



**Torsås
kommun**

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Godkänd 2020-06-09	Författare Sundell/Ternelius	Projekt Detaljplan	Dnr 2018/BMN86	Sida 0
		Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Dokumenttyp Antagandehandling	



Detaljplan Söderåkra 6:15 Snickeriet Planbeskrivning

Samråd BMN 2020-06-09 100§
Granskning BMN 2020-09-24 36§
Antagandehandling 2020-XX-XX X§
Laga kraft 20XX-XX-XX



Godkänd 2020-06-09	Författare Sundell/Ternelius	Projektnamn Detaljplan	Dnr 2018/BMN86	Sida 1
		Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Dokumenttyp Antagandehandling	

Innehållsförteckning

Inledning	2
Förutsättningar	3
Konsekvenser	6
Miljö kvalitetsnormer	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan	10
Administrativa frågor	10
Strandskydd	11



Inledning

PLANENS BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

Bygg- och miljönämnden beslutade den 18 april 2018 att ge uppdrag åt samhällsbyggnadsförvaltningen att genom planläggning pröva möjligheten att använda fastigheten för bostadsanvändning. Detaljplanen vann laga kraft den 20XX-XX-XX. Detaljplanens syfte är att tillåta bostadsanvändning och att platsens värden bevaras.

PLANOMRÅDE

Planområdet är beläget i Söderåkras södra del och gäller fastighet Söderåkra 6:15 som har en tomtstorlek på 2 451 kvm. Planområdet angränsar till enfamiljshus i norr, väster och öster samt till åkermark i söder.

PLANARBETET OCH ARBETSPROCESSEN

Detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och antas inte vara av betydande intresse för allmänheten och inte heller medföra någon betydande miljöpåverkan. Planarbetet har skett genom standardförfarande.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Tidigare detaljplan är från 1979 och tillåter småindustri med en byggnadshöjd på 7,5 meter samt underjordiska ledningar i den nordöstra delen. Planområdets omkringliggande fastigheter är främst detaljplanlagt som friliggande bostäder med två våningar.



Godkänd 2020-06-09	Författare Sundell/Ternelius	Projekt Detaljplan	Dnr 2018/BMN86	Sida 3
		Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Dokumenttyp Antagandehandling	



Denna detaljplan följer Torsås aktuella Översiktsplan från 2010 över Söderåkra där det beskrivs att framtida nyexploatering av bostäder bör fokuseras på komplettering och förtätning i syfte att skapa ett energieffektivt och hållbart samhälle.

Området är en del av kommunens kulturmiljöprogram ”Framtida minnen”.

Kalmar läns museum har på uppdrag av kommunen genomfört en byggnadsinventering där kulturhistoriskt särskilt värdefull bebyggelse enligt plan- och bygglagen 8:13 pekats ut. Inventeringen antogs av bygg- och miljönämnden 2019-11-13 §79. Planområdets äldsta byggnadsdel är enligt denna byggnadsinventering utpekad som särskilt värdefull.

Det finns inte några riksintressen inom planområdet.

Förutsättningar

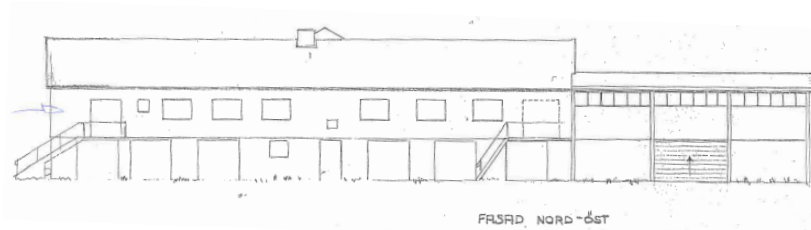
BEBYGGELSE, KULTURMILJÖER OCH FORNLÄMNINGAR
Bebyggelseområdet är upptaget i Torsås kommuns kulturmiljöprogram - Söderåkras kärnområde ”Järnvägsområdet”. Kärnområdets värden kretsar kring det nya centrum som växte fram i Söderåkra i samband med att järnvägen Kalmar–Torsås anlades. Detta innebar att Söderåkras centrum försköts från kyrkan och skolan mot den nya moderna järnvägen. Utmed Stationsvägen finns ståndsmässiga villor som tillkom som en direkt följd av järnvägen. En direkt koppling mellan Järnvägsområdets kärnvärden och planområdet finns inte.

Planområdets ursprungliga byggnad från 1930/40-talet är enligt kommunens tidigare genomförda inventering att betrakta som särskilt värdefull. Det är den tidstypiskt putsade fasaden, de smårutiga originalfönstren, trappan med det



Godkänd 2020-06-09	Författare Sundell/Ternelius	Projekt Detaljplan	Dnr 2018/BMN86	Sida 4
		Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Dokumenttyp Antagandehandling	

smidda järnräcket och originalportarna i suterrängplan som sammantaget ger byggnaden ett högt kulturhistoriskt värde.



Skiss över originalbyggnaden med en av tillbyggnaderna till höger.

Originalbyggnaden är totalt cirka 330 kvm. Det finns dessutom tillbyggnader samt en komplementbyggnad på cirka 90 kvm. Tillbyggnaderna har troligen skett i flera steg under 1960/70-talet och saknar kulturhistoriskt värde.

I och omkring Söderåkra samhälle finns ett tiotal fornlämningar. Enligt riksantikvarieämbetets fornlämningsregister angränsar planområdet södra del till en fornboplats, som ej är synlig ovan mark. Vid inventeringen, av Kalmar länsmuseum år 1992, påträffades boendehantverk. Idag består marken söder om planområdet av odlingsmark, kategoriseras som fornlämning och är skyddad av kulturmiljölagen (1988:950). Inom planområdet finns inte några registrerade fornlämningar.

FRITIDSLIV OCH NATUR

Mitt i Söderåkra samhälle, cirka 350 meter norr om planområdet, finns närmaste allmänt tillgängliga närreklamationsområde, bland annat fotbollsplaner och ett lövskogsområde med höga rekreativvärden.

Planområdet saknar helt rödlistade arter, biotopskydd eller annan skyddad natur. Marken söder om planområdet består av odlingsmark och planområdets ytbeläggning består av hårdgjord yta och gräs.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER

Planområdet nås genom Gustav Byggs väg via Prästgårdsvägen. Närliggande busshållplats är Prästgårdsvägen som är belägen cirka 150 meter från planområdet. Där går landsbyggsbussen 121 sträckan Kalmar-Söderåkra-Torsås-Bergkvara. Bussen har 24 avgångar på vardagar och cirka 15 på helgen. Sträckan Prästgårdsvägen-Torsås tar 8 minuter och Prästgårdsvägen-Kalmar 45 minuter.



Godkänd 2020-06-09	Författare Sundell/Ternelius	Projekt Detaljplan	Dnr 2018/BMN86	Sida 5
		Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Dokumenttyp Antagandehandling	

HANDEL OCH SERVICE

Planområdet är beläget cirka 200 meter från Förskolan Eklövet och cirka 500 meter från Söderåkra Skola, med årskurserna F-6. Vidare finns annan service som matvarubutik, vårdcentral, drivmedelstation och hotell på ca en kilometers gångavstånd.

Större tillgång av kommersiell och offentlig service så som högstadium, bibliotek och restaurang finns i Torsås samhälle. Ytterligare service finns i Karlskrona och Kalmar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp. Vattnet levereras från Kalmar kommun och utgörs av infiltrerat vatten från Hagbyån och naturligt grundvatten från Nybroåsen. Avloppet hanteras av det kommunala VA-bolaget och är anslutet till Bergkvara reningsverk. Området saknar kommunalt dagvattensystem. Dagvattenhanteringen hanteras lokalt inom planområdet genom infiltration i marken.

Längs planområdets nordöstra del passerar kommunala vatten- och avloppsledningar.

För elnätet ansvarar E.ON. Energidistribution AB.

Fibernätet är utbyggt i området.

Kalmarsundsregionens Renhållare (KSRR) ansvarar för renhållning, sophämtning, slamtömning och återvinning i Torsås kommun.

GEOLOGI OCH GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt Sveriges geologiska undersöknings jordkarta består planområdets mark av isälvssediment och bergart av sandsten. Jordens grundlager består till största delen av lera och silt med låg genomsläpplighet. Markens nivå ligger mellan nio och elva meter över havet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Då planområdet tidigare har använts som sågverksamhet utfördes en MIFO-klassning (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) våren 2018 som resulterade i en måttlig potentiell risk för föroreningar (riskklass 3). En översiktlig miljöteknisk markundersökning har därefter genomförts. Sex markprover som sammanställts till ett samlingsprov har analyserats för bensen, toluen, etylbensen och xylener. Två passiva provtagare sattes upp i byggnaden, ett på varje våningsplan, under 2 veckor. Provtagarna analyserades för Etanol, Butyacetat, Toluén och Xylen. Inga förhöjda halter kunde påvisas i varken mark eller inomhusluft. I källarutrymmet i byggnaden kunde man se en något



Godkänd 2020-06-09	Författare Sundell/Ternelius	Projektnamn Detaljplan	Dnr 2018/BMN86	Sida 6
		Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Dokumenttyp Antagandehandling	

högre uppmätt halt av de analyserade parametrarna än i det övre planet, men långt under aktuella gränsvärden. I markproverna var samtliga analysparametrar under detektionsgränsen. En ny MIFO-klassning har därefter tagits fram som redovisar en liten risk för människors hälsa och miljö (riskklass 4).

Konsekvenser

PLANENS UTGÅNGSPUNKTER

De karaktärsdrag som innebär att den ursprungliga byggnadens kulturmiljö är särskilt värdefull, ska återspeglas i planbestämmelserna.

Detaljplanen ska tillåta byggnation inom planområdet som motsvarar befintlig byggnations rumsliga storlek men inte begränsa placeringen.

Mark där allmänna underjordiska ledningar tillåts ska göras tillgänglig.

MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

Planområdets tillåtna markanvändning är bostadsanvändning, vilket är förenligt med Torsås översiktsplan(**B**).

BEBYGGELSE, KULTURMILJÖER OCH FORNLÄMNINGAR

Ett planenligt utgångsläge innebär att detaljplanen tillåter 35% byggnadsarea (**e1 35%**) med en nockhöjd om 9m(**<9.0>**).

Ändring av byggnader och bygglovspliktiga anläggningar ska alltid utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens eller anläggningens karaktärsdrag. Byggnadernas kulturhistoriska värden ska tas tillvara. Kraven gäller oavsett om det finns bestämmelser om detta i detaljplan eller inte. I en detaljplan preciseras det generella kravet på varsamhet genom att ange bestämmelser som varsamheten speciellt ska inriktas på.

Detaljplanen reglerar den, enligt PBL 8:13 särskilt värdefulla byggnaden med varsamhetsbestämmelser för fönster och putsad fasad(**k1** och **k2**).

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen. Detta gäller även tidigare okända fornlämningar. Detta är dock ingen fråga för detaljplanen utan regleras i annan lagstiftning.

FRILUFTSLIV OCH NATUR

Planområdet har inga ekologiska värden som påverkas. Detaljplanen påverkar inte heller natur och rekreation i närområdet.



Godkänd 2020-06-09	Författare Sundell/Ternelius	Projekt Detaljplan	Dnr 2018/BMN86	Sida 7
		Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Dokumenttyp Antagandehandling	

TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER

Boende- och gästparkering kommer inte att påverka trafikflödet i närområdet. Planområdet kommer att generera ca 4 trafikrörelser per dygn.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Markanvändningen bostad påverkar inte den tekniska försörjningen. Detaljplanen tillåter att ett 12m brett område längs allmänna va-ledningar skyddas.

Dagvattennät är inte utbyggt i området utan sker genom infiltration i gräsytor inom planområdet samt genom avrinning till lägre liggande punkter sydväst och sydost om planområdet vilket består av åkermark. För att säkerställa tillräcklig infiltration i gräsytor inom planområdet reglerar detaljplanen största andel hårdgjord yta till 30% (**b1**).

Detaljplanen följer KSRR: rekommendationer om transportvägar för renhållningsfordon. Miljörum och uppställningsplatser för avfallskärl eller dylikt för bostadens behov ryms inom begreppet bostadsanvändning. Detaljplanen säkerställer markens lämplighet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

En MIFO-klassning (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) steg två har genomförts som redovisar en liten risk för människors hälsa och miljö (riskklass 4)

Inga förhöjda halter kunde påvisas i varken mark eller inomhusluft. Planområdet i sin helhet uppfyller därför naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig markanvändning) i förorenade områden.

Inom område med normalrisk för radon bör alla byggnader där människor stadigvarande vistas, uppföras radonskyddat. Detta är dock ingen fråga för detaljplanen utan regleras i annan lagstiftning

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Planen bidrar till en effektiv markanvändning. Att utnyttja ett redan exploaterat område i centrala Söderåkra är en bättre resursfördelning än att ta i anspråk rekreationsmark i samhället eller jord- och skogsbruksmark utanför samhället.



Godkänd 2020-06-09	Författare Sundell/Ternelius	Projektnamn Detaljplan	Dnr 2018/BMN86	Sida 8
		Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Dokumenttyp Antagandehandling	

Miljö kvalitetsnormer

BULLER

Miljö kvalitetsnormen för buller syftar till att omgivningsbullret inte ska medföra skadliga effekter på människors hälsa.

I de största kommunerna med mer än 100 000 invånare omfattar miljö kvalitetsnormen omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Även små och medelstora kommuner omfattas av bullernormen i de områden som störs av buller

- från större vägar med över 3 miljoner fordon/år.
- större järnvägar med över 30 000 tåg/år samt
- större civila flygplatser med över 50 000 flygrörelser/år.

Torsås kommun saknar områden som omfattas av miljö kvalitetsnormen för buller

LUFT

Regeringen har fastställt miljö kvalitetsnormer för luftföroreningshalter i tätorter. Riktvärden finns för svaveldioxid, kvävedioxid, bly, bensen samt PM10 (partiklar i utomhusluft). Miljö kvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Utomhusluften i Torsås kommun är av god kvalitet. Planens genomförande medför lokalt ingen ökning av trafiken och inte heller en försämrad utomhusmiljö.

VATTEN

Miljö kvalitetsnormerna för vatten syftar till att skapa en så god kvalitet på vårt vatten att ekosystemen fungerar på ett livskraftigt sätt och ekosystemtjänsterna bibehålls.

Avrinningsområde

Det aktuella planområdet är beläget inom delavrinningsområdet ”Ovan Glasholmsån” som är en del av huvudavrinningsområdet Bruatorpsån. Torsåsån passerar cirka 70 meter söder om planområdet. Femtio meter sydväst om planområdet finns ett mindre tillflöde till Torsåsån. Marken sluttar svagt från planområdet mot det mindre tillflödet.

Aktuella miljö kvalitetsnormer för vatten

Detaljplanen får inte försämra avrinningsområdenas status. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har delavrinningsområdet Ovan Glasholmsån en måttlig ekologisk status och en ej god kemisk ytvattenstatus.



Godkänd 2020-06-09	Författare Sundell/Ternelius	Projektnamn Detaljplan	Dnr 2018/BMN86	Sida 9
		Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Dokumenttyp Antagandehandling	

Den måttliga ekologiska statusen beror på att vattendragets vattenflödesvolym, vattenflödesdynamik och tillgänglig flödesenergi samt dess variation i djupförhållande, struktur och substrat samt att strandzonens och svämplanets strukturer är påverkad av rätning/rensning/grävning. Det medför att den energi som finns tillgänglig för att skapa naturliga livsmiljöer i vattendraget är påverkad.

Den ej goda kemiska ytvattenstatusen beror på överskridna gränsvärden för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Senast 2027 skall åtgärder genomföras för att uppnå god vattenstatus för ytvattenförekomsten. Dock finns undantag för två, enligt VISS, mindre stränga krav. Det gäller gränsvärdena för kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE) som överskrids i fisk i samtliga vattenförekomster.

Den främsta påverkan av kvicksilver består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkol. Nedfallet har skett under en lång tid och ackumulerats skogsmarkens humuslager, varifrån det kontinuerligt sker ett läckage till ytvattnet. Vidare beror de höga halterna av bromerade difenyletrar (PBDE) även från långväga luftburna föroreningar. De höga halterna av kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE) bedöms, enligt VISS, ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. Den kemiska vattenstatusen bedöms dock fortfarande som god enligt VISS, som bedömer det som tekniskt omöjligt att sänka halterna i de nivåer som motsvarar en god kemisk ytvattenstatus. Dock får inte nuvarande halterna av kvicksilver och PBDE öka. Kvicksilverpåverkan på ytvattenförekomsten sker också från en lokal punktkälla, Söderåkra biodamm.

Områdets dagvattenhantering

Dagvatten når området som regn och som ytavvattning från intilliggande fastigheter norr om planområdet. Dagvattnet infiltreras i gräsytor inom planområdet samt genom avrinning till lägre liggande punkter sydväst och sydost om planområdet vilket består av åkermark. Planområdet består till stora delar av grönytor och genomsläpplig mark(isälvs sediment) dessutom begränsar detaljplanen tillåten mängd hårdgjord yta. Detta ger sammantaget goda förutsättningar för en naturlig infiltration av dagvattenhantering.

Den genomförda MIFO-utredningen steg två har visat en liten risk för människors hälsa och miljö (riskklass 4) eftersom inga förhöjda halter kunde påvisas i marken. Planområdet i sin helhet uppfyller naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig markanvändning) i förorenade områden



Godkänd 2020-06-09	Författare Sundell/Ternelius	Projekt Detaljplan	Dnr 2018/BMN86	Sida 10
		Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Dokumenttyp Antagandehandling	

och dagvattnet antas därför inte påverkas negativt av föroreningar från planområdets mark.

Bedömning miljö kvalitetsnormerna för vatten

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte orsakar någon försämring av miljö kvalitetsnormerna eftersom en förändring från användningen småindustri till boende inte försämrar vattenkvaliteten och eftersom ett lokalt omhändertagande av dagvattnet sker genom naturlig infiltration.

Undersökning om betydande miljö påverkan

En undersökning om planen kan antas medföra betydande miljö påverkan har gjorts enligt miljöbedömningsförordningen (2017:966). Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte få betydande miljö påverkan.

En miljö konsekvensbeskrivning (MKB) enligt 4kap. 34§ plan- och bygglagen (PBL) erfordras inte.

Administrativa frågor

GENOMFÖRANDE

Innebörden av begreppet genomförandetid är att fastighetsägare inom planområdet har en garanterad rätt att få bygga enligt planen under genomförandetiden. Vägras bygglov, som uppfyller gällande lagstiftning och planens villkor för byggnationen, har fastighetsägarna rätt till skadestånd. Efter genomförandetidens utgång bortfaller den garanterade rätten att få bygga. Planen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan. Genomförandetiden skall anges till minst fem år och längst femton år.

Detaljplanens genomförandetid är femton år från den dag planen vinner laga kraft. Den valda genomförandetiden ger skälig tid för en förändring av området. Om en förändring inte har skett inom denna tid är det lämpligt att kunna ompröva områdets innehåll.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN OCH HUVUDMANNASKAP

Marken är privatägd. Allmänna platser saknas. Exploateringsavtal mellan berörda parter avses ej tecknas.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten detaljplanen berör är Söderåkra 6:15 och har en storlek på 2 451 kvm. Hela planen är inom kvartersmark. Planen innebär ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**U1**). Ett markreservat begränsar användningen av området. Kommunen får till exempel inte lämna bygglov som hindrar att det bildas en rättighet på ett område med markreservat. Planbestämmelsen begränsar på så vis fastighetsägarens möjlighet att använda



Godkänd 2020-06-09	Författare Sundell/Ternelius	Projekt Detaljplan	Dnr 2018/BMN86	Sida 11
		Förvaltning Samhällsbyggnadsförvaltningen	Dokumenttyp Antagandehandling	

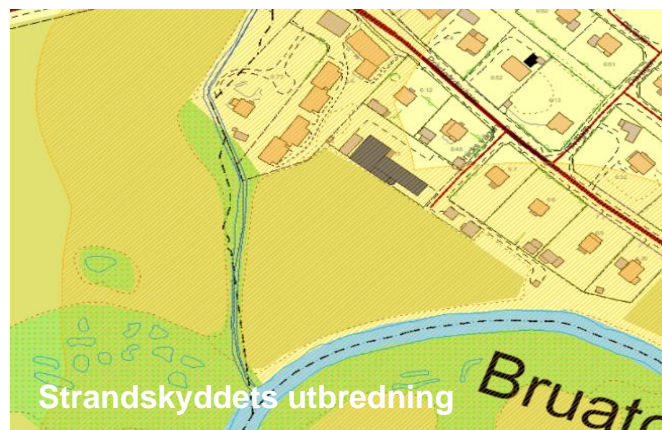
marken. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål. För att få utnyttja ett område som omfattas av markreservat måste en rättighet skapas.

PLANKOSTNADER

Detaljplanen bekostas via ett plankostnadsavtal av markägaren.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs genom en administrativ bestämmelse då planområdet redan tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



MEDVERKANDE

Simon Sundell, planarkitekt,
Felicia Persson, miljöhandläggare,
Pernilla Landin, vattenvårdshandläggare,
Peter Håkansson, VA-tekniker samt
Fredrika Ternelius, planarkitekt.

KÄLLOR

Behovsbedömning av upprättande av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
MIFO-undersökning fas ett och två, Torsås kommun, 2020
Översiktsplan över Torsås, Torsås kommun, 2010
”Framtida minnen” Kulturmiljöprogram för Torsås kommun, Torsås kommun, 2019
Byggnadsinventering för Torsås tätorter, Torsås kommun 2019
Fornlämningsregistret, Riksantikvarieämbetets hemsida 2020
Planeringsunderlag Kalmar, Länsstyrelsen Kalmar läns hemsida 2020
Kartvisaren, Sveriges geologiska undersökning hemsida 2020
Miljökvalitetsnorm vatten, Vatteninformationssystem Sverige hemsida 2020