 2002 finns däremot generella rekommendationer för byggande gällande landsbygden. Ny bebyggelse ska främst uppföras i anslutning till redan befintliga samhällen, byar och bebyggelsegrupper.
Riksintressen	Området omfattas av riksintresse för totalförsvaret, havsområde och gränsar till riksintresse för friluftsliv. Inget av dessa riksintressen bedöms påverkas negativt av förslaget.
Strandskydd	Planområdet omfattas inte av strandskydd.
Detaljplaner	Exploateringsområdet omfattas inte av detaljplan. Däremot överlappas planområdet i den östra gränsen av en detaljplan från 1962 (H1) Den befintliga detaljplanen omfattar större delen av tätorten i Garpahamnen och medger bostäder och hamnändamål. Den södra delen av Garpahamnen omfattas av en annan detaljplan från 1984 (425) som medger industri och småindustri.
Övriga beslut	Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 14 december 2005 § 415 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Hasslö 7:135.

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 PBL och MB upprättas.

En behovsbedömning för aktuellt planförslag finns framtagen 2008-07-10.

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:

- Inga särskilt skyddade områden berörs.
- 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 stenmurar och odlingsrösen i jordbruksmark omfattas av biotopskydd och får inte skadas utan dispens från länsstyrelsen. Länsstyrelsen anser vidare att kommunen bör i fortsatt arbete beskriva vilken påverkan en exploatering får för nuvarande markanvändning samt säkerställa att rekommenderade avstånd mellan befintlig djurhållning (hästar) och planerade bostäder uppnås. Slutligen framför Länsstyrelsen att kommunen i handlingarna bör beskriva vilka risker hamn- och varvsverksamheten i anslutning till Garpahamnen kan innebära för planområdet. Kommunen redogör för synpunkterna under respektive punkt i planbeskrivningen. Länsstyrelsens yttrande över behovsbedömningen bifogas planhandlingarna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av flack, öppen hagmark omgiven av bostadsbebyggelse i norr och öster. Vegetationen i hagmarken består av betesmark med inslag av enstaka mindre lövträd såsom björk och bok.



Exploateringsområdet med den befintliga bebyggelsen i bakgrunden.

En stenmur som sträcker sig längs den västra gränsen till planområdet ska bevaras. Två stenmurar ligger nära varandra i den

södra delen av planområdet. För att möjliggöra exploateringen behöver dessa tas bort/omlokaliseras. Ansökan om dispens ska göras hos Länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållandena för området bedöms vara goda. Ingen geoteknisk undersökning har gjorts utan exploatören ansvarar för att erforderliga markundersökningar utförs.

Förorenad mark

Marken innehåller gamla kablar som ej längre används. Om det bedöms nödvändigt kan dessa behövas tas upp i samband med exploateringen.

Radon

Stora delar av Blekinge utgör högriskområde vad avser markradon då markförhållanden till stora delar utgörs av sprickiga bergarter eller grusåsar. Ny bebyggelse skall uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon. Detaljplanen innehåller bestämmelse om att byggnader skall uppföras radonsäkert.

Risk för höga vattenstånd

Föreslagen bebyggelse ligger högt och är inte i riskzonen för översvämningar.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Med hänsyn till områdets läge kan det enligt länsstyrelsen inte uteslutas att det kan finnas lämningar i området och länsstyrelsen har därmed fattat beslut om att en särskild utredning ska genomföras för att ta reda på om fast fornlämning berörs. En sådan utredning är beställd och ska genomföras av Blekinge Museum. Utredningen måste färdigställas senast i samband med exploateringen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bostadsbebyggelsen inom och i närheten av planområdet utgörs främst av låg villabebyggelse i högst ett och ett halvt plan. Inom området sträcker sig en samfällighet i nord-sydlig riktning. Samfälligheten nyttjas inte i nuläget och ingen väg korsar området i samfällighetens läge.

Bestämmelserna för den befintliga bebyggelsen utgår från dem som redan finns i den gällande detaljplanen. Högst en huvudbyggnad i en våning per tomt får finnas och minsta tomtstorlek är 500 m². Minst två tredjedelar av tomten ska lämnas obebyggd, huvudbyggnaden får inte ha större byggnadsarea än 150 m² och

uthus/garage får sammanlagt inte ha större byggnadsarea än 60 m². Huvudbyggnad skall placeras minst 4.5 meter från tomtgräns och uthus/garage skall placeras minst 1 meter från tomtgräns. Högsta byggnadshöjd är 4.2 meter.

Planerad bebyggelse

Planförslaget medger bostadsbebyggelse i form av parhus i en våning. Totalt föreslås sju stycken parhus med fjorton stycken bostäder. Största byggnadsarea är 20 % av tomtarea vid friliggande hus och 25 % vid parhus. Huvudbyggnad skall placeras minst 4.5 meter från tomtgräns eller samordnat sammanbyggas över tomtgräns och uthus/garage skall placeras minst 1 meter från tomtgräns eller samordnat sammanbyggas över tomtgräns. Minsta tomtstorlek är 600 m² vid parhus och 1000 m² vid friliggande hus. Högsta byggnadshöjd är 3.5 meter. Byggnader skall utföras radonsäkert. Ett område i den södra delen av exploateringsområdet ges användningen bostäder, bostadskomplement, förrådsutrymme samt kontor. Exploateringsområdet är tänkt att nyttjas som hyresrätter och därför kommer inga bostadsfastigheter att styckas.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt Plan- och bygglagen. Detta innebär att bostaden med tillhörande gemensamma utrymmen är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Service

Offentlig

Planområdet är beläget på Hasslö i Karlskronas skärgård, cirka 26 km väster om Karlskrona. Närmaste vårdcentral finns i Nättraby. I Bredavik, cirka 1,5 km norr om planområdet finns fritidshem, förskola och grundskola upp till årskurs 6 samt bibliotek.

Kommersiell

I Bredavik finns en del servicefunktioner som dagligvarubutik, restaurang, bageri och café.

Rekreation och Friluftsliv

Planområdet ligger omgivet av vacker natur med tillgänglighet till strövområden. Ungefär 850 meter söder om planområdet finns en badplats. I den centrala delen av exploateringsområdet planeras öppen yta för lek och rekreation.

Gator och trafik

Gatunät

Exploateringsområdet föreslås trafikmatas via den befintliga Vindkraftsvägen som breddas och förlängs in i planområdet.

Parkering

Parkering för de planerade bostäderna ska lösas inom respektive tomt.

Gång- och cykeltrafik

På Hasslö finns inte tillgång till gång- och cykelbana utan gående och cyklister är hänvisade till att samsas med biltrafiken. Det finns därför ingen befintlig gång- och cykelbana att ansluta det nya området till.

Kollektivtrafik

Hasslö trafikeras huvudsakligen av buss nr 154 men även linje 150 och linje 5 förlängs enstaka turer till att även omfatta Hasslö. Vardagar går nio turer fram och tillbaka till Karlskrona centrum via Nättraby och Bergåsa. På helgerna är turerna färre och uppgår till mellan två och fem turer om dagen fram och tillbaka till centrala Karlskrona. Avståndet mellan föreslaget exploateringsområde och närmaste busshållplats vid Garpahamnen är ungefär 200 meter.

Vattenområden

Planområdet berör inte några vattenområden.

Störningar

Buller

Området påverkas inte av buller som överskrider riktvärden.

Hästar

Idag används delar av exploateringsområdet som rasthage för hästar som ägs av exploatören. I samband med exploateringen kommer hästarna att omlokaliseras till en annan plats på Hasslö.

Varvs- och hamnverksamhet

I Garpahamnen, ca 350 meter sydöst om planområdet pågår idag hamn- och varvsverksamhet. Vid enstaka tillfälle har klagomål lämnats in till miljöavdelningen angående buller och damm vid blästring av båtar på varvsområdet. Avståndet till varvsområdet bedöms vara tillräckligt för att varvsverksamheten inte ska påverka planområdet.

Verkstad

I en ladugårdsbyggnad strax söder om planområdet inryms idag en mindre bilverkstad för enklare reparationer. Verksamhetens omfattning är liten och varken svetsning, lackering, buller från fläktar eller användning av lösningsmedel förekommer. Verksamheten bedöms därför inte påverka planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nya byggnader föreslås anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp.

Dagvatten

Då det kan bli problem med att omhänderta dagvatten lokalt inom området föreslås att dagvattnet leds bort från området och ansluts till befintligt ledningsnät för dagvattenhantering. Eventuellt kan det bli nödvändigt att öka kapaciteten på det befintliga ledningsnätet för dagvattenhantering.

EI

Området ansluts till befintligt eldistributionsnät.

Avfall

Avfallshantering sker i samråd med Affärsverken, affärsområde renhållning.

Administrativa frågor

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

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med detaljplanen har även följande personer deltagit:
Lise-Lott Andersson, miljöinspektör, samhällsbyggnadsförvaltningen
Malin Sjöstedt, bygglovarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen
Mikael Wirbrand, markförvaltare, kommunledningsförvaltningen
Jan-Anders Glantz, projekteringschef, tekniska förvaltningen
Peter Håkansson, rörnätschef, tekniska förvaltningen

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Karlskrona mars 2009

Ola Swärdh
planchef

Helene Persson
planarkitekt