

**Detaljplan för Gäddan 3 m.fl., Saltö
Karlskrona kommun, Blekinge län**

Godkänd av MSN	2020-06-04 § 100
Antagen av KF	2020-11-05 § 182
Laga kraft	2021-12-02

Dp 785/21



Länsstyrelsen i Blekinge Län
Lantmäteriet
Gamla Carlskrona
Saltö Ekholmen Trädgårds- och intresseförening
Bostadsrättsföreningen Flundran 1-3, 8
Flundrans samfällighetsförening
Riksbyggen Mo Sydost
Berörda sakägare
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

KS 2018/9179

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har
vunnit laga kraft

2021-12-02

KARLSKRONA KOMMUN

Maria J. N.
Kommunsekreterare

§ 182

Detaljplan för Gäddan 3 m.fl., Karlskrona kommun, beslut om antagande

Jäv

Peter Glimvall (M) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

Kommunstyrelsen har vid sammanträde den 13 oktober 2020 § 248 föreslagit kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplan för Gäddan 3 m.fl.

Yrkande

Magnus Larsson (C) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Sammanfattning

Detaljplanen för Gäddan 3 m.fl. har varit på granskning mellan den 31 januari- 28 februari 2020. Planområdet är beläget på södra Saltö. Området gränsar i väster till havet och i norr till befintlig flerbostadsbebyggelse. I öster och söder gränsar området till industribebyggelse inom Saltö hamn.

Fastigheterna är idag till största delen obebyggda och består av grusade markytor. Området har dock tidigare varit bebyggt med industribebyggelse. Planområdet är ca 4 ha stort varav ca 1,6 ha utgör vattenområde. Marken är privatägd samt ägs av Karlskrona kommun.

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra bostäder inom fastigheterna Gäddan 3, Sillen 2 och 3. Med planläggningen prövas även möjligheten centrum, kontor och vård.

forts.

Sign

Sign

Sign

§ 182 forts.

Detaljplan för Gäddan 3 m.fl., Karlskrona kommun, beslut om antagande

Då planen utgör en förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur är byggnadernas utformning särskild viktig med hänsyn till stadsbild, utblickar och siktlinjer.

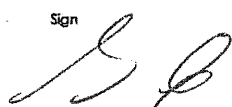
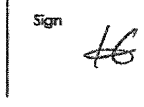
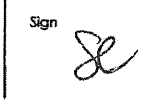
Detaljplanen möjliggör för en varierad och stadsmässig bebyggelse. Utmed vattnet föreslås ett kajstråk, ett kallbadhus och en småbåtshamn. Naturområdet i norr föreslås bevaras. Detaljplanen möjliggör även för allmänna platser så som torg och park.

Gällande detaljplaner från 1987 och 2001 anger markanvändningen handel, kontor och industri och vattenområde.

En utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen från 2010.

Detaljplanen har sedan granskningen ändrats på nedanstående punkter:

- Bullerutredningen har vidareutvecklats och plankartan har kompletterats med en planbestämmelse kopplat till industri- och verksamhetsbuller.
- Avsnittet om dagvatten i planbeskrivningen har justerats så att det överensstämmer med dagvattenutredningen och MKB:n.
- Planbestämmelserna m3 och m4 har kompletterats med text om att annan teknik även kan vara aktuell om den bidrar till samma skydd.
- Solstudien har utökats vintertid.
- Redaktionella justeringar.

Sign 	Sign 	Sign 	
---	---	---	--

Planbeskrivning



Detaljplan för Gäddan 3 m.fl.,
Saltö, Karlskrona kommun

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. I detaljplanen ska det gå att se vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Allmänna platser är oftast gator, torg och parker. Detaljplanen reglerar hur de allmänna platserna ska användas och utformas. Kvartersmark är mark som kan användas för exempelvis bostäder, affärer, industrier och kontor. Inom kvartersmark kan planen till exempel reglera hur stora eller höga husen får vara, hur långt det får vara mellan hus och tomtgräns och om någon har rätt att dra fram ledningar över någon annans mark.

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i fyra 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 ställas planförslaget ut i fyra veckor för granskning innan detaljplanen antas. 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

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen från 2014, planen handläggs med ett utökat planförfarande.

Innehållsförteckning

Administrativa frågor.....	4
Bakgrund och syfte.....	5
Sammanfattning av planförslaget.....	7
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	9
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna.....	13
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	47
Förklaring av planbestämmelserna.....	67
Genomförande av detaljplanen.....	72
Sammanfattade konsekvenser.....	78

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning och plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning och social konsekvensanalys
Granskningsutlåtande

Länsstyrelsen Blekinge län

Yttrande över behovsbedömningen, yttrande över samrådet, kompletterande yttrande efter samrådet och yttrande över granskningen

Metria

Utdrag ur primärkarta och Fastighetsförteckning

WSP

Trafikbullerutredning och Industribullerutredning för Sillen och Gäddan
Översiktlig miljöteknisk markundersökning
Kompletterande översiktlig miljöteknisk undersökning av mark och sediment
Riskbedömning Sillen 2 och 3, Gäddan 3
Hälsoriskbedömning sediment Gäddan 3
Förslag till kontrollprogram avseende ytvattenkvalitet vid kallbadhuset
Geotekniska förutsättningar
Riskbedömning avseende närhet till isverket
Dagvattenutredning
Miljökonsekvensbeskrivning

Toxicon

Flora och fauna utanför Saltö

Wingårdhs

Parkeringsutredning och solstudie

Administrativa frågor

Planförfarande

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen från 2014, planen handläggs med ett utökat planförfarande.

Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

MSN beslut om planbesked	2015-02-12
MSN beslut om samråd	2018-12-06
MSN beslut om granskning	2020-01-23
MSN beslut om godkännande	2020-06-04
KF beslut om antagande	2020-11-05
Laga kraft	2021-12-02



Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Saltöbostäder AB inkom med en ansökan om planbesked 2014-11-13. I ansökan framfördes önskemål om att uppföra flerbostadshus inom fastigheterna Gäddan 3, Sillen 2 och 3. Planbeskedet innehöll även önskemål om en marina, en sjömack och ett kallbadhus.

Fastigheterna är idag till största delen obebyggda och består av grusade markytor. Området har dock tidigare varit bebyggt med industribebyggelse vilka revs mellan åren 2013-2015.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra bostäder inom fastigheterna Gäddan 3, Sillen 2 och 3, för att möta den ökade efterfrågan på bostäder. Med planläggningen prövas även möjligheten centrumändamål, kontor och vård.

Då planen utgör en förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur är byggnadernas utformning särskild viktigt med hänsyn till stadsbild, utblickar och siktlinjer. Detaljplanen möjliggör för en varierad och stadsmässig bebyggelse mellan två och sju våningar. Utmed vattnet föreslås ett kajstråk, ett kallbadhus och en småbåtshamn. Naturområdet i norr föreslås bevaras. Detaljplanen möjliggör även för allmänna platser så som torg och park.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget på södra Saltö, ca 1,5 km från Karlskrona centrum. Fastigheterna gränsar till befintlig flerbostadsbebyggelse, industribebyggelse och havet. Planområdet är ca 4 ha stort varav ca 1,6 ha utgör vattenområde.



Bild 2. Översiktskarta med ungefärligt planområde.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheterna Gäddan 3, Sillen 2, Sillen 3, Saltö 2:1 och del av Karlskrona 2:1. Fastigheterna Gäddan 3 och Sillen 3 är privatägda medan fastigheten Sillen 2, Saltö 2:1 och Karlskrona 2:1 ägs av Karlskrona kommun.

Planområdet omfattar även en mindre del av samfälligheten Flundran s:1 som ägs gemensamt av fastigheterna Flundran 5-8 och Fryshuset 8-11.

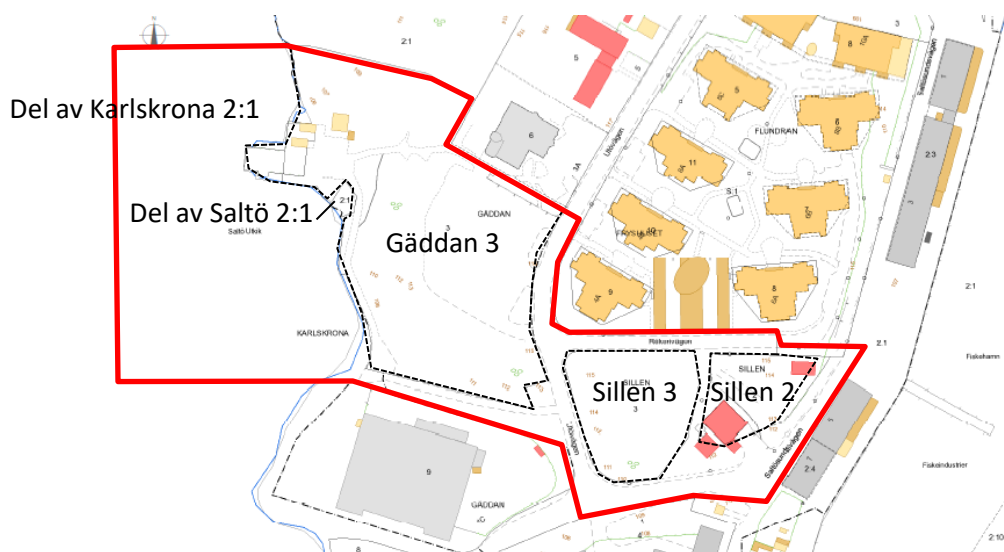


Bild 3. Planområdet omfattar fastigheterna Gäddan 3, Sillen 2, Sillen 3, del av Saltö 2:1 samt del av Karlskrona 2:1.

Sammanfattning av planförslaget

Planområdet föreslås utvecklas med ca 220 bostäder i flerbostadshus och radhus i ca 2-7 våningar. Planen omfattar även centrumändamål, vård och kontor. Inom planområdet föreslås allmänna platser som ett kajstråk utmed vattnet, två torg och en mindre park. Utmed vattnet föreslås ett kallbadhus och en småbåtshamn.



Bild 4. Illustrationsplan över ny föreslagen bebyggelse. Området föreslås utvecklas med ca 220 bostäder, lägenheter och radhus. Inom planområdet föreslås allmänna platser som ett kajstråk utmed vattnet, två torg och en mindre park. Utmed vattnet tillkommer ett kallbadhus och en småbåtshamn.

Planförslaget bygger till stor del på att bevara viktiga siktlinjer. Detta föreslås ske genom att tillkommande bebyggelse placeras så att värdefulla siktaxlar kan behållas för att på så sätt bibehålla känslan av luft och vida vyer som finns på platsen idag.

Planförslaget är uppbyggt med principen om en lägre bebyggelse på de övre plåtarna mot bakomliggande befintlig bebyggelse. På de övre plåtarna föreslås lägenheter och radhus mellan 2-3 våningar. Nedanför plattan föreslås högre bebyggelse vilken tar upp höjdskillnad genom souterrängbebyggelse. Den högre bebyggelsen föreslås vara 6-7 våningar.

Genom att placera den högre bebyggelsen på de lägre nivåer skapas en tydlig stadsfront samtidigt som bebyggelse inte skymmer innanför liggande bebyggelse mer än nödvändigt. All tillkommande bebyggelse är lägre än befintliga punkthus längs Utövägen.

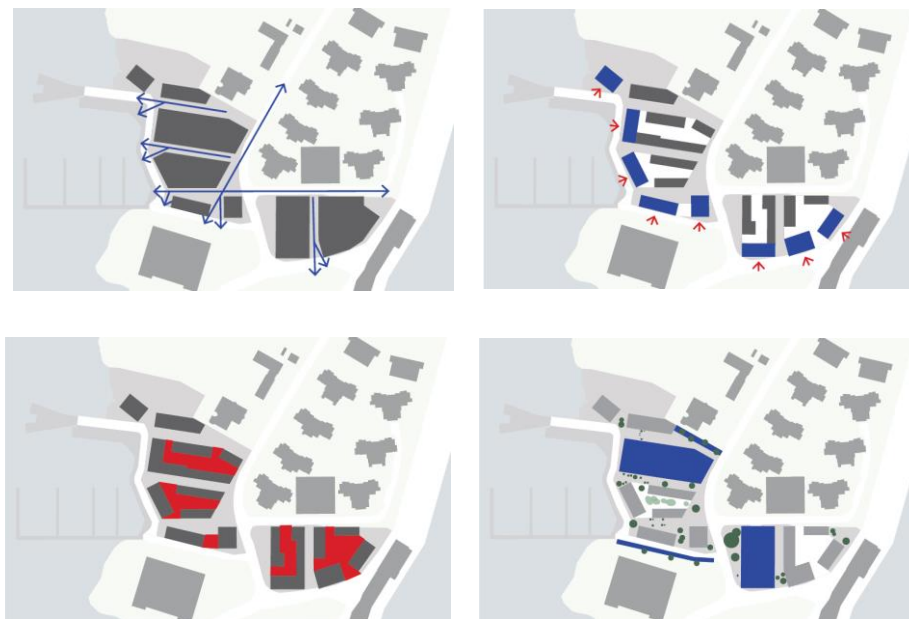


Bild 5-8. Förslaget bygger på att bevara viktiga siktlinjer. Lägre bebyggelse föreslås på platåerna medans högre bebyggelse föreslås på de lägre marknivåerna. Den högre bebyggelsen mot vattnet skapar en ny tydlig stadsvy. I varje kvarter bildas upphöjda gårdar som förses med grönska. Kvarteren delas upp i varierade byggnadsvolymer. Parkering föreslås under två av gårdarna.

Utmed vattnet föreslås ett utvecklat rekreationsstråk med ett kallbadhus och en småbåtshamn. De nya föreslagna publika funktionerna förstärker det befintliga rekreationsstråket utmed vattnet. Naturområdet i norr bibehålls och kopplar samman södra Saltö med de befintliga rekreationsområdena på öns västra och norra sidor.

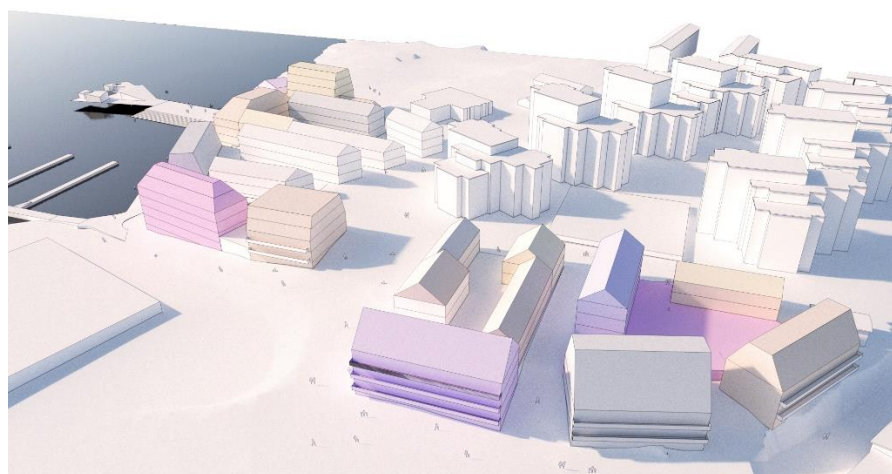


Bild 9. Planförslaget bygger på lägre bebyggelse mot bakomliggande befintlig bebyggelse och högre bebyggelse nedanför platån.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen Karlskrona 2030 och Karlskrona 2050 (samrådsversionen) är strategin för Karlskrona fortsatta utveckling mot det hållbara samhället bland annat förtätning, förädling och funktionsblandning. En utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen.

I översiktsplanen är södra Saltö utpekad för funktionsblandning. Området föreslås vidareutvecklas till en ny stadsdel med blandade funktioner och med en stark koppling till vattnet. Översiktsplanen betonar även vikten av allmänhetens tillgång till strandlinjen liksom siktlinjer och platser vid havet.

I fördjupning av översiktsplan för Skärgården från 2014 föreslås att södra Saltö utvecklas så att nuvarande fiskehamn till viss del kompletteras med andra stadsfunktioner. Riksintresset för yrkesfisket behöver därför definieras så att de olika intressena kan samverka utan att konflikt uppstår. Boende och stadsutveckling föreslås ske uppe på höjden och längs västra stranden, medan södra uddens plåtå bibehålls för fiskets intressen.

Fastigheterna Gäddan 3, Sillen 2 och 3, avses inte ingå i riksintresset för fisket och fastigheten kan därmed bli aktuell att inrymma i föreslaget utvecklingsområde.



Bild 10. Karta från Fördjupning av översiktsplan för skärgården, där södra Saltö föreslås utvecklas så att nuvarande fiskehamn till viss del kompletteras med andra stadsfunktioner som boende, kontor och grönska. Blått område utgörs av riksintresse för fiske medan lila område omfattas av industrimark som inte avses ingå i riksintresse för fiske.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram från 2016 och 2018 är ett av de bostadspolitiska målen att kommunens befolkning ska öka med 1,5 % per år. Det innebär att det behövs en nyproduktion av ca 500 bostäder/ år.

I bostadsförsörjningsprogram nämns att efterfrågan på bostäder i centrala Trossö (Trossö inkl. Saltö, Björkholmen och Stumholmen) är stor. Antalet boende i området ökar konstant även om utbudet av bostäder inte utvidgas i den takt som efterfrågas. Inriktningen för nyproduktion inom området är;

- Bostadsbyggande i alla former (störst behov av bostadsrätter).
- Bostäder med god tillgänglighet.
- Smålägenheter.
- Inredning av vindar och tillgängliggörande av lägenheter i befintligt bestånd.

Fastigheterna Gäddan 3, Sillen 2 och 3 omfattas av tre av punkterna ovan.

Tomtindelning

Tomtindelning gäller för Gäddan 3 enligt akt 1080K-T917/1968 och för kv. Sillen enligt akt 1080K-T600/1952. Tomtindelningarna kommer att upphävas i samband med ny detaljplaneläggning.

Övriga beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 12 februari 2015 § 39 att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att ändra detaljplan för Gäddan 3 m.fl.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

På fastigheten Gäddan 3 finns idag endast mindre komplementbyggnader i anslutning till bryggan i väster. Inom fastigheten Sillen 3 finns en transformatorstation och ett f.d. industrireningsverk. I övrigt är planområdet obebyggt och utgörs av avgrusade ytor. Området har dock tidigare varit bebyggt med industribebyggelse vilka revs mellan åren 2013-2015.

Området är idag planlagt för handel, kontor, industri, teknisk anläggning och parkering. Gällande detaljplan medger en långsträckt byggnadsvolym längs med Utövägen samt två byggnader i sluttningen söder om Rökerivägen. Högsta tillåtna nockhöjd varierar mellan +18,5 och 21,5 meter.

Området gränsar i norr till flerbostadshusbebyggelse i puts i 3-7 våningar som uppfördes i början på 2000-talet. Söder och öster om planområdet finns industribebyggelse i en till två våningar.



Bild 12-13. Befintlig komplementbebyggelse utmed bryggan inom fastigheten Gäddan 3 samt det f.d. industrireningsverket inom fastigheten Sillen 2.



Bild 14-15. Befintlig bebyggelse norr och söder om planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

Fastigheten Gäddan 3 föreslås planläggas för bostäder (B), centrum (C), kontor (K) och vård (D). Sillen 2 och 3 planläggs för bostäder (B), kontor (K) och C₂ (ej samlingslokaler). Del av Karlskrona planläggs för kallbadhus (R₁) och restaurang (C₁).

Bebyggelsen föreslås utformas med varierade byggnadsvolymer i 2-7 våningar. Sammanlagt föreslås att fastigheten kompletteras med ca 220 bostäder, lägenheter och radhus.

Planförslaget bygger till stor del på att bevara viktiga siktlinjer. Detta föreslås ske genom att tillkommande bebyggelse placeras med hänsyn till värdefulla siktaxlar för att på så sätt bibehålla känslan av luft och vida vyer som finns på platsen idag. Detta innebär framför allt att inte bygga i fonden på någon av vägarna i området. Siktgatorna vidgas upp extra mycket i ändarna så att påverkan på utsikten till nuvarande bostäder minimeras.

Den föreslagna bebyggelsen inom planförslaget är fördelad så att det står en rad med högre byggnader (4-7 våningar) mot havet i väster och längs de omgivande gatorna i söder och öster. På den naturliga platån ovanför är den föreslagna bebyggelsen betydligt lägre (2-3 våningar). Eftersom de högre byggnaderna står på en lägre nivå, gör den naturliga höjdskillnaden inom området att de högre byggnaderna i praktiken är lika höga som de bakre husen eller överstiger dessa med endast någon enstaka våning. Sammantaget ger detta en byggnadsprofil som i största möjliga mån även tar hänsyn till utblickarna för bakomvarande existerande punkthusbebyggelse.

Den lägre bebyggelsen på den övre platån är inspirerad av bostadskvarteren på den intilliggande Björkholmen. Tanken är att de nya bostadshusen i 2-3 våningar tydligt ska knyta an till den lokala stadsbyggnadstraditionen och ge förutsättningar för likdanande bostadskvalitéer med intima gaturum och småskalig bebyggelse.

Den låga byggnadshöjden ger möjlighet till soliga skyddade gårdar trots relativt hög täthet på marken. Det ger också möjlighet till ett finmaskigt nät av gränder och passager ner mot vattnet. Det skänker utblickar både för bakomvarande bebyggelse och vyer mot havet för boende och besökare.

Mot de större omkringliggande gatorna i söder och öster, samt mot den nya strandpromenaden i väster, föreslås högre bebyggelse. Den större skalan på dessa gatu- och landskapsrum motsvaras av högre byggnader. Den större byggnadsskalan är med och definierar kajpromenaden och gatorna som viktiga stadsrum, tillgängliga för allmänhet och boende.

Genom att de större byggnaderna står på kanten mellan den övre och den lägre nivån, förstärks intrycket av den naturliga terrängformationen. Hela nivåskillnaden tas upp genom dessa byggnader så att deras trapphus kan ha direkt kontakt med både kajer och bostadsgårdar. Den högre bebyggelsen ger möjlighet för många attraktiva bostäder med havsutsikt samtidigt som de bakomvarande bostadsmiljöerna skyddas från sydvästanvinden.

Plankartan reglerar att viktiga siktlinjer säkerställs genom prickmark, dvs att marken ej får förses med byggnad. Marken får dock underbyggas med garage.

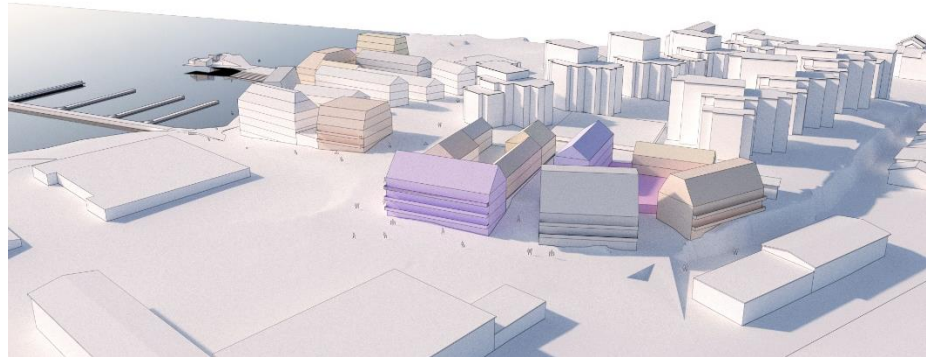


Bild 16. Planförslaget bygger på lägre bebyggelse mot bakomliggande befintlig bebyggelse och högre bebyggelse nedanför platån.



Bild 17. Ny föreslagen bebyggelse inom fastigheten Gäddan 3 med ett kajstråk utmed vattnet.

Detaljplanen reglerar en nockhöjd för bebyggelsen, olika höjd föreslås på platån och för bebyggelsen nedanför platån. I övrigt så reglerar plankartan varierade fasader och tak, entréer mot gata och allmänna platser samt att lokaler ska finnas i del av bottenplan för byggnader utmed viktiga stråk. Detaljplanen reglerar även att bebyggelse inom fastigheten Gäddan 3 ska möta torget utmed Utövägen. Detta för att skapa ett rum runt torget samt för att skapa ett tydligt gaturum.

Efter samrådet har planbestämmelserna på de högre platåerna vidareutvecklats för att säkerställa planens intentioner om en varierad bebyggelse mellan 2-3 våningar. Plankartan reglerar att högst 60 % av byggnaderna få uppföras med 3 våningar. Även bestämmelser om takvinkel har tillkommit på de övre platåerna.

Det f.d. reningsverket inom fastigheten Sillen 2 föreslås rivas.

Plankartan reglerar att kallbadhuset får uppföras med en totalhöjd samt att byggnaden ska grundläggas på pelare.

Ny bebyggelse inom planområdet skapar fler bostäder i ett centralt läge i Karlskrona. Det bidrar till kommunens målsättning om förtätning i centrala lägen, där efterfrågan på nya bostäder är stor. Projektet bidrar bl.a. till ökat underlag för handel och service och innebär även ett mer effektivt utnyttjande av redan utbyggd infrastruktur.

Tillgänglighet

Planförslag

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Frågorna bevakas under bygglovskedet.

Gestaltungsprinciper

För att förtydliga och säkerställa kvaliteter i gestaltningen av bebyggelsen och den yttre miljön föreslås ett antal gestaltungsprinciper. Principerna ska utgöra ett underlag för genomförandet och för områdets fortsatta utveckling. De övergripande gestaltungsprinciperna för området är:

- **Stadsmässig bebyggelse**
Området ska utvecklas med en stadsmässig bebyggelse som placeras utmed gator och torg vilket skapar kringbyggda gårdar. Delar av bottenvåning ska innehålla lokaler för att skapa en levande stadsdel. Särskild omsorg ska läggas på bottenvåningens utförande. Bebyggelsen ska bidra till upplevelsen av staden i havet och skapa intressanta möten med vattnet. Höjden på bebyggelsen ska vara lägre mot befintlig bostadsbebyggelse och gradvis öka i höjd mot vattnet.
- **Varierad bebyggelse**
Formspråket på den nya bebyggelsen ska vara varierat där fasadutformning, byggnadsvolymer, takvinklar och färgsättning bidrar till att skapa en variation i den byggda miljön. Samtidigt som det är viktigt med en variation i bebyggelsemiljön ska området kunna läsas ihop.
- **Tydligt taklandskap**
Ett framträdande taklandskap ska bidra till områdets karaktär. Utformning av byggnaders tak är viktigt för upplevelsen av området som helhet och som enskilda byggnader. Sadeltak föreslås på de högre plåtåren medan en större frihet på takutformningen kan finnas på de lägre marknivåerna.
- **Bebyggelsen ska förhålla sig till viktiga siktlinjer**
Bebyggelsen ska placeras och utformas för att förstärka siktlinjer och skapa en luftighet mellan husen och på så vis ge utblickar för bakomliggande bebyggelse. Indragna- eller vinklade tak bidrar till att upplevelsen av bebyggelsens skala från gatuperspektiv blir lägre samt att gaturummen blir ljusare. Husen placeras utmed gator, gränder och torg för att tydligt definiera stadsrummet samt för att skapa mesta möjliga plats inne på gårdarna.
- **Bebyggelse ska möta allmänna gator och torg**
Bebyggelsen ska utformas med en stadsmässighet där fasader vänder sig mot allmänna gator och torg där bebyggelsen ligger i gatuliv. Byggnader ska i den mån det är möjligt vända entréer mot allmänna platser. Bebyggelsen bör vidare utformas för att bidra till en mänsklig skala med syfte att bidra till en attraktiv vistelsemiljö.
- **En attraktiv offentlig miljö och kvartersmark**
Offentliga platser ska utformas med höga ambitioner och bidra till vistelse i området för såväl boende som besökare. Större offentliga platser bryts med fördel upp för att skapa mindre rumsligheter och på

så vis bidra till trivsamma vistelsemiljöer. De offentliga miljöerna ska ha en urban karaktär som bidrar till nya mötesplatser och som uppmanar till spontanaktiviteter. För att skapa attraktiva offentliga miljöer inom områdets mest vindutsatta delar är det viktigt att bland annat arbeta med träd och annan vegetation som bryter vinden. Det är även viktigt att plantera vintergrön vegetation för att skapa skydd under alla årstiderna. Dagvatten ska ses om en resurs som bidrar till gestaltningen av både allmän plats och kvartersmark.

Plankartan reglerar att ny bebyggelse ska följa gestaltungsprinciperna.



Bild 18-20. Referensexempel på den högre bebyggelsen på de lägre marknivåerna samt urbana offentliga miljöer.



Bild 21-23. Referensexempel på den lägre bebyggelsen på platåerna.



Bild 24-27. Referensexempel på gestaltning av kajstråket och torg.

Stadsbild

Nuläge

Stadsbilden runt södra Saltö är idag storskalig, brokig och växlar i skala och uttryck. Längst i söder finns ett industri- och hamnområde med stora byggnadsvolymer. Längre norrut finns en höjdplatå med bostadsbebyggelse som utgörs av nio punkthus i 5-7 våningar.

De stora byggnaderna på södra Saltö tillsammans med varvets stora byggnader på södra Trossö ger en tydlig stadsbild mot söder och havet.

Planområdet utgörs till stora delar av en höjdplatå och området har ett exponerat läge mot havet. Sluttningen mot havet inom Gäddan 3 omges idag av vegetation. Viss vegetation finns även inom Sillen 2 och 3.



Bild 28. Flygfoto över södra Saltö innan de f.d. industribyggnaderna revs inom fastigheterna Gäddan 3 och Sillen 3. Bebyggelsen på södra Saltö består till stora delar av storskalig industribebyggelse.

Planförslaget och konsekvenser

Stads- och landskapsbilden på södra Saltö kommer att förändras i och med att planområdet utvecklas med ny bebyggelse. Bebyggelsen kommer

att minska södra Saltös karaktär som ett industri- och hamnområde då staden växer söderut. Den nya bebyggelsen kommer även att skapa en ny stadsvy mot havet.

Saltö gränsar till Björkholmen som omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, Karlskrona stad och befästningar. Beskrivningen av riksintresset uttrycker bl.a. att staden har en karaktäristisk medveten låg siluett som ännu är präglad av kyrkorna och den kuperade terrängen.

För att se hur den föreslagna bebyggelsen inom planområdet påverkar Karlskronas stadsbild har ett antal fotomontage tagits fram utifrån fem fotopunkter, se kartan nedan. Valet av fotopunkter har gjorts utifrån riksintressebeskrivningen som lyfter fram vikten av siluetten från Bryggareberget och havet (fotopunkt 1 och 5). Björkholmen har valts då området i huvudsak kommer att synas därifrån och Saltö badplats då planområdet är synligt västerifrån.



Bild 29. Valda fotopunkter som bedöms viktiga för att bedöma påverkan på Karlskronas stadssiluett.

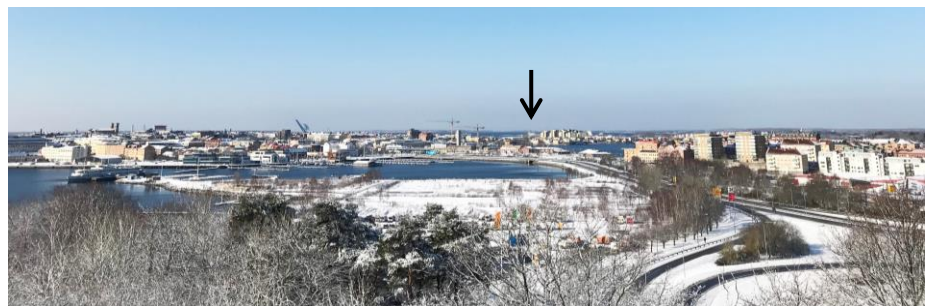


Bild 30. Fotopunkt nummer 1, ny föreslagen bebyggelse sett från Bryggareberget.

Sett från Bryggareberget upplevs bebyggelse inom planområde knappt alls då avståndet där emellan är långt och den höga bostadsbebyggelsen på södra Saltö till stora delar skymmer ny föreslagen bebyggelse. Den nya bebyggelsen bedöms inte heller påverka Karlskronas siluett då den är lägre än kyrkorna på Stortorget och dessutom ligger på långt avstånd från torget.



Bild 31. Fotopunkt 2, ny föreslagen bebyggelse sett från Wachtmeistergatan på Björkholmen.

Sett från Björkholmen och Wachtmeistergatan är ny föreslagen bebyggelse inom Sillen 2 och 3 synlig. Bebyggelsen skapar ett tillägg som trappas ner från de höga punkthusen på södra Saltö mot bebyggelsen i söder. De befintliga höga husen på södra Saltö har dock fortfarande en **mer** framträdande roll i vyn från Björkholmen än ny föreslagen bebyggelse. Den småskaliga bebyggelsen på Björkholmen bedöms inte påverkas av ny bebyggelse inom planområdet då avståndet där emellan är långt.



Bild 32. Fotopunkt 3, ny föreslagen bebyggelse sett från Saltö badplats.

Sett från Saltö badplats är föreslagen bebyggelse inom fastigheten Gäddan 3 framträdande. Bebyggelsen bildar en tydlig stadsvy samt en tydlig övergång mellan natur och bebyggelse. Från denna vy bedöms inga kulturhistoriska värden påverkas.



Bild 33. Fotopunkt 4, ny föreslagen bebyggelse sett från havet sydväst om planområdet.

Sett från havet, sydväst om Saltö, bidrar den nya bebyggelsen till en ny stadsvy då staden föreslås växa söderut. I övrigt dominerar fortfarande industribebyggelse med stora hallar vända mot söder. Kyrkorna på torget syns inte i denna vy.



Bild 34. Fotopunkt nummer 5, ny föreslagen bebyggelse sett från havssidan i söder.

Sett från havet i söder så upplevs den nya förslagna bebyggelsen inte alls.

Sammanfattningsvis ligger ny föreslagen bebyggelse på ett långt avstånd från Trossö och kyrkorna på torget. Ny bebyggelsen inom planområdet bedöms inte påverka Karlskronas siluett. Bebyggelsen kommer framförallt att påverka stadsbilden mot havet i väster då bebyggelsen skapar en ny stadsvy. Den tidigare vegetationszonen som klättrat upp på platån inom fastigheten Gäddan 3 ersätts med stadsbebyggelse.

Södra Saltö består av bostadsbebyggelse med relativt hög exploateringsgrad i kombination med en storskalig industribebyggelse. Med den höga exploatering som idag råder på södra Saltö bedöms området klara ytterligare bebyggelse.

Omgivningspåverkan

Nuläge

I dagsläget finns ingen bebyggelse inom planområdet. Skuggbildning utgörs idag av befintlig vegetation. Gällande detaljplan medger en långsträckt byggnadsvolym längs med Utövägen samt två byggnader i slutningen söder om Rökerivägen. Högsta tillåtna nockhöjd varierar mellan +18,5 och 21,5 meter. Planområdet gränsar till flerbostadsbebyggelse i 5-7 våningar.

För att se hur skuggbildningen är med möjliga byggnadsvolymer enligt gällande detaljplan och vid ny föreslagen bebyggelse har en solstudie (Wingårdhs 2018 och 2020) tagits fram. Solstudien redovisar skuggbildning vid tre olika årstider, vårdagjämning (20 mars), sommarsolstånd (23 juni) och vintersolstånd (21 december) vid olika klockslag. Solstudien finns även som en bilaga till planhandlingarna med fler redovisade klockslag och i en större skala.

För den nu gällande detaljplanen visar solstudien att skuggningen från bebyggelsen på förmiddagen framförallt påverkar naturområdet väster om Gäddan. På eftermiddagen påverkas skuggbildningen framförallt omkringliggande gator, Utövägen och Rökerivägen. I mars är skuggorna längre än i juni när solen står högre liksom i december.

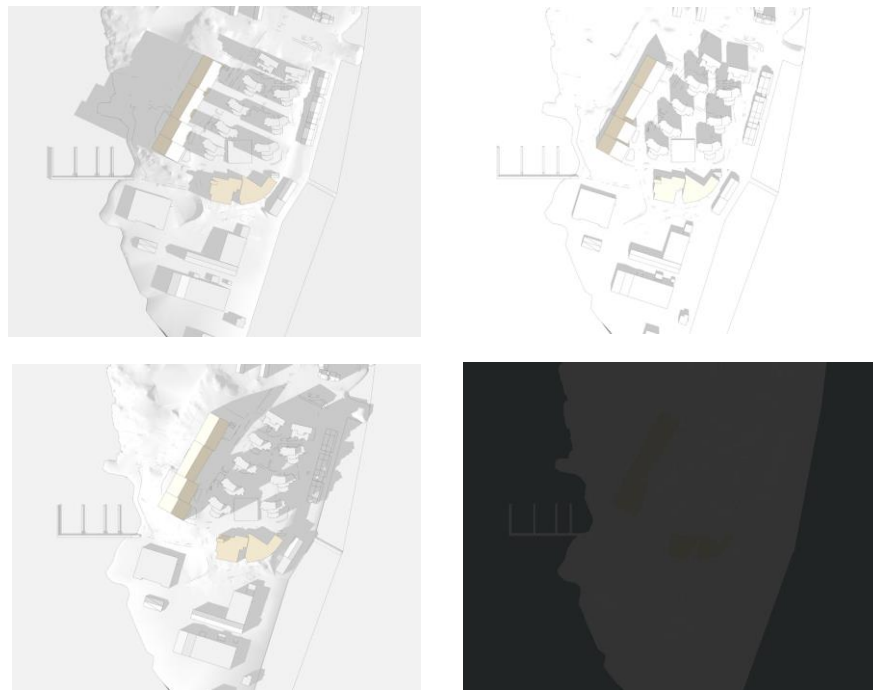


Bild 35-38. Solstudie med möjliga byggnadsvolymer enligt gällande detaljplan den 20 mars, vårdagjämning, kl. 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00.

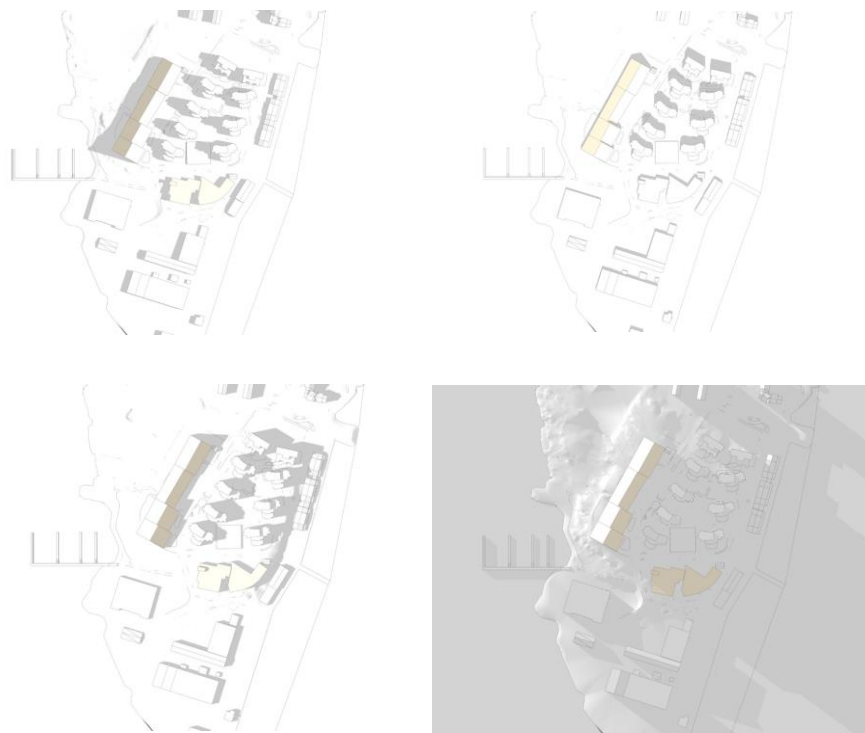


Bild 39-42. Solstudie med möjliga byggnadsvolymer enligt gällande detaljplan den 23 juni, sommarsolstånd, kl. 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00.



Bild 43-45. Solstudie med möjliga byggnadsvolymer enligt gällande detaljplan den 21 december, vintersolstånd kl. 10:00, 12:00 och 14.

Planförslag och konsekvenser

Ny föreslagen bebyggelse kommer delvis att påverka omkringliggande bebyggelse genom skuggbildning och minskad utsikt. Solstudien visar att ny föreslagen bebyggelse medför att skuggningen även i fortsättningen på förmiddagen framförallt kommer att påverka naturområdet väster om Gäddan. På eftermiddagen skuggar ny föreslagen bebyggelse främst sina egna gårdar samt omkringliggande gator. Efter granskningen har solstudien även kompletterats med vintersolståndet, den 21 december. En jämförelse mellan nu gällande detaljplan i december och planförslaget visar att skuggningen i stort sett är väldigt lika. Släppen mellan husen i planförslaget bidrar dock till att minska skuggningen något för bakomliggande bebyggelse.

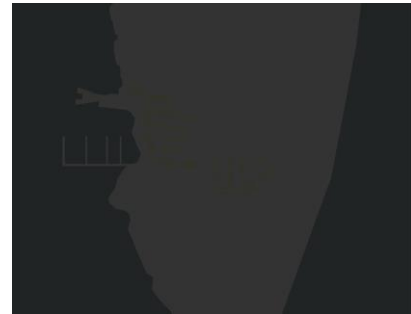
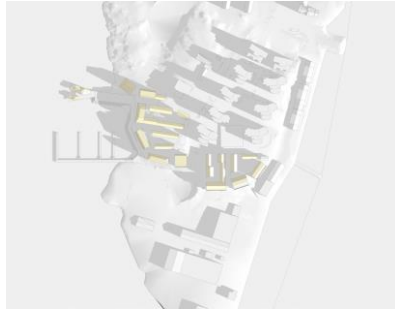


Bild 46-49. Solstudie med ny föreslagen bebyggelse inom planområdet den 20 mars, vårdagjämning, kl. 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00.

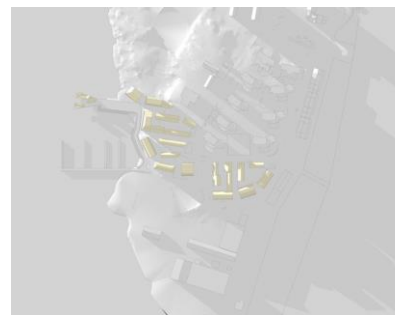
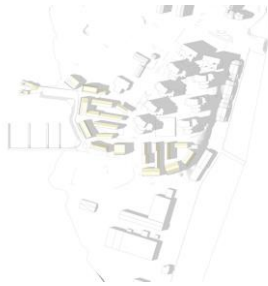
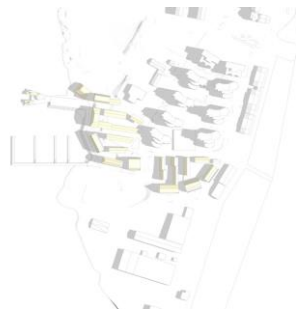


Bild 50-53. Solstudie med ny föreslagen bebyggelse den 23 juni, sommarsolstånd, kl. 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00.



Bild 54-56. Solstudie med ny föreslagen bebyggelse den 21 december, vintersolstånd, kl. 08:00, 12:00, 14:00.

Vad gäller påverkan på utsikten så har planförslaget anpassats för att bevara värdefulla utblickar för omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen har även anpassats i höjd för att inte skymma bakomliggande bebyggelse mer än nödvändigt. Ny föreslagen bebyggelse är lägre än de befintliga punkthusen på Utövägen.

Planområdet ligger i ett centralt läge med god infrastruktur. Med hänsyn till det centrala läget och att Karlskrona kommun ökar befolkningsmässigt bedöms att platsen har ett stort värde att vidareutveckla med ny bebyggelse. Med hänsyn till läget måste man även räkna med att en viss förtätning av staden kommer att ske. Att tillskapa mer lägenheter centralt bedöms som ett stort allmänt intresse som bedöms väga upp påverkan vad gäller utsiktsförhållandena och skuggning.

Naturmiljö

Mark och topografi

Nuläge

Fastigheten Gäddan 3 ligger till stora delar på en obebyggd höjdplatå. Höjdplatån avgränsas av en sydvästsluttning mot stranden och en mindre kulle. Nivåskillnaden mellan Utövägens högsta punkt och stranden är 10 meter. Den plana marken utmed vattnet är i huvudsak tillskapad genom markutfyllnader.

Även fastigheterna Sillen 2 och 3 ligger på en höjdplatå med en sydsluttning ner mot Saltösundsvägen. I den östra delen avgränsas området av en lodrät bergskärning.

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +1,5 meter över medelvattennivån utmed vattnet till +10,5 meter utmed Utövägen.

Planförslaget och konsekvenser

Ny föreslagen bebyggelse har anpassats till områdets olika höjdplatåer genom att bebyggelse föreslås på två olika nivåer. Byggnaderna utmed vattnet är byggda i souterräng och tar därmed upp nivåskillnaden.



Bild 57. Terrasseringar och trappor tar upp områdets nivåskillnader och kopplar ihop områdets lägre och högre delar.

Inför byggnation, i enlighet med planförslaget, behöver delar av marken höjas, se mer under avsnittet stigande havsvattennivåer.

Natur och rekreation

Nuläge

Fastigheten Gäddan 3 utgörs av en sydvästsluttning mot stranden och en mindre kulle. Stranden och kullen är trädlösa med delvis kalt berg. Övriga delar av området är bevuxna med ek. Trädens höjd och grovlek ökar med avståndet till stranden där träden är vindpinade. Enstaka grova solitärer förekommer. På minst en av ekarna inom området i norr växer den rödlistade ektickan som är en av de viktigaste inkörsportarna för många andra arter som är knutna till grov ek. Buskskiktet utgörs av eksly samt nypon och kaprifol. På marken dominerar gräset kruståtel. Bland örterna märks vitsippor, nunneört, svalört och buskstjärnblomma. På de kala partierna finns även ljung. På platån och inom Sillen 2 och 3 finns några solitära ekar.

Gäddan 3 omfattas av en normal skärgårdsnatur i ett strategiskt läge intill bostadsområden, skola, badplats och industriområden varför tillgängligheten bör säkras. Enstaka hotade eller sällsynta arter har påträffats inom nyckelbiotopsområdet.

Den norra delen av planområdet är klassat som en nyckelbiotop. Med nyckelbiotop avses en från naturvårdssynpunkt särskilt skyddsvärd miljö där det kan förväntas förekomma rödlistade arter.



Bild 58. Den norra delen av planområdet inom fastigheten Gäddan 3 är klassat som nyckelbiotop.

Utmed vattnet samt söder om fastigheten Gäddan 3 finns en grusväg som är tillgänglig för allmänheten. Grusvägen leder vidare norrut till natur, havsbad samt en bollplan.

Planområdet har även närhet till Dragsö som utgör ett stort frilufts- och rekreationsområde i centrala Karlskrona.

Planförslaget och konsekvenser

Området utmed vattnet föreslås vidareutvecklas till ett kajstråk för allmänheten. Utmed kajstråket föreslås även publika funktioner som ett kallbadhus och en småbåtshamn för att förstärka rekreationsstråket utmed södra Saltö. Kajstråket ansluts till befintligt rekreationsstråk inom naturområdet. Befintlig grusvägen genom naturområdet rustas upp.

Inom kvarteren föreslås gångstråk med trappor mellan husen för att möjliggöra passage mellan Utövägen och vattnet samt mellan Rökerivägen och Saltösundsvägen.



Bild 59. Utmed vattnet föreslås ett rekreationsstråk med ett kallbadhus och en småbåtshamn. Gårdarna mellan husen planeras med grönska liksom släppen mellan husen. Släppen mellan husen möjliggör även en koppling för gående mellan den övre och nedre delen av planområdet.

Nyckelbiotopområdet i den norra delen av området utgör den mest värdefulla naturen inom planområdet. Detta område avses att bevaras och planläggs som allmän plats, natur. Trädbeståndet inom nyckelbiotopen bör bevaras och sköts så att grova ekar kontinuerligt kan utvecklas. Denna bör även syfta till att den ursprungliga vegetationen skall kunna fortleva inom stora delar av området.

Inom planområdet finns idag 27 ekar utanför nyckelbiotopområdet. Värdet på dessa ekar beror på dess storlek och ålder. På dessa ekar finns inga rödlistade eller fridlysta arter.

Befintlig vegetation utanför nyckelbiotopområdet kommer till stora delar att ersättas, då marksanering, markutfyllnad och byggnation inte möjliggör ett bevarande. Både Gäddan och Sillen innehåller markföroreningar vilket medför svårigheter att bevara träden när marken måste saneras.

Av de 20-tal ekarna utanför naturområdet föreslås att åtta ekar bevaras. Dessa ekar finns inom kvartersmark, park- och torgytan utmed Utövågen, inom E-området i öster och utmed torgytan längs med vattnet.

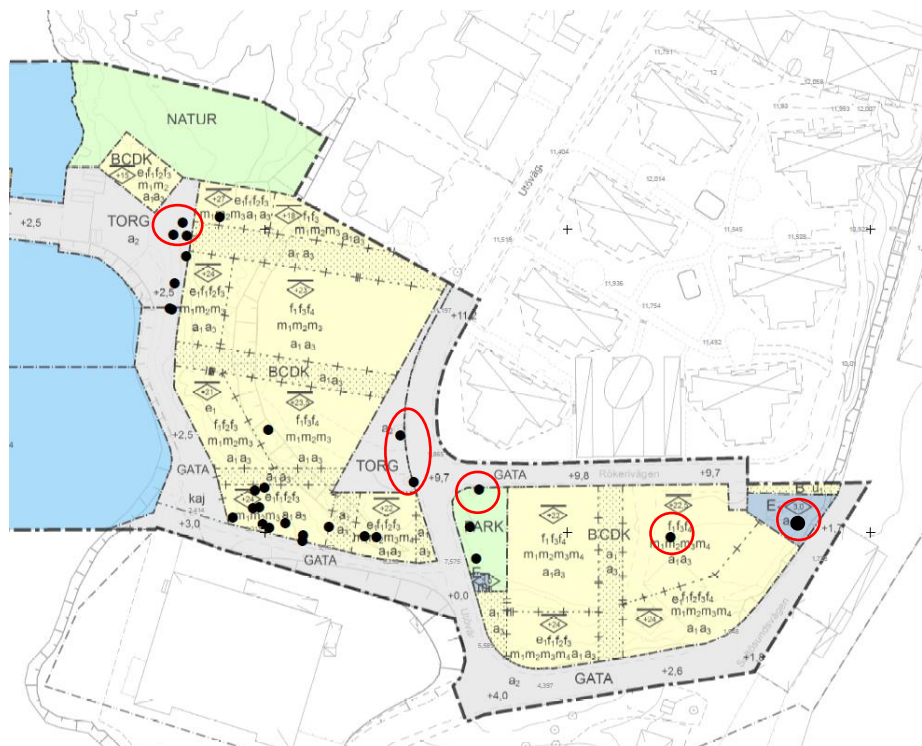


Bild 60. Ekar utför naturområdet markerade med en svart prick. De ekar som föreslås bevaras är inringade med en röd cirkel.

De ekar som tas ner föreslås kompenseras genom antal kompensationsåtgärder som tagits fram i dialog med länsstyrelsen. Följande kompensationsåtgärder föreslås:

- Ny- och återplantering av ek inom de framtida grönyrtorna inom planområdet så som gårdar och släppen mellan husen m.m. Ekarna som planteras bör vara ganska stora och ska planteras där de har utvecklingsmöjligheter för att det ska räknas som kompensation. Ekarna föreslås planteras på platser där de tillåts bli gamla och stora samt bidra till att skapa spridningskorridor.
- Friställning av ekar inom närområdet.
- Blommande buskar inom området.
- Annan vegetation inom området som naturligt förekommande arter inom området så som ek, rönn, nypon, kärleksört mm.
- Ihåliga träd föreslås tas bort och placeras inom närområdet för att ge livsmiljöer åt värdefulla arter.

Att kompensationsåtgärderna genomförs i samband med detaljplanen regleras i exploateringsavtalet.

De träd som avses bevaras inom kvartersmark skyddas genom planbestämmelse att trädet ska bevaras samt med utökad lovplikt för trädfällning.

Avverkning av träd över 80 cm i brösthöjd kräver anmälan om samråd till länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § MB. Idag finns dock inga träd med

diameter över 80 cm men skulle detta vara fallet i en framtid bör länsstyrelsen kontaktas för samråd enligt 12 kap. 6 § mb.

Den dominerande vindriktningen i Karlskrona är sydväst. Extra hänsyn behöver tas för att skapa bra vistelsezoner utmed vattnet. Den nya bebyggelsen föreslås i kvarterstruktur med en grön gård som erbjuder goda vindskyddade miljöer för lek och samvaro för olika brukargrupper.

De nya offentliga platserna förbättrar möjligheterna till rekreation och socialt liv i anslutning till planområdet vilket främjar möten och social hållbarhet på södra Saltö. För att minska områdets utsatthet för vinden från sydväst planeras bland annat olika höjder på husen, fasadförskjutningar, trädvegetation samt vistelseplatser i lä.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Området närmast vattnet är utpekad aktsamhetsområde för skred och stora delar av strandlinjen bedöms som känslig för erosion (hög eroderbarhet) enligt länsstyrelsens WebGIS.

För att undersöka områdets geoteknik har utredningen ”*Geotekniska förutsättningar*” (WSP 2018) tagits fram vilken visar att marken inom planområdet i huvudsak består av berg med ett tunt osammanhängande ytlager av morän.

Inom fastigheten Gäddan 3 bedöms jorden bestå av fyllning och mullhaltig jord ovan morän och berg. Fyllningen innehåller allt från sten, grus och sand till mulljord, lera, byggnadsrester och annat material som plast, metall, asfalt m.m. I de undersökta punkterna kommer bergytan på mellan 0,8-2,0 meter djup under markytan. Ovan berget har som mest 0,3 meter morän noterats mellan fyllningen och berget. I många punkter förekommer fyllning direkt på berg. I slänten från den plana ytan och ned mot strandlinjen förekommer huvudsakligen berg i dagen.

Inom Sillen 2, förekommer mycket berg i dagen. Övriga delar är utfyllda ytor. I provgropparna har fyllning och mullhaltig jord påträffats ner till undersökt djup 1,4-2,0 meter under markytan. Fyllningen innehåller en blandning av sand, grus, sten, mulljord och byggnadsrester.

Marken består av omväxlande materialtyper där det översta lagret består av fyllning med bergkrossmaterial, sprängsten, mulljord mm som följs av ytligt liggande berg.

Planförslaget och konsekvenser

De geotekniska förhållandena inom de aktuella fastigheterna är goda, men kompliceras i viss mån av att det förekommer mycket fyllning.

Grundläggning av planerade byggnader kan utföras utan andra förstärkningsåtgärder än borttagning av befintlig fyllning och mullhaltig jord, d.v.s. grundläggning blir på morän och/eller på packad sprängbotten beroende av kommande grundläggningsnivåer.

Vid den fortsatta planeringen och projekteringen bör geotekniska undersökningar utföras för att bestämma bergnivåer och vid behov bestämma dimensioneringsparametrar på moränen i de fall grundläggningsnivån ligger högre än befintlig bergnivå. Undersökningen bör utföras då förslag på grundläggningsnivåer och placering av byggnader finns framtaget.

Kulturmiljö

Nuläge

Saltö började bebyggas på 1920-talet i och med att ön fick broförbindelse med Ekholmen genom gamla Saltöbron. På södra Saltö fanns "Saltö utkik" som var ett stort rekreationsområde med en badplats fram till mitten av 1940-talet. Därefter skedde en satsning på fiskhamnen och under 1950-talet skedde en stor expansion. 1952 flyttade Karlskrona segelsällskap sitt klubbhus till Dragsö och den sista rekreationsanläggningen försvann därmed från södra Saltö.



Bild 61-62. Saltö utkik på södra Saltö i slutet av 1930-talet. Källa Blekinge museum.

1965 öppnades den nya Saltöbron från Björkholmen till Saltö. Under 1980-talet gjordes ytterligare en stor satsning på fiskhamnen. 1999 intog Saltö en sjätteplats i landet med totalt ca 13 000 ton landad fisk. Idag domineras inte längre södra Saltö av fiskhamnen och företag med anknytning till fisket. Numera återfinns en blandning av verksamheter, där även handel och kontor ingår. Även bostäder finns inom området sedan den gamla fryshustomten bebyggdes i början på 2000-talet med ca 175 lägenheter.

Planförslaget och konsekvenser

Ny föreslagen bebyggelse kommer att minska södra Saltös karaktär som ett industri- och hamnområde då staden växer söderut. Inom området föreslås ett kallbadhus vilket ökar rekreativsmöjligheterna samtidigt som det återskapar en del funktioner som tidigare fanns på södra Saltö med bad och rekreativsmöjligheter.

Riksintresse kulturmiljövård och världsarv

Nuläge

Saltö gränsar till Trossö som omfattas av område av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset för kulturmiljövård för Karlskrona stad med befästningar omfattas av Trossö, Björkholmen, örlogsvarvet och befästningarna. Beskrivningen av riksintresset uttrycker bl.a. att staden har en karaktäristisk medveten låg siluett som ännu är präglad av kyrkorna och den kuperade terrängen.

Karlskrona omfattas även av världsarvet Örlogsstaden Karlskrona och staden upptogs 1998 som objekt 560 på Unescos lista över världsarv. Världsarvet Örlogsstaden Karlskrona består av en bevarad stadsplan, befästningar, örlogsvarv och örlogshamn, den militära och civila staden samt anläggningar i omgivningen som har haft betydelse för örlogsbasens försörjning.

Riksintresset kompletteras i världsarvet av några anläggningar i omgivningen samt av en buffertzonsom avgränsas i väster av Saltös strandlinje. Saltösund ligger således inom världsarvets buffertzons.

Planförslaget och konsekvenser

Ny föreslagen bebyggelse inom planområdet ligger utanför riksintresseområdet för kulturmiljövård. Planområdet gränsar inte heller till någon kulturhistorisk värdefull bebyggelse.

Framtagna fotomontage, se mer under avsnittet stadsbild, visar att den nya bebyggelsen inom planområdet framförallt kommer att påverka stadsbilden från vyerna mot havet i väster. Ny föreslagen bebyggelse skapar en ny stadsvy mot vattnet i väster.

Ny bebyggelsen inom planområdet bedöms inte påverka Karlskronas siluett eller riksintresset för kulturvård då avståndet mellan planområdet och Trossö med kyrkorna på torget är långt.

Föreslagen ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte heller påverka världsarvet då Saltö inte ingår i vare sig världsarvet eller buffertzonen till världsarvet. Ny bebyggelse bedöms inte heller påverka världsarvets värden.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Nuläge

En separat gång- och cykelväg finns längs med Saltövägens norra sida. På Utövägen finns trottoar på den östra sidan och på Saltösundsvägen finns trottoar på den norra delen i höjd med fastigheterna Sillen 2 och 3. I övrigt råder blandtrafik på södra Saltö.

Utmed vattnet samt söder om fastigheten Gäddan 3 finns en grusad gångstig.

Planförslaget och konsekvenser

I samband med en utveckling av planområdet föreslås att promenadstråket utmed vattnet omgestaltas till ett kajstråk framförallt för gående och cyklister. Området planläggs som allmän plats gata, kaj och torg.

Gångstråk föreslås även inom kvarteren mellan husen för att möjliggöra passage mellan Utövägen och vattnet samt mellan Rökerivägen och Saltösundsvägen. Stråken föreslås vara tillgängliga för allmänheten. Utövägen föreslås få trottoar på bägge sidor.

Antalet cykelparkeringar för planområdet har studerats i *"Parkeringsutredning för Saltö"* (Wingårdhs 2018). Inom planområdet som helhet finns ett parkeringsbehov på ca 769 cykelparkeringar beräknat efter Karlskrona kommuns riktlinjer för cykel. Cykelparkering föreslås nära anslutning till entréerna och ska vara lättillgängliga.

Cykelparkering kopplat till centrumändamål och handel ska följa riktlinjen om 25 cykelparkeringar/ 1 000 kvm handel.

I anslutning till kallbadhuset och småbåtshamnen föreslås 20 respektive 25 cykelparkeringar.

Utanför planområdet föreslås på sikt en separat gång- och cykelväg längs med Saltösundsvägen.

Planområdet innebär förtätning i stadsbygden med ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Med gångavstånd till centrala Karlskrona och järnvägsstation ökar möjligheten och sannolikheten att folk går eller cyklar. Ett utvecklat promenadstråk utmed vattnet ökar tillgängligheten till området och dess koppling till vattnet. Gångstråken genom planområdet förbättrar möjligheten att röra sig genom området.

Kollektivtrafik

Nuläge

Saltö trafikeras av stadsbussarna linje 1 (Saltö- Lyckeby) som går med 15 minuters trafik vardagar klockan 8-19. Närmaste busshållplats finns vid Saltö torg som ligger ca 200 meter från planområdet. Avståndet till Karlskrona station är ca 1,8 km.

Planförslaget och konsekvenser

Planområdet anses väl kollektivtrafikförsörjt. Ny föreslagen bebyggelse inom planområdet bidrar till ett ökat underlag för kollektivtrafiken.

Bil

Nuläge

Utövägen och Saltösundsvägen trafikeras av ca 660 respektive 720 fordon/ årsmedeldygn (2017). Andelen tung trafik är 2 respektive 6 %. Hastigheten är 40 km/h på båda vägarna. Karlskrona kommun är väghållare för båda vägarna.

I gällande detaljplan finns en stor vändplats norr om fastigheten Sillen 2, utmed Rökerivägen. Den tillkom då reningsverket inom Sillen 2 var i drift.

Karlskrona kommun arbetar för tillfället med en trafikstrategi. Trafikstrategin var på remiss mellan september till november 2019. Strategin beskriver Karlskrona kommuns vilja och tänkta inriktning i arbetet med övergripande trafikfrågor. Trafikstrategin slår fast vilka strategiska inriktningar och prioriteringar som ska vara styrande för den framtida planeringen av transportsystemet inom kommunen.

Den övergripande inriktningen med trafikstrategin är:

- Målstyrning istället för prognosstyrning ska prägla planeringen av Karlskronas transportsystem.
- Planera ett transportsystem som minskar utsläppen och sparar in ytor.
- Främja och underlätta att göra hållbara resval genom att främst prioritera gång och cykel samt kollektivtrafik och delade mobilitetstjänster.

Planförslaget och konsekvenser

Tillfart till planområdet föreslås ske från Saltösundsvägen och Utövägen. Trafiken på angränsande gator beräknas till år 2040 öka till ca 960 fordon/årsmedeldygn för Utövägen och 1 070 fordon/ årsmedeldygn för Saltösundsvägen. Andelen tung trafik beräknas kvarstå på 2 respektive 6 %.

Vändplanen utmed Rökerivägen föreslås omgestaltas och minskas.

Planförslaget medför att den befintliga grusvägen söder om fastigheten Gäddan 3 planläggs som allmän plats gata och byggs om för biltrafik som ska till småbåtshamnen samt till kallbadhuset. Gatan föreslås breddas till 6 meter.

Ny föreslagen bebyggelse medför en ökning av trafiken i området. Befintligt vägnät samt Saltöbron bedöms klara de ökade trafikmängderna.

En utbyggnad av planområdet förhåller sig till Karlskrona kommun trafikstrategi genom att planområdet utgör en förtätning i nära anslutning till befintlig infrastruktur. Detta medför goda möjligheter till hållbara resval så som kollektivtrafik, gång och cykel. En utveckling av planområdet föreslår även ett antal åtgärder för att utveckla de allmänna platserna vilket ska uppmuntra till röra sig till fots. Bilparkering föreslås i garage för att inte ta ytanspråk från mer värdeskapande markanvändning. Inom området föreslås även en bilpool, se avsnittet nedan, vilket är ett exempel på delade mobilitetstjänster.

Parkering

Nuläge

I dagsläget används planområdet till sporadisk parkering. Utmed Utövägens östra sida finns kantstensparkering.

Planförslaget och konsekvenser

Antalet parkeringsplatser för planområdet har studerats i *"Parkeringsutredning för Saltö"* (Wingårdhs 2018). Parkeringsplatserna är beräknade utifrån Karlskrona kommuns riktlinjer för parkering för cykel och bil, antagen av kommunfullmäktige 2017.

Enligt dessa riktlinjer medför ca 220 bostäder, service/ handel, kallbadhus, småbåtshamn mm ett parkeringsbehov på ca 230 bilplatser. Enligt riktlinjerna för parkering finns även möjlighet att arbeta med reduktion för att minska antalet bilplatser. Exempel detta kan vara en gemensam bilpool, samutnyttjande och närhet till kollektivtrafik.

Planområdets ligger i ett kollektivtrafiknära läge och tillgänglighet till kollektivtrafik bedöms som god. Parkeringsutredningen föreslår därför parkeringsreduktion.

Behovet av antal parkeringsplatser räknat med reduktion är då ca 195 parkeringsplatser. Dessa platser är i sin tur fördelade enligt följande:

- Bostäder 146 parkeringsplatser
- Handel 23 parkeringsplatser
- Småbåtshamn 12 parkeringsplatser
- Kallbadhus 14 parkeringsplatser

Antalet bilparkeringar till bostäderna föreslås vara ca 146 platser. Dessa parkeringar föreslås lösas inom kvartersmark genom två parkeringsgarage. Inom fastigheten Gäddan 3 föreslås ett parkeringsgarage för 82 bilplatser

och inom fastigheten Sillen 2 föreslås ett garage för 50 bilplatser. Sammanlagt bedöms parkeringsgaragen rymma 132 parkeringsplatser. Förutom parkering i garage föreslås ca 14 platser med markparkering inom kvartersmark.

Inom området föreslås en bilpool med 5 bilar. Området föreslås även ha ett samutnyttjande av parkeringsplatser vilket är ett alternativ för att minska den mark som används för bilparkering. Samutnyttjandet av parkeringsplatser sker vid olika tider under dygnet och innebär att en bilplats delas mellan två eller flera olika verksamheter, fastigheter eller användare. Genom att bilplatser gemensamt används för flera.

Parkeringen utmed den ena sidan av Utövägen föreslås kvarstå.

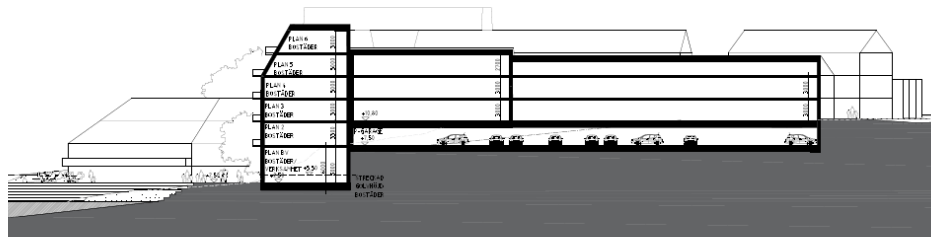


Bild 63. Den nya bebyggelsen föreslås byggas med parkeringsgarage under delar av gårdarna.

Parkering till kallbadhuset löses genom 18 parkeringsplatser, 15 stycken parkeringsplatser i den norra delen av Gäddan 3 samt två handikapparkeringar i direkt anslutning till kallbadhuset. Parkering till småbåtshamnen föreslås lösas genom kanstensparkering utmed gatan ner till hamnen.

Planområdets centrala läge och närhet till kollektivtrafik innebär ett minskat behov av antalet parkeringsplatser.

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

Planområdet ligger ca 1,3 km från Karlskrona centrum med god tillgång till offentlig och kommersiell service. Området ligger ca 1,7 km från Trossö vårdcentral. Närmaste skola, Saltö skolan ligger ca 400 meter från planområdet. Föskolor finns på Saltö och Trossö. På Saltö finns även en mindre servicebutik.

Planförslaget och konsekvenser

Föreslagen utbyggnad med ca 220 nya bostäder kan bidra till ett något ökat elevunderlag för förskolor och skolor omkring planområdet. Inom

fastigheten Gäddan 5 finns planer på en förskola. Denna förskola bedöms täcka behovet av förskoleplatser för rubricerat planområde.

Detaljplanen skapar en möjlig utökning av service och handel inom planområdet då planen medger service, handel och vård. Planförslaget med fler bostäder i centrala Karlskrona bidrar till att underlaget för Karlskronas serviceinrättningar stärks vilket på sikt främjar hållbar utveckling och en levande stadskärna.

Vattenområden

Nuläge

Södra Saltö omges i väster av Danmarksfjärden och i öster av Saltö sund.

Öster om planområdet finns Saltö fiskhamn som består av en lossningskaj och en förtöjningskaj utmed Saltö sund. Fiskehamnen på Saltö omfattas av riksintresse för yrkesfiske, landningshamn Karlskrona (Saltö) och är planlagd för hamnverksamhet. Riksintresset för hamnen kommer att preciseras i framtiden, vilket medför att värden för riksintresset kan komma att tillskrivas platsen.

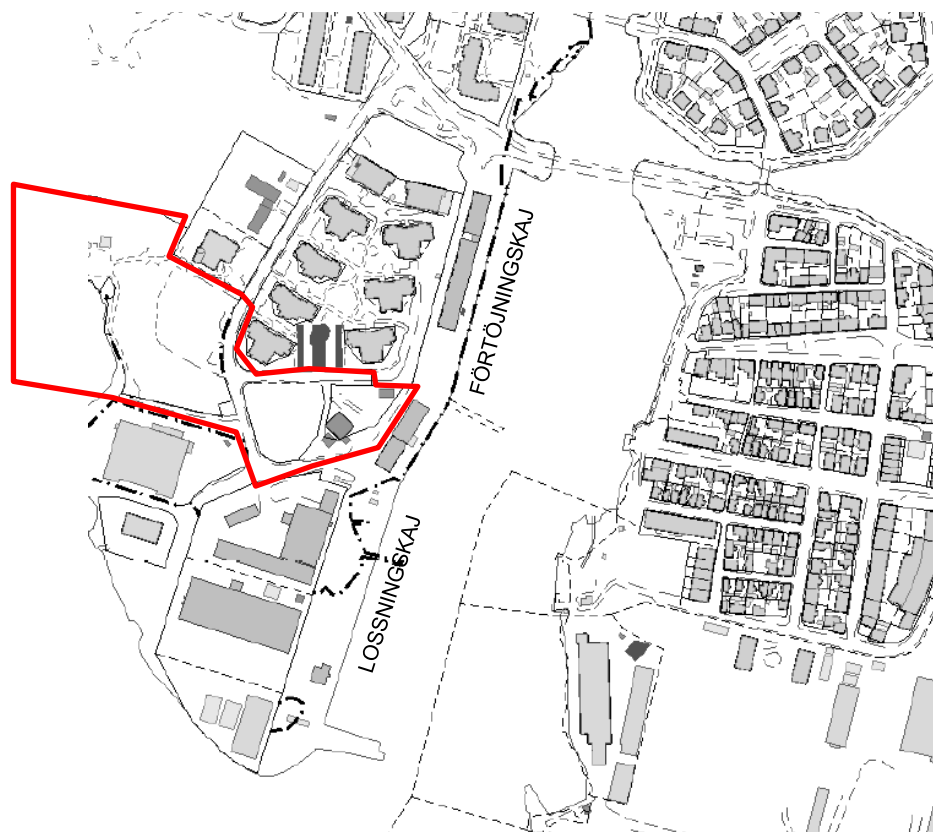


Bild 64. Saltö sund med förtöjningskajen och lossningskajen vid Saltö fiskehamn samt planområdet inringat.

Saltö sund trafikeras av båttrafik kopplat till Saltö fiskhamn och reguljär båttrafik under månaderna maj-september samt fritidsbåtar under sommarmånaderna. Under juni- augusti trafikeras sundet av 4 båtlinjer med sammanlagt ca 9 turer per dag. I maj trafikeras Saltö sund av 2 båtlinjer med ca 10 turer/ vecka.

För att undersöka vattenområdet inom planområdet har utredningen *"Flora och fauna utanför Saltö"* (Toxicon 2018) tagits fram. Utredningen visar att botten överlag består på de grunda punkterna (0-2 meter) av block och sten medan de djupare punkterna skiftade till mjukbotten. Sammanfattningsvis bedöms områdets främsta naturvärden vara att själva provtagningsområdet ej är särskilt exploaterat samt att både blåstång och ålgräs observerades inom detta kustavsnitt. Dock är området överlag tydligt påverkat av mänsklig aktivitet, eutrofiering och båttrafik, vilket i sin tur minskar naturvärdet. Naturvärdena i det undersökta området får därför bedömas som måttliga.

För att undersöka eventuella föroreningar på botten har även sedimenten provtagits. Utredningen *"Miljötekniska undersökning av mark och sediment"* (WSP 2018) visar att halter i sedimenten överstiger tillämpliga jämförvärden "mycket hög halt" eller "mycket stor avvikelse" för flera ämnen i två av punkter. I övriga punkter påträffas flera ämnen i halter över "hög halt" eller "stor avvikelse". Förhöjda halter är att förvänta i sediment nära städer. Om man jämför med halter i sedimentprover som SGU tagit vid Lindholmen och Tvillingskären i Karlskrona (SGU 2016), är föroreningshalterna generellt likvärdiga, eller något över i de punkter där högre halter påträffats. WSP har genomfört flera sedimentundersökningar i anslutning till Karlskrona tätort. I jämförelse med dessa förefaller inte påträffade halter i sedimenten i aktuell undersökning avvika drastiskt från andra halter uppmätta runt Karlskrona.

Planförslag och konsekvenser

Inom vattenområdet föreslås ett kallbadhus och en småbåtshamn. Småbåtshamnen beräknas kunna innehålla upp till ca 100 platser för mindre båtar. Småbåtshamnen föreslås uppföras med flytbryggor och kallbadhuset byggas på pålar.

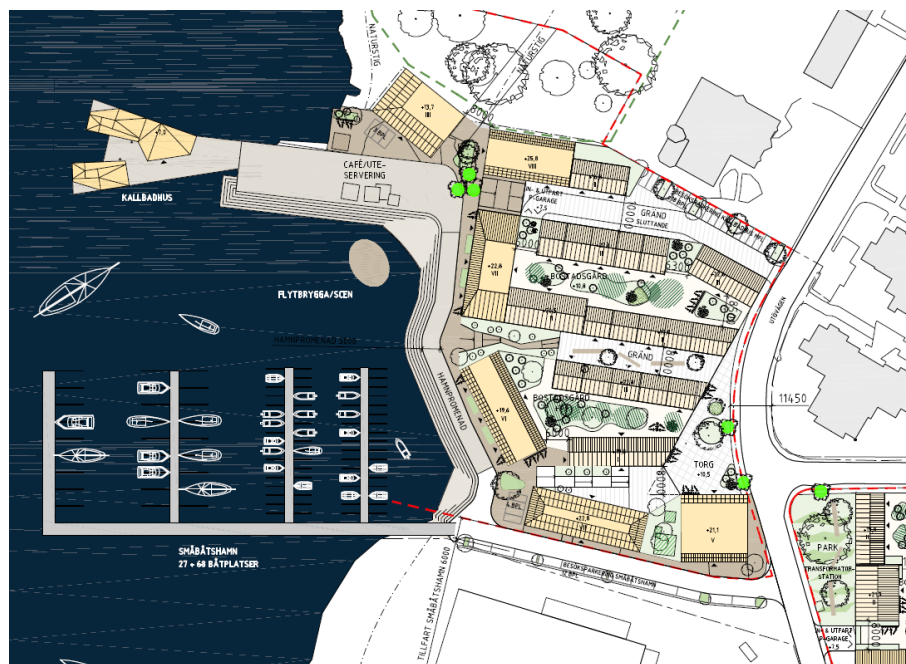


Bild 65. Inom vattenområdet föreslås ett kallbadhus och en småbåtshamn.

Efter samrådet har planhandlingarna kompletterats med utredningen "Hälsoriskbedömning för sedimenten" (WSP 2019). Utredningen innehåller en riskbedömning, effektanalys och riskkaraktisering. Slutsatsen enligt utredningen är att föroreningarna i sedimenten inte innebär några oacceptabla hälsoriska risker för bad på platsen.

Föreslaget trädäck mot havet skapar en ökad möjlighet att ta sig ner till vattnet och ökar vattenkontakten. Beroende på hur trädäcket inom planområdet anläggs så kan det komma att behövas en anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap 9 a § miljöbalken.

För åtgärder avseende bryggor och andra anläggningar i vattenområden samt eventuella åtgärder för att dränera mark eller pumpa bort grundvatten, kräver normalt tillstånd eller anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § respektive 9 a § miljöbalken och 19 § förordningen om vattenverksamhet mm. Föreslagna förändringar i vattenområdet med den planerade småbåtshamnen och kallbadhuset utgör en större sammanlagd ytan än 3 000 kvm och därmed är verksamheten tillståndspliktig enligt miljöbalken 11 kap och ska därför prövas och villkoras av Mark- och miljödomstolen.

För att utreda platsens påverkan vid en utbyggnad av en småbåtshamn så har en "Miljökonsekvensbeskrivning för Gäddan 3 m.fl." (WSP 2020) tagits fram. Uppförande av bryggorna innebär ökad småbåtstrafik till och från brygganläggningarna under sommarhalvåret. Småbåtshamnar kan medföra en ökning av buller i närområdet. Buller från småbåtshamnar uppkommer främst under sommarperioden. Själva båttrafiken kan också ge upphov till bullerstörningar, men det behöver inte vara så, då de nyare fyrtaktsmotorerna bullrar mindre än äldre båtmotorer. Bullerstörningar

från fritidsbåtar ökar också proportionellt med farten, vilket medför att bullerstörningen från båtar är som störst utanför småbåtshamnens område. Brygganläggningar med tillhörande förtöjda båtar ger även alltid upphov till föroreningar av omgivande miljö i form av drivmedelsrester, sot utlakning av båtottenfärger mm.

För att undvika ansamlingar av bakteriefilmer på ytan i hamnens inre delar är det av stor vikt att vattencirkulationen kan upprätthållas i så stor utsträckning som möjligt. Då det berörda området ligger relativt öppet och omsättningen av vatten bedöms som god, utgör detta med stor sannolikhet inte några problem.

Småbåtshamnen bedöms medföra en negativ påverkan på bottenfloran genom bryggorna och dess förankring samt dess skugg effekt, och från skador som kan uppstå vid förtöjning och lossning av småbåtar. Risk finns att en utglesning av bottenfloran sker och att växtsamhället försvinner på platsen. Då påverkan är lokal, och då det i närområdet finns lokaler där andelen blåstång är mycket högre än på den valda lokaliseringen av småbåtshamnen, samt att naturvärdena inom området bedöms som begränsade, bedöms de negativa konsekvenserna att bli måttliga.

Det intilliggande föreslagna kallbadhuset bedöms inte påverkas negativt av småbåtshamnen och eventuella utsläpp, då vattnet bedöms vara tillräckligt strömt. Kallbadhuset avses att utgå från en bryggkonstruktion och badning föreslås där djupet uppgår till ca 3-5 meter. Vid detta vattendjup bedöms ingen risk finnas för att negativa konsekvenser skall uppstå av de förorenade sedimenten.

Ca 200 meter norr om planområdet ligger Saltö badplats. Mellan aktuellt område och badplatsen går strandzonen ut i en tunga, bestående av en höjd med berg i dagen. Tungan skiljer platserna ifrån varandra, både visuellt och fysiskt. Avståndet samt att vattnet är strömt bedöms medför att badet inte påverkas av föreslagen småbåtshamn. För mer information se tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i angränsande gator samt inom fastigheten Sillen 3. Inom Sillen 2 finns ett f.d. industri-avloppsreningsverk till Saltö hamn som är nedlagt.

Inom den nordvästra delen av fastigheten Gäddan 3 finns en ledning för vatten och dagvatten. Denna ledning har tidigare gått till Fiskeriverket som tidigare fanns inom fastigheten Gäddan 5. I gällande plan utgör denna ledning ett u-område (ledningsområde).

Utmed gångvägen som går söder om fastigheten Gäddan 3 finns idag en vattenledning som fortsätter ut i vattnet. Vattenledningen försörjer Aspö och Hasslö.

Enligt den *"Regionala vattenförsörjningsplanen för Blekinge län"* (Länsstyrelsen 2019) finns risk för vattenbrist i hela Blekinge på längre sikt. För att trygga den långsiktiga dricksvattenförsörjningen krävs omsorgsfull planering. Karlskrona kommun arbetar kontinuerligt med att trygga vattentillgången, säkra dricksvattenkvaliteten och minska sårbarheten inom vattenförsörjningen.

För tillfället pågår arbete med att ta fram en ny översiktsplan för Karlskrona kommun. På sikt önskar kommunen öka antalet invånare i kommunen från dagens ca 66 000 invånare till 100 000 invånare (år 2050). Detta kommer att medföra att Karlskrona kommun behöver ett nytt vattenverk. Denna fråga studeras i arbetet med ny översiktsplan.

Planförslaget och konsekvenser

Det f.d. industrireningsverket föreslås rivas. Genom fastigheten Sillen 2 går en spillvattenledning som föreslås flyttas till Rökerivägen.

Vattenledningen till Aspö och Hasslö som ligger i anslutning till planerad småbåtshamn föreslås omlokaliseras något för att möjliggöra för en småbåtshamn.

Vatten och avloppsledningen i den norra delen av Sillen 2 föreslås omlokaliseras till gatan.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten-, avloppsledningar inom kvarteretsmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

Tekniska anläggningar för vatten och avlopp ska översvämningsskyddas (+ 3,0 meter i RH2000) för att anpassas till klimatförändringar, exempel ökade nederbördsmängder, översvämningrisker och höjt grundvatten.

U-området i den nordvästra delen av Gäddan 3 föreslås utgå då ledningen inte nyttjas längre.

En utbyggnad av ca 220 lägenheter inom planområdet bedöms vara möjligt då vatten- och avloppsverken har kapacitet för detta. Planområdet finns med i den nu gällande översiktsplanen varav området redan ingår i va-verkens kapacitet.

Krav finns idag på att fritidsbåtshamnar ska ha mottagningsanordningar för att kunna ta emot toalettavfall. Möjlighet finns dock att mindre hamnar kan samarbeta för att lösa detta. Tömning av toalettavfall för båtar finns idag centralt i Karlskrona på Hattholmen (kommunal anläggning) och på Dragsö (privat anläggning). I samband med utbyggnad småbåtshamnen vid Kilströmskaj (Saltö sund) finns även planer på att det ska finnas en

kommunal tömning av toalettavfall där. Frågan om småbåtshamnen inom planområdet ska ha en egen mottagningsanordning för att kunna ta emot toalettavfall eller ej får utredas vidare i samband med senare tillståndsprövning.

Planförslaget innebär ett mer effektivt utnyttjande av redan utbyggd teknisk försörjning.

Dagvatten

Nuläge

Dagvatten från planområdet infiltreras idag till viss del i marken eller leds avleds orenat till Danmarksfjärden.

Inom den nordvästra delen av fastigheten Gäddan 3 finns en privat ledning för vatten och dagvatten. Denna ledning har tidigare gått till Fiskeriverket. Ledningen utgör ett u-område i gällande detaljplan.

Planförslag och konsekvenser

Tekniska lösningar för dagvattenhanteringen behöver särskilt beaktas och anpassas till ökade nederbörds mängder och stigande havsvattennivåer. För att ge förslag på en långsiktigt hållbar dagvattenhantering i området har utredningen ”*Dagvattenhantering Gäddan 3 m.fl.*” (WSP 2019) tagits fram. Efter samrådet har dagvattenhanteringen studerats ytterligare och utredningen har vidareutvecklats.

Områden med sluttande topografi likt det aktuella planområdet är ofta en naturlig tillgång när det kommer till att avleda och omhänderta dagvatten.

Inom Sillen 2 och 3 föreslås stora delar av den totala fastighetensytan bebyggas. Dessa förutsättningar försvårar möjligheten att ordna interna dagvattenlösningar inom fastigheterna. Om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ändå förespråkas kan sådana lösningar integreras med den befintliga bebyggelsen inom fastigheterna, exempelvis genom att förse byggnaderna med gröna tak. Då marken kring fastigheterna Sillen 2 och 3 består av fyllnadsmassor är det högst osäkert vilken miljömässig verkan den naturliga infiltrationen får. Även om genomsläppligheten i området är goda bör detta utnyttjas sparsamt, just med tanke på osäkerheten av innehållet i massorna.

Markförhållandena på Gäddan 3 som består av urberg har inte samma miljömässiga osäkerheter, däremot är genomsläppligheten sämre. Den naturliga infiltrationen i området bör därför ses som ett komplement snarare än som en större helhetslösning för dagvattenhanteringen i området.

Inom Gäddan 3 bör fokus ligga på att ordna en säker och kontrollerad avledningsväg för dagvattnet. Även om de beräknade föroreningshalterna inte avviker i allt för hög grad från de aktuella riktvärdena bör åtgärder

ändå vidtas, framförallt gällande dagvatten från trafikerade ytor. Dessa typer av lösningar, exempelvis översilningsytor, har flera fördelar och kan utöver rening av dagvatten även bidra till trivsamt grönska i området.

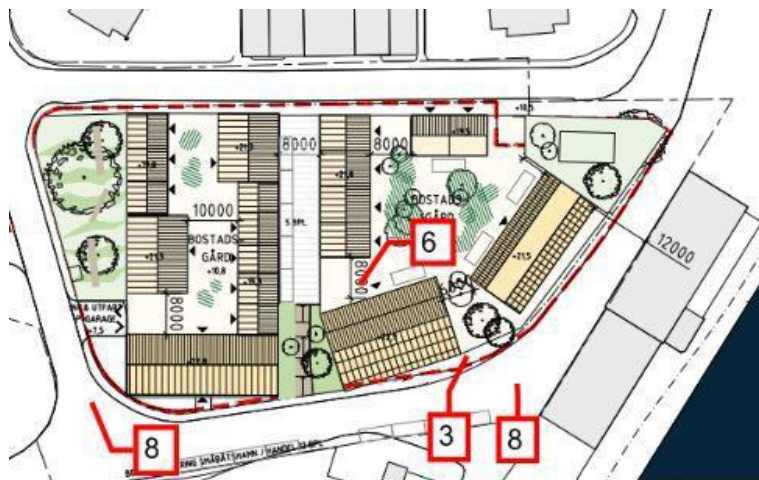
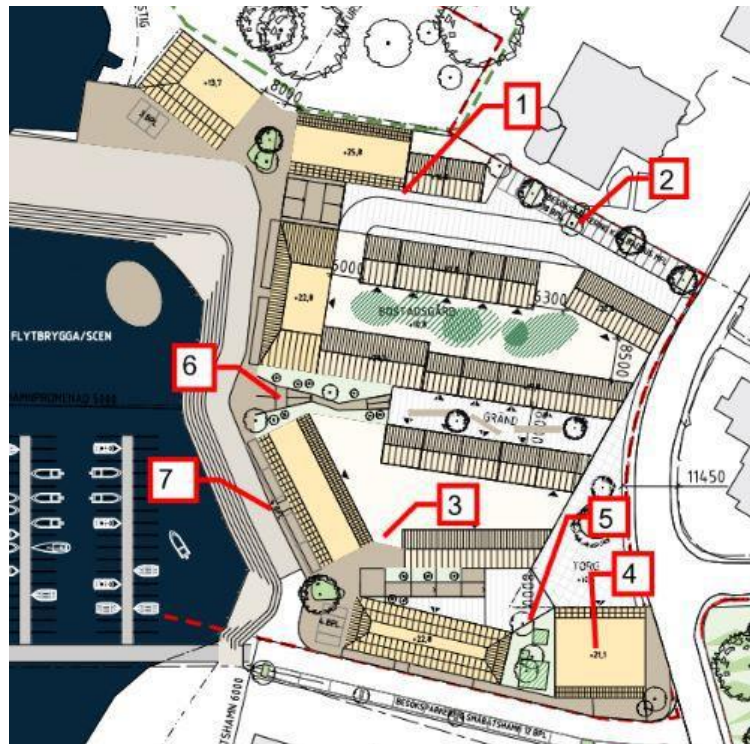


Bild 66-67. Förslag på dagvattenhantering inom planområdet. 3=Uppsamlingsdammar/raingardens, 6=Fördröjning/avledning vid trappor, 8=Anslutning befintligt dagvattennät.

Höjdsättningen av byggnader, gator och lågpunkter är viktigt, då speciellt med hänsyn taget till förhöjda havsnivå och för att ordna en långsiktigt hållbar dagvattenhantering för området.

Ytorna som är avsedda för omhändertagande av dagvatten föreslås tas om hand inom kvartersmark och allmän plats. Dagvatten ska ses om en resurs

som bidrar till gestaltningen av både allmän plats och kvartersmark. Dagvattenlösningarna har kompletterats i gestaltungsprinciperna för området.

Ett omhändertagande av dagvatten lokalt bidrar till att förbättra vattenkvaliteten i Danmarksfjärden vilket förbättrar möjligheterna att uppnå och bibehålla miljö kvalitetsnormerna för vatten.

El, tele, optik och uppvärmning

Nuläge

I planområdets närhet finns el, tele, optik och fjärrvärme. Inom fastigheten Sillen 2 finns en transformatorstation.

Planförslag och konsekvenser

Transformatorstationen inom fastigheten Sillen 2 föreslås ligga kvar i befintligt läge. En utbyggnad av planområdet medför att det även behövs ytterligare en transformatorstation. Den nya transformatorstationen föreslås placeras inom Sillen 3.

Plankartan reglerar ett minsta avstånd mellan transformatorstation och brännbart byggnadsdel eller brännbart upplag ska vara minst 5 meter.

Avfall

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen utbyggnad av planområdet kommer att medföra att avfall uppkommer inom fastigheten. Hanteringen av avfallet ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Affärsverken AB.

Miljörum bör samordnas och ligga i markplan där rimligt gångavstånd är ca 50 meter från port. Ytan för miljörum bör dimensioneras för full sortering, både hämtning av vanliga hushållsfraktioner, förpackningar och trycksaker.

Avfall från småbåtshamnen föreslås lösas i anslutning till småbåtshamnen.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Detaljplanen berör de barn, yngre som äldre, flickor som pojkar, som rör sig genom området. Idag rör sig barn framförallt på Utövägen och längs med grusvägen utmed vattnet.

Detaljplanen föreslås att trottoar tillkommer på båda sidor av Utövägen i samband med exploatering av området. Trottoar föreslås även längs med

Saltösundsvägen i anslutning till planområdet. Det befintliga stråket utmed vattnet bevaras och förstärks med bland annat publika funktioner så som kallbadhus och småbåtshamn. Även naturområdet utmed vattnet bibehållas. I övrigt tas inga miljöer i anspråk avsedda för barn och ungdomar.

Jämställdhet och mångfald

Planområdet föreslås utvecklas som ett funktionsblandat område där bostäder (ca 220 bostäder, lägenheter och radhus), arbetsplatser och service integreras vilket bidrar till en levande miljö. Hyresrätter skapar ett bra komplement till den villabebyggelse och de bostadsrätter som i dag dominerar på Saltö. Närheten mellan stadens olika funktioner, såsom bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha goda förutsättningar att få ihop ett fungerande vardagsliv. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetssynpunkt. Stadsplaneringen ska främja god tillgänglighet för alla. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar.

En blandad bebyggelsestruktur där olika funktioner som bostäder, arbetsplatser och service är integrerade med varandra är tillgängliga och bidrar därför till befolkade gaturum och platser. Bostäder utmed gångstråk så som kajstråket utmed vattnet sund bidrar till en ökad trygghet längs med gångvägarna. Även belysning av den nya stadsdelen är viktigt för att skapa en ökad trygghet. En blandning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer i en stadsdel skapar möjlighet att bo kvar i ett område, även om kraven och behoven på en förändras.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet ligger i närheten av ett väl utbyggt gång- och cykelnät i stadsbygden med närhet till offentlig och kommersiell service.

Detaljplanen skapar förutsättningar för bostäder, centrum, vård och kontor vilket kommer att öka antalet människor som uppehåller sig inom området under fler tider på dygnet än idag. För att skapa trygga och trivsamma miljöer inom planområdet bör särskild vikt läggas vid utformning av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir attraktiva, tillgängliga och trygga. Ett rikt socialt liv i området under en större del av dygnet skapar trygghet och säkerhet och verkar även brottsförebyggande.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Yrkesfiske

Nuläge

Fiskehamnen på södra Saltö är utpekad som landningshamn för fiske och omfattas av riksintresse för yrkesfisket (3 kap 5 § miljöbalken). Planområdet gränsar till Saltö hamn.

I fördjupning av Översiktsplan för skärgården från 2014 föreslås att södra Saltö utvecklas så att nuvarande fiskehamn till viss del kompletteras med andra stadsfunktioner. Riksintresset för yrkesfisket behöver därför definieras så att de olika intressena kan samverka utan att konflikt uppstår. Boende och stadsutveckling föreslås ske uppe på höjden och längs västra stranden, medan södra uddens bibehålls för fiskets intressen.

Funktioner som är viktiga för fiskehamnen är bland annat transporter och transportvägar, lagring av fisk och fiskprodukter, lossningskaj, förtöjningskaj och isverk.

Saltö fiskhamn nås idag via Infartsleden, Borgmästarekajen, Björkholmskajen och slutligen Saltösundsvägen. Framkomligheten till Saltö fiskhamn bedöms som god.

Inom Saltö fiskhamn finns en förtöjningskaj och en lossningskaj. I hamnen finns ett antal byggnader kopplade till fiskenäringen bland annat för lagring av fisk även om det mesta idag går direkt i väg på lastbil. I hamnen finns även anläggningar för fisksortering samt ett isverk för kylning av fisk för vidare transporter. Isverket ägs av Karlskrona kommun.

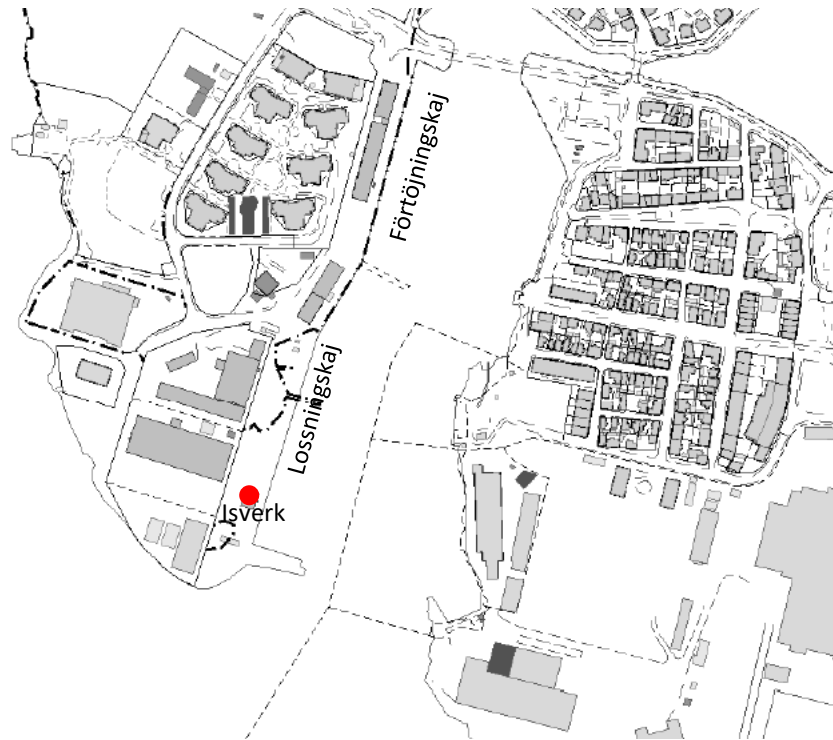


Bild 68. Saltöfiskhamn med lossningskaj, förtöjningskaj och isverk.

Planförslaget och konsekvenser

Ny föreslagen byggelse inom planområdet medför att bostadsbebyggelse lokaliseras närmare Saltö fiskhamn än i dagsläget. För att detta ska vara möjligt är det viktigt att riksintresset för fisket inte påverkas negativt och att detaljplanen tar hänsyn till riksintresset.

Infart till ny föreslagen bebyggelse inom planområdet föreslås ske via Utövägen eller Saltösundsvägen. En viss trafikökning kommer därmed att ske på Saltösundsvägen. I samband med detaljplanen för Gäddan 3 m.fl. föreslås att en trottoar tillkommer söder om fastigheterna Sillen 2 och 3 utmed Saltösundsvägen. Vägbredden föreslås bibehållas till dagens 7 meter för att bibehålla en fortsatt god framkomlighet till fiskhamnen. Vägen bedöms tåla den trafikökningen som planförslaget medför, se mer under avsnittet trafik.

För att undersöka hur mycket buller som fiskehamnen alstrar har utredningen *"Bullermätningar Sillen och Gäddan"* (WSP 2019), tagits fram. Utredningen har jämfört värden med Naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller. Bullerutredningen har mätt ljudet från viktiga funktioner i hamnen så som isverket, fiskebåt i drift vid kaj mm. Enligt utredningen uppfylls bullerkraven dagtid och nattetid. Ny föreslagen bebyggelse inom planområdet bedöms därmed inte påverka den pågående verksamheten i hamnen utan bebyggelsen bedöms som förenlig med hamnen. Se mer under avsnittet buller.

I anslutning till Saltö fiskhamn finns en kylanläggning med ammoniak vilken är knuten till fiskehamnen och fiskeindustrin. För att utreda hur ett bevarande av kylanläggningen är förenlig med planerade bostäder har

utredningen "Riskanalys för Gäddan 3, Sillen 2 och 3" (WSP (2017) tagits fram. Utredningen föreslår ett antal riskreducerande åtgärder för planområdet som är kopplat till ventilationen vilket plankartan säkerställer. På sikt kan även andra tekniker nyttjas om de bidrar till samma skydd. Ny föreslagen bebyggelse bedöms därmed vara förenlig med verksamheten i hamnen och inte påverka riksintressets behov av ett isverk.

Inom planområdet föreslås en småbåtshamn. Småbåtshamnen kommer att medföra att det blir en ökad båttrafik i området kring södra Saltös västra sida. Den största delen av båttrafiken bedöms ha skärgården som målpunkt. Småbåtshamnen kan dock medföra att det blir ytterligare trafik i Saltösund men småbåtshamnen kan även medföra att det blir minskad båttrafik i sundet då fler väljer att omlokalisera sina båtar till Saltö i stället för Borgmästarefjärden. En något ökad båttrafik i Saltösund bedöms dock förenligt med riksintresset. Vad Karlskrona kommun känner till så utgör detta ingen konflikt i dagsläget. Ingen påverkan bedöms på vare sig lossningshamnen eller förtöjningshamnen.

Föreslagen småbåtshamn bedöms inte påverka riksintresseområdet för yrkesfisket, då planområdet inte ligger i direkt anslutning till Saltö fiskehamn. Totalt föreslås det bryggor med ca 100 båtplatser för småbåtar. Då småbåtshamnen är avsedd för fritidstrafik, är perioden begränsad för användandet till ca 4 månader om året (maj-aug). Andelen båtar bedöms inte vara så stor att de kommer att inverka negativt på båttrafiken i Saltö sund. Vattenområdet i Saltösund är också väldigt öppet, och det är ca 1 500 meter till närmaste öar, vilket gör att det finns god plats i Saltö sund. Båttrafiken från den planerade småbåtshamnen bedöms inte heller vara i den storleksordning att den inverkar negativt och begränsar på båttrafiken för yrkesfisket i Saltö fiskhamn.

Byggelsen inom Sillen 2 föreslås ske uppe på platån som ligger ca 10 meter högre än hamnen och Saltösundsvägen. Detta för att öka avståndet mellan trafiken till hamnen och ny bebyggelse.

Det bedöms inte finnas risk för problem med lukt från hamnen med tanke på förhärskande vindriktning samt att planområdet ligger inom ett väl ventilerat läge.

Samtliga funktioner som idag finns inom fiskhamnen kvarstår även vid en utbyggnad enligt planförslaget. Sammantaget bedöms riksintresset för yrkesfisket ha fortsatta goda utvecklingsmöjligheter och ny föreslagen bebyggelse bedöms inte ha någon avsevärd påverkan på riksintresset.

Totalförsvaret

Stora delar av Blekinge omfattas av riksintresseområde för totalförsvaret (miljöbalken 3 kap 9 §). Detaljplanen berör främst försvarsmaktens stoppområde för höga objekt inom flygfältet samt influensområdet för luftrummet runt Ronneby flygplats (F17). Även influensområdet runt försvarsmaktens väderradar berörs (dock inte stoppområdet) samt

totalförsvarets sjöövningssområde. Riksintresset bedöms inte påverkas av detaljplanens förslagna bebyggelse.

Planområdet ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ronneby flygplats där höga byggnader och objekt kan riskera att påverka luftfarten negativt. Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter och därmed ska en flyghinderanalys (lokaliseringsbedömning) eller en begäran om CNS-analys. Före byggstart ska även en flyghinderanmälan skickas till Försvarsmakten. Efter samrådet har en CNS-analys skickats till Luftfartsverket. Enligt Luftfartsverkets svar daterat den 2019-10-13 har de inget att erinra mot föreslagen bebyggelse.

Kulturmiljö

Saltö gränsar till Trossö som utgör riksintresse för kulturmiljövården, Karlskrona stad med befästningar. Planområdet gränsar även till buffertzonen för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona. För dess eventuella påverkan på riksintresset och världsarvet se avsnittet kulturmiljö.

Trossö omfattas av riksintresse för kulturmiljövård ”Karlskrona stad och befästningar” (miljöbalken 3 kap 6 §). Värdena består i residensstadens stadsplan, dess välbevarade bebyggelse med den låga stadssiluetten samt örlogsvarvet och de omfattande befästningsverken. I riksintressebeskrivningen anges följande motivering och uttryck för riksintresset:

Motivering: ”Residensstad och svenska flottans huvudstation sedan 1680-talet med ursprunglig stadsplan, unika bevarade barockdrag och monumental torgarkitektur med två barockkyrkor”.

Uttryck: ”Örlogsvarvet och omfattande befästningsverk leder sitt ursprung till anläggningstiden. Välbevarad 1700- och 1800-talsbebyggelse på Björkholmen och Trossö. Staden med huvudsaklig trähusbebyggelse har en karaktäristisk, medvetet låg silhuett som ännu är präglad av kyrkorna och den kuperade terrängen.”

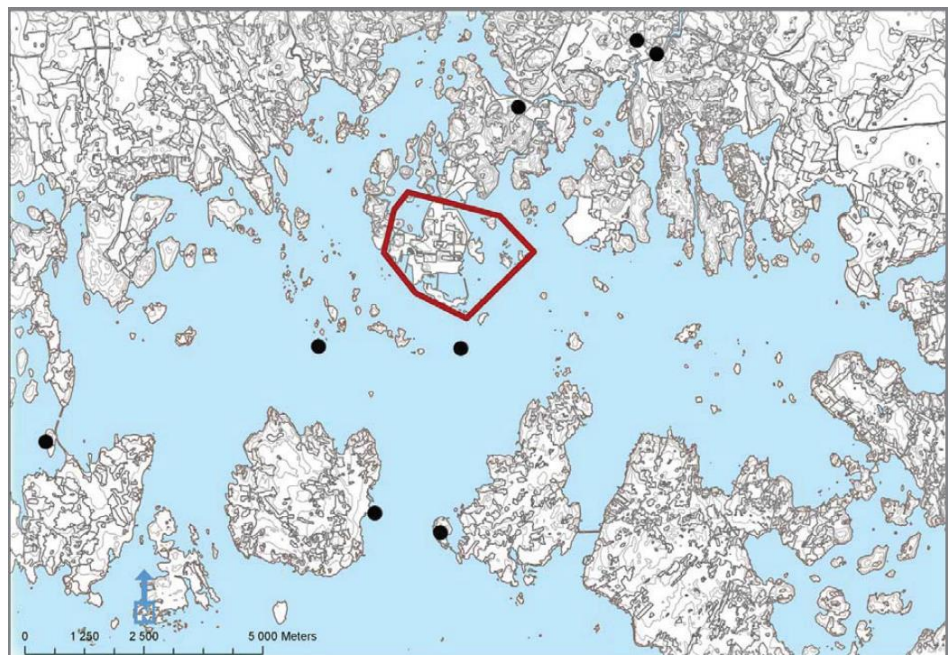


Bild 69. Karta över riksintresse för kulturmiljövården K15 "Karlskrona stad och befästningar". Riksintresseområdets avgränsning i röd kontur. Punkterna visar Karlskrona stads befästningar.

Planförslag och konsekvenser

För beskrivning av kulturmiljön och bedömning av påverkan på riksintresset se avsnittet kulturmiljö.

Kommunöverskridande frågor

Planen omfattar inte några kommunöverskridande frågor.

Strandskydd

Område för upphävande

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Enligt miljöbalken återinträder dock strandskyddsbestämmelser då gällande detaljplan upphör att gälla och ersätts med en ny. Ett nytt beslut om upphävande av strandskyddet krävs vid beslut om antagande av detaljplanen.

Hela fastigheterna Gäddan 3 och Sillen 2 samt delar av fastigheten Sillen 3 omfattas av strandskydd vid ett återinträdande.

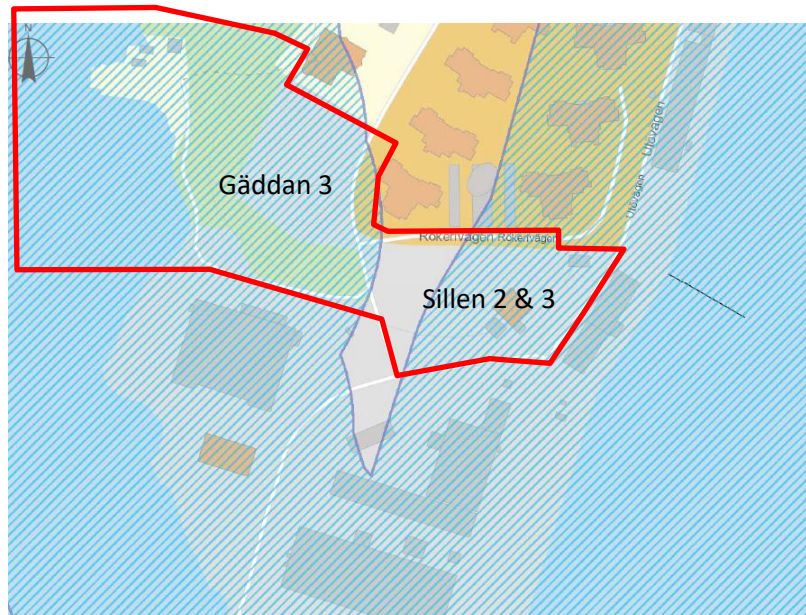


Bild 70. Nästan hela planområdet som omfattas av strandskydd vid ett återinträdande (skrafferad yta).

Strandskyddets syfte

Strandskyddet gäller vid havet, vid insjöar och vattendrag. Skyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid

normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt miljöbalken 7 kap § 13.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det framför allt punkt 1 och 5 som åberopas för landområdet och punkt 3 för vattenområdet. Området;

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
3. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
4. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Motivering till upphävande av strandskydd

Strandskyddets syfte är idag påverkat då området är ianspråktaget för vägar, parkering, brygga mm. Landområdet har delvis redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Att tillgodose kommunens behov av tätortsutveckling och service utgör ett allmänt intresse. Det är angeläget att nya bostäder och service etableras i anslutning till befintliga bostadsområden, infrastruktur och rekreationsområden. I Karlskrona kommuns centrala delar råder en stor efterfrågan på lägenheter och det saknas i dagsläget planlagd mark för dessa ändamål.

Vattenområdet behövs för en anläggning, småbåtshamn, som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området. Gällande plan medger hamn.

Allmänhetens tillträde till strandområdet säkerställs genom ett kajstråk (ca 8 meter bred) som utgör en fri passage utmed vattnet. Området planläggs för allmän plats torg och allmän plats gata, kaj.

Enligt den nu gällande detaljplanen omfattas hela Gäddan 3 av kvartersmark. Området utmed vattnet ska vara tillgängligt för allmänheten

genom planbestämmelsen x, dvs marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Gångstråket är 5 meter brett.

Genom den nu föreslagna detaljplanen planläggs området utmed vattnet som allmän plats, 12-60 meter brett. Ett genomförande av detaljplanen bedöms öka allmänhetens tillträde till strandområdet. Den värdefulla natur i norr planläggs som allmän plats natur till skillnad från dagens detaljplan som medger kvartersmark utan något skydd för naturmarken. Detta för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Strandskyddet föreslås upphävas för allmän plats gata, kvartersmarken och vattenområde småbåtshamn. För allmän plats, natur och vattenområde föreslås att strandskyddet bibehålls.

Upphävandet görs genom en administrativ bestämmelse på plankartan, a_1 , a_2 och a_3 , - *strandskyddet är upphävt inom GATA och TORG, allmän plats, inom B, BKC2, BCDK, E1 och R1C1, kvartersmark och inom W1, vattenområde.*

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Nuläge

Enligt Karlskrona kommuns översiktliga bullerkartering för stadsbygden (från 2014) ligger bullernivåerna inom planområdet i dagsläget mellan 40-55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

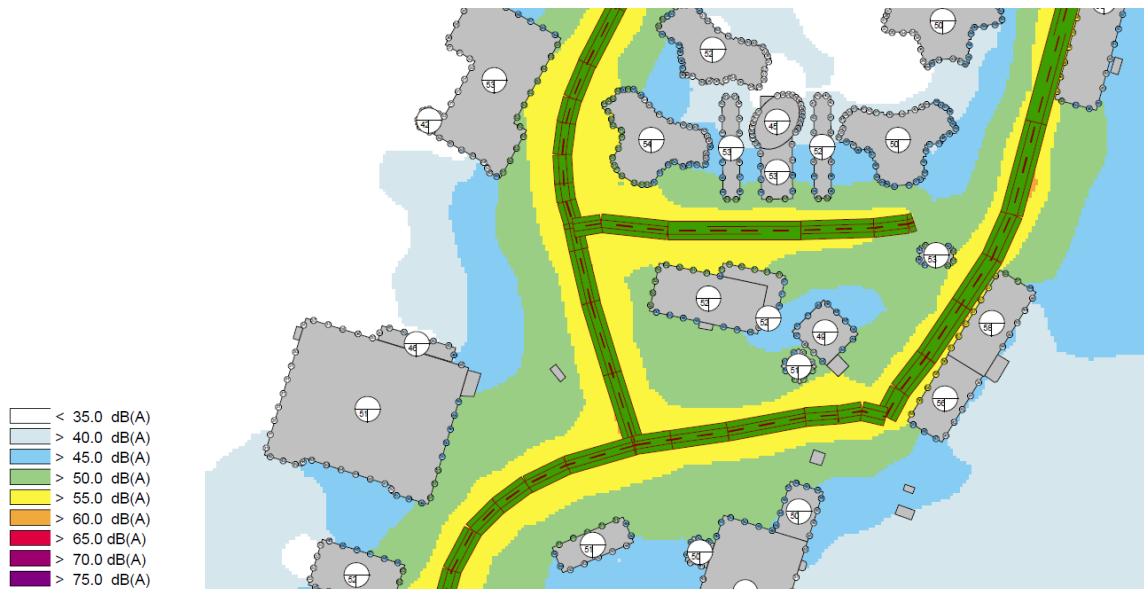


Bild 71. Utdrag ur Karlskrona kommuns bullerkartering över stadsbygden från 2014 visar att bullernivåerna inom planområdet varierar mellan 40-55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande, som trädde i kraft den 1 juni 2015 samt reviderades den 1 juli 2017, innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostäder om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot. Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dB(A) i bostadsrum.

Planförslaget och konsekvenser

Enligt Karlskrona kommuns bullerkartering, framtidsscenario 2030, föreslås de nya byggnaderna placeras inom blå- (under 50 dBA) och grönzonen (under 55 dBA).



Bild 72. Utdrag ur bullerberäkning över Karlskrona stadsbygd från 2014 vid ett framtidsscenario år 2030 som visar att bullernivåerna för södra Saltö varierar mellan 40-55 dB(A) ekvivalent nivå.

En kompletterande trafikbullerutredning har utförts för planområdet, "Bullerutredning Gäddan 3, Sillen 2 och 3" (WSP 2018). Bullervärdena har beräknats för Utövägen och Saltösundsvägen med förväntade trafikmängder för år 2040. Beräkningar har även gjorts för att se hur nära Utövägen och Saltösundsvägen som ny bebyggelse kan placeras ur bullersynpunkt med trafik för år 2040.

De genomförda bullerberäkningarna visar att riktvärdet för ekvivalentnivå utomhus vid fasad underskrids även om bebyggelsen placeras i direkt anslutning till gatan för Utövägen med trafiken för år 2040. För Saltösundsvägen krävs ett avstånd på minst 5 meter från vägmitt till ny planerad bebyggelse för att riktvärdet för ekvivalentnivå utomhus vid fasad ska underskridas med trafiken för år 2040. Detta uppfylls då både trottoar och kanstensparkering föreslås utmed Saltösundsvägen.

För att uppnå riktvärdet om 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad krävs ett avstånd från Utövägen på ca 20 meter från vägmitt och från Saltösundsvägen ca 25 meter från vägmitt. För att säkerställa att riktvärdet uppfylls behöver det finnas möjlighet att anordna uteplats på ett sådant avstånd alternativt avskärmat från gatan.

Plankartan reglerar att minst en balkong/ uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att det uppfyller gällande riktvärden för buller.

Industri- och verksamhetsbuller

Nuläge

Trafiken till hamn- och industriområdet på Saltö liksom verksamheterna med fiskhantering, lassning och lossning etc. alstrar buller. Lossning av fisk sker i den södra delen av hamnen i anslutning till isverket. Efter lossning flyttar båtarna till den norra delen av hamnen. Externt industribuller kommer framförallt från närbelägna industriers fläktanläggningar.

Buller från industriverksamheten inklusive transporter inom verksamhetsområdet vid bostäder omfattas av följande riktvärden:

	L _{eq} dag (06–18)	L _{eq} kväll (18–22)	L _{eq} natt (22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar L _{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljud-dämpad sida finns och att byggnaderna bullerpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

*För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell 2.

Bild 73. Riktvärden enligt Boverkets allmänna råd som bör gälla vid planläggning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller.

Planförslaget och konsekvenser

För att ta reda på hur mycket som angränsande industriområde samt Saltö hamn bullrar har utredningen ”*Bullermätningar Sillen och Gäddan*” (WSP 2019) tagits fram. Utredningen har jämfört värden med Naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller. Efter samrådet har utredningen externbuller kompletterats med ytterligare en mätning med en loggande mätare för att undersöka bullret dagtid, kvällstid och nattetid. I utredningen ingår både övervakade och oövervakade mätningar.

Efter granskningen har även en industribullerberäkning tagits fram för planområdet ”*Industribuller för Gäddan och Sillen*” (WSP 2020). Beräkningar visar att byggnader i sydöst får överskridande av riktvärdet kvällstid/nattetid. Vid resterande byggnader i den planerade detaljplanen beräknas ljudnivåer bli under gällande riktvärden.

Konsekvensen blir att hela området Gäddan 3 kan anses vara i zon A (se bild 73). Några av husen i området Sillen 2-3 hamnar i zon B. Det innebär att lägenheterna i Sillen 2-3 behöver planeras med tillgång till luddämpad sida enligt gällande riktvärden. Minst hälften av bostadsrummen ska då ha tillgång till den luddämpade sidan.

Plankartan reglerar att hälften av bostadsrummen ska vara orienterade mot en bullerdämpad sida om bullernivåerna överstiger gällande riktvärden vid fasad för tre byggnader inom Sillen.

Plankartan reglerar även att minst en balkong/ uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att det upp fyller gällande riktvärden för buller.

Markföreningar

Nuläge

Markundersökningar som har genomförts inom fastigheten Gäddan 3 mellan åren 2005-2007 (WSP 2006/2007) samt 2017-2019 visar att fastigheten innehåller markföreningar. Fastighetens historik utreddes 2006 och det gjordes då även en ansvarsutredning (WSP, 2006).

Från 1960-talet fram till 1992 användes fastigheten Gäddan 3 för livsmedelstillverkning i form av fiskrökteri (ca 1965-1972), fiskfilettering (ca 1972-1974) samt produktion av färdigmat (ca 1974-1992). Mellan 1992-2005 bedrevs gjuteriverksamhet inom fastigheten platsen. Efter detta har det varit kontor i huvudbyggnaden fram tills att den revs 2013-2015.

Fastigheten Gäddan 3 har fyllts ut i omgångar, troligen första gången i samband med exploateringen 1965. En mindre utfyllnad bedömdes ha skett mellan 1969 och 1973, samt mer omfattande utfyllnad mellan 1993-2005. Påträffade föreningar bedömdes härstamma från de utfyllnader som genomförts mellan 1993-2005. Lokalt påträffades mycket höga kopparhalter. Även bly, nickel, zink, kvicksilver, PAH'er och alifater har påträffats i halter som överstiger framtagna platsspecifika riktvärden.

Byggnaderna inom fastigheten Sillen 2 är ännu inte helt rivna. Kvarvarande byggnad innehåll tidigare Saltö industriavloppsreningsverk, som uppfördes i början av 1970-talet. Enligt bygglovsritningarna ligger byggnaden på berg. I den nordöstra delen av fastigheten ligger en transformatorstation. Enligt uppgifter framtagning i tidigare genomförd historisk inventering har PCB-olja inte använts.

Byggnaden inom Sillen 3, som revs 2014, uppfördes i slutet av 1940-talet och innehåll då en torskmjölsfabrik. Enligt uppgifter från tidigare historisk inventering har byggnaden använts av flera efterföljande verksamheter, bland annat båtföretag, lager (VVS) samt tryckeri. Tryckeriet har bedrivits i modern tid (2000- mitten av 00-talet) med slutna processer. Därför bedöms risken för föreningar från denna verksamhet vara begränsad. Vid inventeringen noterades en oljecistern ovan mark söder om byggnaden.

På Sillen 2 och 3 påträffades vid undersökningarna en plats med halter av barium, bly, koppar, zink, kvicksilver och PCB som kraftigt överstiger framtagna platsspecifika riktvärden (PSRV). Området i övrigt är förorenat av barium i halter som överstiger PSRV.

Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark är uppdelade i två typer av markanvändning, känslig mark (KM) och mindre känslig mark (MKM). KM innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning och att grundvattnet skyddas. Marken ska t.ex. kunna användas till bostäder, förskola och odling. Grundvattnet inom området kan användas till dricksvatten. De exponerade grupperna antas vara barn,

riskbedömningar som gjorts, hur saneringen ska genomföras samt vilka skyddsåtgärder som ska vidtas.

Startbesked får inte ges för en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän avhjälpande av markförorening har kommit till stånd. Detta säkerställs med planbestämmelse på plankartan.

En sanering av marken inom planområdet medför att människor inte riskerar att exponeras för föroreningarna i en omfattning som innebär risker för människors hälsa. En sanering kommer även att innebära en minskning av utläckage av föroreningar till havet som är en del av vattenförekomsten Danmarksfjärden.

Föroreningar i sediment

Nuläge

Efter samrådet har utredning ”Kompletterande miljöteknisk undersökning av mark och sediment”, Gäddan 3, Sillen 2 & 3 (WSP 2018) tagits fram. Prover har tagits i 6 punkter och analyserades med avseende på de vanligast förekommande föroreningarna. De uppmätta halterna av bl.a. metaller och PAH:er bedömdes motsvara ”mycket hög halt” eller ”mycket stor avvikelse” i 3 av 6 provpunkter. I övriga provpunkter påträffades flera ämnen i halter över ”hög halt” eller ”stor avvikelse”. Figur 3 visar provpunkternas placering samt påträffade halter i jämförelse med SGU:s tillståndsklassning samt Naturvårdsverkets rapport 4914, avvikelser från jämförvärde.

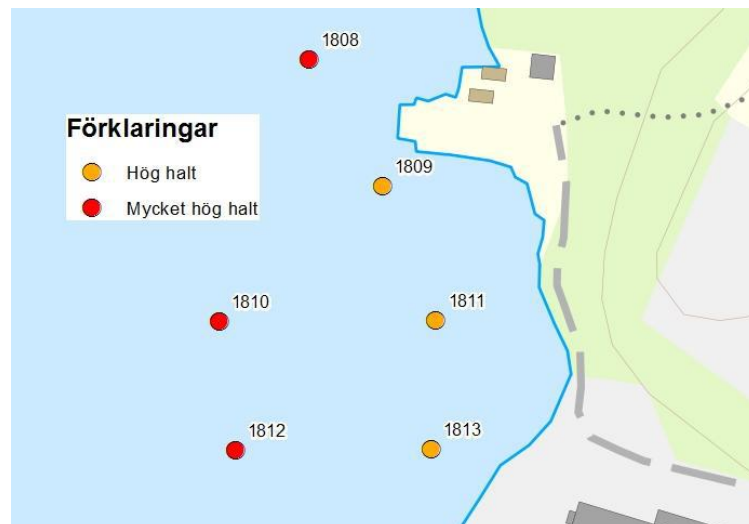


Bild 75. Provtagningspunkter och föroreningssituationen för sedimenten.

Planförslaget och konsekvenser

Detaljplanen föreslår ett kallbadhus öster om befintlig brygga samt en småbåtshamn.

Föroreningarna är sannolikt hårt bundna till sedimenten och att inget bad förväntas ske från strandkanten. Vattendjupet där kallbadhuset planeras är

dessutom stort vilket gör att direktexponering för sediment är mindre troligt.

Efter samrådet har planhandlingarna även kompletterats med utredningen *"Hälsoriskbedömning för sedimenten"* (WSP 2019). Utredningen innehåller en riskbedömning, effektanalys och riskkaraktisering. Slutsatsen enligt utredningen är att föroreningarna i sedimenten inte innebär några oacceptabla hälsorisker risker för bad på platsen i enlighet med den föreslagna detaljplanen.

Grumling vid arbete i vatten på den aktuella platsen kommer enligt utredningen troligen inte att påverka omgivningen med högre halter än vad som redan finns där. Att anlägga småbåtshamnen kommer att kräva anmälan eller tillstånd om vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken beroende på om ytan är större än 3 000 m² eller ej. I tillståndsprövningen kommer frågan om förorenade sediment och eventuella försiktighetsmått med anledning av dem att utredas närmare.

Radon

Nuläge

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

Planförslaget och konsekvenser

Ny bebyggelse skall uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon.

Farlig verksamhet

Nuläge

Södra Saltö ingår i riksintresse för yrkesfiske och området är planlagt för hamnverksamhet. Fiskhamnen utgör en tillståndspliktig verksamhet och i anslutningen till hamnen finns en kylanläggning med ammoniak vilken är knuten till fiskehamnen och fiskeindustrin. Anläggningen är klassade som farlig verksamhet enligt lagen om skydd mot olyckor (LSO). Boverket rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter för kylanläggningar.

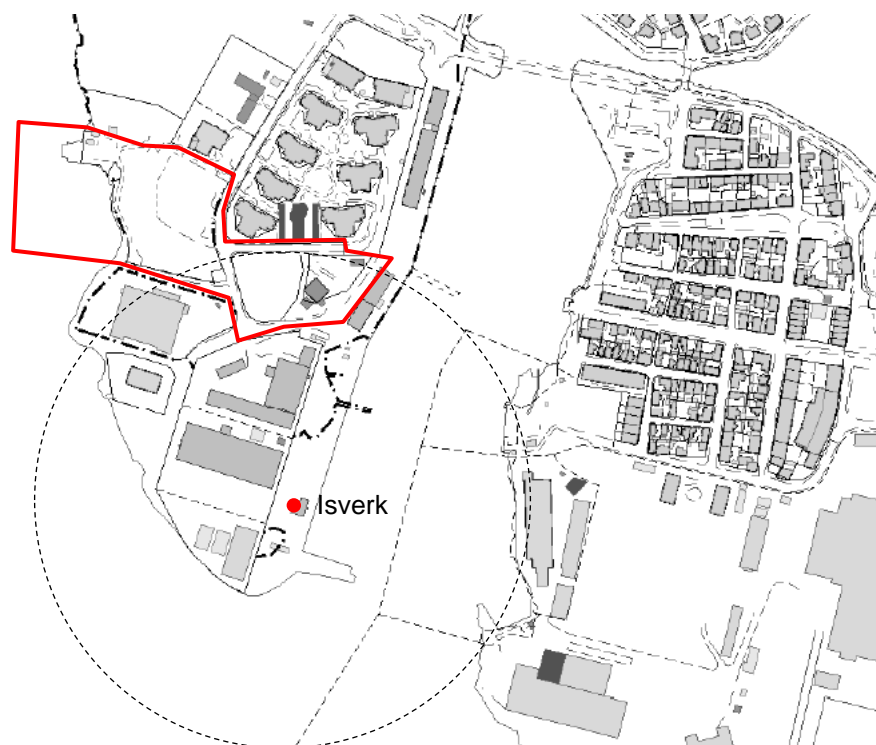


Bild 76. Rekommenderade skyddsavstånd på 200 meter i förhållande till planområdet (röd streckad kontur).

Planförslag och konsekvenser

Avståndet mellan kylanläggningen och planerad bostadsbebyggelse inom Sillen 2 och 3 är som kortast ca 150 meter. Ny föreslagen bebyggelse ligger därmed på ett kortare avstånd än Boverkets rekommenderade skyddsavstånd på 200 meter.

För att utreda planområdets lämplighet med planerad markanvändning utifrån riskpåverkan har utredningen *"Riskanalys för Gäddan 3, Sillen 2 och 3"* (WSP (2017) tagits fram. Utredningen föreslår ett antal riskreducerande åtgärder:

- De känsliga verksamheter som planeras inom planområdet, såsom t.ex. vård, samlingslokaler etc., placeras inom fastigheten Gäddan 3, så långt från Isverket som möjligt.
- Planbestämmelse om störningsskydd tillförs att friskluftsintagen ska placeras på taket och med riktning och placering bort från riskkällan.
- I flerbostadshus inom fastigheterna Sillen 2 & 3 ska avstängning av central ventilation ske per automatik vid aktiverat gaslarm inom Isverket (högnivåalarm). Manuell nödavstängningsmöjlighet ska finnas som komplement till automatiken.

- I bebyggelse inom fastigheten Gäddan 3 rekommenderas att ventilationen utförs med manuell nödavstängningsmöjlighet så att boende och verksamhetsutövare vid t.ex. ett VMA (viktigt meddelande till allmänheten) kan stänga ventilationsdon (samt dörrar och fönster). Om central ventilation nyttjas bör denna förses med central nödavstängningsmöjlighet, alternativt automatisk avstängning i likhet med Sillen 2 & 3.

Åtgärderna säkerställs genom planbestämmelser i plankartan. Efter samrådet har antalet planbestämmelser kopplat till riskutredningen utökats enligt ovan. Efter samrådet har markanvändningen vård även utgått inom fastigheterna Sillen 2 och 3. Markanvändningen centrum har även specificerats så att det inte omfattas av samlingslokaler. Detta med anledning av skyddsavståndet till isverket och möjligheten till utrymning.

Elektromagnetisk strålning

Nuläge

Inom fastigheten Sillen 2 finns en transformatorstation.

Planförslag och konsekvenser

Befintlig transformatorstation inom Sillen 2 bibehålls samt kompletteras med en ny transformatorstation inom Sillen 3.

Plankartan reglerar ett minsta avstånd mellan transformatorstation och brännbart byggnadsdel eller brännbart upplag ska vara minst 5 meter. Enligt information från Strålsäkerhetsmyndigeten avtar strålningen snabbt med avståndet från transformatorstationer. På några meters avstånd finns mycket låg exponering för magnetfält.

Risker

Risk för högt vattenstånd

Nuläge

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +1,5 meter utmed vattnet till +10,5 meter över medelvattennivån vid Utövägen.

Länsstyrelsen har tagit fram riktlinjer för byggnation i låglänta områden. Riktlinjerna baserar sig på SMHIs analys av extrema vattenstånd i Blekinge – nutid, år 2050 och år 2100. Riktlinjerna ger underlag om vilka risknivåer som länsstyrelsen utgår ifrån vid bedömning av lämplighet för olika typer av byggnationer. För bostäder och vård anger länsstyrelsens riktlinjer säkerhetsnivån + 3,0 meter (RH2000) och för centrum och kontor + 2,5 meter med år 2100 som planeringshorisont.

Planförslag och konsekvenser

En utveckling av planområdet behöver ta hänsyn till stigande havsvattennivåer och därmed höjt grundvatten. Ny bebyggelse föreslås inom planområdet, som med dagens höjdsättning, innebär en risk för översvämning under planerad användningstid med planeringshorisonten år 2100. Genom föreslagna förändringar kommer marken att höjas och teknisk infrastruktur att säkras. Anledningen till att Karlskrona kommun vill förtäta området är att det är långsiktigt hållbart. En utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö där stora investeringar redan gjorts vad gäller infrastrukturen. Detta medför ett effektivt markutnyttjande samt effektivare användning av befintlig infrastruktur.

Plankartan reglerar att byggnader ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,0 meter inte skadar byggnaden. Planen har utformats i syfte att stämma överens med länsstyrelsens förslag till riktlinjer kring olika risknivåer för olika typer av byggnationer. För området har olika funktioner i bebyggelsen delats in i olika risknivåer där lokaler för t.ex. kontor, handel och service samt entréer till bostäder generellt tillåts ligga i nivå med gatan medan första bostadsplanet ska ligga högre med hänsyn till risk för framtida översvämningar. De lägsta byggnadsdelarna föreslås byggas täta, d.v.s. med en konstruktion som klarar en översvämning. Kajen föreslås på höjas till +2,5 meter över medelvattennivån.

Förutom stigande havsvattennivåer behöver området även klara av en ökad nederbörd. Tekniska lösningar för dagvattenhanteringen samt vatten och avloppsledningarna behöver särskilt beaktas och anpassas till ökade nederbörds mängder och stigande havsvattennivåer. Se mer under avsnitten vatten och avlopp samt dagvatten.

Med föreslagna åtgärder bedöms den nya bebyggelsen inom planområdet anpassas för stigande havsvattennivåer.

Ras och skred

Området närmast vattnet är utpekade akksamhetsområde för skred, samt stora delar av strandlinjen som bedömts känslig för erosion (hög eroderbarhet). Se mer under avsnittet geoteknik.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Nuläge

För att skydda människors hälsa finns nationella miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts. Miljökvalitetsnormer 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. Föroreningskällor är vägtrafik, energiproduktion och industrier.

Karlskrona kommun har genomfört mätningar av luftkvaliteten avseende partiklar på Norra Smedjegatan på Trossö under perioden 2012-2013. Platsen för mätaren valdes pga. ett slutet gaturum med relativt höga trafikflöden. Resultatet från mätningarna visar att miljö kvalitetsnormen för medelvärdeshalterna inte överskred miljö kvalitetsnormerna för årsmedelvärde i Blekinge län. Periodmedelvärdena låg under miljö kvalitetsnormerna (MKN), övre (ÖUT) och nedre utvärderingströsklarna (NUT) samt miljö målets preciseringar för PM 10.

I allmänhet är partikelhalterna för utomhusluft låga i centrala Karlskrona. Årsmedelvärdet väntas dessutom sjunka fram till år 2030 pga. minskad intransport från långväga källor. I samband med framtagande av detaljplanen för Pottholmen etapp 1 (2014) beräknades partikelhalten för Infartsleden som är den mest trafikerade gatan på Trossö med ca 38 000 fordon/ dygn. Utredningen visade att miljö kvalitetsnormen inte överskreds vid en planhorisont för år 2030 däremot fanns risk för överskridande av nedre utvärderingströskel.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet föreslås bebyggas med en kvartersstruktur som delvis omges av vegetation. Den dominerade vindriktningen i Karlskrona är sydväst och planområdet ligger i ett vindutsatt område med ett öppet vattenområde i väster.

Till år 2040 bedöms trafiken med ett utbyggt planförslag öka till 960 fordon/dygn på Utövägen och till 1070 fordon/dygn på Saltösundsvägen. Andelen tung trafik bedöms kvarstå.

Tillkommande emissioner utifrån föreslagen bebyggelse bedöms som små. Planområdets vindutsatta läge, låga trafikflöden och hastighet i anslutning till planområdet bedöms medföra låga halter av partiklar. Planområdets centrala läge med god kollektivtrafik samt ett utvecklat gång- och cykelnät minskar även behovet av bil, vilket minskar partikelhalterna.

Vattenkvalitet

Nuläge

Planområdet gränsar till Danmarksfjärden som är en av Karlskronas ytvattenförekomster som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen på ytvattenförekomsten är i dag måttlig och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen god ekologisk status till år 2021 bedöms som omöjlig. En tidsfrist har beslutats till år 2027 för att uppnå denna status. Miljö kvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus är god kemisk status med undantag för bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilver (över allt överskridande ämnen). Det är okänt om miljö kvalitetsnormen uppfylls.

Planförslag och konsekvenser

Ett omhändertagande av dagvatten och en sanering av marken bidrar till att förbättra kvaliteten på ytvattenförekomsten.

Miljömål

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

De nationella miljö kvalitetsmål som berörs av detaljplanen för Gäddan 3 m.fl. är följande:

- God bebyggd miljö
- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Hav i balans
- Levande kust och skärgård
- Säker strålmiljö

Byggnation enligt förslaget innebär ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur, skapar ökat underlag för handel och service i attraktivt läge. 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*.

Fjärrvärme finns i närområdet med möjlighet att koppla på nu aktuellt område. Detta främjar miljömålen *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan*.

En sanering av förorenad mark främjar miljömålet *giftfri miljö* samt *hav i balans och levande kust och skärgård*.

Vegetation på gårdarna bidrar till skuggiga platser vilket minskar den ultraviolettera strålningen från solen vilket främjar miljömålet *säker strålmiljö*.

Behovsbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap skall en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En behovsbedömning för aktuellt planförslag finns framtagna 2017-04-12.

Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande behovsbedömningen. Länsstyrelsen har i samrådet om behovsbedömningen

framfört att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om småbåtshamnen utförs. Yttrandet utgör en bilaga till planhandlingarna.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

TORG

Torg, PBL 4 kap 5 § 1 st. 2 p. Användningen torg inrymmer olika typer av torg med tillhörande verksamheter och ska vara avsett för ett gemensamt behov. Platsen i anslutning till kallbadhuset och platsen utmed Utövägen planläggs för allmän plats torg vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken.

GATA

Gata, PBL 4 kap 5 § 1 st. 2 p. Användningen gata används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Utövägen, Saltösundsvägen och Rökerivägen planläggs för allmän plats gata vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Även gatan ner till vattnet samt kajen utmed vattnet planläggs för gata.

PARK

Park, PBL 4 kap 5 § 1 st. 2 p. Användningen park används för att reglera grönområden som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel. En mindre park planläggs utmed den södra delen av Utövägen vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken.

NATUR

Naturområde, PBL 4 kap 5 § 1 st. 2 p. Området närmast vattnet i den norra delen inom fastigheten Gäddan planläggs som naturmark för att bevara värdefull natur och för att säkra allmänheten tillträde till området.

Kvartersmark

B

Bostäder, PBL 4 kap 5 § 1 st. 3 p. Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär.

BCDK

Bostäder, Centrum, Vård, Kontor, PBL 4 kap 5 § 1 st. 3 p. Kvartersmarken får användas för bostäder, centrumändamål, vård och kontor. Användningen centrum omfattas av kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Vård innefattar områden för vårdverksamhet för människor och som bedrivs i särskilda lokaler. Verksamheten kan vara både offentligt och privat. Användningen kontor används för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

BKC₂

Bostäder, Kontor, Centrum (ej samlingslokaler), PBL 4 kap 5 § 1 st. 3 p. Kvartersmarken får användas för bostäder, kontor och centrumändamål dock ej samlingslokaler. Varför samlingslokaler inte är tillåtet beror på skyddsavståndet till isverket och möjligheten till utrymning.

E₁

Transformatorstation, PBL 4 kap 5 § 1 st. 3 p.

R₁C₁

Kallbadhus, Restaurang, PBL 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.

W

Vattenområden

Vattenområde, 4 kap 5 § punkt 1 och 3 PBL . Med vattenområde avses öppet vatten och vatten med minde anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas.

W₁

Småbåtshamn, 4 kap 5 § punkt 1 och 3 PBL.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

kaj

Utformning

Kaj, 4 kap 5 § 1 st. 2 p. Syftet med bestämmelsen är att precisera utformningen av allmän plats, i detta fall kaj.

+ 0.0

Mark

Plushöjd över angivet nollplan, 4 kap 5 § 1 st. 2 p PBL. På plankartan anges plushöjd för gatan över angivet nollplan. Syftet med bestämmelsen är att veta gatans höjd som gränsar till kvartersmark.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

◇_{0,0}

Omfattning

Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd.

◇_{+0,0}

Högsta totalhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter, PBL 4 kap 11 § 1st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd.

◇_{+0,0}

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan , PBL 4 kap 11 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd.

e₁

Högst 60 % av byggnaderna får uppföras med 3 våningar, PBL 4 kap 11 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att reglera att det blir en variation av byggnadshöjden inom området.

e₂

Användning

Delar av byggnadens bottenvåning ska innehålla lokaler, PBL 4 kap. 11 § 1 st. 2 p. Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för service i bottenplan utmed viktiga stråk.

Placering



Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap 16 § 1 st. 1 p. Ingen bebyggelse får uppföras inom värdefulla siktlinjer.

p₁

Byggnad ska placeras för att möta torget, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska placeras för att skapa en rumslighet kring torget.

Utformning



Minsta takvinkel är angivet värde i grader, PBL 4 kap . 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen uppföras med sadeltak.

f₁

Byggnaderna ska ha varierade fasader och tak, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att skapa en variation av bebyggelsen.

f₂

Entréer ska finnas mot gata och allmän plats, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är säkerställa att det finns entréer mot gata och allmän plats vilket skapar befolkade gator och platser.

f₃

Principer för en sammanhållen gestaltning ska beaktas vid utformning av områdets bebyggelse enligt förklarande text i planbeskrivningen avsnitt gestaltungsprinciper, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är området ska utvecklas utifrån de gemensamma gestaltungsprinciperna.

f₄

Bebyggelsen ska varieras höjdmässigt inom området, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att få en varierad bebyggelsehöjd vilket påverkar upplevelsen av området.

f₅

Anläggningar som plank etc. får ej upp föras som hindrar fria utblickar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att bevara värdefulla siktaxlar.

Utförande

b₁

Grundläggning ska utföras på pålar, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att kallbadhuset ska uppföras på pålar för att minska vattenpåverkan.

b₂

Marken får underbyggas med garage, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är underjordiskt garage får byggas under mark som omfattas av prickmark.

Mark

n₁

Trädet ska bevaras, PBL 4 kap . 10 §. Syftet med planbestämmelsen är att bevara värdefulla träd.

- Störningsskydd
- m₁** Byggnader ska utformas och uppföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till nivån +3,0 meter för bostäder och vård, kontor och centrum 2,5 meter, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska skyddas mot stigande havsnivåer och översvämning i ett 100 års perspektiv.
- m₂** Minst en balkong/ uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att det uppfyller gällande riktvärden för buller, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p. Syftet med planbestämmelsen är att skapa en bullerskyddad uteplats till samtliga bostäder.
- m₃** Tillkommande bebyggelse ska uppföras med avstängning av central ventilation per automatik eller annan teknik som bidrar till samma skydd vid aktiverat gaslarm vid isverket i Saltö hamn. Manuell nödavstängning ska finnas som komplement till automatiken, PBL 4 kap. 12 § 1 st. 1p. Syftet med bestämmelsen är att säkra bebyggelsen om ett utsläpp av ammoniak sker från kylanläggningen i Saltö hamn.
- m₄** Tillkommande bebyggelse ska uppföras med ventilation med manuell nödavstängningsmöjlighet eller annan teknik som bidrar till samma skydd pga. isverket i Saltö hamn. Om central ventilation nyttjas bör denna förses med central nödavstängningsmöjlighet, PBL 4 kap. 12 § 1 st. 1p.
- m₅** Friskluftsintagen ska placeras på taket och med riktning och placering bort från isverket i Saltö hamn, PBL 4 kap. 12 § 1 st. 1p.
- m₆** Minsta avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter, PBL 4 kap. 12 § 1 st. 1p.
- m₇** Hälften av bostadsrummen ska vara orienterade mot en bullerdämpad sida om industri-/verksamhetsbullernivåerna överstiger gällande riktvärden vid fasad, PBL 4 kap. 12 § 1 st. 1p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft, PBL 4 kap 21 §. Genomförande tiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom 10 år från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförande tiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter denna att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny. Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförande tiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.

- Markreservat för allmännyttiga ledningar
- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §.
- Villkor för startbesked
- a₁** Startbesked får inte ges för en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän avhjälpande av markförorening har kommit till stånd, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är markens ska sanerats innan byggnation.
- Ändrad lovplikt, fastighetsplan
- a₂** Marklov krävs även för fällning av träd vilka har en diameter över 2 dm i brösthöjd, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p. Syftet med bestämmelsen bevara värdefulla träd.
- Strandskydd
- a₃** Strandskyddet är upphävt inom GATA och TORG. Allmän plats, PBL 4 kap 17 §. Strandskyddet upphävs inom planområdet för att möjliggöra byggnation, allmän plats. Ett upphävande av strandskyddet anses möjligt då det inte bedöms stå i konflikt med strandskyddets syfte.
- a₄** Strandskyddet är upphävt inom B, BKC2, BCDK, E1 och R1C1. Kvartersmark, PBL 4 kap 17 §. Strandskyddet upphävs inom planområdet för att möjliggöra byggnation, kvartersmark. Ett upphävande av strandskyddet anses möjligt då det inte bedöms stå i konflikt med strandskyddets syfte.
- a₅** Strandskyddet är upphävt inom W1. Vattenområde, PBL 4 kap 17 §. Strandskyddet upphävs inom planområdet för att möjliggöra byggnation, vattenområde. Ett upphävande av strandskyddet anses möjligt då det inte bedöms stå i konflikt med strandskyddets syfte.

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

Kommunen och exploatören är ansvariga för detaljplanens genomförande inom planområdet.

Huvudmannaskap

Karlskrona kommun är huvudman för allmänna platserna. Kommunen är också huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningarna.

Affärsverken är huvudman för elnät, fjärrvärme och optisk fiber inom planområdet.

Avtal

Exploaterings- och markanvisningsavtal

Kommunen kommer att upprätta ett exploateringsavtal med exploatören avseende utbyggnad av allmän platsmark. Avtalet kommer att reglera vilka åtgärder på allmän platsmark såsom utförande av gator, torg och andra allmänna platser inom och i anslutning till planområdet samt vilka kostnader som exploatören ska ansvara för.

Markanvisningsavtal kommer att upprättas avseende överlåtelse av kommunal mark inom planområdet med exploatören.

Exploateringsavtalet kommer även att omfatta de kompensationsåtgärder som föreslås utanför planområdet kopplat till vegetation och natur.

Tekniska frågor

Utredningar

Fastighetsägaren bekostar alla undersökningar och åtgärder som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsägaren har inför granskningskedet tagit fram följande utredningar:

Trafikbullerutredning, Bullermätning, Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Kompletterande översiktlig miljöteknisk undersökning av mark och sediment, Riskbedömning, Hälsoriskbedömning sediment, PM-förslag till kontrollprogram avseende ytvattenkvalitet vid kallbadhuset, Geotekniska förutsättningar, Riskbedömning avseende närhet till isverket, Dagvattenutredning, Miljökonsekvensbeskrivning, Flora och fauna utanför Saltö (i vattenområdet), Parkeringsutredning och Solstudie.

Utredningarna utgör bilagor till detaljplanen.

Tillstånd och anmälan

Om mark behöver saneras från markföroreningar krävs en anmälan till beslutande myndighet innan saneringsarbetet kan påbörjas.

Parkering

Erforderlig parkering ska lösas inom kvarteretsmarken och allmän plats. Parkering inom allmän plats avser parkering för besökande till småbåtshamn.

Avfall

Anordnande av avfallshantering ska ske inom kvarteretsmarken och i samråd med Affärsverken.

Ledningar

Anläggandet av nya och ändring av befintliga ledningar som ansluts till kommunala ledningar ska ske i samråd med respektive ansvarig ledningshavare.

Den vattenledning som försörjer Aspö och Hasslö med färskvatten är belägen i den sydvästra delen av planområdet, för utbyggnad av kajen och småbåtshamnen krävs en flytt av denna ledning. Kommunens VA-avdelning och dess dykavdelning genomför denna flytt, exploitören kommer att få bekosta flyttningen av vattenledningen.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatören svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen inom den egna fastigheten.

Exploatören/fastighetsägaren bekostar erforderlig sanering av mark och för de utredningar som krävs för detaljplanens genomförande inom exploateringsområdet.

Bebyggelsen inom kvartersmarken genomförs och bekostas av exploatören.

Kostnader som uppkommer på grund av detaljplanens genomförande, som omläggning av befintliga allmänna ledningar svarar exploatören för.

Kostnader för anläggande och ändring av allmänna anläggningar kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan Karlskrona kommun och exploatören.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Inom kvartersmarken ska exploatören ansvara för utbyggnaden av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

Anläggande av avfallsstationer och avfallshantering sker i samråd med Affärsverken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner. De konsekvenser som detaljplanen medför för respektive fastighet framgår av tabell och karta under rubriken *fastighetsrättsliga konsekvenser*.

Fastighetsägaren/ exploatören ansvarar, ansöker och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Samfälligheten Flundran s:1 berörs i dess sydöstra del av planändring, något krav på inlösen av mark eller fastighetsbildning föreligger inte då området redan idag tillhör Flundran s:1.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kan komma att bildas för anläggningar som utnyttjas gemensamt behov för ett flertal fastigheter inom kvartersmarken.

Gemensamhetsanläggning förvaltas genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning såsom samfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggning skapas i en lantmäteriförrättning, lantmäterikostnaden som uppkommer i förrättningen står de deltagande fastigheterna för.

Rättigheter

Inom detaljplanen och dess kvartersmark finns ledningar som ägs av kommunen och av Affärsverken, dessa ledningar ska säkerställas med ledningsrätt om de inte redan har säkerställts med servitut. Kommunala ledningar som genom flytt till ett läge inom allmän platsmark säkerställs normalt inte med ledningsrätt. Kostnaden för flytten står exploitören för.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen medger förändringar mot gällande fastighetsindelning enligt tabellen nedan.

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i kvadratmeter (ca)
Gäddan 3	Aktuell del av fastigheten som ligger inom planområdet är idag planlagd som handel, industri och kontor.	Kvartersmark som övergår till allmän platsmark (se karta).	Ca 4 800 kvm
	Området föreslås planläggas för BC, bostäder och centrum.	Del av fastigheten planläggs för BC, bostäder och centrum, fastighetens utbredning behöver omvandlas genom fastighetsreglering eller avstyckning.	ca 7 900 kvm
Sillen 2	Aktuell del av fastigheten som ligger inom planområdet som industri, kontor, teknisk anläggning och parkering.	Kvartersmark som övergår till mark för allmänt ändamål, E-område. Fastigheten planläggs för BC,	Ca 300 kvm

	Området föreslås planläggas för BC, bostäder och centrum.	bostäder och centrum, och dess utbredning omvandlas genom fastighetsreglering eller avstyckning. Fastigheten utökas med mark till hörande Saltö 2:1	Ca 700-800kvm
Sillen 3	Aktuell del av fastigheten som ligger inom planområdet som industri, kontor. teknisk anläggning och parkering. Området föreslås planläggas för BC, bostäder och centrum	Kvartersmark som övergår till allmän platsmark. Fastigheten planläggs för BC, bostäder och centrum, och dess utbredning omvandlas genom fastighetsreglering eller avstyckning. Fastigheten utökas med mark till hörande Saltö 2:1	Ca 400 kvm Ca 150 kvm
Del av Saltö 2:1	Fastigheten utgör mark i huvudsak för allmänt ändamål	Kommer att erhålla mark från Gäddan 3 Sillen 2 och 3 Fastigheten kommer att avstå mark till kvartersmark Fastigheten kommer utökas med allmän platsmark och avstå mark till kvartersmark, omvandling sker genom fastighetsreglering	Ca 5 150 kvm ca 900 kvm
Del av Karlskrona 2:1	Fastigheten är bildad för allmänt ändamål, vatten	Fastigheten kommer att avstå mark till kvartersmark för utbyggnad av kallbadhusanläggning, kommer även att avstå mark allmänt ändamål Fastigheten avstå mark till kvartersmark och allmän platsmark, omvandling sker genom fastighetsreglering	Ca 1950 kvm

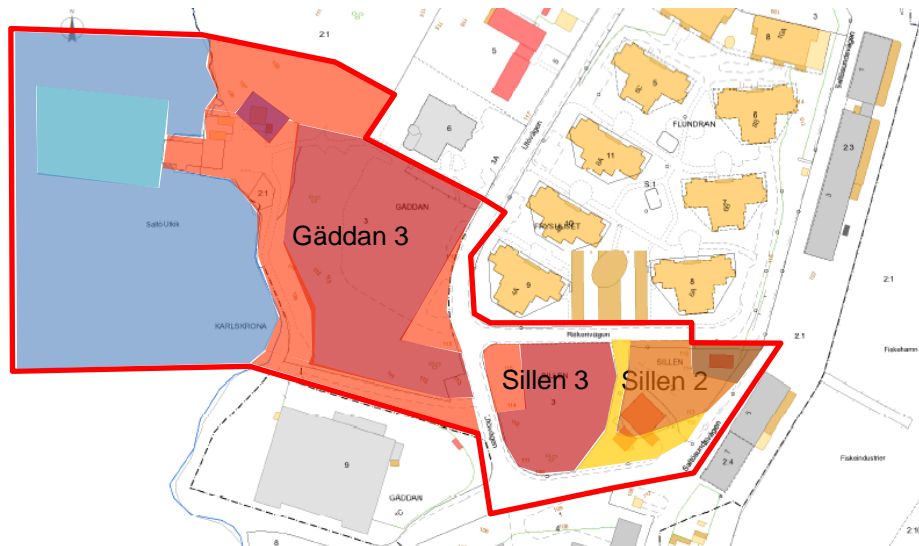










Bild 77. Fastighetskonsekvenskarta för planområdet.

- | | |
|---|---|
|  | Allmän plats som kvarstår som allmän plats. |
|  | Kommunal allmän plats som omvandlas till privatägd kvartersmark. |
|  | Kommunal kvartersmark som omvandlas till privatägd kvartersmark. |
|  | Kommunal kvartersmark som kvarstår som kommunal kvartersmark |
|  | Privatägd kvartersmark som omvandlas till allmän plats. |
|  | Privatägd kvartersmark som kvarstår som privatägd kvartersmark. |
|  | Kommunalägt vattenområde som övergår till privat kvartersmark. |
|  | Kommunalägt vattenområde som kvarstår som kommunalägt vattenområde. |

Sammanfattande konsekvenser

Planområdet har ett strategiskt bra läge med närhet till bland annat centrala Karlskrona. Planförslaget innebär en förtätning med ca 220 bostäder (lägenheter och radhus) i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med Karlskrona kommuns översiktsplan.

Planområdet består idag till stora delar av grusade ytor som tidigare varit bebyggda. Värdefull natur finns framförallt utmed vattnet i den västra delen av planområdet. Naturområdet avses att bevaras.

Planområdet omfattas av totalförsvarets sjöövningsområde, influensområde luftrum, influensområde väderradar, stoppområde höga objekt flygfält (3 kap 9 § miljöbalken). Området gränsar även till hamnen på Saltö som omfattas av riksintresse för yrkesfisket (3 kap 5 § miljöbalken). Riksintresset för yrkesfisket bedöms kunna samspela med ny föreslagen bebyggelse.

Genomförda bullerberäkningar visar att riktvärdet för ekvivalentnivå utomhus vid fasad underskrids för all bebyggelse med trafiken för år 2040. För att uppnå riktvärdet om 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad behöver det finnas möjlighet att anordna uteplats på ett sådant avstånd alternativt avskärmat från gatan. Enligt framtagna utredningar för industribuller för Saltö hamn uppfylls bullerkraven dagtid och nattetid.

Inom planområdet har det tidigare funnits industribyggelse. För planområdet finns en översiktlig miljöteknisk markundersökning som visar att marken är förorenad. En exploatering av området medför att befintliga markföroreningar kommer att saneras.

I Saltö hamn finns ett isverk med en ammoniakanläggning. Anläggningen ligger ca 170 meter från planområdet. Enligt framtagna riskanalyser föreslås att planområdet förses med ett antal planbestämmelser som reglerar bland annat central avstängningsbar ventilation som riskreducerande åtgärd.

Till detaljplanen finns även en miljökonsekvensbeskrivning kopplat till småbåtshamnen. Uppförande av bryggorna innebär ökad småbåtstrafik till och från brygganläggningarna under sommarhalvåret. Brygganläggningar med tillhörande förtöjda båtar ger även alltid upphov till föroreningar av omgivande miljö i form av drivmedelsrester, sot, utlakning av båtbottnfärger mm. Det berörda området ligger relativt öppet vattenområde och omsättningen av vatten bedöms som god vilket är positivt.

Det intilliggande föreslagna kallbadhuset bedöms inte påverkas negativt av småbåtshamnen och eventuella utsläpp, då vattnet bedöms vara tillräckligt strömt. Kallbadhuset avses att utgå från en bryggkonstruktion och badning föreslås där djupet uppgår till ca 3-5 meter. Vid detta vattendjup bedöms ingen risk finns för att negativa konsekvenser skall uppstå av de förorenade sedimenten.

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +1,5 meter över medelvattennivån utmed vattnet till +10,5 meter vid Utövägen. Beroende på vart ny bebyggelse placeras så behöver en utveckling av planområdet ta hänsyn till stigande havsvattennivåer och höjt grundvatten. Planförslaget föreslår att byggnader ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,0 meter inte skadar byggnaden för bostäder och vård samt +2,5 meter för centrum och kontor. För området har olika funktioner i bebyggelsen delats in i olika risknivåer där lokaler för t.ex. kontor, handel och service samt entréer till bostäder generellt sätt tillåts ligga i nivå med gatan medan första bostadsplanet ska ligga högre med hänsyn till risk för framtida översvämningar. De lägsta byggnadsdelarna föreslås byggas täta, d.v.s. med en konstruktion som ska klara en översvämning.

Planområdets vindutsatta läge, låga trafikflöden och låga hastigheter i anslutning till planområdet bedöms medföra låga halter av partiklar.

Detaljplanen berör främst miljömålen; *god bebyggd miljö, begränsad klimatpåverkan, giftfri miljö, hav i balans och levande kust och skärgård samt säker strålmiljö.*

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Åsa Olofsson, miljöhandläggare

Anders Klar, kommunekolog

Jan-Anders Glantz, utredare

Kristina Stark, förvaltningschef

Marcus Borg, planarkitekt

Sandra Högberg, planarkitekt

Kommunledningsförvaltningen

Clas Lindell, exploateringsingenjör

Drift- och servicesförvaltningen

Anders Norén, trafikingenjör

Ola Gren, va-chef

Peter Håkansson, römnätschef

Kristina Stark
förvaltningschef

Sandra Högberg
planarkitekt