

Detaljplan för delar av fastigheterna Långasjönäs 1:20 och Södra Hoka 1:26, Asarum, Karlshamns kommun, Blekinge län

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning har till uppgift att redovisa de förutsättningar och de syften planen har samt underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och följdverkningar (konsekvenser) av dess genomförande. Här redovisas de allmänna intressen som utgör grund för planen och klargörs bakgrunden till de avvägningar som gjorts mellan olika intressen. Den ska även redovisa skälen till planens utformning och motiven för valda bestämmelser.

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser skala 1:2000, samt illustrationskarta skala 1:5000, daterad 2011-05-25
- Planbeskrivning, daterad 2011-05-25
- Genomförandebeskrivning, daterad 2011-05-25
- Grundkarta, skala 1:2000, upprättad 2009, fastighetsredovisningen avser förhållandena 2010-10-20
- Fastighetsförteckning, daterad 2010-02-24, kontrollerad 2010-10-20
- Samrådsredogörelse, daterad 2010-11-03
- Utlåtande del 1, daterad 2011-04-14
- Utlåtande del 2, daterad 2011-05-25

Till planen hör även:

- Beslutsunderlag för behovsbedömning/avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning, MKB, daterat 2010-02-24, reviderad 2011-05-25
- Checklista, sociala och ekonomiska konsekvenser, daterad 2010-02-24

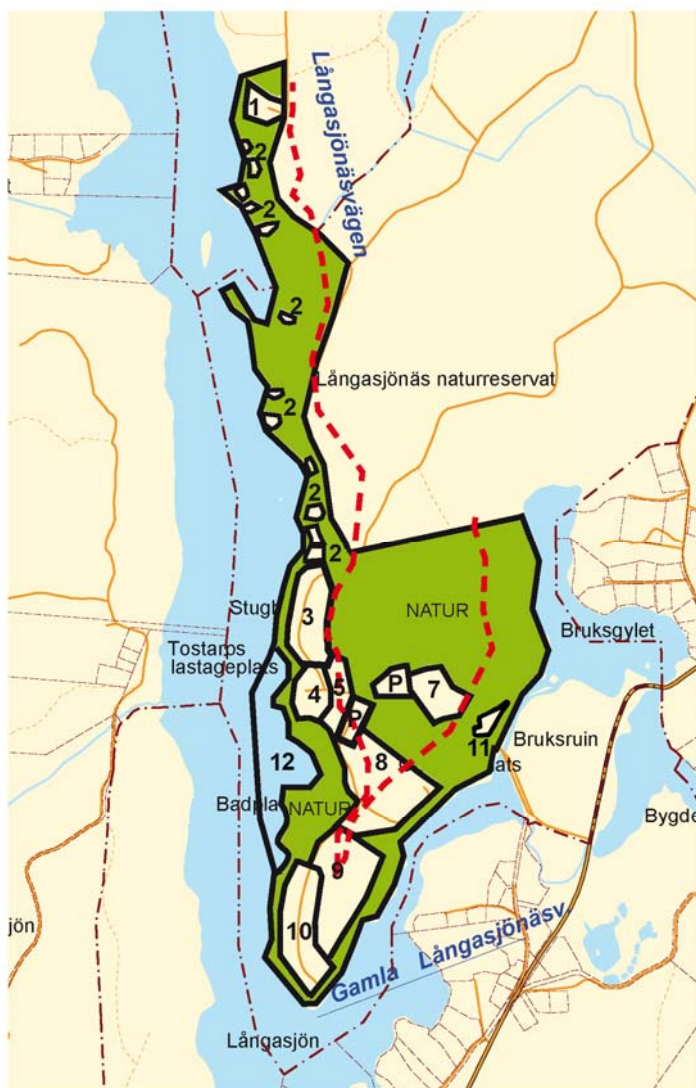
Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att reglera befintliga förhållanden på Långasjönäs camping och turistanläggning. Planen skall även möjliggöra en långsiktigt hållbar utveckling av dessa verksamheter samtidigt som mark för natur, bad och rekreation skall säkerställas i området.

Kommunen anser att det är viktigt att camping- och stugby på sikt blir en sammanhållen anläggning med samordnat ändamål utan några motstående intressen mellan turister och boende. Genom en allmänt tillgänglig anläggning anser kommunen att flera människor ska kunna få tillgång till ett av Karlshamns kommuns finaste naturområden. Kommunen anser att en detaljplan som skulle möjliggöra både permanent- och fritidsboende skulle innebära större belastning i detta känsliga område beläget vid Karlshamns huvudvattentäkt.

Detaljplanen innebär att hävdad tomtmark till stugorna i norr inte kommer att kunna avstyckas till nya fastigheter utan avsikten är att kommunen fortsätter äga marken och upplåta denna mot arrendeavtal. Kommunens vision är på sikt att de privatägda stugorna, som ligger på kommunens mark, ska övergå till kommunen och ingå i camping- och stugverksamheten. Arrendetiden för stugorna är fem år och förlängs med fem år i taget om uppsägning ej sker enligt jordabalkens regler. Uppsägning ska göras senast ett år före arrendetidens utgång.

I detaljplanen har kvartersmarken bestämmelsen N₁- camping och stugby och N₂ – vandrarhem, möteslokal, camping och stugby. Detta innebär att ingen fritidsbebyggelse medges inom planområdet. Den pågående markanvändningen kan fortgå (dvs. de privatägda stugorna) så länge kommunen inte ser något behov av att säga upp arrendena, lösa in byggnaderna och införliva stugorna i verksamheten. Stugorna kan även säljas. Det är dock köparens ansvar att ta reda på vad som gäller för den fastighet man förvärvar. Vid en försäljning av byggnad på ofri grund skall markägaren (i detta fall kommunen) i första hand erbjudas att förvärva byggnaden.



Mål med delområden i planområdet:

1. Befintlig turistanläggning - "Semesterhemmet", utvecklingsområde vandrarhem, möteslokal, camping/stugby.
2. Befintliga stugor (7 av 12 stugor är kommunägda).
3. Befintlig stugby.
4. Befintlig turistanläggning.
5. Utvecklingsområde camping/stugby.
6. Utvecklingsområde camping/stugby.
7. Utvecklingsområde camping/stugby.
8. Befintlig camping och utvecklingsområde camping/stugby.
9. Utvecklingsområde camping/stugby.
10. Befintlig stugby
11. Utvecklingsområde vandrarhem, möteslokal, camping/stugby.
12. Allmän badplats med bryggor.

P. Parkering

--- Strandskyddslinje

Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte:

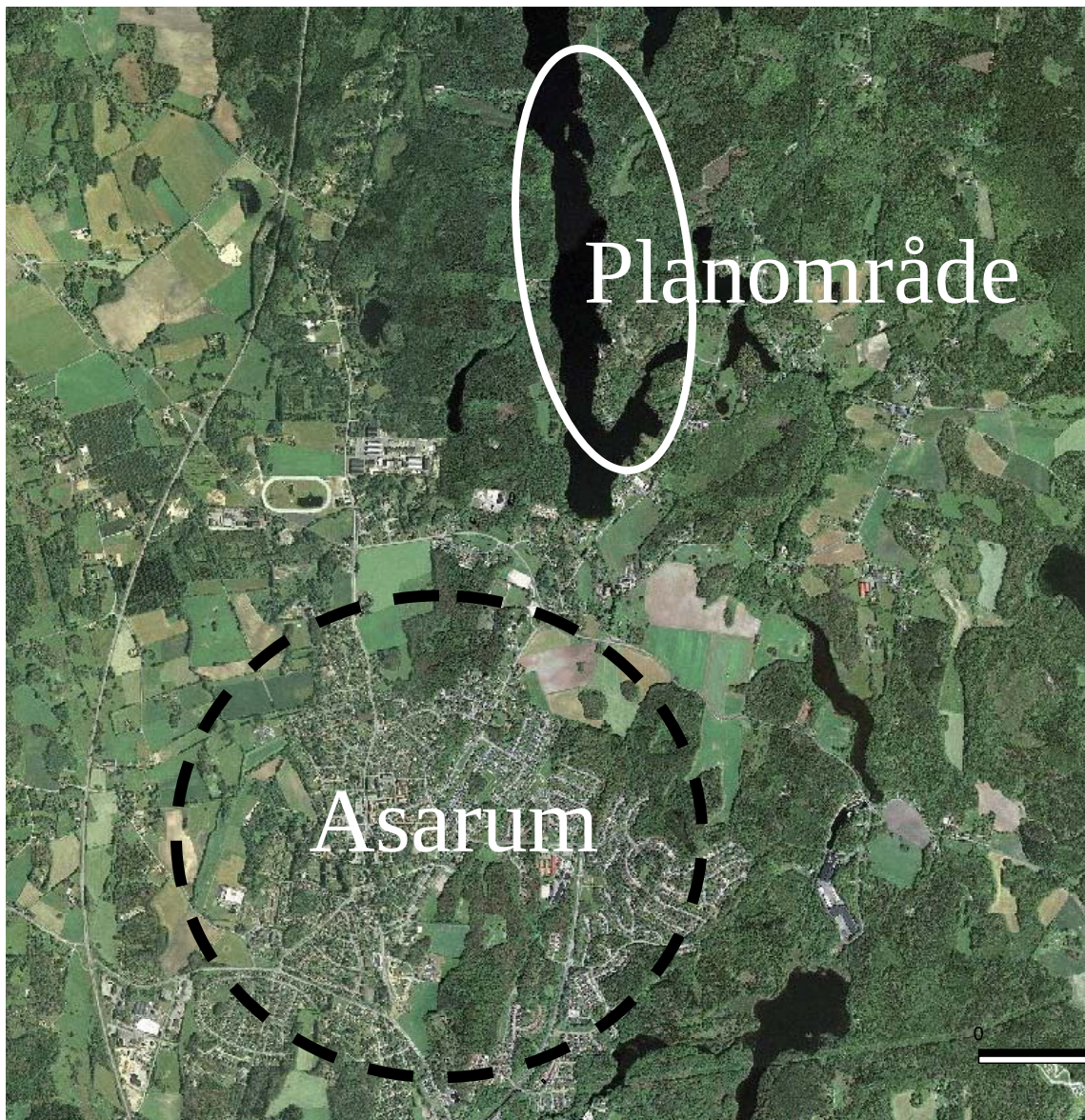
- stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden (MB kap. 3)
- stå i konflikt med de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet (MB kap. 4)
- medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids (MB kap. 5)

Se vidare bilagan ”Beslutsunderlag för behovsbedömning/avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning, MKB”.

Plandata

Läge

Planområdet ligger norr om Asarum vid Långasjön, ca 7 km norr om Karlshamns centrum och omfattar Långasjönäs camping och stugby samt badplats och området runt Semesterhemmet.



Vit hel ring- del av planområdet, svart streckad ring- Asarum.

Areal

Planområdet omfattar ca 42 ha, varav den största delen är land och en mindre del vattenområde.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av de kommunägda fastigheterna Långasjönäs 1:20 och Södra Hoka 1:26. Arrendeavtal finns med stugägare i norr.

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer**

Karlshamn kommuns översiktsplan antagen 2007 beskriver inte planområdet mer direkt. Beskrivning finns att det är viktigt med tätortsnära rekreationsområden i Asarum och att Långasjön är ett av de områdena.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet är inte detaljplanelagt idag.

Program för planområdet

En detaljplan ska, enligt plan- och bygglagen kap. 5 § 18, grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om detta inte bedöms onödigt. I arbetet med denna detaljplan har planprogram bedömts onödigt då planen huvudsakligen bekräftar befintlig markanvändning i området.

Övriga kommunala beslut och utredningar

Områdena med stugor inom befintlig camping (norra och södra) har betraktats som samlad bebyggelse av Karlshamns kommun. Kommunstyrelsen har gjort bedömningen att det ur många olika aspekter är bäst att behålla ett helhetsgrepp på stugby, camping, stugor och semesterhemmet tillsammans. Detta bedöms vara det bästa alternativet för en eventuell ny entreprenör. Uppstyckning riskerar att begränsa utvecklingsmöjligheterna.

Tekniska nämnden beslutade i februari 2011 om en VA-strategi för Långasjönäs camping och stugby, se under avsnittet "Teknisk försörjning".

Långasjönäs finns med i Karlshamns kommuns naturvårdsprogram (antaget 14 juni 1993) område M19 s 144. Området beskrivs som ett område med varierande landskapsbild med bland annat en fritidsanläggning med badplats och stugby på den östra stranden. Sydväst om Långasjön finns en mindre getryggås. Naturvårdsinriktad skogsbruksplan finns för området. I naturvårdsprogrammet rekommenderas att den naturvårdsinriktade skogsbruksplanen ska följas och att markanvändningen i området bör anpassas till naturvärdena.

Området finns även med i länsstyrelsens naturvårdsplan för Blekinge.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

Strandskydd

Enligt miljöbalken 7 kap. 13-18 §§ gäller strandskydd vid havet och vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Delar av planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelser. Detta förhållande kommer huvudsakligen att gälla även fortsättningsvis. För delar av strandskyddsområdet kommer kommunen att ansöka hos länsstyrelsen om upphävande av strandskydd i samband med utställningen. Länsstyrelsen

hanterar strandskyddsfrågan då planområdet både ligger inom vattenskyddsområdet för Långasjön och naturreservat.

Strandskyddsintresset vad gäller det rörliga friluftslivet, tillgodoses genom att stranden och naturmarken intill denna bevaras som naturmark. Allmänhetens och det rörliga friluftslivets tillgänglighet till strand och vatten säkerställs vidare genom passager genom området och längs med vattnet. Allmänhetens tillgänglighet på vägar inom planområdet skyddas med planbestämmelser.

Planen har utformats så att grönområden även fortsättningsvis bildar sammanhängande stråk genom planområdet. Dessa stråk kan fungera som spridningskorridorer för både växt- och djurliv. Områden med högre naturvärden inom planområdet planläggs som allmän platsmark NATUR.

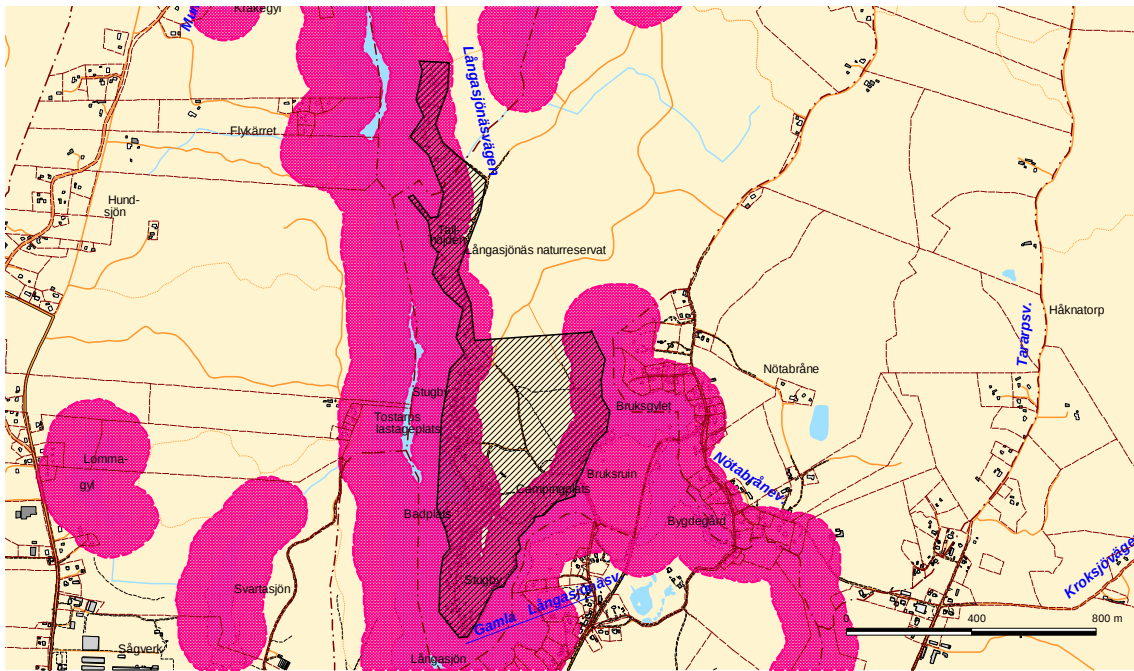
Längs stranden (i den södra delen av planområdet) har en bred remsa (ca tio meter) sparats som naturmark för att säkerställa allmänhetens tillgänglighet. Campingens befintliga utbredning gör det dock omöjligt att konsekvent behålla detta avstånd. På dessa ställen har ett så stort avstånd som möjligt med tanke på campingens befintliga utbredning sparats. Den befintliga campingen ligger till stora delar inom de 100 meter som omfattas av strandskyddsbestämmelserna i Miljöbalken.

Längs stranden i den norra delen av planområdet finns ett antal stugor (både kommunägda och privata) vilka ligger på fastigheten och där vissa av tomterna har hävdats ända ner till vattnet. I detaljplanen har även här en passage längs stranden säkerställts genom planbestämmelsen NATUR.

De särskilda skäl som åberopades i ansökan om upphävande av strandskydd var: MB 7 kap § 18c punkt, 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (stugorna), 4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området (campingen), 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (campingen).

Ett upphävande av strandskyddsbestämmelserna bedöms ha en positiv inverkan på det rörliga friluftslivet eftersom man ökar områdets tillgänglighet för allmänheten genom att kunna campa eller hyra en stuga. Naturmiljöerna längs sjöar skapar förutsättningar för naturturism särskilt för fiske-, båt- och kanotintresserade. Det finns stora möjligheter inom Karlshamns kommun när det gäller turismen. Människors möjlighet att komma ut och uppleva naturen på nära håll är ett viktigt inslag i sig men även förenligt med kommunens ambitioner om en förbättrad folkhälsa genom friluftsliv. Utökade möjligheter till logi är ett av flera exempel på hur man skulle kunna utveckla turismen. Genom att skapa fler stugor för uthyrning och fler ytor för camping främjar man det rörliga friluftslivet och gör området mer användarvänligt och tillgängligt för allmänheten.

Länsstyrelsen har enligt beslut, daterat 2011-04-27 (dnr: 511-3236-10), upphävt strandskyddsbestämmelserna för kvartersmarken enligt kommunens ansökan.



Strandskyddszonen över land- och vattenområden, 100 meter från strandlinjen, har markerats på kartan.

Miljöbedömning

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen, PBL ska, när en detaljplan upprättas, bestämmelserna i 6 kap 11-18 och 22 §§ miljöbalken tillämpas, om planen kan antas medföra en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken.

Oavsett vad som följer av ovan ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för industriändamål, köpcentrum, parkeringsanläggning eller annat projekt för sammanhållen bebyggelse, skidbacke, skidlift eller linbana med tillhörande anläggningar, hamn för fritidsbåtar, hotellkomplex eller fritidsby med tillhörande anläggningar utanför sammanhållen bebyggelse, permanent campingplats, nöjespark eller djurpark. Om en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas på grund av att det får tas i anspråk för ändamålen ovan ska vissa bestämmelser i miljöbalkens 6 kap tillämpas.

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

Byggnadsnämndens ställningstagande till behovet av en miljökonsekvensbeskrivning i aktuellt planärende är att ett genomförande av detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan i den mening som avses i plan- och bygglagen, PBL. Ställningstagandet har fattats av byggnadsnämnden i samband med beslut om samråd. Motiven till ställningstagandet framgår av handlingen "Beslutsunderlag för behovsbedömning/avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning, MKB".

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Naturresevat

Norra delarna av planområdet ingår i naturresevat för Långasjön. Långasjöns naturresevat bildades 1964. Resevatet är ca 550 ha stort varav 450 ha är land. Det är endast en mindre del av planområdet som ligger inom naturresevatet. Syftet med resevatet är att trygga allmänhetens tillgång till ett för friluftslivet värdefullt område samt att skydda och vårda dess naturvärden och kulturlandskap. Området ingår i EU:s nätverk Natura 2000.

Inom naturresevatet i den norra delen av planområdet ligger 12 stugor på kommunens mark. Kommunen äger sju stycken av stugorna vilka hyrs ut. De övriga fem stugorna är privatägda (ofri grund). Arrendeavtal finns mellan respektive stugägare och kommunen. Stugorna kan bli en stor tillgång för campingen och för allmänheten och ingår därför i planläggningen. Planen medger inte att stugorna kan privatiseras då planen ej medger bostadsändamål. Därav kan inte enskilda stugor styckas av till egna fastigheter utan visionen är att de i förlängningen ska tillhöra camping- och stugbyverksamheten. Därmed kan en långsiktig hållbar utveckling av uthyrningsverksamheten möjliggöras, vilket bl a innefattar normalt underhåll och eventuell framtida modernisering/upprustning i syfte att kunna möta ökade krav från turismen. Syftet med planläggningen är också att bekräfta användningen av marken till campingändamål.

För att kunna planlägga stugorna i norr för camping- och stugbyändamål har kommunen ansökt hos länsstyrelsen om upphävande av naturresevatet inom kvartersmarken (N₁). Enligt beslut från Länsstyrelsen, daterat 2011-03-16, upphäver Länsstyrelsen, med stöd av 7 kap 7 § miljöbalken (MB), resolutionen om fridlysning av naturpark 1962-07-06 (dnr IIIR 9 61) samt beslutet om föreskrifter och avgränsning av naturresevatet Långasjönäs 1990-05-04 (dnr 231-1368-89), för den kvartersmark som avses omfattas av en detaljplan. Nedan följer utdrag ur föreskrifterna för naturresevatet.

Inom naturresevatet gäller följande föreskrifter för markägaren:

Utöver föreskrifter och förbud i andra lagar och författningar är det förbjudet:

- att uppföra helt nybyggnad för bostadsändamål
- att anordna upplag annat än tillfälligt i samband med resevatets skötsel
- att bedriva täkt i någon form
- att ta bort stengärdesgård eller odlingsröse
- att anlägga nya diken
- att plantera in för trakter främmande växt- eller djurart
- att använda kemiska bekämpningsmedel eller handelsgödsel
- att jaga under lördagar samt sön- och helgdagar

Utan länsstyrelsens tillstånd är det vidare förbjudet:

- att avverka eller utföra skogsodling annat än enligt skötselplan
- att uppföra anläggning eller helt ny byggnad för annat än bostadsändamål
- att anlägga väg eller parkeringsplats
- att gräva, schakta, utfylla eller tippa
- att anlägga campingplats eller uppställningsplats för husvagnar

Ovan nämnda bestämmelser skall inte utgöra hinder för:

- Åtgärder i samband med reservatets skötsel eller för utförande av anläggning enligt skötselplan
- Underhåll av kraft- och teleanläggningar samt vägar
- Utövande av nyttjanderätter enligt avtal med kommun eller inskrivna rättigheter avseende fiskerätt mm.
- Skogsodling med plantor som behandlas med kemiska medel mot snytbagge som är godkända av kemikalieinspektionen
- Utsättning av fisk enligt fiskenämndens beslut

Inom naturreservatet gäller följande föreskrifter för allmänheten:

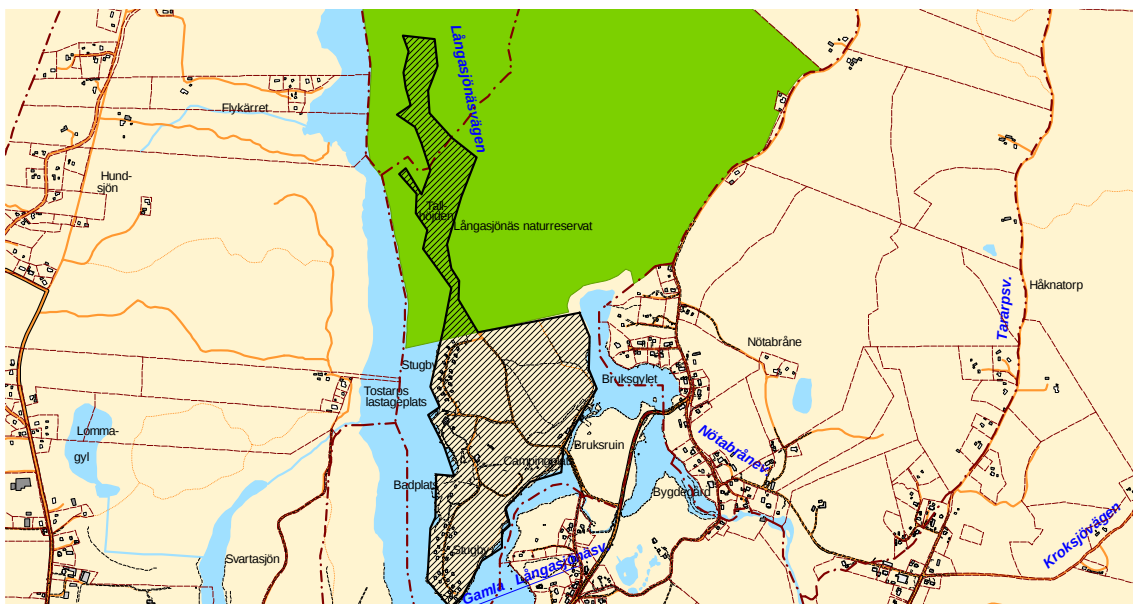
Inom reservatet är det förbjudet att:

- borra, mejsla, måla eller eljest skada berghäll eller block
- avsiktligt störa djurlivet
- skada levande eller döda träd och buskar eller gräva upp växter
- medföra ej kopplad hund annat än vid jakt
- göra upp eld annat än på härför avsedda platser
- tälta
- ställa upp husvagn
- på störande sätt använda radio, grammfon, bandspelare eller dylikt
- framföra motordrivet fordon annat än på härför upplåtna vägar eller parkeringsplatser
- anbringa tavla, plakat, affisch, skylt, inskrift eller därmed jämförlig anordning utan medgivande från förvaltaren
- rida på preparerade skidspår eller markerade strövstigar

Natur

Det finns ett rikt fågelliv och många människor använder de motionsslingor som finns i området. Det krävs fiskekort för att få fiska i Långasjön.

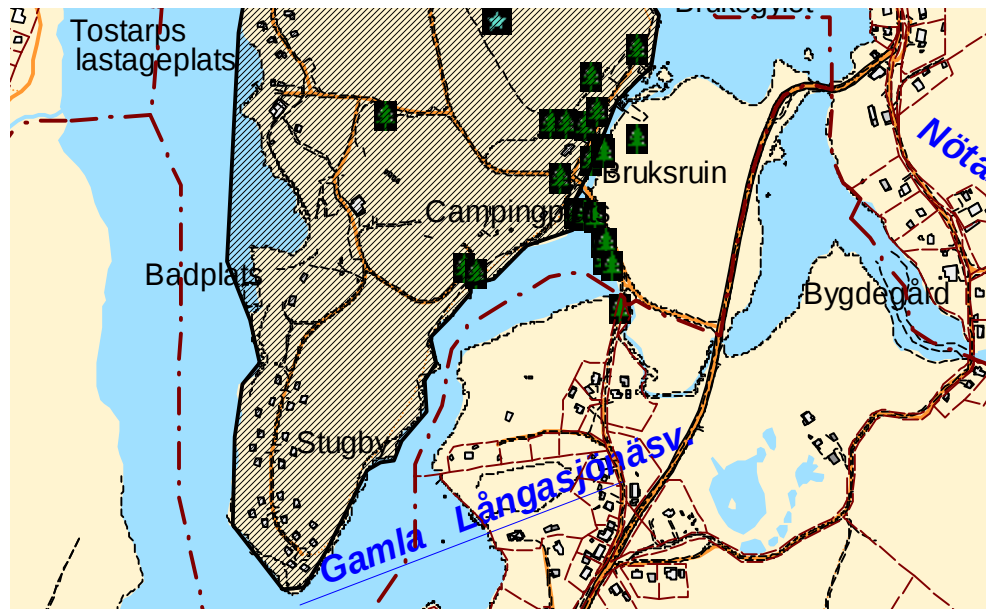
I området finns även en badplats med brygga samt en badvik. Badplatsen planläggas som Natur med egenskapen bad- badplats för allmänheten, mindre byggnader som hör ihop med badets verksamhet får uppföras.



Naturreservatets avgränsning.

Rödlistade arter

I Länsstyrelsens GIS-skikt finns en stjärna som står för rödlistade arter. Enligt Länsstyrelsen står stjärnan för sju stycken fynd av olika rödlistade arter. I en inventering för skyddsvärda träd under 2005 uppmärksammades Blek kraterlav, Korallticka, Skuggorangelav, Grå skärelav, Gul dropplav, Gammelekslav. Man har också gjort ett fynd som tyder på förekomst av utter och rutkremla. Av dessa arter är Gammelekslav och Utter sårbara och de andra arterna som räknats upp är missgynnade, enligt graderingen för rödlistade arter. Hänsyn bör tas till fyndplatsen för Gammelekslav. Området med rödlistade arter ligger inom natur i planen.



Utpikade skyddsvärda träd (trädsymboler) samt fyndplats för rödlistad art (stjärna).

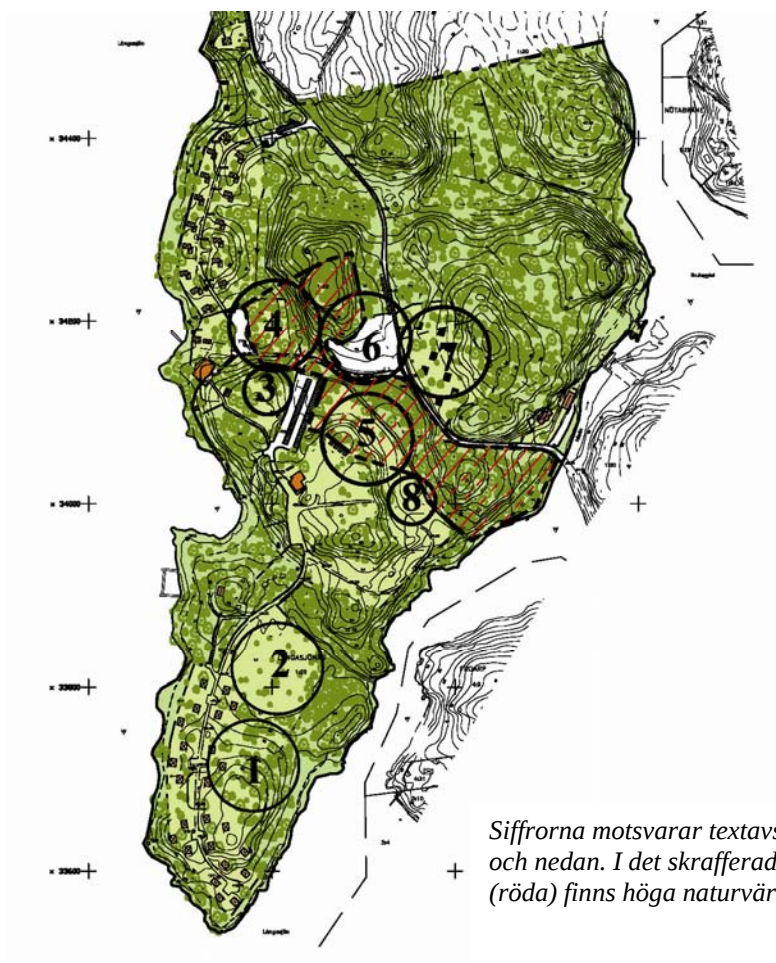
Naturinventering

En översiktlig naturinventering har genomförts av Miljöförbundet Blekinge Väst i april 2010. Nedan följer en redogörelse för vad som hittades under inventeringen. I texten finns också några rekommendationer i kursiv text. Se kartan på nästa sida.

- 1) En kulle med ung tall, ek, några unga hasselbuskar samt enstaka bokar. *Ev är detta en bättre tältplats än den föreslagna.*
- 2) Björksumpskog med inslag av tall, ung uppväxande gran och några hasselbuketter. I kanten lite äldre bok. Mycket vitmossa på marken, som ser ut att stundtals vara vattentäckt. Signalarten stubbspretmossa hittades. I delområdet fanns många större vattensamlingar vid inventeringstillfället. Delområdet hade en hel del äldre körskador och mycket död björkved. I björkarna hittades flera bon av större hackspett, både äldre och nyare.
- 3) Gles, gallrad tall- och bokskog med enstaka björk och ek. Det ser ut som att lite yngre ek sparats vid senaste gallringen. Fältskiktet innehöll bl a blåbär och vitsippa. Delområdet verkar inte hysa mycket högre naturvärden. Av indikatorarter/rödlistade arter hittades endast bokborre. *Detta delområde kan kanske användas istället för delområde 4 eller 5.*
- 4) Högstammig bokskog. Många träd har en diameter på över 50 cm i brösthöjd. Terrängen är blockig. I delområdet finns inslag av högstubbar samt ett litet blöthål som

troligen uppkommit då ett gammalt dike gått igen. Flera signalarter hittades; stubbspretmossa, krusig ulota, skriftlav och bokborre. Även om de var och en för sig har lägre signalvärde ger de tillsammans bilden av att området har en del högre naturvärden.

- 5) Delområde 5 är tänkt att användas för att utöka campingen. Det ur natursynpunkt generellt mest värdefulla stråket i planområdet omfattar stora delar av delområde 5 samt partier norr och öster om detta (i grova drag markerat på kartan med röda streck). Området sluttar ner mot vägen och botten rinner ett vattenfyllt dike ner mot Långasjön. Några grova avenbokar hittades här och två av dessa har markerats på kartan då de i sig utgör höga naturvärden. På avenbokarna hittades kattfotslav, som har ett högt signalvärde, och matt pricklav. Matt pricklav var inventeringens stora överraskning. Arten är rödlistad och en mycket god signalart. Vid en noggrann inventering hittas i genomsnitt ytterligare 5 rödlistade lavararter på varje lokal med matt pricklav! På flera av ekarna i delområdet växte gammelgranslav. Signalarten krusig ulota växte på flera hasselbuketter. En hel del grov bok och ek i området innehåller mulm, vilket borgar för att området också hyser ett rikt insektsliv. Ytterligare signalarter som hittades var blåmossa och liten baronmossa.



Siffrorna motsvarar textavsnitten ovan och nedan. I det skrafferade området (röda) finns höga naturvärden.

Områdets topografi innebär att det skulle krävas omfattande utfyllnader för att få till bra campingplatser. Bokar är mycket känslig både för att man kör med tunga fordon på dess rötter och för att rötterna täcks med tjockare jordlager än trädet har vuxit upp med. Även ekar är känsliga för detta, om än i mindre grad. *Med tanke på de höga naturvärdena, som inte låter sig kombineras på ett bra sätt med campingverksamhet, föreslås detta stråk lämnas som naturmark i planen. Inom området som helhet finns andra platser som är lämpligare för campingverksamhet.*

- 6) En stor, mycket skyddsvärd ask med bl a den rödlistade almlaven samt signalarten guldlockmossa står nära befintlig parkering i sydöstra hörnet. Sannolikt finns fler rödlistade arter kopplade till detta träd. Området norr om befintlig parkering skulle kunna röjas upp och nyttjas för tältplatser. Inga högre naturvärden hittades förrän man kom en bit bort från parkeringen. En hasselbuske och en låga (som kan flyttas) var de högsta naturvärdena. Fältskiktet innehöll mycket vitsippor och björnbär. I delområdets östra kant mot vägen står en rad med större ekar, som bl a hyser gammelgranslav.
- 7) Blöthålet norr om föreslagen yta sträcker sig delvis in detta delområde. Här finns en del hassel med signalarten krusig ulota. Det blöta och ”finare” området sträcker sig ungefär till streckad linje på kartan. Resten av delområdet är bevuxen med talldominerad blandskog med inslag av druvfläder, björnbär och enstaka hassel. Uppe på höjden är en solexponerad en- och tallskog med en del död och levande ek. Denna yta ger en fin karaktär och här hittades gammelgranslav på ek, vilket har ett lågt signalvärde. Inga högre naturvärden hittades vid platsen för ny parkering. En hel del sprängsten är upplagd här och ser ut att ha legat här en tid. Skogen består av högstammig bokskog och *några grövre bokar behöver tas ner om parkeringen ska anläggas.*

Vid planläggningen har hänsyn tagits till de naturvärden som påträffats vid inventeringen. Ingen exploatering föreslås inom dessa områden utan skyddas i planen genom bestämmelsen NATUR.

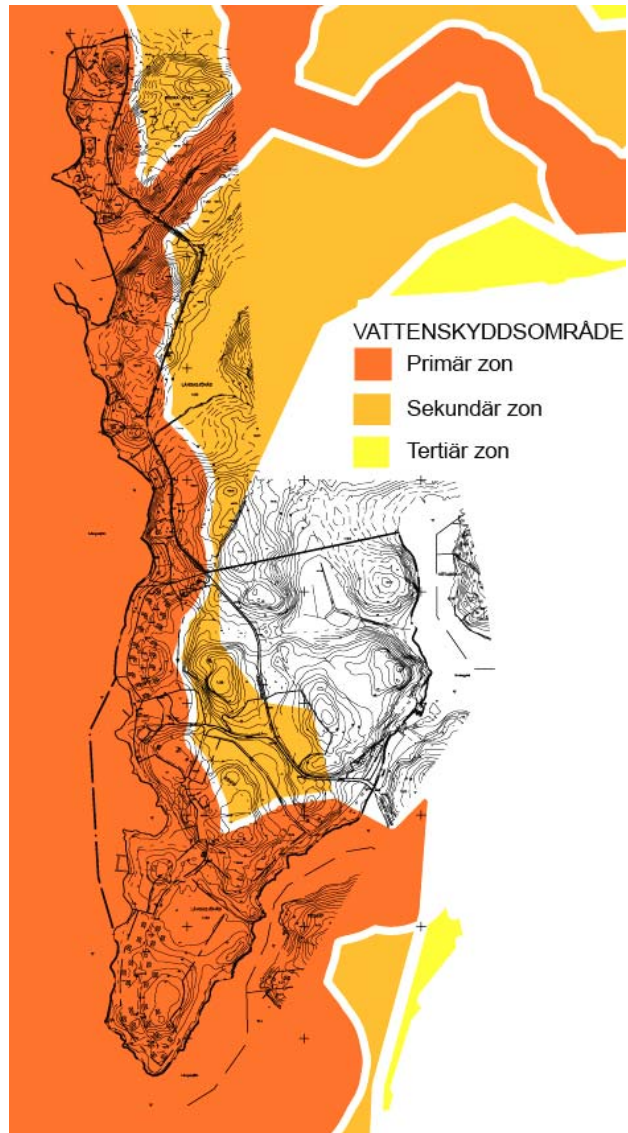
Skyddszon för vattentäkt

Planområdet ligger inom både primärt och sekundärt skyddsområde för Långasjöns vattentäkt. Långasjöns vattentäkt är kommunens huvudvattentäckt (ytvattentäkt) och levererar färskvatten till stora delar av kommunen (tätorterna Karlshamn, Mörrum, Svängsta, Hållaryd och Åryd).

Skyddsbestämmelserna "Skyddsområde och skyddsföreskrifter för den kommunala ytvattentäkten Långasjönäs i Karlshamns kommun" gäller inom den primära- och sekundära- skyddszonen.

Skyddsbestämmelserna gäller ej inom tertiärt skyddsområde utan här gäller generella föreskrifter meddelade av Naturvårdsverket. Nedan beskrivs några av de bestämmelser som gäller inom planområdet.

- Utsläpp och rening av dagvatten från detaljplanlagt område får inte ske inom den primära skyddszonen.
- Tvätt av fordon, arbetsmaskiner och liknande får endast ske på gräsyta eller på tät hårdgjord yta som är ansluten till, av den kommunala tillsynsmyndigheten, godkänd rening. Inom primär skyddszon får fordonstvätt ej ske närmre strandkanten än 20 m.
- Upplag eller mellanlagring av asfalt, oljegrus, sopsand eller vägsalt får ej förekomma. Inom primär skyddszon får ej deponering av snö och avfall från trafikerade ytor förekomma. Inom sekundär skyddszon får ej deponering av snö från trafikerade ytor ej förekomma i större omfattning än vad som är nödvändigt för normal skötsel av vägarna inom området.
- Upplag av schaktmassor får inte anordnas. Vid schaktnings-, fyllnads-, muddrings-, och dikesarbeten ska samråd hållas i god tid, minst tre veckor innan arbetet inleds, men vattentäktens huvudman. Samrådssvar ska ske skriftligt. Samråd tre veckor innan arbetet inleds krävs inte för akuta åtgärder på ledningsnät. Kontakt ska dock tas med huvudmannen för vattentäkten.
- Motorbåt eller annat motordrivet fordon får inte framföras. Detta förbud gäller inte för båtar eller andra fordon som drivs med elmotor.



För mer information ska kontakt tas med Länsstyrelsen eller med kommunens tillsynsmyndighet.



Långasjön är ett vackert rekreatjonsområde som används flitigt.



Badplatsen i den sydöstra delen av planområdet.

Geotekniska förhållanden

Terrängen varierar från kuperad och bitvis blockig terräng till mer flackare områden. En geoteknisk undersökning ska göras i de delar där detta bedöms nödvändigt för att kontrollera sättnings- och stabilitetsförhållanden före prövning av mark- och bygglov.

Förorenad mark

Inom planområdet ligger en ruin av ett pappersbruk (delvis även utanför planområdet) som finns med på länsstyrelsens lista för potentiellt förorenade områden. Pappersbruket omnämns första gången 1782. Produktionen gällde bland annat skriv-, tryck- och gråpapper (ex papperspåsar, skrivpapper, takpapp, lumppapper m.m.). Inom området har även funnits en sågkvarn sedan mitten av 1700-talet. Byggnaderna byggdes om till sten efter en brand 1857. Efter ytterligare en brand 1919 flyttades pappersbruket till Kista. Intill ruinen går Blekingeleden. Det är inte troligt att det finns några höga halter av föroreningar i området som kan vara skadliga för människors säkerhet och hälsa.

Radon

Ingen radonundersökning har gjorts i området. Enligt kommunens översiktliga flygstrålningskarta (uran) utgör marken normalriskområde vad avser radon. För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Erforderlig planbestämmelse har införts på plankartan. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnation. Frågan kommer att bevakas i bygglovskedet.

Risk för höga vattenstånd

Karlshamns kommun riktlinjer för grundläggningsnivå med hänsyn till havsnivåförändringar kan inte tillämpas på Långasjön.

Karlshamns kommun innehar genom vattendom (Växjö Tingsrätt, Vattendomstolen, 1973-04-18) regleringsrätten i såväl sjön Mien som Långasjön, dvs. hela Mieåns vattensystem. Den som innehar regleringsrätten skall bl a sörja för att vattenståndet i Långasjön, under olika delar av året, icke överstiger + 47,35 m ö h under vintern och som lägst till + 46,80 m ö h under tiden 1.7 – 30.9.

Vattendomen föreskriver skyldighet för kommunen om daglig avläsning och journalföring av vattenståndet i Långasjön. Vid mätningar mellan åren 1996-2010 har vattenståndet i genomsnitt uppmätts till + 47,30 m ö h och som högst till + 47,70 m ö h. Inom planområdet nu lägst liggande bebyggelse är lokaliserad i södra stugbyn och är belägen + 49,0 m ö h.

Med hänvisning till vad ovan redovisats och att ingen ny bebyggelse planeras uppföras lägre än befintlig bebyggelse, bedöms risken för översvämningar, ras eller skred som obefintliga.

Fornlämningar

Området är så beläget att det kan finnas fasta fornlämningar i området. För mindre åtgärder i området gäller 2 kap 10§ lagen om kulturminnen, d.v.s. den som skall utföra åtgärder skall i god tid ta reda på om en fast fornlämning berörs. Om en fornlämning påträffas under arbetet skall åtgärden avbrytas och förhållandet anmälas till länsstyrelsen.

Stora delar av planområdet ligger inom vattenområde med värdefulla kulturmiljöer utpekade av kulturmiljöfunktionen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns inga permanentbostäder. I den norra delen av planområdet finns ett antal stugor på arrendetomter. Planen medger inte bostadsändamål (fritidshus). Kommunen avser att stugorna i norr på sikt ska ingå i camping- och stugbyverksamheten.

Övrig bebyggelse

Semesterhemmet

I norr ligger en byggnad som kallas semesterhemmet och som tidigare har använts för uthyrning. Idag pågår ingen verksamhet i byggnaden. Semesterhemmet har en yta på ca 500 m² fördelat på två plan samt källare som används som förråd. Det finns ca 40 bäddar fördelat på 16 rum, en stor matsal, samlingsrum, kök med möjlighet till att laga mat samt sju toaletter och duschmöjligheter. För att kunna bedriva verksamhet i byggnaden krävs bland annat installation av automatiskt brandlarm med tillhörande åtgärder. Detaljplanen medger att området där Semesterhemmet ligger får användas för vandrarhem, möteslokal samt camping och stugby för att ge en stor flexibilitet för vad området kan användas till i framtiden. Den maximala byggnadsarean är 300 m² med högsta tillåtna byggnadshöjd 6 meter.



Semesterhemmet



Stugorna i den norra och södra stugbyn varierar i storlek och färg.



Stugorna i norr

Stugorna i norr är totalt 12 stycken och ligger utspridda längs Långasjön. Sju av stugorna ägs och hyrs ut av kommunen medan de övriga fem är privatägda och ligger på arrendetomter. Arrendetomternas storlek och placering överensstämmer med kommunens arrendeavtal. (Inventering har gjorts på plats). Stugorna är av varierande storlek, skick och färg. Så långt möjligt, med tanke på arrendeavtalen, har mark sparas mellan tomtplatsen och strandlinjen för att säkerställa allmänhetens tillgång till stranden. I planen har stugorna användningen N₁-camping och stugby.

Stugorna har fått en större byggrätt dels för att anpassa byggrätten till de befintliga förhållandena och dels för att möjliggöra modernisering av stugorna i form av utbyggnad av hygienutrymmen då området i framtiden kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Stugorna är dessutom olika stora och en del har tillhörande komplementbyggnader. Tomterna har fått en sammanlagd byggnadsarea om 60 eller 80 kvm där största byggnadsarea per stuga, inklusive öppenarea, är högst 60 kvm (e₂ 60). Med öppenarea menas balkong, takterrass, arkad, portal, taktäckt uteplats, carport o dyl. Öppenarea omfattar inte terrass, altan o dyl utan tak som byggs direkt på marken.

En av stugorna i norr har fått en större byggrätt än de andra för att möjliggöra tillgänglighetsanpassning för rullstolsburna. Största byggnadsarea är där 90 kvm inklusive öppenarea (e₃ 90).

Norra och södra stugbyn

Stugverksamheten ligger i anslutning till campingen och består idag av ett 40-tal uthyrningsstugor i varierande storlek. Det finns stugor i färgerna blått, rött och svart. Tre olika byggrätter har valts för stugorna inom planområdet. Syftet med detta är för att deras byggrätt bättre ska stämma överens med verkligheten. Stugorna inom den norra och södra stugbyn har 50 kvm som största byggnadsarea per stuga inklusive öppenarea (e₁ 50). Genom den norra och södra stugbyn genomkorsar flera u-områden kvartersmarken. Den angivna exploateringsgraden inom området begränsas ej av u-områdesgräns.

Rättarbostaden

Öster om campingen vid infarten till planområdet ligger "Rättarbostaden" som även den ingår i planområdet. Bygganden och området runt denna har användningen vandrarhem, möteslokal, camping och stugby (N₂) i detaljplanen för att ge en stor flexibilitet för vad området kan användas till i framtiden. Den största sammanlagda byggnadsarean för området är 300 m².

Servicebyggnader och camping

I området finns även flera servicebyggnader med dusch, wc och tvättstuga. En receptionsbyggnad med kiosk och servering finns centralt belägen i området. Planen föreskriver att inom kvartersmark får servicebyggnader uppföras för områdets skötsel och användning. Den sammanlagda byggnadsarean för de befintliga servicebyggnaderna i området är ca 750 kvm. Planen föreskriver att största sammanlagda byggnadsarea för servicebyggnaderna får högst vara 1000 kvm. Enskild servicebyggnad får maximalt ha en byggnadsarean på 320 kvm.

Campingen har även platser för husvagnar och för tält. I dagsläget finns ca 82 platser varav 15 är utan el. Det som kan behövas utvecklas mer i campingen är just fler tält och husvagnsplatser. I dagsläget ses inget behov av utökning av antal stugor men det kan komma att bli aktuellt i framtiden. I planen har några utvecklingsområden lagts in för att campingen ska kunna utvecklas.

I närheten av kioskbyggnaden finns båt- och kanotuthyrning samt en minigolfbana. Servicebyggnaden innehåller toaletter, duschrum, bastu, tvättstuga, kök, matrum och tv-rum. Det finns även ett ställe för tanktömning för husbilar.



Tältplats samt servicebyggnad.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen inom planområdet består huvudsakligen av fritidsstugor i ett plan, uppförda med träfasader och sadeltak. Förekommande takbeläggning är tegeltak, tegelimiterade plåttak och svart takpapp. Fasadfärger varierar i området. Receptionsbyggnaden är målad i en svart nyans. I detaljplanen föreskrivs att bebyggelsen och byggnadskomplement skall ha en sammanhållen karaktär med samordnat materialval och med en samordnad färgsättning i en färgskala med dova naturfärger i grått, grönt, rött, svart eller brunt. Fasaderna skall huvudsakligen utföras i trä. Högsta tillåtna takvinkel är 30 grader och högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter.

Kommersiell service

I campingens receptionsbyggnad finns en servicebutik och café/restaurant. Uthyrning av minigolf, båt och kanot samt försäljning av fiskekort finns också. Övrig service såsom bensinstation och livsmedelshandel finns i Asarum.



I campingens receptionsbyggnad finns servicebutik och café/restaurant.

Offentlig service

Offentlig service finns främst i stadskärnan, ca 7 km söder om planområdet i Karlshamn men även delvis i Asarum.

Tillgänglighet

Tomt som tas i anspråk för bebyggelse ska, om inte är obefogat med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt, kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, PBL kap. 3 § 15. Också den allmänna platsmarken ska utformas med hänsyn till möjligheterna för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda den.

Trygghet och säkerhet

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 risken att upptäckas.

Ett exempel på situationell brottsprevention är att flytta cykelställ i ett bostadsområde till ett ställe där många passerar. Då är det större risk att den som begår brottet upptäcks. Detsamma gäller att träd vid en bilparkering kan hindra översikt och skapa möjlighet att "osynligt" begå skadegörelse eller inbrott i parkerade bilar.

Andra exempel på brottsförebyggande är att undvika dålig belysning som kan skapa mörka platser som upplevs som obehagliga och även de kan främja möjligheten att begå brott just där. Trånga passager bör belysas och eventuellt planeras så att en viss överblick kan ske från närbelägna bostäder. Det är viktigt att försöka undvika "döda vinklar och vrår". Höga häckar, plank, uthus/förråd utmed cykel- och promenadstråk och vid sittplatser kan skapa otrygghet när man passerar och ge möjlighet till obehagliga situationer. Gällande krav vad det gäller utrymningsvägar och räddningsfordons framkomlighet skall beaktas i bygglovskedet.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns gott om ytor för lek och rekreation i området. Inom campingens område finns även en minigolfbana. Uthyrningsverksamhet med småbåtar och kajaker finns sommartid i området. Naturen och badplatsen utgör sammantaget ett värdefullt tätortsnära rekreationsområde. Naturen i området genomkorsas av flera stigar.

Vattenområden

Vattenområden i planen utgörs av öppet vatten, befintlig badplats i söder samt ett område i norr i anslutning till semesterhemmet. Användningen "WB" innebär att inom vattenområdet får allmänna bryggor uppföras. Vid nya bryggor kan tillstånd krävas exempelvis för vattenverksamhet.

Störningar

Planen bedöms medföra endast en marginell påverkan på buller och luftkvaliteten. Skillnaden mot nuläget blir ringa då planen huvudsakligen bekräftar nuvarande situation.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den 23 februari 2011 beslutade Tekniska nämnden om en VA-strategi för Långasjönäs camping och stugområde enligt följande: "VA-situationen i Långasjönäs är idag inte tillfredställande och måste därmed förbättras då den ligger nära Karlshamns kommuns huvudvattentäkt (ytvattentäkt). Vattentäkten levererar vatten till alla kommunens större tätorter; Karlshamn, Mörrum, Svängsta, Hällaryd och Åryd.

Långasjönäs camping ligger utanför av kommunen fastställt verksamhetsområde för allmänna vatten- och avloppsledning. Bedömning har gjorts att det ej är rimligt att utöka verksamhetsområdet men att avtal kan skrivas om anslutning till det kommunala va-nätet. Befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar finns i Elsebrånevägen.

Det får inte nyetableras enskilda avloppsanläggningar inom området. Ändring av befintliga anläggningar kräver anmälan till Miljöförbundet Blekinge Väst och kommer att bedömas från fall till fall, liksom enskilda avlopp inom sekundär skyddszon. Miljöförbundet förordar en lösning där campingen kan anslutas till det kommunala va-nätet.

En utredning vad gäller kommunalt vatten och avlopp till området genomfördes 2007.

Utredningen visar ett förslag på en etappindelning med fyra etapper. Etapp ett är från Elsebrånevägen och upp till infarten till befintlig camping. Etapp två inbegriper hela södra delen med södra stugbyn upp till korsningen vid campingen. Etapp tre omfattar norra stugbyn och etapp fyra gäller från norra stugbyn och upp till semesterhemmet. Under etapp fyra är ledningen tänkt att gå till stora delar i befintlig väg, Långasjönäsvägen. Utredningen kan behöva justeras på så sätt att så lite intrång som möjligt görs i strandskyddszonen samt i naturreservatet.

Med hänvisning till skyddsområdet och skyddsföreskrifterna för den kommunala ytvattentäkten Långasjön skall området vid en eventuell framtida utbyggnad av campingen förses med avloppsanläggning som innefattar hög skyddsnivå enligt naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2006:7). Detta innebär att bästa tillgängliga teknik skall användas, vilket bl a kommunalt avlopp anses vara”.

Dagvatten

Enligt gällande skyddsföreskrifter ("Vattenskyddsområde Långasjön, Särskilda föreskrifter för primär och sekundär skyddszon") för den kommunala ytvattentäkten, Långasjön, får inom den primära skyddszon (§ 25) inte ske utsläpp och rening av dagvatten från detaljplanelagt område.

Enligt miljöbalkens definition är dagvatten att betrakta som avloppsvatten och enligt definition i 9 kap. 1 och 2 §§ avses med avloppsvatten bl a, vatten som avleds för sådan avvattning av mark inom detaljplan som inte görs för en viss eller vissa fastigheters räkning.

I lagen om Allmänna vattentjänster görs en vidare definition om när dagvatten är att betrakta som avloppsvatten. Nämligen när dagvatten avleds från samlad bebyggelse.

Inom detaljplanen kommer inga hårdgjorda ytor att anläggas ej heller kommer avledande av dagvatten genom särskilda ledningar för fastigheter att utföras. Detta innebär att planförslaget inte kommer att strida mot skyddsföreskrifterna för den kommunala ytvattentäkten, Långasjön.

Värme

Fjärrvärme finns ej utbyggd till området.

El-, teleanläggningar och bredband

Området ligger inom E.ON's verksamhetsområde för elförsörjning. I området finns möjlighet till teleanslutning. I planens mittersta del finns en transformatorstation samt en lite längre söderut. Dessa skyddas i detaljplanen genom bestämmelsen "E" – teknisk anläggning. Avståndet från transformatorbyggnad till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska uppgå till minst 5 meter.

Där luftledningen inom planområdet korsar kvartersmark skyddas den genom l-område i detaljplanen. Vid jordkabel finns motsvarande u-område i detaljplanen. E.ON anser att inom u-område får inte träd planteras, men mindre buskar får finnas. Inom med l-område får inte byggas anläggning eller bedrivas verksamhet som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen.

Telekablar löper igenom den södra delen av planområdet. U-områden skyddar ledningarna i planen.

Avfall

Planområdet ingår i hämtningsområde för avfall. I dagsläget finns mindre mängd sortering men inte fullt utbyggt system. Med det nya systemet som snart ska tas i bruk kommer kommunen att tvingas se över avfallsfrågan och eventuellt utöka sorteringen. Uppsamlingsplatsen skall vara lätt tillgänglig för hämtningsfordon.

Gator och trafik***Gatunät, gång- och cykeltrafik***

Genom planområdet går Långasjönäsvägen. Vägen är smal och krokig men har inte sådan hög belastning av motorfordon att det finns behov av att anlägga en separat gång-cykelväg.

Inom området finns ett flertal mindre grusade vägar avsedda för campingens och stugbyns gäster.

Kollektivtrafik

Området trafikeras ej av kollektivtrafik. Närmaste hållplatslägen är Södra Tostarpsvägen (linje 362 och 370) eller Froarpsvägen (linje 310) belägna ca 3km sydväst om planområdet.

Angöring och parkering

Området nås via Långasjönäsvägen. I anslutning till entréerna till campingen finns grusade allmänna parkeringsytor anlagda. I övrigt finns parkeringar för campingens och stugbyns gäster inne i området. Planen medger viss utökning av de allmänna parkeringsytorna.

Ett önskemål från de som sköter campingen, är tillgång till fler parkeringsplatser då de platser som finns ska räcka både för badgäster och för campingens gäster på sommaren.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås till 15 år.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen reglerar huvudsakligen befintlig markanvändning. Befintliga badplatser med bryggor och tillhörande parkeringsytor tryggas i planen. Naturområden som hyser högre naturvärden skyddas i planen med bestämmelser. Målsättningen att områdets variationsrikedom ska bevaras. Hänsyn måste dock tas till den höga användningsgraden och besökarnas säkerhet främst utmed stigar.

Befintlig camping och stugby regleras med bestämmelser. De förändringar planen möjliggör är begränsade i omfattning och bedöms ej medföra någon påtaglig negativ påverkan på omgivningen.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av Christina Johansson på stadsmiljöavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Karlshamns kommun, i samråd med övriga berörda kommunala tjänstemän.

Karlshamn, den 25 maj 2011

Christina Johansson
Planarkitekt

Emina Kovacic
Stadsarkitekt