

**Detaljplan för Fågelmara 5:109 m.fl., Fågelmara,
Karlskrona kommun, Blekinge län**

Antagen av MSN	2026-05-13 § 73
Laga kraft	2026-05-29



MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesprotokoll

Länsstyrelsen i Blekinge
Lantmäteriet
Sökande
Handläggare

LAGAKRAFTBEVIS
Detta beslut har
vunnit laga kraft

MSN 2023/9900
MSN-2023-4727

2026 -05- 2 9

KARLSKRONA KOMMUN


ADRIAN ALTHINI

§ 73

Detaljplan för FÅGELMARA 5:109 m.fl., Fågelmara, Karlskrona kommun, beslut om antagande

Efter tillstyrkan från arbetsutskottet beslutar miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

att anta detaljplanen för FÅGELMARA 5:109 m.fl., daterad 2026-04-20

Föredragning av planarkitekt Anna Steinwandt.

Sammanfattning

Detaljplan för Fågelmara 5:109 m.fl. har varit på granskning mellan 30 januari - 27 februari 2026. Detaljplanen omfattar fastigheten Fågelmara 5:109 samt del av Fågelmara 5:97. Planområdet är beläget i Fågelmara, längs Reymersholmsvägen och Mejerivägen, och är cirka 3 500 kvm stort.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att använda fastigheten Fågelmara 5:109 för bostadsändamål och säkerställa dess kulturmiljövärden samt att bevara området för den gamla järnvägssträckningen som en grön korridor där stationshuset fortsättningsvis är den framträdande byggnaden. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplan 2050 och innebär ett säkerställande av kultur- och naturvärden. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Synpunkter på planförslaget under samråd och granskning har varit av begränsad omfattning. Inkomna synpunkter under granskningen har inte föranlett behov av justeringar av planförslaget.

Sign

Sign

Sign

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har
vunnit laga kraft

2026 -05- 2 9

KARLSKRONA KOMMUN


ADRIAN ALTHIN

Planbeskrivning



Detaljplan för
Fågelmara 5:109 m.fl.
Fågelmara, Karlskrona kommun

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information om vad man får göra för byggtåtgärder inom planområdet.

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

Efter samråd och eventuella revideringar samt efter godkännande av MSN ställs planförslaget ut i tre veckor för granskning innan detaljplanen antas. Om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska granskningstiden dock vara minst 30 dagar. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

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

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan?	2
Innehållsförteckning	3
Handlingar	4
Administrativa frågor	5
Bakgrund och syfte	6
Bakgrund.....	6
Planens syfte	6
Plandata	6
Sammanfattning av planförslaget.....	8
Nuläge, planförslag och konsekvenser	9
Kulturmiljö	9
Bebyggelse	16
Naturmiljö	19
Trafik	22
Service	23
Teknisk försörjning.....	23
Sociala aspekter	24
Gemensamma eller motstående intressen	24
Förklaring av planbestämmelserna	25
Genomförande av detaljplanen	28
Organisatoriska frågor	28
Avtal.....	28
Tekniska frågor	28
Ekonomiska frågor	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Tidigare kommunala ställningstaganden	31
Översiktsplan.....	31
Kommunalt bostadsförsörjningsprogram	31
Detaljplaner	32
Tomtindelning.....	33
Vattenskyddsområde	33
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	33
Riksintresse	33
Hälsa och säkerhet	33
Risker	36
Miljökvalitetsnormer	36

Miljömål.....	37
Ekosystemtjänster	38
Undersökning	38
Sammanfattande konsekvenser	42
Medverkande tjänstemän	43

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning
 Plankarta med bestämmelser
 Undersökning
 Social konsekvensanalys
 Översiktlig naturvärdesbedömning
 Bullerberäkning 2025
 Bullerberäkning 2050

Länsstyrelsen Blekinge län

Länsstyrelsens yttrande över undersökningen

Sweco

Fastighetsförteckning
 Grundkarta

WSP

PM utförd miljökontroll, 2025
 PM utförd miljökontroll, 2024
 Resultatsammanställning delprover schaktväggar 2023
 Resultatsammanställning samlingsprov 2023
 Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2020

Administrativa frågor

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900). Under framtagande av detaljplanen gäller Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd.

Planförfarande

När kommunen tar fram en detaljplan görs det genom standard-, utökat- eller samordnat förfarande. Under vissa förutsättningar är det möjligt att begränsa standardförfarandet så att det endast innehåller ett kommunikationssteg. Denna detaljplan handlades inledningsvis med ett utökat planförfarande med anledning av att kommunen oftast tillämpar detta förfarande eftersom det oftast inte är någon tidsvinst med standardförfarandet. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet. Ett utökat förfarande ska tillämpas när förslaget till detaljplan:

- inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande
- är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse, eller
- antas medföra en betydande miljöpåverkan

Efter samrådet har detaljplanen övergått till att handläggas med standardförfarande då detaljplanen inte bedöms vara berörd av ovan punkter och intresset under samrådet varit begränsat. I standardförfarande är samråd- och granskningstid kortare och det finns inget krav på att sammanställa och bemöta synpunkterna under samrådet innan granskningen. Karlskrona kommun har dock som rutin att ändå tillämpa samma samråd- och granskningstider och sammanställning av synpunkter som i ett utökat planförfarande för en ökad service till berörda i processen.

Genomförandetid

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

Framtagande av detaljplan

MSN beslut om planbesked	2023-12-07
MSN beslut om samråd	2025-04-10
Delegationsbeslut om granskning	2025-11-10
MSN beslut om antagande	2026-05-13
Laga kraft	2026-05-29



Bild 1. Planprocessens olika steg.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Planområdet är enligt gällande detaljplan från 1990 planlagt för småindustri och hantverk med syfte att möjliggöra en krukmakeriverksamhet. Verksamheten kom dock inte till och fastigheten och det gamla stationshuset har sedan dess istället används för andra ändamål. Fastighetsägaren till Fågelmara 5:109 har inkommit med en ansökan om en ny detaljplan med syftet att ändra användning till bostadsändamål.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att använda fastigheten Fågelmara 5:109 för bostadsändamål och säkerställa dess kulturmiljövärden samt att bevara området för den gamla järnvägssträckningen som en grön korridor där stationshuset fortsättningsvis är den framträdande byggnaden.

Plandata

Läge och areal

Området som ansökan avser är platsen för Fågelmara station längs Reymersholmsvägen och Mejerivägen i Fågelmara. Fastigheten Fågelmara 5:109 som ansökan avser är ca 1 500 kvm. Området som i gällande detaljplan är planlagt för småindustri omfattar även del av kommunens fastighet Fågelmara 5:97. Gällande detaljplan har inte genomförts och det finns därför anledning att se över hela det område som enligt gällande detaljplan är planlagd för småindustri, hela detta område är ca 3 400 kvm.



Bild 2. Översiktsskarta med ungefärligt planområde

Markägoförhållande

Fastigheten Fågelmara 5:109 ägs av en privatperson medan angränsade fastighet Fågelmara 5:97 ägs av Karlskrona kommun.



Bild 3. Karta som visar planområdesgränsen samt berörda fastigheter Fågelmara 5:109 och del av Fågelmara 5:97.

Sammanfattning av planförslaget

Fastigheten Fågelmara 5:109 planläggs som kvartersmark för bostäder. Ett antal bestämmelser föreslås för att säkerställa byggnadernas och platsens kulturmiljövärden. Omkringliggande fastighet Fågelmara 5:97 ägs av Karlskrona kommun och de delar av fastighet som är planlagda som industri i gällande detaljplan föreslås ingå i den nya detaljplanen för en anpassning till befintlig markanvändning. Dels är det smalare remsor på östra och västra sidan av Fågelmara 5:109 och dels en större del i norr respektive söder. Områdena runt om fastigheten planläggs som allmän plats, park, i den norra delen planläggs dock befintlig utfart som bostadsändamål då utfart inte får ske över mark planlagd för ändamålet park.

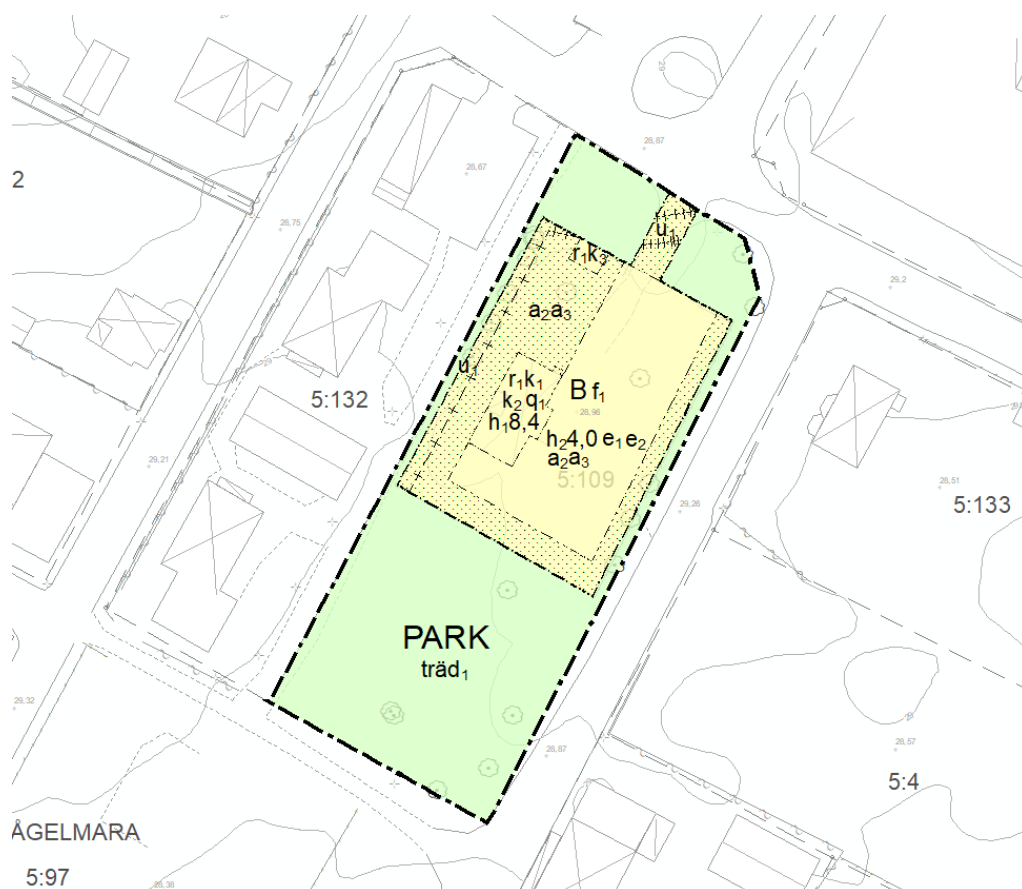


Bild 4. Utdrag från plankarta.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Kulturmiljö

Områdets historia

Inom planområdet ligger Fågelmara stationsbyggnad och delar av det före detta spårområdet i anslutning till denna. Östra Blekinge Järnväg drogs mellan Gullberna och Torsås och öppnade för allmän trafik den 19 januari 1899. Tanken var att järnvägen skulle förbinda Karlskrona med Kalmar men eftersom det inte nåddes en överenskommelse gällande spårbredden så drogs spåret inte hela sträckan utan endast upp till Torsås. Karlskronaarkitekten August Strehlenert fick uppdragen att rita de tio stationshus som skulle förläggas utmed sträckan (”Spåren efter Strehlenert”, Jens Olander). Fågelmara fick en station och järnvägen medförde att samhället Fågelmara växte fram och industrier etablerades på tidigare jordbruksmark.



Bild 5. Flygfoto från sydväst som visar stationsbyggnaden och övriga byggnader och ytor i anslutning till stationsläget. Fotår:1936 Bildkälla: Digitalt museum.



Bild 6. Flygfoto från sydväst som visar stationsbyggnaden och övriga byggnader och ytor i anslutning till stationsläget. Konservfabriken syns i bilden mitt. Fotår:1964 Bildkälla: Digitalt museum.

Häradskartan från 1915 och generalstabskartan från 1938 visar ett litet samhälle runt järnvägsstationen. På generalstabskartan från 1960 syns att samhället vuxit och Ekonomiska kartan från 1971 visar en ytterligare expansion kring den centralt belägna konservfabriken i stationshusets närhet.

Mitt emot järnvägsstationen låg byns mejeri, vilket gatunamnet fortfarande vittnar om.



Bild 7. Häradskartan från 1915. Bild 8. Generalstabskartan från 1938. Bild 9. Generalstabskartan från 1960. Bild 10. Ekonomiska kartan från 1971.

Värdefull bebyggelse

Nuläge

Fågelmaras stationsbyggnad uppfördes 1898 och arkitekt var August Strehlenert som ritat många välkända byggnader inne i Karlskrona. Byggnaden fick en liknande utformning som Norra Tångs, Törnåkras och Dynekärrs stationsbyggnader. Stationen bedömdes troligen som för liten och byggdes till år 1916. Den kom att inrymma både stationslokaler och en lägenhet för stationsföreståndaren. Byggnaden

fick två våningar och en veranda ut mot spåren. Arkitekturstilen var tidstypisk nationalromantik vilken hade blivit den rådande stilen under 1910-talet. Vem arkitekten bakom tillbyggnaden var, om även det var A. Strehlenert, är inte känt. Karaktäristiska drag är det brutna, branta sadeltaket med viss välvning, de småspröjsade fönstren och verandans kolonner. Längs spåren på stationsbyggnadens norra sida fanns ett par uthus, varav det ena som fortfarande finns kvar inrymde tre dass.



Bild 11. Foto som visar den ursprungliga stationsbyggnaden uppförd 1898 ritad av August Strehlenert. I bakgrunden syns uthuset. Fotoår okänt. Bildkälla: Fastighetsägaren.



Bild 12. Foto som visar stationsbyggnaden med tillbyggnaden som gjordes 1916. I bakgrunden syns uthuset. Fotoår:1940. Bildkälla: Digitalt museum.

Stationsbyggnaden är mycket välbevarad till sin skala och utformning. Den större förändring som skett är att verandan har byggts in under 1970-talet. Fasaden har försetts med ny liggande panel och de enda ursprungliga fönstren är lunettfönstren som sitter högt placerade i tre av gavelpartierna. I övrigt är fönstren utbytta under

olika tider och har en för nationalromantiken avvikande karaktär, både vad gäller material och utformning. Fasaden mot söder har även försetts med en glasad altandörr. Taktäckningen består idag av eternit vilket troligtvis har ersatt ett rött lertegel. Entrén mot norr har försetts med en modern dörr med skärmtak.

Fotona nedan visar verandans inbyggnad, de bevarade lunettfönstren och de i övrigt utbytta fönstren.



Bild 13. Byggnaden sedd från sydväst.



Bild 14. Byggnaden sedd från norr



Bild 15. Byggnaden sedd från öster



Bild 16. Byggnaden sedd från sydöst

Miljön runt stationsbyggnaden har idag karaktär av villatomt men marken mot de tidigare spåren har bibehållits öppen och obebyggd. Det kvarvarande uthuset är välbevarat men har ett något eftersatt underhåll. Karaktäristiskt för byggnaden är ventilationshuvn på taket och de tre darsdörrarna mot väster.



Bild. 17 Uthuset i norra delen av fastigheten sedd från söder. Jämför med de äldre bilderna 11 och 12.

En skylt med texten FÅGELMARA har tidigare suttit på byggnadens västra fasad mot spårområdet.

Skylden är avgörande för att kunna utläsa byggnadens historia. Skylden som tidigare varit nedtagen är nu åter på plats på fasaden sedan hösten 2025.

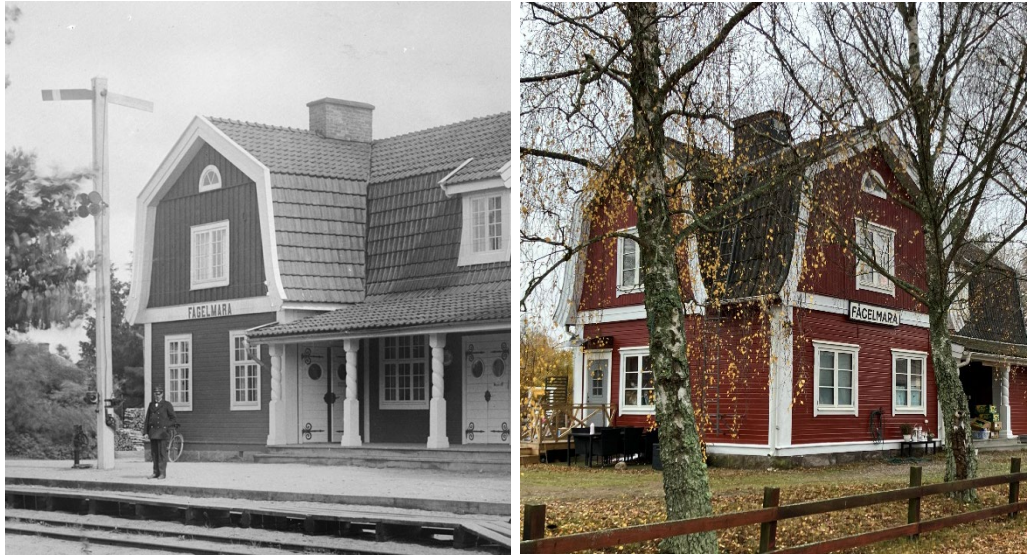


Bild 18. Bild från det tidigare spårområdet väster om stationsbyggnaden. Skylden FÅGELMARA syns på fasaden. Fotoår: 1930. Bildkälla: Digitalt museum
Bild 19. Bild på fasaden med skylden idag.

Kulturhistoriskt värde

Stationsbyggnaden med uthus bedöms enligt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och omfattas av förvanskingsförbudet i PBL 8:13. och bör därmed bevaras.

Enligt Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR, finns exempel på kriterier för vad en byggnad eller en bebyggelsemiljö ska uppfylla för att klassas som särskilt värdefull. Nedan listas de punkter från *BBR 1:2213 Särskilt värdefull byggnad* som är relevanta för Fågelmara stationsbyggnad med en efterföljande kommentar;

Byggnader som representerar en tidigare vanlig byggnadskategori eller konstruktion som nu har blivit sällsynt.

Från 1870-talet skedde en stor expansion inom järnvägsnätet i Sverige. Olika delar av landet förbands på ett nytt sätt vilket gjorde att befintliga orter kunde expandera och nya orter uppstod längs med järnvägens nät. Mindre stationsbyggnader hör till en kategori byggnader som sällan uppförs nu för tiden och de kvarvarande stationsbyggnaderna från sekelskiftet 1900 som har sin huvudsakliga karaktär bevarad blir allt färre. Fågelmara stationsbyggnad bedöms därmed som särskilt värdefull.

Byggnader som belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden, olika gruppers livsvillkor, stadsbyggnadsideal eller arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster.

Fågelmara station belyser på ett tydligt sätt de arkitektoniska ideal för en ny byggnadskategori som började uppföras runt om i landet. Stationsbyggnaderna fick en central funktion i de mindre orterna.

Byggnader som har representerat för lokalsamhället viktiga funktioner eller verksamheter.

Stationsbyggnaderna hade en central roll i samhällena och för Fågelmaras del var det runt stationen som samhället växte fram. Kontakten med omlandet och stationens betydelse var central för orten. Byggnaden vittnar om en stor samhällshistorisk utveckling som ger den ett högt kulturhistoriskt värde.

En byggnad kan vara särskilt värdefull från konstnärlig synpunkt om den uppvisar särskilda estetiska kvaliteter eller har en hög ambitionsnivå med avseende på arkitektonisk gestaltning eller i utförande och materialval eller i konstnärlig gestaltning och utsmyckning. Fågelmara station har höga arkitektoniska värden. Det är en byggnad med tidstypisk nationalromantisk stil som till delar är välbevarad.

En byggnad kan även vara särskilt värdefull om den värderas högt i ett lokalt sammanhang. Exempel på detta kan vara byggnader som har haft stor betydelse i ortens sociala liv eller för ortens identitet eller i lokala traditioner. Som ovan nämnts var järnvägen och stationen avgörande för Fågelmaras framväxt vilket ger den ett högt lokalhistoriskt värde.

I begreppet särskilt värdefull byggnad ligger att byggnaden särskilt väl ska belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande. Då Fågelmara station representerar en specifik byggnadskategori med få motsvarigheter och då den är ett välbevarat exempel av sitt slag så bedöms den som särskilt värdefull.

Byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, utgör idag en så begränsad del av byggnadsbeståndet att flertalet av dem kan antas uppfylla något av kriterierna för särskilt värdefull byggnad. Fågelmara station uppfördes innan det som i BBR beskrivs som 1920-talets bebyggelseexpansion. Bedömningen är även att den huvudsakliga karaktären är bevarad trots vissa exteriört ovarsamma förändringar i form av inbyggnad av verandan samt utbyte av fönster under olika tider.

Sammanfattningsvis och med bakgrund av ovanstående resonemang så bedöms Fågelmara station vara en särskilt värdefull bebyggelsemiljö som omfattas av förvanskningförbudet enligt PBL 8 kap 13 §. Hela stationsmiljön har ett högt kulturhistoriskt värde och framför allt ett samhällshistoriskt värde då den vittnar om 1800-talets järnvägsexpansion som fick stor betydelse för utvecklingen av mindre orter. För Fågelmara var järnvägen och stationen helt avgörande för samhällets framväxt, vilket ger miljön är mycket högt lokalhistoriskt värde.

Byggnaden har även ett arkitekturhistoriskt värde och vittnar om den nationalromantiska arkitekturstilen trots en del mindre varsamma exteriöra förändringar som nämnts ovan.

Planförslag och konsekvenser

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har kunnat konstatera att stationsbyggnaden med uthus anses vara särskilt värdefulla och omfattas av förvanskingsförbudet enligt PBL 8 kap 13 §. Därmed bedöms det motiverat att förse byggnaderna med ett rivningsförbud, r. Har man försett en byggnad med ett rivningsförbud, så framgår det av den bestämmelsen att det är en byggnad som omfattas av 8:13, eftersom det endast är sådana byggnader som får föras med rivningsförbud. Därav föreslås inte byggnaderna föras med någon generell bestämmelse om förvanskingsförbud.

Byggnaderna har en välbevarad skala och ett välbevarat formspråk som bedöms kunna bevaras genom specificerade varsamhetsbestämmelser, k.

Detaljplanen anger en q-bestämmelse om att FÅGELMARA-skylden ska bevaras eftersom den är avgörande för att kunna utläsa byggnadens historia.

Av stor betydelse för miljön är den öppna ytan västerut och den tidigare kopplingen till spårområdet med de fria siktlinjerna längs med detta. Därför föreslås denna yta planläggas som prickad mark för att någon bebyggelse inte ska kunna uppföras på marken.

Följande planbestämmelser föreslås:

r₁ Byggnaden får inte rivas (gäller både huvudbyggnad och uthus)

k₁ Stationsbyggnadens nationalromantiska karaktär till sin utformning avseende skala, proportioner och takutformning ska bibehållas

k₂ Vid fönsterbyte ska nya fönster utformas likt de ursprungliga nationalromantiska fönstren efter tillbyggnaden 1916, avseende utformning och material

k₃ Uthuset storlek och karaktär med dassdörrar och takbuv ska bibehållas

q₁ Skylten med texten FÅGELMARA ska bevaras på den västra gavelfasaden

Ur kulturmiljösynpunkt är det viktigt att bevara området för den gamla järnvägssträckningen och bangårdsområdet som en grön korridor där stationshuset fortsättningsvis är den framträdande byggnaden. Det är därför viktigt att området framför (väster om) stationsbyggnaden mot den gamla banvallen hålls öppet/obebyggt och även området mellan dessa byggnader. Någon ytterligare huvudbyggnad inom planområdet är inte lämpligt för att stationshuset fortsatt ska vara den framträdande byggnaden. Området söder om fastigheten, och även i norr, planläggs som park.

Med anledning av de kulturhistoriska värdena inom planområdet införs en utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap 4a-4c §§ PBL, det vill säga för så kallade "Attefallsåtgärder". Följande åtgärder prövas därmed mot bestämmelserna i detaljplanen:

- uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 30 kvadratmeter, så kallat "Attefallshus"
- göra en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter bruttoarea
- bygga högst två takkupor
- i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad

a₁ Bygglov krävs även för åtgärder enligt PBL 9 kap 4a-4c §§ ("Attefallshus", 15 m² tillbyggnad, två takkupor, inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus)

Av samma införs också en utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap 4§ PBL 1st. 3p, det vill säga för så kallad "Friggebod". Följande åtgärder prövas därmed mot bestämmelserna i detaljplanen:

- uppföra eller bygga till en komplementbyggnad på max 15 kvadratmeter, så kallad "Friggebod"

a₂ Bygglov krävs även för åtgärder enligt PBL 9 kap 4§ 1st. 3p ("Friggebod")

Gällande detaljplan för småindustri är framtagen med utgångspunkten att byggnaderna rivs. Genom den nya detaljplanen säkerställs byggnadernas värde och det sammanhang de står i.

Om en detaljplan innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 §, har fastighetens ägare i visa fall rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför. Se vidare under rubriken *Ekonomiska frågor* på sid 29.

Bebyggelse

Befintlig och ny bebyggelse

Nuläge

Fastigheten Fågelmara 5:109 är bebyggt med det gamla stationshuset från den tid Östra Blekinge Järnväg gick genom Fågelmara enligt beskrivningen ovan under rubriken kulturmiljö. På fastigheten finns även ett äldre uthus som uppfördes i samband med stationsbyggnaden, denna användes ursprungligen som utedass.

Gällande detaljplan från 1990 togs fram med förutsättningen att byggnaderna skulle rivas och ersättas med ny bebyggelse för småindustriändamål. Byggnaden är i dagsläget planstridig eftersom gällande detaljplan endast medger en våning och användningen i detaljplanen medger inte ett användande som bostad vilket är anledningen till planansökan.

Den del av fastigheten Fågelmara 5:97 som föreslås ingå i planområdet är obebyggd.

Bebyggelsen i anslutning till planområdet är bostadsbebyggelse i en till två våningar samt industribebyggelse norr om Reymersholmsvägen.

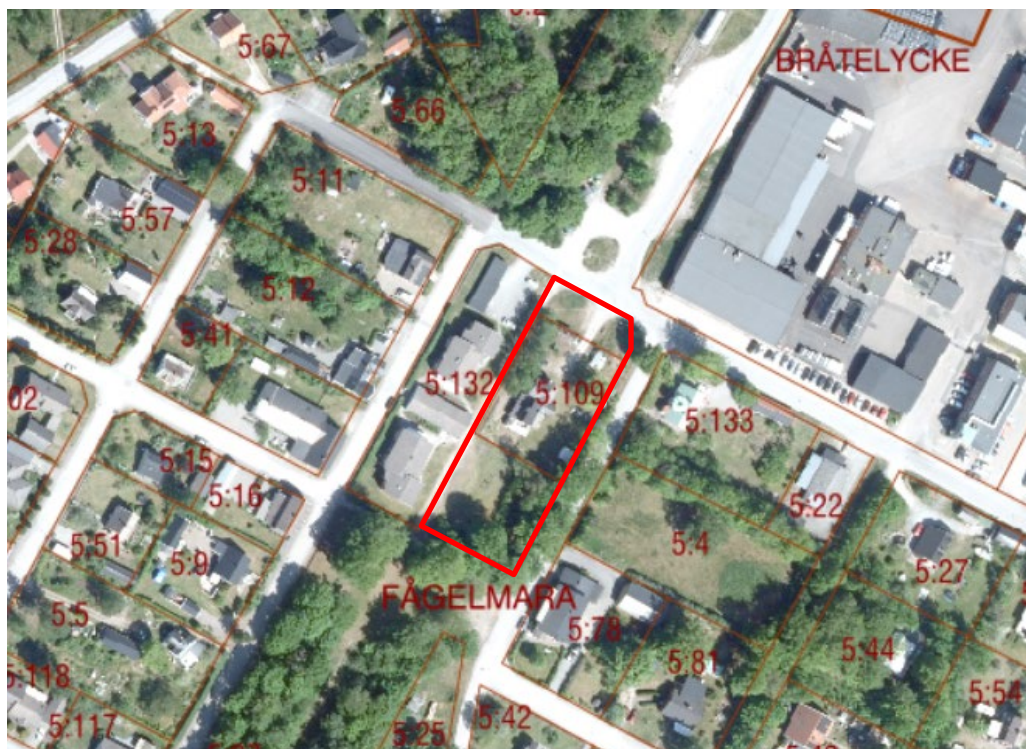


Bild 20. Flygfoto över området som visar befintlig bebyggelse. Planområdets ungefärliga avgränsning med röd linje.

Planförslag och konsekvenser

Eftersom gällande detaljplan endast medger för småindustri och hantverk i en våning innebär den nya detaljplanen att byggnaden blir planenlig både vad gäller användningen samt för dess volym. Både stationsbyggnaden/huvudbyggnaden och uthuset föreslås förses med rivningslov samt varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara byggnadernas karaktärsdrag och att förändringar av byggnaden ska ske varsamt med utgångspunkt i byggnadens ursprungliga utseende.

Den nya detaljplanen innebär att möjligheten till tillkommande bebyggelse minskas. Detaljplanen reglerar att bara en huvudbyggnad får finnas för att stationshuset även fortsättningsvis ska vara en solitär byggnad i det tidigare järnvägsstråket. En bestämmelse om utökad lovplikt för undantagen för attefallsåtgärder som takkupa, tillbyggnad, attefallskomplementbyggnad och inredande av ytterligare bostad samt friggebod har lagts till för att förutsättningarna för dessa åtgärder ska ske i dialog med kommunen.

Utöver ovan bestämmelser reglerar detaljplanen också att komplementbyggnader får uppta sammanlagt högst 45 kvadratmeter byggnadsarea inom egenskapsområdet på östra delen av fastigheten. I den sammanlagda byggnadsarean inräknas även attefallsåtgärder samt friggebod eftersom detaljplanen reglerar utökad lovplikt för dessa åtgärder. En bestämmelse reglerar även att största byggnadsarea är 30 kvadratmeter per komplementbyggnad. Dagens lekstuga uppskattas till ca 8 kvm vilket innebär att det ges möjlighet till att komplettera med ett eller flera komplementbyggnader med en sammanlagd yta av ca 37 kvm byggnadsarea. Syftet

med bestämmelserna är att begränsa komplementbyggnadernas omfattning i förhållande till stationshuset så att det fortsatt är den mest framträdande byggnaden på fastigheten.

Högsta nockhöjd för befintlig huvudbyggnad regleras till 8,4 meter, mätt från medelmarknivån, vilket motsvarar ungefär höjden på befintlig byggnad med ca 20 cm marginal enligt äldre ritningar. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter, mätt från medelmarknivån.

Stads- och landskapsbild

Nuläge

Järnvägssträckan mellan Torsås och Karlskrona genom Fågelmara trafikerades mellan åren 1899 till 1965. Den gamla banvallens sträckning genom Fågelmara är fortfarande synlig i landskapet. Stationsbyggnaden med sitt uthus är de enda byggnaderna i detta stråk. Den gamla banvallens sträckning är en tydlig siktlinje i området, främst söderut. Mot norr ligger återvinningsstationen i vägen.

Planförslag och konsekvenser

Ingen förändring föreslås inom området och det kommer därmed även fortsättningsvis att vara läsbart hur järnvägen och landskapet sett ut tidigare. För att bibehålla det betydande sambandet har de båda byggnaderna försetts med rivningsförbud och marken mellan dessa och den tidigare banvallens ska förbli obebyggd. Vidare får endast en huvudbyggnad finnas och lovplikten utökas för att även gälla attefallsåtgärder och omfattningen av komplementbyggnader begränsas.

Omgivningspåverkan

Inga förändringar av områdets utformning är tänkta med anledning av detaljplanen då den i första hand syftar till att justera användningarna efter dagens förhållanden. I och med att detaljplanen ersätter den nuvarande användningen småindustri och hantverk med bostadsändamål samt allmän plats; park minskar potentiella framtida störningar mot omgivningen som tex ljud, ljus och buller.

Utsikt, sol och skuggning

Nuläge

Detaljplanen angränsar till småhusbebyggelse, lägenheter och till naturmark/gräsytor.

Gällande detaljplan möjliggör för en större byggrätt vilken inte blivit genomförd.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverka sol- och skuggbildning för angränsande fastigheter i och med att syftet i första hand är att planlägga för befintliga förhållanden.

Jämfört med gällande detaljplan blir byggrätten mindre i sin omfattning vilket förbättrar förhållandena mot angränsade bebyggelse.

Naturmiljö

Mark, topografi och geotekniska förhållanden

Området är flackt. Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av sandig morän. Grundläggningsförutsättningarna för området bedöms därmed vara goda. Området är redan utbyggt och inga större förändringar planeras.

Natur och rekreation

Nuläge

Planområdet är inventerat av kommunekologen i mars 2024. Fågelmara 5:109 utgörs av en trädgårdstomt. Inom planområdet noterades ett särskilt skyddsvärt träd samt tre skyddsvärda träd, av trädslaget bok. Boken som står i nordost, blå ring på bild 21, mot Reymersholmsvägen har blivit hårt beskuren och trädet har håligheter på nedre delen av stammen. Mulm hittades på marken i direkt anslutning till ett av hålen.

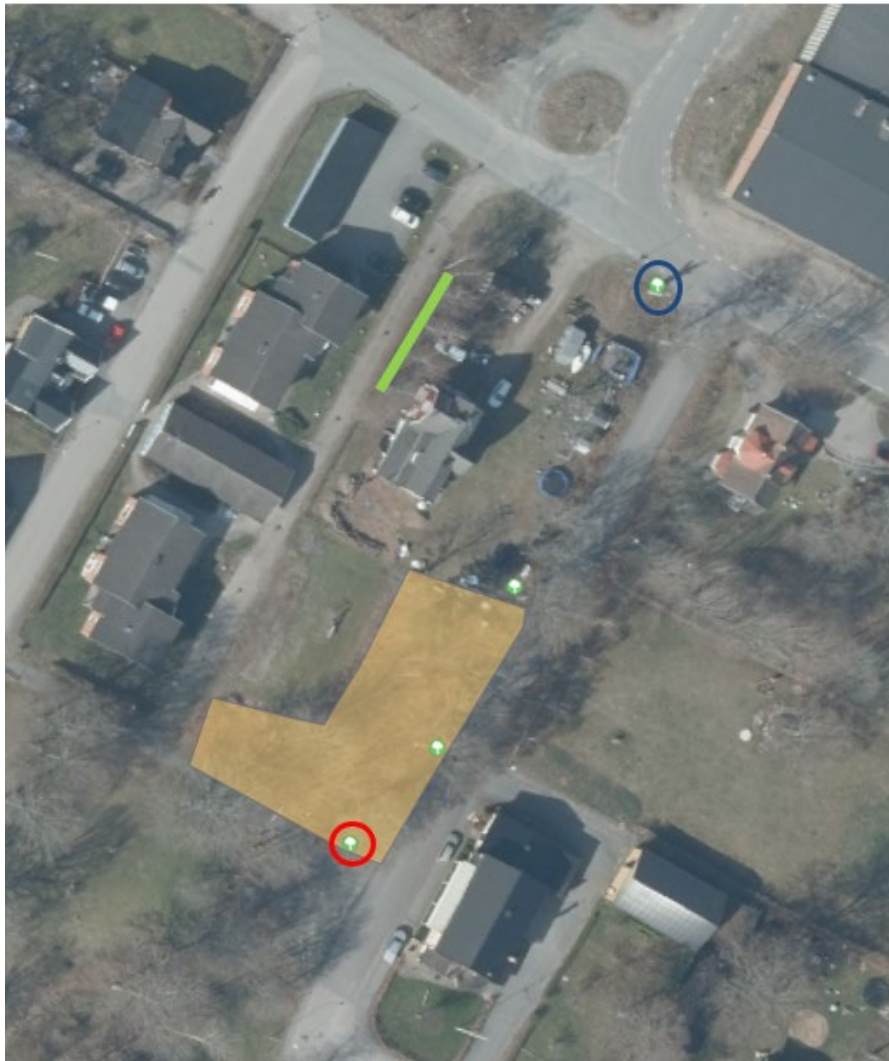


Bild 21. Grön linje visar allé med björkar, gröna punkter med träd visar skyddsvärda träd och orange yta visar sammanhängande yta med lövträd av bok, björk och lönn samt enstaka tall. Särskilt skyddsvärd bok är markerad med röd ring och bok med håligheter och mulm är markerat med blå ring.

Den södra delen av planområdet, söder om fastigheten Fågelmara 5:109, delas upp i två delområden. Den västra delen består av klippt gräsmatta med tvätt- och mattställningar. Detta område bedöms ha låga naturvärden. Den östra delen består av trädbevuxen mark med framför allt bok, lönn och björk med ett tätt underskikt av bok och lönn. I området finns den särskilt skyddsvärda boken och en skyddsvärd bok. Naturvärdena bedöms främst kopplas till träden. Floravärdena bedöms låga eftersom det är tätt på marken med ung bok och lönn vilket innebär att begränsat med ljus når marken. I söder avgränsas skogsdungen av en gång-/cykelväg och på andra sidan vägen sköts marken som en park med flertalet värdefulla bokar med öppna gräsytor och parkbänkar.

Intill den gamla järnvägsvallen, i den västra delen av området, växer en allé med fem björkar. Björkarna står innanför staketet på fastigheten Fågelmara 5:109. Dessa omfattas av det generella biotopskyddet för allé.



Figur 22. Allé med björkar längs den gamla banvallen som idag används som gång-/cykelväg.

Planförslag och konsekvenser

De delar av Fågelmara 5:97 som ingår i planområdet söder och norr om Fågelmara 5:109 föreslås planläggas som allmän plats, park. En dialog har skett under planarbetet med kommunens parkavdelning kring skötseln av området, dessa områden sköts redan i dag med utgångspunkt i parkskötsel. Vid inventeringen konstaterades att området i söder i dagsläget är svårtillgängligt på grund av tätt med unga plantor av framför allt bok och lönn, något som kan ses över i den fortsatta skötseln av området.

Kommunekologens rekommendation är att det särskilt skyddsvärda trädet och de skyddsvärda bokarna sparas. Områdena där dessa träd står planläggs som parkmark.

Behöver något av träden sågas ned eller grenar kapas av så ska åtgärden samrådats med Länsstyrelsen. En generell skyddsbestämmelse om att träd över 80 cm i diameter endast får fallas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk har lagt ut på parkmarken för att även skydda framtida träd som växt sig stora.

Allén med björkar står på fastigheten Fågelmara 5:109 och gränsdragningen i denna del föreslås kvarstå då befintligt staket sammanfaller med fastighetsgränsen. En remsa på ca 1,6 meter av Fågelmara 5:97 kvarstår mellan Fågelmara 5:109 och Fågelmara 5:132, denna föreslås planläggas som park. Den nya detaljplanen behöver i sin helhet släcka ut den nu gällande detaljplanen som anger industri för detta område. För att göra åtgärder på allén krävs en ansökan om dispens från biotopskyddet till länsstyrelsen.

Inga ytterligare inventeringar bedöms krävas om det särskilt skyddsvärda trädet och de skyddsvärda bokarna sparas eftersom det är de som omfattar de höga naturvärdena.

Rödlistade och/eller fridlysta arter

Nuläge

Enligt artportalen finns inga inrapporterade fynd av rödlistade och/eller fridlysta arter inom planområdet. Ett inrapporterat fynd av ekoxe finns i bostadsområdet i väster.

Förutsättningar för vedlevande insekter kan finnas i och med flertalet skyddsvärda bokar varav ett med håligheter och mulm.

Håligheter finns i den skyddsvärda boken i områdets norra del. Håligheterna sitter långt ned på stammen och bedöms inte vara lämpligt för hålhäckande fåglar eller fladdermöss. Lämplig miljö för fåglar som bygger risbon kan förekomma eftersom det är äldre lövträd med grova grenar och klykor.

Markfloran bedöms ha låga naturvärden trots att inventeringen gjorts i mars månad. Miljöerna består av en klippt gräsyta, en skogsdunge där det växer tätt med ungt sly av bok och lönn samt en smal remsa med gräs längs vägarna. Trädens stammar skulle dock vara en lämplig miljö för mossor, lavar och svampar.

Inga förutsättningar bedöms finnas för rödlistade vattenlevande arter.

Planförslag och konsekvenser

Inga ytterligare inventeringar bedöms krävas om det särskilt skyddsvärda trädet och de skyddsvärda bokarna sparas eftersom det är de som omfattar de höga naturvärdena.

Trafik

Bil, gång och cykel

Nuläge

Infart till fastigheten sker idag från Ärlvägen/Reymersholmsvägen i norr. Reymersholmsvägen är statlig väg medan övriga vägar är enskilda. Längs Ärlvägen, Reymersholmsvägen och Mejerivägen, som är de vägar som angränsar till fastigheten, finns ingen gång-och cykelväg eller trottoar. En gång-och cykelväg går väster om fastigheten in den gamla järnvägssträckningen.



Bild 23. Bild tagen från Ärlvägen som visar läget för dagens in-och utfart. Över kommunens mark norr om fastigheten Fågelmara 5:109.



Bild 24. Bild tagen från Ärlvägen som visar gång- och cykelvägen som går i den gamla banvallen läge, väster om Fågelmara 5:109

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte ge några behov av förändring av befintliga förhållanden. Befintlig tillfart mot Ärlvägen/Reymersholmsvägen bedöms kunna vara kvar och utrymme för denna planläggs som kvartersmark för bostad medan området mellan fastigheten och vägen i övrigt planläggs som park.

Kollektivtrafik

Nuläge

Kustbussens linje 500 mellan Kalmar-Karlskrona passerar Fågelmara med 10 avgångar varje dag. Busshållplatsen Fågelmara ligger ca 350 meter från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Då detaljplanen syftar till att planlägga efter befintliga förhållanden sker ingen förändring.

Service

Offentlig och kommunal service

Nuläge

Livsmedelsbutik finns inom 200 meter från planområdet och bensinstation inom 400 meter. I övrigt är Jämjö, ca 1 mil från Fågelmara, den närmsta orten med ett större serviceutbud.

I Fågelmara finns förskola och F-6-skola med fritidshem.

Planförslag och konsekvenser

Då detaljplanen syftar till att planlägga efter befintliga förhållanden sker ingen förändring.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenledningar finns inte i direkt anslutning till planområdet men i närheten. Avsikten är att området i stort ska kvarstå som i idag.

El, tele, optik och uppvärmning

Området är anslutet till befintligt distributionsnät för el. Fiber/Karlskrona stadsnät finns utbyggt i området. Uppvärmning sker med direktverkande el och vedkamin (uppgifter från 2015)

Avfall och återvinning

Närmaste återvinningsstation finns norr om Reymersholmvägen, ca 40 meter från planområdet. Inga förändringar eftersom området redan är utbyggt och sen innan har använts som bostad.

Sociala aspekter

En social konsekvensanalys finns framtagen för detaljplanen och utgör en bilaga till planhandlingarna. Nedan följer en sammanfattning av den sociala konsekvensanalysen.

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Detaljplanen berör de barn och ungdomar som vistas och rör sig i området. Planförslaget tar inga ytor i anspråk som används av barn. I området har det enligt uppgift tidigare funnits en lekplats. De gröna miljöerna säkerställs genom att de planläggs som allmän plats. Området har förutsättningar att utvecklas beroende på vilka behov som finns.

Jämställdhet och mångfald

Närheten mellan bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha samma förutsättningar för att få ihop ett fungerande vardagsliv om det som efterfrågas finns inom rimligt avstånd. Detaljplanen ger förutsättningar att använda fastigheten som bostad. I området finns tillgång till den viktigaste servicen och kollektivtrafik finns i närheten.

Tillgänglighet och trygghet

Fågelmara finns förskola och F-6-skola med fritidshem. Livsmedelsbutik finns inom 200 meter från planområdet och bensinstation inom 400 meter. I övrigt är Jämsjö, ca 1 mil från Fågelmara, den närmsta orten med ett större serviceutbud. Busshållplats ligger ca 350 meter från planområdet. Detaljplanen möjliggör att fastigheten kan användas som bostad vilket är positivt för underlaget för service.

Inga fysiska förändringar planeras i samband med detaljplanen. Grönområdena sköts redan idag med parkliknande skötsel. Ingen gång- och cykelväg eller trottoar finns i anslutning till fastigheten men trafikmängden är begränsad.

Gemensamma eller motstående intressen

En planläggning av området innebär att tomt för småindustri tas i anspråk/minskas. Fastigheten har inte tagits i anspråk för detta ändamål sedan detaljplanen ändrades 1990 och behovet av verksamhetstomter i Fågelmara bedöms begränsat.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

PARK

Park – De delar av Fågelmara 5:97 som ingår i planområdet är i gällande detaljplan planlagda som kvartersmark för småindustri och hantverk, dessa utgörs dock i dagsläget av planterade park- och eller sidoområden då området inte tagits i anspråk för utveckling enligt avsikten i gällande detaljplan. Områdena planläggs som allmän plats -park för att bevara området för den gamla järnvägssträckningen som en grön korridor där stationshuset fortsättningsvis är den framträdande byggnaden.

Kvartersmark

B

Bostäder – Fastigheteten Fågelmara 5:109 planläggs som bostadsändamål istället för användningen småindustri- och hantverk enligt gällande detaljplan. Fastigheten får i och med den nya detaljplanen enbart användas för bostadsändamål.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Utformning av allmän plats

träd₁

Träd med en diameter över 80 centimeter får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk – Inom planområdet, på parkmarken, finns ett särskilt skyddsvärt träd och två skyddsvärda bokar. Behöver något av träden sågas ned eller grenar kapas av ska åtgärden samrådas med Länsstyrelsen. En generell skyddsbestämmelse som omfattar alla träd över 80 cm i diameter föreslås för att även skydda framtida träd som växt sig stora.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad – Ur kulturmiljösynpunkt är det viktigt att bevara området för den gamla järnvägssträckningen och bangårdsområdet som en grön korridor där stationshuset fortsättningsvis är den framträdande byggnaden. Det är därför viktigt att området framför (väster om) stationsbyggnaden mot den gamla banvallen hålls öppet/obebyggt och även området mellan dessa byggnader. Därför föreslås denna yta planläggas som prickad mark för att någon bebyggelse inte ska kunna uppföras på marken.

h₁ 0,0

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter - Högsta nockhöjd för befintlig huvudbyggnad regleras till 8,4 meter, mätt från medelmarknivån, vilket motsvarar ungefär höjden på befintlig byggnad med ca 20 cm marginal enligt äldre ritningar.

h₂ 4,0

Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är angivet värde i meter – Bestämmelsen anger högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter, mätt från medelmarknivån. Syftet med bestämmelsen är att begränsa komplementbyggnadernas volym i förhållande till stationshuset så att det fortsatt är den mest framträdande byggnaden på fastigheten.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar – Bestämmelse syftar till att säkerställa befintliga ledningar. Bestämmeområdena begränsas av sekundär egenskapsgräns på plankartan.

Utnyttjandegrad

- e₁** Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 45 m₂ inom egenskapsområdet – Bestämmelsen innebär att komplementbyggnader sammanlagt får uppta högst 45 kvadratmeter byggnadsarea inom del av fastigheten enligt egenskapsområdets avgränsning. Dagens lekstuga är ca 8 kvm vilket innebär att det ges möjlighet till att komplettera med ett eller flera komplementbyggnader med en sammanlagd yta av ca 37 kvm byggnadsarea. I den sammanlagda byggnadsarean inräknas även attefallsåtgärder samt friggebod, se vidare under bestämmelsen a₁ och a₂. Syftet med bestämmelserna är att begränsa komplementbyggnadernas omfattning i förhållande till stationshuset så att det fortsatt är den mest framträdande byggnaden på fastigheten.
- e₂** Största byggnadsarea är 30 m₂ per komplementbyggnad – Syftet med bestämmelserna är att begränsa komplementbyggnadernas omfattning i förhållande till stationshuset så att det fortsatt är den mest framträdande byggnaden på fastigheten.

Rivningsförbud

- r₁** Byggnad får inte rivas - Både stationsbyggnaden/huvudbyggnaden och uthuset föreslås förses med rivningslov då byggnaderna bedöms vara särskilt värdefulla och omfattas av förvanskingsförbudet enligt PBL 8 kap 13 §. Har man försett en byggnad med ett rivningsförbud, så framgår det av den bestämmelsen att det är en byggnad som omfattas av 8:13, eftersom det endast är sådana byggnader som får förses med rivningsförbud.

Gällande detaljplan för småindustri är framtagen med utgångspunkten att byggnaderna rivs. Genom den nya detaljplanen säkerställs byggnadernas värde och det sammanhang de står i.

Varsamhet

- k₁** Stationsbyggnadens nationalromantiska karaktär till sin utformning avseende skala, proportioner och takutformning ska bibehållas - Byggnaden har en välbevarad skala och ett välbevarat formspråk. Bestämmelsen syftar till att bevara byggnadernas karaktärsdrag och att förändringar av byggnaden ska ske varsamt med utgångspunkt i byggnadens ursprungliga utseende.
- k₂** Vid fönsterbyte ska nya fönster utformas likt de ursprungliga nationalromantiska fönsterna efter tillbyggnaden 1916, avseende utformning och material. – Bestämmelsen syftar till att bevara byggnadernas karaktärsdrag och att förändringar av byggnaden ska ske varsamt med utgångspunkt i byggnadens ursprungliga utseende.
- k₃** Uthusets storlek och karaktär med dassdörrar och takhuv ska bibehållas ska bibehållas.- Byggnaden har en välbevarad skala och ett välbevarat formspråk. Bestämmelsen syftar till att bevara byggnadernas karaktärsdrag och att förändringar

av byggnaden ska ske varsamt med utgångspunkt i byggnadens ursprungliga utseende.

Utformning

- f₁** Endast en huvudbyggnad inom användningsområdet – Bestämmelsen syftar till att reglerar att inga tillkommande huvudbyggnader förutom befintlig huvudbyggnad får finnas. Någon ytterligare huvudbyggnad inom planområdet är inte lämpligt för att stationshuset fortsatt ska vara den framträdande byggnaden.

Skydd av kulturvärden

- q₁** Skylten med texten FÅGELMARA på byggnadens västra gavelfasad ska bevaras – Bestämmelsen syftar till att säkerställa att skylten med texten FÅGELMARA ska bevaras eftersom den är avgörande för att kunna utläsa byggnadens historia.

Ändrad lovplikt

- a₁** Bygglov krävs även för åtgärder enligt PBL 9 kap 4a-4c §§ ("Attefallshus", 15 kvm tillbyggnad, två takkupor, inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus. – Med anledning av de kulturhistoriska värdena inom planområdet införs en utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap 4a-4c §§ PBL, det vill säga för så kallade "Attefallsåtgärder". Följande åtgärder prövas därmed mot bestämmelserna i detaljplanen:

- uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 30 kvadratmeter, så kallat "Attefallshus"
- göra en tillbyggnad på max 15 kvadratmeter bruttoarea
- bygga högst två takkupor
- i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad

Syftet är att förutsättningarna för dessa åtgärder ska ske i dialog med kommunen. Bestämmelsen innebär att dessa åtgärder ska inräknas i detaljplanens bygggrätt – dvs att den totala byggnadsarean av komplementbyggnader på fastighetens inklusive attefallsåtgärder och friggebod (förutom befintligt uthus som skyddas med rivningsförbud) totalt får vara 45 kvm enligt bestämmelsen e¹.

- a₂** Bygglov krävs även för åtgärder enligt PBL 9 kap 4§ 1st. 3p ("Friggebod"). - Av samma införs också en utökad lovplikt för bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap 4§ PBL 1st. 3p, det vill säga för så kallad "Friggebod". Följande åtgärder prövas därmed mot bestämmelserna i detaljplanen:

- uppföra eller bygga till en komplementbyggnad på max 15 kvadratmeter, så kallad "Friggebod"

Syftet är att förutsättningarna för denna åtgärd ska ske i dialog med kommunen. Bestämmelsen innebär att åtgärden ska inräknas i detaljplanens bygggrätt – dvs att den totala byggnadsarean av komplementbyggnader på fastighetens inklusive attefallsåtgärder och friggebod (förutom befintligt uthus som skyddas med rivningsförbud) totalt får vara 45 kvm enligt bestämmelsen e¹.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum – Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom den aktuella genomförandetiden, i detta fall 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförandetiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter planen att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny. Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförandetiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.

I och med att aktuell detaljplan främst syftar till att befästa befintliga förhållanden är ovan av mindre betydelse.

Genomförande av detaljplanen

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska, vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar fastigheten Fågelmara 5:109. Fastighetsägaren ansvarar för samtliga kostnader för detaljplaneläggning. Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning på fastighetsägarens bekostnad. Fastighetsägaren är ansvarig för nödvändig sanering inom den egna fastigheten.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar allmän platsmark (park) och Karlskrona kommun är huvudman.

Avtal

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal avses tecknas.

Tekniska frågor

Utredningar

Utredningar kring förorenad mark, buller samt natur- och kulturvärden har tagits fram i samband med planarbetet.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Fastighetsägaren svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning och övriga kostnader samt ersättningar vid markförvärv som kan bli aktuella vid genomförande av detaljplanen som berör den egna fastigheten. Kostnad för fastighetsregleringen bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren svarar även för saneringskostnaderna inom den egna fastigheten.

Ersättningsberättigade

Om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 §, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten (PBL 14 kap 7 §).

Av förarbetena till den tidigare plan- och bygglagen framgår att med "betydande skada" menas en minskning av marknadsvärdet med i storleksordningen 10–20 procent. Med "berörd del" avses den tomtplats som byggnaden är belägen på, vilket i de flesta fall är detsamma som hela den aktuella fastigheten (jfr prop. 1985/86:1 s. 391).

Då detaljplanen för Fågelmara 5:109 m.fl. innehåller rivningsförbud för både huvudbyggnad och uthus samt skyddsbestämmelse för skylten med texten "Fågelmara" så finns det rätt att inkomma med ett ersättningsanspråk. Med stöd av PBL 5 kap 26 § ska anmälan om anspråk på ersättning eller inlösen ha inkommit till Karlskrona kommun senast tre månader efter att planen fått laga kraft. I annat fall går rätten till ersättning förlorad.

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten är ansluten till kommunala ledningar för vatten och avlopp.

Avfall

Avfallshantering sker i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Affärsverken Karlskrona AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning blir aktuellt för att anpassa fastigheten Fågelmara 5:109 efter den nya gränsdragningen av kvartersmark i detaljplanen. Den del som berörs är område för befintlig tillfart mot norr. Se vidare under rubriken Fastighetsrättsliga konsekvenser.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggningen Fågelmara GA:1

Rättigheter

Det finns inga rättigheter på fastigheten Fågelmara 5:109. U-områden har lagt ut i detaljplanen för befintliga ledningar vilket ger förutsättningar för bildandet av servitut. Ett markupplåtelseavtal har tecknats mellan E.ON och Karlskrona kommun gällande den ledning inom det område som ska tillföras Fågelmara 5:109.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för berörda fastigheter. Tabellen läses tillsammans med bild 25 som visar ytan som är aktuellt för fastighetsbildning.

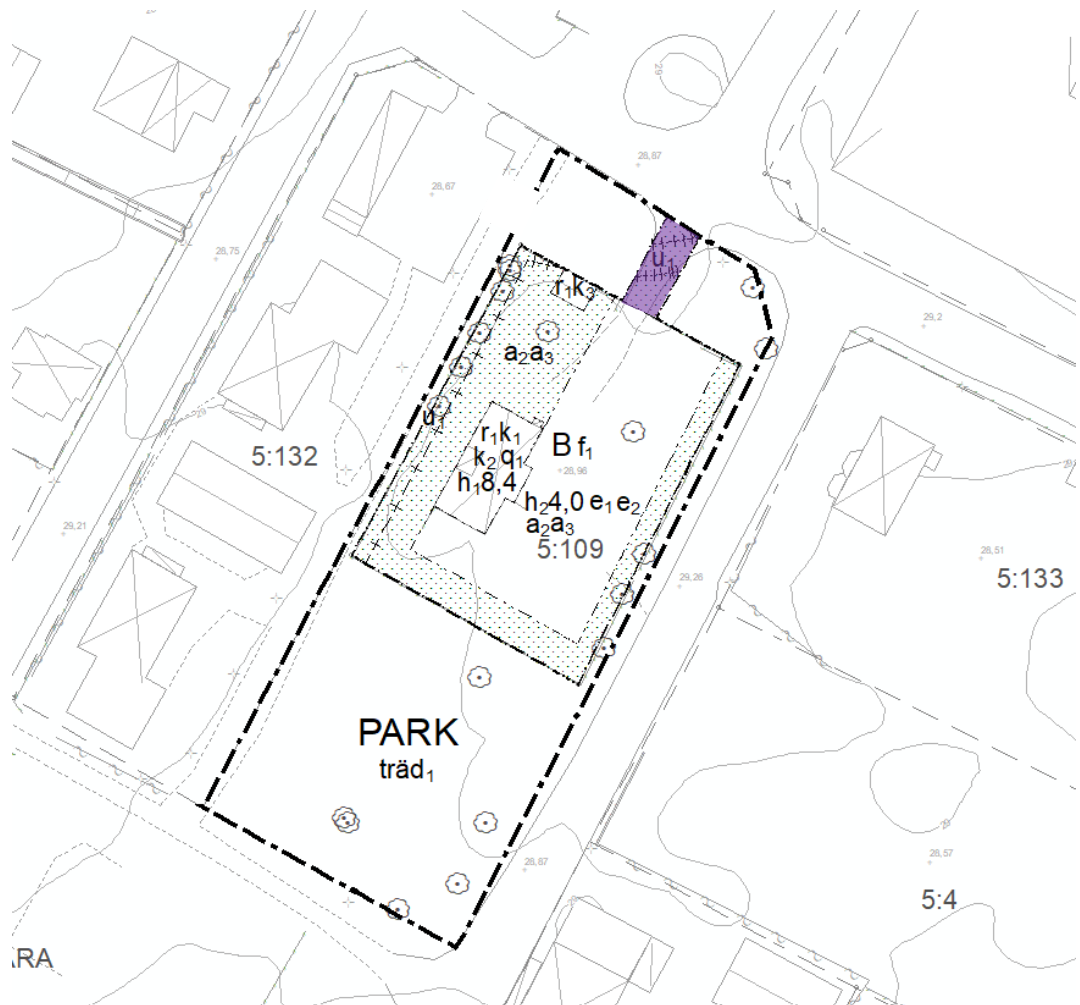


Bild 25. Fastighetskonsekvenskarta

Fastighet	P484/1990	Ny plan	Fastighetsbildning	Berörd yta (ca m ²)
Fågelmara 5:97	Den del av fastigheten som ingår i planområdet är planlagd för kvartersmark för småindustri och hantverk samt kvartersmark för transformatorstation. Lila område på bild 25 är planlagt som kvartersmark för småindustri och hantverk. Marken får inte bebyggas.	Lila område på bild 25 föreslås planläggas som kvartersmark för bostäder för att fortsatt möjliggöra tillfart till fastigheten. Marken får inte bebyggas och del av området ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Övriga delar av Fågelmara 5:97 som ingår i detaljplanen planläggs som allmän plats, park.	Lila område på bild 25 överförs genom fastighetsreglering från Fågelmara 5:97 till Fågelmara 5:109.	61
Fågelmara 5:109	Fastigheten är planlagd som kvartersmark för småindustri och hantverk.	Fastigheten planläggs som kvartersmark för bostäder. Även lila område på bild 25 planläggs för samma ändamål för att möjliggöra utökning av fastigheten enligt resonemanget ovan.	Lila område på bild 25 överförs genom fastighetsreglering från Fågelmara 5:97 till Fågelmara 5:109.	61

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan, Översiktsplan 2050, ska en utveckling av ny bebyggelse i Fågelmara, både bostäder och service, främst ske i eller i anslutning till redan befintlig bebyggelsestruktur. Hänsyn ska bl.a. tas till vattenskyddsområdet.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram ingår Fågelmara i avsnittet *Övriga tätorter och landsbygd*. I dessa orter bör det eftersträvas en variation av bostäder, både i storlek och upplåtelseform, då alla hushåll har olika behov. Planlagt mark för nya bostäder i Fågelmara finns söder om planområdet i anslutning till Champinjonvägen. Aktuell detaljplan möjliggör att befintlig byggnad får användas som bostad.

Detaljplaner

Gällande detaljplan 484/1990 anger användningen *Småindustri och hantverk som ej stör omgivningen*. Byggnader får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd på 3,6 meter. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea är 1 000 kvm. Del av fastigheten Fågelmara 5:97 som ligger norr om Fågelmara 5:109 mot Reymersholmsvägen är planlagd för transformatorstation samt ett u-område från denna vilket ska vara tillgängligt för allmänna ledningar.

Detaljplanen togs fram i syfte att möjliggöra en utveckling av Fågelmara krukmakeris verksamhet samt att tillgodose bostäder för de anställda inom företaget. Detta genomfördes dock aldrig och byggnaden finns kvar.

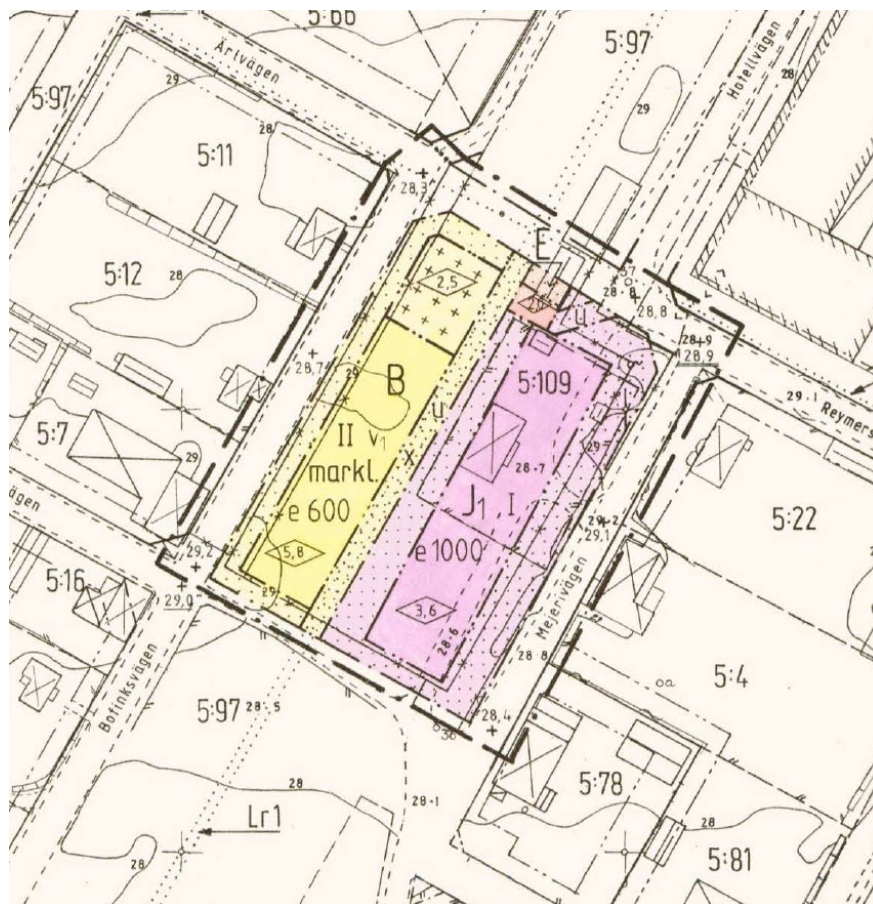


Bild 26. Gällande detaljplan för området, 484/1990, anger *Småindustri och hantverk som ej stör omgivningen*

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Tomtindelning

Området omfattas inte av några fastighetsindelningsbestämmelser.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom skyddsområde för de kommunala grundvattentäkterna i Fågelmara och omfattas därmed av skyddsföreskrifter enligt beslut från 2009. Skyddsföreskrifter innehåller bl.a. riktlinjer kring uppställning och tvätt av fordon, schaktning, anläggning av energianläggningar samt hantering av petroleumprodukter.

Planförslaget bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan om skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet följs och det vidtas försiktighet vid arbete inom området. Omfattande anläggningsarbeten, skall samråd hållas i god tid, minst tre veckor innan arbetet inleds.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret enligt 3kap. 9§ MB vad gäller MSA-område, lågflygningsområde och påverkansområde väderradar. Inom influensområdet behöver Försvarsmakten kunna säkerställa att ny bebyggelse eller andra åtgärder inte innebär risk för påtaglig skada på riksintresset eller område av betydelse för totalförsvarets militära del. Inga höga objekt föreslås inom området. I det fortsatta planarbetet behöver samråd ske med Ronneby flygplats, Luftfartsverket och Försvarsmakten.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Nuläge

Reymersholmsvägen norr om planområdet hade 2023 en uppmätt trafikmängd på 382 fordon per årsmedeldygn. Men tanke på den låga trafikmängd som angränsande vägar har bedöms inte området vara utsatt för trafikbuller.

För bostäder i äldre befintlig miljö (innan 1997) finns en praxis från Naturvårdsverket som innebär att åtgärder behöver övervägas om bullervärdet överstiger 65 dBA ekvivalent från vägbuller vid fasad. Ljudnivåer vid uteplats utvärderas ej för äldre befintlig miljö.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015: 216) innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid planläggning av nya bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus. Förordningen innebär att:

- Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå 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. För bostäder om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.
- Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot. Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Enligt de nya bullerreglerna i plan- och bygglagen som trädde i kraft 2 januari 2015 är det ett krav att beräknade bullernivåer ska redovisas i planbeskrivningen. En översiktlig trafikbullerberäkning har gjorts av Karlskrona kommun i programmet *Buller väg II*. Beräkningarna redovisas nedan och finns även som en bilaga till planhandlingarna.

Planförslag och konsekvenser

Området bedöms ha goda förutsättningar för att uppnå riktvärdena för trafikbuller i och med de låga trafikmängderna på angränsade gator. Den mest trafikerade gatan är Reymersholmsvägen i norr. Jämfört med en tidigare mätning på Reymersholmsvägen från 2011 på 334 fordon ÅDT har trafiken ökat med 48 fordon till 382 fordon ÅDT till 2023, vilket motsvarar en ökning med 4 fordon per år. Vid ett antagande om motsvarande trafikökning fram till prognosåret 2050 blir trafikmängden vid prognosåret 490 fordon ÅDT. Bullerberäkningar är utförda i programmet Buller väg II vilka visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad mot norr är 41 dBA år 2025. Vid prognosår 2050 beräknas ljudnivån öka till 42 dBA ekv. Den maximala ljudnivån är enligt beräkningarna 61 dBA både 2025 och 2050. Därmed uppfylls gällande riktvärden med god marginal, både riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för äldre befintlig miljö (innan 1997) enligt Naturvårdverkets praxis samt riktvärdet för ny bebyggelse på 60dBA ekvivalent ljudnivå.

Föroreningar

Luft

Nuläge

Planområdet belastas med största sannolikhet inte av luftföroreningar i någon större omfattning. Det är beläget relativt långt från större vägar. I intilliggande villakvarter förekommer dock sannolikt vedeldning.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär ingen förändring jämfört med idag då den endast syftar till att anpassa till befintlig användning.

Mark

Nuläge

En översiktlig markmiljöutredning togs fram 2020 vilken påvisade halter av framför allt PAH över Naturvårdsverkets generella riktvärde för Mindre känslig markanvändning i jorden. Aktuellt område är söder om stationsbyggnaden. Fastighetsägaren utförde under 2023 en schaktsanering till ett djup av omkring 0,5 meter under markytan (m u my). Över en del av schaktet har en altan uppförts, och i markytan under altanen har en markduk samt makadam lagts på. Utförd miljökontroll av jord i schaktbotten och schaktväggar utfördes 2024. Provtagningen visade att uppmätta halter i två av fyra schaktväggar överskred tillämpade riktvärden, och fastighetsägaren genomförde därför en kompletterande schaktsanering under 2024 och 2025. Miljökontroll utförd under februari 2025 visar att det ej har påvisats några föroreningshalter överskridande riktvärden för KM i samlingsprov från befintliga schaktväggar och schaktbotten på fastigheten efter utförd sanering. Åtgärds målet, Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig markanvändning, KM, (enligt beslut (2024-09-03 §-2024-2207) för genomförd sanering bedöms därmed ha uppnåtts och inga ytterligare åtgärder bedöms vara nödvändiga.



Bild 27. Bild som visar schaktområdet, ungefärligt antal inkrement för schaktbotten samt schaktväggarnas benämning. Röd markering visar ursprungligt område för miljökontroll efter sanering utförd 2023, och blå markering visar ungefärligt område för miljökontroll efter sanering utförd 2024 och 2025. (PM WSP 2025)

Planförslag och konsekvenser

Efter utförda saneringsåtgärder finns inget ytterligare åtgärdsbehov på fastigheten. Att marken saneras ger en positiv omgivningspåverkan eftersom föroreningar försvinner från marken och ger minskad risk för påverkan på människors hälsa och miljö.

Radon

Nuläge

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

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse skall uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³.

Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon.

Brand och explosion

Nuläge

Orkla food har en gasolcistern väster om fabriksområdet, rakt norrut från aktuellt planområde. Avståndet mellan cisternen och byggnaden på fastigheten är ca 125 meter. Det innebär att byggnaden (fd stationshuset) hamnar utanför riskområdet vid ett eventuellt läckage enligt Räddningstjänstens bedömning. Orkla har sökt bygglov för en träpelletspanna och när den är installerad och klar kommer gasoltanken tas ur bruk och en anmälan till länsstyrelsen kommer att skickas in.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar jämfört med nuläget.

Risker

Ras och skred

Enligt SGU:s karttjänst om skred i finkornig jordart finns ingen identifierad risk för skred i området.

Risk för högt vattenstånd / översvämning

Området ligger högt och är relativt plant. Inga instängda områden bedöms finnas. Aktuell detaljplan medför ingen nybyggnation eller några större förändringar av marknivån.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Nuläge

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

Planområdet ligger långt ifrån större vägar. Som jämförelse ligger halterna av partiklar i luften i centrala Karlskrona under gällandemiljökvalitetsnormer för luft.

Planförslag och konsekvenser

Det bedöms inte finnas någon risk att miljökvalitetsnormen för luft kommer att överstigas inomplanområdet.

Vatten

Nuläge

År 2000 införde Europaparlamentet ramdirektivet för vatten även kallat Vattendirektivet, med målsättningen att uppnå vattenkvalitet av god status inom hela EU. För att uppnå god vattenstatus sätts kvalitetsmål i form av s.k. Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster. MKN uttrycker den ekologiska och kemiska kvalitet som ska ha uppnåtts vid en viss tidpunkt. Vattendirektivet kräver att vi skyddar, förbättrar och återställer alla vattenförekomster i syfte att uppnå god ytvattenstatus. Direktivet utgår också ifrån icke-försämringsprincipen vilket innebär att vattenförekomstens status ej får försämrats.

Vattenförekomsten Fågelmara omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten, god kvantitativ status med tidsfrist till 2027.

Den kemiska och kvantitativa statusen är idag otillfredsställande. Vattenförekomsten uppnår inte kraven för en god kemisk status då riktvärdet för klorid i grundvatten överskrids

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte innebära någon förändring vad avser påverkan på grundvattenförekomsten eller på möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för vatten.

Sanering av förorenad mark minskar risken att föroreningar når grundvattnet/vattentäkten.

Miljömål

Riksdagen har antagit mål för miljöns kvalitet för 16 områden. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt.

Det miljömål som berörs är främst God bebyggd miljö och Giftfri miljö. Natur- och kulturvärden tas tillvara och utvecklas vilket stämmer överens med miljömålet god bebyggd miljö. Markföroreningar saneras vilket ligger i linje med miljömålet Giftfri miljö.

Ekosystemtjänster

Nuläge

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

Området består av en trädgårdstomt samt ett natur/parkområde.

Planförslag och konsekvenser

Inga förändringar är tänkta i och med detaljplanen eftersom syftet främst är att anpassa bestämmelserna efter dagens markanvändning. I och med att planlagd mark för småindustri och hantverk övergår till allmän plats park säkerställs naturen mer långsiktigt.

Undersökning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap skall en undersökning (identifiering av omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan) 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 undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen 2024-05-15.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap kräver att strategisk miljöbedömning måste göras.

Bedömningen grundas på följande:

- Inga särskilt skyddade områden berörs.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa som planen inte kan regleras.
- Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas.
- Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte påverkas negativt.
- Inget riksintresse bedöms påverkas negativt.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom förorenad mark.

Miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej behövas.

Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande undersökningen och de är av samma uppfattning. Länsstyrelsen har i samrådet om undersökningen dock framfört följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet. Karlskrona kommun redogör för synpunkterna under respektive punkt i planbeskrivningen.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Bedömning av miljöpåverkan

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL.

Motivet till bedömningen är att detaljplanen inte medför någon direkt eller indirekt negativ påverkan på riksintresseområden, genomförandet av planen bedöms inte innebära några risker för människors hälsa samt att miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas till följd av planen.

Länsstyrelsens synpunkter och råd

Förutom de i undersökningen redan identifierade aspekterna vill Länsstyrelsen framföra följande inför det fortsatta planarbetet:

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret enligt 3kap. 9§ MB vad gäller MSA-område, lågflygningsområde och påverkansområde väderradar. Flygplatsen, Luftfartsverket samt Försvarmakten är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över kommande detaljplan.

Hälsa och säkerhet

Orkla Food är klassade som farlig verksamhet (dnr. 2333-2006) utifrån lag (2003:778) om skydd mot olyckor med anledning av den gasolcistern som ligger väster om fabriksområdet. I handlingarna ges intrycket att gasolcisternen inte är kvar, men Länsstyrelsen har inte fått in något som indikerar detta. Om så är fallet bör en omprövning av verksamheten göras. Riskavståndet bör grunda sig i att verksamheten kvarstår och vägas mot skyddet för de boende på berörd fastighet.

Förorenade områden

Länsstyrelsen förespråkar generellt att marken i första hand bör vara lämplig för ändamålet redan innan en plan antas. Resultatet av efterkontrollen ska då visa att marken är lämplig för den nya markanvändningen. Länsstyrelsen anser att det i annat fall behövs en planbestämmelse (enl. 4 kap. 14 § punkt 4 PBL) och att det antingen i plankartan eller i planbeskrivningen ska framgå vilka mätbara åtgärds mål (exempelvis PSRV) den lovsökande måste uppnå för att denna ska få sitt bygglov eller startbesked beviljat, och hur uppfyllandet av målet ska mätas (efterkontroll genom exempelvis samlingsprov, representativ halt eller maxvärden).

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.

Vattenskyddsområde

Det är av stor vikt att inte förorena grundvattnet i Fågelmara, Karlskrona kommun då det inte finns en reservvattentäkt. Östra Blekinge är mycket känsligt för yttrepåverkan då det inte finns större vattentäkter ifall man ska söka nya.

Ingen betydande miljöpåverkan för området Fågelmara 5:109 om man följer skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet och vidtar försiktighet vid arbete inom området.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10§ PBL ska MKN följas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvaliteten och är juridiskt bindande, fastställda av myndigheten som regeringen utsett. Miljö kvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller.

”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål, där luften ska vara så ren att människors hälsa och djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå detta mål är miljö kvalitetsnormer ett av styrmedlen. Kommunerna har ansvaret att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljö kvalitetsnormerna. Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att gränsvärdena för MKN luft troligen kommer att skärpas från och med 2030. Kommunen bör därför redan nu börja arbeta för att de skärpta gränsvärdena inte ska överskridas. Läs mer via följande länk: <https://www.naturvardsverket.se/om-miljoarbetet/sveriges-miljomal/fordjupad-utvardering-av-sveriges-miljomal-2023/nar-vi-miljokvalitetsmalen/frisk-luft/>

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

Miljö kvalitetsnormen för buller gäller omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Den gäller även omgivningsbuller från vissa större, utpekade industrigrenar i kommuner större än 100 000 invånare.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det med tanke på planområdets läge inte bedöms finnas någon risk för att någon miljö kvalitetsnorm ska överskridas.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa dagvattnets avrinningsområde samt statusklassning för recipienten. Statusklassning för vatten finns att söka på <https://viss.lansstyrelsen.se/Maps.aspx>

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Inom planområdets avgränsning på fastighet Fågelmara 5:109 och Fågelmara 5:97 finns tre skyddsvärda träd (samt fyra skyddsvärda träd strax utanför). Samtliga är bokar med en omkrets på mellan 252 och 310cm, alla är registrerade 2016.

Via länken: 3.Skydda träd 2013_träd skydd (lansstyrelsen.se) finns en folder om arbete vid skyddsvärda träd, om dessa direktiv kan följas behövs inget samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken. Om inte så behöver de inkomma med en anmälan om samråd till Länsstyrelsen.

I artportalen finns observationer av ekoxe på fastigheter runt om det aktuella planområdet men inte inom det eller i direkt anslutning till det. Skulle en skyddad art påträffas under arbetet ska kontakt tas med Länsstyrelsen.

Kulturmiljö

Genom detaljplanen ges möjlighet att skydda befintliga kulturvärden genom rivningsförbud och skyddsbestämmelser vilket Länsstyrelsen anser positivt.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. I kommande planarbete behöver kommunen redovisa detaljplanens påverkan på miljömålen på olika nivåer.

Sammanfattande konsekvenser

I och med att området och befintlig byggnad ska bevaras sker ingen större förändring inom planområdet jämfört med dagens förhållanden och ingen direkt påverkan eller störning är därmed aktuell.

Enligt gällande detaljplan som medger småindustri och hantverk är utgångspunkten att byggnaden rivs och att naturen tas i anspråk för verksamhetsmark. Avsikten med den nya detaljplanen är att bevara området för den gamla järnvägssträckningen som en grön korridor där stationshuset fortsättningsvis är den framträdande byggnaden. Detaljplanen möjliggör att stationsbyggnaden kan vara kvar och att dess kulturhistoriska värden säkerställs. Ovan är positiv ur både natur- och kulturmiljösynpunkt samt minskar riskerna för störning mot angränsande bostadsbebyggelse.

En översiktlig naturvärdesbedömning är gjort av kommunekologen. Ett antal skyddsvärda träd finns inom planområdet, i huvudsak utanför fastigheteten Fågelmara 5:109. Den vegetation som finns inom området avses bevaras och planläggas som allmän plats, park. Kommunekologens rekommendation är att det särskilt skyddsvärda trädet och de skyddsvärda bokarna sparas. Områdena där dessa träd står planläggs som parkmark. Behöver något av träden sågas ned eller grenar kapas av så ska åtgärden samrådats med Länsstyrelsen.

Allén med björkar står på fastigheten Fågelmara 5:109 och gränsdragningen i denna del föreslås kvarstå då befintligt staket sammanfaller med fastighetsgränsen. En remsa på ca 1,6 meter av Fågelmara 5:97 kvarstår mellan Fågelmara 5:109 och Fågelmara 5:132, denna föreslås planläggas som park. För att göra åtgärder på allén krävs en ansökan om dispens från biotopskyddet till länsstyrelsen.

Håligheter finns i den skyddsvärda boken i områdets norra delen. Trädet bedöms inte vara lämpligt för hålhäckande fåglar eller fladdermöss. Lämplig miljö för fåglar som bygger risbon kan förekomma eftersom det är äldre lövträd med grova grenar och klykor. Inga ytterligare inventeringar bedöms krävas om träden sparas eftersom det är de som omfattar de höga naturvärdena. Området planläggs som park. En generell skyddsbestämmelse om att träd över 80 cm i diameter endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk har lagts ut på parkmarken.

En översiktlig markmiljöutredning togs fram 2020 som visade föroreningar i en halt överstigande godtagbara nivåer för bostadsändamål. Fastighetsägaren har gjort en första saneringsåtgärd som efter provtagning inte visade sig vara tillräcklig i alla delar. Fortsatt åtgärd är därmed genomförd i två omgångar och efterföljande kontrollprovtagning visar att åtgärderna nu är tillräckliga. Att marken saneras ger en positiv omgivningspåverkan eftersom föroreningar försvinner från marken och ger minskad risk för påverkan på människors hälsa och miljö.

Planområdet ligger inom skyddsområde för de kommunala grundvattentäkterna i Fågelmara och omfattas därmed av skyddsföreskrifter enligt beslut från 2009. Planerad användning i detaljplanen, bostad och allmän plats, park, innebär att endast en mindre del av föreskrifterna berörs. Risk för påverkan jämfört med gällande detaljplan för småindustri och hantverk bedöms mindre.

Området bedöms ha goda förutsättningar för att uppnå riktvärdena för trafikbuller i och med de låga trafikmängderna på angränsade gator. Bullerberäkningar visar att gällande riktvärden uppfylls med god marginal.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Pär Ridderby, bygglovchef
Anna-Karin Skiöld, bebyggelseantikvarie
Susanne Johansson, miljöhandläggare
Hans Johansson, kommunekolog

Kommunledningsförvaltningen

Mikael Wirbrand, mark- och exploateringsingenjör
Sattar Zad, exploateringsingenjör

Drift- och servicesförvaltningen

Olivia Jilebeck, trafikplanerare

Eleonor Karlsson
planchef

Anna Steinwandt
planarkitekt