

KARLSHAMNS KOMMUN
Bygglövkontoret

Antagandehandling 1994-09-05
Vunnit laga kraft 1994-10-04

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR KARLSHAMN 5:1 SOMMARSTADEN OCH SÖDRA SOMMARSTADEN, KARLSHAMNS KOMMUN

BESKRIVNING

Handlingar

Till områdesbestämmelserna hör följande handlingar:

Karta med bestämmelser

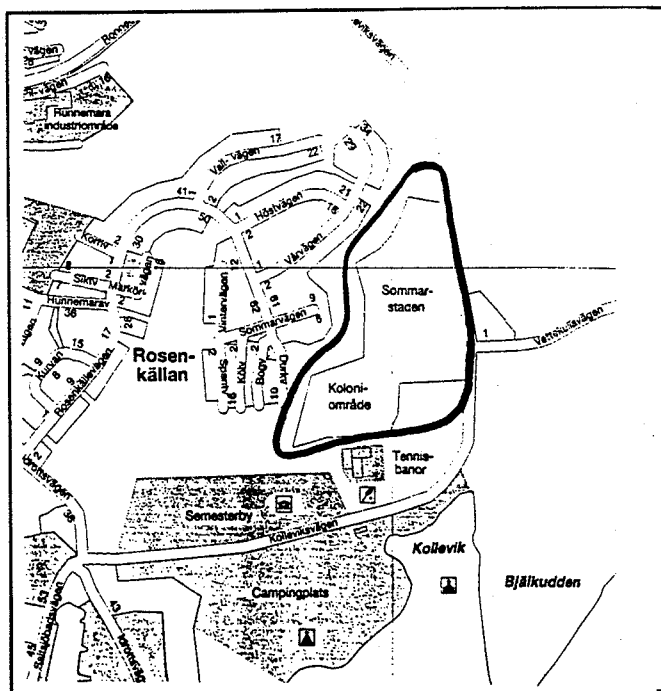
Beskrivning

Förteckning av arrendatorer och fastighetsägare

OMRÅDESBESTÄMMELSERNAS SYFTE

Syftet med detta förslag är att genom reglering enligt Plan- och bygglagen bibehålla områdets karaktär av område för kolonistugor och trädgårdsodling.

PLANDATA



Läge, Areal

Området, som omfattar 7,9 hektar, är beläget i östra utkanten av staden Karlshamn, se orienteringskarta.

Området begränsas i nordväst av Rosenkällan, ett detaljplanerat villaområde. I norr finns en höjdrygg av naturmark, i öster går Kolleviksvägen. I söder finns ett skogklätt höjdparti samt tennisbanor.

Markägoförhållanden

Området ägs av kommunen. Den norra delen (Sommarstaden) arrenderas i ett stycke av Koloniföreningen, vilken i sin tur avtalar med de enskilda stugägarna. I den södra delen träffar kommunen arrendeavtal direkt med envar stugägare. Kommunen har för avsikt att sälja tomterna i Södra Sommarstaden till respektive arrendator.

Kommunala beslut

TIDIGARE BESLUT OCH UTREDNINGAR

Sommarstaden

Sommarstaden tillkom 1953 genom flyttning av ett antal stugor från koloniområdet inne i staden, då marken behövdes för järnvägsområde vilket framgår av planändring samma år.

Södra Sommarstaden

Förslag till utvidgning av Sommarstaden 1984-12-06, upprättad av Anders Wiberg, planingenjör. Godkänd av Byggnadsnämnden § 603/84.

Principutredning VA och gator mm Gatukontoret 1984-12-01 utförd av Mats Persson.

PM ang utförande av servisledning, VA-verket 1988-11-18

KSAU § 31/1990 ang uthyrning av arrendetomter till boende utanför kommunen

PM ang kolonilotter, fastighetskontoret 1990-04-01

Tjänsteskrivelse från miljöchefen ang gällande bestämmelser för avloppshantering 1992-04-15

Avloppsfrågan, utredningsuppdrag KSAU § 188/1993

Planuppdrag Byggnadsnämnden 1993-09-20 § 255

KF 1993-12-14 § 191 ang uppdrag att anlägga avloppsledningar, fastställande av köpeskillingen och anvisande av medel. KS beslut 1993-11-30 att genomföra försäljningarna.

Översiktliga planer

Av fördjupad översiktsplan (1993) framgår att Väggaområdet som helhet är avsett för institutioner och rekreation. Alla väsentliga förändringar skall ske enligt detaljplan eller områdesbestämmelser. Ytterligare bostadsbebyggelse bör ej ske i området.

Naturresurslagen

Enligt 3 kap 4 § får fritidsbebyggelse komma till stånd endast som kompletteringar till tidigare bebyggelse. Det södra området godkändes redan 1984 av byggnadsnämnden för upplåtelse till koloniträdgårdar, vilket också framgår av den karta som tillhör översiktsplanen av 1993.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, Sommarstaden

Marken består till större delen av åkermark och är relativt plan. Marknivåerna varierar mellan + 0.6 till 1.5 meter och vatten kan ej naturligt avbördas från området. Omgivande höjdparter är branta bergssluttningar. Begränsade geotekniska undersökningar har visat på organiska jordarter med en mäktighet av 4-5 meter eller mer.

Om sättningskänsliga byggnader placeras på sådan mark bör geotekniker konsulteras. Lätta byggnader kan uppföras om sättningar kan tolereras eller kan justeras i efterhand.

Södra Sommarstaden

Resultat av utförda borrhningar (längs vissa ledningsstråk) visar att uppemot 8 m mäktiga lösa jordlager av mulljord, torv, dy och lera förekommer inom området. Lokalt saknas de organiska jordlagren (torv, dy) och lera förekommer direkt under mulljorden. De lösa jordlagren underlagras av fast friktionsjord som i huvudsak utgörs av sand. Vid undersökningstillfället (1985-01-28) har jordlagrens hållfasthets- och deformationsegenskaper ej närmare undersökts. Med ledning av utförd undersökning bedöms dock sättningar uppstå om jordlagren utsätts för belastningsökning t ex genom uppfyllnader, byggnader samt förändringar i grundvattensituationen. För att minska sättningarnas storlek måste den planerade

bebyggelsen utföras med lätta byggnader som utformas med rörelseupptagande möjligheter. Byggnadernas grundläggning bör utföras på långsträckta grundsulor och med ventilerad grund. Ur lastspridningssynpunkt kan ett ca 0,2 m mäktigt utjämningslager med friktionsjord eller makadam utläggas under grundsulor sedan översta mulljordslagret bortschaktats. Mellan naturlig jord och utjämningslagret utlägges ett materialskiljande lager med geotextil. (För att erhålla en sättningsfri grundläggning erfordras pålning).

Tomter	Båda områdena är planmässigt utbyggda med raka, smala vägar, tomter om 300 m ² som typ samt med stugorna förskjutna mot endera tomtgränsen.
Bebyggelse	Området Sommarstaden är bebyggt med 133 kolonistugor. Södra Sommarstaden är hittills bebyggt med 22 stugor. Totalt har denna del 43 tomter. Genom arrendeavtalet har byggnadsytan begränsats till 30 m ² med förråd 10 m ² . Fasadmaterialet har föreskrivits vara trä. Byggnaders nockhöjd har begränsats till 3,8 meter.
Vägar	Vägarna är smala och grusbelagda. I Sommarstaden har kommunen svarat för visst underhåll. På grund av markens dåliga bärighet bör fordonstrafik ej ske inne i området.
Renhållning	Avfall uppsamlas på gemensamma platser i respektive område. Trädgårdsavfall komposteras och återvinns på dessa platser, medan övrigt avfall lämnas i behållare för bortforsling till avfallsanläggning.
Avlopp	I norra området finns för gemensamt bruk två toalett- och duschbyggnader. Avloppsledningar från de enskilda husen saknas. Köksavlopp infiltreras i tomtmarken.
Vatten	Dricksvatten finns framdraget till varje tomt. Ledningarna stängs av vintertid för att inte frysa.

FÖRSLAG

Bebyggelse	För att ge möjlighet att bygga hygienrum till redan uppförda hus föreslås bestämmelserna medge större byggnadsarea i Södra Sommarstaden. Under samrådet har framkommit
------------	--

önskemål om utökad byggnadsarea även från stugägare i norra området.

Avlopp

I södra området är det svårt att avleda något avloppsvatten genom infiltration. Därför planeras ett nät av vatten- och avloppsledningar så att varje tomt ska kunna anslutas. Dessa kommer dock inte att förläggas på frostfritt djup.

Genomförande

I södra Sommarstaden avses en gemensamhetsanläggning bildas för förvaltning av vägmark, gemensamma platser och VA-ledningar inom området. Allmänhetens möjligheter att passera genom området bör säkerställas. Kommunen kommer att tillhandahålla VA-anslutning vid områdesgräns. Därefter avses tomterna att säljas. I norra delen är inga sådana förändringar aktuella.

FÖRSLAG TILL OMRÅDESBESTÄMMELSER

- * Gemensamma platser får användas för grönytor, kompostering, avfallsuppsamling, biluppställning och för byggnader för gemensamt bruk.
- * Tomtmarken ska användas för kolonistugor och trädgårdsodling
- * Storleken på stugtomter: Minsta tillåtna tomtarea 300 m².
- * Storleken på kolonistugor och till dem hörande komplementbyggnader: På varje tomt får byggnadernas sammanlagda bruttoarea, inklusive öppenarea, inte överstiga 40 m²
- * Byggnad skall placeras minst 2 meter från tomtgräns
- * Byggnads totala höjd (nockhöjd) får ej överstiga 4.0 meter
- * Grundkonstruktion skall utformas så att sättningar kan justeras i efterhand
- * Byggnad skall ha fasad av trä och takbeläggning av papp eller pannor av plåt.
- * Bygglov krävs inte för att bygga till eller på annat sätt ändra kolonistugor.

INNEBÖRD

-Tomtmarken får ej användas så att odling försvåras genom exempelvis spridande av giftiga ämnen från målarfärg, biluppställning, båtupplag.

-Bygglov erfordras enligt Plan- och bygglagen för nybyggnad av kolonistuga och kan ges upp till ovan angivna area. Bygglov erfordras även för eventuella byggnader på gemensam plats.

-Tillbyggnader, komplementbyggnader, fasadändringar, omfärgning kan göras utan bygglov, dock får angiven bruttoarea inte överskridas annat än för "Friggebod" enligt nedan. Tillbyggnader skall hållas inom angivet avstånd och höjd.

-Utöver angiven bruttoarea får utan bygglov vidtas åtgärder enligt Plan- och Bygglagen 8 kap 4 § första stycket punkt 1-6 (se bilagan, utdrag ur PBL).

Gunnar Nyström

Gunnar Nyström
Stadsarkitekt



Foto från sydvästra delen mot norr

F:\SOMMARSTANTAGAND.BSK

Kopians likhet med
originalet betygar:
I tjänsten

Margareta Gustafsson