

Detaljplan för
Spårvägen 9 m fl, Gräsvik
Karlskrona kommun, Blekinge län
PLAN . 2008.1910

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

Plankarta med bestämmelser	av Grontmij och Samhällsbyggnadsförvaltningen
Planbeskrivning	”
Behovsbedömning/checklista	”
Idéförslag och illustrationer	av Lewis Jonsson Arkitektkontor
Genomförandebeskrivning	av Grontmij och Kommunledningsförvaltningen
Miljöteknisk markundersökning samt översiktlig geoteknisk utredning	av WSP Environmental
Bullerberäkning för väg	av Grontmij
Fastighetsföteckning	av Lantmäteriet
Utdrag ur primärkarta	av Metria

BAKGRUND

Fastighetsägaren av Spårvägen 9 har till Samhällsbyggnadsförvaltningen inkommit med ansökan om ändring av gällande detaljplan för fastigheten. Fastighetsägaren vill uppföra bostäder alternativt kontor och skolverksamhet samt möjliggöra för handel i bottenplan inom del av kvarteret Spårvägen. Miljö- och byggnadsnämnden har 2008-10-09 § 359 beslutat att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan. Planarbetet avses bedrivas med ett normalt planförfarande utan program eftersom förslaget är förenligt med översiktsplanen från 2002 gällande förtätning av bostadsbebyggelse. Planområdet ligger i ett sammanhang med befintlig bebyggelse och förslaget ses som ett komplement i den bebyggda miljön.

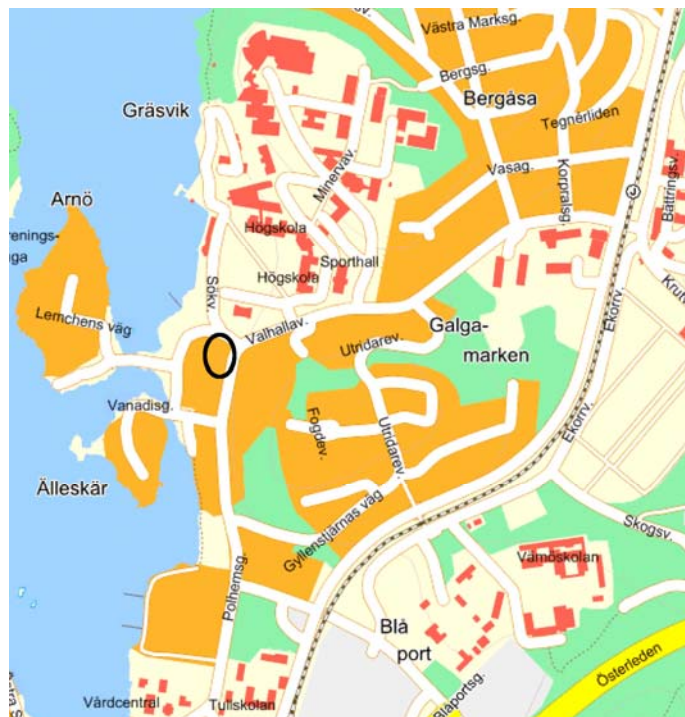
SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse alternativt kontor, handel och skolverksamhet. Planförslaget medger byggrätt i tre och fyra våningar samt parkering i källare. Målsättningen är att uppnå en attraktiv miljö för boende, kontor, skolverksamhet och handelverksamhet med närhet till centrum, Blekinge Tekniska Högskola och havet, i en miljö med en fungerande infrastruktur och service. Den föreslagna bebyggelsen skapar ett mer slutet gaturum längs Polhemsgatan. Planen möjliggör även ett öppnande av Grenadjärgatan för genomgående trafik genom att parkmark överförs till gatumark. Även en byggrätt för transformatorstation inom kvarteret Grenadjären får ett ändrat läge.

PLANDATA

Läge

Spårvägen 9 är belägen i den västra delen av Karlskrona med närhet till bland annat Blekinge Tekniska Högskola och havet. Området avgränsas av Polhemsgatan i öster, Kvarteret Grenadjären i norr och befintlig bebyggelse i väster och söder.



Figur 1 Planområdets läge

Areal

Planområdets areal är ca 0,43 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom Spårvägen 9 är i privat ägo, övriga delar så som Grenadjärgatan, Polhemsgatan och transformatorstationen ligger på kommunalägd mark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- Översiktliga planer** Enligt gällande översiktsplan för Karlskrona kommun från 2002 finns en strävan att förtäta området med bebyggelse där det är möjligt och då kunna utnyttja befintliga strukturer inom området.
- Riksintressen** Planområdet omfattas inte av några restriktioner i form av Riks- eller regionala intressen.
- Detaljplaner** Gällande detaljplan från 1904 för Spårvägen 9 anger kvartersmark utan byggnadsreglerande bestämmelser. Övriga delar av planområdet anges som Naturområde, kvartersmark för Skola/Högskola och Kontor, Transformatorstation respektive Huvudgata i gällande plan från 1999.
- Övriga beslut** Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2008-10-09 §359 att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för fastigheten Spårvägen 9. Då fastigheten ligger inom ett område som i översiktsplanen utpekats som lämpligt för förtätning samt att planområdet är omgivet av bostadsbebyggelse och tidigare har varit bebyggt har bedömningen gjorts att ett planprogram ej behöver upprättas.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning/ MKB

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

Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser, vilken bifogas detaljplanen. Enligt den bedöms planförslaget inte medföra betydande miljöpåverkan som enligt PBL 5 kap eller MB 6 kap kräver att särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Ett första ställningstagande avseende behovsbedömningen gjordes i april 2009 med motiveringen att planförslaget inte påverkar området negativt utifrån de kriterier som ska beaktas enligt MKB-förordningen. Tidigt samråd fördes med Länsstyrelsen angående ovanstående ställningstagande. Länsstyrelsen påpekade i sitt yttrande 2009-04-08 att sanering från markföroreningar ska göras och att det är en förutsättning för att kunna bedöma vad ett genomförande av planen kan innebära för människors hälsa och säkerhet. Markundersökningar bör tillföras planhandlingarna. Länsstyrelsen

påpekar även att en planbestämmelse om minsta radonskyddat utförande bör införas i plankarta samt att bullerberäkning ska göras för att säkerställa riktvärden för utomhusmiljö.

Ställningstagande

Planen bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Utökandet av bostäder påverkar områdets karaktär samt kan bidra till viss ökning av trafik i området. Kollektivtrafik med busshållplats inom gångavstånd samt gång- och cykelvägar finns. Dock kommer marken att kunna utnyttjas mer effektivt och befintlig infrastruktur nyttjas.
- Inga särskilt skyddade områden berörs.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.
- Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom sanering av konstaterad markförorening inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation Planområdet utgörs idag av en avgrusad, öppen yta som är inhägnad. Mot Polhemsgatan, i fastighetsgräns, finns en trädrad av lindar som tidigare varit beskurna.



Figur 2 Vy från norr över planområdet

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken av kalt berg med tunt eller ej sammanhängande jordtäckte.

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts i samband med en miljöteknisk markundersökning som utfördes i januari-februari 2005 och uppdaterades under 2010 av WSP. Uppdateringen har inte kommit MBN tillhanda. Vid undersökningstillfället utgjordes marken av ca 1 a´ 2 m fyllning i hela området med ett varierande djup till berg mellan 0,8 m och 2 m i den södra delen och ca 1 m och mer än 2,2 m i den norra delen. Fyllningen utgörs av jord, sten, block, sand, grus, byggrester, kol och slagg. Sammansättningen av marken är beroende av vilken del av planområdet som undersöks.

I dag är större delen av området utjämnat och täckt med ett hårdgjort grusskikt.

Fastighetsägaren ansvarar för att erforderliga markundersökningar utförs.

Förorenad mark

Inom planområdet har markföroreningar kunnat påvisas. Föroreningarna utgörs av metaller, PAH och olja (bland annat flyktiga kolväten). Grundvattnet och moränen inom området är förorenat av olja. Halterna är ställvis höga.

Från norra delen av området har drivmedelpump med tankar under mark avlägsnats. Marken i närmast anslutning till drivmedelstank och pump har lokaliserats och sanerades i samband med detta, år 2000.

Planområdet skall saneras från markföroreningar innan bebyggelse uppförs ner till Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (Känslig markanvändning). Sanering skall utföras i samråd med tillsynsmyndighet.

Planförslaget anger lov med villkor. Inom användningsområdet BH₁SK skall bygglov villkoras med att markföroreningarna avhjälpas senast i samband med exploateringen.

Markradon

Stora delar av Blekinge utgör högriskområde vad avser markradon då markförhållanden till stora delar utgörs av sprickiga bergarter eller grusåsar.

Fastighetsägaren ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att klargöra eventuell förekomst av radon.

Ny bebyggelse skall enligt planbestämmelse uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³.

Risk för höga vattenstånd

Föreslagen bebyggelse ligger högt och är inte i riskzonen för översvämningar.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Kasernbyggnaderna norr om planområdet uppfördes för Karlskrona grenadjärregemente, I7. 1906 skedde inflyttning i kasernbyggnaderna. Idag innehåller byggnaderna Högskolan Campus Gräsvik och byggnaden i fonden av Polhemsgatan i norr utgör kansli.

Villorna i Kv Spårvägen, väster och söder om planområdet, har tillkommit kring 1910 i nationalromantisk stil.

Även Kv Ankarcrona 1 och 4, öster om planområdet, är uppförda i början av seklet i nationalromantisk stil.

Kring 1940 uppfördes flera flerbostadshus; Ankarcrona 3, samt flera hyreshus söder om Spårvägen 9 (Torpedbåten), mittemot Spårvägen 9.

Ankarcrona 13 är uppfört på 1980-talet i lätt postmodernistisk stil.



Figur 3 Foto över Kv Ankarcrona 1 och 4, öster om planområdet

Planerad bebyggelse

Planförslaget medger inom fastigheten Spårvägen 9 bostäder (B), Handel i bottenvåningen (H_1), kontor (K) samt skolverksamhet (S). För byggrätten föreslås bebyggelse i tre respektive fyra våningar. Byggnaderna får innehålla garage i källare, med infart från Grenadjärgatan i norr. Högst 300 m^2 av bottenvåningen får nyttjas för handelsändamål. I planförslaget regleras även område för transformatorstation.

Planförslaget bygger vidare på den befintliga strukturen i området och sluter gaturummet längs med Polhemsgatan. Den nya bebyggelsen placeras på samma avstånd från Polhemsgatan som bebyggelsen på den östra sidan om gatan.

Byggnaden föreslås placeras med långsidan mot gatan vilket möjliggör att skapa en skyddad utemiljö väster om den nya bebyggelsen. Balkonger får inte skjuta ut över mark som är punktprickad eller ringprickad. Även möjligheterna att anordna balkonger mot söder, inom byggrätten, har begränsats. Den föreslagna byggnadens första våningsplan ligger något högre i förhållande till Polhemsgatan för att minimera insynen från gatan och för att parkeringsgaraget ska komma i lämplig nivå från infarten från Grenadjärgatan. Bebyggelsen nås via Polhemsgatan med en god tillgänglighet. Utemiljön väster om den föreslagna byggnaden planeras vara något

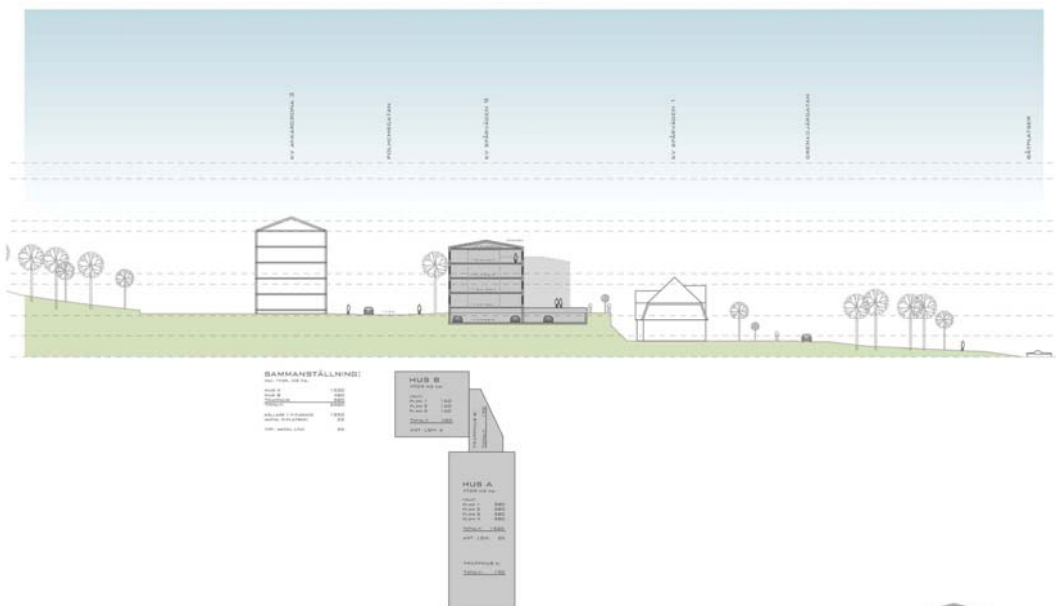
högre än befintlig marknivå för att ligga i passande nivå till den föreslagna byggnaden och dess höjder. Trappor får anordnas från utemiljön på bjälklag ner till omgivande mark, som anpassas i höjd till omkringliggande tomter. Högsta byggnadshöjden i meter över Karlskronas nollplan är +128,5 respektive +125,5 meter. En höjd som är något lägre än fastigheterna i öster. Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt Plan- och bygglagen.



KV. SPÅRVÄGEN 9 - KARLSKRONA - FÖRSLAG TILL FLERBOSTADSHUS -
SITUATIONSPLAN / ENTRÉPLAN - 1:500 - 2008.03.06 - LEWISJONSSON ARKITEKTKONTOR



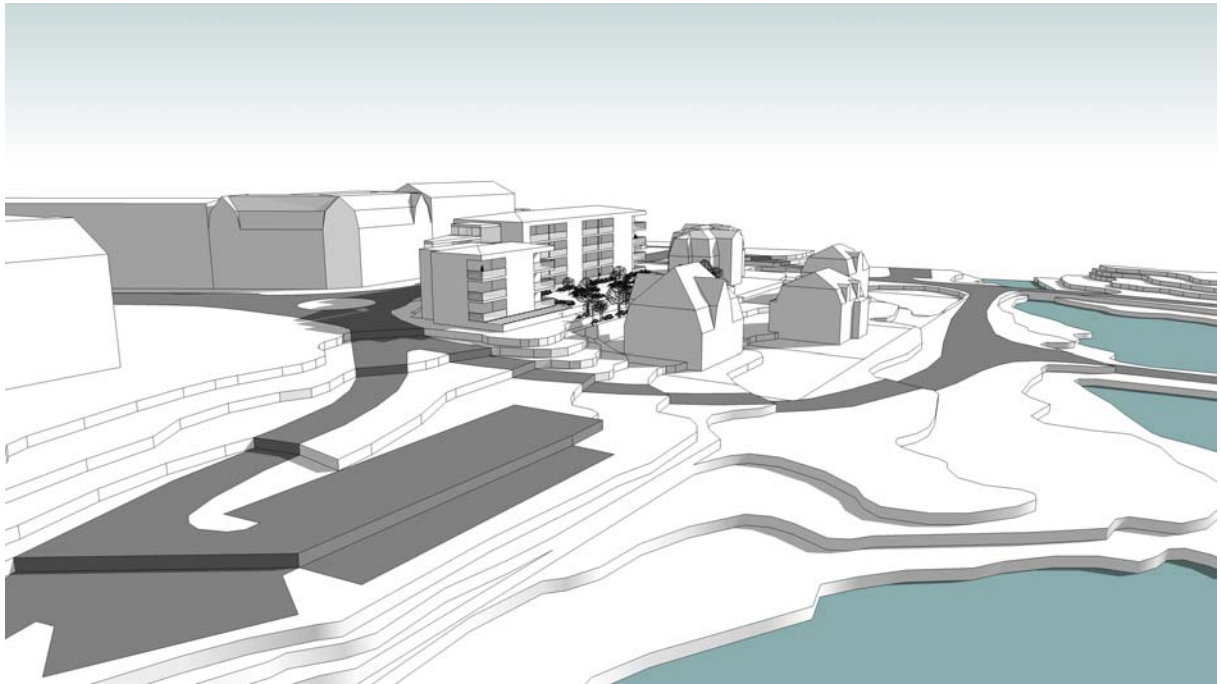
Figur 4 Situationsplan, illustrerar en alternativ utformning med bostadsbebyggelse



KV. SPÅRVÄGEN 9 - KARLSKRONA - FÖRSLAG TILL FLERBOSTADSHUS -
SEKTION DEL 2 - 1:500 - 2008.03.06 - LEWISJONSSON ARKITEKTKONTOR



Figur 5 Sektion, Illustration över alternativ med bostadsbebyggelse



Figur 6 Vy från norr mot söder, illustrerar en alternativ utformning med bostadsbebyggelse



Figur 7 Vy från söder mot norr, illustrerar en alternativ utformning med bostadsbebyggelse

Service

I nära anslutning till planområdet finns en närbutik. Livsmedelsbutik finns på Tullgatan samt i Bergåsa centrum.

Vid Tullparken, söder om planområdet, ligger Tullskolan (förskoleklass - åk 5). I närheten av planområdet ligger även 3 förskolor, Tullens förskola, Blå ports förskola och Kajutans förskola.

Tillgänglighet

Planområdet är beläget ca 1,5 km från Karlskrona centrum. Längs med Polhemsgatans västra sida finns en gång- och cykelväg som i

söder leder ner till Tullparken och vidare ut mot Långö. I nordöst leder gång- och cykelvägen vidare mot Sunnavägen. Möjligheten att cykla till Karlskrona centrum är god.

Kollektivtrafik

Avståndet till närmaste busshållplats på Polhemsgatan, hållplats Högsolan Gräsvik, är ca 150 m. Polhemsgatan trafikeras av Blekingetrafikens bussar, linje 1 och 7, mellan Centrum Karlskrona och Kungsmarken. Linjen trafikeras även med nattbuss linje 24. Vid kv Sågverket på Polhemsgatan ligger även en hållplats som trafikeras av linje 8, mellan Långö och Hästö. Avståndet till denna hållplats från planområdet är ca 300 m. Avståndet till Bergåsa station med tåg mot Malmö/Köpenhamn är 800 m.

Biltrafik

Öster om planområdet löper Polhemsgatan som via en mindre cirkulationsplats nordöst om fastigheten övergår i Valhallavägen. Infart till den nya bebyggelsen föreslås via Grenadjärgatan. Grenadjärgatan öppnas även för genomgående trafik genom att naturområde överförs till gatumark. Gällande detaljplan som anger natur har inte genomförts varför planförslaget innebär en anpassning till pågående användning.



Figur 8 Planområdet med cirkulationsplats i förgrunden.

Parkering

All parkering, 1 p-plats/lägenhet samt besöksparkering och cykel-parkering, löses i det föreslagna underjordiska garaget, i det fall bebyggelsen kommer att inrymma bostäder. I det fall bebyggelsen kommer att inrymma kontor får gården nyttjas för parkering, under förutsättning att avskärmning mot grannfastigheterna uppförs. Behovet av korttidsparkering kopplat till den föreslagna handeln i bottenvåningen kommer att lösas genom att förlägga korttidspar-

kering på gatumark längs med Polhemsgatan. Möjlighet finnas att tillskapa upp till ca 5 platser längs med fastigheten.

Vegetation

Inom fastigheten Spårvägen 9 finns en trädrad med lindar som gränsar mot Polhemsgatan i öster. Fastigheten gränsar i väster mot befintlig bebyggelse som ramas in av en vegetationsridå.

Rekreation och friluftsliv

Ytor för utevistelse kan tillskapas inom planområdet på den föreslagna bebyggelsens västra sida. I det fall bebyggelsen kommer att inrymma bostäder ska terrassbjälklaget vara avsett för utevistelse. Planområdet är beläget nära havet där det längs strandlinjen, väster om området, finns en vandringsled som fortsätter norrut mot Karlskrona idrottsplats och Västra mark. I söder fortsätter vandringsleden ner mot Tullparken och vidare mot bland annat Bryggerberget. Längs strandlinjen finns ett flertal bryggor, vilket ses som en stor tillgång för rekreation.

Störningar

Planområdet är utsatt för buller från trafiken längs med Polhemsgatan, öster om området. Idag färdas ca 4900 fordon per dygn på vägen varav 9% är tung trafik. Grenadjärgatan i norr trafikeras av 700 fordon per dygn varav 5% är tungtrafik. Trafiken som fortsätter på Grenadjärgatan är ca 100 fordon varav andelen tung trafik är 5%. Mätningar är gjorda 2002 och 2008. Gällande hastighetsbegränsning är 50 km/h.

En bullerberäkning för väg har genomförts av Grontmij 2009-07-24. I den anges de riktvärden för bostäder som Naturvårdsverket har tagit fram och som är antagna av riksdagen. Följande riktvärden gäller för vägtrafik.

- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad och utomhus vid uteplats i anslutning till bostad.
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Beräkningen har utförts med dagens trafikmängder som underlag och visar att värdena vid de planerade fasaderna ut mot omgivande gator ligger över 55 dB(A) men under 60 dB(A) och att värdena på den planerade innegården ligger runt 45 dB(A).

Vid ny bebyggelse i stadsmiljö kan det vara svårt att uppnå givna riktvärden. De avsteg som kan göras framgår av Boverkets Allmänna råd 2008:1 "Buller i planeringen". Principer för dessa är bl a att nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dB(a), under förutsättning att det går att åsådkomma en tyst sida (högst 45 dB(A) vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45-50 dB(A) vid fasad).

Principen med "tyst sida" kommer att tillämpas för planeringen av den nya bebyggelsen för Spårvägen 9.

De planerade bostäderna kan förläggas med fönster mot väster vilket ger en god ljudmiljö. Inomhusvärdet i bostäderna kan klaras genom olika byggnadstekniska åtgärder och en skyddad uteplats planeras på den västra sidan av den planerade bebyggelsen.

Störningsskydd i planförslaget innehåller följande planbestämmelser;

- Att bostäder skall utföras så att en ekvivalent ljudnivå i bostaden inte överstiger 30 dB(A) och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dB(A) kvälls- och nattetid mellan 19-07.
- Att bostäder skall utföras så att samtliga rum avsedda för dygnsvila i varje lägenhet får högst 45 dB(A) ekvivalentnivå utanför fönster, i de fall 55 dB(A) ekvivalentnivå överskrider utanför fönster i lägenhet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet föreslås anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät som går utmed Polhemsgatan. Det kommunala ledningsnätet bedöms kapacitetsmässigt klara av den tillkommande bebyggelsen och dess belastning på nätet.

Dagvattnet från området föreslås kopplas till befintliga dagvattenledningar.

Värme, el och tele

Den planerade bebyggelsen föreslås värmas upp med fjärrvärme. Bebyggelsen kan kopplas till befintligt fjärrvärmenät i området. Området ansluts till befintligt eldistributionsnät.

Avfall

Avfallshantering sker i samråd med tekniska förvaltningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättats av Hanna Bergström, Grontmij AB och planarkitekt Kerstin Johansson i samarbete med tjänstemän inom Karlskrona kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Kerstin Johansson
planarkitekt

Hanna Bergström
landskapsarkitekt LAR/MSA