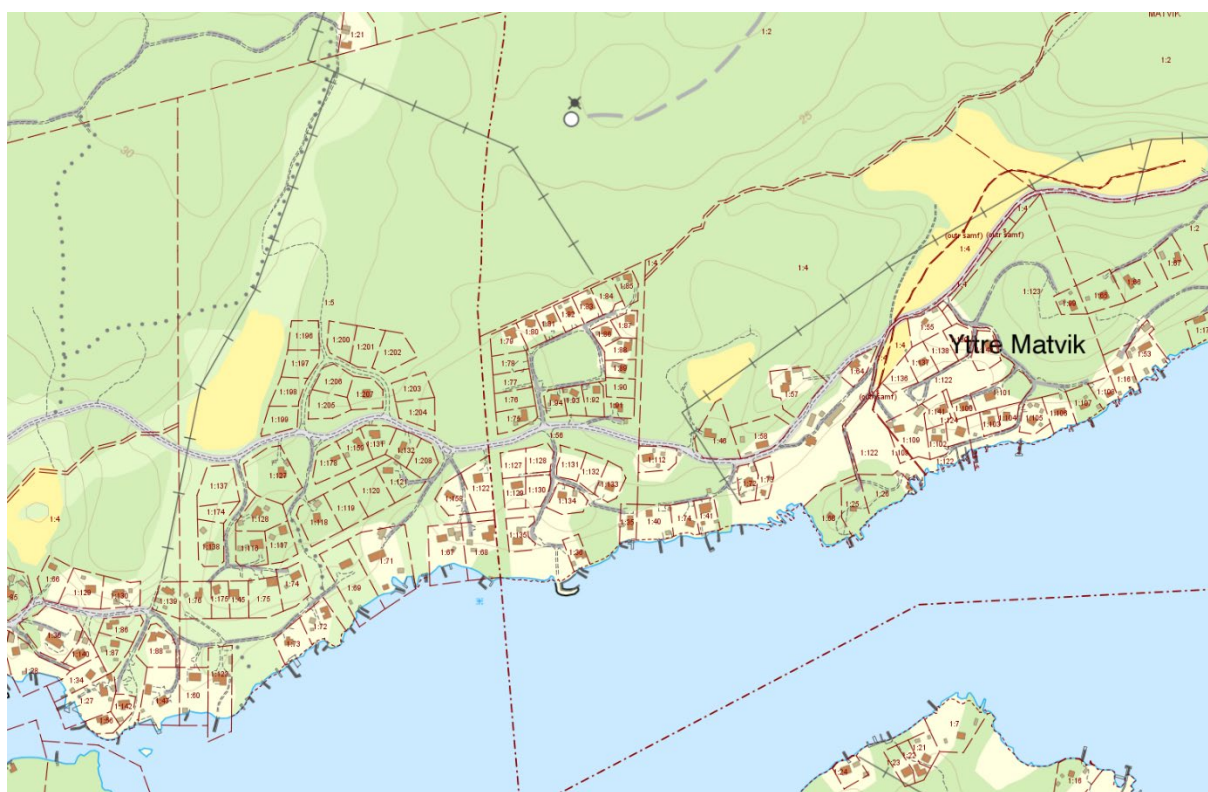


## D24

Ändring av detaljplan för Matvik 1:40 m fl. Hällaryd,  
Karlshamns kommun, Blekinge län

### PLANBESKRIVNING

---



#### Samrådshandling • Standardförfarande

Planbesked	BN	2018-02-28
Samrådsbeslut	BN	2018-10-31
Granskningsbeslut	BN	2019-02-13
Antagandebeslut	BN	2019-04-17
Laga kraft		2019-05-16

Kommunens handläggare: Nanny Strand, planarkitekt

## Innehållsförteckning

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>2</b>
<b>Inledning</b>	<b>3</b>
<b>Planprocessen</b>	<b>3</b>
Tidplan	3
<b>Handlingar</b>	<b>3</b>
Detaljplanen omfattar följande handlingar:	3
<b>Planens bakgrund och syfte</b>	<b>4</b>
Bakgrund	4
Syfte	4
<b>Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken</b>	<b>4</b>
<b>Plandata</b>	<b>5</b>
Läge	5
Markägoförhållanden och areal	5
<b>Tidigare ställningstaganden</b>	<b>5</b>
Översiktliga planer	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	5
	6
Miljöbedömning	6
Övriga kommunala beslut och utredningar	6
<b>Förutsättningar, förändringar och konsekvenser</b>	<b>7</b>
Riksintressen och övriga intressen	7
Strandskydd	7
Miljökvalitetsmål	7
Miljökvalitetsnormer	7
Störningar, miljö- och riskfaktorer	8
Mark- och vattenområden	9
Bebyggelseområden	10
Gator, vägar och trafik	11
Teknisk försörjning	11
<b>Administrativa frågor</b>	<b>11</b>
Genomförandetid	11
Upphävande av strandskydd	11
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	11
Organisatoriska frågor	12
Avtal	12
<b>Fastighetsrättsliga åtgärder</b>	<b>12</b>
Fastighetsbildning	12
Ledningsrätt och servitut	12
<b>Ekonomiska frågor</b>	<b>12</b>
Planekonomi	12
Genomförandekonomi, inlösen, ersättning	12
<b>Tekniska frågor</b>	<b>13</b>
Tekniska utredningar	13
<b>Medverkande tjänstemän</b>	<b>13</b>

## Inledning

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

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

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

## Planprocessen

Planarbetet genomförs med standardförfarande då planförslaget inte anses vara av allmänt intresse samt att planområdet utgörs av två mindre privat ägda fastigheter. Programskedet bedöms inte behövas för att underlätta detaljplanarbetet. Föreslagen ändring av detaljplan strider inte mot översiktsplanens viljeriktning men planens art ger inte heller möjlighet till uppfyllande av översiktsplanens viljeriktning.

Planprocessen är en demokratisk process med lagstadgade krav på allmänhetens insyn och medverkan. Under planarbetets gång kommer handlingarna att ställas ut för samråd och granskning med möjligheter för alla att lämna synpunkter. Handlingarna ställs ut på Stadsbyggnadsavdelningen på Rådhuset och hålls även tillgängliga på stadsbiblioteket i Karlshamn. Handlingarna kommer också att finnas tillgängliga på kommunens hemsida.

## Tidplan

En preliminär tidplan har upprättats och ser ut som följer:

- |                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| • Upprätta samrådshandlingar     | juni – oktober 2018          |
| • Beslut om samråd (BN)          | 31 oktober 2018              |
| • Samråd                         | november – december 2018     |
| • Upprätta granskningshandlingar | december 2018 – januari 2019 |
| • Beslut om granskning (BN)      | 13 februari 2019             |
| • Granskning                     | 25 februari – 15 mars 2019   |
| • Upprätta antagandehandlingar   | mars 2019                    |
| • Beslut om antagande (BN)       | april 2019                   |

Beslutet om att anta detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter att det justerade protokollet från byggnadsnämndens/kommunfullmäktiges sammanträde anslagits på kommunens anslagstavla. Detta gäller om beslutet inte överklagas, (eller då länsstyrelsen beslutat att inte överpröva planbeslutet, om detta sker senare.)

## Handlingar

### **Detaljplanen omfattar följande handlingar:**

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:2000, daterad 2018-10-10, reviderad 2019-04-02
- Planbeskrivning, daterad 2018-10-10, reviderad 2019-01-10, reviderad 2019-04-05
- Fastighetsförteckning, daterad 2018-11-01, kontrollerad 2019-02-18
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2018-08-06

## Planens bakgrund och syfte

### **Bakgrund**

En ansökan om planändring för fastigheterna Matvik 1:40, Matvik 1:91 och del av Matvik 1:56 inkom från två privata fastighetsägare 2017-11-30. Sökanden vill göra två ändringar gällande ovan nämnda fastigheter. Matvik 1:40 önskar flytta en kommunal vatten- och spillvattenledning med tillhörande u-område och prickmark längre österut på tomten. Matvik 1:91 och del av Matvik 1:56 ska utöka fastigheten Matvik 1:91 med ett markområde från Matvik 1:56. Markområdet är bebyggt med en komplementbyggnad som även den tillfaller Matvik 1:91.

Karlshamns kommun gör bedömningen att det i aktuellt planärende är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan. En ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållande och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättande av ny detaljplan. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område vilket innebär att ändringar görs i den ursprungliga plankartan. När ändringen har vunnit laga kraft så är det plankartan i sin ändrade form som gäller.

Ändringen berör endast en begränsad del av den gällande detaljplanen (D23). Observera att ändringen inte ersätter den ursprungliga planen D23 utan är ett komplement till dess bestämmelser. Planändringen och detaljplanen gäller parallellt och måste därför läsas tillsammans.

### **Syfte**

Syftet med planläggningen är att ändra gällande detaljplans bestämmelser för ovan nämnda fastigheter: Matvik 1:40, Matvik 1:91 samt del av Matvik 1:56 genom att flytta en vatten- och spillvattenledning för Matvik 1:40 och utöka tomtmark för Matvik 1:91.

### **Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken**

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

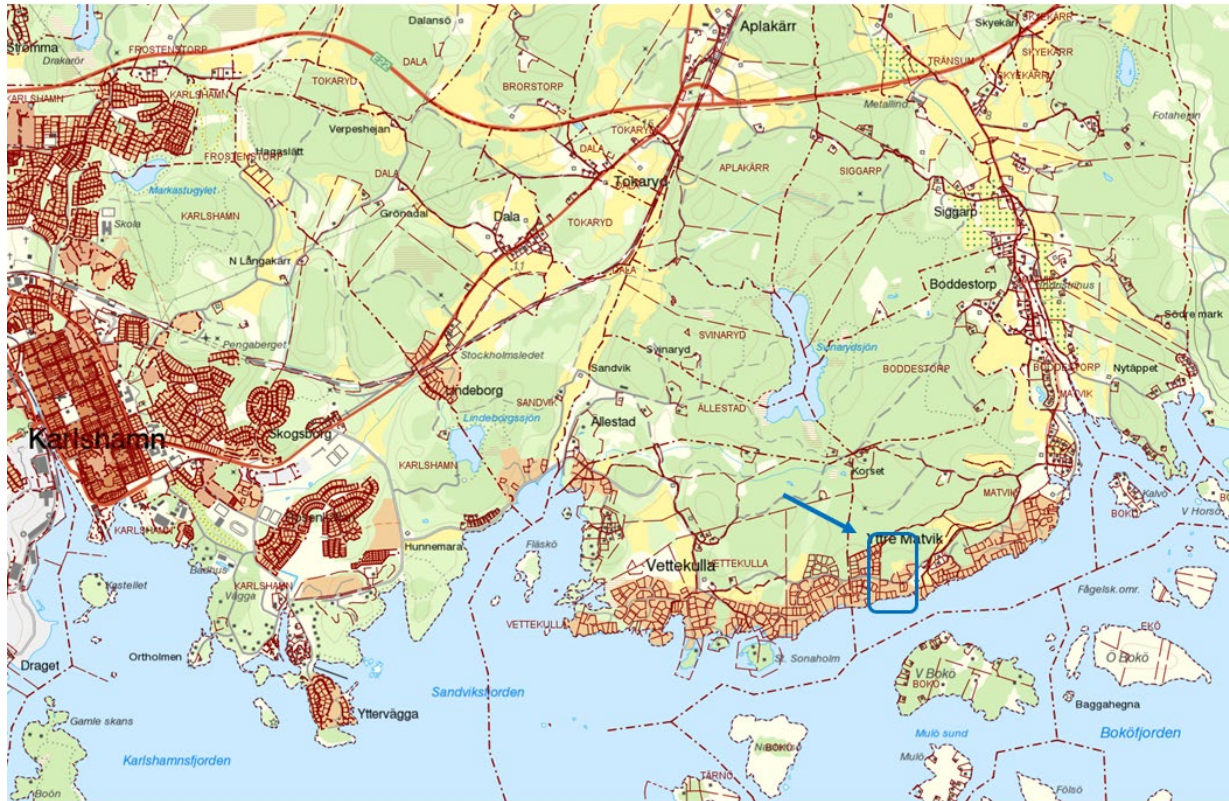
- stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden (MB kap. 3)
- stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet (MB kap. 4)
- medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids (MB kap. 5)

Se vidare bilagan *Undersökning av betydande miljöpåverkan*.

## Plandata

### Läge

Planområdet ligger cirka 6 kilometer öster ut om Karlshamn centrum i ett bostadsområde som till största del utgörs av enbostadshus. Runt om fastigheterna finns naturmark och söder ut finns havet.



### Markägoförhållanden och areal

Planområdet är ca 4000m<sup>2</sup> stort och utgörs av fastigheterna Matvik 1:40 som ägs av Johan & Christel Lejon, Matvik 1:91 som ägs av Martina Johansson och Matvik 1:56 som ägs av Gull Ulveklint.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktliga planer

Karlshamns kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 2015-05-04.

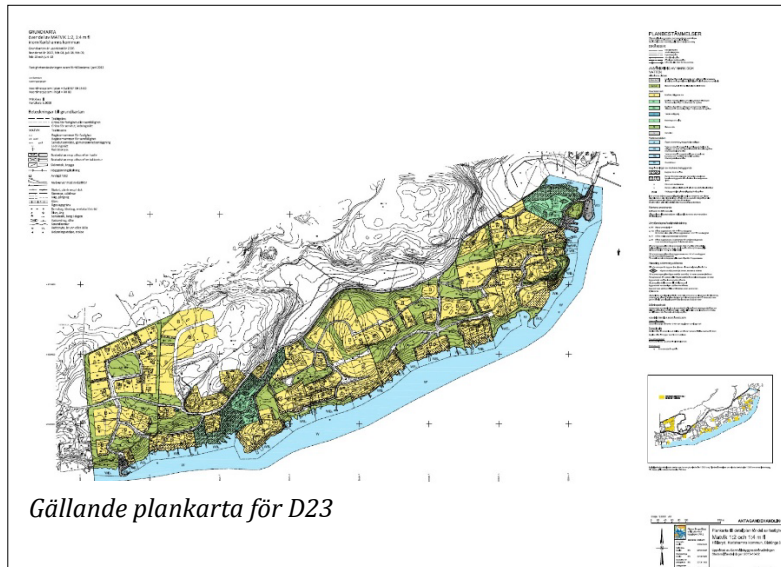
Planområdet, som ligger öster om Karlshamn tätort, ingår enligt översiktsplanen i delområde G, Vettekulla – Matvik. Inom område G avser kommunen att utveckla med nya bostäder samtidigt som värdefulla naturpartier ska beaktas vid placering av ny bebyggelse och vägar. Kommunens vision är att stärka kopplingarna mellan Karlshamn och Matviks hamn genom nya bostäder och en ny vägsträckning mellan kommunens östra kustområden och Karlshamn tätort. Föreslagen detaljplan strider inte mot gällande översiktsplan men ger heller inte utrymme att uppfylla den.

#### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Aktuellt planområde har idag en gällande detaljplan (D23) där genomförandetiden löper fram till 2028-11-30. Gällande detaljplanens genomförandetid löper fram till 2028-11-30. Före genomförandetidens utgång får *planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastigheters vilja*. Om det ändå sker har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för

den skada som uppkommer för dem. I samband med detta vill kommunen poängtera att planarbetet kommer avbrytas om det i samband med samrådet eller under granskning inkommer synpunkter som föranleder misstanke om risk för ersättningskyldighet för kommunen. Under samrådet och granskningen har inga synpunkter som föranleder misstanke om risk för ersättningskyldighet för kommunen inkommit. Därmed har planarbetet fortsatt.

Detaljplanen (D23) medger ca 50 nya tomter i området. Bestämmelserna i planförslaget följer i stort rekommendationerna i planprogrammet, antaget 2003-06-25.



### **Miljöbedömning**

Kommunen, det vill säga byggnadsnämnden, som PBL-ansvarig är den som i första hand avgör om genomförandet av en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan. Kommunen ska alltså för varje enskild detaljplan bedöma om det krävs en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, samt fatta ett beslut i frågan.

Byggnadsnämndens ställningstagande till behovet av en miljökonsekvensbeskrivning i aktuellt planärende är att ett genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan i den mening som avses i plan- och bygglagen, PBL. Ställningstagandet fattas av byggnadsnämnden i samband med beslut om samråd. Motiven till ställningstagandet framgår av handlingen *Undersökning av betydande miljöpåverkan*.

### **Övriga kommunala beslut och utredningar**

Byggnadsnämnden har 2018-02-28, beslutat att ställa sig positiv till detaljplaneläggning av fastigheterna Matvik 1:40, Matvik 1:91 och del av Matvik 1:56 samt att uppdra till Stadsbyggnadsavdelningen att upprätta detaljplan. Ett planavtal avseende planarbete upprättades 2018-07-16 mellan Karlshamns kommun och sökanden Johan & Christel Lejon och Gull Ulveklint.

## **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

### ***Riksintressen och övriga intressen***

#### **Högexploaterad kust**

Planområdet ligger inom det geografiska riksintresseområdet för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4kap. Vilket innebär att exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön som möter hinder enligt miljöbalken 4 kap 2-8 §§ inte får komma till stånd.

#### **Föreslagen förändring och konsekvenser**

Föreslagen förändring bedöms inte påverka riksintresset för högexploaterad kust. Närområdets natur- och kulturvärden anses inte skadas av föreslagen förändring då marken idag redan är ianspråktagen samt exploaterad.

#### **Totalförsvaret, område med särskilt behov av hinderfrihet**

Planområdet ligger inom geografiskt riksintresseområde för totalförsvaret, område med särskilt behov av hinderfrihet enligt miljöbalken 3kap.

#### **Föreslagen förändring och konsekvenser**

Föreslagen ändringen innefattar inga höga objekt som kan påverka flygsäkerheten. Planen förväntas därför inte påverka riksintresset totalförsvaret, område med särskilt behov av hinderfrihet.

#### ***Strandskydd***

Delar av planområdet omfattas av strandskydd enligt miljöbalken 7 kap. 13-18 §§. Syftet med strandskyddet är att bevara naturvärden längs stränderna och att hålla stränderna tillgängliga för allmänheten. Att upphäva strandskyddet genom en bestämmelse i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7kap 18 c-d §§ MB. Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd anger kommunen med hänvisning till MB 1998:808 7 kap 18 c § punkt 1 att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

#### **Föreslagen förändring och konsekvenser**

Vid ändring av eller framtagande av ny detaljplan återinträder strandskyddet. I samband med ändring av plan upphävs strandskyddet för aktuellt område. Med hänvisning till MB 7 kap 18 c § punkt 1.

#### ***Miljö kvalitetsmål***

De sexton miljö kvalitetsmålen beskriver det tillstånd i den svenska miljön som ska nås och ska ligga till grund för all planering.

#### **Föreslagen förändring och konsekvenser**

Den föreslagna förändringen bedöms inte medföra en negativ påverkan på miljömålen.

#### ***Miljö kvalitetsnormer***

Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada.

Miljö kvalitetsnormer reglerar den kvalitet på miljön som ska uppnås till en viss tidpunkt och de ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger. Miljö kvalitetsnormer infördes med miljöbalken år 1999. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet.

### **Föreslagen förändring och konsekvenser**

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna.

### ***Störningar, miljö- och riskfaktorer***

#### **Buller**

För området finns idag ingen verksamhet som genererar höga bullernivåer.

### **Föreslagen förändring och konsekvenser**

Ändring av detaljplan kan inte förväntas medföra höga bullernivåer. Det kan förekomma buller under tiden som spillvattenledningen på fastigheten Matvik 1:40 flyttas men då det är under en begränsad period kan det inte antas medföra några större konsekvenser vad gäller buller.

#### **Förorenad mark**

Marken i området är inte riskklassad vilket innebär att det inte finns någon kännedom om markföroreningar. Området har inte heller noterats i Länsstyrelsens inventering av verksamheter, vilken haft till syfte att identifiera förorenade verksamheter och som därmed indikerar var förorenade områden kan finnas.

### **Föreslagen förändring och konsekvenser**

Då det inte finns några kända markföroreningar för området kan detaljplanen inte förväntas ge några konsekvenser vad gäller markföroreningar. Om det råder misstankar om föroreningar när man gräver så ska markprover tas.

#### **Radon**

Området är inte utpekad som område med risk för förhöjda markradonhalter i SGU:s (Statens Geologiska Undersökning) markradonöversikt men förhöjd risk för markradon kan inte uteslutas då det finns ett större område nordöst om Matvik med förhöjd risk för markradon. Matvik 1:91 och del av Matvik 1:56 ligger på ett värde av 2.5 på skalan för flygstrålning (uran) och Matvik 1:40 ligger på ett värde av 1 på skalan.

### **Föreslagen förändring och konsekvenser**

Ansvar för att utreda och bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga och frågan om byggnaders utförande hanteras i samband med bygglov och då i det tekniska samrådet inför startbesked.

### ***Risker på grund av förändrat klimat***

Den globala uppvärmningen leder till ett varmare och generellt blötare klimat, vilket påverkar hela samhället. Konsekvenserna av klimatförändringar förväntas skapa ökade risker för extrema väderhändelser och naturolyckor. Ökad nederbörd i intensivare perioder och höjd havsnivå medför ökad risk för översvämningar, vilket kan resultera i ras, skred och erosion (se nedan). Vattentillgång och vattenkvalitet kommer att påverkas av förändrade nederbördsmonster och ökad spridning av föroreningar med mera.

Enligt SMHI:s analyser under hösten 2014 beräknas korttidsnederbördens intensitet öka med upp emot 50 procent fram till år 2100. Mot bakgrund av SMHI:s analyser av extrema vattenstånd i Blekinge med hänsyn till klimatförändringar (publicerat 2014) har Länsstyrelsen utarbetat riktlinjer för byggande i låglänta områden. Med år 2100 som planeringshorisont anges 3,0 m (RH2000) för nybyggnad av bostäder. Marken inom planområdet är belägen 3 meter över havet eller högre. Förutom fastighet Matvik 1:40 där södra halvan är belägen under 3 meter över havet.



**Föreslagen förändring och konsekvenser**

Ändring av detaljplan förväntas inte påverkas nämnvärt av ett förändrat klimat då planområdet är beläget 3 meter över havet eller högre. Undantaget är fastighet Matvik 1:40 där södra halvan av fastighetens mark är belägen under 3 meter över havet. Huset är beläget på fastighetens norra del vilket innebär att när vattennivåerna stiger ligger huset utom räckhåll för vattnet. Däremot ligger delar av ledningen på fastigheten under 3 meter över havet.

**Ras och skred**

Stranden som tillhör fastighet Matvik 1:40 har en låg eroderbarhet men det berör endast en smal remsa längs med strandkanten.

**Föreslagen förändring och konsekvenser**

Förutom strandlinjen på fastigheten Matvik 1:40 med låg eroderbarhet finns inga andra förutsättningar för ras och skred på det aktuella planområdet.

**Farligt gods**

Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och föremål som har sådana farliga egenskaper att de kan orsaka skador på människor, miljö eller egendom om de inte hanteras rätt under en transport.

**Föreslagen förändring och konsekvenser**

Vägarna i och runt om området Yttre Matvik trafikeras inte av farligt gods av något slag och utgör därför inget hot/påverkan.

**Mark- och vattenområden****Mark och vegetation**

Planområdet omfattar kvartersmark och naturmark. Grönytan är bevuxen med lövträd och lägre vegetation så som gräs och buskar. Marken inom planområdet är flack där fastigheterna är belägna men det finns en större nivåskillnad mellan dem. Planområdet omfattar även ett u-område med prickmark. Detaljplanen avser flytta u-område med tillhörande prickmark längre österut på tomten.

**Föreslagen förändring och konsekvenser**

Den befintliga grönytan tillförs till fastigheten Matvik 1:91 och planläggs som kvartersmark. Grönytan används idag som tomtmark och innehåller inga särskilda värden. Marken är idag utformad som tomtmark. Regleringen från natur till kvartersmark kan därför inte förväntas medföra negativa konsekvenser.

Vad gäller marken för fastigheten Matvik 1:40 är den idag redan planlagd som kvartersmark. U-området med tillhörande prickmark är även det befintligt och att flytta vatten- och spillvattenledningen längre österut på tomten ger ingen större negativ påverkan. Däremot är det viktigt att tänka på att ena ledningen är till för avloppsvatten samt att den är satt under tryck. I närområdet av ledningen finns livsmedelsförsörjning. Ledningen måste flyttas under drift av anläggningarna.



Bilden till vänster visar hur marken är planlagd idag och bilden till höger visar föreslagen ändring.

### **Friytor**

Planens art tar inga friytor i anspråk utan omfattar till största del privat mark planlagd som kvartersmark. Den del av Matvik 1:56 som får ändrad användning från NATUR till KVARTERSMARK är idag oanvänd av allmänheten.

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt SGU:s berggrundskarta ligger planområdet i ett markområde av granodiorit. Dess yttre egenskaper påminner om vanlig granit.

En översiktlig geoteknisk utredning genomfördes 2007 i föreslagna utbyggnadsområden i gällande detaljplan D23. Undersökningen visar på generellt goda grundläggningsförhållanden.

### **Fornlämningar**

För det aktuella planområdet finns inga kända fornlämningar. Planförslaget innebär ingen negativ påverkan på eventuella fornlämningar i närheten. Eventuella fynd i samband med anläggningsarbeten ska omgående anmälas till länsstyrelsen enligt bestämmelserna i kulturmiljölagen 2kap 5§.

### **Bebyggelseområden**

#### **Bostäder**

Den befintliga bebyggelsen runt planområdet består av friliggande enbostadshus där bebyggelsen är av blandad ålder. En del hus är uppförda i modern tappning medan andra hus är av äldre karaktär.

Planförslaget inrymmer inte några nya bostäder men fastighet Matvik 1:40 och Matvik 1:91 får genom planändring större byggrätt.

### **Lek, rekreation och naturmiljö**

Planområdet omfattar ingen yta för lek, rekreation eller värdefull naturmiljö.

## **Gator, vägar och trafik**

### **Vägnät, gång- och cykelvägar och kollektivtrafik**

Fastigheten Matvik 1:40 har angränsning till Matviksvägen via Hallösundavägen. Fastigheten Matvik 1:91 ansluter till Matviksvägen via Stenblocksvägen. Matviksvägen leder sedan vidare mot Vettekulla och Sommarstaden. Ovan nämnda vägar är planlagda som LOKAL GATA med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att markägaren är ansvarig för skötsel, om inte Gemensamhetsanläggning bildas. Det finns idag ingen gångväg i närområdet. Det finns inte heller någon övrig gång- och cykelväg utbyggd i anslutning till bostadsområdet.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ligger innanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och bebyggelsen är ansluten till det befintliga kommunala VA-nätet. Inom kvartersmark har åtkomst till befintliga spill- och vattenledningar säkrats genom u-områden där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar samt prickmark vilken inte får bebyggas.

## **Föreslagen förändring och konsekvenser**

Föreslagen förändring för fastighet Matvik 1:40 innebär att ett u-område med prickmark flyttas och att ledningar förläggs längre österut på tomtens enligt illustrerat förslag (se plankarta).

## **Avfall**

Kommunal sophämtning finns i området.

## **Värme, el, tele och bredband**

Uppvärmningssätt regleras inte i detaljplan utan anordnas individuellt. E.ON är huvudman för allmänna elledningar i området. Inom området finns luftledningar med låg- och högspänning. Telia Sonera är huvudman för teleanläggningar. Inom planområdet förekommer ett antal luftkablar som bedöms kunna vara kvar oförändrade. Vid framtagande av gällande detaljplan D23 fanns ingen bredbandstäckning inom planområdet. Idag arbetar man med att gräva ut för att få bredbandstäckning.

## **Administrativa frågor**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för ändringen av detaljplanen är densamma som för den ursprungliga detaljplanen. Det med stöd i 4kap 22§ PBL (2010:900). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren kan begära ekonomisk kompensation för uppkommen skada eller förlorad byggrätt.

## **Upphävande av strandskydd**

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark genom bestämmelse (a<sub>1</sub>) på plankartan med stöd i 7kap 18 c-d §§ MB. Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd anger kommunen med hänvisning till MB 1998:808 7kap 18 c § punkt 1 att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.

## **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap**

Karlshamns kommun ansvarar för arbetet med detaljplanen i enlighet med tecknat planavtal med fastighetsägaren. Kommunen är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar och svarar för drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Kommunen ansvarar för tillhandahållande av anslutningspunkt för vatten- och spillvattenledningar.

Den enskilda fastighetsägaren ansvarar för byggande, anläggande, drift och underhåll av egna byggnader och anläggningar samt egen mark inom kvartersmark och inom den egna fastighetens gränser. Markägaren ansvarar också för och bekostar eventuella ändringar av ledningsdragning inom den egna fastigheten. Detta innebär att fastighetsägaren själv bekostar flytt av den kommunala avloppsledningen med tillhörande anordningar.

## **Organisatoriska frågor**

### **Avtal**

Planavtal har upprättats mellan Karlshamns kommun och fastighetsägarna 2018-07-16.

Avtal mellan fastighetsägaren och VA-enheten ska upprättas för att säkra kommunens ledningsrätt för vatten- och spillvattenledningar före, under och efter arbetet med att flytta ledningen. Avtalet kommer reglera hur omläggningen av den befintliga vatten- och spillvattenledningen ska utföras. Avtalet ska upprättas innan planen har vunnit laga kraft.

## **Fastighetsrättsliga åtgärder**

### **Fastighetsbildning**

#### **Påverkan på fastigheter inom planområdet**

#### **Matvik 1:40, Matvik 1:91 och del av Matvik 1:56**

Inga nya fastigheter kommer att bildas i detaljplanen. Del av fastighet Matvik 1:56 övergår genom fastighetsreglering till Matvik 1:91 enligt plankarta. Markområdet utgörs enligt detaljplan av kvartersmark för bostadsändamål. Inom markområde finns en komplementbyggnad. Fastighet Matvik 1:91 och del av Matvik 1:56 båda privata fastighetsägare. En överenskommelse om fastighetsreglering upprättas mellan fastighetsägarna som även ansöker om lantmäteriförrättning. Matvik 1:40 kommer att belastas av ledningsrätt eller servitut avseende den befintliga avloppsledningen som är lokaliserad inom fastigheten. Fastigheter inom planområdet förändras och tilldelas byggrätt enligt gällande detaljplans planbestämmelser.

Gällande detaljplan (D23) medger en största byggnadsarea på 140m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 50m<sup>2</sup> sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader. Största tillåtna byggnadsarea för enskild komplementbyggnad begränsas till 30m<sup>2</sup>.

### **Ledningsrätt och servitut**

I dagsläget saknas rättighet för de befintliga vatten- och spillvattenledningar som är lokaliserade inom fastigheten Matvik 1:40. Ledningsrätt behöver därför bildas för de befintliga kommunala vatten- och spillvattenledningarna alternativt upprättas servitut. VA-enheten har blivit upplysta om att avtal ska upprättas som säkerställer kommunens rätt att bibehålla vatten- och spillvattenledningar. Ledningarna avses dock omlokaliseras inom fastigheten Matvik 1:40. I samband med ledningarnas omlokalisering bör bildad rättighet då ändras till att avse den nya lokaliseringen. Om ledningsrätt bildats sker ändringen genom omprövning av ledningsrätten.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Kostnaderna för arbetet med detaljplanen betalas av fastighetsägarna. Dessa kostnader regleras i ett undertecknat avtal mellan parterna.

### **Genomförandekonomi, inlösen, ersättning**

Allt byggande, anläggande, drift och underhåll av byggnader och anläggningar bekostas av exploatören. Eventuell flytt av ledningar inom kvartersmark med hänsyn till åtgärd (byggnation etc) initierad av exploatören bekostas av densamme.

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

Aktuellt planområde har idag en gällande detaljplan (D23) där genomförandetiden löper fram till 2028-11-30. Gällande detaljplanens genomförandetid löper fram till 2028-11-30. Före genomförandetidens utgång får *planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastigheters vilja*. Om det ändå sker har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem. I samband med detta vill kommunen poängtera att planarbetet kommer avbrytas om det i samband med samrådet inkommer synpunkter som föranleder misstanke om risk för ersättningskyldighet för kommunen.

## **Tekniska frågor**

### ***Tekniska utredningar***

En översiktlig geoteknisk bedömning genomfördes i samband med framtagande av idag gällande detaljplan D23. Undersökning visar på generellt goda grundläggningsförhållanden. I samband med projektering och bygglovsprövning måste grundläggningsförhållandena för varje enskild byggnad uppmärksammas och hänsyn tas till rådande geotekniska förutsättningar.

Radonförhållandena har inte utretts närmare. Planen föreskriver att byggnader inom området projekteras och utförs som radonskyddade. Radonförhållandena bevakas också i bygglovsskedet. Ansvar för att utreda och bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga och frågan om byggnaders utförande hanteras i samband med bygglov och då i det tekniska samrådet inför startbesked.

## **Medverkande tjänstemän**

Planbeskrivningen har upprättats av Nanny Strand, Stadsbyggnadsavdelningen, i samråd med övriga berörda kommunala tjänstemän.

Karlshamn den 28 januari 2019

Nanny Strand  
Planarkitekt

Emina Kovacic  
Stadsbyggnadschef/Stadsarkitekt

## Detaljplan för Matvik 1:40 m.fl., Hällaryd, Karlshamns kommun, Blekinge län

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

---

## Granskningsförfarandet

Detaljplaneförslaget har varit föremål för granskning från och med den 25 februari till och med den 15 mars 2019. Handlingarna fanns tillgängliga för granskning på Stadsbyggnadsavdelningen, Rådhuset i Karlshamn samt på biblioteket i Hällaryd. Delar av granskningsmaterialet har även presenterats på Karlshamns kommuns hemsida, under adressen: [www.karlshamn.se/planer](http://www.karlshamn.se/planer).

Kungörelse om granskning anslogs på kommunens anslagstavla torsdagen den 21 februari 2019. Underrättelse om granskningen, sändes fredagen den 22 februari 2019 till kända sakägare enligt fastighetsförteckning daterad den 18 februari 2019 och andra som bedömts ha ett väsentligt intresse av planförslaget. Före granskningen sändes kopia på handlingar hörande till planförslaget till Länsstyrelsen i Blekinge län samt övriga enligt sändlista.

## Synpunkter före granskningen

Yttranden inkomna i samband med samrådet finns refererade och kommenterade i av byggnadsnämnden godkänd samrådsredogörelse, daterad den 24 januari 2019.

## Inkomna yttranden under granskningstiden

I samband med granskningen inkom totalt 8 yttranden. Dessa sammanfattas nedan och kommentarer ges med kursiv text. Yttranden finns tillgängliga på stadsbyggnadsavdelningen.

1. VMAB (Västblekinge miljö ab)	2019-02-26
2. Räddningstjänsten Västra Blekinge	2019-02-27
3. Länsstyrelsen	2019-03-06
4. Miljöförbundet Blekinge Väst	2019-03-08
5. Lantmäteriet	2019-03-11
6. Karlshamns Energi Vatten AB	2019-03-12
7. Teknik- och fritidsnämnden	2019-03-12
8. Kommunstyrelsen	2019-04-05

## Yttranden från myndigheter, organisationer, föreningar och företag

### 1. VMAB – Västblekinge Miljö AB

2019-02-26

*Inga synpunkter på planförslaget*

### 2. Räddningstjänsten Västra Blekinge

2019-02-27

*Inga synpunkter på planförslaget*

### 3. Länsstyrelsen

2019-03-06

*Inga synpunkter på planförslaget*

### 4. Miljöförbundet Blekinge Väst

2019-03-08

*Inga synpunkter på planförslaget*

### 5. Lantmäteriet

2019-03-11

Framför följande i sitt yttrande:

”Genomförandebeskrivning, användning av begreppet ledningsrätt i genomförandebeskrivningen är svårtolkad. Det står bland annat att avtal mellan fastighetsägaren och VA-enheten ska upprättas för att säkra kommunens ledningsrätt. Det står även att en ny ledningsrätt behöver tillskapas för den befintliga kommunala spillvattenledningen som avses omlokaliseras. Skrivelserna indikerar därmed att en upplåtelse enligt ledningsrättslagen (LL) är aktuell. Avseende den faktiska tänkta formella rätten för ledningar finns dock både förslag om ledningsrätt eller servitut. För tydligheten kan det vara fördelaktigt om begreppet ledningsrätt enbart används vid beskrivande om rättighet enligt LL.”

**Kommentarer:** Handläggaren för planen kommer göra redaktionella ändringar av planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen.

### 6. Karlshamns Energi och Vatten AB

2019-03-12

Framför följande i sitt yttrande:

”På ett flertal ställen står det att det är en spillvattenledning som ska flyttas på fastighet Matvik 1:40 m.fl. Det är dock även en vattenledning som ligger parallellt med spillvattenledningen som också måste flyttas. På samtliga ställen där det står spillvattenledningen

föreslås ändras till Spill- och Vattenledningen. På några ställen står det VA-enheten. Det bör ändras till VA huvudmannen.”

**Kommentarer:** Handläggaren kommer ändra planbeskrivningen efter ovan framförda synpunkter.

## 7. Teknik- och fritidsnämnden

2019-03-12

*Inga synpunkter på planförslaget.*

## 8. Kommunstyrelsen

2019-04-05

Framför följande i sitt yttrande:

”Tidigare under samrådet framförd synpunkt avseende att avtal som reglerar bland annat markupplåtelsen för befintliga kommunala vatten och spillvattenledningar och omlokalisering samt framtida bibehållande av dessa bör tecknas, mellan det kommunala VA-bolaget och fastighetsägaren, har beaktats i planbeskrivningen. Synpunkt framförs dock återigen om att avtalet bör tecknas innan förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Matvik 1:40 m.fl. antas.”

”Då genomförandetiden inte utgått för idag gällande detaljplan ”Detaljplan för del av fastigheterna Matvik 1:2 och 1:4 m.fl. Hällaryd, Karlshamns Kommun, Blekinge län och då särskilda skäl för en ändring inte föreligger ska planarbetet avbrytas om det under samråds- eller granskningstiden inkommer anmärkningar mot förslaget till ändringen. Av samrådsredogörelsen framgår att anmärkningar mot förslaget till ändringen inte inkommit. Utifrån detta bör det av planbeskrivningen framgå att planarbetet därmed har fortsatt, men att eventuella synpunkter som inkommer mot förslaget under granskningstiden kommer innebära att planarbetet avbryts.”

**Kommentarer:** Handläggaren kommer ändra planbeskrivningen efter ovan framförda synpunkter. VA-bolaget har informerats om att avtal avseende vatten- och spillvattenledning bör upprättas. En påminnelse kommer att skickas till dem.

## Yttranden från enskilda

Inga yttrande från enskilda fastighetsägare har inkommit under granskningen.

## Besvär rätt

Om det har framförts synpunkter under samråd och granskning och som inte blivit tillgodosedda har de som framfört synpunkterna besvär rätt och bli meddelade enligt 5 kap 29 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, efter ett antagande av planförslaget.

Inga synpunkter under samråd och granskning har framförts som inte fått sina synpunkter tillgodosedda bedöms inte vara sakägare och saknar därför besvär rätt.



## Samlad bedömning

Inga synpunkter har inkommit under granskningen som föranleder någon revidering av planförslaget jämfört med granskningshandlingen. Endast redaktionella ändringar görs inför antagandet.

Med hänsyn till ovanstående och ärendet i övrigt föreslår stadsbyggnadsavdelningen att detaljplanen antas av byggnadsnämnden på deras sammanträde den 17 april 2019.

Karlshamn den 2 april, 2019

Nanny Strand  
Planarkitekt

Emina Kovacic  
Stadsarkitekt