

# Planbeskrivning



Detaljplan för  
Fredriksdal 8:218 m.fl.  
Nättraby Karlskrona kommun

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information om vad man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i minst tre veckor efter godkännande av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, MSN. Under samrådstiden ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Efter samråd och eventuella revideringar samt efter godkännande av MSN ställs planförslaget ut i tre veckor för granskning innan detaljplanen antas. Om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska granskningstiden dock vara minst 30 dagar. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat. Mer detaljerad information om planprocessen finns på Karlskrona kommuns hemsida [www.karlskrona.se](http://www.karlskrona.se).

# Innehållsförteckning

Handlingar .....	5
Administrativa frågor .....	6
Bakgrund och syfte .....	7
Bakgrund.....	7
Planens syfte .....	7
Plandata.....	7
Sammanfattning av planförslaget.....	9
Tidigare kommunala ställningstaganden .....	10
Översiktsplan.....	10
Kommunalt bostadsförsörjningsprogram .....	10
Grönstrukturplan.....	11
Detaljplaner .....	11
Tomtindelning.....	12
Bostadsförsörjningsplan och lokalförsörjningsplan .....	13
Övriga beslut .....	13
Nuläge, planförslag och konsekvenser .....	13
Bebyggelse .....	13
Omgivningspåverkan .....	18
Naturmiljö .....	19
Kulturmiljö .....	25
Trafik.....	27
Service .....	29
Teknisk försörjning.....	30
Sociala aspekter .....	32
Motstående intressen .....	33
Alternativ och andra ställningstaganden .....	33
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	34
Riksintresse.....	34
Kommunöverskridande frågor .....	35
Strandskydd .....	35
Hälsa och säkerhet .....	35
Risker .....	43
Miljökvalitetsnormer .....	45
Miljömål.....	46
Ekosystemtjänster .....	47
Undersökning .....	47
Genomförande av detaljplanen .....	52
Organisatoriska frågor .....	52

Avtal.....	52
Tekniska frågor.....	52
Ekonomiska frågor.....	53
Fastighetsrättsliga frågor .....	54
<b>Förklaring och motiv av planbestämmelserna.....</b>	<b>56</b>
Användning av allmän plats.....	56
Användning av kvartersmark .....	56
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	57
Genomförandetid.....	64
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	64
<b>Sammanfattande konsekvenser .....</b>	<b>65</b>
<b>Medverkande tjänstemän.....</b>	<b>66</b>

# Handlingar

## Karlskrona kommun

Planbeskrivning  
Plankarta med bestämmelser  
Undersökning  
Social konsekvensanalys  
Trädinventering  
Antikvarisk förundersökning  
Skuggstudie

## Länsstyrelsen Blekinge län

Länsstyrelsens yttrande över undersökningen

## Sweco

Fastighetsförteckning  
Grundkarta

## WSP

Översiktlig miljöteknisk markundersökning (2020)

Utbyggnad Fredriksdal omvårdnadsboende - Markteknisk undersökningsrapport/geoteknik (2020)

Utbyggnad Fredriksdal omvårdnadsboende Geoteknisk utredning – Projekteringsunderlag (2020)

Kompletterande miljöteknisk markundersökning samt riskbedömning (2025)

## Norconsult

PM Dagvatten (2025)

## Projektbyggaren

Okulär statusbesiktning (Fredriksdals omvårdnadsboende, förskola och servicelägenheter) (2019)

Fredriksdalshemmet, Nättraby, Statusbesiktning av byggnadens skick (2024)

## Afry

Luft- och materialprovtagning fd. Fredriksdalshemmet (2024)

Kontroll av läckage med spårgas Fredriksdalshemmet, Nättraby (2025)

## Arkitema

Volymstudie inkl. illustrationsplan (2025)

# Administrativa frågor

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900). Under framtagande av detaljplanen gäller Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd.

## Planförfarande

Denna detaljplan handläggs med ett utökat planförfarande.

## Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör att gälla fem år efter det datum planen vunnit laga kraft.

## Preliminär tidplan

MSN beslut om planbesked	2023-11-02
MSN beslut om samråd	2026-02-19
MSN beslut om granskning	Tredje kvartalet 2026
MSN beslut om antagande	Första kvartalet 2027
Laga kraft	Första kvartalet 2027

Under förutsättning att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas kan ovanstående tidplan gälla.



Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

# Bakgrund och syfte

## Bakgrund

Karlskrona kommuns befolkning blir allt äldre. De efterfrågar ett attraktivt boende med god fysisk tillgänglighet och många vill bo kvar på sin bostadsort. I kommunen finns ett behov av ett omvårdnadsboende med 60 lägenheter vart tredje år. Ett större och mer yteffektivt omvårdnadsboende i Nättraby är en del i att lösa detta behov. Dock begränsar gällande detaljplan möjligheten till byggnation och en ny detaljplan krävs därmed.

I Nättraby finns även ett behov av en ny och större förskola. Stora förskolor har ett flertal skalfördelar jämfört med mindre förskolor vilket skapar bättre förutsättningar för att ge förskolebarnen en så bra omvårdnad och utbildning som möjligt. Inom planområdet finns en mindre förskola i lokaler som inte är optimala för förskoleverksamhet. Dessa behöver därför ersättas och förutsättningar för en större förskola skapas. Närheten till bland annat grundskola (Nättraby kunskapscentrum), större grönområde och busshållplatser samt att fastigheterna ägs av kommunen (Karlskronahem) och att relativt stora ytor finns gör platsen fördelaktig.

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra nytt omvårdnadsboende samt ny förskola. Detaljplanen syftar även till att skydda värdefull natur- och kulturmiljö.

## Plandata

### Läge och areal

Området för den önskade exploateringen är ca 1,7 ha och beläget i centrala Nättraby. Planområdet gränsar till villabebyggelse i norr, väster och söder och flerbostadshus i öster (Benabacken). Området har ett centralt läge med Nättraby kunskapscentrum ca 150 meter nordväst om planområdet och Nättraby centrum ca 200 meter sydost om planområdet.

### Markägoförhållande

Planområdet omfattas av fastigheten Fredriksdal 8:217 och 8:218 som ägs av Karlskronahem AB samt del av vägfastigheten Västra Nättraby 6:19 som ägs av Karlskrona kommun.

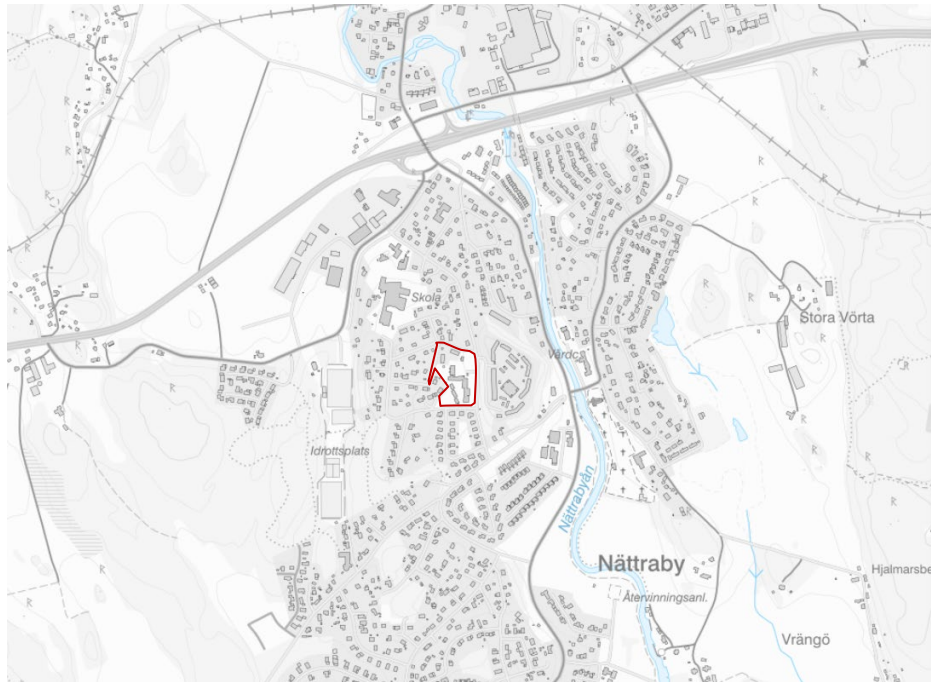


Bild 2. Översiktskarta över Nätraby tätort med ungefärligt planområde.



Bild 3. Ortofoto med fastighetsgränser med ungefärligt planområde markerat.

# Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen möjliggör att nytt omvårdnadsboende samt ny förskola kan uppföras på fastigheterna. Omvårdnadsboende kan uppföras med två våningar samt ytterligare en våning i suterräng mot Fredriksdalsvägen. Förutsättningar finns att uppföra en byggnad som rymmer 8 avdelningar med totalt cirka 64–80 lägenheter samt gemensamma ytor och personalutrymmen. Byggnaden föreslås delas upp i flera volymer för att minska upplevelsen av skalan.

I norr möjliggörs att ny förskola med sex avdelningar kan uppföras med anslutande förskolegård. Byggnaden föreslås delas upp i minst två volymer och anpassas till terrängen.



Bild 4: Illustrationsplan med föreslagen förskola i norr och omvårdnadsboende i söder.

Det före detta ålderdomshemmet ”Fredriksdalshemmet” i planområdets mitt bedöms vara särskilt skyddsvärt ur kulturmiljösynpunkt och förses därmed med bestämmelser som skyddar dess värde. Byggnaden användning är flexibel, men kan med fördel användas som exempelvis kontor.

GATA anges i planområdets västra del för att bekräfta nuvarande användning av Lilla Ringvägen. Detaljplanen skyddar värdefull natur dels genom att naturområdet i sydväst förses med bestämmelse om byggnad inte får uppföras dels genom att skyddsvärda träd förses med bestämmelser som skyddar träden.

# Tidigare kommunala ställningstaganden

## Översiktsplan

I Översiktsplan 2050 ingår aktuellt planområde i område utpekat som ett förtätningsområde för funktionsblandad bebyggelse. Inom detta område förespråkas en förtätning av både bostäder och servicefunktioner. Vid förtätning bör dock beaktas att strukturen inte blir för tät eller att grönska- och rekreationsområden försvinner.

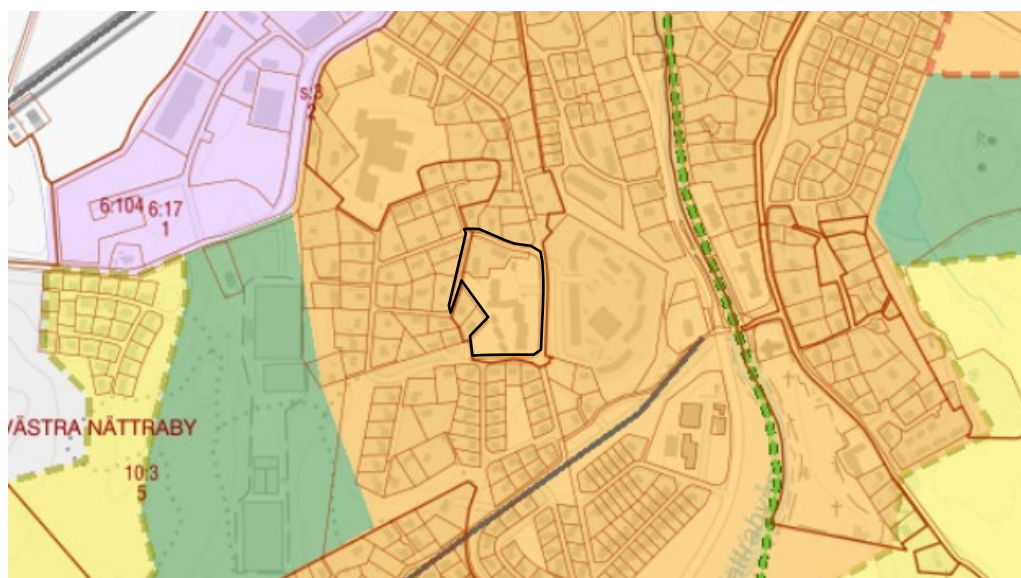


Bild 5. Översiktsplan 2050 med planområdet markerat.

## Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram från 2016 (uppdaterat 2021) nämns att Karlskrona kommuns befolkning blir i likhet med många andra kommuner allt äldre på grund av den stora generationen av personer födda på 1940-talet. De efterfrågar ett attraktivt boende med god fysisk tillgänglighet och många vill bo kvar på sin bostadsort eller i sitt bostadsområde. Boende med god tillgänglighet som passar äldre personer, till exempel seniorboende, ska planeras i direkt anslutning till befintliga bostadsområden med många äldre hushåll och i serviceorternas centrum. Det ger en social trygghet för de äldre men också en social hållbarhet för samhället med olika bostadstyper inom samma område. Seniorboenden innebär god tillgänglighet i boendet samt gemensamhetsutrymmen. Boenden med god tillgänglighet och gemensamhetsutrymmen tilltalar även andra målgrupper som till exempel ensamstående, personer med funktionsnedsättning m.fl., vilket ger ett hållbart byggande över tid.

I äldrenämndens lokalförsörjningsplan (NÄLP) med planering för behovet av omvårdnadsboende fram till år 2035 framgår att det under de kommande åren beräknas finnas ett behov av ett omvårdnadsboende med 60 lägenheter vart tredje år. 2020 uppfördes ett nytt omvårdnadsboende i Rödeby och nyligen uppfördes ytterligare ett på Pottholmen. Det senare öppnar första kvartalet 2026.

## Grönstrukturplan

Enligt Karlskrona kommuns grönstrukturplan från 2008 är området markerat som ”koloniområden, kyrkogårdar, sjukhusparker och liknande områden med begränsad tillgänglighet”.



Bild 6. Grönstrukturplanen från 2008 med planområdet markerat med svart linje.

## Detaljplaner

Merparten av planområdet omfattas av detaljplan 409 från 1982 som medger bostadsändamål i två våningar. Marken begränsas dels av prickmark (mark som inte får bebyggas) mot vägar och bostäder, dels av u-område (ledningsområden). För prickmark gällde 1982 att förutom byggnader fick inte heller murar och plank uppföras. Parkering är dock tillåtet. Inom u-områden får anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar inte vidtas.

Detaljplanen begränsar inte tillåten byggnadsarea dock finns en bestämmelse om att området i huvudsak ska bebyggas i enlighet med på kartan angiven illustration. Tillåten byggnadshöjd är 6 meter för huvudbyggnader och 2,5 meter för uthus eller annan gårdsbyggnad. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplanen att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Lilla ringvägen i planområdets västra del omfattas av detaljplan N8 från 1958. Detaljplanen medger ”Allmän plats – park eller plantering”. Gränser mellan

park/plantering och väg är inte avsedd att fastställas. Denna del av Lilla ringvägen används likt södra delen av Lilla Ringvägen som tillfart till bostadshus.

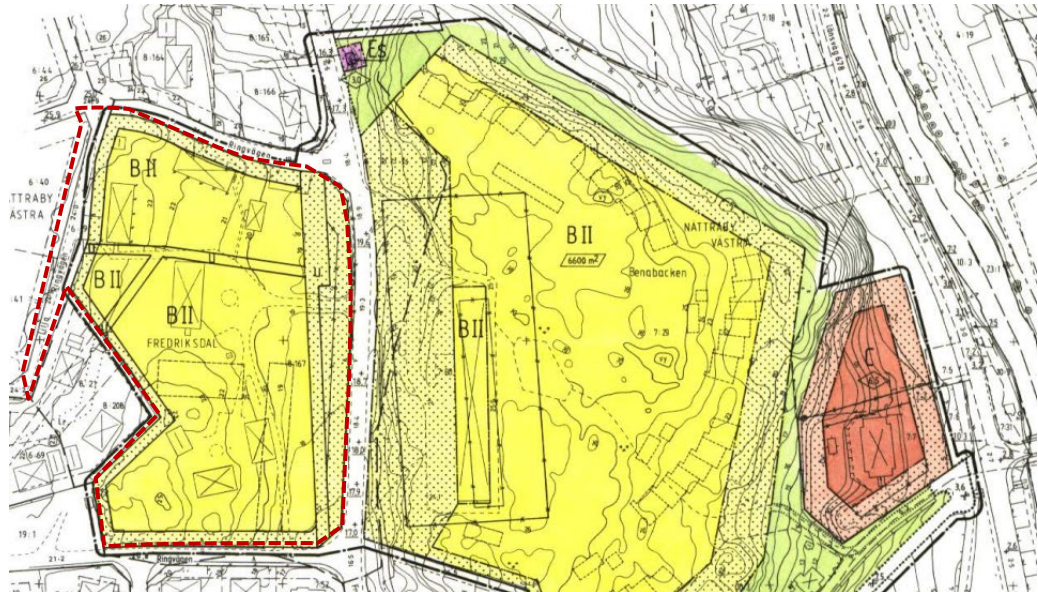


Bild 7. Gällande detaljplan (409/1982) med planområdet markerat med röd linje. Vägen i väster omfattas av äldre detaljplan, se nedan.

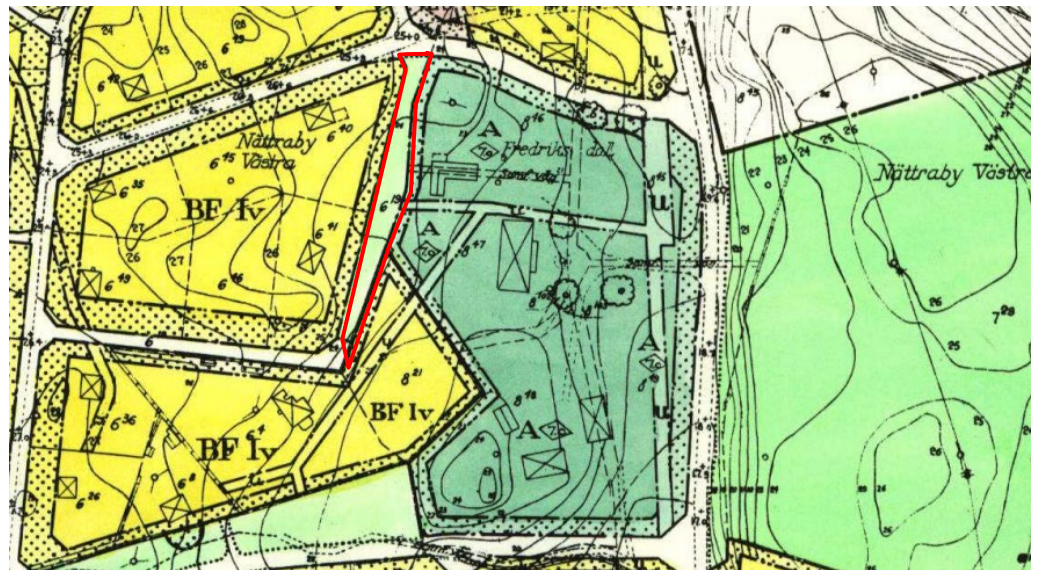


Bild 8: Del av planområdet som omfattas av detaljplan N8/1958. Övrigt planområde är ersatt av detaljplan ovan (409/1982)

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft kommer delar av befintliga detaljplaner släckas ut och ersättas med den nya detaljplanen. De delar av befintliga detaljplaner som inte omfattas av ny detaljplan fortsätter att gälla som tidigare.

## Tomtindelning

Inom området för den önskade åtgärden finns ingen tomtindelning.

## Bostadsförsörjningsplan och lokalförsörjningsplan

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram från 2016 (uppdaterat 2021) nämns att Karlskrona kommuns befolkning blir i likhet med många andra kommuner allt äldre på grund av den stora generationen av personer födda på 1940-talet. De efterfrågar ett attraktivt boende med god fysisk tillgänglighet och många vill bo kvar på sin bostadsort eller i sitt bostadsområde. Boende med god tillgänglighet som passar äldre personer, till exempel seniorboende, ska planeras i direkt anslutning till befintliga bostadsområden med många äldre hushåll och i serviceorternas centrum. Det ger en social trygghet för de äldre men också en social hållbarhet för samhället med olika bostadstyper inom samma område. Seniorboenden innebär god tillgänglighet i boendet samt gemensamhetsutrymmen. Boenden med god tillgänglighet och gemensamhetsutrymmen tilltalar även andra målgrupper som till exempel ensamstående, personer med funktionsnedsättning m.fl., vilket ger ett hållbart byggande över tid.

I äldrenämndens lokalförsörjningsplan (NÄLP) med planering för behovet av omvårdnadsboende fram till år 2035 framgår att det under de kommande åren beräknas finnas ett behov av ett omvårdnadsboende med 60 platser vartannat eller vart tredje år. I Rödeby har nyligen (2020) ett nytt omvårdnadsboende uppförts och förutom i Nättraby planeras även ytterligare ett på Pottholmen.

### Övriga beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-11-02 § 80 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda planläggningsarbete för Fredriksdal 8:218 mfl.

## Nuläge, planförslag och konsekvenser

### Bebyggelse

#### Befintlig och ny bebyggelse

##### Nuläge

Norra delen av planområdet (Fredriksdal 8:217) är idag bebyggd med två radhus. Fredriksdal 8:218 som utgör merparten av planområdet är bebyggd med ett flertal byggnader, varav en används till Fredriksdals förskola (fd. Fredriksdalshemmet). Fredriksdalshemmet omfattar två våningar samt vind och källare. Det finns även en

mindre byggnad, placerad mitt i gräsyta i norr. Övriga byggnader används av Fredriksdals omvårdnadsboende och omfattar 1–2 våningar.

### Planförslag och konsekvenser

All bebyggelse inom planområdet utom fd. Fredriksdalshemmet föreslås rivas och lämna plats till ny bebyggelse.

### FÖRSKOLA

I den norra delen av planområdet föreslås en ny förskola med 6 avdelningar uppföras. För att uppfylla det invändiga ytbehovet som krävs för verksamheten behöver byggnaden omfatta ca 1 600 m<sup>2</sup> bruttoarea. Eftersom marken sluttar behöver byggnadens utformning och placering anpassas utifrån terrängen. Byggnaden föreslås därför uppföras med två våningar samt delas upp i 2–3 volymer, varav en volym är placerad i suterräng.

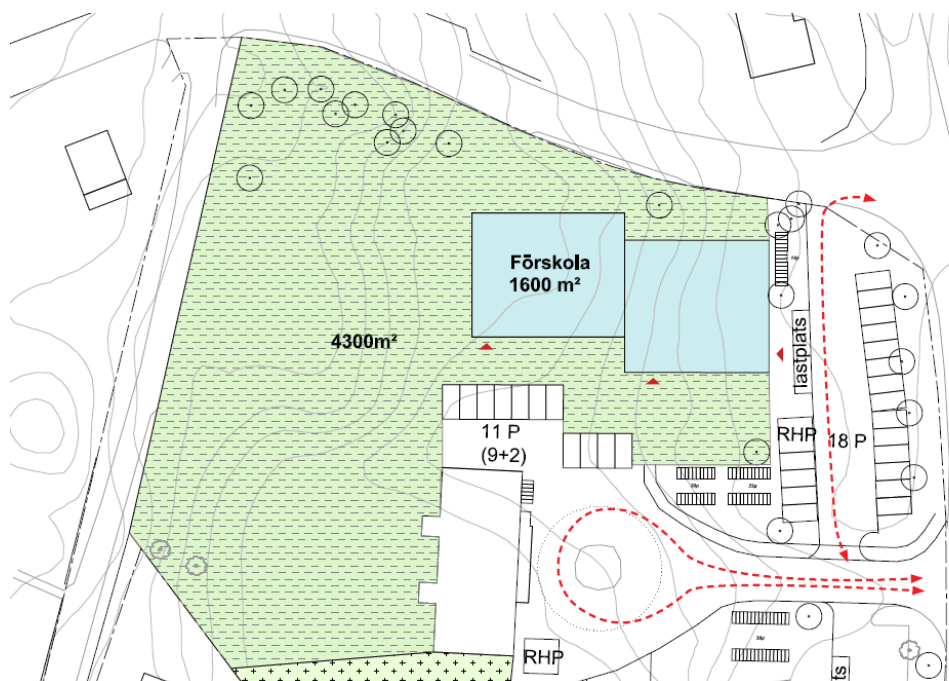


Bild 9: Möjlig utformning och placering av ny förskola.

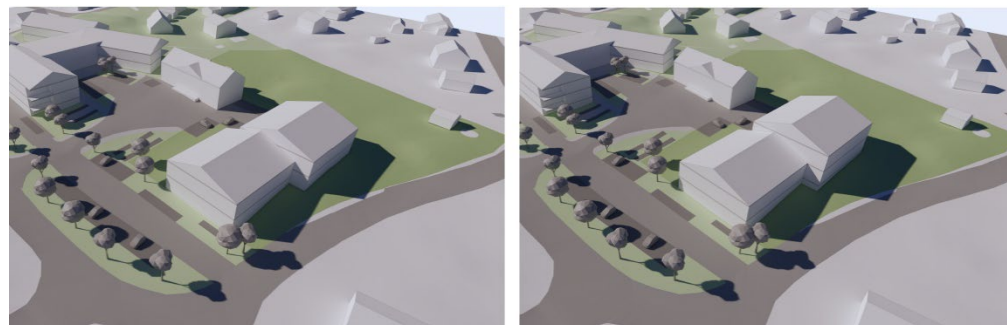


Bild 10–11. Bild och sektion till vänster visar våningar med halvplansförskjutningar. Bild och sektion till höger visar helplansförskjutningar.

## OMVÅRDNADSBOENDE

Samtliga byggnader söder om Fredriksdalshemmet föreslås rivas för att ge plats åt nytt omvårdnadsboende med en bruttoarea på ca 6000 m<sup>2</sup>. Illustrationerna visar en byggnad som inrymmer ca 8 avdelningar med 8–10 lägenheter/ avdelning, dvs. totalt ca 64–80 lägenheter.

Föreslagen byggnad omfattar två våningar samt en tredje i suterräng mot Fredriksdalsvägen. På grund av anpassning till Fredriksdalshemmet får ny bebyggelse inte bli väsentligt högre än Fredriksdalshemmets nockhöjd. Fredriksdalshemmets nockhöjd är +32,0 meter. För att kunna uppföra en ändamålsenlig byggnad där tekniska installationer mm. inryms samt utifrån markens höjd i sydöst tillåts dock ny bebyggelse bli något högre än Fredriksdalshemmets nockhöjd, dock inte högre än +34,0 vid nocken. På grund av relativt stora nivåskillnader behöver byggnaden anpassas till terrängen och byggnaden behöver delas upp i flera volymer för att minska byggnadens skala.



Bild 12. Bild och sektion ovan visar möjlig utformning av nytt omvårdnadsboende. Sektionen visar att de östra byggnadskropparna byggs i souterräng, dvs. ytterligare en våning mot Fredriksdalsvägen.

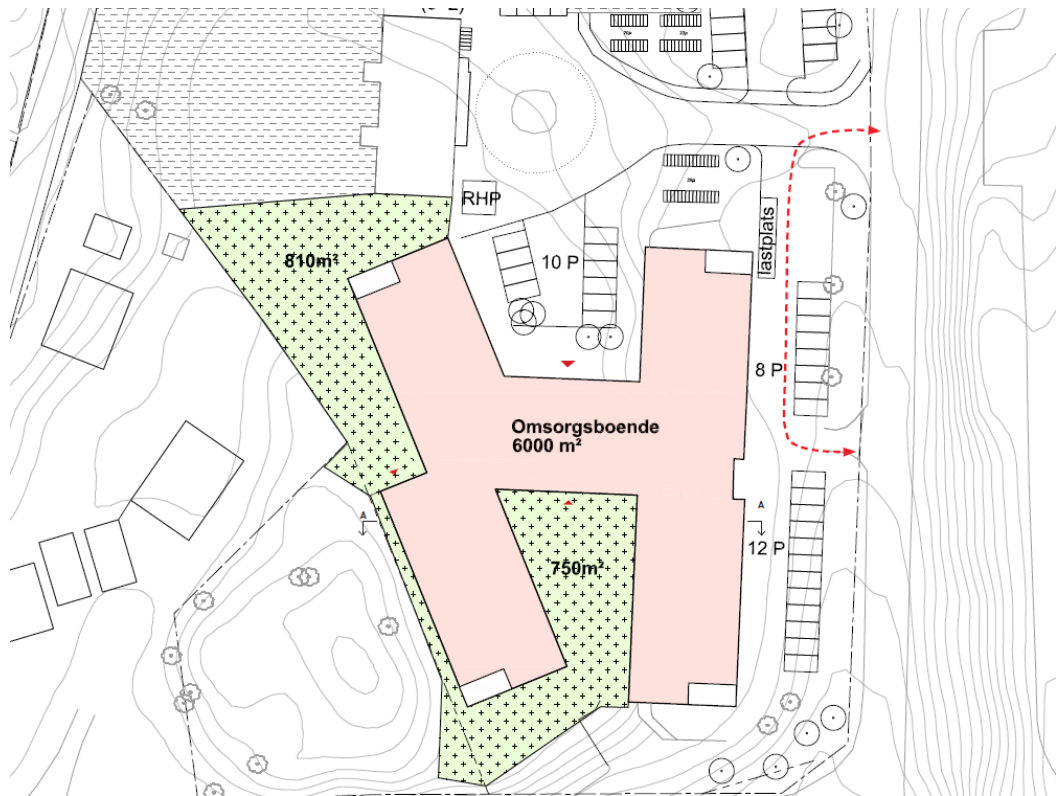


Bild 13: Möjlig utformning och placering av nytt omvårdnadsboende. Illustrationen visar ett helt våningsplan.

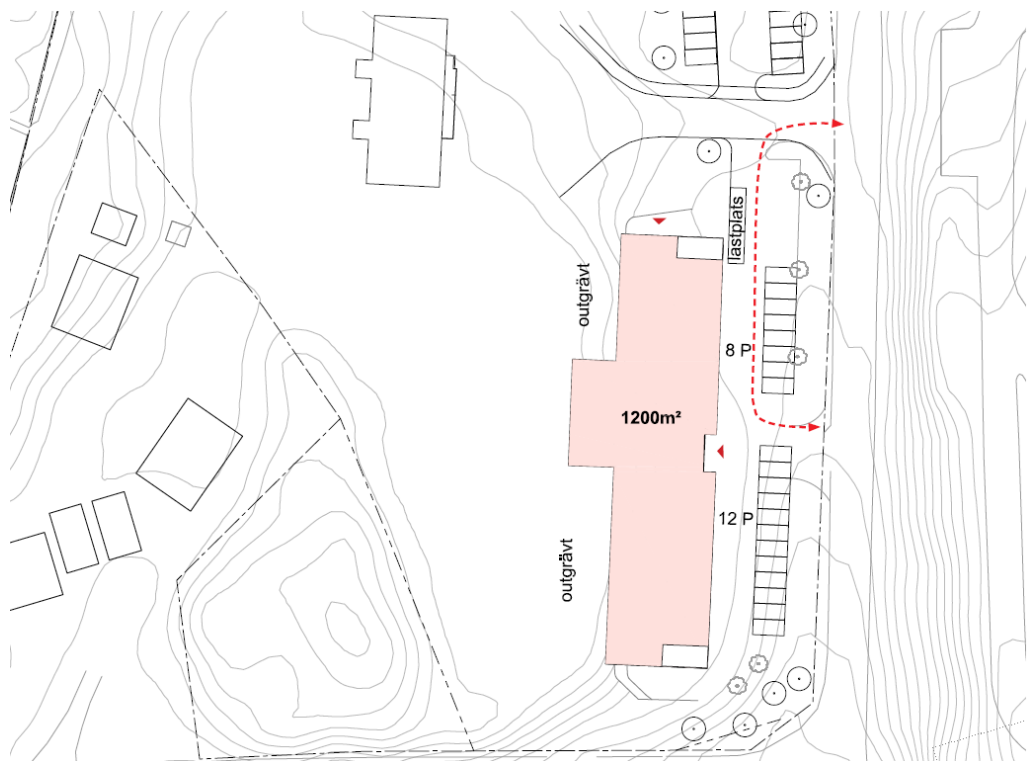


Bild 14: Möjliga ytor för byggnadens suterrängvåning, dvs. bottenplan mot Fredriksdalvägen.

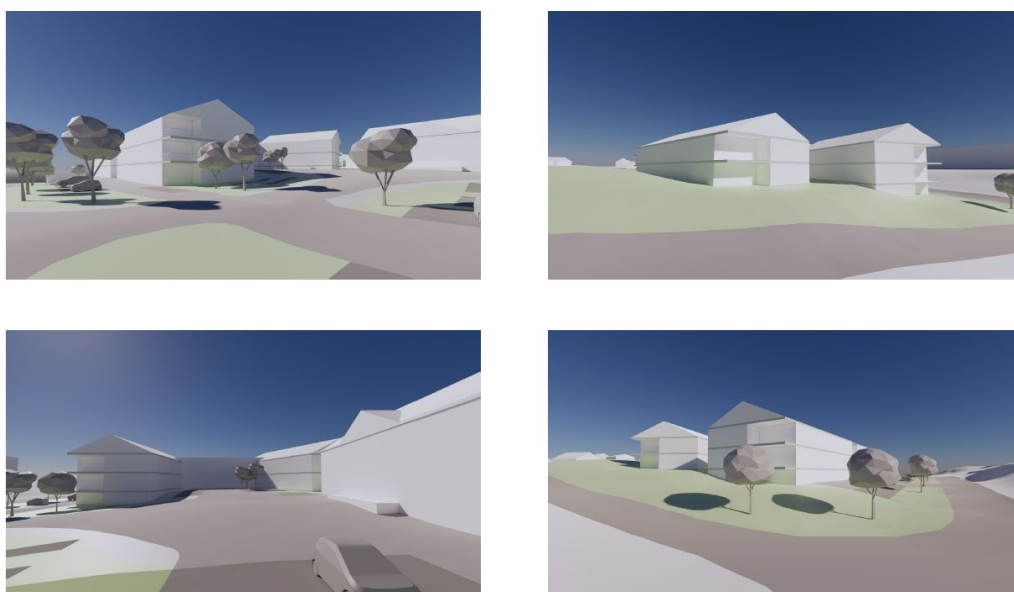


Bild 15–18. Uppe till vänster: Vy från Fredriksdalsvägen mot sydväst. Uppe till höger: Vy från Ringvägen mot nordost. Nere till vänster: Vy från förskolans gård mot söder. Nere till höger: Vy från Fredriksdalsvägen mot sydost.

### FREDRIKSDALSHEMMET

Fredrikdalshemmet bedöms vara särskilt värdefull ur kulturmiljösynpunkt och omfattas av förvanskingsförbud enligt Plan- och bygglagen. Byggnaden förses därför med rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och en interiör skyddsbestämmelse. Byggnaden föreslås att återställas exteriört (läs mer på sida 25–26) och användas för ex. kontorsverksamhet.

### Byggnadsteknik

Inom planområdet förekommer inga hinder för byggnation så som översvämningsrisk, buller, farligt gods eller låg bärighet i marken. Det krävs därmed inga bestämmelser om byggnadsteknik för att säkerställa att marken är lämplig och ny bebyggelse ska kunna uppföras.

### Tillgänglighet

Ny bebyggelse ska uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler).

Höjdsättning och placering av entréer, parkeringsplatser mm. är viktigt för att området ska kunna användas av personer med nedsatt rörelseförmåga. Krav på tillgänglighet bedöms kunna uppfyllas och kommer säkerställas i kommande bygglovsprövning.

## Stads- och landskapsbild

### Nuläge

Planområdet är relativt kuperat med de högsta höjderna i nordväst. Omkringliggande bebyggelse utgörs av småskalig bostadsbebyggelse. Platsen är mest tålig mot öster eftersom det där finns stora nivåskillnader upp mot flerbostadshusen på Benabacken. Inom området krävs anpassning av ny bebyggelse både i höjd och placering för att inte ha negativ påverkan på Fredriksdalshemmet som har ett högt kulturhistoriskt värde och för att anpassas till bostadshusen i närheten.

### Planförslag och konsekvenser

Vid placering och utformning av ny bebyggelse har hänsyn tagits till stadsbilda- och landskapsbilden och anpassning till omgivningen. För att anpassa till terrängen föreslås nytt omvårdnadsboende, likt befintlig, byggas i suterräng. Höjd och placering av nytt omvårdnadsboende har anpassats till Fredriksdalshemmet. Ny bebyggelse i planområdets norra del har anpassat utefter terräng och befintlig bebyggelse i närområdet. Bebyggelsen tillåts kunna uppföras med två våningar. Ny förskola placeras lämpligen dessutom i den östra delen och därmed på en lägre höjdnivå, vilket minskar påverkan på landskapsbilden ytterligare. Läs mer om ny bebyggelse ovan under ” Befintlig och ny bebyggelse”. Landskapsbilden kommer med stor sannolikhet inte ändras betydande då planområdet redan idag är bebyggt.

## Omgivningspåverkan

### Sol och skuggning

#### Nuläge

Befintlig bebyggelse inom planområdet är relativt låg och placerad på avstånd från närbelägen bebyggelse. Nedan bilder visar att inga befintliga byggnader påverkas av skugga från planområdet idag.

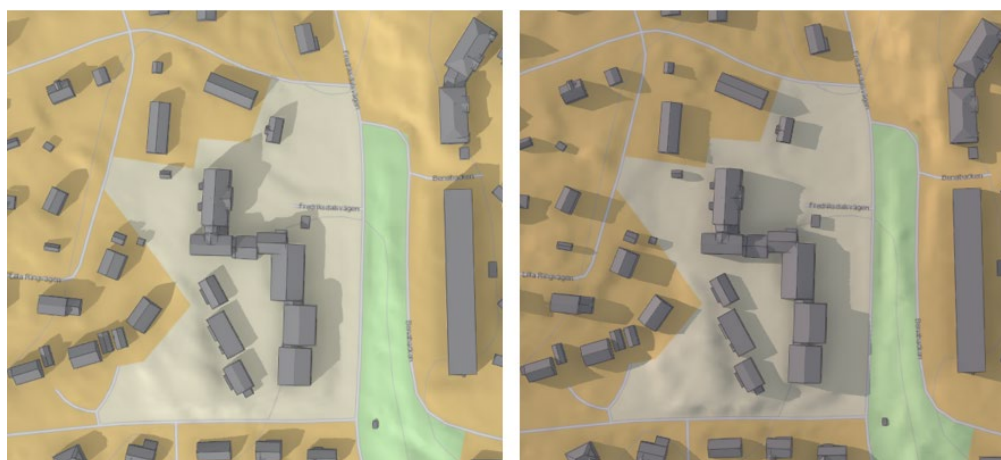


Bild 19–20. Bild till vänster visar hur befintlig bebyggelse skuggar under vårdagjämningen kl. 15:00 och bild till höger visar skuggning vid sommarsolstånd 18:00.

### Planförslag och konsekvenser

En skuggstudie (Karlskrona kommun, 2026) har gjorts för att visa hur möjlig bebyggelse enligt detaljplanen skuggar fastigheter både inom och i anslutning till planområdet. Skuggstudien visar att ny bebyggelse aldrig skuggar intilliggande bostadsbebyggelse. Under vår- och höstdagjämningen skuggas en mindre del av privat tomtmark kl. 09:00 i väster och klockan 15:00 i norr. Skuggningen är begränsad både till yta och tid och bedöms inte innebära en betydande olägenhet enligt Plan- och bygglagen. Detaljplanen säkerställer skuggning genom planbestämmelser om höjd och avstånd till fastighetsgräns. Hela skuggstudien finns som bilaga till detaljplanen.



BILD 21–23 Skuggning från ny bebyggelse under höstdagjämningen. Bild till vänster visar skuggning kl. 9:00, mitten 12:00 och höger 15:00.

## Naturmiljö

### Mark och topografi

#### Nuläge

I norra delen av planområdet finns en stor klippt gräsyta och i den sydvästra mer friväxande vegetation och berg.

Marken inom planområdet lutar från +25 meter i nordväst ner till Fredriksdalsvägen i öster som ligger på ca +18 meter. Mitten av planområdet utgörs av en mindre plåtå med svagt lutande slänter i de norra, östra och södra delarna. Fredriksdalshemmet är beläget på ca + 22 meter.

### Planförslag och konsekvenser

Bergspartiet i sydväst föreslås bevaras. För att minska risk för ingrepp i berget förses detta område med bestämmelse om att byggnad inte får uppföras (sk. prickmark).



Utredningen visar att jorden inom undersökningsområdet består av mellan ca 0,5 – 2,2 meter fyllningsjord som vilar på berg. Lokalt påträffas ca 1,1 meter silt under fyllningen. Fyllningsjorden består i allmänhet av grusig sand eller mullhaltig grusig sand. Silten har generellt en medelfast till fast lagringstäthet. Utredningen visar att grundläggningsförhållandena inom undersökningsområdet är goda och lämpar sig för konventionell plattgrundläggning. Grundläggning av då tänkt huvudbyggnad bedömdes kunna utföras på undersprängt berg eller på ny packad fyllning av bergkross efter urgrävning av all fyllningsjord och silt.

Ett grundvattenrör installerades och avlästes i samband med geoteknisk undersökning. Inget vatten påträffades i röret som var nedfört ca 1,9 m under markytan ned till nivån ca +20,4.

### Planförslag och konsekvenser

Som tidigare nämnt visar jordartskartan att marken består av sandig morän och att grundläggningsförutsättningarna därmed är goda. Området är dessutom redan bebyggt och inga sättningsskador etc. finns. Den geotekniska utredningen visar att grundläggningsförhållandena är goda och att vanlig plattgrundläggning kan ske. Undersökningsområdet är mindre än planområdet men bedöms kunna representera området i stort. Ytterligare undersökning vad gäller geoteknik bedöms inte krävas. Efter att fyllnadsmassor och silt grävs bort bedöms byggnader kunna uppföras med platta på mark.

### Rekreation

Eftersom stora delar av planområdet är bebyggt är stora ytor ianspråktagna/privatiserade och inte tillgängliga för rekreation. Den del som har högst rekreativt värde är bergspartiet i sydväst. Ytan är dock isolerad mellan väg, omvårdnadsboende och bostadsfastighet och har ingen förbindelse så som stig etc. Gällande detaljplan tillåter byggnation på platsen och skyddar därför inte de rekreativa värden. Bergspartiet föreslås i ny detaljplan föras med bestämmelse om att byggnad inte får uppföras, vilket ökar möjligheten att naturmarken bevaras och möjligheten till rekreation ökar.

### Natur

#### Nuläge

Inom planområdet utgörs en stor del av planområdet av klippt gräsyta. På gräsytan finns även ett antal träd och buskar. I den sydvästra delen av planområdet finns ett bergsparti som kantas av träd och buskar. Inom planområdet finns bland annat några större ekar.

På fastigheten Fredriksdal 8:218 har ett samråd genomförts med länsstyrelsen (2019-11-01, 525-4470-2019) inför tidigare tänkt tillbyggnad av omvårdnadsboende. Enligt beslutet får två större ekar i planområdets sydvästra del

inte fällas (nr. 10 och 11 på kartan nedan). Beslutet motiveras med att ekarna bedöms utgöra framtidsträd och förväntas inom en snar framtid hysa rödlistade och skyddsvärda arter. Genom att bevара träden kan förekomsten av ekoxens levnadsmiljö säkras inför framtiden. Ekarna är belägna inom område som idag är planlagt som kvartersmark för bostadsändamål och har därmed inget direkt skydd förutom beslutet från länsstyrelsen.

### Planförslag och konsekvenser

En översiktlig naturvärdesbedömning har gjorts i fält av kommunekolog. I bedömningen konstaterades att naturvärdena i området främst är kopplade till träden och därför har en mer detaljerad inventering av träd gjorts. I trädinventeringen registrerades stammarnas diameter och karaktärer hos träden för att kunna identifiera eventuella skyddsvärda träd i området. Inventeringen genomfördes under februari och oktober 2024. I området inventerades 11 träd som ansågs intressanta ur naturvårdssynpunkt. Fyra ekar har en diameter över 80 cm i brösthöjd och uppnår kriteriet skyddsvärdt träd enligt Länsstyrelsens definition, varav de två träden i den sydvästra delen som tidigare har pekats ut som framtidsträd. De två sistnämnda är placerade inom bergspartiet och de andra två inom befintlig förskolegård i väster. Samtliga skyddsvärda ekar inom planområdet är viktiga att spara för att bevара goda livsmiljöer för insekter, lavar, svampar och fåglar. De fyra skyddsvärda träden föreslås därför sparas och skyddas på plankartan. Plankartan har försetts med bestämmelse om utökad marklovsplikt för fällning samt att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör säkerhetsrisk. Bergspartiet i sydväst föreslås lämnas obebyggt, vilket ökar möjligheten att skydda värdefulla träd och skapa goda förutsättningar för biologisk mångfald. Området förses därmed med bestämmelserna om att marken inte får bebyggas (sk. prickmark).

Om arbeten ska ske närmare än 15 gånger stammarnas diameter krävs rotkartering. Rotkartering bedöms dock inte krävas för ekarna inom bergspartiet eftersom de är belägna inom mark som inte får bebyggas samt då de dessutom är belägna på så pass långt avstånd från kvartersmarken att rötter inte kan ta skada av kommande byggnation.

Kommunen har ingen avsikt att ta ner träd som har potential att hysa vedlevande insekter. Eftersom ekarna i väster bakom förskolan samt hela bergspartiet med de skyddsvärda ekarna som finns där, skyddas på plankartan bedöms inventering av insekter inte krävas.

Under inventeringen konstaterades inga håligheter i något av de inventerade träden och det är därmed mindre sannolikt att de används som boträd av fladdermöss. Många arter av fladdermöss jagar över större ytor och väster om området finns en större sammanhängande skog där träd med håligheter finns registrerade. Förutom skogsdungen i sydväst är det gles mellan träden inom planområdet och belysning från bebyggelse och infrastruktur har en negativ påverkan på fladdermöss.

Fladdermöss vill helst inte exponera sig i helt öppna, ljusa miljöer utan möjlighet till skydd från predatorer vid jakt. Med hänvisning till ovan bedöms området inte vara värdefullt för fladdermöss och en inventering av fladdermöss bedöms inte krävas.

De övriga träden som noterats vid inventeringen är alla ädellövträd och har utvecklat eller har potential att utveckla naturvärden. Träden sparas i möjligaste mån. Om något/några träd behöver fällas bör ett samråd med Länsstyrelsen upprättas. I övrigt består området av gräsmattor, lekytor kopplat till förskolan, asfaltsytor samt spridda yngre träd och buskar och har därmed begränsade naturvärden.

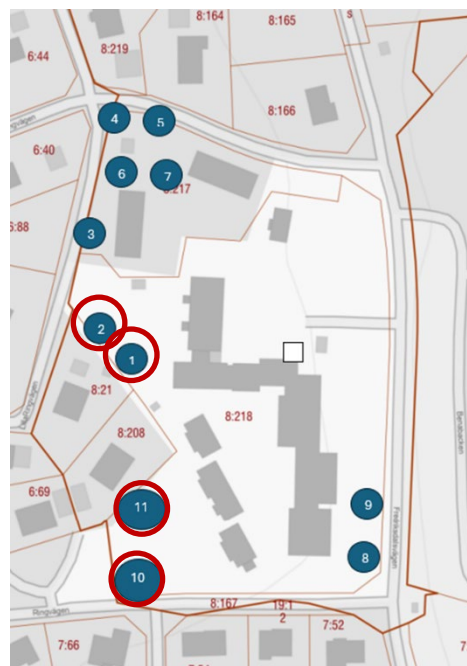


Bild 26–27. Vänster: Foto på två skyddsvärda ekar (nummer 1 och 2 till höger). Höger: Inventerade träd i blått med de skyddsvärda ekarna markerade med röda ringar. Foto: Karlskrona kommun.

### Friytor för lek och utevistelse

Plan- och bygglagen anger att förskolor och grundskolor ska ha tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomten eller i närheten av den. Det är tydligt i lagen att friyta för barn ska prioriteras framför parkering om det saknas tillräckligt utrymme. Däremot finns det ingen definition på friytans storlek eller lämplighet i plan- och bygglagen. Friyta definieras som en yta avsedd för människors vistelse och rekreation. Det är upp till kommunen att bedöma vad som anses som tillräckligt stor och lämplig friyta för lek och utevistelse. Detta ska alltid göras i samband med prövning av bygglov.

### Boverkets allmänna råd

Som stöd till kommunens bedömning finns Boverkets allmänna råd från 2015. I de allmänna råden redovisas vilka kvaliteter som ska känneteckna barns och ungas utemiljö vid förskola, skola och fritidshem samt var friytan ska vara placerad i relation till verksamheten. I de allmänna råden står bland annat att: *Vid placering och*

*anordnande av friytor för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet. För friyta till förskola, F-6, fritidshem eller liknande så bör den placeras i direkt anslutning till byggnaderna så barnen självständigt kan ta sig mellan byggnaden och friytan.*

Det finns inga bindande bestämmelser för antal kvadratmeter per barn en skolgård ska ha, men den ska vara så pass stor och välutformad att den uppfyller de allmänna råden där det står att: *Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet.* Enligt Boverkets nationella vägledning: *Gör plats för barn och unga* från 2015 står att ett rimligt mått på friyta kan vara 40 kvm/ barn i förskola och 30 kvm/ barn i grundskola. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3 000 kvm. Det är dock kommunens ansvar att bedöma och ta ställning till vad som ska anses som tillräckligt stor friyta, och hur detta ska tillgodoses i planering och prövning. I bedömningen måste man utgå från de lokala förutsättningarna och se samspelet mellan storlek och utformning. Större kvalitet på friytan kan motivera mindre yta än de ytor som Boverket anser vara rimliga.

### **Kommunens riktlinjer för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola**

Karlskrona kommun har tagit fram egna riktlinjer för friyta för förskolor: *Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola.* Det överordnade målet med riktlinjerna är att skapa förutsättningar för förskolegårdar som främjar barns hälsa och en god lärmiljö i hela kommunen. Riktlinjerna avser att skapa en samsyn rörande kravställning på friytans storlek och kvalitet och ska vara ett stöd vid planering, utformning och förvaltning av förskolor. I riktlinjen har kommunen delats in tre olika zoner där olika riktlinjer om friyta gäller. Nättraby ingår i zon B.

Riktlinjerna bygger på lekvärdesfaktorn som kombinerar och värderar lekytans storlek och dess kvalitetsmässiga innehåll. Med lekvärdesfaktorns hjälp kan utemiljöns lekvärde bedömas genom att olika aspekter av utemiljön sammanvägs. Syftet är att nå en hög lekkvalitet på förskolegårdarna. Kan inte friytan till en förskola inom zon B uppnå ytan av 40 kvm/ barn bör förskolans friyta dimensioneras för minst 30 kvm/ barn och en sammanhängande yta om 3000 kvm ska finnas, enligt kommunens riktlinjer. Det ska även finnas kompletterande utemiljö inom 300 meters gångavstånd från förskolan. Förskolegården ska uppnå minst +3 poäng i lekvärdesfaktor vid bygglov.

### **Planförslag och konsekvenser**

Detaljplanen möjliggör att en ny förskola med 6 avdelningar kan uppföras. Varje avdelning har cirka 18 barn, vilket innebär att sammanlagt kan det komma att bli cirka 108 barn. Enligt Boverkets vägledning krävs då 4 320 m<sup>2</sup> och enligt kommunens riktlinjer krävs 3 240 m<sup>2</sup>. En yt- och volymstudie (Arkitema, 2025) har tagits fram som visar på att en förskolegård med 4 300 m<sup>2</sup> kan rymmas på platsen. Detta möjliggör en yta om 40 m<sup>2</sup>/barn och uppfyller därmed både Boverket och kommunens riktlinjer vad gäller yta. Även om ytan är så pass stor att kommunens riktlinjer inte behöver tillämpas, är ambitionen att förskolegården uppfyller de kvalitéer som omnämns i riktlinjerna. Platsen har goda förutsättningar till detta

dels då det finns naturliga nivåskillnader, träd och buskar dels då det också har närhet till större grönområden.

## Kulturmiljö

### Värdefull bebyggelse

#### Nuläge

Fredriksdalshemmet uppfördes 1924 och var Nättrabys första ålderdomshem. Nättraby var en egen kommun mellan åren 1863 och 1973. Varje kommun blev skyldig att ha ett ålderdomshem i och med 1918 års fattigvårdslag. Typritningar för ålderdomshemmen togs fram 1920 av fattigvårdsstyrelsen och Fredriksdalshemmet är ett av de första i länet som byggdes därefter. Byggnaden har ett högt samhällshistoriskt värde då den tillsammans med bland annat Villa Fehr vittnar om Nättrabys tid som egen kommun.

En antikvarisk förundersökning har gjorts i samband med framtagande av detaljplanen (Karlskrona kommun, 2024). Under byggnadsinventeringen kunde konstateras att byggnaden genomgått få förändringar under åren. Det är en mycket tidstypisk och välbevarad 1920-talsbyggnad med ursprungliga fönster, dörrar och fasadutformningar.



Bild 28–29. Fd. Fredriksdalshemmet. Bild till vänster från 1940-talet ur Blekinges bebyggelse volym 4. Foto: Karlskrona kommun

Till skillnad från exteriören så är interiören inte lika välbevarad och visar få spår från 1920-talet. En ursprunglig eldstad har dock bevarats i matsalen på nedervåningen.

Marken framför byggnaden har höjts markant åt söder för att möta det senare tillkommande omvårdnadsboendet, se bild ovan. Detta har lett till att altanens arkadbågar inte framträder som de gjort tidigare samt att källarfönster i söder inte syns längre.

#### Planförslag och konsekvenser

Utifrån den antikvariska förundersökningen kan konstateras att byggnaden anses vara särskilt värdefull och omfattas av förvanskingsförbudet enligt PBL 8 kap 13

§. Därmed bedöms det motiverat att förse byggnaden med ett rivningsförbud (r<sub>1</sub>). Har man försett en byggnad ett rivningsförbud, så framgår det av den bestämmelsen att det är en byggnad som omfattas av förvanskningförbudet, eftersom det endast är sådana byggnader som får förse rivningsförbud. Därav föreslås inte byggnaden förse med någon generell bestämmelse om förvanskningförbud.

Då det enda som interiört finns kvar från 1920-talet är den i salen centralt placerade öppna spisen bedöms denna ha ett högt kulturhistoriskt värde och föreslås förse med en skyddsbestämmelse, q<sub>1</sub>.

Byggnaden har en välbevarad exteriör med ursprungliga dörrar, fönster och andra detaljer. 1920-talskaraktären bedöms kunna värnas genom specificerade varsamhetsbestämmelser, k<sub>1</sub>.

Av stor betydelse för byggnaden är den öppna ytan österut med de fria siktlinjerna från Fredriksdalsvägen. Därför föreslås denna yta planläggas som sk. prickmark, vilket innebär att inga byggnader får uppföras där.

Ny bebyggelse begränsas i höjd för att anpassas till Fredriksdalshemmets höjd. Fredriksdalshemmets nock har en höjd på +32,0 meter över havet. Plankartan anger att högsta tillåtna nockhöjd får vara +34,0 meter söder om byggnaden. Det bedöms rimligt att medge en något högre nockhöjd än Fredriksdalshemmet på denna yta för att skapa marginal för exempelvis tekniska funktioner och för att byggnaden ska placeras på en lagom markhöjd i förhållande till Fredriksdalsvägen. En förutsättning är att ny byggnad i söder om Fredriksdalsvägen placeras med respektavstånd till Fredriksdalshemmet, vilket säkerställs genom bestämmelse om att huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från byggnaden.

Med hänvisning till ovan bedöms ny bebyggelse inte innebära negativ påverkan på Fredriksdalshemmet och dess värden. Detaljplanen bedöms dessutom öka möjligheterna att bevara byggnadens kulturhistoriska värden, eftersom den nu förse med rivningsförbud, skyddsbestämmelse och varsamhetsbestämmelser, vilket inte finns i nuvarande detaljplan.

Vid avvägning mellan det allmänna intresset att bevara byggnaden och det enskilda intresset att riva byggnaden får det allmänna intresset anses väga över. Läs mer om avvägningen på sidan 33.

## Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornsök finns en kulturhistorisk lämning strax norr om planområdet (Fredriksdal 8:219). Lämningen är en hällristning i form av skålgrop/älvkvarn. Fältbesöket gjordes 1969 och platsen är idag bebyggd med garage.

## Trafik

Planområdet gränsar till Fredriksdalsvägen i öster. Vägen har en hastighetsbegränsning på 30 km/h men är relativt vältrafikerad då det är en genomfartsgata. Planområdet gränsar även till Ringvägen i både norr och söder. I väster finns Lilla Ringvägen som ingår i planområdet. Målpunkt längs Fredriksdalsvägen är bland annat skolan (NKC). Även Ringvägen används i stor utsträckning som tillfartsväg till skolan och ett flertal parkeringar finns för skolans ändamål längre bort längs vägen.

### Fredriksdalsvägen

#### Nuläge

Gällande detaljplan medger ett 10 meter brett vägområde för Fredriksdalsvägen. Vägen består idag av en ca 6,5–7 meter bred asfalterad vägbana med en enkel målad gångbana på östra sidan.

Det finns ett behov av standardhöjning av hela Fredriksdalsvägen. En standardhöjning av hela Fredriksdalsvägen kräver ny detaljplan, inlösen av tomtmark och skulle vara en mycket kostsam ombyggnad. Marken intill nu aktuellt planområde är inte ianspråktagen för annat än gata och har breda svackdiken. En breddning av vägområdet skulle möjliggöra tillgängliga och användbara gångbanor på Fredriksdalsvägen, tillgänglighetsanpassning av busshållplatsen samt kan skapa utrymme för en framtida busshållplats i andra riktningen. Det är fördelaktigt om nu aktuell detaljplan inte försvårar en eventuellt framtida standardhöjning av den del av Fredriksdalsvägen som angränsar planområdet.

#### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen reglerar att byggnader inte får uppföras inom en remsa intill Fredriksdalsvägen (sk. prickmark på plankartan). Ytan längs Fredriksdalsvägen syftar till att säkerställa att ytan lämnas obebyggd vilket underlättar genomförande av framtida åtgärder. En framtida breddning kommer dock kräva en ny detaljplan. Eftersom en breddning av vägområdet och fastighetsreglering inte är aktuellt i dagsläget planläggs inte ytan som GATA. Vid breddning skulle Fredriksdalsvägen kunna breddas till 15 meter, vilket skapar möjlighet att genomföra en ombyggnad av denna del av Fredriksdalsvägen. Breddning åt väster bedöms vara mer lämplig eftersom det finns svårigheter att bredda vägen åt öster pga stark sluttning och värdefulla träd.

### Parkering

#### Nuläge

Inom området finns idag tre parkeringsytor med totalt ca 30 anordnade parkeringsplatser, varav en i anslutning till radhusen i norr (6 platser), en i anslutning till förskolan (7 platser) och en i anslutning till omvårdnadsboendet (17 platser).

### Planförslag och konsekvenser

Enligt kommunens riktlinjer för parkering för ”äldreboende” krävs 4 parkeringsplatser för anställda och 1 parkeringsplats för besökare per 1000 kvm bruttoarea (BTA). Nytt omvårdnadsboende omfattar cirka 6000 kvm BTA. Enligt riktlinjerna krävs därmed 30 parkeringsplatser, varav 24 platser för anställda och 6 för besökare. Parkeringsbehovet bedöms kunna lösas i anslutning till ny byggnad.

Fredriksdalshemmet har en BTA på ca 600 kvm för båda våningsplanen. Om byggnaden inreds som kontor krävs 15 platser /1000 kvm BTA, dvs. 9 parkeringsplatser. Behovet bedöms kunna lösas norr om byggnaden.

Enligt kommunens riktlinjer för parkering för förskola krävs 12 platser/ 1000 BTA. Totalt krävs 19 parkeringsplatser varav 3 för anställda och 16 för besökare. Parkeringen bedöms kunna lösas öster och söder om ny förskolebyggnad.

<b>BIL-PARKERING</b>	<b>BTA/ antal</b>	<b>Riktlinjer</b>	<b>Behov</b>
<b>Omvårdnadsboende</b>	6000	5 platser/1000 kvm BTA (4 för anställda + 1 för besökare)	30 platser (24 för anställda och 6 för besökare)
<b>Fredriksdalshemmet</b>	600	Kontor: 15 platser /1000 BTA	9 platser
<b>Förskola</b>	1600	12 platser/ 1000 BTA (2 för anställda och 10 för besökare)	19 platser (3 platser för anställda, 16 för besökare)

Tabell 1. Bilparkeringsbehov för planområdet.

### Gångtrafik och cykeltrafik

#### Nuläge

Längs Fredriksdalvägen finns idag en enkel målad gångbana på östra sidan. Längs Ringvägen i söder finns trottoar, men övriga vägar saknar särskild infrastruktur för gångtrafik eller cykeltrafik.

### Planförslag och konsekvenser

Nytt omvårdnadsboende genererar ett behov av ca 30 cykelparkeringsplatser enligt kommunens riktlinjer för parkering. Fredriksdalshemmet har ett behov av 9 platser om kontor inryms. Förskolan har ett behov av 56 cykelparkeringsplatser. Tillräckliga ytor för att lösa parkeringsbehovet för cyklar bedöms finnas inom fastigheten.

<b>CYKELPARKERING</b>	<b>BTA / antal</b>	<b>Riktlinjer</b>	<b>Behov</b>
<b>Omvårdnadsboende</b>	6000	5 platser/1000 kvm BTA (4 för anställda + 1 för besökare)	30 platser (24 för anställda och 6 för besökare)
<b>Fredriksdalshemmet</b>	600	Kontor: 15 platser /1000 BTA	9 platser
<b>Förskola</b>	1600	35 platser/1000 BTA (10 för anställda och 25 för besökare)	56 platser

Tabell 2. Cykelparkeringsbehov för planområdet.

## Kollektivtrafik

### Nuläge

Fredriksdalsvägen trafikeras av buss i båda riktningarna. I norrgående riktning finns ett väderskydd och riktningen trafikeras frekvent. Hållplatsen är den femte mest använda busshållplatsen i Nättraby. Södergående riktning trafikeras endast av någon enstaka tur om dagen.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget ändrar inte förutsättningarna för kollektivtrafiken.

## Service

### Offentlig och kommersiell service

#### Nuläge

Inom planområdet finns idag både ett omvårdnadsboende med 21 lägenheter för äldre samt en förskola med tre avdelningar. Förskolan är belägen i sk. Fredriksdalshemmet.

Ca 200 meter nordväst om planområdet ligger Nättraby kunskapscentrum (NKC) som är en grundskola (F-9) med ca 870 elever. I Nättraby centrum som ligger ca 250 meter sydöst om planområdet finns idag både offentlig och kommersiell service i form av livsmedelsbutik, pizzeria, frisör, djuraffär mm. Ca 500 meter från planområdet (vid E22:an) finns förutom ytterligare livsmedelsbutik och pizzeria även bland annat drivmedelstation med tillhörande butik, träningsanläggning och veterinär.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att ett nytt omvårdnadsboende med ca 60 mindre lägenheter kan uppföras, vilket är en utökning med ca 40 lägenheter. Förskolan kommer att

flytta till nya lokaler. Detaljplanen medger att Fredriksdalshemmet kan användas både som bostad och centrumändamål, vilket skapar möjlighet till offentlig och kommersiell service inom planområdet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

#### Nuläge

Fastigheterna är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp.

#### Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse bedöms kunna anslutas till befintligt ledningsnät.

### Dagvatten och skyfall

#### Nuläge

Fredriksdal 8:218 är idag ansluten till kommunalt dagvatten. Fredriksdal 8:217 har ingen anslutning enligt kommunens uppgifter, men har möjlighet att ansluta.

#### Planförslag och konsekvenser

Fastigheten bedöms ha goda förutsättningar för att kunna omhänderta dagvattnet. Ett dagvatten-PM har tagits fram (Norconsult, 2025). I utredningen kan konstateras att det krävs både fördröjning och rening av dagvattnet för att inte öka belastningen på recipienten (Nättrabyån). Dagvatten från kvartersmark föreslås fördröjas och renas i makadamdiken, placerade i lågpunkter i nordöstra och sydöstra delen av planområdet, dvs. på västra sidan av Fredriksdalsvägen. Dagvatten från Lilla Ringvägen i nordväst föreslås ledas till gräsdike för fördröjning och rening.

Med föreslagen dagvattenhantering minskar halterna av de flesta föroreningar i utgående dagvatten jämfört med dagens situation. Undantag är kvicksilver (Hg) och benso(a)pyren (BaP), där små ökningarna beräknas, men dessa bedöms vara marginella och inom felmarginalen för beräkningarna. Planområdets bidrag till recipienten är mycket litet (mindre än 0,3 % av tillrinningsområdet), och risken att försämra statusen i Nättrabyån eller äventyra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer bedöms som liten, förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs.

För att undvika översvämning vid skyfall rekommenderas att byggnader höjdsätts så att marken lutar bort från fasaderna. En skyfallsyta föreslås i södra delen av området för att kompensera för bortbyggda (befintliga) lågpunkter och förhindra att vatten rinner mot nedströms fastigheter. Avskärande åtgärder, som dike eller vall, rekommenderas längs västra gränsen för att skydda privata grannfastigheter.

Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering bedöms kunna lösas på ett hållbart sätt, utan att negativt påverka recipienten eller öka risken för översvämning inom eller utanför planområdet.

Plankartan har försetts med bestämmelse om att mark i nordöst och sydöst ska anordnas för fördröjning och rening av dagvatten (n<sub>2</sub>) kombinerat med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad. Ytorna är ca 50 m<sup>2</sup> i nordöst och ca 140 m<sup>2</sup> i sydöst. Ytorna är de ytor som ligger lägst och som pekats ut i det PM om dagvatten som tagits fram. Ytan i norr är dimensionerad för att kunna omhänderta en volym på 12 m<sup>3</sup> för rening och fördröjning av dagvatten. Ytan i sydöst är dimensionerad för att kunna omhänderta dels 25 m<sup>3</sup> för rening och fördröjning dels kunna omhänderta 40 m<sup>3</sup> för skyfall. Enligt dagvattenutredningen föreslås 100 m<sup>2</sup> för dagvattenhantering, vilket ger ett djup på 25 cm. Om ytan görs ytterligare 30 cm djup, krävs en total volym på ca 120 m<sup>3</sup>. Det finns därmed goda marginal för hantering av både dagvatten och skyfall. Plankartan har även försetts med bestämmelse som anger att marken ska anordnas så att erforderligt dike vid Lilla Ringvägen kan anläggas.

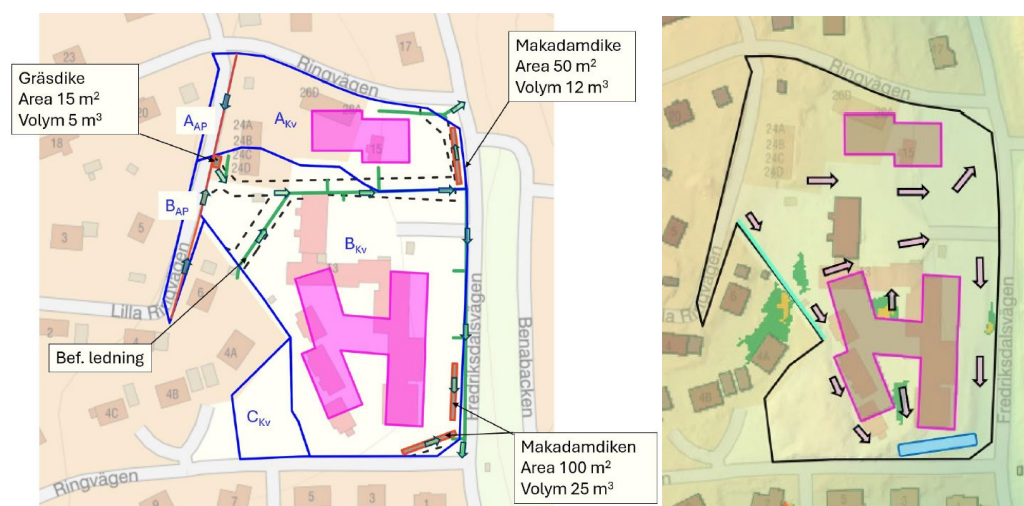


Bild 30. Föreslagna dagvattenslösningar till vänster och skyfallslösningar till höger (Norconsult, 2025).

## El, tele, optik och uppvärmning

Fastigheten är ansluten till el, fiber och fjärrvärme.

## Avfall

Verksamheterna ansvarar för att eget avfall.

# Sociala aspekter

## Barnperspektiv

### Nuläge

Inom planområdet finns idag en förskola (Fredriksdals förskola) i fd. ”Fredriksdalshemmet”. Förskolan har sin utemiljö på baksidan av byggnaden. Eventuellt kan bergspartiet i sydväst också användas av barn, då denna yta inte är privatiserad. Bergspartiet är dock isolerad i förhållande till annan naturmark och har ingen förbindelse med stig etc. Övriga ytor inom planområdet används troligen inte i större utsträckning av barn, då stora delar används av omvårdnadsboendet och radhusen. Däremot passerar många barn i skolåldern förbi planområdet dagligen då grundskola finns i närheten.

### Planförslag och konsekvenser

Förskoleverksamheten som idag finns i Fredriksdalshemmet kommer flytta ut från byggnaden och en ny förskola planera uppföras inom den norra delen av planområdet. Förskolegård om ca 4300 kvm kan skapas, varav befintlig förskolegård bakom Fredriksdalshemmet är inkluderad i ytan och kan behållas.

Bergspartiet i sydväst förslås sparas och de barn som eventuellt idag nyttjar platsen kommer kunna fortsätta vistas där. Vad gäller barns promenad till skolan kommer förutsättningarna inte ändras i och med detaljplanens genomförande.

### Jämställdhet och mångfald

I planområdets närhet finns bland annat skolor, förskolor, livsmedelsaffärer och vårdcentral och kollektivtrafik, vilket underlättar för att alla ska ha samma förutsättningar för att få ihop ett fungerande vardagsliv.

Busshållplatser och gång- och cykelbanor är viktigt ur jämlikhets- och jämställdhetsaspekt då alla ska ha goda förutsättningar för att ta sig till och från olika målpunkter, oavsett tillgång till bil. Detaljplanen förändrar inte dessa förutsättningar.

### Tillgänglighet och trygghet

Inom planområdet finns nivåskillnader som kan vara en utmaning för boende och besökande. De befintliga byggnaderna är uppförda i souterräng och ny bebyggelsen föreslås också uppföras med suterrängvåning. Detta underlättar tillgängligheten då boende och besökare via invändig hiss kan ta sig upp till de över delarna. Placering av entréer kommer vara viktigt för att skapa en god tillgänglighet.

I och omkring planområdet finns det god belysning och i den östra delen av planområdet finns idag en stor öppen överblickbar grönyta. Det finns även ett

flertal enbostadshus i närområdet. Dessa aspekter är positiva ur ett trygghetsperspektiv. Inom planområdet föreslås förskola, omvårdnadsboende och kontor. Ytterligare belysning kommer tillskapas i och med detta. Rörlighet under fler timmar av dygnet bidrar till att öka tryggheten. Förskola och kontor används endast under dagen och bidrar därmed inte till detta, däremot är omvårdnadsboendet en sådan verksamhet som bedöms kunna bidra till ökad trygghetskänsla eftersom detta innehåller bostäder och personal under dygnets alla timmar.

## Motstående intressen

Inom planområdet finns motstående intressen vad gäller bevarande av fd. ”Fredrikdalshemmet”. Fastighetsägaren ser fördelar med att byggnaden rivs, då fastigheten på så sätt kan bebyggas mer fritt utan hänsyn till befintlig bebyggelse. Med hänvisning till den antikvariska förundersökningen kan konstateras att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och bör bevaras sett till det allmänna intresset.

Under detaljplaneläggning ska kommunen väga allmänna intressen mot enskilda intressen och finna lösningar så att planens syfte kan uppnås på ett ändamålsenligt sätt. På grund av motstridiga intressen har vid sidan om den antikvariska förundersökningen även utredningar av byggnadens skick tagits fram (statusbesiktning, luft- och materialprover och kontroll av läckage med spårgas tagit fram) (Projektbyggaren och Afry 2024/ 2025). Att utreda byggnadens skick är nödvändigt för att kunna bedöma rimligheten i ett bevarande sett ur ett byggnadstekniskt och ekonomiskt perspektiv. Utredningarna visar att byggnaden är i relativt gott skick, även om vissa åtgärder krävs. Åtgärderna bedöms rimliga att kunna genomföra och vid avvägning mellan det allmänna intresset att bevara byggnaden och det enskilda intresset att riva byggnaden får det allmänna intresset anses väga över.

Byggnaden förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser för byggnadens exteriör samt skyddsbestämmelse för en öppen spis. Byggnadens interiör skyddas inte mer än den öppna spisen, vilket ökar flexibiliteten för eventuellt behov av ombyggnationer. Bestämmelserna som byggnaden har försetts med anses inte innebära en sådan begränsning av byggnadens möjlighet att nyttjas.

## Alternativ och andra ställningstaganden

### Alternativ utformning

Om fd. Fredrikdalshemmet varit så pass förvanskad och dessutom haft byggnadstekniska hinder för att bevaras och rivning hade skett, hade nytt omvårdnadsboende kunnat placeras och utformats utan hänsyn till Fredrikdalshemmet, vilket hade gett en större flexibilitet.

## Alternativt läge

I förstudie för nytt omvårdnadsboende från 2022 studerades tre olika platser i Nättraby. I förstudien konstaterades att bästa platsen för nytt omvårdnadsboende var att placera det på befintlig plats. Det var den enda platsen i Nättraby där det gick att bygga enligt befintligt ramprogram för omvårdnadsboende. Att bygga ett nytt omvårdnadsboende på samma plats som befintligt omvårdnadsboende har många fördelar, inte minst på grund av närhet till befintlig infrastruktur så som kollektivtrafik. Valet att bygga i Nättraby är för att förse de västra delarna av kommunen med fler lägenheter i omvårdnadsboende.

Alternativa lägen för förskola inom Nättraby har tidigare studerats, bland annat på Fasanstigen och inom området Hejans lycka. Även en utökning av Nättraby förskola Skogsglántan har studerats. Av olika anledningar har platserna inte bedömts optimala, bland annat utifrån trafiksituation, begränsning av ytor och markägoförhållanden. Inom fastigheten finns idag en förskola, att utveckla verksamheten på befintlig plats har många fördelar bland annat på grund av närheten till skolan (NKC) och de synergieffekter som det kan ge bland annat vid skolövergång, effektivt nyttjande av resurser och förenklad hämtning/lämning av syskon på förskola och skola, men också för att det är ett centralt läge och en välkänd plats för förskola. Dessutom finns relativt stora ytor och närhet till större grönområde.

## Nollalternativ

Nollalternativet innebär att nuvarande detaljplan fortsätter att gälla. Verksamheten (omvårdnadsboendet) har tidigare haft för avsikt att bevara merparten av byggnaderna tillhörande omvårdnadsboende och göra en större tillbyggnad utan att ta fram en ny detaljplan. Det visade sig dock att eftersom gällande detaljplan har en bestämmelse om att illustrationslinjer på plankartan ska gälla finns det hinder för att ge bygglov. Detaljplanen begränsar även bebyggelsens höjd. Det är därmed inte möjligt att vidareutveckla fastigheten i linje med gällande detaljplan och nollalternativet är därför inte aktuellt. Gällande detaljplan tillåter inte förskola, vilket innebär att det inte vore möjligt att placera en ny förskola på fastigheterna.

# Frågor bevakade av Länsstyrelsen

## Riksintresse

Planområdet ligger inom MSA-område, påverkansområde väderradar samt stoppområde för höga objekt som är av riksintresse för totalförsvaret. Eftersom inga höga objekt planeras inom område bedöms riksintresset inte påverkas.

## Kommunöverskridande frågor

Detaljplanen berör inga kommunöverskridande frågor.

## Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Se tabell nedan.

<b>BOSTÄDER</b>	Ekvivalent ljudnivå [dBA]	Maximal ljudnivå [dBA]
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde)	<b>60</b> (för bostäder om högst 35 m <sup>2</sup> är riktvärdet vid fasad 65 dBA)  Om värdet 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.	-
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad.	<b>50</b>	<b>70</b> (värdet får överskridas fem gånger per timme mellan kl. 06–22, dock aldrig med mer än 10 dBA.)

Tabell 3. Riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder.

Bedömningsgrunden för förskolor/skolors skolgård är baserad på Naturvårdsverkets vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar spårtrafik (2023). Olika riktvärden finns för olika delar av gården, varav högst krav gäller för de som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. På de övriga vistelseytorna godtas en något högre ljudnivå. Övriga vistelseytor kan vara stråk för exempelvis gång eller cykel/sparkcykel mellan olika delar av skolgården,

växtbäddar, plats för hämtning/lämning mm. Här bör exempelvis inte en sandlåda placeras.

I äldre vägledning från 2017 fanns riktvärden för maximal ljudnivå även för skolgårdsytor. Då gällde en maximal ljudnivå på 70 dBA. För övriga vistelseytor inom skolgården fick de dock överskridas, dock inte mer än 5 gånger per maxtimme under ett årsmedeldygn under tiden skolgården nyttjas. Riktvärdena har tagits bort i nuvarande vägledningen från 2023. I vägledningen från 2023 står att den maximala ljudnivåer normalt inte behöver beaktas, annat än som en parameter i den samlade bedömningen. Naturvårdsverkets bedömning är att om vägledningens riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer uppfylls, så innebär det även en begränsning av alltför höga och ofta förekommande maximalnivåer.

<b>SKOLGÅRD</b>	Ekvivalent ljudnivå för dygn [dBA]
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.	<b>50</b>
Övriga vistelseytor inom skolgården	<b>55</b>

Tabell 4: Riktvärden för buller som inte bör överskridas vid nya förskole/ skolgårdar.

### Nuläge

Planområdet gränsar till Fredriksdalsvägen som fungerar som en genomfartsväg med bland annat skolan och bostäder som målpunkter. Vägen trafikeras även av kollektivtrafik (buss). Hastighetsbegränsning är 30 km/h. Det finns inga aktuella mätningar av årsdygnstrafiken (ÅDT) på Fredriksdalsvägen och Ringvägen. Utifrån gamla mätningar görs dock en grov uppskattning att Fredriksdalsvägen har ca 2000 motorfordon ÅDT och Ringvägen i norr och söder ca 500 motorfordon ÅDT vardera. Tung trafik på Fredriksdalsvägen består i stort sett av tre bussavgångar i timmen.

En översiktlig beräkning har gjorts för befintligt omvårdnadsboende enligt metod i ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?” (Boverket och Sveriges kommuner och landsting) för att få en uppfattning om dagens bullerpåverkan. Beräkningen utgår ifrån trafikmängd, skyltad hastighet och avstånd mellan vägbanans mitt och närmast möjliga placering av bebyggelse enligt plankartan (ca 17 meter). De beräknade bullervärdena (strax över 55 dBA) underskrider riktvärdena vad gäller ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnaders fasad. Dock överskrider riktvärdena för uteplats. Beräkningar för bostäder i norr har inte gjorts då trafikmängd på Ringvägen är lägre än tabellens värden och det är uppenbart att riktvärdena inte kommer överskridas för ljudnivå vid fasad.



Beräkningarna visar den ekvivalenta ljudnivån vid fasad 2026 ligger på mellan 48 dBA till 56 dBA och ökar med ca en enhet till år 2050. Detta innebär att samtliga fasader (vid placering så nära detaljplanen tillåter mot respektive gata) klarar riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå både 2026 och vid prognosåret 2050. Den maximala ljudnivån ligger på mellan 70 dBA till 77 dBA vid fasad 2026 och är samma eller ökar med en enhet till år 2050.

<b>Ringvägen i norr och söder</b>	Riktvärden motsvarar	2026	2050
Avstånd från vägmitt där 50 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås	- Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad.  - De delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.	10,3 m	12 m
Avstånd från vägmitt där 55 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås	Övriga vistelsezoner inom skolgården	3,6 m	4,3 m
Avstånd från vägmitt där 70 dBA maximal ljudnivå uppnås	- Uteplats i anslutning till bostad.	17,8 (norra) 17,0 (södra)	17,8 (norra) 17,0 (södra)

Tabell 6. Avstånd från Ringvägen (vägmitt) där riktvärden för buller vid bostäder och skolgårdar uppnås.

<b>Fredriksdalsvägen (norr och söder)</b>	Riktvärden motsvarar	2026	2050
Avstånd från vägmitt där 50 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås	- Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad.  - De delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.	41,3 meter	50,8 meter
Avstånd från vägmitt där 55 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås	Övriga vistelsezoner inom skolgården	13 meter	16,1 meter

Avstånd från vägmitt där 70 dBA maximal ljudnivå uppnås	- Uteplats i anslutning till bostad.	22,4	25
---	--------------------------------------	------	----

Tabell 7. Avstånd från Fredriksdalsvägen (vägmitt) där riktvärden för buller vid bostäder och skolgårdar uppnås.

Om förskola uppförs inom planområdet uppnås riktvärden för de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet (50 dBA ekvivalent ljudnivå) 50,8 meter från Fredriksdalsvägen och 12 meter från Ringvägen i norr år 2050. Riktvärden för övriga vistelseytor inom skolgården (55 dBA ekvivalent ljudnivå) uppnås 4,3 meter från Ringvägen och 16,1 meter från Fredriksdalsvägen år 2050.



Bild 32. Situationsplan med markeringar för var riktvärden uppnås utan bullerskyddande åtgärder. Röd linje motsvarar gräns för de delar av skolgården som uppfyller riktvärdet 50 dBA ekvivalent som gäller för skolgård avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Samma riktvärde gäller även uteplats i anslutning till bostad. Lila linje motsvarar gräns för var riktvärdet 55 dBA uppfylls som gäller för övriga vistelseytor på skolgård. Blå linje motsvarar gräns för maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå gäller dock endast bostäder och får dessutom i vissa fall överskridas (se tabell 3).

#### Sammanfattning buller vid bostäder

Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostadsbyggnads fasad uppnås inom hela planområdet med de bestämmelser om placering som finns på plankartan. Riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå för uteplats vid bostad uppnås på stora delar av planområdet (röd linje ovan). Ny bebyggelse kommer dessutom uppföras som väsentligt kommer bullerskydda utemiljöerna ytterligare. Gemensamma uteplatser

kan och avse placeras på byggnadernas baksida. Den maximala ljudnivån (70 dBA), uppnås inom merparten av planområdet.

#### Sammanfattning buller vid förskola

Förutsättningarna att uppfylla riktvärden för förskolgård är goda, även utan bullerdämpande åtgärder. Merparten av den tänkta förskolegården uppfyller riktvärden för de delar som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet (röd linje ovan). Övriga ytor uppfyller riktvärden för ”övriga visetelseytor inom skolgården”.

För skolgårdsytorna finns inga riktlinjer för maximal ljudnivå och behöver normalt inte beaktas, annat än som en parameter i den samlade bedömningen. En del av tänkt skolgårdsyta mot Ringvägen överstiger 70 dBA. Ringvägen har mycket begränsad förekomst av tunga fordon då inga bussar trafikerar vägen och endast sopbil/ renhållningsbil kommer ca 3 gånger/månaden. Det finns inte heller några verksamheter som tar emot leveranser som genererar tung trafik på Ringvägen. Detta innebär att antalet tillfällen då maximal ljudnivå överstiger 70 dBA är långt under tidigare riktlinjer om maximalt fem gånger per maxtimme. Varje passage av ett tungt fordon kan ge en maximalnivå över 70 dBA, men med den låga frekvensen bedöms även det äldre riktvärdet uppfyllas med god marginal.

## Föroreningar

### Markundersökningar och riskbedömning

En översiktlig markmiljöundersökning (WSP, 2020) samt riskbedömning genomfördes på Fredriksdal 8:218 år 2020 vid projektering av då tänkta tillbyggnad. Utredningen visade att det vid två punkter påvisats föroreningar i ytliga fyllnadsmassor som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. I provpunkt 20W08 hittades PCB och PAH-H i halter över riktvärdet för känslig markanvändning. Det konstaterades att en del av de ytliga fyllnadsmassorna kommer schaktas bort i och med grundläggning och uppförande av nya byggnadskroppar. Risker för kvarvarande åtgärdsbehov efter detta bedömdes låga.

Eftersom tidigare undersökning gjordes utifrån en specifik tänkt byggnad och därmed inte inkluderade hela planområdet har en kompletterande miljöteknisk markundersökning och riskbedömning med framtagande av platsspecifika riktvärden gjorts (WSP, 2024).

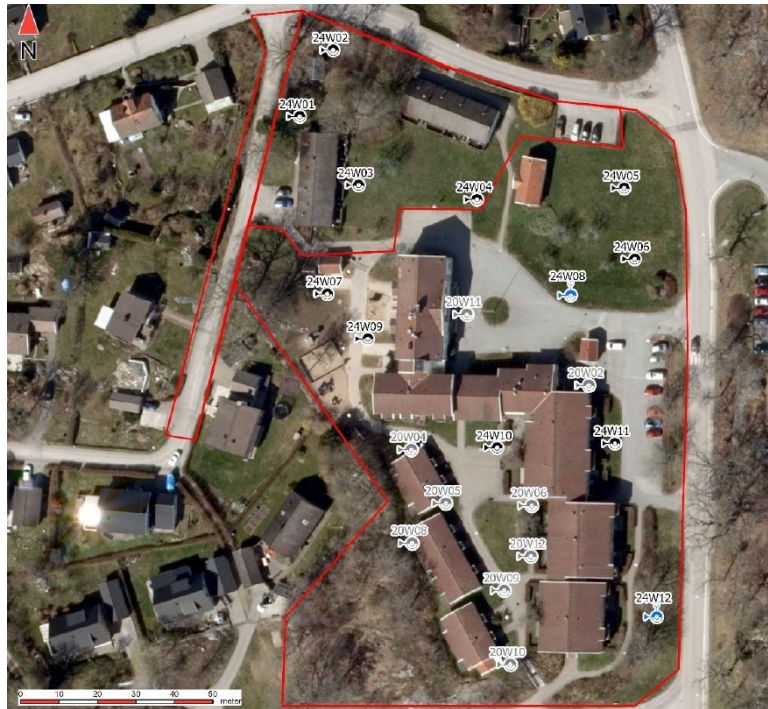


Bild 33. Samtliga provpunkter: provpunkter från 2020 markeras med grå-vita symboler och provpunkter från 2024 med svart-vita och blå-vita symboler. Blå-vita markerar provpunkt med grundvattenrör.

Den kompletterande markundersökningen visade på föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning i sex provpunkter och över mindre känslig markanvändning i en provpunkt (24W02). De förhöjda föroreningshalterna hittades framför allt i fyllnadsmassor (0 – 0,5 m u my).

Utförda undersökningar samt riskbedömning för planområdet visar att det inte bedöms föreligga några oacceptabla risker med att planlägga det aktuella området för bostadsändamål, omvårdnadsboende och skoländamål.

I samband med exploatering bör området vid 20W08 och 24W02 hanteras separat och särskild provtagning för korrekt masshantering utföras. Asfalt som bryts upp från området och som kan vara anlagd på 1970-talet eller tidigare bör provtas avseende PAH.

#### Statusbesiktning och provtagning av fd. Fredriksdalshemmet

En statusbesiktning av fd. Fredriksdalshemmet har tagits fram för att utreda byggnadens skick (Projektbyggaren, 2024). Förutom inventering av byggnadens tekniska skick anger utredningen även identifierade miljöstörande ämnen.

Vid besiktningen har asbest observerats i källare samt tjärpapp mellan innerväggar i källare och bjälklag över källare. Materialanalys av pappen bekräftar högt PAH-innehåll. På plan 1 finns tjärstrykning på gjutet bjälklag över fd pannrum som

bedöms innehålla PAH. Det rekommenderas att hela träkonstruktionen på betongen i detta rum rivs och att tjärskiktet fräses bort. Bjälklag mellan plan 2 och vindsvåning innehåller en fyllning av kolstybb. Det förutsätts att samtliga bjälklag har liknande fyllning. Materialprov från bjälklagsfyllningen visar lågt innehåll av arsenik. Dock kan kolstybb kan vara en källa till PAH:er i inomhusluften.

På grund av förekomst av kolstybb och tjärpapp samt risk för blyinnehåll i äldre färgskikt på snickerier har en kompletterande luft- och materialprovtagning genomförts (Afry, 2024). Luftproverna visade att halterna av PAH i inomhusluften generellt ligger under Naturvårdsverkets riktvärden, förutsatt att tilluftens PAH-halter kan kopplas till trafikpåverkan. Även kloranisoler som är en nedbrytningsprodukt av äldre träskyddsmedel undersöktes. Kloranisoler påvisades i samtliga luftprofiler, även i tilluften, men de var i så pass låga koncentrationer att de inte anses vara farliga. Det kan dock påverka personer med astma eller allergi negativt. Analys av äldre färgskikt på snickerier visade att fönsterfärgen innehåller höga halter av bly. För att undvika spridning och exponering av bly behöver fönsterfärgen saneras. Vid saneringen krävs stor försiktighet, dels för att byggnaden omfattas av förvanskningförbud, dels för att saneringen inte ska orsaka en ökad spridning av blydamm till inomhusluften och därmed risk för en ökad exponering.

I både statusbesiktningen och luft- och materialprovtagningen framgick det att ventilationssystemet är av äldre modell och det fanns indikationer på att luftföroreningar återfördes via tilluftsventilationen till lokalerna. På grund av detta utfördes en läckagekontroll med spårgasmätning (Afry, 2025). Kontrollen visade på brister i ventilationssystemet. Bland annat sker det ett inläckage av luft från fläktrum till aggregatet och vidare med tilluften till byggnaden. I fläktrummet förekommer emissioner från fuktskadat material och fiber från isolering. Funktionen på till- och frånluftsfiler är åsidosatt vilket innebär att gaser, partiklar och fibrer kan passera okontrollerat. Endast 69 % av uteluften tillförs som tilluft, ventilationen är därför inte godtagbar ur ett OVK-perspektiv.

Tillsynsmyndigheten har förelagt fastighetsägaren att åtgärda bristerna med förorenat byggnadsmaterial samt bristfällig ventilation i Fredriksdalhemmet. Åtgärderna ska vara genomförda senast den 30 september 2026. Därefter bedöms byggnaden lämplig för samtliga föreslagna ändamål (centrum, skola, omvårdnadsboende och bostäder) och detaljplanen kan antas. Skulle detta inte genomföras innan antagande bedöms byggnaden endast lämplig för centrumändamål.

Den samlade bedömningen utifrån genomförda utredningar är att byggnadens vind och källare inte bedöms som lämpliga för skola och bostad. Vinden är svåråtkomlig med mycket tekniska installationer och materialprov från takstol visar lågt innehåll av klororganiska pesticider. Fläktrummet är lokaliserat på vinden, och enligt den utförda läckagemätningen (Afry, 2025) förekommer fuktskador på vinden. I

källaren förekommer ställvis fri asbest. Det finns också en fuktproblematik på golv, trösklar, plastmattor och dörrar i källaren. Genom planbestämmelse som förbjuder användning av vind och källare för skola och bostad säkerställer detaljplanen att dessa ytor endast används för ändamål som de är lämpliga för.

## Radon

### Nuläge

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

I den geotekniska markundersökningen som gjordes vid projekteringen av tänkt tillbyggnation av omvårdnadsboendet (WSP 2020) utfördes sju mätningar av uranhalt. Mätningarna gav efter omräkning till radiumhalt värden mellan 11,1 – 59,3 Bq/kg, vilket motsvarar låg- till högradonmark. Enbart ett mätvärde överstiger dock gränsvärdet till högradonmark. En mätning utfördes direkt på berg. Där uppmättes, efter omräkning från uranhalt till radiumhalt, 24,7 Bq/kg vilket motsvarar normalradonmark. SGU:s kartvisare ”Gammastrålning, uran” ger en indikation på en radiumhalt omkring 30 Bq/kg vilket motsvarar normalradonmark.

### Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m<sup>3</sup>. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon.

## Brand, Farligt gods, m.m.

### Nuläge

Idag passerar ingen trafik med farligt gods förbi planområdet. Det finns inte heller någon ökad risk för brand inom eller i närheten av planområdet.

### Planförslag och konsekvenser

En utbyggnad enligt detaljplanen generera inte i någon ökad risk vad gäller exempelvis brand och farligt gods.

## Risker

### Ras och skred

#### Nuläge

Som tidigare nämnt på sidan 24 visar jordartskartan att marken består av sandig morän och att grundläggningsförutsättningarna därmed är goda. Området är dessutom redan bebyggt och inga sättningsskador etc. finns. Den geotekniska utredningen visar att grundläggningsförhållandena är goda och att vanlig

plattgrundläggning kan ske. Undersökningsområdet är mindre än planområdet men bedöms kunna representera området i stort.

#### Planförslag och konsekvenser

Med hänvisning till ovan bedöms det inte råda risk för ras och skred inom planområdet. Efter att fyllnadsmassor och silt grävs bort bedöms byggnader kunna uppföras med platta på mark. Inga ytterligare undersökningar krävs inom ramen för detaljplanen.

#### Risk för högt vattenstånd och skyfall

##### Nuläge

Planområdet är beläget på ca +18 till +25 meter över havet och ligger därmed inte inom område med risk för högt vattenstånd. Enligt skyfallskartering (WSP, 2017) finns inte heller risk för instängda områden.



Bild 34. Blått visar vattendjup mellan 0,1–0,3 meter. Kartan visar 100 års-regn med 30 min. varaktighet. (WSP, 2017).

#### Planförslag och konsekvenser

Ingen hänsyn behöver tas för ny bebyggelse vad gäller stigande havsvattennivåer. Det är dock viktigt att mark och bebyggelse utformas så att inga nya instängda områden skapas. Skyfall har utretts i det PM som tagits fram om dagvatten och bedöms kunna lösas framför allt genom att tillskapa ytor för skyfall i sydöst. Plankartan har försetts med bestämmelser som säkerställer att tillräcklig yta finns. Läs mer om skyfall i PM Dagvatten (Norconsult, 2025).

## Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10§ PBL ska MKN följas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvaliteten och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller.

### Luft

För att skydda människors hälsa finns nationella miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts. Miljö kvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft (inhalerbara partiklar med en diameter mindre än 10 µm). Partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion och industrier.

Planområdet gränsar till Fredriksdalsvägen som fungerar som en genomfartsväg med bland annat skolan och bostäder som målpunkter. Det görs en grov uppskattning att Fredriksdalsvägen har ca 2000 motorfordon årsdygnstrafik (ÅDT) och Ringvägen i norr och söder ca 500 motorfordon ÅDT vardera. Tung trafik på Fredriksdalsvägen består i stort sett av tre bussavgångar i timmen. Miljö kvalitetsnormerna för luft överskridas varken inom eller i närheten av planområdet. Som jämförelse kan nämnas att halterna av partiklar i luften även i centrala Karlskrona ligger under gällande miljö kvalitetsnormer för luft.

### Planförslag och konsekvenser

Planområde planeras även framöver användas som omvårdnadsboende och förskola. Även om det kan tänkas bli en viss ökning av trafiken till och från planområdet, kommer ökningen inte vara betydande. Det finns ingen risk att miljö kvalitetsnormerna för luft kommer att överskridas inom eller i närheten av planområdet.

### Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Recipienten för området är Nättrabyån, mer specifikt sträckan Östersjön-Lillån, och omfattas av miljö kvalitetsnormer för ytvatten.

Den ekologiska statusen på ytvattenförekomsten är idag måttlig på grund av problem med fisk och bottenfauna och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen

god ekologisk status till år 2021 har bedömts som omöjlig. En tidsfrist har beslutats till år 2027 för att uppnå denna status.

Den kemiska statusen bedöms som ej god eftersom gränsvärdena för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids. Kviksilver och PBDE överskrids i samtliga svenska vattenförekomster enligt Havs- och vattenmyndigheten. Miljökvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus i recipienten är god status men med mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE. Ett undantag med mindre strängt krav har införts då tekniska förutsättningar saknas, men halterna får inte öka från nuvarande nivåer.

#### Planförslag och konsekvenser

Eftersom planområdet redan idag är bebyggt och delvis hårdgjort, bedöms ökning av dagvatten som behöver avledas till Nättrabyån vara måttlig. För att inte öka belastningen på recipienten jämfört med befintliga förhållanden kommer dagvattnet dessutom fördröjas och renas. Med de planerade dagvattenåtgärderna bedöms föroreningsbelastningen från området generellt minska. Undantag är kvicksilver (Hg) och benso(a)pyren (BaP), där små ökningarna beräknas, men dessa bedöms vara marginella och inom felmarginalen för beräkningarna. Planområdets bidrag till recipienten är mycket litet (mindre än 0,3 % av tillrinningsområdet). Den sammanvägda bedömningen är därför att en utbyggnad inom planområdet inte riskerar att försämra statusen eller påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i Nättrabyån.

#### Buller

Miljökvalitetsnormen för buller gäller omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Den gäller även omgivningsbuller från vissa större, utpekade industrigrenar i de största kommunerna.

#### Planförslag och konsekvenser

Med tanke på planområdets läge bedöms det inte finnas risk för att någon miljökvalitetsnorm för buller ska överskridas. Bullerberäkningar har gjorts för planområdet som visar på att de fastställda riktlinjerna kan uppfyllas.

## Miljömål

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

Att uppföra nytt omvårdnadsboende och andra bostäder på en redan ianspråktagen plats i centrala Nättraby, innebär ett effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur samt skapar ökat underlag för handel och service. Läget i närheten av kollektivtrafik

ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil. Miljömålen *God bebyggd miljö* och *Begränsad klimatpåverkan* bedöms främjas.

Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon vilket främjar miljömålet *God bebyggd miljö* och *Säker strålmiljö*.

Genom att bevara naturmark samt värdefulla träd främjas miljömålet *Ett rikt växt- och djurliv*.

## Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som på något sätt gynnar människan. Till exempel att växter renar luft, buskar dämpar trafikbuller, bin pollinerar grödor eller att vår hälsa ökar i naturen.

### Nuläge

I planområdets sydvästra del finns ett bergsparti bevuxen med träd och buskar. Bergspartiet är idag planlagt för bostadsändamål och skyddas därmed inte av detaljplanen.

### Planförslag och konsekvenser

Bergspartiet föreslås sparas och förses med bestämmelse om att inga byggnader får uppföras. Detta ökar möjligheten att marken kan förbli örörd. I planområdet finns 4 större ekar (bakom nuvarande förskola och på bergspartiet) som föreslås sparas och skyddas på plankartan. Träd bidrar med temperaturreglering (skugga), upptag av luftföroreningar och koldioxid, biologisk mångfald och dämpar effekten av skyfall. Detaljplanen har därmed positiv påverkan vad gäller möjlighet till ekosystemtjänster.

## Undersökning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap ska en undersökning (identifiering av omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan) utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagna 2023-11-14. Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande undersökningen. Nedan beskrivs länsstyrelsens ställningstaganden, synpunkter och råd. Kommunens svar redovisas i beigea boxar.

## Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

I yttrandet framgår att länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

## Länsstyrelsens synpunkter och råd

Länsstyrelsen har i samrådet om undersökningen dock framfört synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet. En sammanfattning av synpunkterna samt hur de har hanterats under planarbetet beskrivs kortfattat nedan. En mer utförlig redogörelse finns under respektive del i planbeskrivningen.

### Riksintresse

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att riksintresset för totalförsvaret inte påverkas.

### Buller

Länsstyrelsen framförde i yttrandet att eftersom planen möjliggör bostäder ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Redovisningen ska visa beräknade värden vid bostadsbyggnadens fasad samt vid eventuell uteplats i anslutning till byggnaden. Om det med hänsyn till bullersituationen inte anses nödvändigt att redovisa omgivningsbuller behöver detta motiveras i planhandlingarna. Länsstyrelsen förutsätter att gällande riktlinjer för buller inte överskrids utan kan säkerställas inom ramen av kommande detaljplan.

Planbeskrivningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Förutsättningarna bedöms goda att uppnå riktvärdet 60 dBA vid fasad. Uteplatser mot gatan klarar inte riktvärdena, uteplatser placeras därmed fördelaktigt mot gården eller avskärmas. Om privata uteplatser placeras i bullerutsatt läge bör gemensam uteplats finnas som uppfyller riktvärdena.

Förutsättningarna att uppfylla riktvärden för förskolgård är goda. Merparten av den tänkta förskolegården uppfyller riktvärden för de delar som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Övriga ytor uppfyller riktvärden för ”övriga visetelseytor inom skolgården”.

Läs mer om buller på sida 34–40.

### Förorening

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det troligen krävs ytterligare markundersökningar och riskbedömning. De framför även att det kan bli aktuellt med avhjälpandeåtgärder. Länsstyrelsen delar även kommunens bedömning om att

förskolebyggnaden (fd. Fredrikdalshemmet) bör utredas avseende på föroreningar (t.ex. metaller, PCB, asbest) samt mögel.

Utförda undersökningar samt riskbedömning för planområdet visar att det inte bedöms föreligga några oacceptabla risker med att planlägga det aktuella området för bostadsändamål, omvårdnadsboende och skoländamål.

Fredrikdalshemmet har utretts avseende föroreningar. De brister som identifierats kommer åtgärdas. När detta är genomfört bedöms byggnaden lämplig för samtliga föreslagna ändamål (centrum, skola, omvårdnadsboende och bostäder). Åtgärderna kommer åtgärdas, innan detaljplanen antas.

Läs mer om utredningarna i bilagorna (WSP, Projektbyggarna, Afry) eller en samlad redogörelse på sida 40–43.

### Dagvatten

Länsstyrelsen instämmer med kommunen att en dagvattenutredning behöver tas fram och att det är lämpligt att undersöka om det finns möjligheter för fördröjning och/eller rening av dagvatten inom planområdet. Det behöver även redovisas frågor som skyfall, föroreningsberäkningar samt dagvattnets påverkan på recipienten och miljökvalitetsnormerna för vatten.

Ett PM om dagvatten har tagits fram. I PM:et redovisas skyfall, föroreningsberäkningar samt dagvattnets påverkan på recipienten och miljökvalitetsnormerna för vatten. Förutsättningarna för att kunna omhänderta dagvatten och skyfall inom fastigheten bedöms goda. Ytor för rening och fördröjning av dagvattnet samt omhänderta skyfall bedöms krävas och kan lösas inom planområdet. Risken att statusen i recipienten Nättrabyån ska försämrats samt att äventyra möjligheten att uppnå MKN bedöms som liten. Plankartan har försetts med bestämmelse som säkerställer att tillräckliga ytor finns för att kunna hantera dagvatten och skyfall.

Läs mer i PM Dagvatten (Norconsult, 2025). Kortfattade redoförelse finns även i planbeskrivningen på sidan 30–31.

### MKN

Länsstyrelsen anser att kommande planarbete behöver beräkna föroreningar i dagvattnet för att bedöma planförslagets påverkan på recipienterna enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter 2019:25. Utredningen behöver även visa om planförslaget påverkar möjligheterna att uppnå de beslutade miljökvalitetsnormerna. Vid en utredning av hur en åtgärd påverkar en

vattenförekomst ska bedömningen göras på kvalitetsfaktornivå, där status inte får försämrats för någon kvalitetsfaktor.

Som ovan nämnt har föroreningsberäkningar gjorts för dagvatten och risken att äventyra möjligheten att uppnå MKN bedöms som liten. Det bedöms inte finnas risk att miljökvalitetsnormerna för luft, vatten eller buller överskrids.

### **Mellankommunala frågor och regionala förhållanden**

Länsstyrelsen bedömer i likhet med kommunen att planförslaget inte bedöms påverka mellankommunala eller regionala förhållanden.

### **Kulturmiljö**

Länsstyrelsen anser att kommunens beskrivning om fd. ålderdomshemmet Fredriksdalshemmet som en särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad verkar vara en rimlig bedömning med tanke på byggnadens ålder, utformning och ursprungliga funktion. De skriver dock att kulturvärdena behöver identifieras och beskrivas mer utförligt genom till exempel en antikvarisk förundersökning eller annat kunskapsunderlag för att kunna göra en avvägning mellan det allmänna intresset att bevara byggnaden och det enskilda intresset att riva byggnaden behöver. Länsstyrelsen framför vidare att en rivning av Fredriksdalshemmet skulle, beroende på vilka kulturvärden byggnaden har, kunna innebära en negativ påverkan på kulturmiljön eftersom alla värden knutna till byggnaden försvinner.

Byggnadens kulturvärden har beskrivits i en antikvarisk förundersökning och en avvägning har gjorts mellan det allmänna intresset att bevara byggnaden och det enskilda intresset att riva byggnaden. Byggnaden förslås bevaras och förses med rivningsförbud, skyddsbestämmelse och varsamhetsbestämmelse.

Läs mer i Antikvarisk förundersökning (Karlskrona kommun, 2024). Kortfattad redogörelse finns i planbeskrivningen på sidan 25–26.

### **Naturmiljö**

Länsstyrelsen har i yttrande över undersökningen framfört att de ser positivt på att kommunen avser att göra naturvärdesinventering.

Länsstyrelsen informerade kommunen i yttrandet om att samråd enligt 12 kap 6 § MB kring exploatering av tomten skedde 2019 och att det i beslutet framgår att försiktighetsmått ska vidtas för att motverka skada på naturmiljön genom att spara de grövsta träden, ekarna, samt några träd i mitten. Länsstyrelsen framför vidare att för att minimera påverkan på ekarna som ska sparas är det viktigt att utföra en rotkartering. Eftersom ekarna växer på berg är det stor chans att rötterna finns i sprickor i berget. Beroende på hur sprängningar ska ske kan det påverka och skada träden.

Länsstyrelsen framförde även att grannar till planområdet tidigare har framfört att det finns fladdermöss på deras tomt och att de även flyger över fastigheten Fredriksdal 8:218. Det är oklart om träden hyser några håligheter som kan utgöra viloplats eller boplats. Även ekoxe är noterat i området. Länsstyrelsen anser att en inventering av ek-levande insekter samt fladdermöss bör göras och det är viktigt att inventeringarna görs på ett korrekt sätt så att de kan visa på vilka arter som finns i området och på vilket sätt den planerade detaljplanen påverkar dessa. Beroende på vad inventeringarna visar kan det krävas skyddsåtgärder eller dispens från artskyddsförordningen.

En översiktlig naturvärdesbedömning har gjorts av Karlskrona kommun. I bedömningen konstaterades att naturvärdena i området är kopplade till träden. En detaljerad trädinventering gjordes därför. I inventeringen bedömdes fyra ekar vara skyddsvärda. Dessa träd föreslås sparas och skyddas på plankartan. Bergspartiet i sydväst föreslås lämnas obebyggt, främst för att skydda värdefulla träd och skapa goda förutsättningar för ek-levande insekter. Området förses därmed med bestämmelserna om att marken inte får bebyggas (sk. prickmark).

Om arbeten ska ske närmare än 15 gånger stammarnas diameter krävs rotkartering. Rotkartering bedöms dock inte krävas för ekarna inom bergspartiet eftersom de är belägna inom mark som inte får bebyggas samt då de dessutom är belägna på så pass långt avstånd från kvartermarken att rötter inte kan ta skada av kommande byggnation.

Kommunen har ingen avsikt att ta ner träd där vedlevande insekter kan finnas. Eftersom ekarna i väster bakom förskolan samt hela bergspartiet med de skyddsvärda ekarna som finns där, skyddas på plankartan bedöms inventering av insekter inte krävas. Under inventeringen konstaterades att inga håligheter fanns i något av de inventerade träden och det är därmed mindre sannolikt att de används som boträd av fladdermöss. Förutom skogsdungen i sydväst är det glest mellan träden inom planområdet och belysning från bebyggelse och infrastruktur har en negativ påverkan på fladdermöss. Med hänvisning till ovan bedöms området inte vara värdefullt fladdermöss och en inventering av fladdermöss bedöms inte krävas.

Läs mer om naturmiljö i Trädinventering (Karlskrona kommun, 2024). En kortfattad redogörelse finns på sidan 21–23 i planbeskrivningen.

# Genomförande av detaljplanen

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska, vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## Organisatoriska frågor

### Ansvarsfördelning

Exploatören/fastighetsägaren är ansvarig utbyggnaden av exploateringen på kvartersmarken. GATA inom detaljplanen ingår i befintlig gemensamhetsanläggning och förvaltas av Nättraby vägars vägsamfällighet. Gemensamhetsanläggningen ansvarar för drift och underhåll av området GATA.

### Huvudmannaskap

För allmän plats inom detaljplanen är det enskilt huvudmannaskap. Området som utgör allmän platsmark är GATA i detaljplanen. För allmänna gator inom Nättraby samhälle råder enskilt huvudmannaskap, gatan inom detaljplanen ingår idag i Nättraby vägföreningens förvaltning och ska så göra fortsättningsvis.

## Avtal

### Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal för allmän platsmark GATA behövs inte då den redan är utbyggd.

## Tekniska frågor

### Utredningar

Exploatören/fastighetsägaren bekostar alla undersökningar och åtgärder som behövs för genomförandet av detaljplanen.

I samband med exploatering bör, enligt utförd markundersökning, ett avgränsat område hanteras separat och särskild provtagning för korrekt masshantering utföras. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar nödvändig provtagning.

# Ekonomiska frågor

## Kostnader

Fastighetsägaren svarar för kostnaderna för detaljpanelläggning och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen inom egna fastigheter, förutom vad gäller genomförande av allmän plats GATA. Allmän plats GATA är en redan anlagd som gata och drift och underhåll ansvarar Nättraby vägars vägsamfällighet för.

Fastighetsägaren svarar även för kostnader gällande åtgärder i före detta "Fredriksdalshemmet" vad gäller föreningar och ventilation samt att utvändigt återställa fasad, altan och mark intill byggnaden.

### *Ersättningsanspråk*

Om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 43–46 §§, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten (PBL 14 kap 7 §). Av förarbetena till den tidigare plan- och bygglagen framgår att med "betydande skada" menas en minskning av marknadsvärdet med i storleksordningen 10–20 procent. Med "berörd del" avses den tomtplats som byggnaden är belägen på, vilket i de flesta fall är detsamma som hela den aktuella fastigheten (jfr prop. 1985/86:1 s. 391).

Då detaljplanen för Fredriksdal 8:218 m.fl. innehåller rivningsförbud för det f.d. ålderdomshemmet så finns det rätt att inkomma med ett ersättningsanspråk. Kommunen bedömer att det rivningsförbud som införs i detaljplanen inte medför sådan betydande ekonomisk skada som avses i 14 kap. 7 § PBL. Bedömningen grundas på att byggnadens användningsmöjligheter kvarstår och dessutom föreslås utökas. Med stöd av PBL 5 kap 26 § ska anmälan om anspråk på ersättning eller inlösen ha inkommit till Karlskrona kommun senast tre månader efter att planen fått laga kraft. I annat fall går rätten till ersättning förlorad.

Rätt till ersättning kan även infalla om en detaljplan innehåller bestämmelse om skydd av kulturvärden. Plankarkartan har försetts med bestämmelse som skyddar en öppen spis. Kommunen bedömer dock att eftersom det endast rör sig om en öppen spis, innebära bestämmelsen inte att pågående markanvändning avsevärt försvåras och att fastighetsägaren därmed troligtvis inte ha rätt till ersättning.

### *Inlösenkyldighet*

Enligt 14 kap. 14 § PBL är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för annat än enskilt byggande. I detaljplanen föreslås både skola och vård (omvårdnadsboende), vilket gör att kommunen kan bli inlösenkyldig. Om kommunen har behov av

lokaler för dessa ändamål är en trolig lösning att kommunen hyr in sig i fastighetsägarens byggnader. Fastighetsägaren har också möjlighet att hyra ut till privat aktör för drift av skola och lokaler för vårdändamål. Trots den potentiella inlösenskyldigheten har kommunen därmed valt att tillåta dessa användningar i detaljplanen. Kommunen bedömer med hänvisning till ovan att risken för att fastighetsägaren skulle kräva inlösen är liten i dagsläget. Det bör också noteras att enligt 14 kap. 14 § andra stycket, med hänvisning till 9 kap. 32 a § första stycket PBL, bortfaller kommunens skyldighet att lösa in marken om bygglov ges för enskilt bebyggande.

## Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

Fastighetsägaren/ exploatören ansvarar även för utbyggnad av de dagvattenläggningar på kvartersmark för fördröjning och rening samt hantering av skyfall som krävs enligt utförd PM om dagvatten.

Avfallshantering sker i samråd med drift- och serviceförvaltningen.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Fastighetsreglering kan komma att ske genom att mindre del av den kommunala vägfastigheten Västra Nättraby 6:19 kan övergå till den privata fastigheten Fredriksdal 8:21.

Eftersom ny förskola planeras i den norra delen av planområdet är det lämpligt är att utöka 8:217 till förskolans kommande behov. Detaljplanen hindrar inte att fastighetsreglering kan ske mellan Fredriksdal 8:217 och 8:218. Fastighetsägaren ansöker om lämplig förändring av fastigheterna Fredriksdal 8:217 och 8:218 för att uppfylla syftet med detaljplanen.

### Gemensamhetsanläggning

Inom området finns inga kända marksamfälligheter.

Gatan inom detaljplanen ingår i befintlig gemensamhetsanläggning som förvaltas av Nättraby vägars vägsamfällighet. Gemensamhetsanläggningen ansvarar fortsättningsvis för drift och underhåll av området GATA.

### Rättigheter

Inom området finns inga kända rättigheter.

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Inga tomtindelningar finns inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Fastighetsreglering	Konsekvenser	Yta
Västra Nättraby 6:19	Plankartan reglerar att mindre del av kommunägd fastighet för väg (Lilla Ringvägen) kan övergå till närliggande fastighet Fredriksdal 8:21.	Regleringen medför inga begränsningar för fastigheten då marken idag inte används som väg.	60 m <sup>2</sup>
Fredriksdal 8:218, 8:217	Plankartan reglerar inte hur den framtida fastighetsindelningen ska bli inom kvartersmarken Lämpligt är att utöka 8:217 till förskolans kommande behov, behovet av förskolegård är beräknat till ca 4300 kvm. Till förskolan finns också behov av ytor för parkering av cyklar och bilar om ca 1300 kvm.	Fastställande av föreslagen fastighetsindelning sker lämpligast genom fastighetsreglering genom att ett område om ca 4000 kvm av 8:218 överförs till 8:217.	4000 m <sup>2</sup>

# Förklaring och motiv av planbestämmelserna

## Användning av allmän plats

### GATA

**Gata** - En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik.

Den västra delen (del av Lilla Ringvägen) syftar till att bekräfta befintlig användning. Gällande detaljplan medger ”Allmän plats – park eller plantering”, dock används denna del liksom södra delen av Lilla Ringvägen som tillfart till bostadshus. Detaljplanen skapar även möjlighet till fastighetsreglering där del av gatufastighet kan övergå till närliggande privat fastighet.

## Användning av kvartersmark

### D<sub>1</sub>SBC

#### **Omvårdnadsboende, skola, bostäder och centrum –**

Användningen D (vård) innefattar ett stort antal vårdverksamheter. Med hänsyn till eventuell omgivningspåverkan som dessa verksamheter kan generera är det ofta lämpligt att användningen preciseras. Av denna anledning har användningen därför preciserats till endast omvårdnadsboende (d<sub>1</sub>).

I användningen S (skola) tillåts alla slags skolor och undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem och grundskola. Även bland annat bibliotek, och personalkontor ingår.

Med användningen avses B (bostäder) avse boende med varaktig karaktär. I användningen ingår förutom vanliga bostäder även exempelvis seniorbostäder och gruppboenden samt liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg, om inte vårdinslaget är för stort. Inom användningen går det att uppföra olika typer av byggnader som till exempel en- och tvåbostadshus och flerbostadshus.

Användningen C (Centrum) används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. I centrumändamålet ingår även lättare former av vård och hälsovård, det vill säga öppenvård, exempelvis vårdcentral.

För att skapa flexibilitet inom planområdet tillåts samtliga ovan beskrivna användningar inom all kvartersmark, förutom en mindre del som endast får användas som bostadsändamål. Utifrån de ytor som finns inom planområdet har dock södra delen pekats ut som mest lämplig för omvårdnadsboende för äldre och

norra delen som förskola. Fredriksdalshemmet i planområdets mitt avse användas som kontor eller liknande. Observera dock att Fredriksdalshemmet även förses med bestämmelse  $s_1$  som anger att byggnadens källare och vind inte får användas som bostad eller skola.

**B**

**Bostäder** - Med användningen avses B (bostäder) avse boende med varaktig karaktär. I användningen ingår förutom vanliga bostäder även exempelvis seniorbostäder och gruppboendestäder samt liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg, om inte vårdinslaget är för stort. Inom användningen går det att uppföra olika typer av byggnader som till exempel en- och tvåbostadshus och flerbostadshus.

Endast en mindre del regleras som endast bostadsändamål. Ytan är belägen mellan Lilla Ringvägen och en privat bostadsfastighet. Syftet med regleringen är att möjliggöra en fastighetsreglering där denna del tillåts sammanfogas med den privata fastigheten.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Markreservat för allmännyttiga ändamål

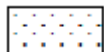
**U<sub>1</sub>**

**Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar** -

Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål tillämpas i bygglovsskedet för lovpliktiga byggnadsverk på så sätt att kommunen inte får lämna bygglov för en åtgärd som hindrar att det allmännyttiga ändamålet anläggs på ett område med markreservat. Bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål får även betydelse vid lantmäteriförrättningar genom att de ger planstöd för en rättighetsbildning. Ett upplåtande av rättighet får inte ske i strid mot planen.

Markreservat finns vid Fredriksdalshemmet norra gavel i östvästlig riktning samt väster om byggnaden. Mindre områden finns även i planområdets nordöstra och sydöstra del.

Begränsning av markens utnyttjande



**Marken får inte förses med byggnad** – Bestämmelsen innebär att inga byggnader får uppföras eller byggas till inom egenskapsområdet.

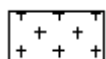
Öster om Fredriksdalshemmet syftar bestämmelsen till att bevara den öppna ytan och de fria siktlinjerna mellan byggnaden och Fredriksdalsvägen, då dessa är av stor betydelse för byggnaden.

Ytan längs Fredriksdalsvägen syftar till att säkerställa att ingen byggnation kan uppföras. Anledningen till detta är för att möjliggöra en framtida breddning av Fredriksdalsvägen. En framtida breddning kommer kräva en ny detaljplan, men nu

aktuell detaljplan säkerställer åtminstone att ytan lämnas obebyggd vilket underlättar genomförande av framtida åtgärder. Eftersom en breddning av vägområdet och fastighetsreglering inte är aktuellt i dagsläget planläggs inte ytan som GATA.

Även bergspartiet med skyddsvärda träd i sydvästra delen av planområdet förses med bestämmelse om att marken inte får bebyggas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att inga byggnader uppförs som kan påverka berget och rötter till skyddsvärda träd. Ytan förses med fler bestämmelser för att säkerställa bevarande av träden, se  $a_1$ , och  $n_1$ .

För att skapa tydlighet förses ledningsområden ( $u_1$ ) även med bestämmelse om att marken inte får bebyggas. Även ytor där dagvattenanläggningar är tänkta ( $n_1$ ) förses med bestämmelsen för att säkerställa och tydliggöra att byggnader inte får uppföras.



**Marken får endast förses med komplementbyggnader** – Bestämmelsen innebär att inga huvudbyggnader får uppföras. En komplementbyggnad kan vara exempelvis ett förråd.

Inom planområdet finns två ytor där endast komplementbyggnader får uppföras, båda är belägna väster om Fredriksdalshemmet. Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnation intill Fredriksdalshemmet samt i slänten bakom.

### Rivningsförbud

Bestämmelser om rivningsförbud används för att reglera att befintliga byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får rivas. Det krävs rivningslov för att riva byggnader inom detaljplan. Genom en planbestämmelse om rivningsförbud har frågan om byggnaden får rivas eller ej avgjorts på förhand och rivningslov kan därmed ej ges.

**r<sub>1</sub>**

### **Byggnad får inte rivas** –

Utifrån den antikvariska förundersökningen kan konstateras att Fredriksdalshemmet anses vara särskilt värdefull och omfattas av förvanskningförbudet enligt PBL 8 kap 13 §. Därmed bedöms det motiverat att förse byggnaden med ett rivningsförbud.

### Skydd av kulturvärden

Bestämmelser om skydd av kulturvärden kan omfatta såväl exteriör som interiör och kan avse såväl utformning som material, teknik och underhåll. Den enda begränsningen av vad som kan regleras är att bestämmelser om skydd av kulturvärden ska ha betydelse för bevarandeinsatsen som helhet, det kan vara exempelvis planlösning, målningar, stuckaturer, konstruktionssystem, installationer och övrig fast inredning.

q<sub>1</sub>

**Den öppna spisen i bottenvåningens sal ska bevaras –**

Då det enda som interiört finns kvar från 1920-talet är den i salen centralt placerade öppna spisen, bedöms denna ha ett högt kulturhistoriskt värde och föreslås därmed förses med en skyddsbestämmelse.

Varsamhet

Enligt de generella varsamhetskraven i PBL ska ändring av byggnader alltid göras varsamt så att deras kulturvärden tas tillvara. I en detaljplan finns även möjlighet att förse en byggnad med varsamhetsbestämmelser för att säkerställa och tydliggöra vad varsamhetskravet innebär för den enskilda byggnaden, dvs. vilka de specifika värdena är för en viss byggnad.

k<sub>1</sub>

**Byggnadens 1920-talskaraktär ska bibehållas till sin utformning avseende kulör, fasadens och altanens utformning, fönstrens material, dimensioner och utformning samt entrépartiernas tidstypiska uppbyggnad med bräddörrar, överljus och portiker –**

Byggnadens värden har identifierats i den antikvariska förundersökningen och det bedöms motiverat att förse byggnaden med varsamhetsbestämmelser. Information är viktig både till fastighetsägaren samt underlättar vid en kommande bygglovsprövning.

Ändrad lovplikt

a<sub>1</sub>

**Marklov krävs även för fällning av ekar med en stamdiameter större än 80 cm i brösthöjd –** Fällning av träd är normalt sett inte lovpliktigt. För att skydda värdefulla träd finns dock möjlighet i en detaljplan att införa en bestämmelse om krav på marklov för fällning av värdefulla träd.

Bestämmelsen har tillsammans med bestämmelse ”n<sub>1</sub>” (se nedan) tillkommit för att skydda skyddsvärda ekar. De skyddsvärda ekarna är viktiga för att många hotade/sällsynta arter är beroende av gamla, solbelysta ekar.

Markens anordnande och vegetation

n<sub>1</sub>

**Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk -** För att få avsedd effekt bör en bestämmelse om utökad marklov för fällning av träd (se ovan), kombineras med en bestämmelse om skydd av träd.

Bestämmelsen har tillsammans med bestämmelse ”a<sub>1</sub>” (se ovan) tillkommit för att skydda ekarna väster om Fredriksdalshemmet. De skyddsvärda ekarna är viktiga att bevara för att många hotade/sällsynta arter är beroende av gamla, solbelysta ekar.

## **n<sub>2</sub> Marken ska anordnas för fördröjning och rening av dagvatten –**

Bestämmelsen finns för en yta om ca 50 m<sup>2</sup> i nordöst samt ca 140 m<sup>2</sup> i sydöst och är dimensionerade för att kunna omhänderta erforderliga volymer. Ytorna är de ytor som ligger lägst och som pekats ut i det PM om dagvatten som tagits fram. Ytan i sydöst är dimensionerad för att även kunna omhänderta erforderlig volym för skyfall. Bestämmelsen har kombinerat med bestämmelse om att byggnad inte får uppföras.

## **n<sub>3</sub> Marken intill GATA ska anordnas så att dike för fördröjning och rening av dagvatten kan anläggas**

Bestämmelsen säkerställer att dagvatten från Lilla Ringvägen kan omhändertas i gräsdike mellan vägen och tänkt förskolegård. Enligt framtaget PM om dagvatten behöver gräsdiket dimensionerats för att inrymma en fördröjningsvolym om ca 5 m<sup>3</sup>.

### Höjd på byggnadsverk

**h<sub>1</sub> +0,0 Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är angivet värde i meter över angivet nollplan** – Nockhöjd mäts till yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in höjden. Höjden ska mätas ifrån angivet nollplan. Med nollplan avses geoiden i det höjdsystem som detaljplanen är upprättad enligt. Nollplanet kan vara lämpligt i situationer där det är viktigt att höjden hamnar på en viss bestämd nivå, exempelvis att höjden ska ha en viss relation till höjden på befintlig bebyggelse.

Bestämmelserna finns på den södra delen av planområdet, dvs. där nytt omvårdnadsboende planeras. Bestämmelsen medger två våningar samt ytterligare en suterrängvåning mot Fredriksdalsvägen. Fler våningar bedöms inte lämpligt med hänsyn till stads/ landskapsbilden samt omkringliggande bebyggelse. Höjden ska utgå ifrån angivet nollplan för att anpassa till det intilliggande Fredriksdalshemmet. Ny bebyggelse invid Fredriksdalshemmet bör inte väsentligt överstiga dess nockhöjd.

Fredriksdalshemmet har en nockhöjd på +32,0 och bestämmelse för ny bebyggelse är +34,0 meter. För att skapa marginal för exempelvis tekniska anläggningar samt för att byggnaden ska placeras på en lagom markhöjd i förhållande till Fredriksdalsvägen, bedöms det rimligt att medge en något högre nockhöjd än Fredriksdalshemmet.

**h<sub>2</sub> 0,0 Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är angivet värde i meter** – Nockhöjden mäts från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Bestämmelsen finns inom den norra delen av planområdet. Bestämmelsen bedöms lämplig då marken tydligt sluttar mot öster och möjliggör att byggnader tillåts bli lika höga oavsett vilken del av området den placeras i, vilket inte vore möjligt om höjden skulle mätas från nollplanet.

h<sub>3</sub> 0,0

**Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är angivet värde i meter –** Nockhöjden mäts från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Bestämmelsen finns inom merparten av planområdet och gäller därmed ytor där både omvårdnadsboende och förskola är tänkt. Samma höjdbestämmelse (4 meter) gäller på samtliga ytor.

### Placering

Med planbestämmelser om placering kan byggnadsverks placering regleras, exempelvis i förhållande till grannfastigheter, gata eller omgivning.

p<sub>1</sub>

### **Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns–**

Bestämmelserna gäller endast huvudbyggnader, vilket innebär att förråd, carport mm får placeras närmare (se bestämmelse p<sub>2</sub> nedan). Huvudbyggnader är högre och har en annan omgivningspåverkan än komplementbyggnader och bör därmed placeras med ett visst avstånd från vägar och grannfastigheter. Bestämmelsen säkerställer också att beräkning av nockhöjd utgår ifrån medelmarknivån och inte från den allmänna platsens marknivå (ex. vägar). Om en byggnad placeras närmare än 6 meter från allmän plats ska beräkningarna utgå ifrån den allmänna platsens marknivå.

p<sub>2</sub>

### **Huvudbyggnader ska placeras minst 13 meter från fastighetsgräns mot Fredriksdalsvägen och Ringvägen –**

Bestämmelsen finns endast i den södra delen av planområdet och säkerställer att huvudbyggnader placeras på längre avstånd mot Fredriksdalsvägen och Ringvägen. Anledningen till större avstånd mot Fredriksdalsvägen är för att bebyggelsen här tillåts att bli högre (tre våningar inkl. en våning i souterräng) och därmed kräver ett något längre avstånd. Ett större avstånd mot Ringvägen bedöms krävas för att minska påverkan för grannar i söder, särskilt eftersom föreslagen bebyggelsen är belägen på mark som har högre markhöjd än villatomterna i söder. Regleringen bedöms krävas för att bebyggelsen ska anses vara anpassad till landskapsbilden och minska omgivningspåverkan.

p<sub>3</sub>

### **Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns–**

Bestämmelsen säkerställer att komplementbyggnader placeras 1 meter från fastighetsgräns för att möjliggöra underhåll av byggnaden på egen fastighet.

**p<sub>4</sub> Garage/ carport ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns där angöring sker –**

Bestämmelsen säkerställer att uppställningsplats för bil finns framför garage/ carport samt att dessa byggnader inte placeras för nära vägar.

**p<sub>5</sub> Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från Fredriksdalshemmet**

Bestämmelsen säkerställer ett respektavstånd från Fredriksdalshemmet för att framhäva byggnaden och dess kulturhistoriska värden.

### Utformning

Det är bara lämpligt att använda bestämmelser om utformning om det finns särskilda skäl för att ta hänsyn till förhållanden på platsen eller i omgivningen. Förhållanden att ta hänsyn till är i första hand natur- och kulturvärden eller anpassning till terrängen. Om marken är starkt sluttande och det av olika skäl inte är lämpligt att tillåta större schaktningar eller utfyllnader kan kommunen anse att markområdet bäst utnyttjas om bostadshusen utformas som suterränghus.

**f<sub>1</sub> Byggnader ska utformas med hänsyn till terrängen –**

Inom planområdet finns stora nivåskillnader. Marken är som högst i nordvästra delen och sluttar sedan mot öster och sydöst. Bestämmelsen begränsar behov av markuppfyllnad och schaktning och syftar till att ny bebyggelse på ett naturligt sätt kan anpassas till de markhöjder som finns både inom och i anslutning till planområdet. En volymstudie har tagits fram som redovisar lämplig utformning och placering av nytt omvårdnadsboende i söder och ny förskola i norr. Utifrån terrängen är det lämpligt att förskolan uppförs i två eller tre volymer, där volymerna placeras på olika markhöjder med hel- eller halvplansförskjutna våningsplan.



Sektion till vänster visa halvplansförskjutna våningar och sektion till höger visar helplansförskjutna våningar.

Omvårdnadsboendet föreslås utformas med suterrängvåning mot Fredriksdalsvägen, det vill säga samma princip som befintlig byggnad.



Sektionen redovisar nytt omvårdnadsboende till vänster, Fredriksdalsvägen i mitten och flerbostadshus på Benabacken till höger.

**f<sub>2</sub>****Byggnader större än 500 kvadratmeter byggnadsarea ska brytas upp i tydliga byggnadskroppar–**

Bestämmelsen syftar till att minska den upplevda skalan av större byggnader, bland annat för att undvika långa fasader. Framtagen volymstudie redovisar exempel på hur detta kan göras för tänkt omvårdnadsboende. I volymstudien uppfylls detta genom uppdelning med fem olika tydliga byggnadskroppar, varav varje del omfattar cirka 500 kvadratmeter byggnadsarea. Även förskolan är uppdelad i två volymer, varav varje del omfattar ca 400 kvadratmeter byggnadsarea.

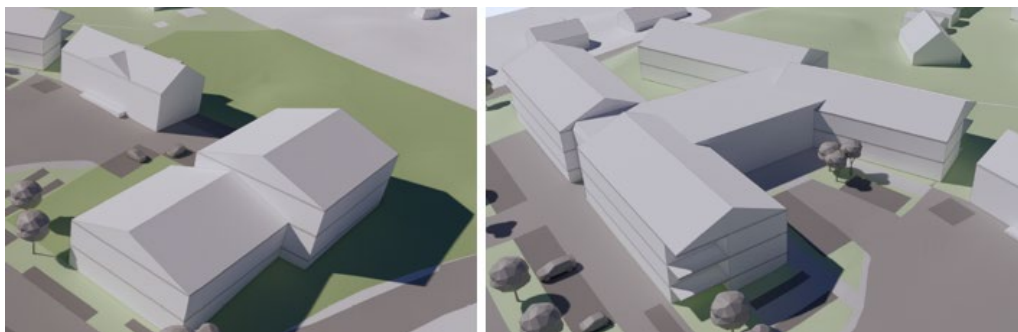


Bild till vänster visar exempel på hur förskolan kan delas upp i byggnadskroppar och bild till höger visar hur omvårdnadsboende kan delas upp.

**f<sub>3</sub>****Ej friliggande enbostadshus –**

Bestämmelsen gäller på den södra delen av planområdet och möjliggör ett blandat bostadsbestånd i centrala Nättraby då det idag finns en stor andel friliggande enbostadshus. Den södra delen av fastigheten bedöms dessutom inte optimal för enbostadshus då tomten är djup och terrängen bäst lämpar sig för en mer storskalig bebyggelse i suterräng.

**Byggnaders användning****S<sub>1</sub>****Byggnadens källare och vind får inte användas som bostad eller skola -**

Utifrån de utredningar som gjorts bedöms det inte lämpligt att använda källare och vind för bostad och skola. Läs mer om detta på sidan 42–43. Vind och källare bedöms däremot lämpliga att använda för exempelvis förråd.

**Utnyttjandegrad****e<sub>1</sub> 0,0****Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup> per huvudbyggnad –**

Byggnadsarea är den yta en byggnad upptar på marken. I norra delen av planområdet tillåts 1100 m<sup>2</sup> och i södra delen 2600 m<sup>2</sup>. Bestämmelsen syftar till att begränsa omfattningen och upplevelsen av ny bebyggelse så att den anpassas till fastigheten och omgivningen. Att begränsa hur stora byggnaderna högst får bli, gör även att ytor finns till att anordna exempelvis förskolegård, parkeringsplatser och dagvattenanläggningar. Bestämmelsen gäller endast huvudbyggnader. Bestämmelse om komplementbyggnader finns separat, se nedan.

**e<sub>2</sub> 0,0**

### **Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup> per komplementbyggnad –**

Byggnadsarea är den yta en byggnad upptar på marken. Bestämmelsen finns inom merparten av planområdet. Samma begränsning (60 m<sup>2</sup>) finns på alla ytor. Bestämmelsen syftar till att begränsa omfattningen och upplevelsen av ny bebyggelse så att den anpassas till fastigheten och omgivningen.

## Genomförandetid

**Genomförandetiden är 10 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraftdatum** - Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och ska bestämmas till mellan fem och femton år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

- a<sub>2</sub>** **Huvudmannskapet är enskilt för den allmänna platsen** – Bestämmelsen finns på GATA (Lilla Ringvägen). Enskilt huvudmannskap anges eftersom vägarna idag sköts av Nättraby vägars samfällighetsförening och att intensionen är att skötseln ska förbli detsamma.

## Sammanfattande konsekvenser

Planförslaget möjliggör ett nytt omvårdnadsboende med minst 60 lägenheter, vilket motsvarar kommunens behov och är en betydande utökning jämfört med dagens 21 lägenheter. Planförslaget möjliggör även en ny förskola med sex avdelningar, vilket skapar förutsättningar för anpassad lokal och bra förskolegård. Det centrala läget och att befintlig infrastruktur kan nyttjas innebär ett effektivt markutnyttjande och god tillgång till service, kollektivtrafik och skolor. Ny förskola kommer även ha god tillgång till större skogsskogsområde.

Planförslaget främjar social hållbarhet genom att skapa tillgängliga och trygga miljöer för både äldre och barn. Nivåskillnader kan vara utmanande för äldre, men tillgänglighet kan hanteras genom god placering av entréer och invändiga hissar. En utökning av befintligt omvårdnadsboende bidrar till ökad trygghet i närområdet, som till stor del består av bostäder, eftersom verksamheten är bemannad dygnet runt.

Detaljplanen skyddar värdefull natur genom att bergspartiet i sydväst lämnas obebyggt och genom att fyra skyddsvärda ekar sparas och skyddas på plankartan. Detta främjar både biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Planområdet är redan bebyggt och ny bebyggelse kommer till stor del ersätter befintlig. Med hänsyn till detta samt då värdefull natur dessutom skyddas, bedöms planförslaget inte innebära en negativ påverkan på naturmiljön. Förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten bedöms goda och miljökvalitetsnormerna för vatten riskerar inte att överskridas. Planförslaget bedöms främja miljömålen God bebyggd miljö, Begränsad klimatpåverkan och Ett rikt växt- och djurliv.

Fredriksdalshemmet bedöms vara särskilt värdefull ur kulturmiljösynpunkt och förses med rivningsförbud, varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelse. Att byggnaden bevaras och skyddas innebär att viktiga kulturvärden säkerställs för framtiden. Utredningar av byggnaden har gjorts och brister har identifierats. Bristerna bedöms dock kunna åtgärdas, vilket kommer att ske innan detaljplanen antas.

Planförslaget innebär att ytor längs Fredriksdalsvägen undantas från bebyggelse, vilket underlättar en eventuell framtida breddning av vägen. Parkeringsbehovet för området kan lösas inom fastigheten, i anslutning till de olika verksamheterna. Riktvärden för buller vid bostadsbyggnads fasad och uteplatser samt förskolegårdar finns. Bullerberäkningar visar att samtliga riktvärden uppfylls inom planområdet, även vid prognosår 2050. Ingen risk för ras, skred eller högt vattenstånd föreligger.

# Medverkande tjänstemän

## Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Anna-Karin Skiöld, bebyggelseantikvarie

Felicia Persson, miljöhandläggare

Josefine Sandgren, bygglovarkitekt

Malin Sjöstrand, planarkitekt

Hanna Olsson, planarkitekt

Hans Johansson, kommunekolog

## Kommunledningsförvaltningen

Clas Lindell, exploateringsingenjör

## Fastighetsförvaltningen

Richard Andersson, projektledare

## Drift- och servicesförvaltningen

Anders Norén, trafikplanerare

Peter Håkansson, strateg VA

Richard Eriksson, VA-ingenjör

## Kunskapsförvaltningen

Hanna Ranstad

## Äldreförvaltningen

Edit Tornerhjelm

Eleonor Karlsson  
planchef

Malin Sjöstrand  
planarkitekt