



# Granskningsutlåtande



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

# Vad är ett granskningsutlåtande?

## Granskningsskedet

Granskningsskedet är ytterligare ett tillfälle för de som är berörd av förslaget att lämna synpunkter. De som yttrat sig under samrådet, och andra berörda, ska meddelas att planförslaget finns tillgängligt för granskning. Planförslaget ska finnas tillgängligt för granskning i minst två veckor vid standardförfarande och minst tre veckor vid utökat förfarande.

De som berörs av planförslaget och har synpunkter måste framföra dessa skriftligt för att senare ha rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen. Synpunkterna måste ha inkommit senast innan granskningstiden har gått ut.

Synpunkterna från granskningen sammanställs och kommenteras i ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet redovisas också de förändringar som gjorts i planförslaget från tidigare skede. När granskningsutlåtandet är färdigt skickas utlåtandet, eller information om var det finns tillgängligt, till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

## Överklaga

En detaljplan kan enbart överklagas baserat på icke tillgodosedda synpunkter från de med besvärsmått eller på formalia fel.

De som har rätt att överklaga en detaljplan baserat på planförslagets innehåll är sakägare, till exempel fastighetsägare, arrendatorer, hyresgäster och andra med rättighet till fastigheter inom eller i anslutning till planområdet. Även intresseorganisationer kan ha rätt att överklaga en detaljplan om:

1. Organisationens huvudsakliga ändamål är att bevaka naturskydds-, kulturskydds- eller miljöskyddsintressen, och dessa berörs av detaljplanen.
2. Organisationen inte är vinstdrivande.
3. Organisationen har bedrivit verksamhet i Sverige under minst tre år.
4. Organisationen har minst 100 medlemmar eller på annat sätt visar att verksamheten har allmänhetens stöd. Det går även att överklaga en detaljplan om processen varit felaktigt genomförd, så kallat formaliafel.

Detaljplanen går att överklaga i tre veckor efter det att beslut om antagande har publicerats på kommunens anslagstavla. Överklagan skickas till kommunen, som sedan skickar det vidare till mark- och miljödomstolen.

## Hur ska dokumentet läsas och var kan jag få mer information?

Detta utlåtande är en sammanfattning av de synpunkter som inkomna under granskningstiden. Originalyttrandena finns hos Karlskrona kommun, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, och lämnas ut på begäran.

Varje yttrande sammanfattas under en rubrik namngiven efter vem som yttrat sig. Yttrandet besvaras sedan efter sammanfattningen i en blå ruta under rubriken *kommentar*. (Om det inkommit identiska yttranden eller mycket snarlika så sammanfattas dessa ihop. Om så är fallet står det angivet i inledningen av yttrandet.)

Privatpersoner benämns med initialer i sammanfattningen detta för att underlätta i samband med nätpublicering. När granskningsutlåtandet publiceras på nätet tas personuppgifter (förnamn, efternamn och fastighetsbeteckning) i rubrikerna bort och enbart initialer lämnas kvar.

# Innehållsförteckning

Inledning.....	5
Förteckning av inkomna yttranden.....	6
Förändringar av planförslaget.....	8
Yttrande.....	9
Länsstyrelsen.....	9
Enskilda sakägare.....	14
Föreningar och intresseorganisationer.....	35
Myndigheter, organisationer och bolag.....	37
Politiska partier.....	38
Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag.....	38
Företag.....	40
Övriga – utan besvär rätt.....	41
Generella kommentarer.....	51
Sändlista.....	66

# Inledning

Detaljplanen för GÄDDAN 3 m.fl., Saltö, har varit föremål för granskning 31 januari – 28 februari 2020. Granskningstiden har annonserats i lokalpressen fredagen den 31 januari 2020.

Under granskningstiden har planhandlingarna (bestående av missiv, granskningsbrev, plankarta med bestämmelser, planbeskrivning inklusive genomförandefrågor, samrådsredogörelse, behovsbedömning och länsstyrelsens yttrande, social konsekvensanalys, trafikbullerutredning, externbullerutredning, översiktlig miljöteknisk markundersökning, kompletterande översiktlig miljöteknisk undersökning av mark och sediment, riskbedömning, hälsoriskbedömning sediment, förslag till kontrollprogram avseende ytvattenkvalitet vid kallbadhuset, geotekniska förutsättningar, riskbedömning avseende närhet till isverket, dagvattenutredning, flora och fauna utanför Saltö, parkeringsutredning, solstudie, miljökonsekvensbeskrivning och fastighetsförteckning) funnits tillgängliga på Karlskrona kommun och stadsbiblioteket samt på Karlskrona kommuns webbplats: [www.karlskrona.se](http://www.karlskrona.se)

Fastighetsförteckningen har inte publiceras på internet på grund av personuppgiftslagen. Den har dock funnits tillgänglig som pappersupplaga.

# Förteckning av inkomna yttranden

Insändare:	Datum:	Kommentar:
<b>Länsstyrelsen</b>	2020-02-27	
Sakägare		
1. P W	2020-02-15	
2. L P	2020-02-16	
3. A och P G	2020-02-21	
4. H och O F	2020-02-25	
5. L och B K	2020-02-25	
6. Brf Flundran 2	2020-02-26	
7. Brf Flundran 1	2020-02-26	
8. I och S K	2020-02-27	
9. Silleboda Fastigheter AB	2020-02-28	
10. E och G R	2020-02-28	
11. B-M P	2020-02-28	
12. C-C och P D	2020-03-01	
Föreningar och intresseorganisationer		
<b>KFH</b>	2020-02-27	Ingen erinran
<b>Saltö Ekholmen Trädgårds- och Intresseförening, SETI</b>	2020-03-03	
Myndigheter, organisationer och bolag		
<b>Trafikverket</b>	2020-02-11	
<b>Skogsstyrelsen</b>	2020-02-21	
<b>Försvarsmakten</b>	2020-02-28	Ingen erinran
Politiska partier		
-		
Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag		
<b>Socialnämnden</b>	2020-02-03	Ingen erinran
<b>Affärsverken AB</b>	2020-02-26	Ingen erinran
<b>Kommunstyrelsens au</b>	2020-03-21	Ingen erinran
<b>Drift- och servicenämnden</b>	2020-03-24	
Företag		
<b>PostNord</b>	2020-01-31	
Övriga – Utan besvärsmått		
<b>L H</b>	2020-02-02	

<b>S K-W</b>	2020-02-09
<b>JJ</b>	2020-02-11
<b>S Ö</b>	2020-02-26

# Förändringar av planförslaget

- 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.

# Yttranden

## Länsstyrelsen

### **Granskningsyttrande över förslag till detaljplan för Gäddan 3 m.fl., Saltö i Karlskrona kommun**

Handlingar daterade 2020-01-30 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Er beteckning: PLAN.2014.4398

#### **Planens syfte och bakgrund**

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra bostäder, centrumändamål, kontor och vård inom fastigheterna Gäddan 3, Sillen 2 och 3.

Planområdet föreslås utvecklas med cirka 220 bostäder i flerbostadshus och radhus i cirka 2-7 våningar. Inom planområdet föreslås allmänna platser som ett kajstråk utmed vattnet, två torg och en mindre park. Utmed vattnet föreslås ett kallbadhus och en småbåtshamn. Naturområdet i norr föreslås bevaras. Detaljplanen möjliggör även för allmänna platser så som torg och park.

#### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig över planförslaget under samrådsskedet 2019-01-28. Efter samrådet har länsstyrelsen lämnat ett kompletterande yttrande 2019-10-22 som bland annat redovisar kompensationsåtgärder för den påverkan som exploateringen innebär på natur- och djurvärden i området. Kompensationsåtgärderna har tagits fram i dialog med kommunen och planbeskrivningen har kompletterats med dessa.

Kommunen har tillmötesgått flertalet av de synpunkter som länsstyrelsen lämnat. I det fortsatta arbetet bör länsstyrelsens synpunkter om buller beaktas för att planen inte ska tas in för prövning.

#### **Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§**

##### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

Förslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt plan- och bygglagen 11 kap 10 § vad gäller riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer, strandskydd eller risken för olyckor, översvämning och erosion. Vad gäller hälsa och säkerhet anser länsstyrelsen att bullerutredningen inte visar att bullerkraven med säkerhet uppfylls under dag- och kvällstid.

#### **Motiv för bedömningen**

##### **Riksintresse**

Planområdet gränsar till fiskehamnen på södra Saltö som är utpekad som landningshamn för fiske och som omfattas av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § miljöbalken. Aktiviteten i fiskehamnen på Saltö har under senare år varit betydligt lägre än för ett 10-tal år tillbaka. Orsaken är att torskfisket just nu sviktar i Östersjön. Detta är något som mycket väl kan vända så att aktiviteten med fartygsrörelser, landningar och transporter ökar väsentligt i fiskehamnen inom några år.

Kommunen har tagit fram ytterligare underlag när det gäller påverkan på riksintresset för yrkesfisket och även för hur aktiviteten i fiskehamnen kommer att påverka bostadsbebyggelsen. Det fördjupade underlaget innehåller bland annat mätning och bedömning av buller nattetid och en riskanalys när det gäller de föreslagna bostädernas närhet till isverket i hamnen. I utredningarna redovisas att föreslagen bebyggelse är förenlig med riksintresset för yrkesfisket. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att riksintresset inte bedöms påverkas av planförslaget.

### **Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion**

#### **Buller**

Kommunen har gjort en ytterligare utredning av industribuller från fiskehamnen, i enlighet med länsstyrelsens tidigare yttrande. Övervakade mätningar har utförts i två mottagarpunkter där de nya bostäderna planeras. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning om att utredningen visar att bullerkraven med säkerhet kommer att kunna uppfyllas under kvälls- och nattetid. Ett stort antal mätningar har plockats bort från de övervakade mätningarna på grund av hög vind-hastighet och medelvärdet har sedan beräknats på resterande mätningar. Ett litet antal mätningar i kombination med en stor variation i mätresultaten gör att tillförlitligheten i ett sådant medelvärde blir låg. Även efter att mätningar vid hög vindhastighet plockats bort visar flera mätningar på ett överskridande av gränsvärden. Utöver detta ligger den beräknade ekvivalenta ljudnivån i mätpunkt 2 (Sillen 2 och 3) kvällstid i det intervall som Boverket benämner som ”zon B”, där bostäder bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att bostäderna bulleranpassas. Något sådant förslag på anpassning finns inte med i plankarta eller -beskrivning. Planområdet utsätts för buller från trafik, industri och kommande småbåtshamn. Baserat på total bullerpåverkan på planområdet och den fortsatt osäkra bedömningen av bullret från fiskehamnen i synnerhet anser länsstyrelsen att det finns skäl att utreda ytterligare bullerskyddsåtgärder för att minska påverkan på människors hälsa. Planen bör även ta hänsyn till att fisket och transporterna till och från hamnen är en verksamhet som kan växla mycket i omfattning mellan olika år, se även under rubriken ”riksintresse”.

#### **Föroreningar i mark och sediment**

Länsstyrelsen förespråkar generellt att marken ska vara lämplig för den planerade markanvändningen redan innan en plan antas. I detta fall har kommunen istället valt att införa en planbestämmelse enligt 4 kap. 14 § 1 st. 4 p. PBL, om att startbesked inte får ges för en åtgärd som innebär en

väsentlig ändring av markanvändning förrän avhjälpande av markförorening har kommit till stånd. Länsstyrelsen har i tidigare yttrande ansett att planbestämmelsen bör kompletteras med mätbara åtgärds mål, som tydliggör för lovsökande vilka mätbara åtgärds mål som ska vara uppnådda för att startbesked eller bygglov ska beviljas. Länsstyrelsen noterar att detta inte förts in i plankartan eller planbeskrivningen. Länsstyrelsen ser positivt på att handlingarna kompletterats med riskbedömningar för Gäddan 3, Sillen 1 och 2 samt att kostnadsutredningar för avhjälpandeåtgärderna har förts in i planbeskrivningen.

Planhandlingarna har kompletterats med en hälsoriskbedömning för sedimenten. Utredningen innehåller en riskbedömning, effektanalys och riskkaraktärisering. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter angående risker för exponering av föroreningar i sedimenten vid bad, då slutsatsen utifrån bifogad hälsoriskbedömning är att detta inte kommer utgöra oacceptabla risker för människors hälsa.

#### **Farlig verksamhet**

Plankartan har kompletterats med planbestämmelser om störningsskydd enligt länsstyrelsens synpunkter. Känsliga verksamheter såsom samlingslokaler, vård har utgått inom fastigheten Sillen 2 och 3 och länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

#### **Strandskydd enligt 7 kap. MB**

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Enligt miljöbalken återinträder dock strandskyddsbestämmelser då gällande detaljplan upphör att gälla och ersätts med en ny. Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet på land och i vatten i samband med upprättandet av detaljplanen, 5 kap. 7 a § PBL.

Avsnittet om upphävande av strandskyddet har vidareutvecklats i planbeskrivningen. De särskilda skäl kommunen anger enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken är framför allt punkt 1 och 5 för landområdet. Det vill säga att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

För vattenområdet där kallbadhuset och bryggor föreslås anger kommunen särskilda skäl enligt punkt 3; att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

Länsstyrelsen anser att de särskilda skäl som kommunen åberopar bör vara förenliga med strandskyddets syften

Ett av strandskyddets syften är att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt 7 kap. 13§ MB. Länsstyrelsen har tidigare under samrådet framfört att det inte går att utesluta att strandskyddets syfte kan påverkas eller skadas med anledning av de naturvärden som finns i området. I

samverkan med kommunen har därför förslag till kompensationsåtgärder tagits fram som ska genomföras.

Om vattenområdet som avses tas i anspråk är mindre än 3000 kvm ska kommunen göra en anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen. I samband med denna anmälan bör kommunen inkomma med ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna för kallbadhus och bryggor.

## **Råd enligt 2 kap. PBL**

### **Naturmiljö**

Kommunen har efter samrådet mätt in samtliga ekar och redovisat förslag till kompensationsåtgärder som ska genomföras. Sammanlagt finns det 27 stycken ekar inom planområdet och kommunen anger i en sammanvägd bedömning mellan naturvärden, miljöaspekter och planens genomförbarhet, att 8 av de 18 ekarna som är möjliga att bevara bibehålls. Planbeskrivningen har kompletterats med att de ekar över 80 cm i diameter som avses avverkas kommer att anmälas till samråd till länsstyrelsen enligt 12 kap 6 § miljöbalken.

Länsstyrelsen vidhåller tidigare lämnade synpunkter om att ekarna inom planområdet är värdefulla och att de ska bevaras i största möjliga utsträckning. Återplantering ska ske med lämplig art av träd samt vara sammanhängande på ett sådant sätt att det kan fungera som en spridningskorridor från havet in mot land för bland annat flyttfåglar.

### **Dagvatten**

Enligt planbeskrivningen har både Gäddan 3, Sillen 2 och 3 goda förutsättningar för naturlig infiltration. Detta överensstämmer inte med dagvattenutredningen och miljökonsekvensbeskrivningen där det framgår att Gäddan 3 består av urberg och att samtliga fastigheter har förorenade massor över KM. Även om sanering sker kommer det inte att finnas speciellt mycket icke-hårdgjord yta kvar för infiltration. Beräkningarna i miljökonsekvensbeskrivningen visar dessutom på att föroreningar i orenat dagvattnet kan påverka MKN. Detta innebär att det inte är tillåtet att släppa ut orenat dagvatten från planområdet.

De slutsatser och förslag som finns i dagvattenutredningen bedömer länsstyrelsen är väl avvägda och bidrar till både attraktiva boendemiljöer och till förbättrade möjligheter att uppnå MKN. Texten om dagvatten i planbeskrivningen behöver därför överensstämma med dagvattenutredningen.

Länsstyrelsen har tidigare framfört att den regionala vattenförsörjningsplanen ska implementeras i detaljplanen. Kommunen har kompletterat information om detta i planbeskrivningen och länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

### **Trafik**

Planbeskrivningen har vidareutvecklats vad gäller trafikflöden och den ökade trafiken som den planerade exploateringen medför och länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

MKB:n har vidareutvecklats vad gäller bottensedimenten samt inventering av arter på botten samt vidareutvecklats med en konsekvensanalys med anledningen till närheten mellan kallbadhuset och båtmarinan.

### **Undervattensmiljö**

Länsstyrelsen har inget att invända på påverkan på undervattensmiljön och anser att det är bra att djupet är så pass stort att påverkan på botten blir liten.

### **De som medverkat i beslutet**

Beslutet har fattats av funktionschef Lena Ekroth med planarkitekt Annica Karlsson som föredragande. I ärendet har även miljöskyddshandläggare Anna Algö, Johanna Schultz, Malin Karlsson, klimat- och energistrateg Sabina Berntsson, länsfiskekonsulent Lars Lundahl, områdesskyddsamordnare Åke Widgren och marinbiolog Ulf Lindahl deltagit.

### **Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter**

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).

Kommentar: Bullerutredningen har vidareutvecklats och plankartan har kompletterats med en planbestämmelse kopplat till industri- och verksamhetsbuller.

Vilka mätbara åtgärds mål som slutligen ska gälla kommer att fastställas i miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut efter anmälan om avhjälpandeåtgärd. I det beslutet bestäms också hur det ska mätas att målen är uppfyllda. Markföreningar inom planområdet bedöms inte förhindra att detaljplanen genomförs. Utredningar visar att föreningarna kan avhjälpas med rimliga och genomförbara åtgärder.

Avsnittet om dagvatten har justerats i planbeskrivningen så att texten stämmer överens med dagvattenutredningen och MKB:n.

# Enskilda sakägare

## 1. P W

PRIORITET 1: INNAN byggnation påbörjas på södra Saltö, bör helheten för Saltö ses över och åtgärder vidtagas för att ÄNDRA OCH FÖRBÄTTRA nuvarande NEGATIVA INSLAG:

- Saltö torg. Byggnation bör där ske innan byggnation på Gäddan 3 m.fl.
- Fastigheterna mellan fiskrestaurangen och Karlskrona Hamnkontor i "förfall".
- Fastigheten med stor brygga söder om Saltö badplats är misskött och skräpig.

Vad gäller vår populära badplats och promenadstråket i västerläge: Mycket bra förbättringsinsatser genomförda av Kommunen.

Synpunkter avseende detaljplan för Gäddan 3 m.fl.:

- Byggnaderna kommer alldeles för tätt, bl.a. med en 8 meters "gränd" emellan byggnaderna.
- Större hänsyn bör tas till nuvarande boende och deras utsikt.
- Byggnaderna närmast stranden skall givetvis vara lägre än bakomliggande.

Kommentar: Tanken är att byggnationen av Saltö torg ska påbörjas innan rubricerad detaljplan se mer under generella kommentarer i slutet av dokumentet.

Den norra fastigheten utmed Saltö kaj har påbörjats en reovering. Byggnaden söder om denna avses också att reoveras alternativt rivas och ersättas med ett nytt hus. Detta är dock en fråga som inte kan styras i det nu framtagna planförslaget.

Byggnaden söder om Saltö badplats ingår i planområdet för rubricerad detaljplan. Byggnaderna planeras att rivas och ersättas med en ny brygga och ett kallbadhus.

Vad gäller planområdets täthet, påverkan på utsikten och att byggnaderna närmast stranden bör vara lägra än de på platån se generella kommentarer i slutet av dokumentet.

## 2. L P

Efter att ha tagit del av det nya förslaget till detaljplan för ”Gäddan 3 m.fl. Saltö Karlskrona Kommun.” vill jag lämna följande synpunkter.

1. Ni säger i detaljplanen att på platån föreslås lägenheter och radhus mellan 2-3 våningar och nedanför platån 4-7 våningar. Utövägen 4 A

är 5 våningar högt och tillåter ni att bygga 3 våningar + sadeltak så kommer höjden att motsvara ett hus på 4 våningar utan sadeltak. Det kommer att skymma utsikten för nästan alla (även de hus som ligger längre norrut) som idag har utsikt i riktning över Sillen 3 där f.d. Printfabriken låg.

**Jag förväntar mig att kommunen endast tillåter 2 våningar på platån utan sadeltak och 4 våningar nedanför platån.**

2. Solstudien är endast gjord för den 20 mars och 23 juni. Vi som bor på Utövägen idag använder våra inglasade balkonger även när solen skiner på vintern. Tillåter ni 3 våningar + sadeltak på platån (Sillen 3) så kommer många av balkongerna under höst och vinter att ligga i ständig skugga. Vilken totalhöjd har använts på husen när solstudien gjordes?

**Jag förväntar mig att kommunen endast tillåter 2 våningar på platån och 4 våningar nedanför platån**

3. Sillen 2 är idag kommunal mark som ska omvandlas till privatägd kvartersmark, så att även detta område kan bebyggas. Varför ska ni ringa in hela området och förstöra utsikten för vi som redan bor här. Byggs det nu hus på Sillen 3 som kommer att skymma utsikten, så kunde i alla fall sillen 2 lämnas orörd så att många av oss får lite utsikt kvar över Saltösund. Ett annat förslag är att kommunen behåller Sillen 2 och gör en stor attraktiv lekplats för alla barn som kommer att flytta till Saltö. I ert förslag till detaljplan finns det ingen planerad lekpark i området. Om kommunen hade kunnat ta någon hänsyn till de som redan bor på Saltö så skulle Sillen 2 aldrig sålts.
4. Förslaget att bevara siktlinjerna är bra men för få och för smala. De höga husen som byggs på den nedre platån bryter många naturliga siktlinjer på grund av att de får byggas upp till 7 våningar högt. Ett förslag för att öppna upp vyn på platån är att ta bort fyrkantshuset i den sydöstra delen av Gäddan 3. Detta skulle innebära en fantastiskt fin vy för vi som bor på Saltö och när man färdas uppför Utövägen i sydlig riktning. Detta skulle också göra det planerade torget betydligt större och kunna bli en fin utsiktsplats med vy över skärgården.
5. Planerade parkeringsplatser är alldeles för få. Verkligheten på södra Saltö idag är att många familjer har två bilar och ni planerar för att inte ens alla lägenheter har en egen parkering. Ni föreslår att lösa problemet med ett samutnyttjande av parkeringsplatserna, detta kommer bara att skapa kaos.

Kommentar: Plankartan reglerar bland annat nockhöjd för bebyggelsen. Nockhöjden på de övre plåtarna är satt för att möjliggöra bebyggelse mellan 2-3 våningar, inom angiven nockhöjd är det inte möjligt att uppföra 4 våningar utan sadeltak. Förutom nockhöjd så regleras det även att det ska vara sadeltak.

Synpunkter på höjden på bebyggelsen se generella kommentarer i slutet av dokumentet.

Planbeskrivningen har kompletteras med att en solstudie även vintertid. Solstudien bygger på de höjder som detaljplanen tillåter.

Planområdet ligger i ett läge när större rekreationsområden på norra Saltö och Dragsö. Att ytterligare skapa en parkmark inom Sillen 2 bedöms därmed inte som aktuellt. Sillen 2 ligger i ett centralt läge och fastigheten har tidigare varit bebyggd. Kommunen anser att det är viktigt att hushålla med marken och åter bebygga platsen.

Vad gäller borttagande av det 4 kantiga huset i den sydöstra delen av Gäddan 3 så skulle det helt korrekt öka utsikten. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att utsikten längs med Utövägen även med byggnaden är bra. Detta med anledning av att det finns släpp och siktlinjer på båda sidor om byggnaden, ett smalare väster om byggnaden samt ett bredare öster om byggnaden. Att ta bort byggrätten helt minskar antalet väggar kring torget vilket minskar torgets rumslighet och avgränsning. Torget förvandlas då mer till en öppen yta med minskade stadsmässiga kvaliteter. Tanken med torget är att skapa en offentlig mötesplats där delar av bottenvåningarna föreslås innehålla lokaler för handel och service vilket ger liv och rörelse i den nya stadsdelen. Ett attraktivt torg är beroende av det som finns omkring torget. Förutom påverkan på torget så minskas givetvis även antalet lägenheter i området.

Vad gäller synpunkter på siktlinjer och parkering se generella kommentarer.

### 3. A och P G

#### 1. Bakgrund

Undertecknade har i egenskap av ägare till en lägenhet i Bostadsrättsföreningen Flundran 1 (Utövägen 6A) beretts möjlighet att yttra sig med anledning av föreslagna detaljplaner för Gäddan 3, Sillen 2 och 3 på Saltö. Under samrådsskedet inkom vi med ett yttrande daterat 2019-01-22 och som framgår av er handling med Dnr. PLAN.2014.4398 Granskningshandling daterad 2019-12-20 (sidan 42).

#### 2. Yttrande

Det är med stigande förvåning vi nu läser igenom planbeskrivningarna under skedet ”Granskning” och kan konstatera att det enligt vår mening är endast smärre justeringar som genomförts kopplat till de synpunkter vi tidigare inlämnat. De föreslagna byggnadskropparna på höjden söder om Rökerivägen har enligt utsago sänkts från 4 till 3 våningar och nockhöjden med 1 meter. I övrigt anger den nu föreliggande planen att byggnaderna placeras på samma sätt som under samrådsskedet. Byggnaderna söder och nedanför höjden medges alltså stiga upp till 4 våningar. Som vi tidigare anfört innebär detta att den föreslagna byggnationen fullt ut säkerställer att

all havsutsikt försvinner för vår och våra närmaste grannars del. Inga föreslagna siktstråk medger sikt för oss ut mot havet, inte i någon riktning eller till någon del. Detta är för oss oacceptabelt och strider enligt vår mening mot rättspraxis eftersom det innebär en allvarlig begränsning av utsikten, i synnerhet när det gäller en särskilt vacker utsikt, en omständighet som skall beaktas. Vår lägenhet är, även endast om på våningsplan 2, belägen relativt högt ovan havet intill en sluttning på Saltös södra sida, vilket idag ger oss en slående utsikt över havet och Karlskrona skärgård.

Rättspraxis visar på en spännvidd i bedömningarna mellan å ena sidan en mycket hänsynstagande attityd till grannars utsikt så länge inte byggrätten inskränks (RÅ 1991 ref. 46) och å andra sidan en mer restriktiv hållning till huruvida en begränsning av sjöutsikt ska anses utgöra betydande olägenhet (MÖD P 5735-12 och P 5507-12). Som konstaterats i bl.a. MÖD P 5507-12 måste vad som ska ses som en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL bedömas bl.a. med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten.

Vi anser inte att beskrivna olägenheter faller inom ramen för vad vi som boende får anses behöva tåla med hänsyn till områdets karaktär och förhållandena i omgivningen.

De invändningar mot detaljplaneförslaget Gäddan 3 m.fl. som vi lämnade under samrådsskedet kvarstår med andra ord även nu under granskningsskedet, och vi hänvisar till vår argumentation som framgår av vår tidigare inlägga som finns redovisad i er skrivelse PLAN:2014.4398 Granskningshandling på sidorna 42-43.

Vi vill också ånyo framhålla att vi i grunden är positiva till en utveckling av vårt område, och säger på inget sett nej till vidare byggnation på Saltö. En sådan byggnation torde kunna planeras på så sätt att områdets karaktär av fristående byggnadskroppar bibehålles och därmed medge havsutsikt genom siktstråk söderut för oss boende i Flundran 1 och i byggnadskroppen 6A.

### **3 Sammanfattning**

Med hänvisning till vad som anförs ovan under punkt 2, kvarstår vi vid vår invändning mot föreslagna detaljplaner för Gäddan 3 m.fl. som framgår av vår tidigare skrivelse inlämnad under samrådsskedet och som finns bilagd er handling med Dnr: PLAN.2014.4398 Granskningshandling 2019-12-20 – Samrådsredogörelse (Sidor 42-43). Detta innebär att vi motsätter oss de nuvarande planer som framgår av planbeskrivningarna.

I konsekvens av vad som ovan anförs, överklagar vi härmed de föreslagna detaljplanerna för Gäddan 3, Sillen 2 och 3.

Kommentar: Vad gäller betydande olägenheter och påverkan på utsikten se generella kommentarer i slutet av dokumentet.

4. H och O F

Enligt skrivelse daterad 2020-01-28 beteckning PLAN.2014.4398 är rubricerad detaljplan föremål för granskning under tiden 31 januari - till 28 februari 2020.

Vi kan med hänsyn till vårt tidigare yttrande i ärendet konstatera att våra synpunkter inte i någon del ha beaktats i den reviderade detaljplanen, varför vi vidhåller samtliga synpunkter som lämnats i tidigare yttrande. Fortfarande ser vi bl.a att de alldeles för höga och för många hus kvarstår, vilka omgärdar våra hus som en mur med minimalt med siktlinjer och försämrade ljusförhållande.

Från tidigare yttrande i ärendet vill vi återigen bl.a. notera följande:

Vi kan inte acceptera att Gäddan 3 bebyggs med alldeles för många och för höga hus där ett fyrkantigt fyravåningshus i Gäddan 3:s sydöstra hörn utmärker sig som ett hus som totalt blockerar utsikten för boende i husen på Utövägen 4A och 4B. Detta hus borde inte byggas alls för att någon form av utsikt ska behållas för oss boende på nämnda adresser. Även vad gäller övrig bebyggelse på Gäddan 3 anser vi att hus på denna del av detaljplaneområdet inte skall ha högre totalhöjd än förutvarande byggnad (Svensk Metallkonst, Verkstad/ fd Saltöhems Kontor).

Härutöver bör påpekas att nämnda siktlinjer i detaljplaneförslaget inte existerar eftersom husen mot slänt både vid Sillen 2 och 3 samt Gäddan 3 ligger alldeles för nära varandra och därmed eliminerar de tänkta siktlinjerna (vår utsikt). Detta är något vi inte kan acceptera.

Vidare kan vi inte heller acceptera några fyravåningshus på Sillen 2 och Sillen 3 utan finner det rimligt att eventuellt nya hus, som byggs på dessa tomter, inte har högre totalhöjd än förutvarande byggnad (Printfabriken).

För att minimera höjden på de tilltänkta husen är det en klar fördel om dessa hus har ”platta” tak i stället för ”sadeltak”.

Påverkan på vårt boende är i alla avseenden maximal såsom skydd mot sikt, ökad insyn från grannar, sämre ljusförhållanden d.v.s. skugga, ökat buller, ökad trafik och därmed ökade avgaser mm. Med detta förslag kan vi lika gärna bo vid en bullrig innerstadsgata med buss- o biltrafik i stället, för som idag, i ett lugnt och tyst bostadsområde med fågelkvitter och vacker havsutsikt.

Om det framdeles skall byggas 220 bostäder med 146 parkeringsplatser för de boende (0,66 p-platser per bostad), kan vi konstatera att detta inte är tillfyllest. Det finns ett flertal hushåll i vårt område som redan idag har två bilar. De parkeringsproblem, som vi har redan nu, kommer inte att minska med detta förslag. Det kommer i stället att skapa en utökad brist på parkeringsplatser för både boende, besökande och gäster till boende i området. Att tro att samutnyttjande eller bilpool ska lösa dessa problem ser vi som ett önsketänkande. Betänk att intresset för att investera i

miljöbilar fortsätter, vilket innebär att hushållens bilpark inte kommer att minska.

Med hänsyn till ovan nämnda och tidigare påpekande i detta ärende utgör detta ett hinder för att kunna bevilja en kommande ansökan om bygglov med den utformning som visas i aktuell planbeskrivning.

Kommentar: Vad gäller synpunkter på varför området ska bebyggas, ingen högre bebyggelse än f.d. printfabriken eller svensk metallkonst, siktlinjer, platta tak istället för sadeltak se generella kommentarer i slutet av dokumentet.

Vad gäller det fyrkantiga huset samt höjden på bebyggelsen inom Sillen se svaret till L P.

Vad gäller parkering inom Flundran se punkten Saltö torg och parkering under generella kommentarer.

## 5. L och B K

Överklagar härmed beslut för detaljplan 3 m.fl. Saltö.

### **Varför beslutet ska ändras:**

- Vårt boende kommer påverkas mycket negativt. Se bif. skiss.
- Värdet på vår bostad kommer att sjunka.
- Större hänsyn bör tas till befintlig bebyggelse.

### **Hur vi är berörda av beslutet:**

- Idag har vi en fantastisk utsikt med Hasslö, Aspö och Tjurkö samt båtliv till och från Saltö fiskhamn.
- Med nuvarande plan kommer så gott som all vår sjöutsikt att försvinna. Vi kommer troligen inte att se havet någonstans!
- Vid valet och köpet av vår bostadsrätt var sjöutsikten en mycket viktig del och är fortfarande.

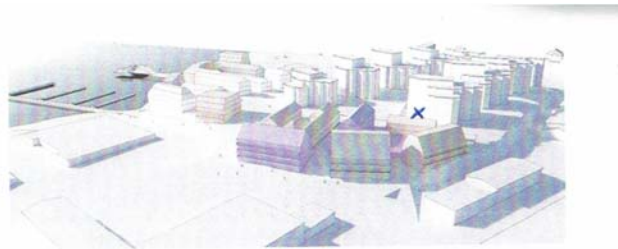


Bild 16. Planförslaget bygger på lägre bebyggelse mot bakomliggande befintlig bebyggelse och högre bebyggelse nedanför platån.

X. VÅR LÄGENTHET PÅ 3:e VÅN blir helt skynd.  
 Adress WÖVÄGEN 6A, Flundran!



Bild 4. Utdrag från illustrationsplanen.

VÅR NUVARANDE SJÖTSLIKT. /  
 FÖRSVINNAR TILL 100%

Kommentar: Vad gäller förändrad utsikt och påverkan på fastighetsvärdet se generella kommentarer i slutet av dokumentet.

## 6. BRF Flundran 2

Enligt er skrivelse daterad 2020-01-28 med er beteckning PLAN 2014.4398 är rubricerad detaljplan föremål för granskning under tiden 31 januari -28 februari 2020. Vi vill därför lämna kompletterande synpunkter till vår tidigare skrivelse daterad 2019-01-21 vilken även finns med i er granskningshandling daterad 2019-12-20 med Dnr :PLAN.2014.4308.

Vi kan på sidan 25 planbeskrivningen konstatera följande text:

*"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 utsiktsförhållande och skuggning."*

Vi vill påminna kommunen om att begreppet "betydande olägenhet" i 2 kap. 9 § PBL innefattar ett skydd för berörda grannar mot exempelvis skydd sikt, sämre ljusförhållanden och olägenheter som härrör från en byggnads tilltänkta användning, såsom t.ex. buller, luftföroreningar och andra liknande störningar. I ett antal rättsfall kan vi konstatera att man inte onödigtvis får förstöra utsikten.

Den i planbeskrivningen föreslagna byggnationen bildar en mur runt aktuellt område. I princip all utsikt försvinner för alla lägenheter upp till våning 3. Paradoxalt nog förstör förslaget med den omgivande husmuren känslan av luft och vida vyer som finns på platsen idag enligt vad kommunen själv beskriver i aktuellt förslag. Befintlig byggnation upp till våning 3 såväl som föreslagna ny byggnation, som icke ligger mot havet kunde lika gärna ligga mitt inne i en urskog. Påverkan på utsikten för dessa lägenheter upplevs som maximal.

Vad som kan krävas är att byggnader som ligger närmare sjön - inom ramen för den tillåtna byggrätten enligt detaljplanen - placeras och utformas så att sjöutsikten inte onödigtvis helt eller till betydande del skymms för dem vilkas byggnader ligger längre bort.

Rättspraxis visar på en spännvidd i bedömningarna mellan å ena sidan en mycket hänsynstagande attityd till grannars utsikt så länge inte byggrätten inskränks (RÅ 1991 ref. 46) och å andra sidan en mer restriktiv hållning till huruvida en begränsning av sjöutsikt ska anses utgöra betydande olägenhet (MÖD P 5735- 12 och P 5507-12). Som konstaterats i bl.a. MÖD P 5507-12 måste vad som ska ses som en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL bedömas bl.a. med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten.

Vi anser inte att beskrivna olägenheter faller inom ramen för vad de boende får anses behöva tåla med hänsyn till områdets karaktär och förhållandena i omgivningen.

Enligt rättspraxis är en allvarlig begränsning av utsikten, i synnerhet när det gäller en särskilt vacker utsikt, en omständighet som skall beaktas. Våra fastigheter är belägna relativt högt ovan havet intill en sluttning på Saltös södra och västra sida, vilket ger en slående utsikt över havet och Karlskrona skärgård.

Mot bakgrund av områdets karaktär, samt att en alternativ placering av byggnaderna är möjlig utan att någon inskränkning av byggrätten behöver ske, innebär förlusten av havsutsikt från våra bakomliggande fastigheter en sådan betydande olägenhet att det utgör hinder för att kunna bevilja en kommande ansökan om bygglov med den utformning som visas i aktuell planbeskrivning.

Nu gällande detaljplan avser markanvändningen handel, kontor och industri. Praxis avseende tak på industriområde är platta tak. Det är alltså det de boende hade att rätta sig efter då de flyttade till området. Detta bortser kommunen ifrån i liggande detaljplaneförslag. Det upplevs inte som rent spel av de drabbade då man säger sig ha rätt enligt gällande detaljplan bygga till 8 meters höjd plus ett tak med 45 graders vilket då skulle medföra att en nära dubbelt så hög byggnad som täcker allt västerut. Vi påminner återigen om att begreppet "betydande olägenhet" i 2 kap. 9 § PBL innefattar ett skydd för berörda grannar mot exempelvis skymd sikt. Vi förstår inte motivet till att frammana de skräckbilder som ändå inte lagstiftarna tillåter blir verklighet. Vi kan konstatera att man valt att ange en minsta takvinkel på 20 grader. Det innebär alltså att det går bra med takvinklar som är större vilket då också innebär att taknocken kommer högre upp och skymmer mer. Detta innebär att vi inte fått våra önskemål beaktade avseende mer platta tak. Ett önskemål som tillkommit för att de nya byggnaderna inte onödigtvis skulle skymma utsikten. Vi kan dock konstatera en smärre begränsning av byggnadshöjden dvs att minst 40% av byggnaderna skall ha som högst två våningars höjd.

Vi anser inte att nu liggande detaljplaneförslag uppfyller de krav på förädling och skapande av positiva mervärden som man kan begära. Vi upprepar de krav vi hade i vår förra skrivelse. Vi menar att de nya byggnaderna har placerats och utformats på ett sätt att de medför en betydande olägenhet för de boende. De boende på våning tre och därunder får fortfarande känslan att en stor mur i alla riktningar kommer att omringa dem. Det byggs tätt och det byggs högt. De så kallade siktlinjerna är alltför smala och medger alltför lite grönområden. Nu gällande detaljplan som anger markanvändningen handel kontor och industri har medfört att närboende har haft att räkna med en praxis avseende takens utformning på eventuella nya byggnader som inte inskränker utsikten. Detta sänker i allmänhet kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras i bygglovsärenden.

Med anledning av vad vi nu framfört hävdar vi att kommunen inte visat att planläggningens motstående intressen vägts mot varandra på erforderligt sätt. Vi anser att det är mycket viktigt att Saltö torg färdigställs innan byggnation på Gäddan 3 m .fl. genomförs. Det saknas i dagsläget 50-60 parkeringsplatser vilket enligt ursprungsplanerna för nuvarande bebyggelse skulle lösas på Saltö torg. Vi kan konstatera att man fortfarande vidhåller att ordna endast 169 platser till 220 nya lägenheter. Detta skulle förvärra parkeringssituationen ytterligare för vår del.

Avslutningsvis vill vi återigen understryka att det är vår önskan att vara fortsatt delaktiga i processen för att gestalta vår stadsdel. Därför ser vi gärna en fortsättning och fördjupning av det goda samtalet som hitintills förts med representanter för Miljö och Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Kommentar: Vad gäller betydande olägenhet, påverkan på utsikten se generella kommentarer i slutet av dokumentet.

Miljö- och samhällsförvaltningen delar inte uppfattningen om att det är praxis att industribebyggelse har platta tak. Se gärna exempel på att så inte är fallet med bebyggelsen inom områden med industri utmed Gullbernavägen och Torskors. Övervägande del av bebyggelsen där har sadeltak med varierande lutning.

Detaljplanen reglerar en minsta takvinkel för bebyggelsen på de övre plåtåerna. Plankartan reglerar dock även nockhöjd vilket inte möjliggör för hur branta tak som helst då nockhöjden även påverkas.

Synpunkter beträffande påverkan på utsikten, Saltö torg och parkering se generella synpunkter.

En fortsatt dialog kommer att ske mellan bostadsrättsföreningarna och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Efter dialog den 13 maj 2020 framkom att följande fråga inte besvarats i samrådsredogörelsen, daterad 2019-12-20: *I materialet finns inget underlag som redovisar eventuella risker kopplade till andra anläggningar än isverket. Detta kan naturligtvis bero på att det inte finns några sådana risker eller att de av andra skäl inte öppret redovisas. I ett material som utgör beslutsunderlag för detaljplanen bör detta klarläggas. Detta särskilt med tanke på att Länsstyrelsen förutom isverket klassat såväl Marinverkstaden som SAAB Kockums verksamhet som anläggningar med farlig verksamhet.*

I detaljplanen har länsstyrelsen, räddningstjänsten, försvarsmakten och miljöavdelningen hörts. Ingen av dessa hörda remissinstanser har yttrats sig om att det finns andra risker än isverket. Både samrådet och granskningen har även annonserats i BLT och Sydöstran samt på kommunens hemsida i fall att kommunen missat att höra någon remissinstans.

## 7. Brf Flundran 1

### 1 Bakgrund

Enligt er skrivelse daterad 2020-01-28 med beteckning PLAN 2014.4398 är rubricerad detaljplan föremål för granskning under tiden 31 januari -28 februari 2020. Med anledning av detta vill vi lämna kompletterande synpunkter till vår tidigare skrivelse daterad 2019-01-22 vilken även finns med i er granskningshandling daterad 2019-12-20 med Dnr: PLAN.2014.4398.

### 2 Yttrande

Vi kan inledningsvis konstatera att endast smärre justeringar har genomförts kopplat till vårt tidigare yttrande i samrådsskedet. Byggnaderna på plåtån (Sillen 2 och 3) har sänkts med högsta tillåtna våningsplan från 4 ner till 3 och, enligt muntlig uppgift i samband med informationsmöte, nockhöjden med 1 meter. I övrigt kan vi inte se att våra synpunkter vunnit gehör i det nuvarande förslaget. Bland annat avseende höjden på byggnaderna nedanför plåtån som alltså är högre än på

platån, byggnadernas placering på och nedanför höjden samt bristen på verkliga och värdefulla siktlinjer från våra byggnadskroppar ut mot havet söder om Saltö. Det påpekas också att kommunen ej känner sig bunden till det tidigare löftet från Saltöhem om att inga byggnadskroppar skall bli större än före detta Printfabriken. Så kan det vara, men en kommun som verkligen värdesätter sina mångåriga skattebetalare kan utan att vara tvungna därtill ändå visa hänsyn till det löfte som flera av oss har tagit för intäkt när vi köpte våra bostäder.

Vi kan på sidan 25 i planbeskrivningen konstatera följande text:

*”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 utsiktsförhållande och skuggning.”*

Vi vill påminna kommunen om att begreppet ”betydande olägenhet” i 2 kap. 9 § PBL innefattar ett skydd för berörda grannar mot exempelvis skymd sikt, sämre ljusförhållanden och olägenheter som härrör från en byggnads tilltänkta användning, såsom t.ex. buller, luftföroreningar och andra liknande störningar. I ett antal rättsfall kan vi konstatera att man inte onödigtvis får förstöra utsikten.

Den i planbeskrivningen föreslagna byggnationen bildar enligt bifogade planskisser motsvarigheten till en mur runt aktuellt område som i princip effektivt säkerställer att all utsikt försvinner för alla lägenheter upp till våning 3. Paradoxalt nog förstör förslaget med den omgivande husmuren känslan av luft och vida vyer som finns på platsen idag enligt vad kommunen själv beskriver i aktuellt förslag. Påverkan på utsikten för dessa lägenheter upplevs som maximal.

Vad som kan krävas är att byggnader som ligger närmare sjön, inom ramen för den tillåtna byggrätten enligt detaljplanen, placeras och utformas så att sjöutsikten inte onödigtvis helt eller till betydande del skymms för dem vilkas byggnader ligger längre bort.

Rättspraxis visar på en spännvidd i bedömningarna mellan å ena sidan en mycket hänsynstagande attityd till grannars utsikt så länge inte byggrätten inskränks (RÅ 1991 ref. 46) och å andra sidan en mer restriktiv hållning till huruvida en begränsning av sjöutsikt ska anses utgöra betydande olägenhet (MÖD P 5735-12 och P 5507-12). Som konstaterats i bl.a. MÖD P 5507-12 måste vad som ska ses som en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL bedömas bl.a. med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten.

Vi anser inte att beskrivna olägenheter faller inom ramen för vad de boende får anses behöva tåla med hänsyn till områdets karaktär och förhållandena i omgivningen.

Enligt rättspraxis är en allvarlig begränsning av utsikten, i synnerhet när det gäller en särskilt vacker utsikt, en omständighet som skall beaktas. Våra fastigheter är belägna relativt högt ovan havet intill en sluttning på Saltös södra och västra sida, vilket ger en slående utsikt över havet och Karlskrona skärgård.

Mot bakgrund av områdets karaktär, samt att en alternativ placering av byggnaden är möjlig utan att någon inskränkning av byggrätten behöves, innebär förlusten av havsutsikt från våra bakomliggande fastigheter en sådan betydande olägenhet att det utgör hinder för att kunna bevilja en kommande ansökan om bygglov med den utformning som visas i aktuell planbeskrivning.

Kommentar: Vad gäller betydande olägenheter och påverkan på utsikten se generella kommentarer i slutet av dokumentet.

Nu gällande detaljplan avser markanvändningen handel kontor och industri. Praxis avseende tak på industriområde är platta tak. Det är alltså det de boende hade att rätta sig efter då de flyttade till området. Detta bortser kommunen ifrån i liggande detaljplaneförslag. Det upplevs inte som rent spel av de drabbade då man säger sig ha rätt enligt gällande detaljplan bygga till 8 meters höjd plus ett tak med 45 graders vilket då skulle medföra att en nära dubbelt så hög byggnad som täcker allt västerut. Vi påminner återigen om att begreppet ”betydande olägenhet” i 2 kap. 9 § PBL innefattar ett skydd för berörda grannar mot exempelvis skymd sikt. Vi förstår inte motivet till att frammana de skräckbilder som ändå inte lagstiftarna tillåter blir verklighet. Vi kan konstatera att man valt att ange en minsta takvinkel på 20 grader. Det innebär alltså att det går bra med takvinklar som är större vilket då också innebär att taknocken kommer högre upp och skymmer mer. Detta innebär att vi inte fått våra önskemål beaktade avseende mer platta tak. Ett önskemål som tillkommit för att de nya byggnaderna inte onödigtvis skulle skymma utsikten. Vi kan dock konstatera en smärre begränsning av byggnadshöjden d.v.s. att minst 40 % av byggnaderna skall ha som högst två våningars höjd.

Kommentar: Miljö- och samhällsförvaltningen delar inte uppfattningen om att det är praxis att industribebyggelse har platta tak. Se gärna exempel på att så inte är fallet med bebyggelsen inom områden med industri utmed Gullbernavägen och Torskors. Övervägande del av bebyggelsen där har sadeltak med varierande lutning.

Detaljplanen reglerar en minsta takvinkel för bebyggelsen på de övre plattaerna. Plankartan reglerar dock även nockhöjd vilket inte möjliggör för hur branta tak som helst då nockhöjden även påverkas.

Vi anser inte att nu liggande detaljplaneförslag uppfyller de krav på förädling och skapande av positiva mervärden som man kan begära. Vi upprepar de krav vi hade i vår förra skrivelse. Vi menar att de nya byggnaderna har placerats och utformats på ett sätt att de medför en betydande olägenhet för de boende. De boende på våning tre och

därunder får fortfarande känslan att en stor mur i alla riktningar kommer att omringa dem. Det byggs tätt och det byggs högt. De så kallade siktlinjerna är alltför smala och medger alltför lite grönområden. Nu gällande detaljplan som anger markanvändningen handel kontor och industri har medfört att närboende har haft att räkna med en praxis avseende takens utformning på eventuella nya byggnader som inte inskränker utsikten. Detta sänker i allmänhetkravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras i bygglovsärenden.

Med anledning av vad vi nu framfört hävdar vi att kommunen inte visat att planläggningens motstående intressen vägts mot varandra på erforderligt sätt

Vi anser att det är mycket viktigt att Saltö torg färdigställs innan byggnation på Gäddan 3 m.fl. genomförs. Det saknas i dagsläget 50-60 parkeringsplatser vilket enligt ursprungsplanerna för nuvarande bebyggelse skulle lösas på Saltö torg. Vi kan konstatera att man fortfarande vidhåller att ordna endast 169 platser till 220 nya lägenheter Detta skulle förvärra parkeringssituationen ytterligare för vår del.

### **3 Sammanfattning**

Med hänvisning till vad som anförs ovan under punkt 2, kvarstår vi vid våra invändningar mot föreslagna detaljplaner för Gäddan 3 m.fl. som framgår av vår tidigare skrivelse inlämnad under samrådsskedet och som finns bilagd er handling med Dnr: PLAN.2014.4398 Granskningshandling 2019-12-20 – Samrådsredogörelse. Detta innebär att vi motsätter oss de nuvarande planer som framgår av planbeskrivningarna.

I konsekvens av vad som ovan anförs, överklagar härmed Bostadsrättsföreningen Flundran 1 de föreslagna detaljplanerna för Gäddan 3, Sillen 2 och 3.

### **4 Avslutning**

Avslutningsvis vill vi återigen understryka att det är vår önskan att vara fortsatt delaktiga i processen för att gestalta vår stadsdel. Ett färdigställande av Saltö Torg, utveckling av vårt område i harmoni med natur och den nuvarande bebyggelse samt en allmän uppsnyggning av området ligger oss alla varmt om hjärtat. Därför ser vi gärna en fortsättning och fördjupning av det goda samtalet som hitintills förts mellan oss bostadsrättsföreningar på Saltö och representanter för Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Kommentar: Vad gäller synpunkter på Saltö torg och parkering se generella kommentarer.

En fortsatt dialog kommer att ske mellan bostadsrättsföreningarna och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Synpunkter på detaljplanen för Gäddan 3 m.fl., Saltö efter utsänd Granskningshandling och Samrådsredogörelse.

Vi tycker inte att de marginella ändringar som gjorts i förslaget på något sätt speglar de boendes invändningar och vi är fortfarande mycket kritiska till den föreslagna höghusbebyggelsen nedanför platån på Sillen 2 och 3. De husen kommer att skapa en ogenomtränglig mur för de som nu bor i området och även för nya lägre bostäder uppe på platån.

Den läskapande effekten lär dock bli obetydlig medan den utsiktshindrande effekten lär bli total. Vi tror att den utsikt och kontakt med havet som finns är av yttersta vikt för de boende och eventuella skydd är en faktor som väger lätt. I Karlskrona är man ju van att det blåser. Vill man inom Karlskrona Kommun skapa nya attraktiva bostadsområden får man nog vara lite försiktig och inte ruinera bostadsmiljön totalt för de som redan bor i området. Det kommer att ge kommunen dåligt rykte och knappast locka folk att flytta till Karlskrona.

Vi har också noterat att någon solstudie inte redovisas för vintersolståndet. Kan det möjligen bero på att både nytillkomna och befintliga bostäder kommer att få så lite sol och ordentligt dagsljus att livskvaliteten avsevärt försämras.

När området bebyggdes hade dåvarande Saltöhem idéer om att slutningen nedanför platån skulle kunna utnyttjas till radhus och det förefaller vara en mycket bättre idé än de okänsliga kolosser till byggnader som det nu skissas på.

De inritade siktlinjerna är till mycket lite tröst. Dessutom undrar vi vilka som ska sikta i linjen på "platån"? Carporten?

I övrigt hänvisas till tidigare insänd skrivelse.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med en solstudie vintertid.

Vad gäller påverkan på utsikten, för många och höga hus mm se generella kommentarer i slutet av dokumentet.

Vad gäller siktlinjen bakom carporten så finns det ett antal hus bakom carporten som har nytta av den siktlinjen.

## 9. Silleboda Fastigheter AB

Jag äger fastigheten Gäddan 6 genom mitt företag Silleboda Fastigheter AB. Gäddan 6 gränsar mot Gäddan 3. På min fastighet finns "Saltö utkik" som numera fungerar som kontor för flera företag. Jag motsätter mig bestämt att detaljplanen antas.

Jag skickade in synpunkter inom ramen för samrådet för ungefär ett år sedan. Jag kan konstatera att inga av mina synpunkter har beaktats. Planförslaget innebär bland annat att i princip all havsutsikt från min fastighet släcks ut. Det här är för mig helt oacceptabelt.

Silleboda Fastigheter AB har ägt fastigheten sedan 2005. Före köpet kontaktade jag ledande företrädare för kommunen och hörde mig för om hur man tänkte framtiden för angränsande fastighet i söder dvs Gäddan 3. Jag fick då klart besked att det inte skulle byggas något alls på den fastigheten. Utan det beskedet hade jag inte köpt Saltö utkik. Kommunens löfte upprepades sedan när Saltöhem ville ändra detaljplanen för området öster om Utövägen (nuvarande bostadsområdet). Inför den detaljplanen hade kommunen ett möte med alla fastighetsägare här på Saltö. Många oroliga tankar framfördes från ägarna till kringliggande fastigheter. Synpunkter framfördes att bostäderna skulle kunna påverka industrin i området negativt. För min del var jag orolig för att Saltöhem, som då köpt upp Gäddan 3, skulle bygga även där och på andra ställen. Vid kommunutfrågningen lovade kommunen att om vi alla gick med på att ändra detaljplanen, skulle det inte komma fler krav på planändringar och byggnationer i området. Jag anser att kommunens löftesbrott är oacceptabelt.

Det jag då, som nu, var orolig för är naturligtvis min utsikt. Bara namnet på min byggnad "Saltö utkik" säger att byggnadens placering och utförande helt är kopplat till havsutsikten. Jag har idag en mycket vacker utsikt över vattnet både åt söder och i viss mån åt väster. Om den här planen antas och genomförs släcks i princip all havsutsikt ut. Det anförs i samrådsredogörelsen att jag har kvar utsikt åt väster över det område som är planlagt som "Natur". Problemet är bara att åt det hållet ser jag inget annat än träd. Under den gröna delen av året är det en grön vägg. Naturområdet är en nyckelbiotop och enligt uppgift i planhandlingarna ska träden stå kvar. Utöver förlorad havsutsikt drabbas jag även av ökad skuggning under vissa delar av året.

Det nämns i förslaget till detaljplanen att siktlinjer mot havet skapas. Men de begränsade stråk som går igenom området och som kallas siktlinjer har för mig en rent negativ effekt. Stråken går i rak öst/västlig riktning vilket effektivt stänger min utsikt eftersom byggnaderna ställs upp på linje längs med stråken. De står då med långsidan mot min södra fastighetsgräns. **Ingenting görs för att jag ska få behålla ens en bråkdel av min befintliga havsutsikt.**

Istället kommer jag att få titta rakt in i ett antal betongbyggnader av modernt snitt. Jag kan inte acceptera att jag blir av med i princip all havsutsikt. Jag anser att planförslaget i denna del utgör en betydande olägenhet enligt 2 kap 9 § PBL.

Kommentar: Vad gäller varför ny bebyggelse föreslås inom området, påverkan på utsikten, ingen högre bebyggelse än f.d. printfabriken, för tät och hög bebyggelse och betydande olägenhet se generella

kommentarer.

I översiktsplanen ”Karlskrona 2030” framgår det att södra Saltö är utpekad som riksintresse för fisket. Det anges visserligen att en del av området kan komma att bebyggas med bostäder men att det ska genom ”funktionsblandning”. Funktionsblandning definieras i den fördjupade översiktsplanen för skärgården som att de delar som inte ska reserveras för fisket ska exploateras genom en blandning av bostäder, kontor och grönområden. Vad jag kan se finns ingen nämnvärd funktionsblandning i förslaget utan det är mest bostäder som ska byggas. Därtill med en mycket hög exploateringsgrad och med väl tilltagna byggnadshöjder. Jag anser inte att den föreslagna detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen. Om området överhuvudtaget ska bebyggas måste hänsyn tas till närliggande fastigheter på ett helt annat sätt än vad som sker nu.

Kommentar: Karlskrona kommuns bedömning är att planen stämmer överens med översiktsplanen. Länsstyrelsen gör inte heller någon annan bedömning, se länsstyrelsen svar i sin helhet på sidan 9.

Detaljplanen medger markanvändningen bostäder, centrum, vård och kontor. Planen föreslår att markanvändningen ska vara varierad och inte enbart bestå av bostäder. Exempelvis så föreslås service och handel i bottenvåningarna utmed vattnet samt utmed Saltösundsvägen.

Som nämnts ovan är hamnen och industriområdet utpekad som riksintresse för fisket. Jag anser inte att det är möjligt att bygga bostäder i ett område som samtidigt ska ha industriverksamhet. Den detaljplan som idag gäller för Gäddan 3 är samma som gäller för min fastighet. Enligt planen ska området användas för Handel, industri och kontor. Enligt den nya planen ska användningen söder om min fastighet ändras till främst bostadsändamål. Men eftersom den norra delen av planen kvarstår, i vilket bland annat min fastighet ingår, innebär det att det tilltänkta bostadsområdet kommer att gränsa mot mark som är planlagt med ändamålet industri i både norr, söder och öster. Det är inte lämpligt att bygga bostäder mitt i ett industriområde. Det kommer både skapa störningar och risker för de boende och begränsa möjligheten att använda industrifastigheterna för det som de är avsedda för. Att det finns risker framgår tydligt av det problem som isverkets placering innebär.

Kommentar: Under planprocessen har de frågor som rör möjligheten att utveckla området från kontor, handel och industri till ett funktionsblandat område med bland annat bostäder utretts. Ett antal utredningar har tagits fram för att utreda om det är möjligt och de åtgärder som har behövs har reglerats i plankartan.

Gällande detaljplan för brf Flundorna gränsar idag till industrimark. Eventuella risker kopplat att uppföra bostäder inom planområdet då det gränsar till befintligt industriområde är belysta och utreda under planarbetet.

Tanken är att riksintresset för yrkesfisket i Saltö hamn ska kunna vara kvar

liksom övriga verksamheter i planområdets närhet. Framtagna utredningar visar att ny bebyggelse inte bedöms påverka befintlig verksamhet kring planområdet. Isverket skapade dock begränsningar för Sillen 2 och 3 vad gäller markanvändningen varav detta utgick till granskningen.

Det tidigare industriområdet på södra Saltö håller på att förvandlas till en blandad stadsdel med olika funktioner. De befintliga bostäderna inom Flundran påbörjade denna utveckling och översiktsplanen pekar ut den fortsatta utvecklingen. Rubricerad detaljplan är ett steg i översiktsplanens riktning.

Exploateringen innebär också att en redan svår trafiksituation på södra Saltö förvärras. De nya bostäderna kommer att generera mycket trafik när folk ska ta sig till och från bostäderna. Personbilstrafiken ska då samsas med den tunga trafik som fisket och industrin i området har potential att generera. De smala tillfartsvägarna (Saltösundsvägen och Utövägen) har redan idag problem med att svälja trafiken och dagens gatuparkering omöjliggör t ex mötestrafik i vissa delar. Om det inte fungerar idag måste trafiksituationen lösas på något sätt innan ytterligare trafikgenererande exploateringar genomförs.

Kommentar: Hur bebyggelsen påverkar riksintresset för fisket redogörs tydlig i planbeskrivningen. Länsstyrelsen påpekar i sitt yttrande att inget ytterligare behöver klargöras och att ingen påverkan på riksintresset för yrkesfisket bedöms ske med ny föreslagen bebyggelse inom planområdet.

Vad gäller antalet parkeringsplatser inom planområdet bygger det på kommunens parkeringsnorm. En norm som vid andra exploateringar visat sig kraftigt underskatta behovet av parkeringsplatser. Därutöver minskas antalet parkeringsplatser ytterligare med hänvisning till att det ska skapas bilpooler och att det är mindre än 400 meter till närmaste busshållplats. Det är en reduktion som inte är realistisk. Lägg därtill att det endast skapas ett fåtal parkeringsplatser för kallbadhuset och att småbåtshamnens parkering ska lösas genom ”kantstensparkerings” på gatan. Redan med dagens exploatering på Saltö är parkeringssituationen kaosartad. Med det (realistiska) parkeringsbehov som uppkommer genom planförslaget kommer situationen att bli ohållbar.

Kommentar: Vad gäller parkering se generella synpunkter i slutet av dokumentet.

Sammanfattningsvis motsätter jag mig planen eftersom ingen hänsyn har tagits till bakomvarande bebyggelse. Byggnaden ”Saltö utkik” är placerad och utformad i harmoni med havsutsikten och jag kan inte acceptera att i princip all havsutsikt försvinner. Det kommer att bli för många byggnader på ett litet område och merparten av byggnaderna kommer därtill att bli alldeles för höga. I den mån det överhuvudtaget ska byggas på området måste antalet byggnader bli färre och byggnaderna måste bli avsevärt mycket lägre. Hänsyn måste tas till min fastighet och jag måste få ha kvar i vart fall en del av befintlig utsikt. Jag anser heller inte att det är möjligt att bygga bostäder i direkt anslutning till ett industriområde. Särskilt inte när

enda tillfartsvägen till industrin går rakt genom bostadsområdena. Det skapar hinder för industrin och störningar för bostäderna. Sammantaget strider detaljplanen mot ett antal paragrafer i 2 kap PBL.

Kommentar: Fastigheten Gäddan 6 är idag planlagt som en industri- och kontorsfastighet och inte som en bostadsfastighet. Havsutsikten mot väster kvarstår för fastigheten. Den utsikt som påverkas är den söderut. Påverkan på utsikten bedöms som begränsad.

Om planområdet byggs ut enligt gällande detaljplan kommer Gäddan 6 även då att påverkas av förändrad utsikt söderut.

Möjlighet finns även att se över detaljplanen för Gäddan 6 för att möjliggöra en annan byggrätt än vad gällande detaljplan idag medger.

## 10. E och G R

Enligt Er skrivelse daterad 2020-01-28 PLAN 2014:4398 Är rubricerad detaljplan föremål för granskning under tiden 2020-01-31 -2020-02-28. Härmed vill inkomma med följande synpunkter till tidigare mail vilket finns med i Er granskningshandling med Diarienummer PLAN 2014.4398, daterad 2019-012-20.

Vi anser att liten hänsyn har tagits för att bevara siktlinjerna från våra lägenheter på de tre nedersta våningsplanen Utövägen 4 A. Siktlinjerna som ni skriver om är när man kommer med bil och angör Utövägen ifrån norr.

### **Vi vill gärna ha en förklaring på följande textrader i Er beskrivning gällande siktlinjerna, vad menar ni egentligen?**

*"Stor hänsyn har tagits till bakomliggande bebyggelse vid utformning av det nya planförslaget. Planförslaget bygger på att bevara 6 stycken siktlinjer genom området*

*Utmed Utövägen finns ett bredare siktstråke, plankartan reglerar att ingen bebyggelse får tillkomma inom dessa siktlinjer. Detta genom att tillkommande bebyggelse placeras utanför värdefulla siktaxlar? Vad menas med detta?*

**Ett av svaren från er är; "För att på så sätt bibehålla känslan av luft och vida vyer som finns på platsen idag föreslår vi 6 siktlinjer. För vem är dessa siktlinjer ämnade?"**

**Vidare skriver ni: "Emellan siktlinjerna föreslås dock bebyggelse och i dessa lägen finns inte siktlinjerna kvar. Förslaget bygger till stor del på att bevara viktiga siktlinjer. Plankartan reglerar att ingen bebyggelse får tillkomma inom dessa siktlinjer.**

**Detta är dock inte korrekt att alla siktlinjer byggs bort". Dessa påståenden anser vi motsäger varandra, hur menar ni?**

Kommentar: Vad gäller påverkan på utsikten och siktlinjer se generella kommentarer i slutet av dokumentet.

Vad gäller siktlinjerna så menas följande; inom planområdet planeras för ett antal siktlinjer, dvs områden där det inte är möjligt att uppföra någon bebyggelse. Dessa siktlinjer är ämnade för bakomliggande bebyggelse samt för de som rör sig inom området exempelvis utmed Utövägen. Emellan siktlinjerna föreslås ny bebyggelse. Inom dessa områden är utsikten begränsad.

## 11.B-M P

Enligt er skrivelse daterad 2020-01-28 med er beteckning PLAN 2014.4398 är rubricerad detaljplan föremål för granskning under tiden 31 januari -28 februari 2020. Jag vill därför lämna kompletterande synpunkter till min tidigare skrivelse vilken även finns med i er granskningshandling daterad 2019-12-20 med Dnr :PLAN.2014.4308.

I det nya förslag till detaljplan som jag har tagit del av ser jag att inga förändringar av betydelse har gjorts med anledning av inlämnade synpunkter. Jag kan konstatera att kommunen är fokuserad på kvantitet i stället för kvalitet. Man vill trycka in maximalt antal byggnader på en begränsad yta. Detta förstör den goda miljön som finns på Utövägen nu.

Enligt min mening har man haft helt fel utgångspunkter då man tagit fram det nya detaljplaneförslaget. Man borde ha utgått ifrån den goda livskvaliten som nu finns på aktuellt område. I varje steg i planeringen skulle man tänkt på att bevara det som nu finns och på så vis behållit känslan av luft och fria vidder. Förslaget innebär ingen förädling för de nu boende. Även de flesta nya lägenheterna enligt förslaget hamnar bakom nu föreslagen mur av hus.

Med bakgrund av den miljömedvetenhet och det engagemang som råder i resten av samhället blir jag bestört när jag ser hur man nonchalerar mycket av vad som sägs i länsstyrelsens yttrande. Ett ansvarstagande i den tid som är vår, kräver att man går mer varsamt fram med den värdefulla naturen på Saltö. Vi måste vara mer rädda om de rekreationsplatser som finns nära stadskärnan. Försvinner dessa kan de aldrig återskapas.

Kommentar: Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen håller inte med om att Karlskrona kommun har nonchalerat länsstyrelsens yttrande till samrådet. I länsstyrelsens yttrande påpekades ett antal punkter som kommunen behövde vidareutveckla och utreda mer etc. Detta har kommunen gjort till granskningen vilket framgår av länsstyrelsens yttrande till granskningen, se sidan 9.

Efter granskningen kvarstår två punkter som länsstyrelsen framfört synpunkter om. Dessa två punkter har kommunen justerat till antagandet.

Kallbadhus och småbåtshamn javisst det verkar ju trevligt. Jag befarar dock att detta endast är ett bete som vi skall hugga på. De är ett sätt att försöka välla bort medborgarna från det faktum att de föreslagna byggnaderna på södra Saltö förstör istället för tillför något. Man måste ha mer luft, mindre dominerande byggnader placerade så att man får bredare siktlinjer och mer grönt. Beträffande båthamnen bortser man från de giftiga bottensediment som kommer att röras upp av fritidsbåtarnas propellrar.

De grumliga och otydliga bortförklaringar som används för att möjliggöra ett anläggande av ett kallbadhus i direkt anslutning till föreslagen båthamn är inte ok. Förmodligen är det för att man ändå aldrig tänker låta detta bli verklighet. Kallbadhuset och småbåtshamnen är bara som tidigare sagts till för att få medborgarna att inte se viktigare saker. En detalj som jag inte återfinner i det nya detaljplaneförslaget är hur de tilltänkta husen påverkar vindförhållandena. Som känt är hade vi för några år sedan en storm som medförde att ett antal sektioner i våra inglasade balkonger blåste ner. Det var bara tur att ingen blev skadad. Är man säker på att de nya husen inte förvärrar redan känsliga förhållanden?

Kommentar: Tidpunkten för genomförandet av just kallbadhuset kan inte styras i detaljplanen utan detta kommer att hanteras i samband med andra avtal kopplat till detaljplanen.

De utredningar som gjorts kring vattenmiljön visar att det är möjligt att kombinera verksamheterna i vattenområdet.

Det är korrekt att planområdet ligger i ett vindutsatt läge. Den föreslagna bebyggelsen kommer troligen delvis att minska vinden för bakomliggande bebyggelse. För att skapa attraktiva offentliga miljöer inom planområdets mest vindutsatta område utmed vattnet är det viktigt att bland annat arbeta med träd och annan vegetation som bryter vinden. Strategisk placerade träd utmed vattnet gör att vinden inte kommer ner på gatunivå. Viktigt är även att plantera vintergrön vegetation för att skapa skydd i alla årstider. Planbeskrivningen har vidareutvecklats med detta.

Kommunen har enligt min mening inte vägt enskilda intressen mot de allmänna intressena på ett korrekt sätt. Det allmänna kan inte ta allt ifrån de enskilda. Man måste ta hänsyn! Det finns det ett antal rättsfall som visar.

Varför slutför man inte planerna på Saltö torg först.? Som där ser ut nu passar det inte in i vår fina stad!

Kommentar: Vad gäller avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen och planerna för Saltö Torg se generella synpunkter i slutet av dokumentet.

## 12.C-C och P D

Det pågår dialog mellan Kommunen (Drift och servicenämnden) och boende vid Brf Flundran 1-4 samt Saltö Ekholmens Trädgårds- och Intresseförening (SETI) avseende parkeringssituationen för boende på Utövägen som idag är bristfällig. I dagsläget saknas parkeringsmöjligheter för ca 50 bilar för boende vilket den nya detaljplanen måste ta hänsyn till. I planen för nya bostäder måste särskilt parkeringssituationen beaktas vilket saknas i nuvarande utformning. Granskningshandlingarna hänvisar till Karlskrona Kommuns parkeringsstrategi vilket i själva verket inte existerar för Saltö. Vid framtagande av parkeringsplanen behöver man ta hänsyn till faktiskt läge där de flesta boende har flera bilar och inte enligt teoretiska nyckeltal som 0,6 parkeringar per bostad.

Planförslaget tar inte hänsyn till den unika ökaraktär, förutsättningar och stadsbild som Saltö har, utan följer en för stunden modetrend om förtätning med orimligt höga hus och hänvisar till nödvändigheten av många fler bostäder eftersom ”någon” bedömer att Karlskronas medborgarantal förväntas öka markant. I själva verket minskade medborgarantalet både 2018 och 2019 varför husen torde kunna minska med minst två våningar för att ta hänsyn till dagens skärgårdskaraktär.

Som yrkessjöman bedömer jag platsen för fritidsbåts marina vara direkt olämplig på grund av sitt oskyddade läge för sydvästliga vindar. Endast vågbrytare som placeras från havsbotten till minst två meter över medelvattenstånd gör det möjligt som förtöjningsplats.

Sammanfattningsvis måste det planeras för en hållbar parkeringssituation, en båtmarina på lämplig plats samt höjden på de högsta husen bör inte överstiga fyra våningar. Övriga delar i förslaget ser vi som en positiv utveckling av Saltö och Karlskrona.

Kommentar: Vad gäller parkering, Saltö torg och varför planområdet föreslås bebyggas se generella kommentarer i slutet av dokumentet.

Karlskrona kommun har som ambition att växa befolkningsmässigt och för det krävs att det skapas möjligheter för bostadsbyggande i flera delar av kommunen och i flera former. Detta hänger även samman med tillgång till arbetsplatser, offentlig såväl som kommersiell service samt infrastruktur och kollektivtrafik. Även om kommunen minskade något 2019 så arbetar Karlskrona kommun långsiktigt med att öka antal invånare.

Det är korrekt att småbåtshamnen ligger i ett vidutsatt läge då den ligger i sydväst. För att kunna uppföra en småbåtshamn i detta läge behövs en vågbrytare. Frågan om dess utförande kommer att studeras och prövas vidare i samband med anmälan om vattenverksamhet.

## Föreningar och intresseorganisationer

Yttranden utan erinran har inkommit från följande: Karlskrona Företags och Hantverksföreningen KFH.

### Saltö Ekholmen Trädgårds- och Intresseförening, SETI

SETI har god dialog med kommunen angående frågor om trafik, parkering, grönytor, förskola, skola och andra allmänna intressen. För att dessa frågor ska bevakas önskar vi att man jobbar vidare med följande synpunkter för detaljplanens fortsatta arbete:

1. Parkering är en fråga som blivit mer och mer relevant på Saltö-Ekholmen. Det har blivit brist på parkering och SETI anser att de planerade bostäderna bör ha ett parkeringstal så att varje lägenhet har möjlighet till en parkeringsplats. I Karlskrona är det sällan aktuellt med föreslagen bilpool och det är inte alla som kan använda kollektivtrafiken för att ta sig till jobbet. Det är snarare så att många har två bilar. Boende vid Utövägen har redan idag problem med parkering och vi ser det som viktigt att kommunen löser parkeringsfrågan för de planerade bostäderna så det inte påverkar den redan pressade parkeringssituationen.

2. Trafiken som kommer svänga av efter bron och även vid Utövägen bör hanteras så att det ej uppstår farliga trafiksituationer när bilar ska svänga av Tjurkövägen och andra bilar ska förbi vidare in mot Trossö.

3. Förskola är idag en bristfråga i kommunen. Karlskrona planerade temporära paviljonger på Saltö bollplan för att kunna hantera en del av bristen. Det är idag svårt att få plats för barn i förskolan på Saltö och flera har fått pendla utanför stan. SETI anser att denna fråga bör lösas inom de planerade bostäderna så att en förskola etableras i de planerade kvarteren. Dels för att de som flyttar till de planerade bostäderna har en förskoleplats löst men även för att lätta på trycket på den befintliga förskolan och närområdet.

4. Fotbollsplanen är viktig att bevara då det är långt till närmsta idrottsplats förutom den. SETI anser att den bör utvecklas vidare för att bevaras. Detta kan även bli en bra koppling till de planerade bostäderna om man t.ex. gör planen till en gräsplan, anlägger basketplan, tennisplan, utegym, utvecklar fridrottsmöjligheter och gör platsen mer till en fullständig idrottsplats. Inte bara för Saltö-Ekholmsborna men för alla i Karlskrona. Kontakten med havet är något unikt och bör förstärkas och lyftas fram av kommunen som en av stadens styrkor.

5. Promenadstråket runt Saltö är populärt och det finns en god möjlighet att göra iordning stråket genom hamnen och det planerade området. Ett exempel kan vara att koppla material och stråk så de går ihop med bryggorna längs Borgmästarfjärden vid Trossö och marknadsföra promenadstråket från Trossö runt Saltö och Dragsö som en av stadens styrkor.

I övrigt ser SETI positivt på att man utvecklar området och tillför kallbadhus. Vi hoppas att kommunen även utvecklar områdena runt de planerade bostäderna med parkering, idrottsplats och promenadstråk så att det gynnar både de som flyttar in och de som redan bor i området.

Kommentar: Vad gäller parkering se generella kommentarer i slutet av dokumentet.

Trafiksituationen på Saltöbron med dess nuvarande utformning är en tillfällig lösning som behöver ses över. Utredning av detta pågår.

Eventuellt finns planer på en ny förskola inom Gäddan 5, fastigheten som tidigare innehöll Fiskeriverket. Karlskrona kommun ser för tillfället över fastighetsinnehavet inom kommunen och diskuterar vad Gäddan 5 kan användas till framöver.

I dagsläget finns inga planer på att göra om fotbollsplanen på Saltö till en gräsplan eller att vidareutveckla området på annat sätt som föreningen föreslår. Det är dock en viktig aktivitetsyta som ligger centralt placerad med utvecklingspotential. Alla de förslag som föreningen föreslår är bra och relevanta förslag men som dock kräver lite olika storlek på investeringen. Önskemålen är framförda till idrott- och fritidsförvaltningen för fortsatt hantering.

Ett promenadstråk runt Borgmästarefjärden är med i gällande översiktsplan. På sikt ser gärna Karlskrona kommun att en broförbindelse skapas mellan Långö- Höga Holm- Dragsö för att möjliggöra ett promenadstråk längs med hela Borgmästarefjärden.

## Myndigheter, organisationer och bolag

Yttranden utan erinran har inkommit från följande: Försvarmakten.

### Trafikverket

Trafikverket lämnade yttrande i samrådsskedet och har inget i övrigt att erinra över detaljplanen.

Kommentar: Samtliga av Trafikverkets framförda synpunkter till samrådet har beaktats till granskningen.

### Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen är tillsynsmyndighet, enligt skogsvårdslagen och delar av miljöbalken, gällande skogliga åtgärder på skogsmark. Vidare ingår bland Skogsstyrelsens uppgifter att medverka i frågor om samhällsplanering för en hållbar utveckling och hushållning med naturresurser.

Den i norra delen av planområdet klassade nyckelbiotopen ska enligt detaljplanen bevaras. Detaljplanen beskriver vidare att "befintlig vegetation utanför nyckelbiotopsområdet kommer till stora delar att ersättas, då marksanering, markutfyllnad och byggnation inte möjliggör ett bevarande."

Skogsstyrelsen vill uppmärksamma er på att iaktta försiktighet när åtgärder som marksanering, markutfyllnad och byggnation ska utföras nära nyckelbiotopen så att inte nyckelbiotopens värden påverkas negativt.

Ett trädets rotsystem har ett lika stort omfång som trädets krona vilket innebär att det finns stor risk för att träden i nyckelbiotopen skadas om dessa åtgärder utförs för nära inpå nyckelbiotopen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

## Politiska partier

Inga politiska partier har yttrat sig över detaljplanen.

## Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

Yttranden utan erinran har inkommit från följande: Socialnämnden och Affärsverken AB.

### Drift- och servicenämnden

Enligt planbeskrivningen ska vattenledningen som försörjer Hasslö och Aspö flyttas. Det är av stor vikt att ett U-område säkerställs i planen, både på land och i havet för omlokaliseringen. På den plats där ledningen planeras ligga i havet ska ankringsförbud gälla.

Förvaltningen vill också förtydliga att det är exploatören som står för flytt av de befintliga VA-ledningar som kan beröras av planen.

Förvaltningen vill påpeka att den norra delen som i planen pekats ut som industrimark också omfattas av riksintresset. Den ökade trafiken utmed Saltösundsvägen som genomförandet av planen beräknas medföra bedöms av förvaltningen kunna påverka framkomligheten för transporter kopplat till fiskenäringen. Det är viktigt att genomförandet av planen inte försvårar för fiskenäringen och påverkar riksintresset negativt.

Förvaltningen förespråkar också ett gångstråk mellan Gäddan 3 och Saltöskolan som ett alternativ till att färdas längs Utövägen som beräknas bli mer trafikerad efter planens genomförande, om detta går att förena med naturvärdena i nyckelbiotopen.

Den ökande fordonstrafiken tillsammans med blandtrafik gör att det ur trafiksäkerhetssynpunkt behöver förtydligas var i gaturummet oskyddade trafikanter bör befinna sig, framförallt längs Saltösundsvägen.

Kommentar: Vattenledningen ner till vattenledningen kommer att ligga inom allmän plats, gata, vilket medför att ett u-område inte behövs. U-områden behövs bara inom kvartersmark.

Ankringsförbud regleras inte i detaljplanen utan på andra sätt exempelvis genom hamnordningen med lokala ordnings- och säkerhetsföreskrifter.

Flytt av va-ledning bekostas av exploatören vilket framgår igenomförandedelen av planbeskrivningen.

Planbeskrivningen redogör för hur ny förslagen bebyggelse bedöms påverka riksintresset för yrkesfisket. Miljö- och samhällsbyggnads-

förvaltningen bedömning är att bebyggelsen inte påverkar riksintresset. Länsstyrelsen gör heller ingen annan bedömning.

Gångstigen genom naturområdet utmed vattnet föreslås rustas upp. Trottoarer kommer att finnas utmed Utövägen och Saltösundvägen.

#### Kommunstyrelsens au

Karlskrona kommun har som ambition att växa befolkningsmässigt och för det krävs att det skapas möjligheter för bostadsbyggande i flera delar av kommunen och i flera former. Detta hänger även samman med tillgång till arbetsplatser, offentlig såväl som kommersiell service samt infrastruktur och kollektivtrafik.

Kommunledningsförvaltningen anser att det är positivt med tillskott av bostäder i ett centralt och attraktivt läge samt att det är bra med flera olika hustyper och variation i bostadsformer inom ett område. Skapandet av bostäder enligt planförslaget kan innebära ett nettotillskott av 400-500 invånare i området beroende på lägenhetsstorlekar och bostadsformer.

Kommunledningsförvaltningen har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

# Företag

## PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Synpunkterna framförts till exploatören och får diskuteras vidare i samband med utbyggnaden av området.

## Övriga - Utan besvärsmätt

### 1. L H

Hurra så fint det ser ut, hoppas, hoppas det äntligen kan bli ett kallbadhus på Saltö!

Kommentar: Synpunkten noteras.

### 2. S K-W

Det ser fin ut.

Kommentar: Synpunkten noteras.

### 3. J J

#### **Bakgrund och klimatnödläge**

Med anledning av det klimatnödläge som råder och den utveckling på klimatområdet som forskarna förutspår, om den pågående utvecklingen fortsätter, är inte den aktuella planen tillåtlig. Om inte drastiska åtgärder för att minska utsläppen av koldioxid görs omedelbart riskeras en total kollaps av hela samhällsstrukturen. För att kollapsen ska undvikas måste utsläppen minska på många olika områden t ex när det gäller byggande.

Jordens temperatur kommer stiga kraftigt de kommande åren om inte utsläppen av koldioxid snabbt minskar avsevärt. Kollapsen av samhällsstrukturen kommer sannolikt till stor del att bero på att det blir svårt att försörja befolkningen med mat bland annat på grund av att extremväder gör det svårt att få fram tillräckliga skördar. Matbristen kan i sin tur ge upphov till våld från de som inte har mat mot de som har mat, ge upphov till stora flyktingströmmar och krig mellan folk i områden där det finns mat och områden utan mat. Dessutom kommer mänskligheten till följd av detta att, enligt forskarna, utsättas för oöverträffat mänskligt lidande. Med tanke på det lidande som mänskligheten varit utsatt för under olika perioder av historien är det en skrämmande tanke på ett lidande som är värre än allt det som varit tidigare.

Till följd av att situationen ser ut som den gör kan inte ytterligare utsläpp av koldioxid tillåtas innan situation är under kontroll. Därför kan inte den aktuella planen tillåtas eftersom den inte är samhällsviktig att genomföra. Ett genomförande av planen skulle ge upphov till utsläpp av koldioxid t ex genom samt genom de koldioxidutsläpp som transporter till bygget och användningen av dieseldrivna entreprenadmaskiner vid bygget kommer ge upphov till. Dessutom är den betong och det stål som kommer att användas vid bygget mycket klimatintensiva byggmaterial som ger upphov till stora utsläpp av koldioxid. Samhället kan inte ta risken att tillåta dessa

utsläpp av koldioxid i rådande klimatnödläge eftersom den total kollaps av rådande samhällsstruktur i så fall riskeras. Det måste anses som ytterst oansvarigt av kommunen att lägga fram ett förslag som detta eftersom det så uppenbart är negativt för medborgarna och utsätter samhället för risk.

### **Sakägare/berörd**

I frågor som rör utsläpp av koldioxid måste alla medborgare och juridiska personer betraktas som sakägare oavsett var dom bor eller verkar eftersom påverkan från utsläppen av koldioxid inte är begränsad till specifika områden såsom kommuner, län eller länder. Man kan jämföra med om en verksamhet t ex ger upphov till buller. I ett sådant fall är det de som bor eller verkar inom det område som riskerar att utsättas för buller som är att betrakta som sakägare. Eftersom utsläppen av koldioxid inte är begränsade till ett visst område på samma sätt som t ex buller ska en person som bor i en kommun betraktas som sakägare, och ha rätt att yttra sig, på en plan eller verksamhet i en annan kommun, oavsett var i landet denna ligger. Förutsatt att planens genomförande eller verksamheten ger upphov till utsläpp av koldioxid som inte är absolut nödvändiga för samhället.

### **Lagstiftning**

Med anledning av ovanstående bakgrund är den aktuella planen inte tillätlig enligt följande lagstiftning:

#### Plan och bygglagen

##### 1 kap. Syfte, innehåll och definitioner

1 § I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

*Kommentar: Eftersom vi har ett klimatnödläge där det inte, om samhället ska främja en samhällsutveckling med goda levnadsförhållanden och säkra en god långsiktigt hållbar livsmiljö för kommande generationer, kan släppa ut mer koldioxid än absolut nödvändigt i dagsläget. I det perspektivet kan inte utsläppen från den aktuella planen betraktas som absolut nödvändiga.*

##### 2 kap. Allmänna och enskilda intressen

1 § Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

*Kommentar: Det allmänna intresset består utan tvekan i att samhället INTE utsätts för risk att kollapsa. Därför måste hänsyn tas till de utsläpp av koldioxid som planen ger upphov till och planen kan därför inte tillåtas eftersom samhället inte kan utsättas för den risken.*

2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till

beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. Lag (2014:862).

*Kommentar: Med anledning av det klimatnödläge som rådet och den risk som samhället är utsatt för är den från allmän synpunkt bästa användningen av den aktuella marken att plantera träd på marken som tar upp och lagrar kol och därmed minska risken för att samhällsstrukturen ska kollapsa.*

3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
4. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
5. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
6. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1-5. Lag (2013:867).

*Kommentar: Hänsyn till miljö- och klimataspekter tas INTE om planen genomförs och den ger uppbov till ej nödvändiga utsläpp av koldioxid. Det kan INTE heller anses vara god hushållning med mark att genomföra planen på grund av det rådande klimatnödläget och den risk för kollaps som samhället är utsatt för.*

4 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

*Kommentar: Ur allmän synpunkt kan det aldrig, med anledning av det rådande klimatnödläget, anses lämpligt att marken bebyggs enligt planförslaget eftersom det i så fall uppkommer utsläpp av koldioxid som utsätter samhället för risk.*

5 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. Lag (2018:636).

*Kommentar: Det kan inte anses vara förenligt med människors hälsa och säkerhet att genomföra planförslaget eftersom människors hälsa och säkerhet äventyras av de pågående klimatförändringarna som i sin tur påskyndas om planen genomförs.*

## Miljöbalken

### FÖRSTA AVDELNINGEN

### ÖVERGRIPANDE BESTÄMMELSER

#### 1 kap. Miljöbalkens mål och tillämpningsområde

1 § Bestämmelserna i denna balk syftar till att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. En sådan utveckling bygger på insikten att naturen har ett skyddsvärde och att människans rätt att förändra och bruka naturen är förenad med ett ansvar för att förvalta naturen väl.

*Kommentar: Om nuvarande och kommande generationer ska tillförsäkras en hälsosam och god miljö måste utsläppen av koldioxid snabbt minska kraftigt. En del i det arbetet är att INTE tillåta den aktuella planen eftersom den ger upphov till ökade utsläpp av koldioxid.*

Miljöbalken skall tillämpas så att

1. människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan,
2. värdefulla natur- och kulturmiljöer skyddas och vårdas,
3. den biologiska mångfalden bevaras,
4. mark, vatten och fysisk miljö i övrigt används så att en från ekologisk, social, kulturell och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning tryggas, och
5. återanvändning och återvinning liksom annan hushållning med material, råvaror och energi främjas så att ett kretslopp uppnås.

*Kommentar: Om planen genomförs betyder det att människors hälsa och miljön INTE skyddas mot skador och olägenheter. Det betyder också att marken INTE används så att en samhällsekonomiskt långsiktigt god hushållning tryggas eftersom hela samhällsstrukturen riskerar att kollapsa till följd av klimatförändringarna som i sin tur beror på de koldioxidutsläpp som bl a den aktuella planen skulle ge upphov till.*

#### **1 kap. Allmänna hänsynsregler m.m.**

##### **Hänsynsregler**

2 § Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet.

3 § Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iakttä de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik.

Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

*Kommentar: Det är inte förenligt med de allmänna hänsynsreglerna att genomföra planen eftersom planens genomförande riskerar människors hälsa och miljön till följd av de utsläpp av koldioxid planen skulle ge upphov till. Det enda försiktighetsmått som över huvud taget kan komma i fråga för att undvika skada på människors hälsa och miljön är att inte genomföra planen.*

### **Kommunallag (2017:725)**

2 kap. Kommunala angelägenheter

#### **Förbud mot beslut med tillbakaverkande kraft**

3 § Kommuner och regioner får inte fatta beslut med tillbakaverkande kraft till nackdel för medlemmarna. Sådana beslut får dock fattas om det finns synnerliga skäl för det. Lag (2019:835).

*Kommentar: Eftersom planen genomförande helt uppenbart har en tillbaka verkande kraft som är till nackdel för kommunens medlemmar, till följd av utsläppen av koldioxid, är det inte tillåtligt att genomföra planen.*

#### **Barnkonventionen**

FN:s konvention om barnets rättigheter, eller barnkonventionen som den ofta kallas, antogs av FN:s generalförsamling den 20 november 1989. Införd i svensk lagstiftning från och med 2020 i ”Barnrättslagen”. Barnkonventionen syftar till att ge barn oavsett bakgrund rätt att behandlas med respekt och att få komma till tals. Bland annat ska det i alla åtgärder som rör barn i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Konventionen definierar barn som varje människa under 18 år och innehåller bland annat fyra grundläggande principer som ska vara styrande för tolkningen av konventionens övriga artiklar.

#### **Grundläggande principer:**

- Artikel 2 handlar om alla barns lika värde och rättigheter. Ingen får diskrimineras. Barnkonventionen gäller för alla barn som befinner sig i ett land som har ratificerat den.
- Artikel 3 anger att det i alla åtgärder som rör barn i första hand ska beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Begreppet ”barnets bästa” är konventionens grundpelare och har analyserats mer än något annat begrepp i barnkonventionen. Vad som är barnets bästa måste avgöras i varje enskilt fall och hänsyn ska tas till barnets egen åsikt och erfarenhet.

- Artikel 6 understryker varje barns rätt till liv, överlevnad och utveckling. Artikel 6 handlar inte bara om barnets fysiska hälsa utan också om den andliga, moraliska, psykiska och sociala utvecklingen.
1. Konventionsstaterna erkänner varje barns inneboende rätt till livet.
  2. Konventionsstaterna ska till det yttersta av sin förmåga säkerställa barnets överlevnad och utveckling.
  3. Artikel 12 lyfter fram barnets rätt att bilda och uttrycka sina åsikter och få dem beaktade i alla frågor som berör honom eller henne.

### **En del av folkrätten**

Barnkonventionen är en del av den internationella folkrätten, vilket innebär att staterna som ratificerat konventionen är skyldiga att göra sitt yttersta för att följa konventionens artiklar. Men det är inte möjligt att stämma en stat för handlingar som inte är förenliga med barnkonventionen i någon internationell domstol. För att övervaka efterlevnaden av barnkonventionen finns det i Genève en FNkommitté för barnets rättigheter (barnrättskommittén). Vart femte år ska alla konventionsstater lämna en rapport till barnrättskommittén.

*Kommentar: Det är framför allt den grundläggande principen i artikel 6 som är behövt beaktas i samband med den aktuella planen. Eftersom genomförande av planen i förlängningen bidrar till att riskera varje barns rätt till överlevnad och utveckling, på grund av följderna av de utsläpp av koldioxid som planens genomförande skulle ge upphov till, är det inte tillåtet enligt Barnkonventionen att genomföra planen. Eftersom konventionsstaterna ska göra sitt yttersta för att säkerställa barnens överlevnad och utveckling är det omöjligt att tillåta planen.*

### **Sammanfattning**

Sammanfattningsvis är det uppenbart att planen inte, mot bakgrund av den rådande situationen beträffande klimatet och det hot mot samhället som den rådande utvecklingen utgör, kan tillåtas enligt ovan redovisad lagstiftning.

Kommentar: Det är korrekt att jordens klimat håller på att förändras. Karlskrona kommun arbetar för att minska koldioxidutsläppen genom att bl.a. i första hand tillskapa ny bebyggelse i anslutning till redan befintlig bebyggelse, kollektivtrafik samt övrig infrastruktur. Planområdets läge ger goda förutsättningar till att inte vara beroende av bilen som transportmedel, närmsta busshållplats ligger nära planområdet och skola samt livsmedelsbutik ligger inom nära avstånd. Området har även tidigare varit bebyggt så marken är redan ianspråktagen.

De som har rätt att överklaga en detaljplan baserat på planförslagets innehåll är, enligt plan- och bygglagen, sakägare, till exempel fastighetsägare, arrendatorer, hyresgäster och andra med rättighet till fastigheter inom eller i anslutning till planområdet. Även intresseorganisationer kan ha rätt att överklaga en detaljplan.

En detaljplan kan enbart överklagas baserat på icke tillgodosedda synpunkter från de med besvär rätt eller på formalia fel.

Karlskrona kommun bedriver sedan flera år tillbaka ett aktivt hållbarhetsarbete. 2017 fattade Karlskronas kommunfullmäktige beslut om att implementera FN:s nya utvecklingsagenda – Agenda 2030. Enheten för hållbar utveckling på Kommunledningsförvaltningen har ansvarat för arbetet med Agenda 2030 och Agenda 2030 ska implementeras i kommunens ordinarie styrprocess.

För att lyfta och stärka barns rättigheter tar Karlskrona kommun fram sociala konsekvensanalyser i samtliga detaljplaner där barnkonventionen införlivas i planeringen. Analysverktyget används för att identifiera viktiga miljöer för barn, rörelsemönster, viktiga skolvägar etc. I beslut om markanvändning, bebyggelse, infrastruktur och rumslig utveckling grundläggs många av de villkor som styr barns liv så som säkra skolvägar, en närhet till kollektivtrafik och möjlighet för barn att röra sig själva inom området. Barns och ungas perspektiv är en viktig del i samhällsbyggandet och barn ska ges möjlighet till inflytande i den fysiska planeringen. I planarbetet har barn och ungas situation utretts i den sociala konsekvensanalysen. Planen i sig bedöms innebära en förbättrad situation för barn och ungdomar vad gäller tillgång till bostäder i närhet till grönområde, kollektivtrafik, skola m.m. I arbetet har planen gjorts tillgänglig för alla i samband med öppet hus.

Analysverktyget används också för att identifiera socialt viktiga aspekter då människor i allmänhet lägger stort värde vid sin omgivning samt att omgivningen även påverkar livskvalitet och möjligheter. Inom stadsplanering går det att påverka exempelvis den sociala jämlikheten genom att skapa likvärdiga möjligheter att röra sig i stadsrummet (ex. färdas mellan olika platser eller kunna ta del av kommunens resurser), öka tillgången till bostäder samt blandningen av bostäder inom olika bostadsområden samt ökad funktionsblandning. Inom planområdet är tanken att rymma både bostäder, kontor, vård samt lokaler. Värdefull vegetation inom planområdet bevaras och inom planområdet tillskapas även miljöer för allmänheten, bl.a. torg, parker, stråk längs vattnet vilket är positivt för en social hållbarhet.

Bostadsförsörjningen bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet har förts in i Plan- och bygglagen som ett allmänt intresse som kommunen ska främja vid planläggning. Karlskrona kommun har brist på bostäder och en vision om att växa befolkningsmässigt för att kunna möta en långsiktigt hållbar utveckling (såväl ekonomiskt som socialt och miljömässigt). Framtagandet av en ny översiktsplan pågår nu där nya utvecklingsområden studeras. Inom det flesta områden finns värden som är värda att bevara och en intresseavvägning får alltid göras. Kommunens strategi för bebyggelseutveckling är att koncentrera bebyggelsen för ett effektivt nyttjande av infrastruktur, kollektivtrafik, service, skolor m.m. Planområdet knyter samman befintlig bebyggelsestruktur på ett sätt som nyttjar infrastruktur, service och kommunikationer.

Huvuddragen i kommunens mark- och vattenanvändning, bl.a. områden

som lämpar sig för bostäder, utreds i översiktsplanen. Det aktuella området ingår som ett av flera lämpliga bostadsområden som ingår i översiktsplanen. Det har inte framkommit några nya förutsättningar i planarbetet och kommunens bedömning står därför fast.

Att området är lämpligt för ändamålet prövas även genom planprocessen och framtagna utredningar samt regleringar genom planbestämmelser kring bl.a. att marken ska saneras. En lokalisering av bebyggelse i anslutning till befintlig infrastruktur och service har fördelar för energiförbrukning, koldioxidutsläpp samt närhet till viktiga samhällsfunktioner. Karlskrona kommun behöver nya bostäder och arbetar för en hållbar utveckling där vi omvandlar tidigare verksamhetsområden till attraktiva miljöer för kommunens invånare. Planområdet utgör ett område som tidigare varit bebyggt vilket medför att ingen ny mark tas i anspråk. Planområdet ligger även i ett centralt läge med bra kollektivtrafik och ett väl utbyggt gc-nät vilket gynnar andra transportmedel än bil.

Förbud mot beslut som har tillbakaverkande kraft rör retroaktiva beslut om t.ex. skatter och avgifter för förfluten tid. Ett beslut om att anta en detaljplan, som gäller när det vunnit laga kraft, har ingen tillbakaverkande kraft.

Länsstyrelsen har i detaljplaneprocessen ansvar för att företräda och samordna statens intressen och i samband med kommunens detaljplanearbete ska de särskilt bevaka riksintressen, miljö kvalitetsnormer, strandskydd, regional samordning samt frågor som rör hälsa och säkerhet. Utöver detta har länsstyrelsen tillsyn över detaljplaner och kan i vissa fall överpröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva detaljplaner. Länsstyrelsen granskar därmed kommunens detaljplaner utifrån bland annat PBL och miljöbalken. Länsstyrelsen ska även stödja kommuner och regioner i arbetet med att tillämpa barnets rättigheter. Länsstyrelsen har inte framfört några synpunkter enligt ovan, deras yttrande i sin helhet finns på sidan 9.

### 3. S Ö

Huvuddelen av kommunens kommentar adresserar sidosynpunkter kring anläggandet av småbåtshamn och kallbadhus.

Hänvisningen att Miljökonsekvensbeskrivningen avhandlar samtliga punkter är direkt missledande och osann då denna endast redogör för miljöaspekterna – buller och föroreningar. Referenser till andra ”liknande placeringar” saknar värde då dessa inte avser identiska objekt eller placeringar.

Av mina framförda kommentarer berörs därmed endast punkt 4 samt i rudimentär omfattning 3 och 5 med denna referens.

Formuleringar kring att att ”den störande” båtsäsongen enbart består av tre månader visar inte på en god bedömning av båtlivets utveckling och förutsättningar med samtidig förståelse av definitionen av kallbadhus.

Övervägande i detaljplanarbetet, med resultat av dessa, saknas enligt min uppfattning fortfarande avseende punkt 1,2 samt huvuddelarna av 3 och 5.

Komplettering av synpunkterna från samrådet:

### **1. Insyn och hänsyn till, främst, badande.**

Planerat kallbadhus torde innehålla könsseparerade badavdelningar i likhet med t.ex. kallbadhuset i Karlshamn m.fl. Från dessa separata avdelningar är enligt S Ö erfarenheter från kallbadhus normalförfarande, att man utan krav på badkläder, kan njuta av en stunds rekreation på bryggdäck eller i vattnet. Tillfartsvägar till småbåtshamnen kommer att vara endast några tiotal meter från badanläggningen. Detta medger knappast en insyns begränsning som är rimlig varken för badande eller sjöfarande.

### **2. Allmän säkerhetsaspekt för badande och tillfartsväg till småbåtshamnen.**

Sjötrafik inom vattenområde för allmänna badplatser behöver alltid begränsas och oftast helt avlysas. Ett geografiskt närliggande exempel på detta är avlysningen för Saltö badplats. För ett kallbadhus är detta inte mindre viktigt. Särskilt med redovisade placeringen, utstickande, och i område med frekvent sjötrafik i nordsydlig riktning längs Saltö. Samt till och från den föreslagna småbåtshamnen. Risken för att sjöfarande passerar genom avlyst område till/från småbåtshamnen, med åtföljande irritation och lagföring, skall inte underskattas. En ur säkerhetssynpunkt för de badande korrekt avlysning av vattenområdet förhindrar i princip utnyttjandet av en föreslagen småbåtshamn.

### **3. Kallbadhuset som en plats för avkoppling**

Marknadsföring av kallbadhus, bl.a. tidigare nämnda kallbadhus i Karlshamn, fokuserar på begrepp som rekreation, avkoppling, avslappning, njutning. En delförutsättning i detta är naturligtvis att omgivningen inte tillför buller eller andra störningar. Inplaceringen av en småbåtshamn i omedelbar närhet utgör en tydlig källa för buller och störande vågbildning. Det förstnämnda har berörts men underskattas. Genom inriktningen i planen mot mindre båtar sker en automatisk förskjutning mot snabbgående båtar och vattenskoters. Acceleration till planingsläge eller ”lek i nära vattenområde” av dessa skapar buller. Störande vågbildning har inte berörts alls men torde vara källa till irritation med den nära passage som blir följden. Särskilt kopplat till ovan nämnda acceleration samt retardation från planingsläge vid in- och utgång från hamnen

Främst buller men även vågbildning från en nära belägen småbåtshamn försvårar för kallbadhuset att vara en plats för rekreation etc.

### **4. Småbåtshamnen m.m. som en källa till förorening**

Vad avser miljöaspekter som påverkar kallbadhuset fokuseras mot föroreningar i sediment. En mångdubbelt större risk för föroreningar som störning för kallbadhuset torde de föroreningar som redovisas komma från småbåtshamnen i form av drivmedelsutsläpp, avgaser mm. Av detaljplanebeskrivningens bild nr 59 framgår även ambitioner om kajstråk/trä däck i området med en plats för sceniska framträdanden. Föroreningar kopplade till ett "evenemangsområde" kan i så fall också påräknas. Risken för ytföroreningar i kallbadhusets närområde underskattas.

### **5. Allmänt avseende småbåtshamnens placering**

Enligt planbeskrivningen skall småbåtshamnens miljöpåverkan i form av strömningshinder minimeras genom att flytbryggor används. Föreslagen placering saknar helt ett naturligt sjölä varför en användbar småbåtshamn baserad på flytbryggor kräver, särskilt vågdämpande, tyngre och större bryggor. Vattengenomströmningen i det övre skiktet kommer då att minska men torde öka det i det undre skiktet, d.v.s. nära sedimenten. Av planförslag till nu gällande detaljplan för området framgår en alternativ placering och utformning av en kajanläggning längs sydvästra delen av Saltö har funnits. En anläggning med gott sjölä men också betydligt större miljöpåverkan. Gemensamt för båda placeringarna är avsaknaden av vindlä.

Kommentar: Det är korrekt att detta kallbadhus inte kommer att bli lika avskilt som det i Karlshamn. Utan detta kallbadhus planeras i ett mer centralt läge med allt vad det innebär. Det finns givetvis både för och nackdelar med detta. Exempelvis att då det ligger centralt är det lätt att både gå och cykla till badet vilket gör det lättåtkomligt för många människor.

Kallbadhuset kommer dock att delvis påverkas av båttrafik och ljud från småbåtshamnen. Detta kommer framförallt att ske under högsäsong under sommaren. Vår- och höstmånaderna kommer aktiviteter i småbåtshamnen att vara lugnare. Under senhöst, vinter och tidig vår bedöms platsen vara lugn med god möjlighet till avkoppling vid bad.

Vad gäller samlokaliseringen av småbåtshamnen och kallbadhuset så har miljökonsekvensbeskrivningen, som utgör en bilaga till planhandlingarna, utrett detta. MKB:n kommer fram till att en samlokalisering är möjligt.

Säkerhetsaspekten för badande och tillfartsvägen för småbåtshamnen är givetvis viktiga frågor som måste tas hänsyn till. Dessa frågor behöver studeras vidare i bygglovet för att finna bästa möjliga lösning. Övriga synpunkter om kallbadhusets utformning får även studeras mer i detalj till bygglovskedet.

Karlskrona kommun är medveten om att småbåtshamnen föreslås i ett mycket vindutsatt läge och en förutsättning för hamnen är att en vågbrytare kommer till.

# Generella kommentarer

## Varför föreslås ny bebyggelse inom planområdet?

Karlskrona kommun har som ambition att växa befolkningsmässigt och för det krävs att det skapas möjligheter för bostadsbyggande i flera delar av kommunen och i flera olika former. Detta hänger även samman med tillgång till arbetsplatser, offentlig såväl som kommersiell service samt infrastruktur och kollektivtrafik.

Bristen på bostäder är en av anledningarna till att befolknings-tillväxten varit begränsad. Bostäder är ett allmänt intresse som ska främjas vid planläggning. Ett flertal områden behöver tas i anspråk för bostäder för att nå målen samt för att få en variation i utbud av bostäder. Aktuellt området ligger inom stadsbygden och är ett av de få områden där ny bostadsbebyggelse är möjlig i anslutning till befintlig struktur av bostäder, service och god kollektivtrafik.

Arbete pågår med att ta fram en ny översiktsplan, Karlskrona 2050, där samråd är planerat till sommaren 2020. I översiktsplanen siktar kommunen på att bli 100 000 invånare till 2050. För att öka antal invånare är ett ökat bostadsbyggande angeläget för att möta rådande behov av bostäder. Karlskrona kommun behöver därmed planlagda markreserver i attraktiva lägen.

Enligt Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram ska kommun arbeta strategiskt för att ha utrymme för en befolkningstillväxt på 1,5 % per år vilket betyder att det behöver byggas ca 500 bostäder per år. Byggnation av många nya bostadsprojekt pågår i centrala Karlskrona bland annat Pottholmen, Blå Port, Garvaren med flera. Karlskrona kommun behöver dock arbeta kontinuerligt med att hitta nya områden som kan vidareutvecklas för bostäder för att klara en fortsatt ökad befolkningstillväxt.

I Karlskrona kommuns gällande översiktsplan Karlskrona 2030 från 2010 är södra Saltö utpekad som ett område för funktionsblandning med ca 400 bostäder. Förtätning är ett av flera ledord i Karlskrona kommuns översiktsplan på hur kommunen ska fortsätta att utvecklas för att uppnå det hållbara samhället.

Detaljplanen för Gäddan 3 m.fl. är ett exempel på ett centralt område som kan förtätas och som är attraktivt för bostadsbebyggelse med havsutsikt. Planområdet har även tidigare varit bebyggt vilket medför en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen.

## Hur har förslaget utvecklats efter samrådet och granskningen?

Under planprocessen har detaljplanen utvecklats på ett flertal punkter.

Utifrån inkomna synpunkter från samrådet utvecklades planförslaget på följande sätt:

- Avsnittet natur har vidareutvecklats och fler ekar avses bevaras inom kvartersmark och allmän plats. Planhandlingarna har kompletterats med ett antal kompensationsåtgärder för de ekar som avses tas ner.
- Utredningarna markmiljö, dagvatten, MKB och externbuller har vidareutvecklats utifrån inkomna synpunkter. En riskbedömning och en hälsoriskbedömning för sedimenten har även tillkommit.
- Planbeskrivningen har vidareutvecklats med hur den planerade bebyggelsen kommer att påverka riksintresset för yrkesfisket.
- Plankartan har kompletterats och/eller vidareutvecklats med följande planbestämmelser:
  - Inom Sillen 2 och 3 har markanvändningen vård utgått och markanvändningen centrum har specificering till att ej omfatta samlingslokaler. Detta pga. närheten till isverket och möjligheten till evakuering för känslig markanvändning.
  - Höjden har justerats genom att bland annat höjden inom de övre plåtåerna har justerats till 2-3 våningar.
  - Nockhöjden inom Sillen har justerats.
  - Sadeltak har tillkommit på de övre plåtåerna.
  - Prickmarken får underbyggas med garage.
  - m<sub>2</sub> bestämmelserna har justerats till att endast omfatta bullerutsatta lägen.
  - Fler skyddsbestämmelser angående ventilation kopplat till riskutredningen och isverket.
  - Ytterligare en planbestämmelse för att säkerställa en variation av bebyggelsehöjderna på högre plåtåerna.
  - Utökad lovplikt för trädfällning.
- Redaktionella förändringar.

Utifrån inkomna synpunkter från granskningen har detaljplanen vidareutvecklats med följande punkter:

- Bullerutredningen har vidareutvecklats och en planbestämmelse om industri- och verksamhetsbuller har tillkommit.

- 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.

### Påverkan på utsikten

Planområdet är idag obebyggt och består av grusade ytor med viss trädvegetation. Att inte påverka någons havsutsikt vid en exploatering är i det närmaste omöjligt.

Stor hänsyn har tagits till bakomliggande bebyggelse vid utformning av det nya planförslaget. Förslaget bygger till stor del på att bevara viktiga siktlinjer. Detta genom att tillkommande bebyggelse placeras utanför värdefulla siktaxlar för att på så sätt bibehålla känslan av luft och vida vyer som finns på platsen idag. Plankartan reglerar att ingen bebyggelse får tillkomma inom dessa siktlinjer. Emellan siktlinjerna föreslås dock bebyggelse och i dessa lägen finns inte siktlinjerna kvar.

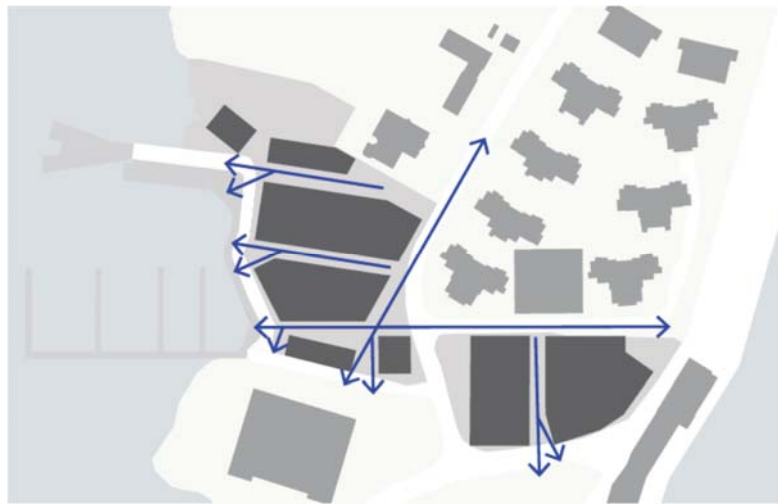


Bild 1. Förslaget är utformat för att bevara siktlinjer som inom området.

Den föreslagna bebyggelsen inom planförslaget är fördelad att det finns en rad med högre byggnader (i huvudsak 4-7 våningar mot havet i väster och längs omgivande gator i söder och öster. På den högre plattan 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 meter. Sammantaget ger detta en byggnadsprofil som i största möjliga mån även tar hänsyn till utblickarna för bakomvarande befintliga punkthusbebyggelse.

Den lägre bebyggelsen på den övre platån är inspirerad av Karlskronas bebyggelsemönster i andra delar av staden d.v.s. kvarter som helt eller delvis är slutna intill omgivande gator och torg. Tanken är att de nya bostadshusen i 2-3 våningar tydligt ska knyta an till den lokala stadsbyggnadstraditionen och ge förutsättningar för likdanande bostadskvaliteter 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 gator och passager ner mot vattnet. Detta ger 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, förstärker 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 sydväst vinden.

Det finns givetvis flera olika sätt man kan bebygga planområdet på. Karlskrona kommuns vision med södra Saltö är att på sikt vidareutveckla området till en ny stadsdel. Kommunen ser gärna att området utvecklas med en stadsmässig bebyggelse som placeras utmed gator och torg och där bottenvåningarna innehåller lokaler som skapar en levande stadsdel. Offentliga platser så som torg, strandpromenad etc. föreslås utformas med höga ambitioner som kan bidra till vistelse i området för såväl boende som besökare. Bebyggelsen föreslås utvecklas så som den stadsmässiga bebyggelse som finns på Trossö och Björkholmen med tydliga kvarter och bebyggelse i gatuliv.

Olika byggnadsstrukturer ger olika förutsättningar för vad området fylls med för innehåll. Punkthusbebyggelse ger vanligen goda boendemiljöer med förutsättningar för mycket grönska och luft

mellan husen. Byggnadsstrukturen lämpar sig därför om området är tänkt att innehålla i huvudsak bostäder. För att åstadkomma en funktionsbalans som är en viktig del för ett långsiktigt hållbart samhälle där boende arbete och service finns inom avstånd för ett hållbart resande är andra byggnadsstrukturer mer lämpliga. Som nämnts är visionen för Södra Saltö att området utvecklas till en stadsdel och inte enbart ett bostadsområde. Därmed har området som nu är föremål för planläggning givits en struktur som formar ett tydligare gaturum och en tydligare uppdelning mellan det öppna och det slutna. Något som ger goda förutsättningar för butiker i bottenvåningar. Tydligheten mellan privat och offentligt är även en fördel då det förväntas röra sig mycket folk i området som inte bor i området.

I planering vägs allmänna intressen mot enskilda intressen. Karlskrona kommuns eftersträvar att fler människor ska få möjlighet att bo i centrala och attraktiva lägen trots att detta ibland medför förändrad utsikt för den enskilde.

Planområdet ligger i ett centralt läge med god infrastruktur. Med hänsyn till det centrala läget och att Karlskrona kommun ökar befolkningsmässigt måste man räkna med att en viss förtätning av staden kommer att ske i framtiden. Påverkan som bedöms uppstå kan inte anses vara en betydande olägenhet med hänsyn till vad gällande detaljplan medger och vad som kan förväntas uppstå i en stadsmiljö.

### Ingen högre bebyggelse än f.d. printfabriken

En stad är i ständig förändring och utvecklas konstant. Detta medför att det är svårt att lova att omkringliggande bebyggelse inte kommer att utvecklas i framtiden.

Tidigare löfte om att inte bygga högre än f.d. printfabriken kom troligen bland annat från dåvarande Saltöhem som ägde fastigheten. Ett sådant löfte är inte bindande och kan inte förväntas följa med fastigheten när den säljs.

En detaljplan reglerar mark- och vattenanvändningen. Så länge planen är gällande är det möjligt att uppföra det som planen medger. Nu har dock verksamheten inom f.d. printfabriken upphört, marken är såld och de gamla byggnaderna rivna. En ny fastighetsägare önskar vidareutveckla fastigheten.

Ett exempel på vidareutveckling och ändring av markanvändningen i planområdets närhet är punkthusen inom fastigheten Flundran. För ca 10 år sedan utgjorde detta område industriebebyggelse med ett fryshus kopplat till fiskehamnen. Nu innehåller området bostäder med punkthus i 5-7 våningar.

Pågående planprocess för rubricerad detaljplan ska pröva om det är möjligt att ändra markanvändningen från industri till bostäder. Framtagandet av detaljplanen sker genom en styrd process som regleras genom plan- och bygglagen för att ge ökad insyn och möjlighet till påverkan mm.

Planområdet omfattas idag av två detaljplaner. Gäddan 3 är planlagt för markanvändningen handel, kontor och industri med en högsta byggnadshöjd 8 meter. Byggnadshöjd reglerar avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan med 45 graders lutning. Byggrätten sträcker sig utmed Utövägen.

Sillen 2 och 3 är planlagt för industri, kontor, tekniska anläggning och parkering med en högsta nockhöjd mellan 18,5-22 meter (124-127,5 meter i Karlskronas tidigare lokala höjdsystem där nollplan var +105,49 meter). Nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

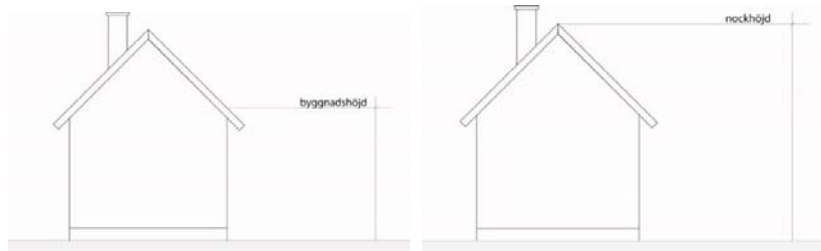


Bild 2. Illustrationen visar principen för beräkning av byggnadshöjd och nockhöjd (illustration Boverket).

Enligt gällande detaljplaner skulle Gäddan 3 kunna bebyggas med en lång volym med 8 meter i byggnadshöjd utmed Utövägen. Utöver detta så är det möjligt att förse byggnaden med sadeltak vilket skulle kunna se ut enligt bilden nedan. Byggrätten medger inga siktlinjer mellan byggnaden.

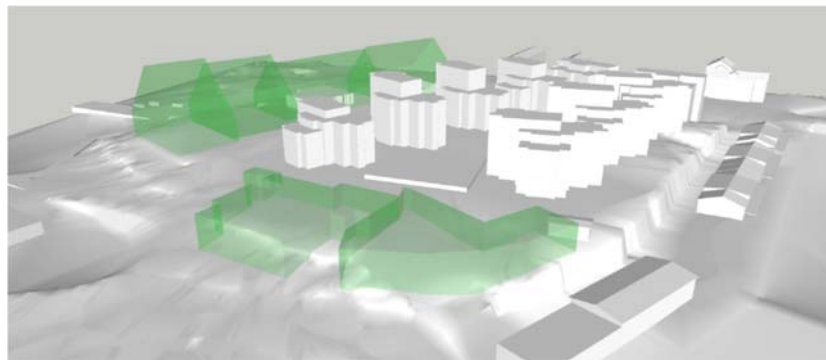


Bild 3. Maximal byggrätt enligt gällande detaljplan.

Fastigheterna Sillen 2 och 3 kan enligt gällande detaljplan bebyggas med en volym med en nockhöjd mellan 18,5-22,5 meter. Även här medger gällande plan inga siktlinjer mellan byggnadsvolymer.

I förslaget till ny detaljplanen föreslås bebyggelsen inom Sillen 2 och 3 ha en totalhöjd på ca 21,5-23 meter på de högre plåtarna. Detta är i stort sett samma höjd som den nu gällande detaljplanen. Utmed Saltösundsgatan föreslås ny bebyggelse vara +23 meter. Detta är något högre än för den nu gällande detaljplan för Sillen. Den nya detaljplanen reglerar att siktlinjer ska finnas mellan husen för att bibehålla utsikten för bakomliggande bebyggelse. Detta finns inte med i den nu gällande detaljplanen.

Det är lätt att bara tänka att den nya bebyggelsen är högre än den f.d. printfabriken, vilket den delvis är. Men det är även viktigt att reflektera över vad gällande detaljplan medger och vad som tillåts att uppföras maximalt. Utöver frågan om utsikten skulle en utveckling enligt gällande detaljplaner inte vara gynnsam för miljön för de boende på södra Saltö.

### För hög och tät bebyggelse

Byggnationen inom planområdet är ca 2-3 våningar på de högre plåtarna (antalet våningar minskades efter samrådet) och i huvudsak 5-7 samt en byggnad i 8 våningar nedför plåtarna. Den högre bebyggelsen placeras på de lägre nivåer och den lägre bebyggelsen placeras på de högre nivåerna för att inte skymma bakomliggande bebyggelse mer än nödvändigt.

Plankartan reglerar att bebyggelsen på plåtarna får vara max 3 våningar och att bebyggelsen ska vara varierad inom området varav det inte är möjligt att uppföra enbart 3 våningsbebyggelse. Tanken är att skapa en variation av byggnadshöjden inom området. Att enbart reglera byggnaderna till två våningar är därmed inte aktuellt.

Efter samrådet har ytterligare en planbestämmelse för de högre plåtarna tillkommit för att säkra upp planens intentioner om en varierad bebyggelse. Bestämmelsen anger att högst 60 % av bebyggelsen får uppföras med 3 våningar på de högre plåtarna. Att detta efterföljs hanteras i samband med bygglov.

Plankartan styr inte vilka hus på plåtarna som ska vara 2 eller 3 våningar, däremot styr planen att bebyggelsen ska uppföras med varierande höjder. Det innebär att bebyggelsen kommer att vara både 2 och 3.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning anser att 2-3 våningar är en småskalig bebyggelse då omkringliggande punkthus är mellan 5-7 våningar. All ny föreslagen bebyggelse är lägre än befintlig inom brf Flundran. Detta med avseende att bebyggelsen i förslaget redan är

utformat med respekt för bakomliggande bebyggelse. I skuggstudien framgår att den nya bebyggelsen i liten grad påverkar befintlig bebyggelse. Solstudien har även kompletterats med vintertid.

Vad gäller synpunkter på att bebyggelse ligger för tätt så hänger avståndet mellan husen samman med husens höjd. Ju högre bebyggelse desto större avstånd bör det vara mellan husen. Avståndet mellan den lägre bebyggelsen på platån är åtta meter. Detta avstånd är satt för att skapa en rumslighet mellan husen, skapa ett bra gaturum samt skapa bra solförhållanden till lägenheterna. Med tanke på att husen är mellan 2-3 våningar så bedöms detta vara ett lämpligt mått.

### Varför sadeltak och inte platta tak?

Detaljplanen reglerar att bebyggelsen ska uppföras med sadeltak inom de övre plåtåerna. På de lägre plåtåerna regleras inte takvinkeln. Planbestämmelser om gestaltungsprinciper påpekar dock att det ska vara ett tydligt taklandskap inom området som ska bidra till områdets karaktär. I fotomontagen redovisas sadeltak, mansardtak eller liknande. Ett framträdande taklandskap så som sadeltak och liknande ska även bidra till områdets karaktär. Utformning av byggnaders tak är viktigt för upplevelsen av området som helhet och som enskilda byggnader.

Sadeltak eller liknande bidrar till att skapa en annan karaktär på området än om taken vore platta. Med sadeltak ökar siktlinjerna då taken är avfasade i förhållande till platta tak vilket är positivt för bakomliggande bebyggelse.

Att bara ha platta tak i hela området hade förvisso skapat en lägre bebyggelse men bidragit till en annan karaktär av området.

### Mer grönska inom planområdet

Inom planområdet föreslås att det större befintliga grönområdet i norr utmed vattnet planläggas som allmän plats, natur. I gällande detaljplan är detta område planlagt som kvartersmark (dvs allmänheten har inte tillträde till området).

Inom planområdet planeras även ett antal andra allmänna platser som Karlskrona kommun ska ansvara för, bland annat området utmed vattnet, två torg och en park. Ett antal större ekar föreslås bevaras för att ge området karaktär. Gårdarna inom området föreslås även innehålla vegetation.

I planområdets närhet finns även stora grönområden så som norra Saltö och Dragsö varav ytterligare grönområden inom området inte bedöms som aktuellt.

Vid planering är det många aspekter som ska beaktas. Karlskrona är en kommun som växer och det behövs fler bostäder. Allmänna intressen ska vägas mot enskilda intressen. Natur, hälsa och säkerhet, geoteknik är andra förutsättningar. Sist men inte minst ska även exploateringen vara ekonomisk genomförbar.

### Vad händer med Saltö torg?

Detaljplanen för Saltö torg vann laga kraft 2008. Det som saknas innan byggnation kan påbörjas är ett bygglov. Enligt fastighetsägaren pågår arbete med att rita om det tidigare bygglovet. Tanken är att Saltö torg ska påbörjas innan byggnation av Gäddan och Sillen.

Saltö torg ligger i ett strategiskt läge på Saltö och är en av de första platserna man möts av när man angör ön. Det vore givetvis önskvärt om byggnationen på Saltö torg kommer igång inom kort. Platsen behöver vidareutvecklas med de idéer som finns i gällande detaljplan med bostäder, parkering samt service i bottenplan.

Saltö torg omfattar fastigheterna Fiskhamnen 3 och del av Saltö 2:1, vilka ägs av AB Saltö Brygga & Marina och Karlskrona kommun.

Exploateringen av detaljplanen Fiskhamnen 3 m.fl. som vann laga kraft 2008 har inte genomförts under genomförandetiden som är satt till 5 år. Inför antaget av detaljplanen undertecknades ett exploateringsavtal mellan Karlskrona kommun och exploitören Örlogsporten Fastigheter AB/Saltöhem AB. Under genomförandetiden gick dock företaget i konkurs. Exploateringsavtalet upphör då att gälla och avtalet tas inte över med automatik av ny ägare.

Eftersom det inte finns ett giltigt exploateringsavtal med någon fastighetsägare kan Karlskrona kommun inte tvinga den nya fastighetsägaren till något genomförande av exploateringen. Det medför bland annat att det inte sker något färdigställande av den allmänna platsmarken förrän fastigheten Fiskhamnen 3 bebyggs. Ett anläggande av den allmänna platsmarken innan byggnad uppförts på Fiskhamnen 3 skulle innebära att anlagda ytor får läggas om på nytt, vilket innebär onödiga kostnader för kommunen.

Vad gäller parkering inom Flundran så anger gällande detaljplan att det ska finnas 1 parkeringsplats/ lägenhet. Inom Flundran finns det 182 lägenheter. Antal parkeringsplatser inom Flundran är fördelade enligt följande; 109 platser i garage, 44 carports och 32 markparkeringar. Av markparkeringarna är 18 markerade platser och en breddad gata ger även möjlighet till 14 platser. Sammanlagt finns det 185 parkeringsplatser inom området vilket uppfyller parkeringsbehovet enligt detaljplanen.

Vid en utbyggnad av Saltö torg så planeras det att uppföras ca 50 parkeringsplatser i garage. Dessa parkeringsplatser är i första hand tänkta för att tillgodose behovet av parkeringar inom Saltö torg. Om det finns ett överskott av antalet parkeringsplatser kan dessa dock komma att hyras ut. I samband med byggnation av Saltö torg kommer det även att finnas ett ca 10-15 parkeringar i kommunal ägo inom området.

## Parkering

Antalet parkeringsplatser för planområdet har studerats i "Parkeringsutredning för Saltö" (Wingårdhs 2018). Antalet parkeringsplatser 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 det möjlighet att arbeta med reduktion för att minska antalet bilplatser. Exempel detta kan vara en gemensam bilpool, samutnyttjande och närhet till kollektivtrafik.

Parkeringsutredningen föreslår parkeringsreduktion då området ligger i ett kollektivtrafikhögt läge. Tillgänglighet till kollektivtrafik bedöms som god där hållplatserna inte ligger längre från målpunkten än 400 meter, där bussen går minst var 10:e minut i högtrafiktid och där restiden är högst dubbelt så lång till ändhållplatsen som motsvarande bilresa. Inom området föreslås en bilpool med 5 bilar. Området föreslås 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.

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. Boendeparkering föreslås lösas inom kvartersmark genom två parkeringsgarage. Inom fastigheten Gäddan 3 föreslås ett parkeringsgarage som rymmer 82 bilplatser och inom fastigheten Sillen 2 föreslås ett garage som rymmer 50 bilplatser. Sammanlagt bedöms parkeringsgaragen rymma 132 parkeringsplatser. Förutom parkering i garage föreslås ca 14 platser med markparkering inom kvartersmark.

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. Besökande till småbåtshamnen bedöms i första hand finnas inom närområdet.

Idag finns besöksparkering utmed Utövägen. Planförslaget föreslår att trottoar även tillkommer på den västra sidan av gatan. Besöksparkering utmed Utövägens östra sida kommer att kvarstå.

Vad gäller de parkeringar som skulle uppföras inom Saltö torg se avsnittet Saltö torg.

Karlskrona kommuns riktlinjer för parkering för cykel och bil är kommunens styrmedel för att uppnå målsättningarna om att fler resor ska ske med hållbara färdmedel som gång, cykel och kollektivtrafik.

Karlskronas befolkning har ökat de senaste åren och tillväxten bedöms fortsätta. Många vill bo centralt där också marken är begränsad. Bilparkering tar värdefullt utrymme som kan användas för annat som bostäder eller friytor. Bilparkering är också dyrt och kan minska möjligheten att bygga bostäder som alla har råd med. Det är därför viktigt att inte bygga fler parkeringsplatser än vad som är nödvändigt. Riktlinjerna ska ge möjlighet att äga bil men bidra till att styra valet av färdmedel mot hållbara färdmedel.

Antalet parkeringsplatser för cykel och bil är beroende av var man bor samt vilken verksamhet som uppförs. Boende i centrum har exempelvis bil i lägre utsträckning än de som bor längre från centrum. Detsamma gäller de som bor i mindre bostäder som äger bil i lägre utsträckning än de som bor i större bostäder. Riktlinjerna tar sin utgångspunkt i detta.

Ansvar för att ordna parkering ligger på fastighetsägaren. Riktlinjerna för parkering ska ge en ungefärlig bild av vilket antal cykel- och bilparkeringsplatser som denne ska tillgodose på, eller inom ett visst avstånd från, fastigheten. Om fastighetsägaren genomför någon eller några av de åtgärder som redovisas i dessa riktlinjer kan bilparkeringsbehovet minskas. Sådana åtgärder är bland annat bilpool eller samnyttjande.

Antalet parkeringsplatser följs upp i samband med bygglovet.

### Påverkan på fastighetsvärdet

Fastighetsvärdet påverkas av en mängd faktorer såsom efterfrågan, närmiljö, byggnadens standard och utförande m.m. Flertalet av dessa faktorer styrs inte i detaljplanen och kan därför inte prövas här. Erfarenheten är dock att i de allra flesta fall får ett område höjd

attraktivitet och därmed även positiv påverkan på fastighetsvärden då ny bebyggelse tillkommer.

Karlskrona kommuns bedömning är att ny föreslagen bebyggelse inom planområdet kommer att höja marknadspriset för omkringliggande bostäder. Planområdet föreslås utvecklas från en grusyta som idag är planlagd för handel, kontor, industri och teknisk anläggning till ett funktionsblandat område med bostäder och service mm. Inom området föreslås ett antal offentliga platser kajstråket utmed vattnet, torg, mm som bedöms påverka upplevelsen av södra Saltö positivt och höja områdets attraktivitet och värde.

### Betydande olägenhet

Vad som kan ses som en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap 9§ PBL måste bland annat bedömas med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten. Vid bedömningen av om en byggnad eller dess avsedda användning medför betydande olägenhet för omgivningen ska bl.a. olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller försämrade ljusförhållanden beaktas.

Planområdet ligger i ett centralt läge med närhet till service, kommunikationer och god infrastruktur. Med hänsyn till det centrala läget och att Karlskrona kommun har som mål att öka befolkningmässigt måste man räkna med att en viss förtätning och förändring av staden kan komma att ske.

Förtätning är ett av flera ledord i Karlskrona kommuns översiktsplan från 2010 samt i den nya översiktsplanen Karlskrona 2050 på hur kommunen ska fortsätta att utvecklas för att uppnå det hållbara samhället. Karlskrona kommun arbetar kontinuerligt med planering för förtätning och förädling i befintlig stadsmiljö allt i enlighet med den av kommunfullmäktige antagna översiktsplanen. Detta givetvis med en hänsyn till befintlig bebyggelse och boendemiljö. Se mer under punkt 1 under generella kommenrater varför ny bebyggelse föreslås inom planområdet. Rubricerad detaljplan är utformad i enlighet med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Vad gäller påverkan på utsikten har planförslaget anpassats för att bevara värdefulla utblickar för bakomliggande bebyggelse. Detta föreslås ske genom ett antal siktlinjer som inte får bebyggas genom planområdet. Ny föreslagen bebyggelse har även anpassats i höjd för att inte skymma bakomliggande bebyggelse mer än nödvändigt. På den del av planområdet som ligger närmast befintlig bebyggelse (de högre plåtarna) föreslås bebyggelse i 2-3 våningar. Bebyggelsen har hållits låg med stor respekt för bakomliggande bebyggelse Ny föreslagen bebyggelse är lägre än befintliga punkthus på Utövågen.

Trots anpassning av planförslaget kommer en utbyggnad enligt förslaget påverka utsikten för bakomliggande bebyggelse framförallt

på våning 1 och 2 samt delvis på våning 3. Detta då planområdet idag är obebyggt och tidigare industribebyggelse inom området är riven. Även med tidigare bebyggelse inom planområdet var havsutsikten begränsad för bakomliggande bebyggelse våning 1 och 2.

Gällande detaljplan medger idag byggrätter för handel, kontor, industri samt teknisk anläggning inom planområdet. Möjlighet finns enligt plan att uppföra långa byggnader utan släpp inom Sillen 2 och 3 samt inom Gäddan 3. En ny byggnation enligt gällande detaljplan hade dock även den påverkar befintlig bebyggelse.

Avståndet mellan befintliga flerbostadshus inom brf Flundran och ny föreslagen bebyggelse inom planområdet varierar men är som minst ca 17 meter inom Gäddan 3 samt ca 13 meter inom Sillen 2 och 2. Karlskrona kommuns bedömning är att avståndet kan anses som normalt och ett godtagbart avstånd mellan bostäder med hänsyn till bland annat insyn. Avståndet mellan flerbostadshus på Trossö för en ”normalgata” som exempelvis Hantverkargatan är ca 14 meter. Skillnaden mellan planområdet och Trossö är dock att bostadsbebyggelsen oftast är högre än 2-3 våningar på Trossö.

Framtagen solstudie visar att ny föreslagen bebyggelse medför att skuggningen på förmiddagen framförallt kommer att påverka naturområdet väster om fastigheten Gäddan 3. På eftermiddagen skuggar ny föreslagen bebyggelse främst sina egna gårdar samt omkringliggande gator. Befintlig bebyggelse bedöms inte påverkas av ny föreslagen bebyggelse.

Karlskrona kommuns bedömning sammanfattningsvis är att det allmänna intresset väger tyngre än det enskilda och den försämring av utsikten som påverkar bakomliggande bebyggelse inte kan anses utgöra en betydande olägenhet. Detta med bakgrund av områdets karaktär, den byggrätt som finns inom planområdet idag med gällande detaljplan, att området är utpekade som ett utvecklingsområde i översiktsplanen, liten påverkan av insyn och ökad skuggbildning.

Begränsningar i utsikt till förmån för ny bebyggelse är något som man måste räkna med i ett centralt område. Det allmänna intresset att skapa ca 220 nya bostäder bör överväga de enskildas intresse av att ha en oförändrad boendemiljö. Karlskrona kommuns bedömning är att en försämring av utsikten inte kan anses utgöra en betydande olägenhet enligt PBL:s mening.

Underrättelse med granskningsutlåtande (inför antagande) tillsänds:

Kommunstyrelsens au, Drift- och servicenämnden, Socialnämnden, Äldrenämnden, Kunskapsnämnden, Funktionsstödsnämnden, Räddningstjänsten Östra Blekinge, Affärsverken Karlskrona AB, Länsstyrelsen, Försvarsmakten, Skogsstyrelsen, Trafikverket, Havs- och vattenmyndigheten, PostNord, E.ON, Hyresgästföreningen, Föreningen Gamla Carls-crona, Karlskrona Företags och Hantverksförening KFH, Saltö Ekholmen Trädgårds- och Intresseförening SETI, Brf Flundran 1, Brf Flundran 2, Brf Flundran 3, Brf Flundran 8, Flundrans samfällighetsförening.

L P, R S, H och O F, L A, P V, K G, A C, L P, I och S K, B och L K, R N, M och A J, A och M M, A och P G, C-C och P D, M och P W, B-M P, E och G R, R och E M, K R, C M, Silleboda Fastigheter AB, C och M H.

S Ö, S K-W och M W, C N, L H, M A, K v D, B E-F, A H, S Å, J J.

Underrättelse med besvärshänvisning (efter antagande) tillsänds:

Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Brf Flundran 1, Brf Flundran 2, Brf Flundran 3, Brf Flundran 8, Flundrans samfällighet eller Samfälligheten Flundran, Gamla Carls-crona och SETI.

L P, R S, H och O F, L A, P V, K G, A C, L P, I och S K, B och L K, R N, M och A J, A och M M, A och P G, C-C och P D, M och P W, B -M P, E och G R, R och E M, K R, C M, Silleboda Fastigheter AB, C och M H.

# Sändlista vid granskningen

Kommunledningsförvaltningen	Brf Flundran 1
Drift- och servicenämnden	Brf Flundran 2
Affärsverken Karlskrona AB	Brf Flundran 3
Räddningstjänsten i Östra Blekinge	Brf Flundran 8
Funktionsstödsnämnden	Flundrans samfällighetsförening
Kommunstyrelsen	Fastighetsägare enligt förteckning
Kultur- och fritidsnämnden	
Äldrenämnden	L P
Socialnämnden	R S
Kunskapsnämnden	H och O F
Arbetsmarknadsnämnden	L A
Räddningstjänsten Östra Blekinge	P V
Affärsverken Karlskrona AB	K G
	A C
Länsstyrelsen	L P
Lantmäteriet	I och S K
Försvarsmakten	B och L K
Skogsstyrelsen	R N
Sjöfartsverket	M och A J
Luftfartsverket	A M och M J
Polismyndigheten i Blekinge län	A och P G
Trafikverket	C-C och P D
Havs – och vattenmyndigheten	M och P W
Region Blekinge/ Blekingetrafiken	B-M P
Blekinge museum	Ea och G R
Posten	R och E M
TeliaSkanova	K R
E.ON Sverige AB	C M
Hyresgästföreningen	M P
Gamla Karlskrona	C och M H
Fastighetsägarna Syd AB	
Företagarföreningen KFH	S Ö
Karlskrona Centrumförening	S K-W & M W
Naturskyddsföreningen	C N
Friluftsförbundet	L H
Saltö Ekholmen Trädgårds- och intresseförening	M A
	K v D
	B E-F
<b>För kännedom:</b>	A H
Blekinge läns tidning	S Å
Sydöstran	

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Eleonor Karlsson  
tf. planchef

Sandra Högberg  
planarkitekt