Planprogram för Janneberg-Duveryd, Asarum, Karlshamns kommun, Blekinge län

2020-03-31

Dnr: 2019/2492

Samrådsbeslut BN 2020-04-15

Kommunens handläggare: Jeanette Conradsson, planarkitekt

INNEHÅLL

OM PLANPROGRAMMET	3
SAMMANFATTNING	4
BESKRIVNING AV OMRÅDET	10
PLANDATA	14
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	16
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	20
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	21
SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR	24
STADSBYGGNADSPRINCIPER	26
BEBYGGELSEOMRÅDEN OCH ALLMÄNNA YTOR	32
SOCIALA ASPEKTER	50
KULTURMILJÖ	52
TRAFIK	60
TEKNISK INFRASTRUKTUR	67
STÖRNINGAR OCH RISKFAKTORER	72
ETAPPINDELNING FÖR DETALJPLANER	79

Där inget annat anges är bilder och kartor framtagna av Tengbom eller Karlshamns kommun.

OM PLANPROGRAMMET

Planprogrammet upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen, PBL, 5 kap. 10 §.

Planprogrammet upprättas då det planeras för en omfattande utveckling av Janneberg-Duverydsområdet som berör många intressenter och olika intressen. Planprogrammet saknar delvis stöd i översiktsplanen vilket gör att ett flertal frågeställningar behöver belysas på översiktlig nivå. Programmet är tänkt att utgöra underlag för flera framtida detaljplaner inom området och ger kommunen en möjlighet att på ett tidigt stadium lyfta frågor kring områdets helhetsutveckling.

Planprogrammet avser att redovisa nuläget, planeringsförutsättningar, förslag och konsekvenser för utformningen av en ny stadsdel i mötet mellan Karlshamn och Asarum.

Planprogrammet är upprättat av Karlshamns kommun med hjälp av Tengbom. Ramböll har tagit fram underlag för dagvatten och trafik.

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

Handlingar

- Detta planprogram inkluderande illustrationsplan för området, daterat 2020-03-31
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2020-03-31

Tidplan

Beslut om programsamråd	BN 2020-04-15
Programsamråd	maj-juni 2020
Utredningar, MKB och granskningshandling	tredje-fjärde kvartalet 2020
Beslut om granskning	BN första kvartalet 2021
Granskning	första kvartalet 2021
Godkänna för antagande	BN andra kvartalet 2021
Antagande	KF andra kvartalet 2021

SAMMANFATTNING

Bakgrund

Kommunen har nyligen förvärvat ett större markområde direkt norr om E22 i mötet mellan Karlshamn och Asarum. Kommunen har för avsikt att planmässigt arbeta vidare med de viljeinriktningar för området som redovisas i den kommunövergripande översiktsplanen, dock med ett större inslag av bostadsändamål jämfört med vad som anges i översiktsplanen. Huvuddragen i dessa viljeinriktningar är att låta Karlshamn och Asarum växa samman och stärka denna del av kommunen avseende verksamhetsetableringar och externhandel. Inom programområdets västra del är avsikten att skapa förutsättningar för verksamhetsetableringar som drar nytta av det goda kommunikationsläget i korsningspunkten mellan E22 och väg 29.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2019-07-22 beslutat att ta fram ett planprogram för området för att i ett programförslag översiktligt kunna belysa frågeställningar, strategiska vägval och konsekvenser inför efterföljande detaljplanearbete.
Sedan översiktsplanen antogs har kommunen tagit en vision om att skapa förutsättningar för att Karlshamn ska växa till 50 000 invånare. Utifrån den gemensamma visionen arbetar Karlshamns kommun och det lokala näringslivet sida vid sida för att tillsammans möjliggöra byggnation av fler bostäder, kompetensförsörjning och attraktion av fler invånare och företagsetableringar inom ramen för ett hållbart Karlshamn. Mot denna bakgrund vill kommunen nu pröva ett avsteg från översiktsplanen genom att jämte verksamhetsetableringar i de östra och västra delarna av området även skapa förutsättningar för närmare 2 000 bostäder med tillhörande centrum, skolor, vårdboende och andra tätortsfunktioner.

Syfte

Syftet med planprogrammet är att ta fram en utbyggnadsstruktur för en ny stadsdel bestående av delområden för bostäder inklusive samhällsfunktioner samt verksamhetsområden. Planprogrammet ska beskriva förutsättningar och konsekvenser för en sådan utbyggnad. Programmets ska sedan ligga till grund för flera detaljplaner inom programområdet.

Planförslagets huvuddrag

Förslagets omfattning

Programmet ger förslag på utbyggnad av cirka 34 hektar för bostäder, cirka 13 hektar för verksamheter samt cirka 25 hektar för gatumark. Därutöver omfattas programförslaget av cirka 32 hektar för natur- och parkmark inom vilket områdets avvattning föreslås hanteras. Sammantaget omfattar programområdet cirka 111 hektar. I huvudsak är det skogsmark samt jordbruks- och betesmark som tas i anspråk för utbyggnaden.

Illustrationsplan

Ny genomfartsgata

En bärande utgångspunkt för förslaget är en ny förbindelsegata mellan Jannebergsvägen i öster och väg 29 i väster. Gatan syftar till att avlasta Jannebergsvägen som infartsväg samt möjliggöra en koppling till väg 29 och därmed ge förutsättningar för etablering av verksamheter och handel i kommunikationsnära läge. Genomfartsgatan ska samtidigt ha funktionen som uppsamlingsgata för ett antal bostadsområden norr och söder om gatan. I områdets sydvästra del föreslås en ny cirkulationsplats som möjliggör anslutning till programområdet samt till Duveryd, som är ett framtida utbyggnadsområde för verksamheter väster om väg 29.
Området i övrigt kommer att bestå av lokalgatunät anpassat för verksamheter och bostadsbebyggelse.

En ny stadsdel och nya samhällsfunktioner

Den nya stadsdelen Janneberg-Duveryd präglas framförallt av bostadsbebyggelse genom knappt 2000 nya bostäder i varierade former (flerbostadshus, radhus och småhus).
Stadsdelen föreslås bestå av ett antal olika delområden med egen karaktär beroende på läget i landskapet. Området är bitvis starkt kuperat vilket bildar utgångspunkt för områdets disposition. Genomfartsgatan går längs naturliga lågpunkter och lättframkomlig terräng. Från denna gatan går mindre uppsamlingsgator inom respektive delområde. Generellt är småhus placerade i de skogiga delarna av området där samtidigt landskapet är som mest kuperat. Inom de delar som idag består av mer öppen jordbruks- och betesmark föreslås något tätare bebyggelse, dels som radhuskvarter, dels som flerbostadshus i mer eller mindre slutna kvarter.
I anslutning till korsningspunkter mellan de större gatorna och i områdets naturliga lågpunkter föreslås torg- och mindre platsbildningar som kan kombineras med dagvattenhantering. Längs delar av genomfartsgatan och på föreslaget torg centralt i området föreslås centrumfunktioner i lokaler i husens bottenvåningar.

En generell inriktning för områdets karaktär är att möjliggöra ett effektivt markutnyttjande genom relativt tät bebyggelse av småstadskaraktär. Det innebär småhus- och radhusbebyggelse i en till tre våningar och flerbostadshusbebyggelse i två till fyra våningar. På lämpliga ställen i kvartersstrukturen kan även bebyggelse i fem till sju våningar förekomma. En bärande idé i utformningen är principerna från trädgårdsstaden, det vill säga bebyggelse placerad nära gatulinjen med mindre förgårdar mot gatan och större grönskande ytor på kvarterens innergårdar. Relativt täta och grönskande gaturum syftar till dämpade fordonshastigheter och ger förutsättningar för gator och platser som attraktiva miljöer för lek och ett socialt vardagsliv.

Inom stadsdelen föreslås ett område för förskoleutbyggnad i den södra delen för cirka 120 barn och ett område i den mellersta/norra delen för 120 förskolebarn samt f-6 skola med plats för cirka 400 elever. Ett kvarter har avsatts för vårdboende i den

Vy över området från väster med Rosendalsvägen *i förgrunden och ny cirkulationsplats i höger bildkant.*

norra delen och ett kvarter för någon form av särskilt boende i den östra delen.

Verksamhets- och handelskvarter

Inriktningen är huvudsakligen att skapa förutsättningar för verksamhets- och handelsetableringar i områdets västra del i anslutning till väg 29.
Området har en flexibel kvartersstruktur där tomter mellan 2000-15000 m^2 möjliggörs.
Det exakta behovet av tomtstorlekar och typ av verksamheter är idag okänt men kommer att preciseras i fortsatt detaljplanearbete.
Området väster om Jannebergsvägen präglas idag av kommunens ridanläggning med tillhörande hagmark samt väl bevarade kulturmiljöer runt Jannebergs gård och stallbyggnader. I denna del av området är intentionen att anpassa ny handels- och verksamhetsbebyggelse till befintlig bebyggelsestruktur samt möjliggöra för attraktiva offentliga platser.
I anslutning till ny infart mot Jannebergsvägen föreslås ett kvarter för etablering av en större arena för idrottsarrangemang och liknande.
Området mot Jannebergsvägen är även tänkt för bostäder och stadsdelscentrum i kombination med större byggnadsvolymer för verksamheter och handel.

Naturområde och allmänna ytor

Inom planområdet föreslås relativt stora delar avsättas för natur- och rekreationsytor. Områdets höga kvaliteter som sammanhängande naturområde tas tillvara då vegetationsytor sparas ut och tillgängliggörs genom nya gångvägar som knyter ihop såväl programområdets olika bebyggelseområden som omkringliggande områden. Områdets naturliga lågpunkter som ligger inom naturområde kommer att användas för dagvatten- och skyfallshantering.
Övriga offentliga ytor inom programområdet kommer främst utgöras av platsbildningar i anslutning till de större gatorna inom området samt inom planerade bostadskvarter.

Dagvatten- och skyfallshantering

Stora sammanhängande ytor föreslås för hantering av dagvatten- och skyfall. Ytorna följer i huvudsak landskapets naturliga lågpunkter och avrinningsvägar och utgör en viktig del av den samlade utbyggnadstrukturen. Gatunätets sträckning, dimensioner och utformning tar höjd för avledning och fördröjning av vatten. En viktig förutsättning för områdets utbyggnad är även möjligheten att fördröja vatten inom kvartersmark.

Planförslagets konsekvenser

Fullt utbyggt bedöms exploateringen inom programområdet leda till en betydande miljöpåverkan. Förslagets konsekvenser beskrivs sammanfattningsvis i detta avsnitt samt i *Bilaga 1– Undersökning av betydande miljöpåverkan.*

Planförslagets konsekvenser består i stora drag av att cirka 111 hektar skogsmark och jordbruks/betesmark tas i anspråk för ny tätortsbebyggelse och verksamhetsområden. Utbyggnaden innebär en betydande påverkan på nuvarande landskapsbild samt på de idag relativt orörda naturområdena som ersätts av bebyggelse och infrastruktur.

Inom de delar som föreslås för bostäder bedöms påverkan som måttlig med goda förutsättningar till en god anpassning till landskapsbilden samt bra förutsättningar för fördröjning av dagvatten. Samtidigt möjliggör bostadsutbyggnaden att kommunen kan växa och erbjuda varierande bostadsformer i ett område med goda förutsättningar till en attraktiv boendemiljö.

Den största påverkan bedöms komma av föreslagna kvarter för verksamheter och handel i den sydvästra delen. Utbyggnaden av dessa kvarter innebär i delar en omfattande anpassning av områdets kuperade terräng samt avverkning av vegetation för att möjliggöra ändamålsenliga tomter. Samtidigt förväntas dessa kvarter i huvudsak utgöras av hårdgjorda ytor med stor påverkan på befintlig vattenavrinning. I den låglänta delen kommer nuvarande öppna beteslandskap att ersättas av bebyggelse och hårdgjorda ytor.

Befintlig miljö med kulturhistoriska värden utmed Jannebergsvägen kommer att påverkas genom förslaget som kan komma att tillföra stora byggnadsvolymer med ändamålsenliga tomtutformningar för volymhandel. Inom detta område ska dock höga krav ställas på utformningen av den fysiska miljö, skalan på bebyggelsen samt anpassning till befintlig värdefull bebyggelse för att minska påverkan.

Fullt utbyggt kommer området att alstra en stor mängd personbilstrafik med risk för ökade utsläpp av koldioxid under överskådlig tid. På sikt kan en större del av fordonen förväntas drivas med mer miljövänliga drivmedel, vilket skulle kunna minska koldioxidutsläppen.

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Programområdet avgränsas i norr av småhusområden och öppen jordbruksmark, i öster mot Jannebergsvägen, i söder mot E22 och skogsområde samt i sydväst och väst mot riksväg 29 respektive Rosendalsvägen.

Programområdet omfattar 111 hektar.

Området består huvudsakligen av natur- och jordbruksytor med sammanhängande skogsvegetation på höjdpartier och större öppna ytor i områdets lägre liggande delar. Inom området finns idag bebyggelse främst utmed Jannebergsvägen. Bebyggelsen utgörs av Jannebergs gård med tillhörande ekonomibyggnader som idag används främst för ridverksamhet. I områdets västra del finns enstaka småhusbebyggelse utmed Rosendalsvägen.

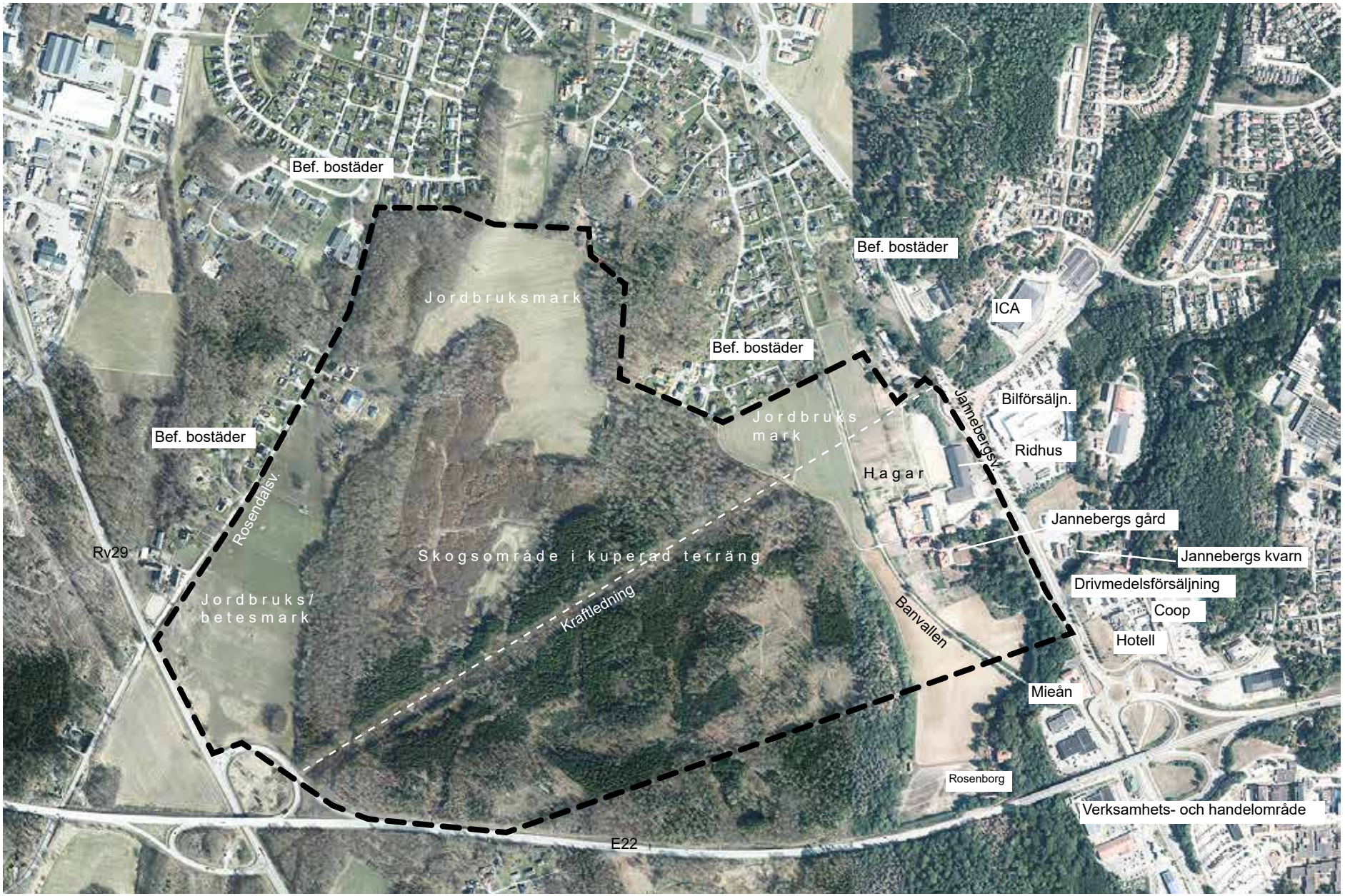
Området saknar idag ett egentligt vägnät och det går inte att röra sig inom området med bil. Markvägar för skogs- och jordbruk finns inom främst skogspartierna. Dessa används även som ridstigar och promenadvägar. I områdets östra del går den så kallade Banvallen som utgör en viktig förbindelselänk som gång- och cykelsstråk genom området och förbinder flera omkringliggande områden. Jannebergs gård och dess ridverksamhet ansluts idag direkt via Jannebergsvägen. Småhustomter i områdets västra del ansluts direkt från Rosendalsvägen. Privatbostaden Rosenborg som ligger strax utanför områdets sydöstra del ansluts via en enkel markväg från Jannebergsvägen liksom en större kommunal pumpstation i områdets nordöstra del.

En betydande verksamhet inom främst områdets östra delar är bebyggelse och hagmarker som nyttjas för ridverksamhet av Karslhamns ridklubb.

Diagonalt genom området går en större luftburen kraftledning.

Angränsande området består i norr och väster av småhusbebyggelse från främst 1900-talets senare hälft.
I öster består angränsande områden av handels- och verksamhetsområden med bland annat två större livsmedelsbutiker. Ytterligare längre åt syd/sydöst ligger handels- och verksamhetsområden samt de norra delarna av Karlshamns tätort. Ytterligare längre åt norr/nordöst mot Asarum ligger bostadområden med bland annat grundskola och förskola.

Avståndet från planområdets östra del (vid Jannebergsvägen) är cirka 2,5 kilometer till Karlshamns stadskärna och 3,5 kilometer till Asarum centrum.



Beskrivning av nuläget inom och omkring programområdet.

Västra delen av området. Öppen betesmark som ramas in av skogsbeklädda höjdpartier.

Banvallen i områdets nordöstra del och kraftledningarna som går diagonalt genom området.

Västra delen från Rosendalsvägen mot trafikplatsen vid väg E22.

Banvallen mot söder i höjd med Jannebergs gård.

Ekonomibyggnader till Jannebergs gård.

En av flera markvägar inom områdets skogsområden.

Öppen jordbruksmark i områdets norra del.

Mieån.

PLANDATA

Läge och areal

Programområdet är beläget mellan Asarum och väg E22 och mellan Jannebergsvägen och Rosendalsvägen. Området är ca 111 hektar stort.

Markägoförhållanden

Karlshamns kommun är områdets största fastighetsägare och därtill finns även flera privata fastighetsägare. Trafikverket äger en mindre fastighet längs med E22. De privata fastigheterna är koncentrerade till programområdets västra och östra delar.

Enskilt ägda fastigheter

Duveryd 2:17, Duveryd 2:18, Duveryd 2:19, Duveryd 2:20, Duveryd 2:21, Duveryd 2:22, Duveryd 5:3, Duverydstomten 2:1, Duverydstomten 6:1, Duverydstomten 7:1, Duverydstomten 8:1 Asarum 12:90, Asarum 51:1 gränsar till området längs stor del av dess södra gräns.

Kommunalt ägda fastigheter

Asarum 1:107, Asarum 40:1, Asarum 48:2, Karlshamn 3:3 och Karlshamn 3:4.

Statligt ägda

Asarum 10:8 (Trafikverket). Utanför planområdet.

Övriga

Asarum 48:2. Kommunen äger fastigheten och Karlshamns ridklubb är tomträttsinnehavare.

Fastigheter inom området. I huvudsak all mark ägs av Karlshamns kommun. Bostadsfastigheter i väster mot Rosendalsvägen är privatägda. Fastighet mot Jannebergsvägen i öster ägs av Karlshamns kommun och Karlshamns ridklubb har tomträtt. Planområdesgräns ritad 10 meter från programområdets gräns.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Karlshamn 2030

Programområdet är omnämnt i översiktsplanen som utvecklingsområdena B2 Kransbebyggelsen, B5 Janneberg, B6 Duveryd och J3 Västra infarten.

B2 Kransbebyggelsen

Programområdets nordvästra del omfattas av en mindre del av B2 Kransbebyggelsen. Utvecklingen beskrivs bland annat genom att kompletteringar och förtätningar har lett till att det finns ett brett utbud av bostadstyper och upplåtelseformer inom kransbebyggelsens samtliga delar. Bland annat har marklägenheter, trygghetsboenden, lägenheter för unga och attraktiva småhus för barnfamiljer tillkommit. Kollektivtrafiken stärks också samtidigt som det även är lätt att angöra målpunkter för fotgängare och cyklister. I området ska också finnas verksamheter av varierande slag.

B5 Janneberg

Området beskrivs som ett område för framförallt utrymmeskrävande handel men även andra verksamheter och service samt att det skulle kunna rymma en arena för större evenemang. Janneberg är en plats som ger ett splittrat och oroligt intryck men som ska utvecklas och bli en välordnad stadsdel med gator, torg och parker. Genom den stora skalan, öppna ytor, breda trädkantade gator och byggnader med djärv arkitektur får Janneberg en alldeles egen karaktär som är annorlunda än den historiska stadskärnan med sin småskaliga bebyggelse.
Å-rummets grönområde kring Mieån beskrivs som en självklar och framträdande del i stadsmiljön.
Fem punkter lyfts fram för att uppnå kommunens vision. Utred och planera för ny lokalisering av ridskolan till Torarp. Utred förutsättningarna för ny vägsträckning från Janneberg mot riksväg 29. Upprätta nya detaljplaner över området med syfte att möjliggöra ny väg, allmänna platser och verksamheter. Reservera mark för vägombyggnad och övriga förändringar av området. Möjliggör delsträcka på vandringsled med fokus på Mieåns industriella kulturmiljöer och verka för ett hållbart resande och hållbara transporter vid planering för nya verksamheter och funktioner.

B6 Duveryd

Den västra delen av programområdet omfattas av delar av B6 Duveryd. Den utveckling som beskrivs av områdert är att det blir ett funktionsblandat område, men har till stora delar utvecklats för verksamheter. Här finns bland annat småindustri, lokal service och hantverkare. Området, med god närhet till såväl Karlshamn som Asarum, skulle även kunna användas för mellanlagring av schaktmassor. Vid utbyggnad av området har stor hänsyn tagits till de befintliga bostäderna i området vilka bevarat sin lantliga

karaktär. Till det bidrar också att värdefulla vegetations- och naturstråk ut mot närliggande landsbygd har sparats. I området etablerar sig även ett Truck Stop och butikskedjor.

J3 Västra infarten

Programområdets sydvästra del omfattas av delar av J3 Västra infarten. Utvecklingen av Västra infarten beskrivs som att där ligger flera verksamheter bland annat Truck Stop Karlshamn. Här finns stora ytor för uppställning av lastbilar i väntan på färjan eller på lastning och lossning hos de olika industrierna i Karlshamn. Anläggningen är inhägnad, har hög säkerhet och god service till fordonsförarna. Destinationerna nås snabbt och enkelt via såväl den nya vägen mot Stilleryd som riksväg 29 och E 22.

Grönstrukturplan Karlshamns kommun 2006, reviderad 2012.

Genom området passerar Mieån som är omnämnd i grönstrukturplanen både genom en generell skrivelse om hela ån och genom en beskrivning av det delområde (Na 20) som ligger inom gränsen för planprogrammet för Janneberg.

Mieån

Från Prinsgatan till Janneberg har Mieån kvar sitt naturliga lopp. Hela sträckan är mycket intressant och bjuder på en både vacker och artrik natur. Det finns en fiskevårdsförening i området. Mieån är en fantastisk tillgång som tyvärr inte tagits tillvara i tidigare stadsplanering. Längs med ån har många verksamheter etablerats utan att hänsyn tagits till naturvärdena. Dessa är störande idag rent estetiskt och ur natursynpunkt. Dock har ån så stora naturvärden att den fortfarande utgör ett attraktivt område. Öppet vatten är ovärderligt i rekreationsområden. På grund av ett kraftigt örtskikt är ån ofta mycket svårtillgänglig. Det skulle vara oerhört värdefullt att göra en enklare gångstig utmed ån från Vekerumsvägen och norrut. Kommunens viljeriktning är att ta ett helhetsgrepp kring ytorna vid Mieån och utreda deras framtida användning och utformning.

Delområde Natur och rekreationsområde 20 (Na 20) Mieån från Nyemölle till Janneberg

Endast östra sidan, och en smal remsa på västra sidan, är kommunalt ägd. Den västra sidan har till största delen ganska tät vegetation med ädellöv och stora inslag av hägg. Den östra sidan är öppnare med främst al i sankare delar. Ett mindre bestånd av ask finns. Kraftigt örtskikt med älgört, nejlikerot mm. Trädgårdsrymlingar förekommer, t ex ett stort bestånd av snödroppe.
Målsättning: Öka buskskiktet något på östra sidan. Området ska skötas som ädellövskog med stor naturvårdshänsyn.

Detaljplaner

Inom planområdet

Planområdet är idag ej detaljplanelagt bortsett en mindre del i sydöstra hörnet som omfattas av plan B19 (del av Jannebergsvägen med användningen gatumark, vattenområde, hotell och motorservice mm). Del av B19 reglerar Mieån som vattenområde. B19 berörs inte direkt då programmet bekräftar den markanvändning som redan är fastslagen i detaljplanen.

Angränsande detaljplaner

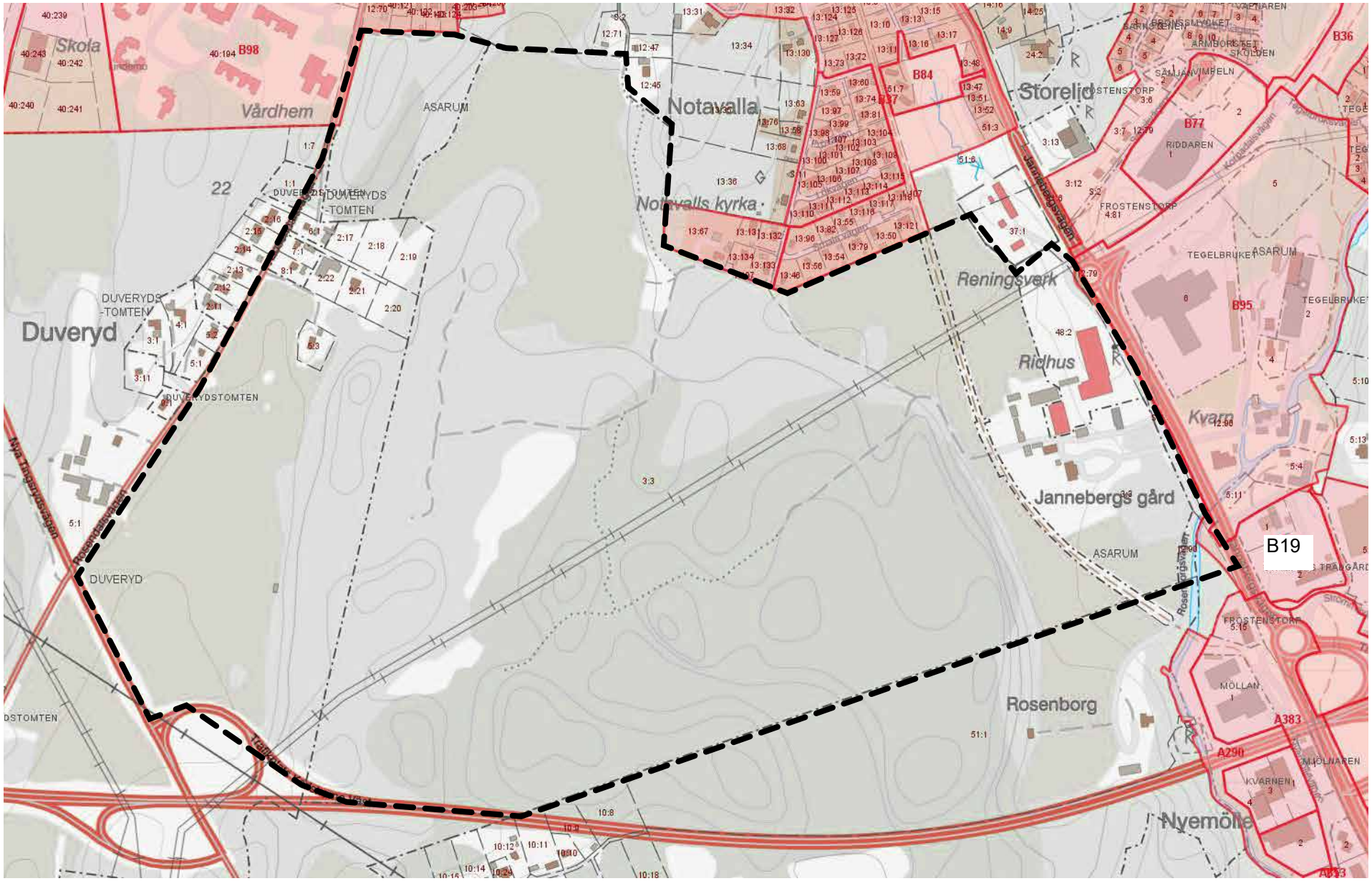
Detaljplaner som angränsar området eller ligger i dess direkta närhet är B98 (småhus, vård, skola mm), B20 (småhus), B14 (småhus), B5 (småhus), B75 (småhus), B9 (småhus), B37 (småhus, handelsträdgård mm), 10ASA-APEL3 (småhus), B38 (småhus), B82 (småhus), B84 (småhus), B41 (småhus), B77 (bilservice, småindustri, handel, kontor och bostäder mm), B95 (ändring av B50 med användning handel, kontor, småindustri mm), B50 (merparten av Jannebergsvägen med användningen gata, industri, småindustri, vattenområde mm) och A383 (ändring av A370, stor del av Jannebergsvägen med användningen huvudgata, natur, handel, kontor, småskalig vård, fordonservice mm).

B98, B20, B14, B82 och B37 berörs i den mån att det föreslås tillföras kopplingar för motortrafik samt gång- och cykelvägar till det befintliga vägnätet med ökade flöden av trafik som följd.

B37, B41, B50, B19, A383 berörs då dessa reglerar Jannebergsvägen där flera kopplingar för fotgängare, cyklister och motortrafik föreslås. En större koppling i form av en huvudgata föreslås anslutas till cirkulationsplatsen som finns inom planområdet för B50.

Därtill föreslås nya bostäder uppföras angränsande till B98, B20, B14 och B82. B37 berörs då ett nytt område för industri och handel föreslås strax söder om detaljplanen.

B37, B41, B50, B19, A383 berörs då dessa reglerar Jannebergsvägen där flera kopplingar för fotgängare, cyklister och motortrafik föreslås. En större koppling i form av en huvudgata föreslås anslutas till cirkulationsplatsen som finns inom planområdet för B50.



Programområdet omfattas idag ej av gällande detaljplaner. Undantaget detaljplan B19 i planområdets sydöstra hörn. Området gränsar till detaljplaner i norr och öster, se rödfärgade områden.

Övriga kommunala planeringsdokument

Övriga kommunala plandokument som utgjort underlag till programmet är: *Trafik och bullerutredning Janneberg och Strömma* 2019-05-24 WSP, *Trafikvision Karlshamn februari 2012*, underlag till gällande översiktsplan (Tyréns), *Jannebergs gård Dnr: 2019/2492*, *Karlshamns handelsstråk* (Metro arkitekter) 2013-01-14, *Handelsanalys 2018/2019* och *Cykelpolicy Karlshamns kommun 2018-2022*.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Bedömning har gjorts att den befintliga miljön har sådana värden eller en sådan sårbarhet att en utbyggnad motsvarande programförslaget kan väntas leda till betydande miljöpåverkan. Det innebär att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11§ miljöbalken behöver upprättas. Bedömningen beskrivs mer utförligt i bilagan till planprogrammet *”Undersökning av betydande miljöpåverkan”*.

Undersökningssamråd med länsstyrelsen med flera kommer att ske i samband med programsamråd.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintresse för kommunikation

Planprogrammet överlappar riksintresse vad gäller väg 29 och angränsar söderut till E22. Både väg 29 och E22 är riksintressen för kommunikationer. Framkomlighet längs väg 29 kommer att påverkas genom föreslagen anslutning till programområdet. Både E22 och väg 29 är leder för farligt gods där Trafikverket ställer krav på en 50 meters bebyggelsefri zon.

Natura 2000

Programområdet innehåller inga Natura 2000-områden. Strax öster om planområdet (på andra sidan handels- och kontorsområdet öster om Jannebergsvägen invid Mieån) finns Natura 2000-området Strömma. Detta påverkas ej av programförslaget

Totalförsvaret

Programområdet omfattas av påverkansområde för väderradar, lågflygningsområde med påverkansområde och MSA-område. Väderradar påverkas främst av vindkraftsanläggningar som placeras för nära väderradaranläggningarna. Det största hoten vid lågflygning är höga objekt oavsett om det är master, hus, anläggningar, kraftledningar eller vindkraftverk. MSA-område innebär att höga objekt kan komma att påverka riksintressena och att en bedömning måste göras i varje enskilt fall. Alla objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse måste därför remitteras till Försvarsmakten. I programmet föreslås ingen vindkraft eller bebyggelse högre än 45 meter. Med anledning av programmets omfattning, översiktliga detaljnivå och osäkerheten som kommer med att området kommer att byggas ut över en mycket lång tid ska programmet ändå remitteras till Försvarsmakten.

Brukningsvärd jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark får inte exploateras om det inte är för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. En stor del av programområdet består av brukningsvärd jordbruksmark, sannolikt av Klass 5 och lägre (Jordbruksverket rapport 2013:35 med kartering från 1971). Klassificeringen avser jordens avkastningsfömåga och därmed dess ekonomiska värde. Jordar av Klass 10 har högst ekonomiskt värde och Klass 0 lägst. Dagsaktuellt värde för de inom området berörda jordarna är inte känt, varför en mer noggrann avvägning gentemot samhällsintresset vid exploatering inte har gjorts.
Vid programmets genomförande kommer enbart en försumbar del av den befintliga brukningsvärda jordbruksmarken att finnas kvar inom planområdet. Goda möjligheter till lokal produktion av livsmedel bedöms dock finnas inom Karlshamns kommun även efter ett ianspråktagande av aktuell jordbruksmark.
Vid bedömning om jordbruksmarken ska betraktas som brukningsvärd enligt MB 3 kap. 4 § bör hänsyn tas till

avkastningsförmåga, brukbarhet och arrondering (fältform, storlek och total areal inom ett rimligt brukningsavstånd).
Det har hittills inte gjorts några särskilda studier av markens avkastningsförmåga eller någon särskild lokaliseringsutredning där alternativa platser utretts för motsvarande bostadsutbyggnad som föreslås i programmet.
Kommunen gör bedömningen att marken är en lämplig plats för en omfattande bostadsutbyggnad med hänsyn till sitt strategiska läge med relativ närhet till både Asarum och Karlshamns centrala delar. Detta för att tillgodose ett för Karlshamn väsentligt samhällsintresse om att på sikt stärka orten för boende och företagande.
För föreslagna verksamhetsområden bedöms läget som strategiskt med hänsyn till den direkta närheten till det regionala vägnätet.

Nyckelbiotop

Inom området finns nyckelbiotoper. Nyckelbiotoper har en nyckelroll för flora och fauna. Begreppet nyckelbiotop har ingen juridisk innebörd och det saknas därför lagligt skydd. Däremot råder det generell samrådsplikt med Skogsstyrelsen för åtgärder som påverkar området. Inom programområdet finns nyckelbiotoper för ädellövnaturskog, läderbagge och sumpskog. Planerad bebyggelse är inte förlagd till områden med nyckelbiotoper.

Uttrar
Det finns uttrar i och omkring Mieån. För att säkra uttrarnas fortlevnad bör en strandkant säkras på minst en sida om ån genom att vara fri från bebyggelse. I detta hänseende bedöms uttrarna inte påverkas nämnvärt av föreslagen ny bebyggelse.

Strandskydd

Strandskydd gäller 100 meter från strandkanten för Mieån och ett mindre vattendrag i områdets nordöstra del. Ny föreslagen bebyggelse i anslutning till dessa ligger en bit in på angivet strandskyddsområde. Planprogrammet syftar bland annat till att pröva lämpligheten i att få dispens för strandskyddet kring dessa två områden. Bedömningen är att föreslagen bebyggelse ligger på tillräckligt långt avstånd för att inte påverka någon av områdena. Tillgängligheten till båda områdena kvarstår och ianspråktagandet av mark saknar betydelse för strandskyddets syften. Ny bebyggelse i området är att betrakta som ett angeläget allmänt intresse då det är av stor betydelse för Karlshamns fortsatta utveckling.

Skyddsvärda träd

I området finns skyddsvärda träd kring Rosendalsvägen. I den fortsatta planeringen behöver en inventering av träd i området göras.

Kulturmiljö vid vattendrag

Kring Mieån och Rosenborg finns kulturmiljöer med bevarandevärden. Programmets genomförande påverkar inte

Strandskyddsområde samt särskild vegetation och mark inom området.

dessa miljöer då ny bebyggelse inte placeras där.

Miljökvalitetsmål

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

De nationella miljökvalitetsmål som berörs av detaljplanen är:
1.Begränsad klimatpåverkan
2.Frisk luft
8.Levande sjöar och vattendrag
11.Myllrande våtmarker
12.Levande skogar
13.Ett rikt odlingslandskap
15.God bebyggd miljö
16.Ett rikt djur- och växtliv

Påverkan på målen beskrivs mer utförligt i bilagan till planprogrammet *”Undersökning av betydande miljöpåverkan”.*

Kommunöverskridande frågor

Programmets genomförande skulle bland annat medföra att en stor volym med handel, verksamheter, bostäder samt en idrottsarena etableras i området. Detta får påverkan på närliggande kommuner i form av ökat utbud och utveckling i ett regionalt perspektiv. Samtidigt ökar också konkurrens mellan kommunerna kring handel, verksamhetsetableringar och events. Möjligheten att uppföra bostäder i området stärker den regionala bostadsförsörjningen. Utveckling av området kommer även att öka trafiken på den för regionen viktiga E22:an både med tillfart i befintlig trafikplats och från den som planeras i områdets västra del. Området antas kunna dra till sig besökare och pendlare från andra kommuner varav alla inte kan eller vill ta sig dit med bil och därför är det viktigt att det finns en finns en väl fungerande kollektivtrafik mellan kommunerna för att möta det behovet.

SAMMANFATTNING AV FÖRESLAGNA FÖRÄNDRINGAR

- Cirka 1700 bostäder i flerbostadshus och radhus
- 165 bostäder i småhus.
- Cirka 180.000 m^2 kvartersmark för verksamheter och handel
- Två förskolor och en grundskola (f-6)
- Vårdboende och särskilt boende.
- Ny genomfartsgata mellan Jannebergsvägen och väg 29.
- Utökning av befintlig cirkulationsplats mot Jannebergsvägen.
- Ny cirkulationsplats mot riksväg 29
- Utbyggnad av lokalgatunät inom området.
- Ett flertal nya platsbildningar inom området.
- Två stadsdelscentrum med möjlighet till såväl kommunal som kommersiell service.
- Två stadsparker och ett flertal naturområden för dagvattenhantering och strövområde.
- Anläggande av nya gångstigar och gallring av befintlig skog.
- Bevarande av huvudbyggnaden till Jannebergs gård samt några övriga ekonomibyggnader.
- En ny arena med plats för idrottsevenemang och andra sammankomster.

MARKOMRÅDEN I HEKTAR (ha)

Planområde 111 hektar varav:

Bostäder 34 ha
Skolområde 2,5 ha
Verksamheter väster 13 ha
Verksamheter öster 5 ha
Grönytor 32 ha
Gatumark 24,5 ha

BOSTÄDER I ANTAL LÄGENHETER (lgh)

Flerbostadshus1500 lgh
Radhus 215 lgh
Småhus 165 lgh
Vårdboende 60 lgh

Sammanlagt: 1880 lgh

Exploateringsnivå kvartersmark: 55lgh/ha

SKOLOR
2 förskolor á 120 barn/förskola
1 grundskola f-6 för cirka 400 elever

Illustrationsplan

STADSBYGGNADSPRINCIPER

Nedan beskrivs ett antal generella stadsbyggnadsprinciper som utgör de gemensamma utgångspunkterna för områdets utformning. Syftet med de generella principerna är att uppnå målet om en god bebyggelsemiljö.

Tillämpning av stadsbyggnadsprinciperna

Stadsbyggnadsprinciperna fungerar som en kvalitetssäkring och ett underlag till detaljplanering för Janneberg-Duverydsområdet. Intentionen är att huvuddelen av principerna ska vara möjliga att på olika sätt reglera i kommande detaljplaner. På så sätt kan de bärande idéerna på strategisk nivå i planprogrammet senare säkerställas under kommande års detaljplanering.

Princip 1 - En levande stadsdel

Janneberg-Duverydsområdet ska utvecklas till en livskraftig och trivsam stadsdel som inbjuder till utevistelse. Området ska upplevas som tryggt med mycket liv och rörelse och med mötesplatser för både boende och besökare.

Princip 2 – Varierad småstad

I den varierade småstaden finns stor variation vad gäller olika hustyper, skala på husen och arkitektoniska uttryck. Inom kvarteren finns en variation som ger ett uppblandat och trevligt intryck. Mellan kvarteren finns täta och gröna gaturum anpassade efter småstadens skala.

Princip 3 – Tydliga gaturum och öppna, gröna kvarter

Ny bebyggelse uppförs i kringbyggda kvarter. Kvarterens innergårdar är gröna oaser för de boende. Varje kvarter har flera släpp mellan byggnaderna där träd och planteringar blir synliga från gatan. Även om det finns släpp så är gårdarna tydligt avskiljda från gatan och tillhör de boende i kvarteret.

Princip 4 – Verksamhets- och handelsbyggnader av hög kvalitet

Mot både väg 29 och Jannebergsvägen kommer ny bebyggelse att vara väl exponerad mot det omgivande landskapet och förbipasserande trafikanter. Överlag tenderar denna typ av bebyggelse att uppföras med fokus på funktion och låg arkitektonisk kvalitet. Särskilt bebyggelse som ligger ut mot de större vägarna och som gränsar mot bostadsbebyggelse och Jannebergs gård bör ägnas stor omsorg i sin utformning. Genomtänkta fasadmaterial och belysning bör säkerställas i bygglovgivningen. Byggnadsvolymer inom varje tomt bör varieras i omfattning och höjd för att motverka ett monotont uttryck.

1.En levande stadsdel

Entreer och bebyggelsefronter mot gata

För att skapa en levande stadsdel är det som huvudprincip viktigt att entréer placeras mot gatorna. Om entréer istället placeras på bostädernas baksidor finns det risk för att bebyggelsen upplevs som stängd och miljön blir mindre händelserik och riskerar att bli mer otrygg att vistas i. Radhus och flerbostadshus där bostäderna i bottenvåningen har egen entré mot gatan är särskilt gynnsamma att uppföra med denna princip.

Entréer mot gatan ger förutsättningar för levande gatumiljöer.

Lokaler för service i strategiska lägen

För att skapa liv och rörelse i stadsdelen större delar av dygnet samt för att öka serviceutbudet är det viktigt att det på strategiska platser finns lokaler i husens bottenvåningar. Andra funktioner som med fördel kan placeras i bottenvåningar är t.ex. cykelförråd och tvättstugor. Det är överlag positivt att andra funktioner än bostäder möjliggörs i området.

Gångfartsgata på så många sträckor som möjligt

En gångfartsgata är en gata där alla trafikslag är välkomna men där de måste anpassa sin hastighet efter fotgängarnas villkor. Gatutypen inbjuder till vistelse samtidigt som det är möjligt att köra bil och angöra där. Flertalet gator inom stadsdelens mellersta/västra del, där bebyggelsen är som tätats, skulle kunna regleras med denna gatutyp.

Gångfartsgator ger förutsättningar för gatan som mötesplats.

Förgårdsmark mot små gator och platser

Omsorgsfullt utformade uteplatser kan berika en gata med grönska och folkliv samt göra att den upplevs som tryggare för alla som vistas där. En nyckelfaktor för att uteplatsen ska användas är att bostaden har en egen utgång till uteplatsen. Ett rekommenderat djup på förgårdsmarken är ca 2-3 meter för att vara tillräckligt stor för utevistelse och till exempel cykelparkering, men tillräckligt liten för att omöjliggöra bilparkering.

Förgårdar framför bostäderna mot en mindre gata.

Bilparkering som inte dominerar gaturummen

Stora delar av parkeringen för flerbostadshus föreslås i garage under mark. Parkering som sker i markplan för flerbostadshus och radhus föreslås placeras med så lite exponering som möjligt mot gatorna. Där det är möjligt bör bilparkeringen ”gömmas” inom kvarteren och gärna gränsas av med häckplantering eller plank.

Mindre gata med längsgående parkering och parkering inne i kvarteren, väl dolda från gatan med plank.

2.Varierad småstad

Blandad skala inom kvarter

Kvarteren inom huvuddelen av stadsdelen ska inbördes ha en varierande höjd och varierande våningsantal. Kvarter med en blandning av höjder ger ett intryck av varierad småstad och är trivsamt för de som vistas där och har stor betydelse för den övergripande upplevelsen av stadsdelen.

Småskalig gata med blandning av hustyper och våningshöjder ger värdefull variation i stadsmiljön.

Varierat taklandskap

Bebyggelsen ska utformas med variation i taklandskapet. Med olika våningsantal och byggnadshöjder kommer taklandskapet att upplevas av de boende från bostäder, balkonger och terrasser. Variation kan bestå av sadeltak med eller utan takkupor, platta tak, indragna takvåningar med terrasser, sedumtak och tak med solceller.

Förskjutna byggnader

Att byggnader i de mer slutna kvarteren samt radhuskvarteren har olika bredd och därmed skapar förskjutningar mot gatan bildar ett varierat gaturum och bidrar till en varierad småstadskaraktär.

Små indrag av byggnader från gatulinjen bidrar till ett varierat gaturum.

3.Öppna och gröna kvarter

Byggnader placeras invid gata

Oavsett byggnadstyp gäller principen om placering av huvudbyggnad nära gatulinjen i stora delar av området. Undantaget är de småhus och flerbostadshus som uppförs med en friare placering i de lägen där terrängen är som brantast. För småhus är en generell riktlinje om placering maximalt sex meter från gatan, för radhus maximalt tre meter från gatan och för flerbostadshus en till två meter från gatan.
Syftet med principen är att bebyggelse ska upplevas som att den omsluter kvarteret och skapar välproportionerade gaturum. Häckar, plank och murar kan med fördel förstärka slutenheten i kvarteren.

Byggnader nära gatulinjen ger tydligt avgränsade gaturum och möjliggör för större gröna ytor inne i kvarteren.

Gröna släpp mellan byggnader

För att motverka alltför slutna fasadlängder mot gatorna och skapa en bra balans mellan slutet och öppet ska det finnas släpp mellan byggnader i alla kvarter (gäller främst flerbostadshus). Släppen lämpar sig väl för plantering av träd som kan bidra till en grönare miljö både på gårdarna och gatorna.

Gemensamma gårdar

I de fall ett kvarter får flera ägare bör innergården fungera som en gemensam stor gård för att skapa bättre förutsättningar för gemensamma uteplatser, lekytor och odling. Gemensamhetsanläggningar bör finnas för att juridiskt säkerställa ett gemensamt nyttjande och skötsel av gårdsytorna.

Flera fastigheter som delar på en gemensam gård ger bättre nyttjande av gårdsmiljön.

Tydliga gränser mellan allmänt och privat

Även om det ska finnas släpp mellan byggnaderna i kvarteren är det viktigt att det tydligt avgränsas var kvarteren slutar och börjar. Detta kan göras med till exempel grindar, häckar och väl gestaltade staket.

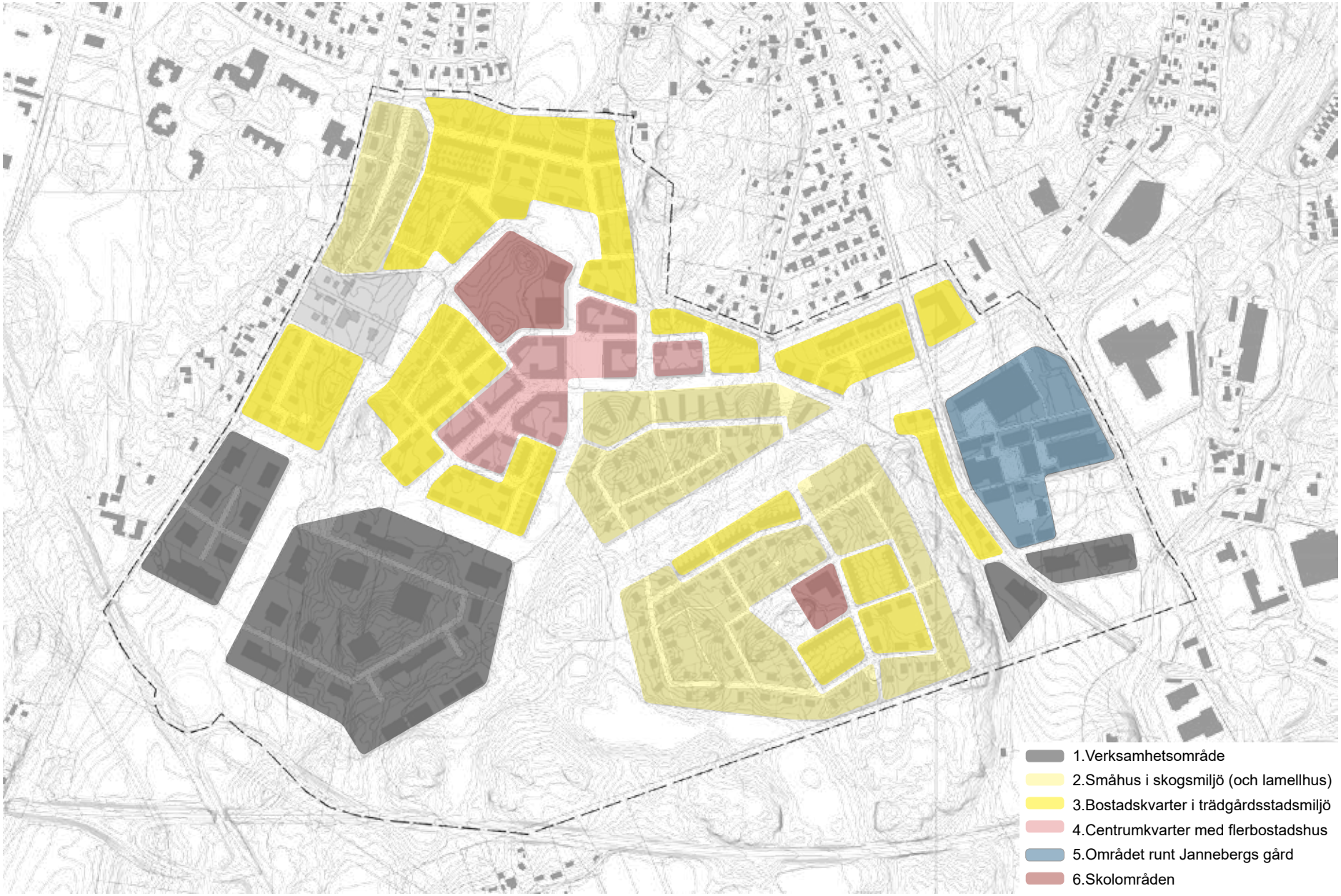
Tydliga och fint utformade fastighetsgränser skapar tydlighet mellan offentliga och privata rum.

BEBYGGELSEOMRÅDEN OCH ALLMÄNNA YTOR

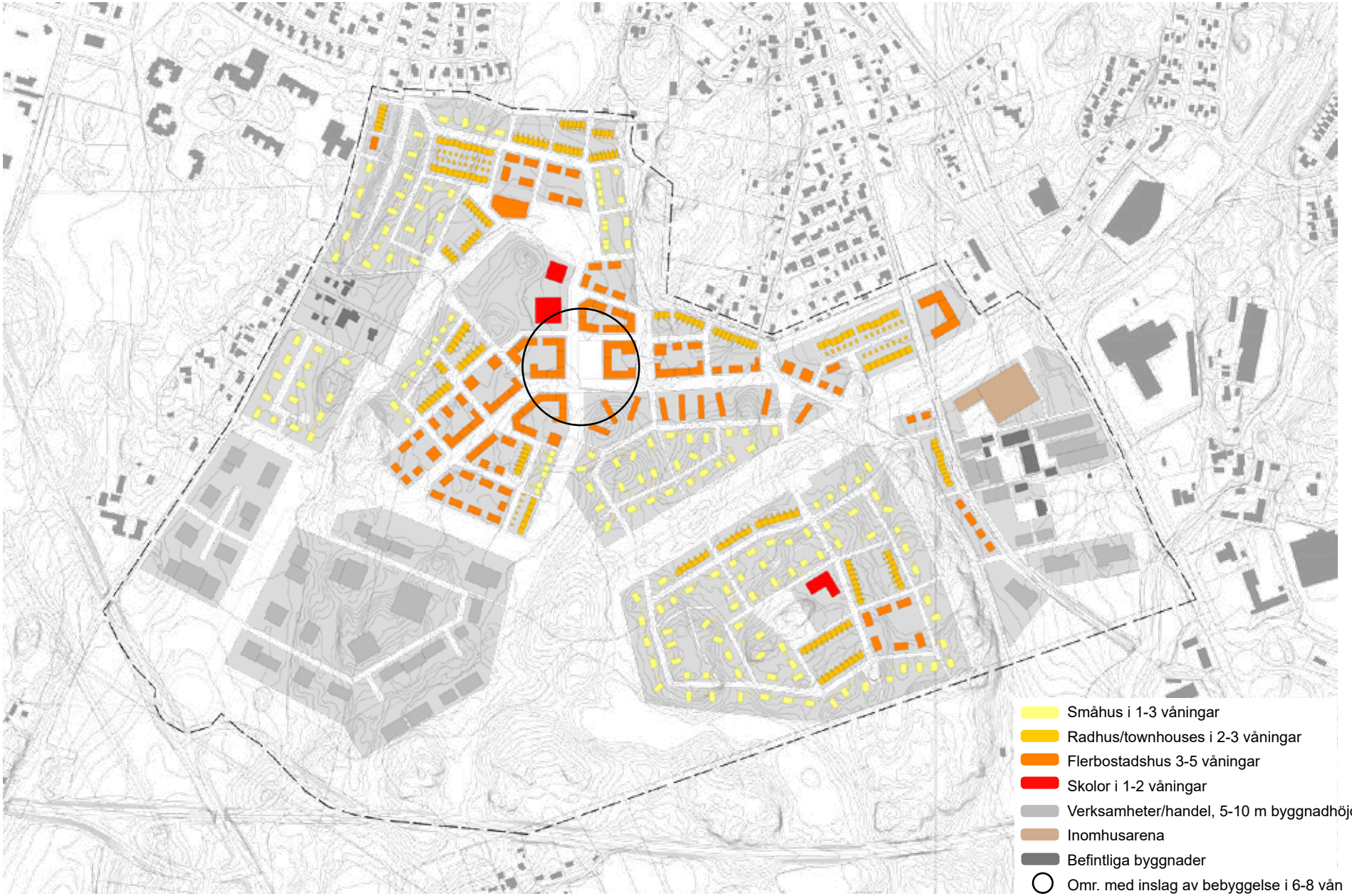
Karaktär och delområden

Inom området kommer det att finnas en rad olika stadsbyggnadskaraktärer. Sammantaget ska området präglas av en varierad bebyggelsestruktur som är anpassad efter dess funktion och placering i landskapet. Gemensamt för alla områden är att i största möjliga mån eftersträva en mänsklig skala i utformning av gaturum och byggnadsvolymer och dess placering inom respektive kvarter. De sex olika karaktärsområdena med sina specifika förutsättningar beskrivs på följande sidor.

Sammantaget föreslås gaturum och bebyggelsen inom området få en karaktär som präglas av gröna miljöer i en mänsklig skala.



Bebyggelseområden med olika stadsbyggnadskaraktärer.



Fördelning av bebyggelsetyper med föreslagna våningsantal. Generellt bedöms småhus ha en exploaeringsnivå (e) på 0,25, radhus 0,5 och flerbostadshus 1,5-2.

1.Verksamhetsområde

I områdets sydvästra del föreslås kvartersmark för cirka 130.000m² verksamheter och handel. Området ligger i direkt anslutning till planerat handels- och verksamhetsområde i Duveryd väster om väg 29. Handelsområdet Duveryd planeras för mycket skrymmande byggnadsvolymer för storskalig handel.

Inom området i detta programförslag ges mycket goda förutsättningar för ett exponerat skyltläge mot de större vägarna vilket ställer krav på såväl byggnaders utformning som allmänna parkytor mellan väg 29/E22 och bebyggelsen. Fasader mot väg 29/E22 bör ha varierade byggnadsvolymer med genomtänkta fasadmaterial samt god belysning under de mörka timmarna. Intrycket av monotona storskaliga fasadpartier ska undvikas genom god gestaltning. Samma princip gäller för områdets norra del som vänder sig mot parkstråk och intilliggande bostadskvarter. Samtidigt utgör området hela Jannebergsområdet entré mot väster och ett stort antal människor kommer passera området dagligen.

Generellt föreslås området ha en variation i byggnadsvolymernas höjd på mellan 5-15 meter med tänkbara volymer för såväl kontors- och handelsdelar som större lagerutrymmen med krav på byggnadshöjder över 10 meter. Huvudgatan genom området föreslås utformas med trädrader och separat gång- och cykelväg. Till skillnad mot området Duveryd har stora delar av det aktuella området en utmanande terräng vilket kräver större markingrepp och anpassning av byggnadsvolymer samt ytor för parkering och uppställning. I det illustrerade förslaget visas önskvärd tomtuppdelning på mellan 2000-10.000 m² per tomt. Kvartersstrukturen är flexibel och möjliggör även tomter över 10.000 kvadratmeter. Mer specifik tomtuppdelning kommer att göras i samband med att området detaljplaneläggs och genomförs. Oavsett vilken verksamhet som etableras på respektive tomt bör inriktningen vara att bebyggelsen ligger relativt nära gatulinjen (cirka 10 meter) för att forma gaturummen och låta byggnaderna exponeras mot gatan. Bilparkering, fordonsuppställning och upplagsytor bör placeras i de bakre delarna av tomterna.

Även verksamheter- och kontorsbyggnader av olika slag bör ha en medveten gestaltning och belysning.

2.Småhus i skogsmiljö

Stora delar av programområdet består av skogsytor i kuperad terräng. Särskilt avser detta området söder om kraftledningen men även ett mindre område i programområdets nordvästra del. Särskilt det södra området har mycket goda förutsättningar att upplevas som ett större sammanhängande småhusområde med individuellt utformade villor anpassade efter respektive tomts förutsättningar. Likt övriga delar av området föreslås bebyggelsen ligga relativt nära gatulinjen (till exempel maximalt 6 meter) för att forma intressanta gaturum som slingrar sig fram i området och som ramas in av bebyggelse och den omkringliggande vegetationen.
Längs områdets kanter finns goda förutsättningar att placera bebyggelse och garage/biluppställning nära gatan och sedan låta bebyggelse och trädgårdar vända sig mot den sluttande sidan, i vissa lägen som souterränghus.

Flera tomter lämpar sig väl för souterränghus med hänsyn till terrängen. För dessa tomter kan byggnaderna har en mer oregelbunden placering, skräddarsydd efter tomten och förhålla sig mindre till gaturummet.
I området i söder föreslås även radhus och flerfamiljshus i de lägen där terrängen är minst kuperad. Kvarteret med flerbostadshus kan med fördel terrasseras i en övre och en undre del. Oavsett bebyggelsetyp bör så stor andel träd som möjligt bevaras för att bibehålla kvaliteten med känslan av bostadsområde i skogsmiljö.

Bild: Anders Holmberg

Mindre villa i två plan kan enkelt placeras in i en kuperad terräng.

Bild: Anders Holmberg

Souterränghus är lämpligt på flera ställen inom området för att möta den kuperade terrängen.

Lamellhus mot huvudgatan

Delområdets norra kvarter mot genomfartsgatan har en kuperad terräng och föreslås som lämplig för friliggande flerbostadshus i park/naturmiljö med gemensamma ytor (gårdsytor) mellan husen. Byggnadstypen syftar till att skapa en något högre exploatering mot huvudgatan samtidigt som naturen tar stor plats i upplevelsen av bostadsmiljö, likt övriga kvarter i detta delområde.

Området i den nordvästra delen har goda förutsättningar för att bli en bra och intressant boendemiljö. Den östra sidan föreslås som souterränghus där nedre delen av tomten vänder sig mot lokalgatan och den övre mot ett allmänt park/skogsstråk. Den västra sidan av området är starkt kuperad och präglad av det tidigare stenbrottet. Här föreslås bebyggelsen placeras nedanför sluttningen mot Rosendalsvägen. Bebyggelsen kan med fördel placeras mot sluttningen i öster med trädgård som vänder sig mot söder och Rosendalsvägen i väster.
Den norra delen av delområdet föreslås med radhus och ett mindre flerbostadshus i anslutning till områdets infart i norr.

Flerbostadshus i lamellform och souterrängutformning ger fina boendekvaliteter och är lämpligt där marken är som mest kuperad.

3.Bostadskvarter i trädgårdsstadsmiljö

Överlag inom programområdet föreslås kvarter som präglas av trädgårdsstadens principer där den mänskliga skalan och ett socialt liv prioriteras i utformningen. Stora delar av området präglas av radhuskvarter, mindre ej sammanbyggda flerbostadshuskvarter och även småhus på mindre tomter om cirka 700 kvadratmeter. Gemensamt för samtliga bostadstyper är husens placering på maximalt 6 meter från gatulinjen med förgårdsmark framför, väl avgränsad tomtmark med häckar, plank och murar. Bebyggelse och planteringar föreslås dominera gaturummet, ej parkerade bilar och garage. Parkering föreslås med fördel placerad väl indragen på tomten för småhus och radhus. För flerbostadshus föreslås markparkering gömmas inne i kvarteren alternativt avskiljt från gatan av häckar eller plank. Kvarterens inre, för samtliga bostadstyper ska upplevas som väl avgränsade och privata gårdsrum men möjlighet till sociala aktiviteter i en grön och lummig miljö.

Radhus i småskalig trädgårdsstadsmiljö.

Lokalgata med förutsättningar för en levande miljö med breda trottoarer, entréer mot gatan och bebyggelse i varierad skala.

Bild: google.ocm. Arkitekt Brunnberg & Forshed.

Bild: google.ocm. Arkitekt Brunnberg & Forshed.

Bild: google.ocm. Arkitekt Brunnberg & Forshed.

Bild: google.ocm. Arkitekt Brunnberg & Forshed.

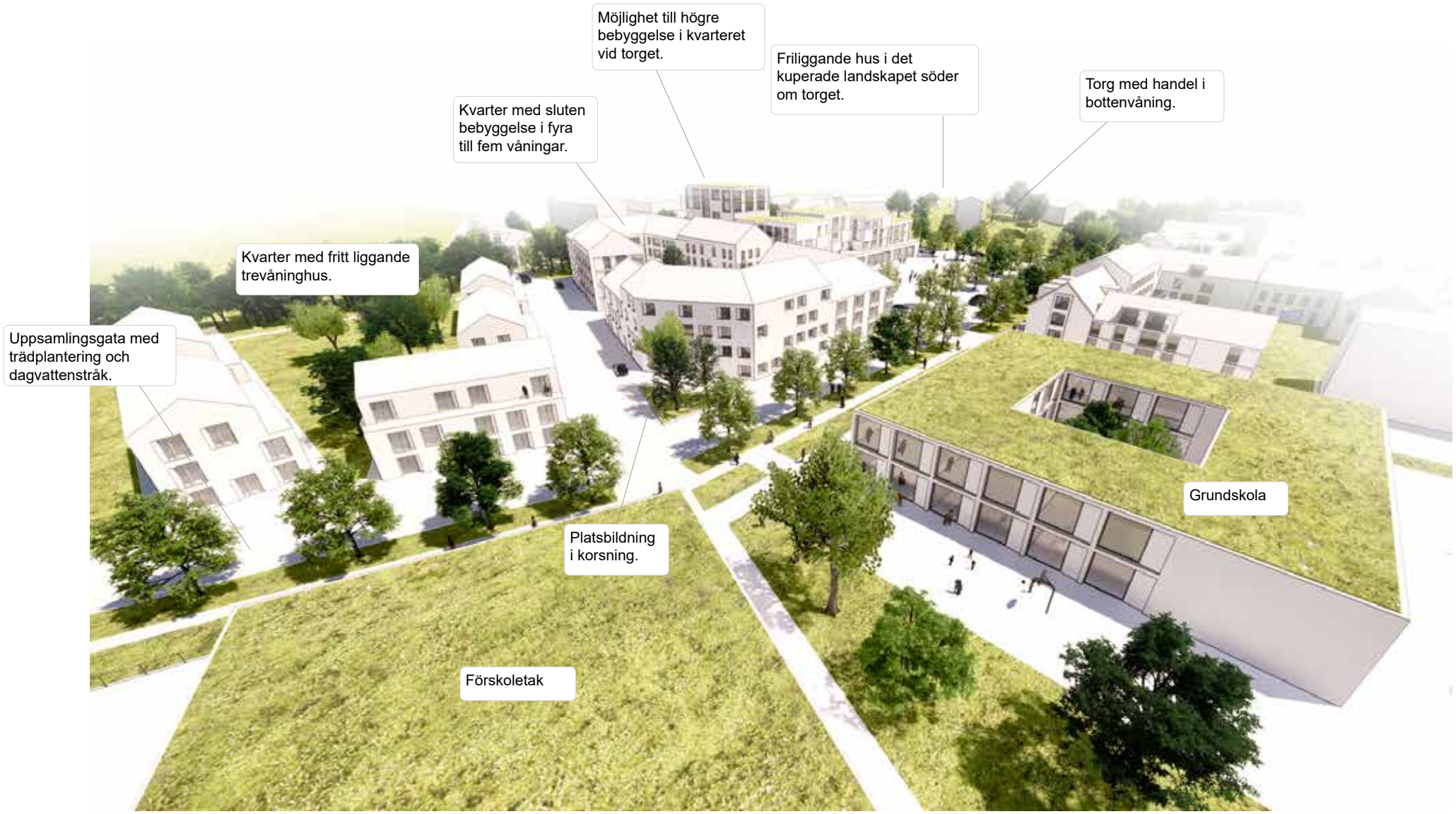
Bebyggelse med några av trädgårdsstadens principer. Småskalig bebyggelse, entréer mot gatan, förgårdsmark och hus placerade i gatulivet.

4.Centrumkvarter med flerbostadshus

Längs med genomfartsgatan och i anslutning till denna föreslås traditionella stadskvarter som är något mer slutna än övriga kvarter i området. Bebyggelsen föreslås i tre till fem våningar med möjlighet att komma upp i sex till sju våningar i några utpekade lägen. Överlag föreslås programområdet präglas av en grön trädgårdsstadskaraktär snarare än traditionella stenstadskvarter. Samtidigt finns ett behov av en högre exploateringsnivå inom området och att underlaget för aktiva gatumiljöer med handel- och service i kvarterens bottenvåningar stärks.
Kvarteren föreslås utformas relativt slutna mot genomfartsgatan vilket i kombination med trädplanteringar och trottoarer kan ge dessa delar en fin stadskaraktär med väl definierade gaturum, torg och platsbildningar. Kvarteren har väl tilltagna mått om minst 60x60 meter vilket ger utrymme för slutenhet mot gatan samtidigt som större gröna gårdar möjliggörs för de boende i flerbostadshusen. Kvarteren föreslås anpassas med släpp mellan flera av husen för att optimera ljus- och luftförhållande på gårdar och inne i lägenheterna. Parkering anordnas i första hand under mark i kvarteren vilket skapar en mer bilfri miljö och ökad tillgänglighet till de gemensamma gårdarna.

Bostadsbebyggelse i 3-5 våningar i en tät stadsstruktur.

Slutet och varierat kvarter med lokaler i husens bottenvåningar.



Kvarter med flerbostadshus och skolbyggnader. Området föreslås präglas av gröna och täta stråk med bebyggelse i tre till fem våningar med möjlighet till högre bebyggelse i några lägen. Bakom skolan syns stadsdelens torg som ramas in av slutna kvarter med handel i bottenvåningarna. Längst bak i bilden anas de friliggande lamellhusen i sluttningen upp mot småhuskvarteren i skogsmiljö.

Kvarter med friliggande bostadshus

För att öka exploateringsnivån och samtidigt behålla en grön och öppen bebyggelsekaraktär i låg skala i området föreslås ett flertal kvarter med mindre flerbostadshus med 6-8 lägenheter per byggnad. Bebyggelsen placeras, likt småhus och radhus, nära gatulinjen med större gemensamma gårdar i kvarterens inre. Denna typ av byggnader föreslås i maximalt tre våningar alternativt med sadeltak och inredd tredje våning.

Friliggande hus som formar tydliga kvarter och gaturum och samtidigt ger ljus, luft och grönska till innergårdarna.

Friliggande flerbostadshus som möter omkringliggande landskap på ett lågmält vis.

5.Området runt Jannebergs gård

Området runt Jannebergs gård har en unik karaktär inom programområdet. Området präglas av den värdefulla kulturmiljön som byggts upp runt Jannebergs gård med tillhörande ekonomibyggnader. Samtidigt har området goda förutsättningar för enstaka handelsbyggnader, besöksverksamheter och i de inre delarna även mindre inslag av bostäder med tanke på det goda kommunikationsläget och närheten till både stadskärnan och Asarum.

Inom området föreslås ett flertal av de befintliga byggnaderna att bevaras och kunna inrymmas i den nya kvartersstrukturen. Samtidigt föreslås i området större byggnadsvolymer för sällanköpshandel, en större arenabyggnad samt ett stadsdelscentrum med såväl kommunal som kommersiell service, såsom öppen förskola, frisör och pizzeria.

Utgångspunkten för gestaltningen i denna del av programområdet är att skapa förutsättningar för ett antal unika solitärbyggnader som genom sin placering skapar en variation av offentliga rum och rörelsestråk genom området. Områdets komplexa förutsättningar och behovet av större byggnadsvolymer ställer särskilda krav på gestaltning av byggnader och offentlig miljö. Som princip gäller att bryta ner större byggnadsvolymer så de upplevs som trivsamma och i en mänsklig gå-skala för de som rör sig i området. Exempelvis kan detta uppnås genom nedbrutna volymer, sadeltak, varierade material och omsorgsfullt utformade entrésituationer. Med fördel kan ny bebyggelse utformas med material och färg som skapar kontrast och lyfter fram den befintliga sten- och träbebyggelsen för Jannebergs gård och dess ekonomibyggnader.
Direkt söder om huvudinfarten till området föreslås en större arenabyggnad vilken har goda förutsättningar att bli en profilbyggnad för både området och Karlshamn som stad.

Huvudbyggnaden till Jannebergs gård föreslås bevaras och utgöra kärnan för en utveckling av parken och omkringliggande miljö med fokus på besöksverksamhet som konferenslokaler, café/ restaurang/Spa och liknande verksamheter som kan dra nytta av den gröna och kulturhistoriskt fina miljön.

Exempel på form och material som föreslås på ny bebyggelse i anslutning till de bevarade ekonomibyggnaderna runt Jannebergs gård.

Från Jannebergsvägen med Jannebergs gård och arenan i förgrunden.

Befintliga byggnader vid Jannebergs gård och nya byggnader för centrumverksamhet bildar ett torg i denna del av området.

6.Skolområden

Inom programområdet föreslås två skolområden. En tomt föreslås i området söder om kraftledningen med plats för förskolebyggnad och tillhörande utemiljö för cirka 120 barn. Området har ett strategiskt och naturnära läge centralt i delområdet med uteytor i såväl plan som mer kuperad miljö. I direkt anslutning till skoltomten ligger delområdets centrala naturpark. Dessa ytor kan med fördel samnyttjas mellan skolverksamheten och de boende under kvälls- och helgtid.

Ett större skolområde för både förskola och grundskola (f-6) föreslås i områdets norra/mellersta del. Skolområdet har ett strategiskt bra läge centralt i denna del av programområdet där huvuddelen av bostäderna finns. Området är placerat med hög tillgänglighet för samtliga trafikslag och kan framförallt nås via gång- och cykelvägar från hela stadsdelen. Mot norr och väster ligger tomten direkt mot större allmänna parkytor med föreslagna lekplatser, bollplaner, gym och andra faciliteter för lek och rekreation. Skolområdet kan samtidigt utgöra en stor tillgång som en av stadsdelens mötespunkter för alla åldrar, även under kvälls- och helgtid.

Skolgård i anslutning till park ger goda förutsättningar för samnyttjade ytor och ett effektivt markutnyttjande.

Exempel på skolbyggnad väl inpassad i naturmiljö.

Allmänna ytor

Gatumiljöer

Gatorna inom programområdet har en avgörande betydelse för upplevelsen av stadsdelen. Den övergripande intentionen är att stor del av det lokala gatunätet ska bidra till en attraktiv livsmiljö för boende och besökare i området, utöver att möjliggöra för transporter. Gatubredden för de mindre gatorna föreslås till 7 meter för blandade trafikslag. Bebyggelse föreslås generellt vara indragen tre till sex meter från gatan vilket ger goda förutsättningar för goda proportioner i upplevelsen av gaturummet. Flera av gatorna i området kan med fördel utformas som gångfartsgator med extra prioritet för gående och cyklister.

Samma intention gäller för gator runt de kvarter med något högre och mer sluten bebyggelse. Gatubredden föreslås här till 10 meter med trottoarer på sidorna och möjlighet vid behov till trädplantering och längsgående parkering. Med ett indrag på cirka 2 meter för bebyggelse från gatumarken skapas gaturum på cirka 14 meter med bebyggelse i tre till fem våningar.

Genomfartsgatan som går mellan väg 29 och Jannebergsvägen står för den betydande delen av transporter till och genom området. Gatan ska utformas med hög framkomlighet för samtliga trafikslag. Gatan föreslås ha en bredd om 20 meter med möjlighet till separat gång- och cykelväg, trottoarer för gående längs sidorna, möjlighet till dubbla trädrader och längsgående parkering mellan träden. Särskilt är sektionen anpassad för de lägen där lokaler för handel/service är tänkbart och möjlighet ska finnas till såväl bred trottoar som bil- och cykelparkering.

Torg och platser

På samma sätt som gatorna har betydelse för upplevelsen av stadsdelen fyller torg och platser samma funktion. Intentionen är att möjliggöra för ett nätverk av platsbildningar med olika funktion, skala och utformning. Beroende på delområdenas karaktär och platserna läge ges olika förutsättningar för de olika platsbildningarna. En primär mötesplats som föreslås som torg är placerad centralt i området där genomfartsgatan korsar uppsamlingsgatan som går norrut mot infarten vid Rosendalsvägen. Vid detta torg finns goda förutsättningar för lokaler för service i husens bottenvåningar som café, frisör och olika former av handel. Torgets läge har förutsättningar av bli en central och viktig mötesplats för såväl boende i stadsdelen som besökare från omgivande delar av Karlshamn. Torget bör utformas för att ge goda förutsättningar för en social och aktiv plats.

I anslutning till Jannebergs gård och föreslagen arena och stadsdelscentrum föreslås ett flertal platsbildningar för att understödja en socialt attraktiv miljö. Särskilt föreslås en plats på nuvarande gårdsplan som kan utföras som en fin platsbildning kantad av gammal och ny bebyggelse med aktiva bottenvåningar med service och kommunal verksamhet.

I anslutning till arenans entré föreslås en större entréplats som kommer att fyllas med människor vid matcher och olika arrangemang. Platsen bör utformas för att även kunna fungera

Bild: Arkitektupproret

Bild: Sydväst arkitekter

Offentliga torg- och platsbildningar blir en viktig del av områdets utveckling som gemensamma ytor och målpunkter med möjlighet till handel och service.

som en användbar och visuellt tilltalande yta när det inte är några arrangemang i arenan. Till exempel som skatepark.

I övrigt inom området finns ett antal mindre, offentliga platsbildningar inom kvarteren. Platserna kan fungera som enkla mötesplatser med sittbänkar, pocketparker, lekytor eller utegym. Eller bara utgöras av visuellt tilltalande miljöer för människor som bor och rör sig i stadsdelen.

Parker

Inom stadsdelen föreslås framförallt två parker av mer parkliknande karaktär med klippta gräsmattor och trädplanteringar. Den ena parken föreslås i områdets nordvästra del i anslutning till skolområdet. Parkens placering styrs dels av behovet av grönytor för vattenavrinning, dels av det centrala läget vilket ger både boende, elever och barn närhet till parken. Parken föreslås få en medveten utformning som dels en lummig oas i stadsdelen, dels ge utrymme för olika aktiviteter som lekplats och spontanidrott.

Den andra parken utgörs av den befintliga trädgården till Jannebergs gård. Parken/trädgården har stora värden som uppväxt äldre parkmiljö och har goda förutsättningar att bli en attraktiv grönyta i denna del av stadsdelen. Både för besökare men även för boende i närområdet.

Naturområden

Janneberg-Duverydsområdet har höga upplevelsemässiga värden som sammanhängande skogsmijö. Till viss del sparas skogsområden ut och tillgängliggörs genom befintliga och nya gångstigar. Samtliga boende i stadsdelen har en direkt närhet till skogsmiljö vilket är en stor kvalitet för området. Särskilt är det områden söder om kraftledningen som sparas ut med orörd skog. Området föreslås skötas som idag med bibehållande av skogen och iordningställande av gång- och löpslingor, grillplatser, utegym och liknande faciliteter.

Övriga naturlika områden föreslås bestå av öppen ängsmark med möjlighet till hantering av dagvatten. Dessa ytor är belägna i områdets lågpunkter och kan utgöras av såväl vistelseytor som mer vattenfyllda ytor. Överlag finns mycket goda förutsättningar i området att tillskapa gröna större sammanhängande områden för olika former av rekreation.

Områdets naturliga förutsättningar och den föreslagna utformningen ger goda förutsättningar för olika typer av park- och naturmiljöer med lekplatser, strövområden, vattenhantering och rekreation.

SOCIALA ASPEKTER

Folkhälsa

Det övergripande nationella målet för folkhälsa är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god hälsa på lika villkor för hela befolkningen. Utifrån ett planeringsperspektiv handlar målen främst om; delaktighet och inflytande i samhället, ekonomiska och sociala förutsättningar, barn och ungas uppväxtvillkor, miljöer och produkter och ökad fysisk aktivitet. Regelbunden fysisk aktivitet främjar hälsa och välbefinnande samt har en sjukdomsförebyggande effekt. Stadsplanering kan skapa förutsättningar för ett mer aktivt liv och därigenom en bättre folkhälsa. Den byggda miljöns struktur och utformning påverkar och styr människors vardagsliv och levnadsvanor.

Inom programområdet utnyttjas den befintliga naturmarken som rekreationsområde och flera gångslingor föreslås för att göra naturområdet tillgängligt och inbjudande. Därtill tillkommer utegym, löpslingor och dylikt som inbjuder till motionering och utevistelse. Den fysiska miljön som helhet utformas så att den stödjer hälsosamma val. Nya bebyggelseområden föreslås bli förhållandevis kompakta med korta avstånd sinsemellan vilket ger kortare resor då målpunkterna ligger närmare varandra vilket också gynnar promenader och cykling. För att detta ska fungera väl krävs ett gent, heltäckande och högkvalitativt nät av gångbanor och cykelbanor. Med flera platsbildningar sammanknutna av starka stråk finns också en robust offentlig miljö som är tillgänglig för aktiviteter som ökar deltagande och inflytande för kommuninvånarna.

Trygghet

Utifrån brottsförebyggande synvinkel är det angeläget att ta hänsyn till det som kallas situationell brottsprevention. Det innefattar de åtgärder som minskar antalet situationer som kan resultera i brottslighet. Det kan till exempel handla om att göra brotten svårare att utföra och att öka möjligheten för upptäckt. Generellt medför en större närvaro i området att den situationella brottsligheten hämmas.

I programmets strukturplan föredras sammanhängande stråk framför säckgator och återvändsgränder. Sammanhängande stråk bidrar till liv och rörelse och skapar förutsättningar för att befolka det offentliga rummet. Stråket mellan centrala Karlshamn och Asarum används också i större utsträckning i och med programmets genomförande. Området innehåller såväl bostäder som andra funktioner som gör att där finns både en dags- och kvällsbefolkning. Finns det människor på plats under flera tidpunkter på dygnet så ökar trygghetskänslan och minskar känslan av att området är öde och otryggt. Ny bebyggelse föreslås i stor utsträckning få entréer och fönster invid gator och platsbildningar. Finns fönster riktade mot de offentliga miljöerna ökar känslan av trygghet genom att det finns s.k. ”ögon på gatan”.

Det kan potentiellt stå en person bakom varje fönster vilket kan ha en avskräckande effekt på situationell brottslighet. På samma sätt kan en synlig entré öka tryggheten då det när som helst kan komma en person ut genom dörren eller som är på väg till den. Andra saker som kan öka tryggheten och gynna den situationella brottspreventionen är t.ex. en väl genomtänkt och gestaltad belysning, att cykelställ kan placeras invid aktiva stråk där många rör sig och att inga ”döda vinklar eller vrån” uppstår till följd av t.ex. plank.

Programmets utformning som helhet kan gynna både känslan av trygghet och den faktiska situationella brottspreventionen i området.

Jämställdhet och integration

Den föreslagna strukturen i programmet innehåller flera offentliga platser som knyts samman av sammanhängande stråk. Detta uppmuntrar till användandet av det offentliga rummet och stärker det som en arena för integration. I området föreslås flera offentliga verksamheter som alla kan verka som mötesplatser och stärka integrationen som till exempel skolmiljön. Utöver offentliga funktioner är det viktigt att det i området finns lokaler och utrymmen till föreningslivet.

En av programmets viktigaste uppgifter är att skapa ett område som stärker kopplingen mellan Asarum och centrala Karlshamn. Samtidigt ska området i sig självt inte uppfattas som otillgängligt och som en barriär. För integrationen är det viktigt att hela samhället fysiskt sitter ihop och är tydligt sammankopplat med vägar, gator, gångbanor och cykelbanor i sammanhängande stråk där bl.a. säckgator och återvändsgator undviks.
Kvinnor känner sig mer otrygga i offentliga miljöer än män medan män (framför allt unga män) utsätts för fler våldsbrott än kvinnor. Trygghet blir därför en viktig faktor för alla men extra viktig även för jämställdheten då särskilt den upplevda otryggheten är mycket skevt fördelad till kvinnors nackdel och bidrar till olika upplevelser av det offentliga rummet. Därför är det viktigt med bl.a. sammanhängande, trygga och väl befolkade stråk med genomtänkt belysning och utan onödiga vrår där det gör att gömma sig. Ofta kan problem uppstå med offentliga platser (till exempel torg, spelplaner och skejtramper) att de i mycket större utsträckning används av män och killar än av kvinnor och tjejer. Det är viktigt att offentliga platsers innehåll och gestaltning utförs av personer med kompetens att hantera det problemet så att alla känner sig lika välkomna. Kvinnor går, cyklar och åker kollektivt i högre utsträckning än män och därför är det ur en jämställdhetssynpunkt viktigt att gångbanorna, cykelbanorna och kollektivtrafiken håller en hög kvalitet.

Barn- och ungdomsperspektiv

Programområdet föreslås få flera platser som inbjuder till lek och vistelse. Därtill bevaras en stor del av det befintliga naturområdet som lämpar sig väl för både naturupplevelser och lek. Områdets blandade bebyggelse skapar förutsättningar för skapandet av

lokaler som kan användas av föreningslivet till gagn för barn och ungdomar i olika åldrar. Därtill ges även möjlighet till lokaler för kommunal verksamhet, till exempel i anslutning till Jannebergs gård. Skola och förskola föreslås uppföras i området. Med väl utformade gång- och cykelstråk kan barn redan från unga åldrar få uppleva den frihet det innebär att själv kunna gå och cykla till skolan och även till sina vänner och till andra platser i området. Att det finns gena och väl utformade gångbanor och cykelbanor i hela området är en förutsättning för att det ska fungera väl för barn och ungdomar. Detta gäller även bra kollektivtrafikförbindelser då alla fritidsaktiviteter och dylikt inte kan förväntas ligga i området eller på gång- eller cykelavstånd.

Tillgänglighet

Kvartersmark i programområdet ska beredas så att det kan användas av personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga (om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt). Också den allmänna platsmarken ska utformas med hänsyn till möjligheterna för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga att använda den.

KULTURMILJÖ

Inom programområdet utgör Jannebergs gård med tillhörande ekonomibyggnader ett område med kulturhistoriskt värde. Särskilt avser kulturmiljövärdet själva huvudbyggnaden, Jannebergs gård. Blekinge museum anser att huvudbyggnaden på Jannebergs gård är i byggnadsminnesklass, vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull och inte får förvanskas. Beskrivning av byggnaden och dess värden samt framtida inriktning beskrivs nedan.
I övrigt finns inga särskilt utpekade kulturmijövärden för bebyggeslse inom området. Fornlämningar inom området beskrivs separat i kommande avsnitt.

Jannebergs gård

Historisk beskrivning

Asarumsdalen har varit befolkad sedan stenåldern och var tidigt en genuin jordbruksbygd. Vattenkraft i Mieån och Mörrumsån samt närheten till Karlshamns hamnar lockade tidigt till sig tillverkande industrier som kvarnar och sågar som blev alternativ till jordbruket. I närheten av Mieån uppstod de första industrierna vid Janneberg och Stampen med bränneri, kvarn och tegelbruk. Jannebergs gård är uppförd under åren 1818-1819 av Bernt Olof Santesson som gav huset dess namn efter sin hustru Janna. Det har sedan uppförandet ägts och bebotts av släkten Santesson med undantag för ett tiotal år under 1940-talet då huvudbyggnaden var uthyrd till landstinget som barnhem.
Gården är placerad i den flacka delen av det bitvis kuperade landskapet och tar rygg på ett upphöjt skogsparti öster om byggnaden. Åt norr och söder bredde åkrarna ut sig. Öster om gården ledde landsvägen mellan Karlshamn och Asarum över en stenbro med valv, den så kallade Stampabron, vilken ligger strax sydöst om Jannebergs gård. Tegelbruket placerades väster om landsvägen.
Huvudbyggnaden på Jannebergs gård byggdes till och renoverades interiört i början av 1900-talet då glasverandan och tornen tillkom.

Jannebergs gård består idag, utöver huvudbyggnaden, av ett antal byggnader som sedan mitten av 1800-talet uppförs för de behov och ändamål som funnits över tid. Bland annat omfattar det ekonomibyggnader för jordbruk, bränneri, mejeri och tegelbruk.

Huvudbyggnaden till Jannebergs gård idag.

Jannebergs gård - huvudbyggnaden

Byggnaden omgärdas av en parkliknande miljö med äldre träd samt en rundel placerad mitt framför mangårdsbyggnaden. Byggnaden är byggd på mullbänk med en stomme av murad tegelsten och bjälklag av trä. Fasaderna är putsade i en gul kulör och försedda med lambrekänger, rikt utsirat sågat trä som smyckar byggnadens gavelpartier vilka också är försedda med spiror.
Ursprungligen har byggnadens sadeltak varit klätt med spån, vid ombyggnaden kring 1919 fick huset ett valsat plåttak. Idag är taket klätt med en plåt som efterliknar tegel. Byggnaden hade från början en rektangulär planform, med frontespis och huvudentré centralt placerade i den västra fasaden. Verandan var under slutet av 1800-talet öppen och hölls upp av gjutjärnspelare.
Byggnaden har sedan början av 1900-talet genomgående välbevarats både exteriört och interiört.

Historisk bild av Jannebergs gård tagen från Jannebergsvägen.

Antikvarisk bedömning

Byggnaden och miljön kring gården berättar om ett storskaligt jordbruk, en välbevarad högreståndsmiljö och industrialismens framväxt i Blekinge. Gården bidrar till att förankra platsen med dess historia och kan leva vidare sida vid sida med nytillkommen bebyggelse, som då bildar nya årsringar. Jannebergs gård har höga arkitektoniska värden då huset är välbevarat från tiden kring början av 1900-talet samt ritat av en framstående lokal arkitekt. Byggnaden innehar pedagogiska värden – genom att den förmedlar lokalhistoria, industrihistoria, personhistoria och kvinnohistoria.
Blekinge Muséums 1:e antikvarie Jimmie Juhlin, som är certifierad sakkunnig avseende kulturvärden, anser vid platsbesök den 19 januari 2020 att huvudbyggnaden på Jannebergs gård är i byggnadsminnesklass, vilket innebär att byggnaden är särskilt värdefull och inte får förvanskas.

Skick och statusbedömning

Byggnaden är i behov av restaurering. Enligt statusbedömning utförd av projektbyggarna finns ingen del av installationerna som är värda att behålla (statusbesiktning huvudbyggnad, Jannebergs gård, upprättad 2019-11-09).
På bottenvåningen förekommer puts och tapetsläpp, vilket indikerar att fukt kan ha vandrat upp i väggen. Då golvet är täckt med en plastmatta samt att huset står ouppvärmt hindras fukten från att torka ur.
Fuktmätningar utförda 19 december 2019 av Pär Jansson, byggnadsinspektör, visar relativt höga fuktvärden i sockellister och fönsterkarmar på bottenvåningen, speciellt höga

värden uppvisades vid gavlarna. På plan två och tre visade fuktmätningarna på betydligt bättre värden och allt trä verkade vara i gott skick. De höga värdena på bottenplan beror med största sannolikhet på att huset har stått ouppvärmt och med dålig ventilation. Byggnadsinspektörens bedömning är att om byggnaden värms upp och ventileras går det att få den i gott skick igen med bibehållet material i de flesta delar. Vid platsbesöket konstaterades att vi inte någonstans i byggnaden upplevde dålig lukt som skulle kunna tyda på fukt eller mögelpåväxt.

Hantering av byggnaden framöver

Idag står byggnaden tom, ingen bor längre i huset. Gällande framtida användning så bör, inför en eventuell försäljning, byggnadens användning regleras för att undvika användning som inte är förenlig med kommande förändringar inom området och för att inte heller komma i konflikt med pågående verksamhet i närområdet, ridskola/djurhållning.
Lämplig reglering kan vara planbestämmelsen C, Centrum, vilket inrymmer bland annat restaurang, kontor, museum, föreningslokal, samlingslokal, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem, hantverk och annan service.
I samband med detaljplanearbete för området får lämplig fastighet avgränsas och i detaljplanen kan byggnadens kulturmiljövärden säkras genom planbestämmelser.

Närheten till djurhållning bör inte innebära hinder för föreslagen markanvändning. Forskning har visat att allergen i huvudsak sprids kontaktvägen och inte någon längre sträcka via luft. Halterna av hästallergener snabbt sjunker med avståndet till hästar och förhärskande vindriktning är sydvästlig, vilket är till fördel i det aktuella området då stallar och ridbanor är belägna norr om byggnaden. Särskild hänsyn krävs vid känsliga miljöer som bostäder, skolor och förskolor, men en sådan användning bedöms inte aktuell för byggnaden och är inte heller förenlig med översiktsplanen. Frågan om närhet till djurhållning får hanteras vidare i kommande planarbete.

Såväl huvudbyggnaden som de övriga byggnaderna som föreslås bevaras kommer att kunna bli en tillgång i det framtida området samtidigt som den är en del av kulturmiljön runt Mieån.

De tekniska egenskapskraven vid ändring

Vid tillämpningen av de tekniska egenskapskraven är utgångspunkten att det är samma krav som gäller vid uppförande av nya byggnader som vid ändring. Vid ändring får dock kraven anpassas och avsteg från dem får göras med hänsyn till byggnadens förutsättningar och varsamhetskravet och förvanskningsförbudet, Plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 7 §. Detta medför att kraven för nya byggnader aldrig är direkt tillämpbara vid ändring av befintliga byggnader.

Det är en avgörande skillnad mellan att uppföra en ny byggnad och att ändra en befintlig. När man bygger nytt kan man fritt välja material och lösningar så att byggnaden kan antas få vissa egenskaper. När man ändrar en byggnad måste man i stället välja lösningar som utgår ifrån den befintliga byggnaden och dess kvaliteter och brister liksom redan gjorda val av material och lösningar. Vid renovering ska man tänka på att låta byggnaden,

dess egenskaper och karaktär vara utgångspunkten för åtgärderna. Utgångspunkten bör vara att begränsa ingreppen och bevara och reparera det som fungerar. Utifrån miljöaspekterna är detta oftast mer lämpligt än att riva bort en stor mängd material som sedan måste tillverkas på nytt. Genom en omsorgsfull projektering kan man ta till vara husets möjligheter att tillgodose nya funktionella krav. Därigenom kan också ingreppen ofta begränsas.

Jannebergs gård - gårdsbyggnaderna

Gårdsbebyggelsen på Janneberg ligger norr om huvudbyggnaden. Byggnaderna bildar en rektangulär planform med den stora stallbyggnaden i öster och längan med korsvirkeshus av blandad karaktär i väster. Åt norr en rektangulär ladubyggnad av trä med stående träpanel målad med falurödfärg. Stor del av byggnadsbeståndet på Jannebergs gård är byggt i tegel eller i korsvirke med tegelfyllningar.
Det var relativt vanligt att bygga uthus av tegel i högreståndsmiljöer under 1800-talet och på Janneberg har det sin naturliga förklaring i tegelbruket som hörde till gården. Vanligt i högreståndsmiljöer var också att ekonomibyggnader och mangårdsbyggnader var avskilda från varandra och att ekonomigården bildade formen av en sluten kvadrat.

I söder skärmas gårdsbildningen av arbetarbostaden som har en rektangulär planform med en sockel av tegel stående träpanel målad i gul kulör och sadeltak med de ursprungliga takkuporna bevarade. Arbetarbostaden är ursprungligen ritad av Svante Svenssons ritkontor. Ritningen är från år 1918 och visar en byggnad i nationalromantisk stil. Denna byggnad är dock mycket ombyggd och förvanskad i senare tid
Magasinsbyggnaden som ligger nordöst om huvudbyggnaden är också ritad av Svante Svenssons ritkontor. Magasinsbyggnaden som är har en sockel av natursten, fasader av stående locklistpaneler och i frontespisen åt söder liggande paneler, byggnaden är mycket välbevarad från byggnadstiden. Ritningarna från 1916 visar gröna portar, vilka nu är svarta, vissa fönster på andra våningen har satts igen och markeras nu endast av luckor. Den stora stallbyggnaden är uppförd 1908. På byggnadens gavel finns årtalet infäst på fasaden med siffror av järn, även signaturerna BS ock KS. Byggnaden har en rektangulär planform med sadeltak och är helt murad i tegel. De stora fönstren har små blyinfattade glasrutor och gjutna fönsterbänkar. Byggnaden är försedd med stora träportar.
Från 1800-talets början och fram till 1900-talets början fanns bränneri på gården. Bränneriet låg öster om gårdsbildningen mot Jannebergsvägen. Byggnaden var av korsvirke med tegelfyllnad. Produktionen under 1900-talets början var omkring 300 000 liter råsprit/år som levererades till L O Smiths spritfabrik. År 1939 uppfördes en transformatorstation i anslutning till bränneriet och mangårdsbyggnaden. Transformatorstationen fungerade även som pumphus.

Vid Jannebergs gård fanns även potatiskällare, stall, spannmålsmagasin, vedbodar, stall för hästar och oxar, svin- och hönsbod samt slöjd- och mangelbod Janneberg utgör ett småindustriområde och en lantgård med högreståndskaraktär

med många olika beståndsdelar och byggnader. Relationen mellan mangårdsbyggnaden tillhörande gårds och industribyggnader ger en ytterligare dimension i miljöns kulturhistoriska kontext. Helhetsmiljön är överskådlig och lättförstådd. Byggnader och delar av miljön är av varierande stil och ålder vilket ger en mångsidig kulturmiljö med historiskt djup.

Källor:
Riksarkivet, brandförsäkringar nr 26601-26650, Janneberg 1881
Vattenanknutna kulturmiljöer vid Mieån, Länstyrelsen 2015

Stallbyggnader och gårdsplan runt Jannebergs gård.

Fornlämningar

Inom programområdet finns flera fornlämningar. Vid Mieån finns en övrig kulturhistorisk lämning RAÄ-nummer: Asarum 39:1 som är en stenvalvsbro. Vid Jannebergs gård finns en fornlämning RAÄ-nummer: Asarum 37:1 som utgörs av en svartmålad milstolpe i gjutjärn. Vid kraftledningen finns en möjlig fornlämning RAÄ-nummer: Asarum 582 som består av en torplämning. I programområdets nordvästra del utmed Rosendalsvägen finns ett lite större område med en övrig kulturhistorisk lämning RAÄ-nummer Asarum 526 av ett stenbrott bestående av minst 30 täktgropar, ca 30 skrotstenshögar och flera brottytor i jordfasta stenblock.

Enligt kulturmiljölagens 2 kap. 6 § (2013:548) är det förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen ”rubba”, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Stenvalvsbron och milstolpen bedöms inte beröras av programmets genomförande. I planprogrammet prövas om det är möjligt att uppföra nya bostäder på den plats där lämningen av stenbrottet ligger. Detta görs antingen genom att ny bebyggelse i första hand anpassar sig efter lämningens utbredning eller i andra hand att en arkeologisk slutdokumentation görs och att lämningen tas bort. För dessa åtgärder krävs mer ingående studier i detaljplaneskedet. Torplämningens exakta utbredning måste utredas närmare för att kunna avgöra om den påverkas av programmets genomförande. I det fall torplämningen påverkas ska ny bebyggelse i första hand anpassas efter den och i andra hand slutdokumenteras och tas bort.

Eventuella övriga fynd i samband med anläggningsarbeten inom programområdet ska omgående anmälas till länsstyrelsen enligt bestämmelserna i kulturmiljölagen.

Fornlämningar inom programområdet.

TRAFIK

Generellt

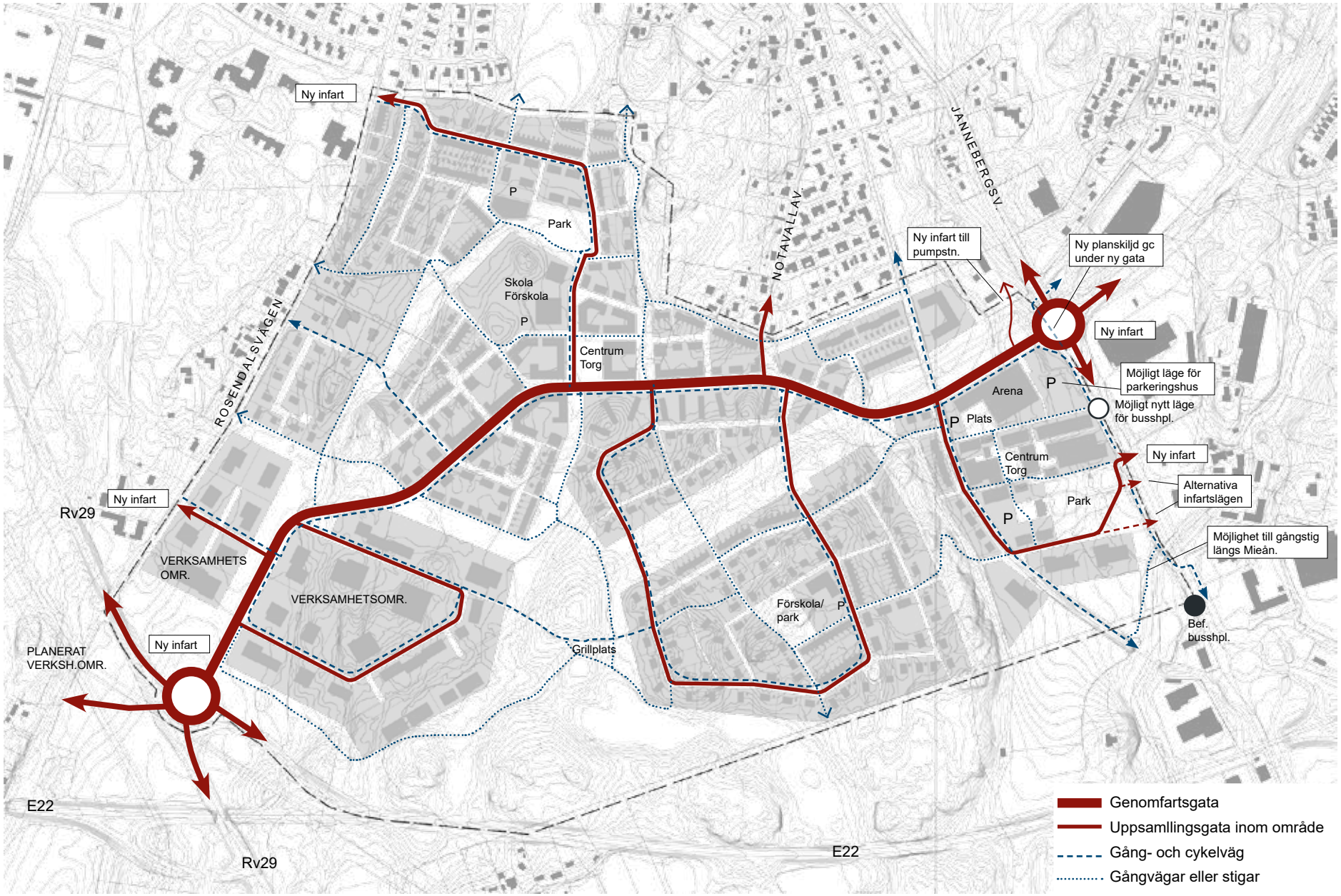
Sammanfattningsvis byggs gatustrukturen i området upp av en central genomfartsgata mellan Jannebergsvägen och väg 29. Från genomfartsgatan ansluter uppsamlingsgator till respektive delområde. Mot dessa uppsamlingsgator kopplas sedan det mer finmaskiga nätet av mindre lokala gator samt gång- och cykelvägar.
Längs genomfartsgatan, uppsamlingsgatorna och i verksamhetsområdet föreslås separat gång- och cykelbana. Inom det mer finmaskiga lokalnätet föreslås blandtrafik med särskilt markerade gångytor eller upphöjda trottoarer. Mellan de olika delområdena föreslås separata gång- och cykelbanor för att binda ihop området för gående och cyklister. Därutöver föreslås gångvägar och stigar mellan bebyggelseområden och inom park, - natur- och skogsområden. Beroende på var dessa gångvägar är placerade kan de ha olika bredd och utformning. På vissa ställen asfalterade och på vissa ställen som enkla grusstigar.

All parkering föreslås hanteras inom kvartersmark. För radhuskvarter genom gemensam markparkering eller parkering i anslutning till varje bostad. För flerbostadshus som underjordiska garage i de tätast exploaterade kvarteren och som markparkering eller i underjordiskt garage för de kvarter med friliggande flerbostadshus.
Inom bostads- och centrumkvarteren föreslås generellt besöksparkering längsgående på de bredare lokalgatorna samt på allmän yta på vissa ställen inom området.
I främst den östra delen, mot Jannebergsvägen, är behovet av besöksparkering större med tanke på föreslagen handel, stadsdelscentrum och arena. I programförslaget har ytor avsatts för markparkering i detta delområde samt yta för parkeringshus i anslutning till arenan om behov av detta skulle uppstå.
I den mellersta delen, i anslutning till föreslaget torg där handel i husens bottenvåningar är möjlig, föreslås besöksparkering lösas längsgående på gator samt i de underjordiska garage som föreslås i bostads/centrumkvarteren.

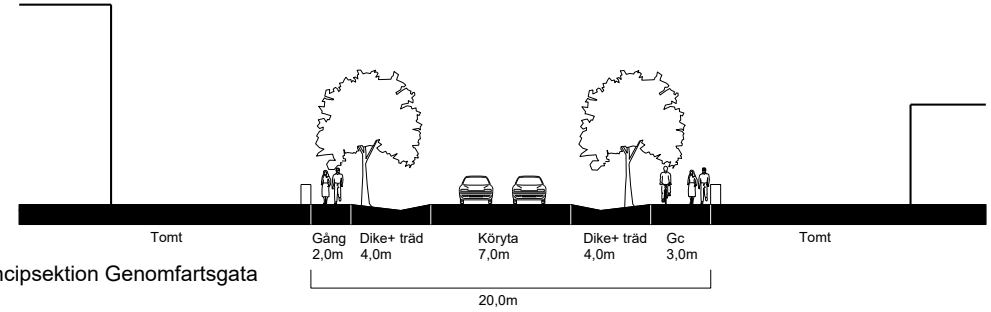
Ingångsvärden för trafikbedömningen

En stor del av underlaget till trafikanalyserna hämtas från *”Trafik- & Bullerutredning Janneberg & Strömma*, WSP 2019-05-24”. I utredningen redovisas bland annat trafiksiffror för nuläget och framräknade trafikmängder för 2040. De senare bygger på trafikalstringsberäkningar för omgivande utvecklingsområden, där Janneberg är ett av områdena. Dock baseras det på tidigare planeringsinriktning med huvuddelen verksamheter/handel inom Jannebergsområdet. I utredningen analyseras även hur omgivande områden kan anslutas till Jannebergsvägen. Trafikmängderna i figur 1 är hämtade från WSP:s utredning. Bedömningen är att underlaget och dimensionering av cirkulationsplats mot Jannebergsvägen är tillämpbart även för nu aktuellt planering för huvuddelen bostäder i området.

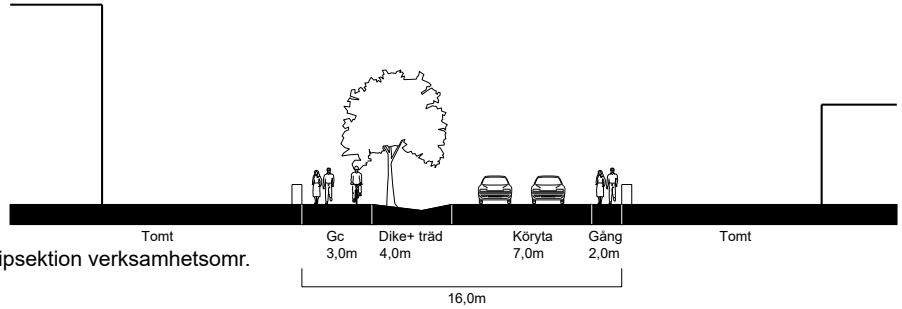
Riksväg 29 tillhör det utpekade funktionella vägnätet. På avsnittet närmast norr om E22 (förbi programområdets västra del), något



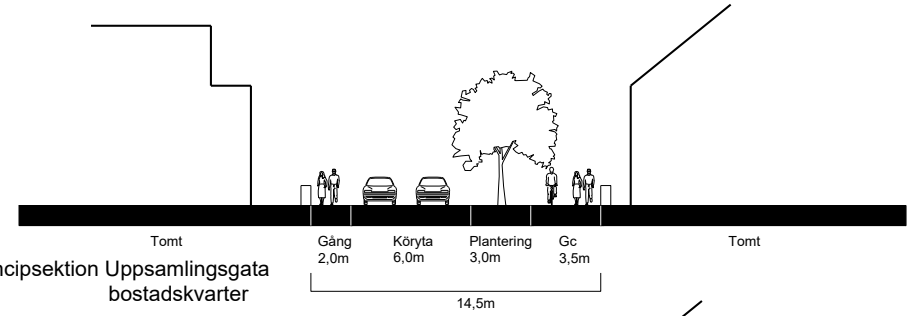
Inom området föreslås en ny genomfartsgata med nya infarter som förbinder Jannerbergsvägen och väg 29. Från genomfartsgatan går uppsamlingsgator inom respektive delområde. Separata gång- och cykelvägar syns som streckade blå linjer och ett tänkbart gångnät som prickade blå linjer.



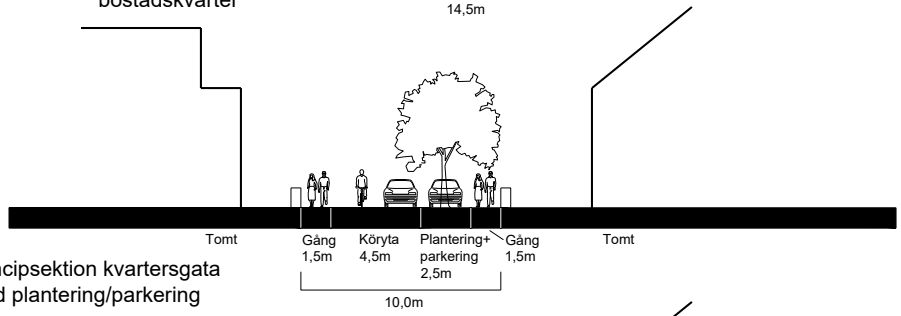
Principsektion Genomfartsgata



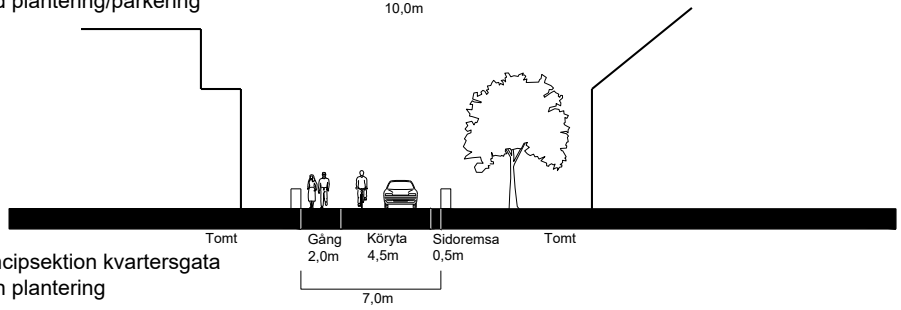
Principsektion verksamhetsomr.



Principsektion Uppsamlingsgata bostadskvarter



Principsektion kvartersgata med plantering/parkering



Principsektion kvartersgata utan plantering

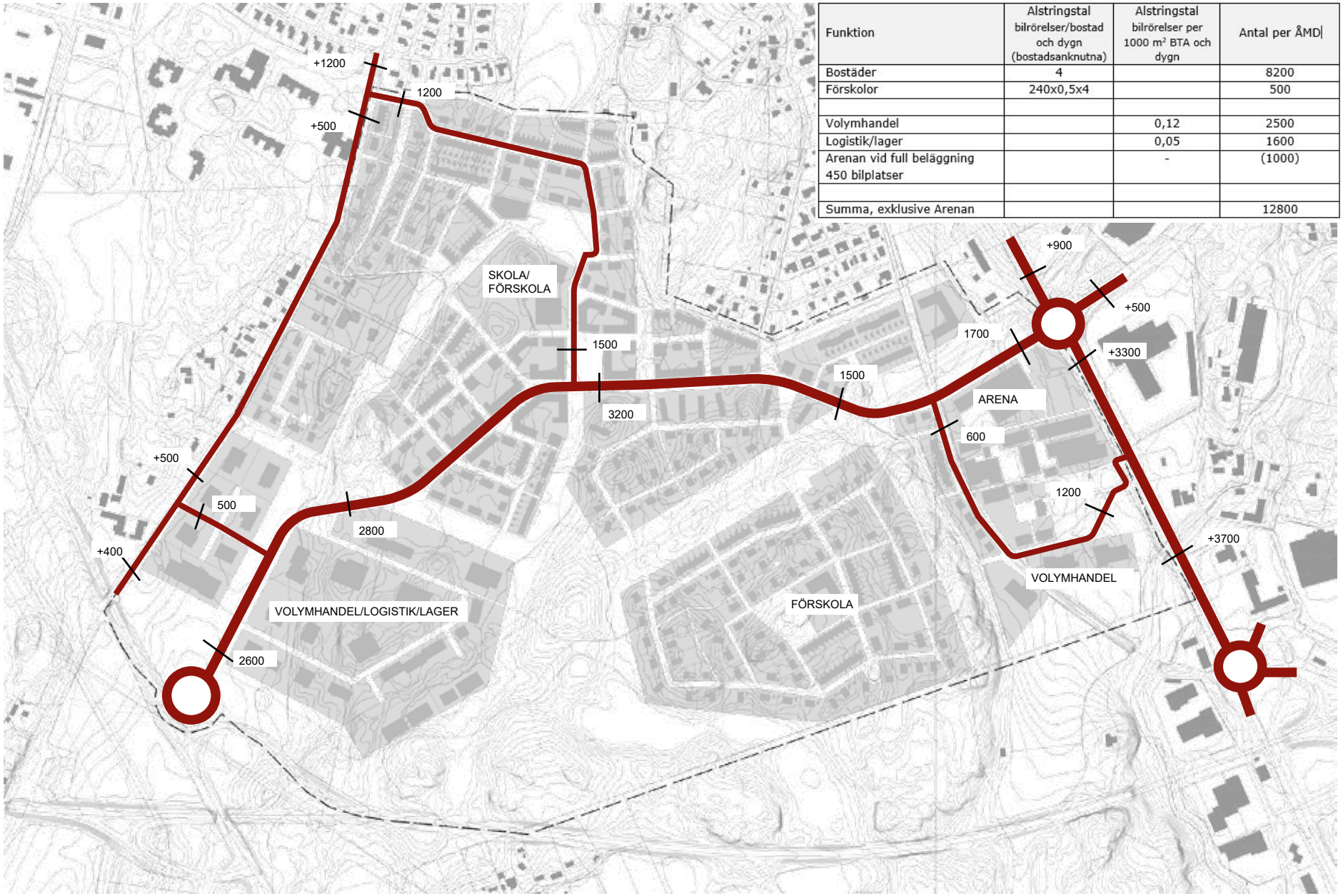
söder om Giselbergsvägen, uppgick trafikmängden år 2018 till 5270 bilar per årsmedeldygn (ÅMD, varav 14 % är lastbilar. Längre norrut är flödet något högre, 5480 bilar per ÅMD.

Giselbergsvägen ansluter från väster till väg 29 i en trevägskorsning och servar bland annat Duverydsområdet väster om väg 29 samt fungerar som genväg till Mörrums bruk. Totala trafiken uppgick 2016 till 390 bilar per ÅMD, varav 130 var lastbilar, ungefär 1/3.

Planansökan finns hos kommunen för området väster om väg 29. Ansökan avser en detaljplan med syfte att utveckla ett verksamhetsområde genom att möjliggöra handel, kontor, drivmedelsförsäljning, restaurang och verksamheter. Området föreslås kunna ansluta till väg 29 i nära anslutning till avfarten till väg E22.

Trafikens fördelning

Det finns inte någon lokal trafikprognos upprättad för hur biltrafiken fördelar sig runt området. Med stöd av resvaneundersökningen för sydöstra Sverige, Trafikverket 2012, har ett antagande gjorts att biltrafiken till stor del söker sig mot Jannebergvägen för vidare färd mot de centrala delarna av Karlshamn, E22 och norrut mot Asarum. Antagandet leder till att trafikmängden kan uppgå till cirka 6000 bilar per ÅMD där huvudgatan ansluter till cirkulationsplatsen vid Jannebergsvägen, 1500 bilar på anslutningen mot Jannebergsvägen längre söderut (för verksamheter) och 5000 bilar där huvudgatan ansluter till den föreslagna nya cirkulationsplatsen vid väg 29. Mitt i området kan trafikmängden på huvudgatan uppgå till 3000 bilar per ÅMD.



Funktion	Alstringstal bilrörelser/bostad och dygn (bostadsanknutna)	Alstringstal bilrörelser per 1000 m² BTA och dygn	Antal per ÅMD
Bostäder	4		8200
Förskolor	240x0,5x4		500
Volymhandel		0,12	2500
Logistik/lager		0,05	1600
Arenan vid full beläggning 450 bilplatser		-	(1000)
Summa, exklusive Arenan			12800

Trafikens fördelning och alstringstal inom området.

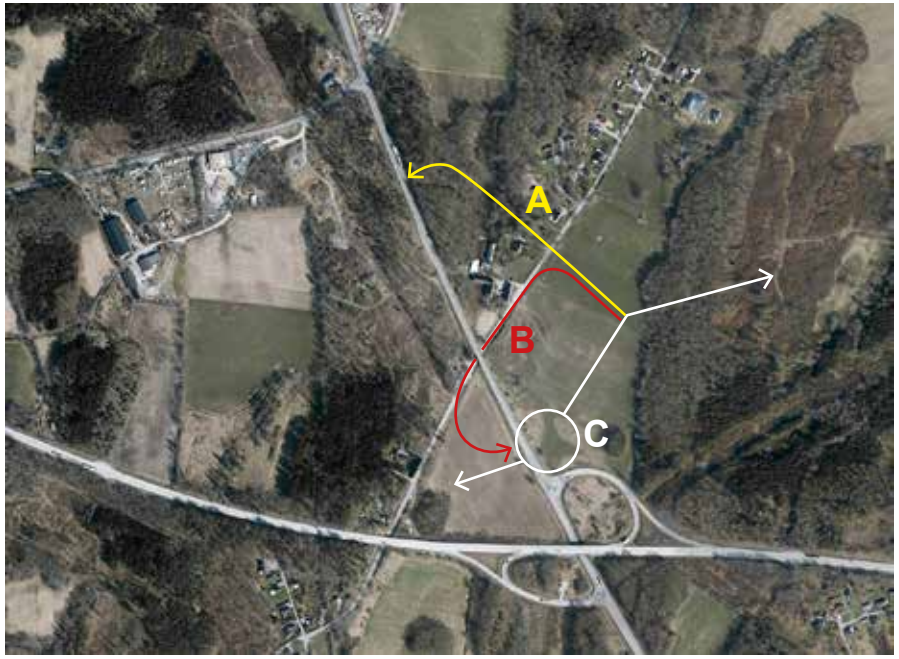
Anslutning mot riksväg 29

Översiktsplanen pekar ut behovet av en ny väg mellan Jannebergsvägen och Rv29. Förutom att skapa tillgänglighet till Janneberg-Duverydsområdet ska förbindelsen avlasta Jannebergsvägen. Vägen har därför både en lokal och övergripande funktion i det framtida biltrafiknätet.

Tre alternativa sträckningar har prövats för anslutningen mot väg 29. Alternativ A är att ansluta med en trevägskorsning mot väg 29 minst 120 meter (enligt VGU) från nuvarande trevägskorsning mot Giselbergsvägen för att ge utrymme för separata svängfält för avsvängande trafik. Denna koppling skulle ge möjlighet att ansluta Verkstadsvägen till den nya vägen från Jannebergsområdet. För en optimal anslutning krävs att mark tas i anspråk väster om Rosendalsvägen. Det som främst talar mot detta alternativ är att det hamnar för långt norrut och att det inte skulle bli någon avlastningseffekt på Jannebergsvägen. Duverydsområdet skulle fortsatt ha anslutning likt dagens situation från norr. Beroende på alternativets sträckning påverkas befintlig bebyggelse genom buller och eventuellt rivning av byggnader.

Alternativ B innebär en anslutning till Rosendalsvägen för vidare koppling söderut och planskiljt under väg 29 för att sedan ansluta från väster. Anslutningen bedöms som mindre optimal med hänsyn till frihöjd i planskiljdheten under väg 29. Marken under väg 29 skulle behöva sänkas rejält för att få till tillräcklig fordonshöjd. Detta skulle kunna få påverkan på vattnets avrinning i denna del av området. Kopplingen till nytt verksamhetsområde väster om väg 29 skulle bli god men anslutning till programområdet skulle bli mindre optimal då det blir längre och svårare att ta sig från huvudvägnätet och in i området, vilket skulle motverka avlastningseffekten på Jannebergsvägen.

Alternativ C är det alternativ som sammantaget ger den bästa lösningen för både Janneberg-Duverydsområdet och Duveryd och förespråkas i programförslaget. Trafiken på Rv29 når idag ramperna på norra sidan av E22 via en trevägskorsning. Ombyggnad till cirkulationsplats vid ramperna skulle ge utrymme för en ny anslutning likt cirkulationsplatsen i korsningen mellan Jannebergsvägen och Strömmavägen. En sådan lösning ger



Alternativa anslutningar mot väg 29 som prövats. Alternativ C är det förespråkade alternativet som programförslaget tar utgångspunkt i.

god tillgänglighet till Jannebergsområdet från det övergripande regionala vägnätet och skapar också möjligheter att avlasta Jannebergsvägen. Det finns också goda möjligheter att koppla ihop Rosendalsvägen med den nya gatan genom Janneberg, vilket skapar ny tillgänglighet för befintlig bebyggelse längs Rosendalsvägen och i viss mån även utmed Offerkällevägen längre norrut.
Området Duveryd väster om Rv29 kan också anslutas till cirkulationsplatsen. Det leder till en cirkulationsplats med fem anslutningar, vilket innebär att cirkulationsplatsen bör ha radie på minst 45 meter som ger tillräckligt utrymme för fem anslutningar.

För samtliga tre alternativ innebär det bullerpåverkan på ett fåtal befintliga fastigheter väster om Rosendalsvägen. Särskilt avser detta Alternativ A och B. Även i programmet föreslagen bostadsbebyggelse skulle bli mer bullerutsatt i Alternativ A och B jämfört med Alternativ C.

Anslutningar mot Jannebergsvägen

En ny anslutning till Janneberg-Duverydsområdet har studerats i tidigare utredning, framtagen av i WSP. Läget vid cirkulationsplatsen är nära nog optimalt för att få så god avlastning som möjligt på Jannebergsvägen. Den nya förbindelsen ger med detta läge möjlighet att förmedla trafik från både Mejerivägen och Korpadalsvägen mot målpunkter i väster. Därmed också en god avlastningspotential.

Befintlig cykelväg längs Jannebergsvägens västra sida passerar planskilt under vägen och för att sedan fortsätta norrut längs Jannebergsvägens östra sida. Vägen samnyttjas också som anslutningsväg till pumpstationen vidare norrut. Vägen kommer att behöva läggas om något för att passera planskilt (under) ny anslutning av huvudgata mot Jannebergsområdet. Cykelvägen kommer också att anslutas till ny cykelväg längs huvudgatan och leda vidare västerut mot Banvallens cykelväg och vidare koppling mot centrala staden söderut och bostäder med mera norrut.
WSP:s utredning föreslår att cirkulationsplatsen görs tvåfältig. Med denna utformning blir de av WSP beräknade belastningarna som mest 0,53 (på södra sidan). Det finns då utrymme kvar för den i programförslaget något högre trafikalstringen inom Jannebergsområdet som inriktningen mot bostadsutbyggnad innebär.

Söderut längs Jannebergsvägen, vid nuvarande infart, föreslås en ny anslutning via dagens park mot planerade verksamhetskvarter och nuvarande Banvallen. Alternativa anslutningar som föreslås är en ny trevägskorsning längre söderut längs Jannebergsvägen eller via den tidigare huvudentrén mot Jannebergs gård.

Kollektivtrafik

Kommunen har i dagsläget ingen egen stadsbusstrafik. Kollektivtrafiken består, förutom tåg, av regionala busslinjer. Längs Jannebergsvägen går två regionala linjer med 3-4 bussar per timme under dagtid samt ett par busslinjer med enstaka turer. Busslinjerna har väletablerade och rimligt raka linjesträckningar. Bedömningen är därför att utifrån resandeunderlaget som förslaget ger, kan ingen linje motivera att på ett naturligt sätt ledas genom området.

Programområdet får dock efter full utbyggnad ganska stort underlag (cirka 2000 bostäder), vilket skulle kunna motivera en lokal busslinje. Översiktliga beräkningar tyder dock på att underlaget blir för litet. Förutsättningarna kan dock förändras framöver. Det finns även alternativ till traditionell linjetrafik, exempelvis någon form av anropsstyrd trafik, där busstrafiken går i viss sträckning med fasta hållplatser eller friare sträckning. Gemensamt är att resenären måste anmäla sitt resbehov, annars kommer det ingen buss. En sådan linje, eller rentav en reguljär busslinje, skulle kunna gå längs den centrala huvudgatan och på sikt kopplas till utvecklingsområden vid Stilleryd som redovisas i översiktsplanen.

Östra delen av planområdet kan nå befintliga hållplatser inom cirka 500 meter gångavstånd. Den västra delen förutsätter ny linje eller omläggning av befintlig linje. Kombinationen cykel och buss gör det dock möjligt att nå de befintliga linjerna, vilket förutsätter att cykelnätet dras på ett sådant sätt att kombinationen blir attraktiv. Kombinationen blir troligen främst attraktiv för pendling till omgivande orter.
Förslaget visar på en möjlig flytt av busshållplatsen norrut cirka 300-350 meter längs Jannebergsvägen för att hamna närmare stadsdelscentrum, arena med mera.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Dagvatten och skyfallshantering

Områdets kuperade terräng i kombination med stora delar hårdgjord yta gör att stora krav behöver ställas på dagvatten- och skyfallshantering. Intentionen är att såväl dagvattenlösning som skyfallslösningar ska ske integrerat i den föreslagna utbyggnadsstrukturen. Generellt sker detta genom att föreslagen kvartersstruktur i stora delar tar utgångpunkt i områdets lågpunkter och befintliga avrinningsvägar. Till exempel är parker, naturstråk och platsbildningar placerade i områdets lågpunkter. Överlag är inriktningen att programområdets vattenhantering ska samnyttjas med ytor för rekreation och lek och bli ett inslag i miljön som stärker en positiv upplevelse av stadsdelen. Nedan och på kartbild på följande sida beskrivs hur vattnet inom område är tänkt att hanteras samt vilka möjligheter och utmaningar detta ger i det fortsatta detaljplanearbetet.

Markavvattningsföretag

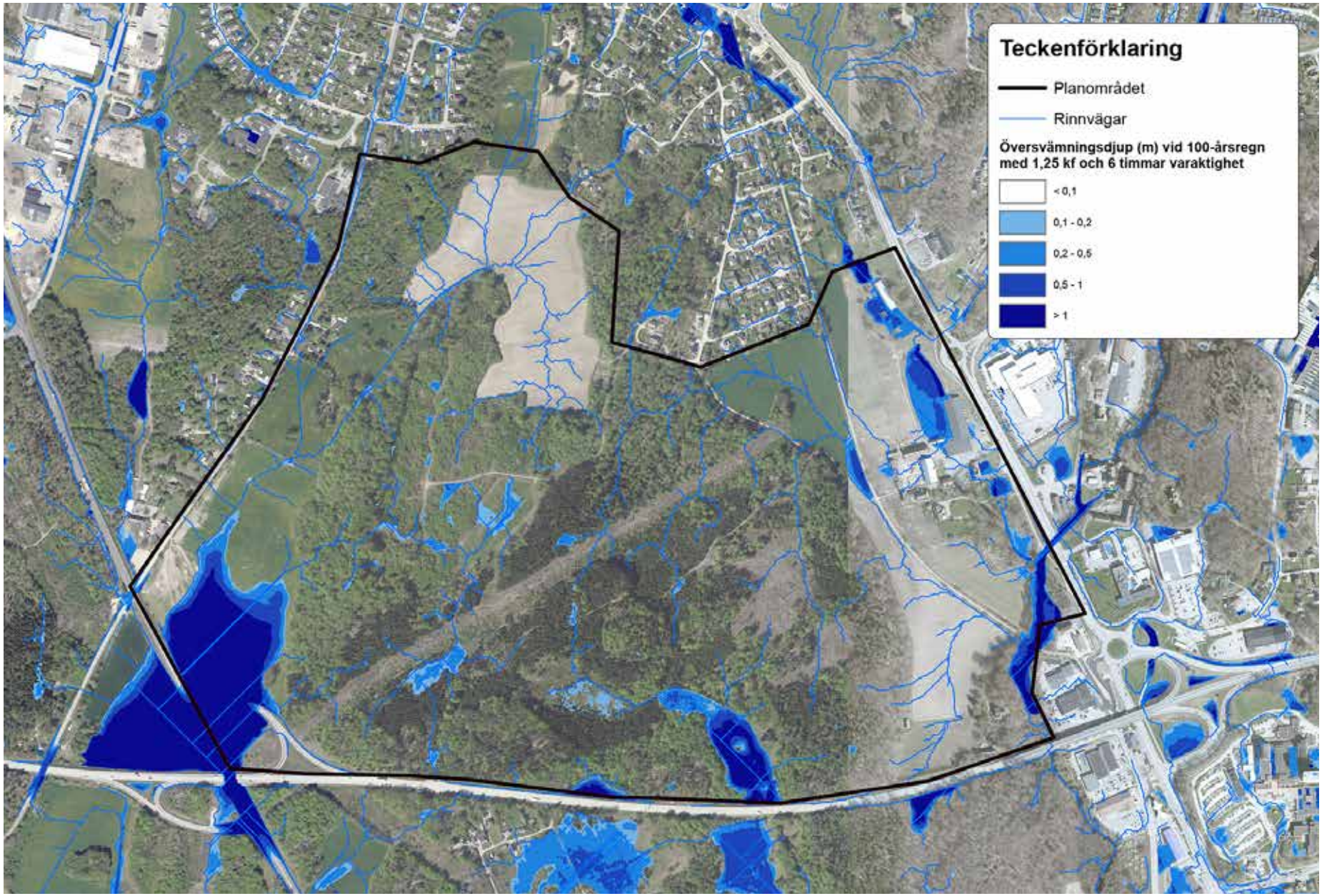
Planen berörs av ett dikningsföretag, Duveryd år 1945. Duveryds dikningsföretag år 1945 består av en ledning som mynnar ut i ett dike. Längre söderut leder markavvattningssystemet till Stilleryds hamn och sedan till havet.
I planområdet finns även annan markavvattning i form av dräneringsledningar och öppna diken. Området delas i två delavrinningsområden, ett som leder till en lågpunkt i sydväst och ett som leder till Mieån i sydost.

Miljökvalitetsnorm (MKN)

MKN för Mieån: Östersjön – Långasjön är god kemisk status och måttlig ekologisk status. Undantagsämnena bromerade difenyleter och kvicksilver uppnår ej god ytvattenstatus. Morfologiskt tillstånd i vattendraget är otillfredställande. God ekologisk status gäller för år 2021.
Dikningsföretaget mynnar i Östersjön där MKN för Stärnö Sandvik gäller. Vattenförekomsten uppnår måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Totalmängd fosfor är otillfredställande. Undantagsämnena bromerade difenyleter och kvicksilver uppnår ej god ytvattenstatus. God ekologisk status gäller för år 2027. Med föreslagna och översiktliga principer för dagvattenhanteringen bedöms miljökvalitetsnormen inte påverkas negativt.

Dagvattenhantering

Dagvatten föreslås avledas från området med en kombination av öppna system och ledningssystem. Miljökvalitetsnormerna och kommunens dagvattenpolicy kräver att dagvattnet ska renas så att påverkan på recipienterna inte försämras. Detta görs till exempel genom att vattnet från gator och andra hårdgjorda ytor får rinna genom till exempel ett dike innan det leds ner i ledningssystemet. Rening sker också i öppna fördröjningsmagasin, i krossfyllda diken eller i underjordiska magasin.
Eftersom utloppsflödet i västra delen av området begränsas av kapaciteten i det befintliga markavvattningssystemet behöver dagvattnet fördröjas. Även för den östra delen behöver dagvattnet fördröjas främst för att vattnet ska renas innan utloppet i ån. Erforderliga fördröjningsvolymer för exploaterade ytor har räknats fram för ett 10-årsregn med klimatfaktor.



Befintliga lågpunkter och rinnvägar inom och i anslutning till programområdet.

Dagvattenhantering med rinnvägar (blå pilar), särskilda lågpunkter med ungefärliga ytbehov (blå cirklar), särskilda ytor för skyfallshantering (blå fyllda cirklar) samt område utanför bebyggelsen där fördröjningsytor och avskärande diken krävs (Blå polygoner).

Skyfallshantering

Skyfallet leds via de öppna dagvattensystemen och till viss del på gatorna till öppna dagvattenmagasin och till ytor som tillåts översvämmas. Vid fortsatt höjdsättning av gatunätet är detta extra viktigt att ta hänsyn till. I västra delen av området kommer den största delen av området samlas i sydvästra hörnet, mot väg 29 och trafikplatsen. Översvämningsbara ytor måste finnas där för att inte vägarna och den planerade exploateringen ska skadas vid skyfall.
Från västra delen av området kan skyfallet endast avtappas och ledas bort genom markavvattningsföretaget då hela sydvästra hörnet på området är en instängd lågpunkt som inte medger att vattnet ”tippar över kanten” och rinner ut ur området naturligt.

Analys av planförslaget, dagvatten och skyfallshantering

En övergripande vattendelare går centralt genom området i nordsydlig riktning. Större delarna av de västra områdena avvattnas mot ett centralt planerat lågstråk som mynnar ut i planområdets sydvästra del, vid planerad infart.
Strukturen är anpassad för möjliggörande av öppna ytor för dagvattenhantering, huvudsakligen naturligt placerade i områdets lågpunkter i kombination med öppna park-, torg- eller naturytor.

Mot angränsande områden behöver avskärande stråk läggas in längs planområdesgränsen så att vattnet inte rinner in på planerade tomter. Genom gator eller öppna ytor kan vattnet samtidigt ledas in i området och ansluta till områdets dagvattensystem. Vid norra gränsen finns ett befintligt lågstråk som idag leder till lågpunkten i sydvästra delen av området. Lågstråket måste beaktas vid planerad utbyggnad för att inte försämra översvämningssituationen för befintliga områden.

Den sydvästra delen av området, vid infarten, är särskilt problematisk. Preliminärt finns tillräckligt med öppna ytor avsatta i programförslaget för att hantera ett 10-årsregn. Ytbehov som illustreras visar dock bara behovet av fördröjning av vattnet från programområdet. Samtidigt kommer vatten från omkringliggande områden som kommer att behöva fördröjas i denna lågpunkt eftersom trumman under väg 29 har begränsad kapacitet.
Ett alternativ för att minska ytbehovet för fördröjning är att utöka trummans kapacitet. Då behöver trummans kapacitet öka hela vägen till recipienten, det vill säga Stillerydshamnen. Vid ett sådant alternativ måste översvämningsrisken vid ökat flöde nedströms kontrolleras. Av betydelse för detta alternativ är den påverkan som planerat verksamhetsområde väster om väg 29 kommer ha på programområdet. Samtidigt kan den valda lösningen inom programområdet påverka möjligheten att exploatera delar av området väster om väg 29. Alternativen och dess konsekvenser har inte uttretts i samband med detta planprogram men bör bli aktuellt när den första detaljplanen tas fram för denna del.

Bostadsområdet söder om kraftledningen är ett delvis instängt område och avrinningen från området är helt beroende av hur detta delområde höjdsätts. Flera lösningar finns men det är i detta skede svårt att precisera avrinningen. Fortsatt arbete behövs för att mer specifikt studera var fördröjningsytor ska placeras i

förhållande till höjdsatt gatunät och vilka tomter som kommer att bli aktuella inom området.

Vatten från området under kraftledningen och norr därom rinner mot väster och mot korsningen mellan genomfartsgatan och Banvallen. I detta läge blir det särskilt viktigt att korsningen ligger tillräckligt högt för att hindra vattnet från att rinna öster om Banvallen. Banvallen kan inte sänkas på grund av spillvattenledningen som ligger i vallen. Istället bör Banvallen kunna fungera som en sarg och leda vattnet söderut mot Mieån. Längs Banvallens västra sida föreslås ett smalt dagvattenstråk och mellan planerade bostäder mellan vallen och höjdpartiet i väster föreslås avskärande diken för att hindra vattnet från att rinna in i bostadskvarteren.

Vatten och avlopp

Programområdet saknar idag anslutningar. En pumpstation finns i områdets nordöstra del. Programområdet avses försörjas via det kommunala vatten- och avloppsnätet. Utbyggnad sker preliminärt från befintliga vatten- och avloppsledningar i kringliggande områden. Kapaciteten i ledningsnätet behöver ses över i samband med att området börjar att detaljplaneras.

Värmeförsörjning

Karlshamns energis befintliga fjärrvärmeområde finns i angränsande områden vilket skulle kunna ge möjligheter att använda det för byggnadernas värmebehov men frågan behöver utredas närmare. Annars sker uppvärmning med individuella lösningar.

Elförsörjning

Inom området har E.ON ett lokalt elnät ut mot Rosendalsvägen som består av markförlagda låg- och mellanspänningskablar och en luftledning för lågspänning. Området kommer att kunna elförsörjas via befintligt nät. Nya transformatorstationer kommer att behöva anläggas i takt med att området detaljplaneras.

Programförslaget berör även E.ONs regionala luftledningar 130kV Horsaryd-Djupafors och 50kV Horsaryd-Asarum, som går på gemensamma stolpar. Avseende dessa ledningar, se beskrivning i avsnittet *Störningar och riskfaktorer – Kraftledning*.

Elektronisk kommunikation

Programområdet bedöms kunna anslutas till befintligt fibernät.

Avfallshantering

Avfallshanteringen kommer att skötas av Västblekinge Miljö AB (VMAB), ett bolag som ägs av Karlshamns, Olofströms och Sölvesborgs kommuner. Avfallshanteringen kommer att följa de senast etablerade systemen och de policies som finns framtagna när det blir aktuellt att detaljplanelägga respektive delområde. Olika system är tänkbara inom olika delar av området som består av både flerbostadshus, radhus och friliggande småhus.

STÖRNINGAR OCH RISKFAKTORER

Elektrisk kraftledning

Programförslaget berör E.ONs regionala luftledningar 130kV Horsaryd-Djupafors och 50kV Horsaryd-Asarum, som går på gemensamma stolpar, därutöver har E.ON även ett lokalt elnät ut mot Rosendalsvägen som består av markförlagda låg- och mellanspänningskablar och en luftledning för lågspänning.

Avståndet från regional luftledning till fastighet för bostadsändamål är minst 20 meter från respektive sida om ledningen. Bostadsbebyggelse i programförslaget föreslås med ett minsta avstånd på cirka 40 meter till luftledningar vilket kommer att kunna regleras i kommande detaljplaner.
För verksamhetsområde föreslås byggnadsfritt område på minst 20 meter från luftledning. Nyttjande av marken under ledning och invid stolpar kommer att följa de riktlinjer som beskrivs nedan och regleras i de avtal som kommer att skrivas mellan kommunen och E.ON.

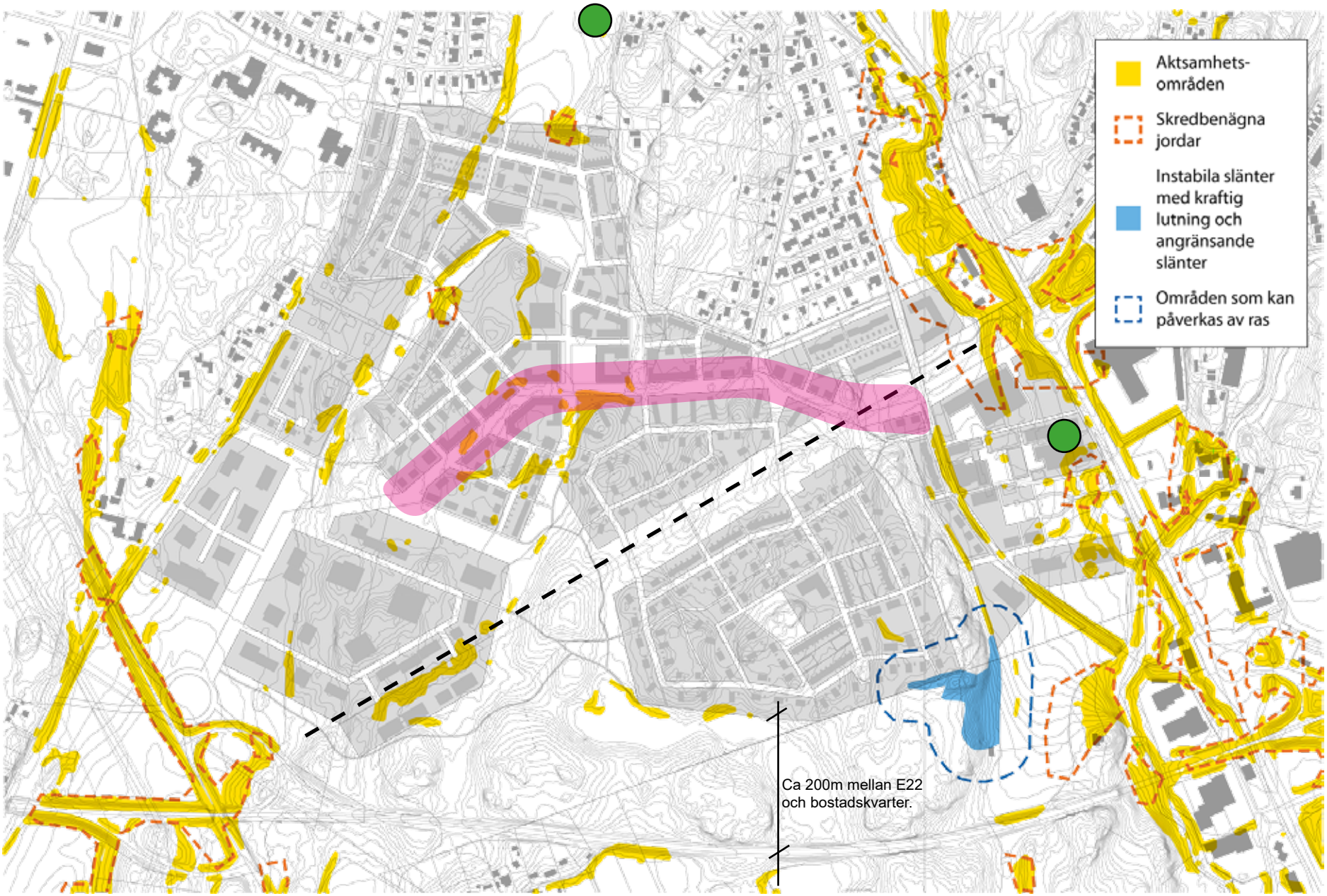
Förutsättningar för lokalnät

För mellanspänningskablar som hamnar inom kvartersmark krävs ett 4 meter brett u-område med markkabel i mitten i kommande detaljplanekartor.

En luftledning för lågspänning får enligt 6 kap. 5 § ELSÄK-FS 2008:1 vara framdragen över eller invid byggnad under förutsättning att den endast med särskilda hjälpmedel kan nås från fönster, balkonger eller tak, (2,5 meter). I kommande plankarta kommer E.ON att yrka på ett 4 meter brett l-område med luftledningen i mitten.
Beroende på kommande effektbehov kommer det behövas anläggas ett flertal transformatorstationer inom området. Transformatorstationer ska regleras i plankartan med 6x6 meter E1-område ”transformatorstation”. Minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter.

Förutsättningar för regionnät

Kraftledningarna som går diagonalt genom området omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter (ELSÄK-FS 2008:1 och 2010:1). Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat ledningskonstruktion, höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag, parkeringsplatser med flera verksamheter.
De aktuella ledningarna är utförda som klass A ledning och är byggda för detaljplanerat område under förutsättning att markhöjden ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar. För att säkerställa att luftledningarna uppfyller starkströmsföreskrifternas krav på minsta avstånd mellan fasledare och närmsta byggnadsdel kommer E.ON att hemställa om ett 40 meter brett l-område för 130 kV-ledningen med luftledningen i mitten i kommande detaljplaneprocess. Hela l-området är byggnadsfritt område.



Störningar och risker inom programområdet. Teckenförklaring på karta visar skredsituationen. Svart streckad linje visar kraftledninganrnas sträckning genom området. Gröna cirklar visar hästverksamhet. Rosa figur visar sannolika delar där bullersituationen behöver hanteras särskilt.

Runt stolpar och stag för 130kV ledningar får inget elektriskt ledande material förekomma t.ex. kabel för belysningsstolpar, rör, el kablar mm inom en radie på 50m.
Om detta ej kan uppfyllas gäller följande: Kablarna eller andra elektriskt ledande material skall skyddas i PVC rör under den sträcka man passerar igenom det skyddade området (50m radien från närmsta stolpdel).
Om vägar kommer att korsa ledningen måste kontroller av avstånd mellan väg och strömförande linor göras. Utan ledningsägarens medgivande får inte kablar eller väg förekomma närmare än 10 meter från luftledningsstolpe eller stag.
För att parkeringsplats under kraftledningarna ska kunna tillåtas krävs att ett särskilt avtal tecknas mellan ledningsinnehavaren, som är E.ON Energidistribution AB, och den som avser att upplåta parkeringsplatserna för personbilar. Observeras ska att endast personbilar tillåts även om parkeringsavtal tecknas.

Magnetfält

Med anledning av diskussionen kring magnetfälts eventuella hälsorisker så måste en skälighetsbedömning göras vid varje enskilt fall av samhällsplanering eller nybyggnation, där eventuella risker från magnetiska fält vägs mot tekniska och ekonomiska förutsättningar.
De myndigheter som ansvarar för hälsofrågor kopplat till magnetfält är Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Folkhälsomyndigheten och Strålsäkerhetsmyndigheten. Myndigheterna mäter, utvärderar forskning samt tar fram råd, rekommendationer och föreskrifter avseende magnetfält.
Trots omfattande internationell forskning saknas idag entydiga resultat som påvisar ett samband mellan exponering av magnetiska fält och negativa hälsoeffekter. Med bakgrund i detta har svenska myndigheter inte kunnat fastställa några gränsvärden eller skyddsavstånd för allmänhetens exponering för magnetfält.

Trafikbuller

Generellt

Riksdagen har i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder, gällande från 1 juni 2015. Från den 1 juli 2017 har Regeringen beslutat om en höjning av förordningens ursprungliga riktvärden med 5 dB(A). Dessa riktvärden kan tillämpas i planer påbörjade efter 2 januari 2015. Bostäder bör därför lokaliseras så att följande nivåer ej överskrids:

Utomhus vid fasad – 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå
Utomhus vid uteplats – 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå
Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad – 70 dB(A) maximal ljudnivå

Området kommer överlag ha låga bullernivåer inne i respektive delområde. Trafikflöden på cirka 3000 fordon per dygn längs delsträckor på genomfartsgatan kommer att generera buller som sannolikt är på gränsen till angivna värden ovan. Detta avser den dag då genomfartsgatan samt hela området är fullt utbyggt. En stor del av kvarteren utmed genomfartsgatan föreslås som slutna eller halvslutna kvarter. En anledning till detta är att möjliggöra

för bra ljudmiljö genom tysta gårdar om lägenheter där en tyst sida mot gården möjliggöra. I de kvarter där bebyggelsen mot genomfartsgata är mer fritt liggande föreslås plank och murar uppföras där behov av detta finns ur bullersynpunkt. Detta för att skapa ljudskyddade delar inom kvarteren.

Bullernivåer kommer att studeras närmare med de mer specifika förutsättningar som varje detaljplan innebär.

Översiktligt bedöms inte trafikbuller från E22 överskrida värdena enligt ovan. Trafikflödet på E22 längs den aktuella sträckan var 11930 fordon per årsmedeldygn 2018. Minsta avstånd till föreslagen bostadsbebyggelse är 200 meter där förutsättningarna är tacksamma ur bullersynpunkt med tät vegetation i kuperad terräng mellan väg och bebyggelse. Därutöver är väg E22 på flera ställen omgärdad av bergväggar.

Farligt gods

E22 och väg 29 är leder för farligt gods där Trafikverket ställer krav på en 50 meters bebyggelsefri zon. Enligt Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meter från farligt gods-led. Motsvarande riktlinjer saknas i Blekinge län, men bl.a. länsstyrelsen i Skåne har tagit fram mer detaljerade riktlinjer (*Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen, -Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods 2007*, Länsstyrelsen Skåne).

Avståndet till bostadsbebyggelse enligt förslaget är minst 200 meter till väg E22 och för verksamheter minst 100 meter.

Markföroreningar

Om en misstänkt förorening upptäcks ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 11 § miljöbalken (1998:808). 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.

Radon

Enligt Sveriges Geologiska instituts (SGU) kartunderlag finns inget som tyder på förhöjda markradonvärden inom området.

Risker på grund av förändrat klimat

Extremnederbörden beräknas öka framöver och enligt SMHI:s senaste analyser beräknas korttidsnederbördens intensitet öka med upp emot 50 procent fram till år 2100, jämfört med dagens klimat. Se vidare under avsnittet *Dagvatten- och skyfallshantering*.

Hästhållning

Generella rekommendationer

Som vägledning kring hur den fysiska planeringen ska förhålla sig till hästverksamhet ger Boverket följande rekommendation (Rapport 2011:6):
Verksamhetens art och omfattning måste beaktas. Allmänt gäller att ju fler djur det finns på en begränsad yta desto större påverkan på omgivningen. Mängden av allergen som sprids ökar med antalet hästar. Några få hästar ger oftast obetydlig störning medan ridskola eller travbana med många hästar och mycket aktivitet i omgivningen kan ge upphov till betydligt större olägenheter. Större anläggningar medför också ökat behov av ridvägar och andra transportvägar. Pågår verksamheten helt och hållet inomhus blir störningarna oftast begränsade.

Länsstyrelsen i Skåne (*Hästar och bebyggelse – Underlag för den fysiska planeringen, 2004*)) menar också att det finns anledning till att kräva olika avstånd mellan stallar och gödselstackar, där koncentrationen av allergener är högre, och hagar, där det är en lägre koncentration av allergener. Underlaget säger även att en viktig faktor är antalet hästar. Länsstyrelsen i Skåne delar i sitt underlag in hästgårdar i fyra storlekar enligt nedanstående.

- C-anläggningar eller större med mer än 100 hästar
- Större anläggningar med 30 till 100 hästar
- Medelstora anläggningar med 10 till 30 hästar.
- Mindre anläggningar med upp till tio hästar.

Vid den största anläggningen med mer än 100 hästar gör Länsstyrelsen i Skåne bedömningen att ett skyddsavstånd på 200-500 meter mellan stall eller gödselhantering och bostäder bör vara rimligt. Vid denna storlek bör även avståndet till hagar till bostäder vara minst 200 meter.
Då anläggningen har mellan 30-100 hästar rekommenderas ett avstånd på 200 meter mellan stall eller gödselhantering. Avstånd mellan hagar och bostäder har här krymt till 100-200 meter. Då dessa två typer av hästanläggningar av Länsstyrelsen i Skåne anses vara av stor vikt ur ett samhällsintresse rekommenderar underlaget att vid planläggning i områden med den här typen av hästanläggningar så ska särskild hänsyn visas dessa anläggningar så möjligheter till utvidgning finns.
Vid anläggningar av den tredje storleksklassen med 10-30 hästar menar Länsstyrelsen att dessa oftast är av ekonomisk art och även dessa bör ges beaktande vid planläggning. Här rekommenderas att avstånd mellan stall eller gödselanläggning och bostäder bör vara 100-200 meter och avståndet mellan bostäder och hagar 50-100 meter.
Vid den minsta anläggningen anges avstånden 100 meter mellan stall eller gödselanläggning och bostäder och 50 meter mellan hagar och bostäder men Länsstyrelsen i Skåne menar här att kommunerna har större frihet att avgöra lämpliga avstånd i varje enskilt fall beroende på de lokala förutsättningarna.

Hästhållning inom programområdet

Inom och i anslutning till programområdet finns två hästverksamheter. Backagården är privatägd och har i nuläget sex

till åtta hästar för eget bruk. Gården med dess stallar och hagar är belägen knappt 200 meter norr om planområdet. Inga planer finns hos nuvarande ägare på en utökning av antal hästar eller förändrad användning, såsom uthyrning, utbildning och liknande.

I programområdets östra del, runt Jannebergs gård, finns en mer omfattande hästverksamhet genom Karlshamns ridklubb. Inom ridklubbens område finns stallar och ett flertal hagar. I verksamheten idag finns kapacitet (stallplatser) för drygt 50 hästar. På sikt planerar Karlshamns kommun och ridklubben för en ny flytt av hela nuvarande verksamheten till en ny etablering inom kommunen.

Ridklubbens område med dagens verksamhet eller något minskad verksamhet bedöms av kommunen kunna fungera tillsammans med viss handel och besöksverksamhet i anslutning till området. Bostäder direkt väster om Banvallen samt norr om genomfartsgatan bedöms bli aktuellt först den dag ridskolan flyttats.

Överlag bedömer kommunen att närheten till djurhållning inte bör innebära hinder för föreslagen markanvändning avseende bostäder och skola i områdets västra delar då avståndet till en minde anläggning är minst cirka 200 meter.
Inom områdets östra och mellersta delar kan inte bostäder tillkomma förrän ridverksamheten flyttats eller minskat i omfattning. Även behovet av ridstigar i området kommer att behöva hanteras i kommande detaljplaneetapper som påverkar främst de mellersta och östra delarna av området. Området i nordväst bedöms som minst påverkat av ridstigar.
Frågan om närhet till djurhållning behöver överlag hanteras vidare i kommande planarbete.

Ras- och skredrisk

Länsstyrelsen i Blekinge har 2012 gjort en sårbarhetsanalys som omfattar programområdet och karterat områden där skredbenägna jordar (finjord: lera, silt och svämsediment) påträffas i områden med en marklutning som överskrider 1:10. Åtgärder som påverkar dessa områden bör utredas närmare ur ett ras- och skredperspektiv i framtida detaljplaner. Länsstyrelsen noterar i en kommentar till sin analys att fel kan förekomma och att inför exploatering bör alltid en detaljerad geoteknisk utredning genomföras.
SGU har i samverkan med SIG kartlagt aktsamhetsområden där förutsättningar för jordskred kan föreligga. Aktsamhetsområdet definierar den maximala omfattningen av det område från vilket skredmassor kan röra sig, givet en kritisk marklutning (1:10).
Vid förekomst av kvicklera kan ett skred dock komma att beröra ett större område än vad som har karterats med lutning 1:10. Kartläggningen berör främst programområdets sydöstra och nordöstra delar.

Miljökvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljökvalitetsnormer reglerar den kvalitet på miljön som ska uppnås till en viss tidpunkt och de ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger. Miljökvalitetsnormer infördes med miljöbalken år 1999. Det finns idag miljökvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet.

Miljökvalitetsnormen för luft överskrids inte för området och den ytterligare trafiken som tillför området bedöms endast påverka luften marginellt utan att miljökvalitetsnormen överskrids.

Miljökvalitetsnorm för buller beskivs under avsnittet *Störningar och riskfaktorer - Trafikbuller.*

Miljökvalitetnorm för vatten beskrivs under avsnittet *Teknisk infrastruktur - Miljökvalitetsnorm.*

ETAPPINDELNING FÖR DETALJPLANER

Delområden och etappindelning

Programområdet har delats in i 12 etappområden fördelat på områden för bostäder/centrum och områden för verksamheter/handel/centrum. Indelningen är ett antagande i ett mycket tidigt skede och syftar till att åskådliggöra förutsättningarna för en möjlig etappvis utbyggnad av Jannebergsområdet. Varje etapp skulle kunna utgöras av en självständig detaljplan. Framtida utbyggnadsbehov och utbyggnadstakt är i dagsläget okända och det är sannolikt att föreslagna gränser kommer att justeras utifrån dagvattenhantering och de exploateringsbehov som uppstår efterhand i den fortsatta utvecklingen av området.

Ett antagande för utbyggnaden skulle kunna se ut som nedan.

Bostäder (B)

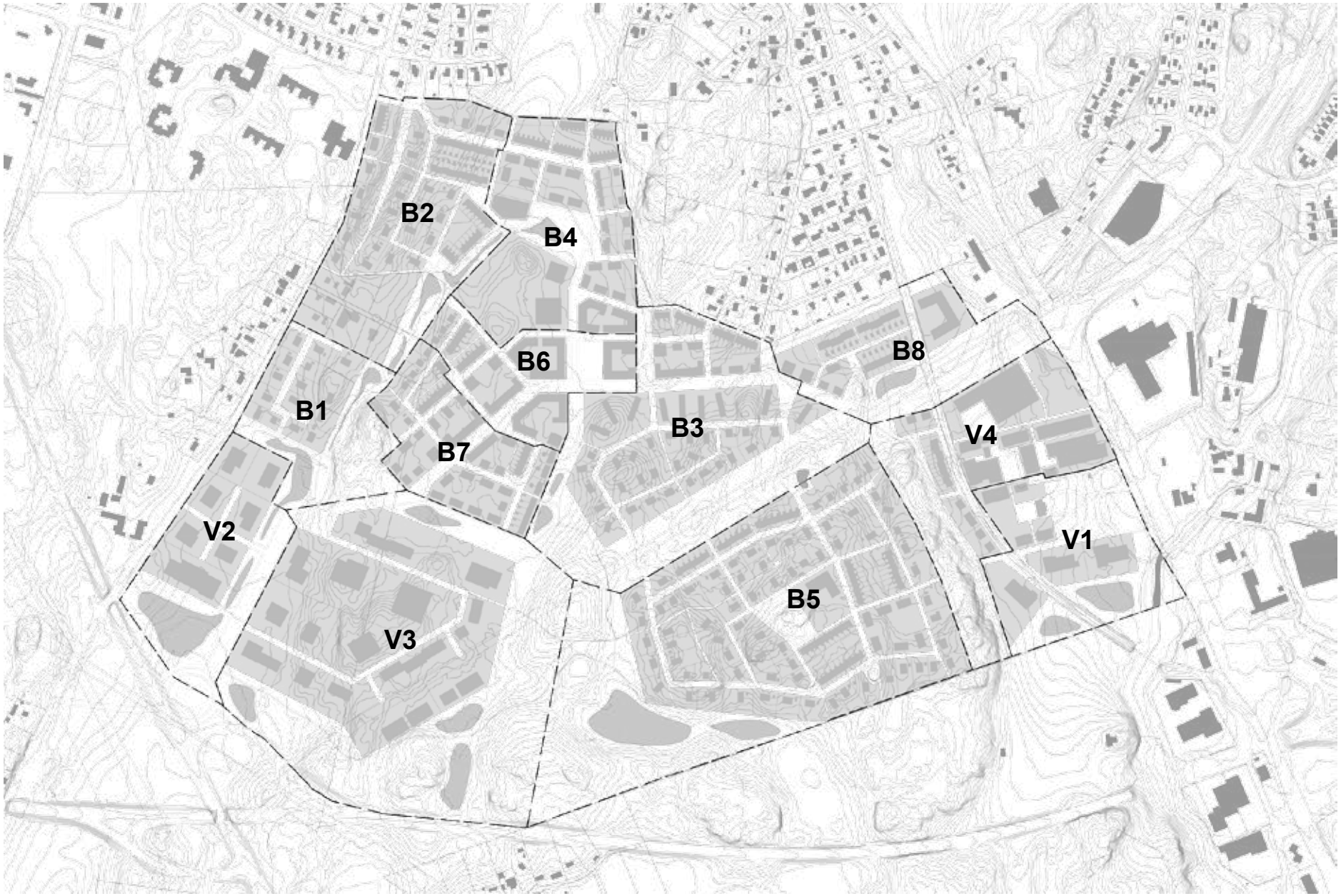
Etappområde B1 är troligen det mest lättåtkomliga området att påbörja detaljplaneläggning för bostäder. Området kan enkelt anslutas till Rosendalsvägen och byggas ut med småhus.

Det är i dagsläget tänkbart att Etappområde B2 och B3 skulle kunna detaljplaneläggas i närtid. Båda områdena kan relativt enkelt anslutas till befintlig gatustruktur via Rosendalsvägen (B2) och Notavallavägen (B3). Båda områdena skulle hanteras separat och möjliggöra såväl småhus som radhus och flerbostadshus. I område B3 behöver trafikalstringen ses över i förhållande till den exploateringsnivå som planen kommer att ge. Eventuellt förutsätter denna etapp att ny genomfartsgata är utbyggd för att avlasta Notavallavägen.

Etappområde B4 kan dockas på B2 och möjliggöra för fler bostäder, vårdboende, skola och park. Området kan då kopplas ihop med område B3 och en gatuslinga möjliggörs mellan Rosendalsvägen och Notavallavägen, vilket skulle ge positiva silningseffekter för trafiken i området. Optimalt är dock om genomfartsgatan är byggd, eller byggs i samband med att dessa delområden detaljplaneras.

Etappområde B5 kan detaljplaneläggas som ett större sammanhängande bostadsområde med olika upplåtelseformer och förskola. Området kommer trafikmässigt kunna kopplas till Notavallavägen i första hand och Rosendalsvägen om Etapp B2, B3 och B4 är utbyggda. Optimalt är dock om genomfartsgatan är byggd innan detta delområde detaljplaneras.

Etappområde B6 och B7 omfattar ett stort antal bostäder i bland annat flerfamiljshus. Dessa etapper förutsätter att delar av omkringliggande områden byggts ut och sannolikt även att genomfartsgatan är fullt utbyggd mellan Jannebergsvägen och väg 29. Vid detaljplaneläggning och utbyggnad av dessa områden börjar Jannebergsområdet få en funktion och karaktär som tätortsmiljö med centrumbildningar och potential för service,



Möjlig indelning av området i detaljplaneetapper. B avser bostadskvarter och V verksamhetskvarter.

handel med mera.

Etappområde B8 som innehåller bostäder med olika upplåtelseform kan antingen bli en av de första etapperna och trafikanslutas via Notavallavägen, alternativt detaljplaneläggas senare när ridverksamheten är flyttad och genomfartsgatan är utbyggd.

Verksamheter (V)

Etappområde V1 (Jannebergsgården) kan detaljplaneläggas i närtid och trafikförsörjas via befintlig infart. Detaljplanen skulle syfta till att möjliggöra för centrumändamål (olika former av besöksnäring) och säkerställa kulturhistoriska värden för huvudbyggnaden och parken.
Inom denna etapp kan även tomter för verksamheter möjliggöras samt frågan om strandskydd mot Mieån hanteras i detaljplanearbetet. Etappen förutsätter en ny infart från Jannebergsvägen och/eller att Banvallen byggts om samt att ny genomfartsgata är ansluten till befintlig cirkulationsplats mot Jannebergsvägen. För utförligare beskrivning av Jannebergs huvudbyggnad se avsnitt *Kulturmiljö*.

Parallellt med bostadsutbyggnaden kan etappområde V2 (verksamhetsområde) detaljplaneläggas och byggas ut efter behov. Etappområdet förutsätter att ny tillfart från väg 29 har kommit till. Detta kan vara sannolikt i närtid med tanke på utbyggnaden av Duveryd väster om väg 29.

Område V3 (verksamhetsområde) kan detaljplaneläggas när V2 är färdigbyggt och behov av detta uppstår.

Etappområde V4 kan detaljplaneläggas och utvecklas först när planen för ridskolans flytt är genomförd. Beroende på hur övriga Jannebergsområdet har utvecklats kan utbyggnaden av genomfartsgatan och ny cirkulationsplats redan finnas på plats eller ingå i denna detaljplaneetapp. Detaljplanen skulle möjliggöra för handelsetableringar, arena, centrumfunktioner och bostäder. Beroende av utvecklingen av övriga områden kan det då också bli aktuellt med tomter för verksamheter/handel söder om Jannebergsgård samt en ny infart mot Jannebergsvägen.

Ny genomfartsgata och flytt av ridverksamhet

Det är i nuläget okänt när och om genomfartsgatan kommer att byggas ut i etapper eller i ett sammanhang. Detta har betydelse för anslutning till respektive delområde och hur mycket som går att exploatera inom respektive område. Som beskrivs ovan kan flera områden sannolikt byggas ut med anslutning från befintligt vägnät och andra med fördel vänta tills genomfartsgatan är utbyggd.

Även framtiden för ridskolans verksamhet är idag okänd. Flyttas ridskolan skapas förutsättningar för verksamheter och bostäder runt Jannebergs gård, vilket i sin tur ger motiv till en utbyggnad av åtminstone den östra delen av genomfartsgatan och ny anslutning till Jannebergsvägen. Så länge ridskolan ligger kvar är det mest lämpligt att påbörja bostadsutbyggnad i de västra/norra delarna med möjlighet till viss utveckling av bostäder på det öppna fältet

norr om kraftledningarna. Ridskolan har behov av ridvägar vilket även påverkar möjligheten att utveckla etappområdet B5.

Sammanfattningsvis finns ett flertal olika scenarier för hur området kan etappindelas. Beskrivningen ovan avser ett sådant scenario utifrån den kunskap som finns i nuläget.

Karlshamn den 31 mars 2020

Jeanette Conradsson	Emina Kovacic
Planarkitekt	Stadsbyggnadschef/Stadsarkitekt