

Detaljplan för del av  
JÄMJÖ 6:1 m.fl.  
Karlskrona kommun, Blekinge län  
Dnr. 3066/05

## PLANBESKRIVNING

---

### HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Planbeskrivning            | av Samhällsbyggnadsförvaltningen |
| Plankarta med bestämmelser | ”                                |
| Illustrationsplan          | ”                                |
| Behovsbedömning/checklista | ”                                |
| Samrådsredogörelse         | ”                                |
| Utlåtande                  | ”                                |
| Genomförandebeskrivning    | av Tekniska förvaltningen        |
| Fastighetsförteckning      | av Lantmäteriet                  |
| Utdrag ur primärkarta      | av Metria                        |

### BAKGRUND

I dag finns en efterfrågan på centralt belägna bostäder i Jämjö, lämpliga för äldre personer som önskar bo kvar på orten.

### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa ett attraktivt område för boende och förskola. Inom den norra delen av området planeras 15 privata tomter för enbostadshus i 1-1½ vån. Ambitionen är att seniorer i ett första skede skall ges företräde till tomterna. Inom den södra delen av området planeras en förskola på en drygt 5 200 m<sup>2</sup> stor tomt. Planområdet trafikmatas via Ekedalsvägen. Förslaget har stöd i kommunens översiktsplan från 2002 som anger förtätningsområde för bostäder.

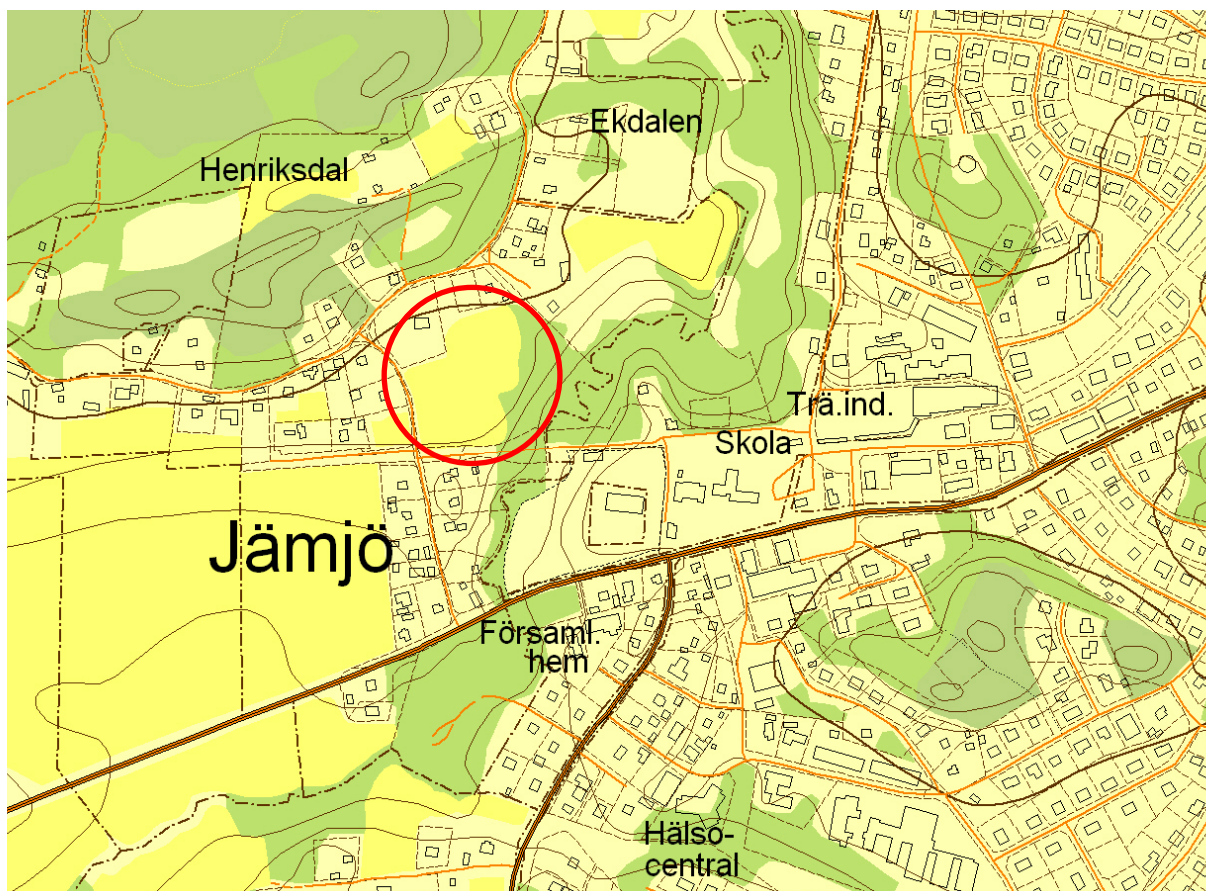
## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN OCH LÄGE

### Läge och areal

Planområdet är beläget i den västra delen av Jämjö samhälle, norr om E22. Området avgränsas av privata bostadsfastigheter mot söder, väster och norr samt av naturområdet Ådalen mot öster. Planområdet omfattar ca 2,3 ha.

### Markägofohrållanden

Marken inom planområdet ägs av Karlskrona kommun och har tidigare varit utarrenderad för jordbruksändamål. Kommunen avser att träffa avtal med privat exploatör i första hand beträffande den norra delen av området.



Planområdets läge i Jämjö samhälle.

## AKTUELLA PLANER

### Översiktliga planer

Kommunens översiktsplan från 2002 anger förtätningsområde för bostäder.

### Detaljplaner

Området omfattas ej av detaljplan.

### Övriga beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2005-09-14 § 304 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för del av Jämjö 6:1.

## MILJÖKONSEKVENSER

### Behovsbedömning/ MKB

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. samt Miljöbalken (MB) 6 kap. skall en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas.

Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser, vilken bifogas detaljplanen. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan varför någon fortsatt miljöbedömning ej görs. Ställningstagandet motiveras med följande:

Området kan ses som en lämplig tillbyggnad av Jämjö samhälle och gör det möjligt för äldre människor att bo kvar på orten. Området ligger bra till i förhållande till befintlig service och kollektivtrafik m.m. Förslaget har stöd i kommunens översiktsplan från 2002 som anger förtätningsområde för bostäder.

Befintlig nyckelbiotop eller andra väsentliga naturvärden bedöms inte påverkas negativt då området närmast Ådalen anges som allmän plats, naturmark i detaljplanen. När det gäller riksintresset för kulturmiljövård anges att antikvarisk myndighet skall kontaktas innan markarbeten påbörjas för bedömning av ev. behov av arkeologisk undersökning.

Förslaget innebär en standardförbättring och säkerhetshöjande åtgärder för Ekedalsvägen bl.a. genom en ny gångbana och bättre siktförhållanden i korsningen Ekedalsvägen/E22.

Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och säkerhet. Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Befintlig bebyggelse och service

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. I anslutning till planområdet finns bostadsbebyggelse i form av friliggande villor. Fastigheterna norr om planområdet har utfart mot Furudalsvägen och fastigheterna i söder mot Ekedalsvägen.

Jämjö centrum är beläget ca 400 meter sydost om planområdet. I centrum finns servicefunktioner i form av dagligvaruaffär, blomsteraffär, kiosk, bibliotek m.m. I planområdets närhet ligger Jämjö kyrka och Kyrkskolan, en f-3 skola.



### **Planerad bebyggelse**

Inom planområdet föreslås 15 privata tomter för enbostadshus. Bebyggelsen placeras utmed en allmän lokalgata. Föreslagna tomter är relativt små och varierar mellan ca 420-750 m<sup>2</sup>. Till varje bostadshus planeras carport och förråd. För den västra och centrala delen av området anges att största sammanlagda byggnadsarea är 140 m<sup>2</sup> per tomt och att minsta tomtstorlek är 420 m<sup>2</sup>. För den östra delen anges att största sammanlagda byggnadsarea är 160 m<sup>2</sup> och att minsta tomtstorlek är 560 m<sup>2</sup>. För den västra delen får bostadshusen uppföras till en våning, där högsta byggnadshöjd är 3,5 meter. Största taklutning anges till 30 grader. För den östra delen av området får vind inredas utöver högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd anges till 4,0 meter. För vissa tomter inom den västra delen av planområdet får enplans parhus uppföras.

Garage/carport/uthus skall placeras minst 6,0 meter från bygata och minst 1,0 meter från övrig tomtgräns. Högsta byggnadshöjd för garage/carport/uthus anges till 3,5 meter och största taklutning till 30 grader. Två uthus/carports/garage får sammanbyggas i gemensam tomtgräns.

Eftersom bebyggelsen i första hand riktar sig till äldre personer som skall kunna bo kvar i sin bostad även om funktionsnedsättningar tillstöter skall kök, toalett och dusch samt sov- och vardagsrum finnas på bottenvåningen. Bostadshusen planeras utföras med platta på mark vilket är positivt då det innebär små nivåskillnader till bostaden.

### **Planerad förskola**

I planområdets södra del föreslås ett område som i första hand är avsatt för förskola. Alternativt tillåts bostäder (om det skulle visa sig att det inte finns behov av en förskola). Angöring sker via Ekedalsvägen. Tomten är drygt 5 200 m<sup>2</sup> och möjliggör en utbyggnad av minst fyra förskoleavdelningar. För förskoletomten anges att huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och att uthus/förråd minst 1,0 meter från tomtgräns. Detaljplanen anger att byggnad får uppföras till högst en våning med en maximal taklutning på 30 grader. Byggnadshöjden för uthus/förråd får vara

högst 4,0 meter. Största byggnadsarea anges till 25% av fastighetsarea.

### **Gator och trafik**

Planområdet trafikmatas via Ekedalsvägen som föreslås breddas och förses med gångbana. Breddningen innebär en standardförbättring för Ekedalsvägen som idag är smal. Körbanan föreslås få en bredd av 5,5 meter och utmed vägens östra sida föreslås en gångbana på 1,5 meter. Föreslagen breddning innebär ett markintrång för fastigheterna belägna utmed Ekedalsvägens östra sida.



*Ekedalsvägen norrut.*

Från Ekedalsvägen planeras två entréer till området, en till förskoletomten och en till bostadstomterna. Gatan som matar bostadstomterna är utformad som en slinga och anges i detaljplanen som lokalgata med en bredd på 6,0 meter. Parkering löses inom varje enskild tomt.

Underhåll och drift av den nya lokalgatan kommer att ske genom Duverum-Jämjö-Kråkerum vägsamfällighet är idag väghållare för Ekedalsvägen. Ekedalsvägen delar sig norr om planområdet i Skogsvägen som leder västerut och Furudalsvägen som leder åt nordost.

Från planområdet leder en gammal banvall i öst-västlig riktning som idag utgör gång- och cykelväg mot centrum. Gång- och cykelvägen föreslås asfalteras och förses med belysning.

E22 trafikeras av Blekingetrafikens bussar med en turtäthet om ca 3 bussar/timme under dagtid samt något glesare under kvällar och helger. Befintlig hållplats är belägen vid korsningen Ekedalsvägen/E22, ca 200 meter söder om föreslagen bebyggelse.

För ökad trafiksäkerhet kommer siktförbättrande åtgärder vid korsningen Ekedalsvägen/E22 att vidtas mot väster. Förbättring av bussangöring och gångbana kommer att ske i öster.

**Markförhållanden**

Området har tidigare nyttjats som åkermark och utgörs i huvudsak av plan mark. I områdets östra del, ner mot Ådalens dalgång, är terrängen brant.

**Geotekniska förhållanden**

För området har ingen geoteknisk undersökning gjorts. Enligt kommunens geokarta utgörs marken i norra delen av planområdet av svallad morän och svallgrus och i den södra delen av grovsediment. Grundläggningsförhållandena för området bedöms vara goda. Exploatören ansvarar för att erforderliga markundersökningar utförs.

**Markradon**

Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon. Detaljplanen anger att nya bostadshus skall uppföras i radonsäkert utförande.

**Naturmiljö**

I planområdets östra del finns en registrerad nyckelbiotop i form av betad hagmark innehållande lövträd och rödlistade arter. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka nyckelbiotopen då den i planen i huvudsak hamnar inom naturområde.

Öster om planområdet ligger Ådalen, en vacker dalgång där Hammarbyån rinner genom Jämjö samhälle. Området är ett välbesökt närrekreationsområde för boende i Jämjö. Ådalen finns medtaget i Naturvårdsplanen för Blekinge och är av klass II, vilket innebär att det finns betydande naturvärden med få motsvarigheter i länet.

Ett EU-projekt "Rensa Ådalen" pågår, vilket är ett samarbetsprojekt mellan flera ideella föreningar. Projektet syftar till att öka tillgängligheten till Ådalen. Åtgärder som planeras är bland annat att vidmakthålla betningen av området samt iordningsställa gångstigar och spänger över ån.

**Rekreation och friluftsliv**

Ådalen nyttjas som närrekreationsområde för boende och av skolorna. OK Orion orienteringsklubbs klubbstuga är belägen ca 700 meter nordost om föreslagen bebyggelse. Vid Orions spårområde finns tillgång till promenad-, löp- och skidspår.

**Strandskydd**

Eftersom planområdet ligger i anslutning till Hammarbyån omfattas nära hälften av den planerade bebyggelsen av strandskydd. I samband med planläggning har ansökts om upphävande av strandskyddet för berörda delar inom planområdet.

## **Tillgänglighet**

Området kan angöras via Ekedalsvägen samt från gångvägar som föreslås i områdets norra och södra del. Planområdet är relativt plant, vilket är positivt ur tillgänglighetssynpunkt. Från den interna bygatan föreslås en passage ut i naturområdet Ådalen. I planområdets nordöstra del föreslås ett natursläpp mellan befintlig och föreslagen bebyggelse. Genom att Ekedalsvägen får ökad vägstandard med en gångbana förbättras även tillgängligheten till området.

## **Kulturmiljö och fornlämningar**

Planområdet ingår i ett område som är av riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset Jämjö centralbygd grundar sig på en fornlämningsstäthet som tyder på att området runt och norr om Hallarumsviken har varit en viktig bygd under förhistorisk tid. Det innebär att fornlämningar kan finnas inom planområdet. Idag finns dock inga kända fornlämningar inom planområdet. Innan markarbeten påbörjas skall antikvarisk myndighet kontaktas för bedömning av eventuellt behov av en arkeologisk undersökning.

Områdets nordöstra del nyttjades förr som väg för gående som genom Ådalen skulle nå kyrkan belägen sydost om planområdet. I planförslaget bevaras kyrkvägens sträckning genom att en passage sparas ut mellan befintlig och föreslagen bebyggelse. Området anges i detaljplanen som naturområde.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Ny bebyggelse föreslås anslutas till kommunens vatten- och avlopps nät. Planområdet ligger delvis inom kommunens verksamhetsområde för VA och genomkorsas av befintliga vatten- och avloppsledningar som försörjer angränsande fastigheter i norr. Vid en exploatering av området krävs att ledningarna läggs om till viss del. Detaljplanen anger u-område, att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, inom kvartersmark.

För området föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten. Ett fördröjnings- och infiltrationsmagasin planeras inom naturmarken öster om bebyggelsen.

### **Elförsörjning**

Området ansluts till befintligt eldistributionsnät. En befintlig 10 kV luftledning som finns i närheten av planområdet föreslås tas bort och ersättas med en markförlagd 10 kV kabel genom området. Den föreslås i nord-sydlig riktning genom planområdet. Detaljplanen anger u-område, att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Ett område för transformatorstation anges inom förskoletomtens sydvästra del.

### **Avfall**

Avfallshantering sker i samråd med Affärsverken. Sophämtning föreslås ske vid respektive fastighet.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Detaljplanen innebär att fastigheterna Jämjö 3:11, 3:12, 3:20, 3:21 och 3:23 avstår mark för att möjliggöra en breddning av Ekedalsvägen samt anläggande av en gångbana. Intrånget omfattar ca 2-3 meter utmed fastigheternas västra gränser.

För att åstadkomma förbättrade siktförhållanden vid utfart från Ekedalsvägen till E22 krävs att fastigheten Jämjö 3:10 avstår mark utmed fastighetens södra gräns.

För fastigheten Jämjö 3:37 innebär förslaget att infart får ske över allmän plats, naturmark. Detaljplanen anger y-område, att marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet.

## **GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats i samarbete med berörda tjänstemän inom Karlskrona kommun.

## **SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Malin Eriksson  
planarkitekt

## ILLUSTRATIONSKARTA



Detaljplan för del av  
**JÄMJÖ 6:1 m.fl.**  
Karlskrona kommun, Blekinge län  
Dnr. 3066/05