

**Detaljplan för Gäddan 5 m.fl., Saltö,  
Karlskrona kommun, Blekinge län**

<b>Godkänd av MSN</b>	<b>2023-02-16 § 31</b>
<b>Antagen av KF</b>	<b>2023-04-27 § 93</b>
<b>Laga kraft</b>	<b>2023-11-17</b>

**Dp 799/23**



Länsstyrelsen i Blekinge  
Lantmäteriet  
Föreningen gamla Karlskrona  
Saltö-Ekholmens trädgårds- och intresseförening  
Bostadsrättsföreningen Flundran 2  
Bostadsrättsföreningen Flundran 3  
Silleboda Fastigheter AB  
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden  
Handläggare  
Sakägare


KS 2022/1918

**LAGAKRAFTBEVIS**

Detta beslut har  
vunnit laga kraft

2023 -11- 17

KARLSKRONA KOMMUN

  
ADRIAN ALTHINI

**§ 93**

**Detaljplan för Gäddan 5 m.fl, Saltö, Karlskrona kommun –  
Beslut om antagande**

**Jäv**

Ordförande Peter Glimvall (M), Anders Chronvall (M) anmäler jäv och deltar inte i beslutet. Kommunsekreterare Martin Håkansson anmäler jäv och lämnar sammanträdeslokalen.

**Kommunstyrelsen har vid sammanträde den 11 april 2023 § 134  
föreslagit kommunfullmäktige besluta**

1. **att** anta detaljplanen för GÄDDAN 5 m.fl.
2. **att** ett genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan
3. **att** upphäva tomtindelning 1080K-T917/1968 för Gäddan 5

**Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.**

**Sammanfattning**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har vid sammanträde den 16 februari 2023 § 31 lämnat yttrande och beslutsförslag.

Sökande: Kommunledningsförvaltningen

Detaljplanen för Gäddan 5 m.fl., Saltö har varit på granskning mellan den 18 november – 16 december 2022. Planområdet är beläget på sydvästra Saltö, ca 1,5 km från Karlskrona centrum.

forts.

Sign

Sign

Sign



**§ 93 forts.**

**Detaljplan för Gäddan 5 m.fl, Saltö, Karlskrona kommun –  
Beslut om antagande**

Fastigheten gränsar till befintlig flerbostadsbebyggelse i öster, kontorsbebyggelse i söder samt naturområde i norr och väster. Planområdet är ca 5 500 kvm stort och marken ägs av Karlskrona kommun.

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra skola/ förskola inom fastigheten Gäddan 5 m.fl för att möta den ökade efterfrågan på skollokaler.

Med planläggningen prövas även markanvändningen bostäder och centrum för att möjliggöra särskilt boende och daglig verksamhet.

Detaljplanen möjliggör för bebyggelse i två plan. Fastigheten Gäddan 5 föreslås utökas i norr mot allmän plats natur, för att möjliggöra en större skol-/förskolegård.

En utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning inkl. genomförandefrågor, undersökning, länsstyrelsens yttrande över undersökningen, social konsekvensanalys, granskningsutlåtande, samrådsredogörelse, solstudie, översiktlig miljöteknisk markundersökning för Gäddan 5, komplettering av miljöteknisk markundersökning för Gäddan 5, PM – nytt platsspecifikt riktvärde för bly i förorenad mark på del av fastigheten Saltö 2:1 (norr om fastigheten Gäddan 5) och fastighetsförteckning.

Detaljplanen har sedan granskningen ändrats på nedanstående punkter:

- PM – nytt platsspecifikt riktvärde för bly i förorenad mark på del av fastigheten Saltö 2:1 (norr om fastigheten Gäddan 5) har tagits fram pga. Naturvårdsverkets förändrade beräkningsmodell för platsspecifika riktvärden avseende bly. Naturvårdsverkets ändring skedde i oktober 2022.
- Planbeskrivningen har justerats utefter de nya riktvärdena för bly och att sanering därmed krävs.
- Följande planbestämmelser har lagts till i plankartan:

forts.

**§ 93 forts.**

**Detaljplan för Gäddan 5 m.fl, Saltö, Karlskrona kommun –  
Beslut om antagande**

m3: Tillkommande bebyggelse ska uppföras med ventilation med manuell nödavstängningsmöjlighet eller annan teknik som bidrar till samma skydd pga. isverket i Saltö hamn. Om central ventilation nyttjas bör denna förses med central nödavstängningsmöjlighet, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

m4: Friskluftsintaget ska placeras med riktning bort från isverket i Saltö hamn, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

a4: Startbesked får inte ges för en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän avhjälpan av markföroreningar har kommit till stånd. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

a5: Startbesked får inte ges för en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän planbestämmelse m3 och m4 har uppfyllts. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p.

- I plankartan har planbestämmelsen a2: Marklov krävs för fällning av träd vilka har en diameter över 2 dm i brösthöjd. Kvartersmark, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p. tagits bort från området som omfattas av korsmark i norr. Anledningen är att marken måste saneras, efter att Naturvårdsverket i oktober 2022 ändrade beräkningsmodellen för halter av bly. För att kunna utföra sanering behöver en stor del av vegetationen röjas.
- Redaktionella justeringar i plankarta och planbeskrivning, liksom förtydliganden av skrivningar i planbeskrivningen.



KARLSKRONA  
KOMMUN

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Dnr: MSN.2020.4958  
799/23

Tillhör kommunfullmäktiges i Karlskrona  
protokoll 2023-04-27 § 93  
betygar i tjänsten

*Adrian Althivi*  
ADRIAN ALTHIVI

# Planbeskrivning



Detaljplan för  
Gäddan 5 m.fl.  
Saltö, Karlskrona kommun

# Vad är en detaljplan?

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

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

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

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

# Innehållsförteckning

Administrativa frågor.....	4
Bakgrund och syfte.....	5
Sammanfattning av planförslaget.....	7
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	9
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna.....	13
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	36
Förklaring av planbestämmelserna.....	52
Genomförande av detaljplanen.....	56
Sammanfattade konsekvenser.....	60

## Handlingar

### Karlskrona kommun

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning

Social konsekvensanalys

Solstudie

PM – nytt platsspecifikt riktvärde för bly i förorenad mark på del av fastigheten

Saltö 2:1 (norr om fastigheten Gäddan 5)

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

### Länsstyrelsen Blekinge län

Yttrande över undersökningen

### Metria

Fastighetsförteckning

Utdrag ur primärkarta

### WSP

Översiktlig markteknisk markundersökning för Gäddan 5

Komplettering översiktlig markteknisk markundersökning för Gäddan 5

# Administrativa frågor

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900). Under framtagande av detaljplanen gäller Boverkets byggregler (BFS 2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, med ändringar t.o.m. BFS 2020:4, BBR.

## Genomförandetid

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

## Framtagande av detaljplan

KS beslut om detaljplaneuppdrag	2020-10-29
MSN beslut om samråd	2022-02-17
MSN beslut om granskning	2022-11-03
KF beslut om antagande	2023-04-27
Laga kraft	2023-11-17



Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

# Bakgrund och syfte

## Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 29 oktober 2020 att kommunledningsförvaltningen skulle uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att inleda planarbete för Gäddan 5. I beslutet framfördes önskemål om att upprätta en ny detaljplan för att möjliggöra byggnation av skol/förskoleverksamhet i centrala Karlskrona. Planförslaget avses möjliggöra för övrig social infrastruktur i form av daglig verksamhet eller särskilt boende, som ett alternativ till skolverksamheten.

Inom Gäddan 5 finns idag en enplansbyggnad med komplementbyggnader. Inom fastigheten har det tidigare bedrivits laboratorium i Fiskeriverkets regi. Byggnaderna är idag oanvända.

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra skola/ förskola inom fastigheten Gäddan 5 mfl för att möta den ökade efterfrågan på skollokaler. Med planläggningen prövas även markanvändningen bostäder och centrum för att möjliggöra särskilt boende och daglig verksamhet. Detaljplanen möjliggör för bebyggelse i två plan.

Fastigheten Gäddan 5 föreslås utökas i norr mot allmän plats natur, detta för att möjliggöra en större skol-/förskolegård.

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet är beläget på sydvästra Saltö, ca 1,5 km från Karlskrona centrum. Fastigheten gränsar till befintlig flerbostadsbebyggelse i öster, kontorsbebyggelse i söder samt naturområde i norr och väster. Planområdet är ca 5 500 kvm stort.



Bild 2. Översiktskarta med ungefärligt planområde.



Bild 3. Planområdet omfattar fastigheterna Gäddan 5 och del av Saltö 2:1.

### Markägoförhållande

Merparten av planområdet (GÄDDAN 5) ägs av Kruthusen Företagsfastigheter AB. Den norra delen (SALTÖ 2:1), där en utökad förskolegård föreslås, ägs av Karlskrona kommun.

# Sammanfattning av planförslaget

Planområdet föreslås bebyggas med en förskola i två plan för sammanlagt 6 förskoleavdelningar, ca 1 500 kvm BTA. Planen omfattar även bostäder och centrum för att möjliggöra särskilt boende och daglig verksamhet, som ett alternativ till skolverksamheten.

Byggrätten föreslås placeras utmed Utövägen i tomtens södra del för att skapa ett avgränsat gaturum och för att skapa en så stor sammanhängande skol-/förskolegård som möjligt på baksidan. Med byggnadens placering skapas även en skyddad och tyst gård mot väster.

Fastigheten Gäddan 5 föreslås utökas ca 20 meter norr ut, som idag är planlagt för naturmark, för att skapa en större förskolegård. Den norra delen av planområdet sluttar norrut. Denna del föreslås ha en mer naturlig och växtrik skol-/förskolegård.

Utövägen föreslås få trottoar på båda sidorna i anslutning till planområdet. Vägen föreslås även hastighetssäkras i form av ett gupp, avsmalning eller liknande i höjd med planområdet. Angöring för hämtning och lämning av barn föreslås ske från Utövägen. All bilparkering ska lösas inom kvartersmark. Norr om planområdet föreslås ett gångstråk för att öka kopplingen mellan Utövägen och Saltö bollplan.



Bild 4. Illustrationsplan över möjlig placering av en skol-/ förskolebyggnad i två våningar inom planområdet.



Bild 5. Exempel på möjlig utformning av skola/ förskola inom planområdet. Förslaget kommer från SKR, Sveriges Kommuner och Regioners ramavtal för förskolebyggnader. Arkitekt Friendly Building.

# Tidigare kommunala ställningstaganden

## Översiktsplan

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

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

## Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

### Bostadsförsörjningsprogram

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

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

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

Planrådet föreslås planläggas för bland annat särskilt boende.

## Grönstrukturplan

I grönstrukturplanen från 2008 anges att grönområdet på norra Saltö utgör en mycket viktig spridningskorridor mot Dragsö som bör bevaras. Södra Saltö föreslås utvecklas med en strandpromenad runt Saltös södra udde. Östra delen föreslås ha kvar sin karaktär av fiskekaj. En ny stadsdelspark föreslås på Saltös södra udde.

## Detaljplaner

Planområdet omfattas av tre detaljplaner. *Detaljplan för södra Saltö fastigheten Gäddan 3 m.fl. (608)* från 2001. Fastigheten Gäddan 5 omfattas av markanvändningen Handel, Industri och Kontor med en högsta byggnadshöjd om 8 meter. Marken närmast fastighetsgränserna i norr, väster och öster utgörs av prickmark, dvs mark som inte får bebyggas.

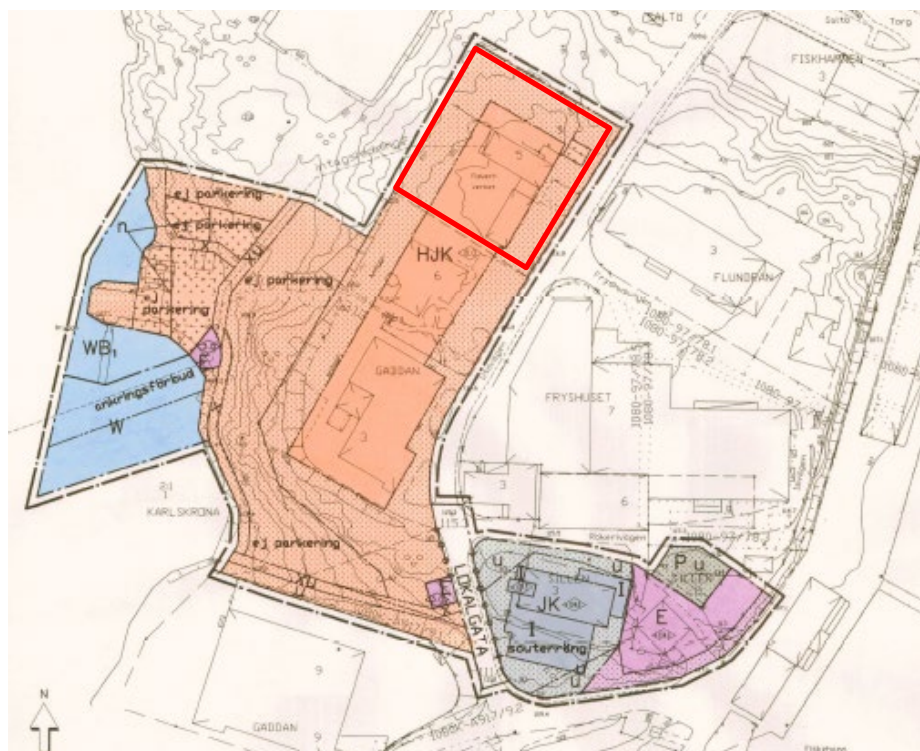


Bild 6. Gällande detaljplan (608) för fastigheten Gäddan 5 från 2001.

Planområdet berörs även av detaljplanen *Förslag till ändringen av stadsplanen för Saltö fiskehamn (438)* från 1987. Fastigheten del av Saltö 2:1 omfattas av markanvändningen Park.

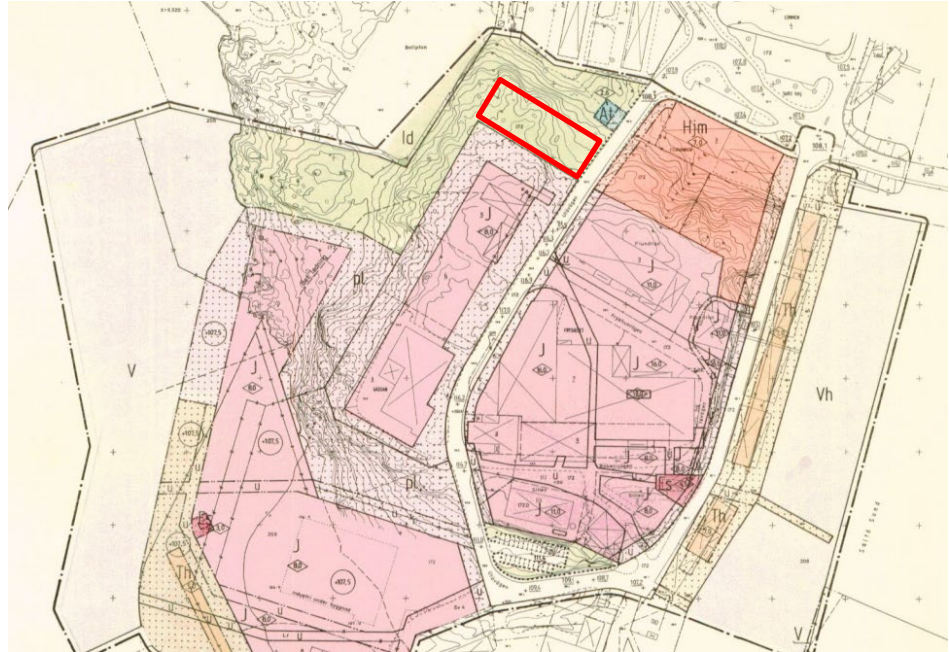


Bild 7. Gällande detaljplan (438) för fastigheten del av Saltö 2:1 från 1987.

Slutligen omfattas planområdet av detaljplanen *Flundran 3 m.fl.* (652) från 2006. Del av Gäddan 5 och del av Saltö 2:1 omfattas av markanvändningen Lokalgata som medger gångbana.

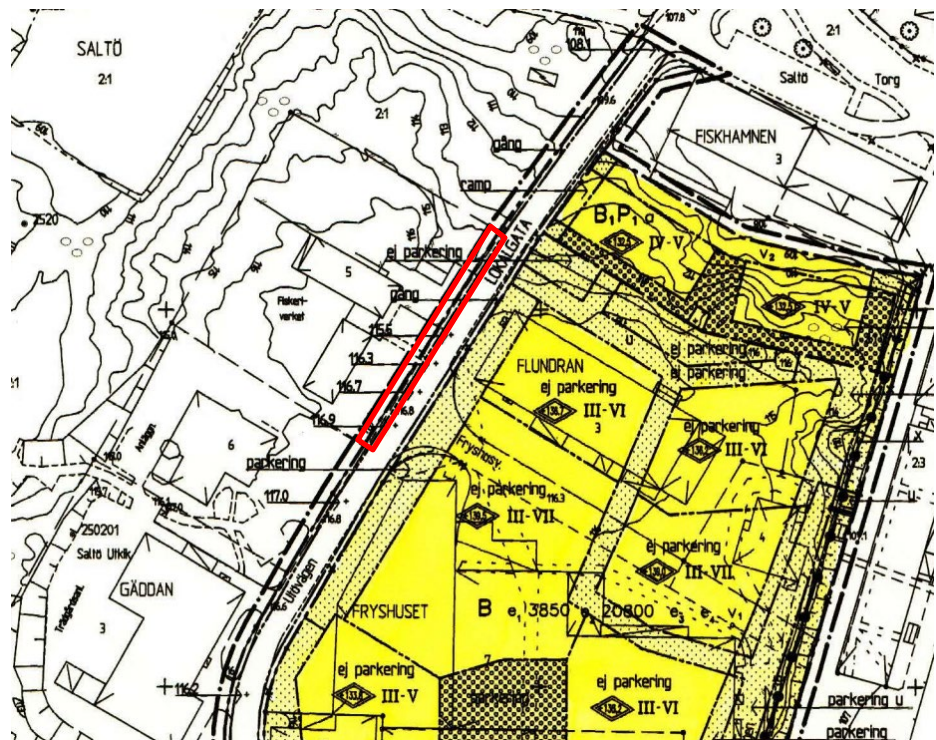


Bild 8. Gällande detaljplan (652) för fastigheterna del av Gäddan 5 och del av Saltö 2:1 från 2006.

Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.

## Tomtindelning

Tomtindelning gäller för Gäddan 5 enligt akt 1080K-T917/1968  
Tomtindelningarna kommer att upphävas i samband med ny  
detaljplaneläggning.

## Övriga beslut

Kommunstyrelsen beslutade den 29 oktober 2020 § 144 att  
kommunledningsförvaltningen skulle uppdra åt miljö- och  
samhällsbyggnadsförvaltningen att inleda planarbete för Gäddan 5.

# Nuläge, planförslag och konsekvenser

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

#### Nuläge

Inom Gäddan 5 finns idag en huvudbyggnad som tidigare innehöll Fiskeriverket. Byggnaden är ett enplanshus i trä med tillhörande två komplementbyggnader. Byggnaden uppfördes på 1980-talet och bedöms inte ha några kulturhistoriska värden.



Bild 9-10. Befintlig huvudbyggnad samt komplementbyggnad inom Gäddan 5.

Fastigheten Gäddan 5 omfattas enligt gällande detaljplan av markanvändningen handel, industri och kontor med en högsta byggnadshöjd om 8 meter. Marken närmast fastighetsgränserna i norr, väster och öster utgörs av prickmark, dvs mark som inte får bebyggas.

Området gränsar i öster till flerbostadshusbebyggelse i puts i 4-7 våningar som uppfördes i början på 2000-talet. Söder om planområdet finns kontorsbebyggelse i 1,5 plan.

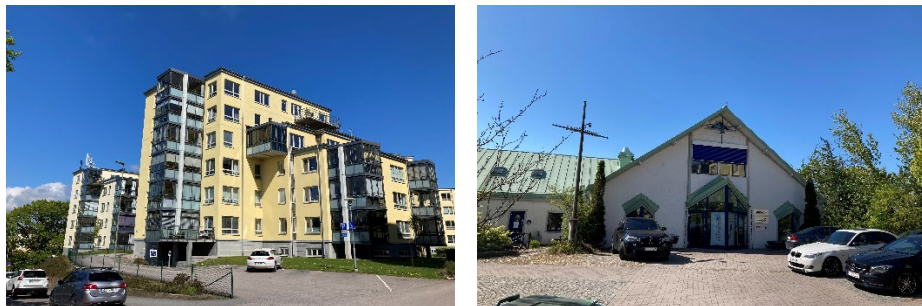


Bild 11-12. Befintlig bostadsbebyggelse öster om planområdet samt befintlig kontorsbyggnad söder om planområdet.

### Planförslaget och konsekvenser

Fastigheten Gäddan 5 föreslås planläggas för skola (S), bostäder (B) och centrum (C). Detaljplanens huvudinriktning är skola för att möjliggöra en förskola/skola men planen omfattar även bostäder och centrum för att möjliggöra för särskilt boende och daglig verksamhet.

Bebyggelsen föreslås utformas med en byggnad i 2 våningar. Detaljplanen reglerar 13 meters nockhöjd för bebyggelsen. I övrigt reglerar plankartan sadeltak, gavelmotiv och entréer mot gatan, uppbruten volym för att bidra med variation åt gaturummet samt en största byggnadsarea i syfte att säkerställa att tillräcklig friyta avsätts i detaljplanen.



Bild 13. Exempel på möjlig utformning av förskola inom fastigheten Gäddan 5, arkitekt Friendly Building. Förslaget kommer från SKR, Sveriges Kommuner och Regioners ramavtal för förskolebyggnader.

En ny förskola inom fastigheten möjliggör för en expansion av Saltöskolans verksamhet och kan på så vis möta upp behovet av fler förskoleplatser i stadsbygden. Kunskapsförvaltningens önskemål på sex avdelningar bedöms rymmas inom planområdet förutsatt att del av friytan för utevistelse löses inom fastigheten, läs mer under rubriken ”Friytor för lek och utevistelse”.

Ny bebyggelse inom planområdet skapar mer service i ett centralt läge i Karlskrona. Det bidrar till kommunens målsättning om förtätning i centrala lägen och innebär även ett mer effektivt utnyttjande av redan utbyggd infrastruktur.

### Tillgänglighet

#### Planförslag

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet och vara användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Tomter avsedda för bebyggelse ska även vara tillgängliga och användbara om det inte är orimligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt. Platsen bedöms ha goda förutsättningar för att uppfylla krav på tillgänglig entré,

parkeringsplats samt del av skolgård. Tillgänglighet till våning två föreslås lösas med hiss. Frågorna bevakas under bygglovskedet.

## Gestaltningssprinciper

För att förtydliga och säkerställa kvaliteter i gestaltningen av bebyggelsen och den yttre miljön föreslås ett antal gestaltningssprinciper. Principerna ska utgöra ett underlag för genomförandet och för områdets fortsatta utveckling. Gestaltningssprinciperna är till viss del lika med de gestaltningssprinciper som föreslås i detaljplanen för Gäddan 3 m.fl. som ligger i områdets direkta närhet. Detta för att skapa en enhetlig tillkommande bebyggelse utmed Utövägen.

De övergripande gestaltningssprinciperna för området är:

- **Stadsmässig bebyggelse**  
Området ska utvecklas med en stadsmässig bebyggelse i flera plan som placeras utmed gatan. Entréer ska finnas mot gatan för att möjliggöra liv och rörelse utmed gatan och allmän plats.
- **Varierad bebyggelse/ uppdelade volymer**  
Formspråket på den nya bebyggelsen ska vara varierat där byggnadsvolymer och takvinklar bidrar till att skapa en variation i den byggda miljön. Samtidigt som det är viktigt med en variation i bebyggelsemiljön ska området kunna läsas ihop.
- **Tydligt taklandskap**  
Ett framträdande taklandskap ska bidra till områdets karaktär. Utformning av byggnaders tak är viktigt för upplevelsen av bebyggelse. Bebyggelsen ska ha sadeltak där bebyggelsen ska placeras med gavelmotiv mot gatan.

Plankartan reglerar att ny bebyggelse ska följa gestaltningssprinciperna.

## Stadsbild

### Nuläge

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

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

Planområdet ligger på en höjdplåtå och omges av vegetation i norr och väster.



Bild 14. Flygfoto över södra Saltö innan de f.d. industribyggnaderna revs inom fastigheterna Gäddan 3 och Sillen 3. Bebyggelsen på södra Saltö består till stora delar av storskalig industribebyggelse.

#### Planförslaget och konsekvenser

Stads- och landskapsbilden på södra Saltö bedöms inte påverkas nämnvärt med ny föreslagen bebyggelse då Gäddan 5 redan idag är bebyggd. Fastigheten föreslås dock höjas något från dagens en våning till två våningar. Omgivande och karaktärsskapande vegetation föreslås till stor del bevaras norr och väster om planområdet. I den norra delen av planområdet kommer vegetation behöva röjas för att kunna utföra den sanering som krävs. Förskolans utemiljö föreslås dock inom detta område utformas som en ”vild zon” med naturlig vegetation och material för fria lekar. Ny bebyggelse kommer framför allt att påverka stadsbilden mot havet i väster då bebyggelsen kommer att sticka upp något över träden. Här kommer dock flerbostadshusen utmed Utövägen fortfarande att dominera vyn.

Södra Saltö består av bostadsbebyggelse med relativt hög exploateringsgrad i kombination med en storskalig industribebyggelse. Med den höga exploatering som idag råder på södra Saltö bedöms området klara något högre bebyggelse än vad platsen har idag. Planförslaget innebär att gaturummet utmed Utövägen blir tydligare och mer stadsmässigt genom att en större byggnadsvolym ramar in Utövägen på ett tydligare och mer stadsmässigt sätt än idag.

Ny bebyggelse inom planområdet bedöms inte påverka Karlskronas siluett då föreslagen bebyggelse ligger på ett långt avstånd från Trossö och kyrkorna på torget.

Bebyggelsens utformning anpassas till ny föreslagen bebyggelse inom Gäddan 3 m.fl. genom att bland annat utgå ifrån samma

gestaltungsprinciper. Detta för att skapa en enhetlig ny tillkommande bebyggelse utmed Utövägen.

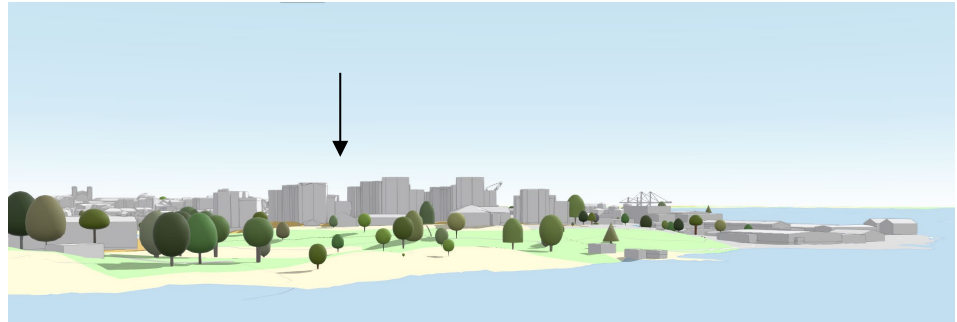


Bild 15. Stadssiluetten sett från väster om Saltö med befintlig bebyggelse.

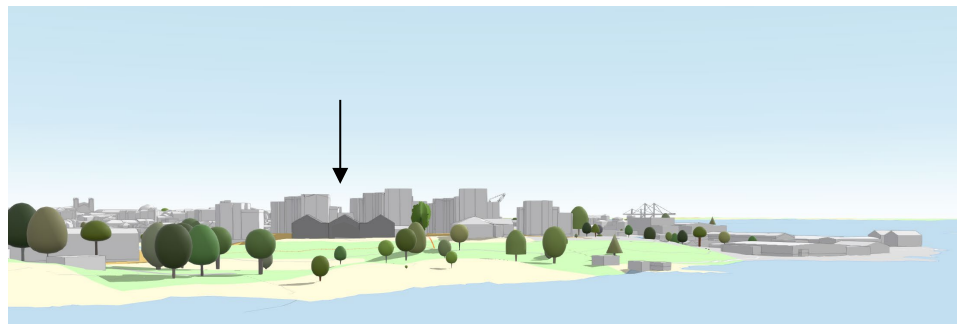


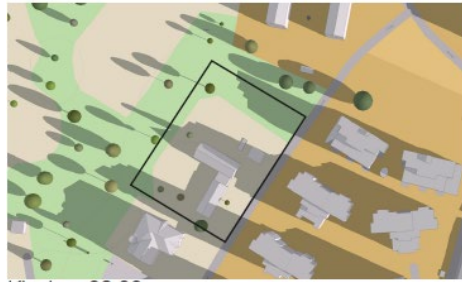
Bild 16. Stadssiluetten sett från väster om Saltö med ny föreslagen bebyggelse (mörkgrå byggnad).

## Omgivningspåverkan

### Nuläge

I dagsläget finns en huvudbyggnad samt två komplementbyggnader i en våning inom planområdet. För att se hur skuggbildningen är med möjliga byggnadsvolymer enligt gällande detaljplan och vid ny föreslagen bebyggelse har en solstudie (Karlskrona kommun 2021) tagits fram. Solstudien redovisar skuggbildning vid två olika årstider, vårdagjämning (20 mars) och sommarsolstånd (23 juni) vid olika klockslag. Solstudien finns även som en bilaga till planhandlingarna med fler redovisade klockslag och i en större skala.

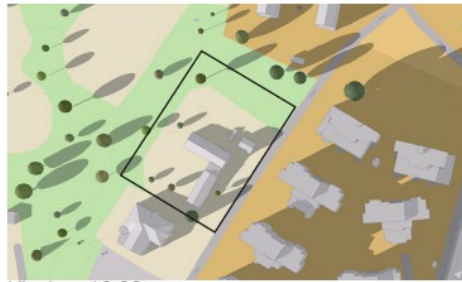
Solstudien över nuläget visar att befintlig bebyggelse framför allt skuggar den egna fastigheten under tidig förmiddag och sen eftermiddag. I mars påverkas Gäddan 5 även av skuggning från befintliga flerbostadshus på Utövägen. I mars är skuggorna längre än i juni när solen står högre.



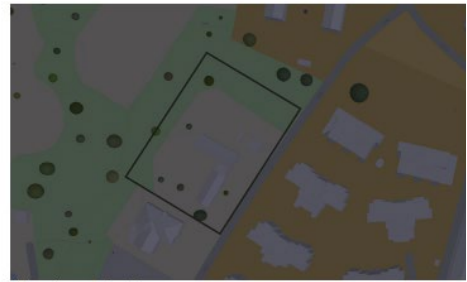
Klockan 08:00



Klockan 12:00



Klockan 16:00



Klockan 20:00

Bild 17-20. Solstudie med möjliga byggnadsvolymer med befintlig bebyggelse den 20 mars, vårdagjämning, kl. 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00.



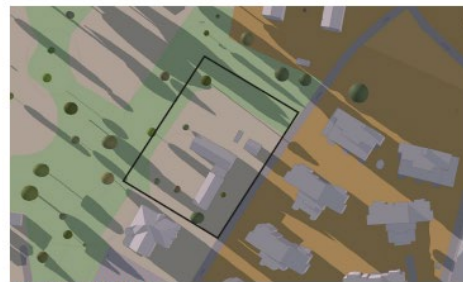
Klockan 08:00



Klockan 12:00



Klockan 16:00



Klockan 20:00

Bild 21-24. Solstudie med möjliga byggnadsvolymer med befintlig bebyggelse den 23 juni, sommarsolstånd, kl. 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00.

### Planförslag och konsekvenser

Ny föreslagen bebyggelse inom planområdet påverkar framför allt den egna fastigheten. På förmiddagar i mars ökar skuggningen väster om föreslagen bebyggelse och på eftermiddagar norr om. Skuggorna är längre i mars än i juni.



Klockan 08:00



Klockan 12:00



Klockan 16:00



Klockan 20:00

Bild 25-28. Solstudie med ny föreslagen bebyggelse inom planområdet den 20 mars, vårdagjämning, kl. 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00.



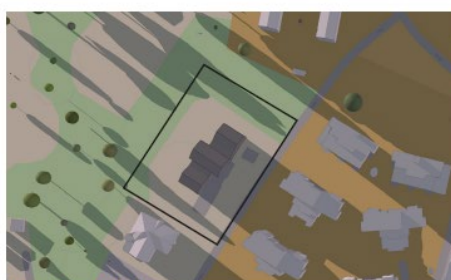
Klockan 08:00



Klockan 12:00



Klockan 16:00



Klockan 20:00

Bild 29-32. Solstudie med ny föreslagen bebyggelse den 23 juni, sommarsolstånd, kl. 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00.

Vad gäller påverkan på utsikten är ny föreslagen bebyggelse betydligt lägre än de befintliga punkthusen på Utövågen. En viss påverkan på utsikten kan

dock uppstå för de lägre våningarna i de flerbostadshus som ligger närmast planområdet utmed Utövägen.

Planområdet ligger i ett centralt läge med god infrastruktur. Med hänsyn till det centrala läget, att ytterligare bostäder kommer att utvecklas på södra Saltö och att Karlskrona kommun har som mål att öka befolkningsmässigt (vilket förväntas medföra fler barn och ökat behov av förskoleplatser i centrala lägen) samt då området ligger naturnära med tillgång till naturmark och övrig skolverksamhet bedöms platsen vara strategiskt lämplig att utveckla med förskoleverksamhet. Med hänsyn till det centrala läget måste boende i närheten även räkna med att en viss förtätning av staden kommer att ske. Karlskrona kommun gör bedömningen att ytterligare lägenheter och möjlighet till social service nära bostäderna väger upp den påverkan som kan förväntas uppstå på intilliggande bebyggelse sett till utsiktsförhållanden och skuggning.

## Naturmiljö

### Mark och topografi

#### Nuläge

Planområdet ligger till stora delar på en höjdplåtå där marknivåerna varierar mellan + 8,5 meter och + 11,5 meter. Marken på höjdplåtån sluttar svagt mot norr, väster och öster.

Den norra delen av planområdet sluttar brantare norrut med nivåskillnader på ca 3 meter där marknivåer ligger mellan +7 och + 10 meter.

#### Planförslag och konsekvenser

Justeringar av marknivåerna utmed Utövägen kan komma att bli aktuella för att möjliggöra angöringsytor m.m. till föreslagen bebyggelse. Även delar av förskolegården utmed Utövägen kan komma att justeras nivåmässigt för gården inte ska ha för stora höjdnivåer.

### Geotekniska förhållanden

#### Nuläge

Enligt SGU:s geokarta består marken av berg med ett tunt lager av morän. Grundläggningsförutsättningarna för området bedöms vara goda.

### Natur och rekreation

#### Nuläge

Planområdet ligger på en höjdplåtå som omges av vegetation i norr och väster. I Artportalen har inga skyddade arter registrerats inom planområdet.

En översiktlig naturinventering har tagits fram för planområdet som visar att det finns tre äldre värdefulla ekar inom fastigheten Gäddan 5, sydöst mot Utövägen. Minst en av ekarna har hög förekomst av spiklav (ej

artbestämda) samt svampen korkmussling. Korkmussling är värddart för den rödlistade (VU) korkmusslingsmalen. Vid en exploatering är det viktigt att dessa trädets vitalitet inte påverkas i en allt för stor utsträckning.

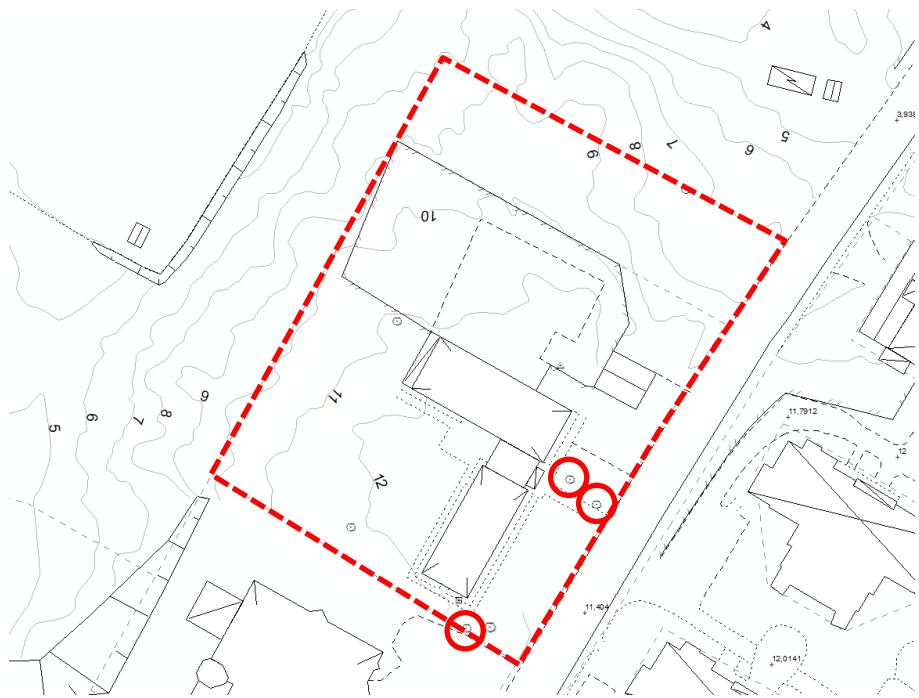


Bild 33. Placering av de tre större och mest värdefulla ekarna inom fastigheten Gäddan 5 utmed Utövågen. Eken med korkmussling långst i söder.



Bild 34-35. Befintlig vegetation inom Gäddan 5.

I den norra delen av planområdet är vegetationen flerskiktad och blandad med god förekomst av bärande arter som hagtorn, björnbär, fläder och fågelbär. Markskiktet har utvecklad örtflora bestående av bland annat vitsippa och svalört. Inom detta område finns det ett lägre trädvärde på individnivå men sammanfattningsvis ett lite högre biotopvärde sett till det stadsnära läget. Området fungerar troligtvis som en grön refug för diverse småfåglar och möjligtvis igelkott. En ek växer här som lämpar sig som utvecklingsträd (träd som idag inte har så höga naturvärden, men som avsätts i syfte att dessa värden skall få utvecklas) skulle behöva röjas fram lite för att gynna tillväxten.

Avverkning av träd över 80 cm i diameter i brösthöjd kräver anmälan om samråd till länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § MB. Idag finns dock inga träd med diameter över 80 cm i diameter men skulle detta vara fallet i en framtid bör länsstyrelsen kontaktas för samråd enligt 12 kap. 6 § MB.



Bild 36-37. Befintlig vegetation väster om byggnaden inom Gäddan 5 samt inom den norra delen av planområdet, inom del av Saltö 2:1.

Planområdet gränsar i väster till ett område som är klassat som en nyckelbiotop. Med nyckelbiotop avses en från naturvårdssynpunkt särskilt skyddsvärd miljö där det kan förväntas förekomma rödlistade arter.



Bild 38. Väster om Gäddan 5 finns ett område som är klassat som nyckelbiotop (skrafferat område).

Enligt Skogsstyrelsen är nyckelbiotopen utpekad pga. dess värde som lövskogslund. Inom området finns framför allt ek med spärrgreniga grova träd, stort inslag av senvuxna träd, värdefull kryptogamflora (växter och växtliknande organismer som inte bildar frön) samt värdefull lägre fauna.

Planområdet har närhet till rekreationsområdet på västra Saltö med Saltö havsbad och Saltö bollplan. I områdets närhet finns även Dragsö som utgör ett stort frilufts- och rekreationsområde i centrala Karlskrona.

#### Planförslaget och konsekvenser

Av de tre mest värdefulla ekarna inom fastigheten Gäddan 5 föreslås eken med spiklav och korkmussling i söder samt en ek närmare Utövågen bevaras vilket regleras i plankartan. Den tredje eken utmed Utövågen föreslås tas bort för att ge utrymme för parkering. Som kompensation för det föreslås att nya träd tillkommer utmed Utövågen.

Kommunen har haft samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § Miljöbalken angående fällning av ovan nämnd ek. Länsstyrelsen har efter besök på plats konstaterat att aktuellt träd har en stamdiameter på 61,5 meter och att inga håligheter i stammen observerades samt att trädet såg ut att ha god vitalitet. Länsstyrelsen bedömer därför att trädet inte är skyddsvärt och har därför ingen erinran mot att fälla trädet (länsstyrelsen 2022-05-12, 525-2585-2022).

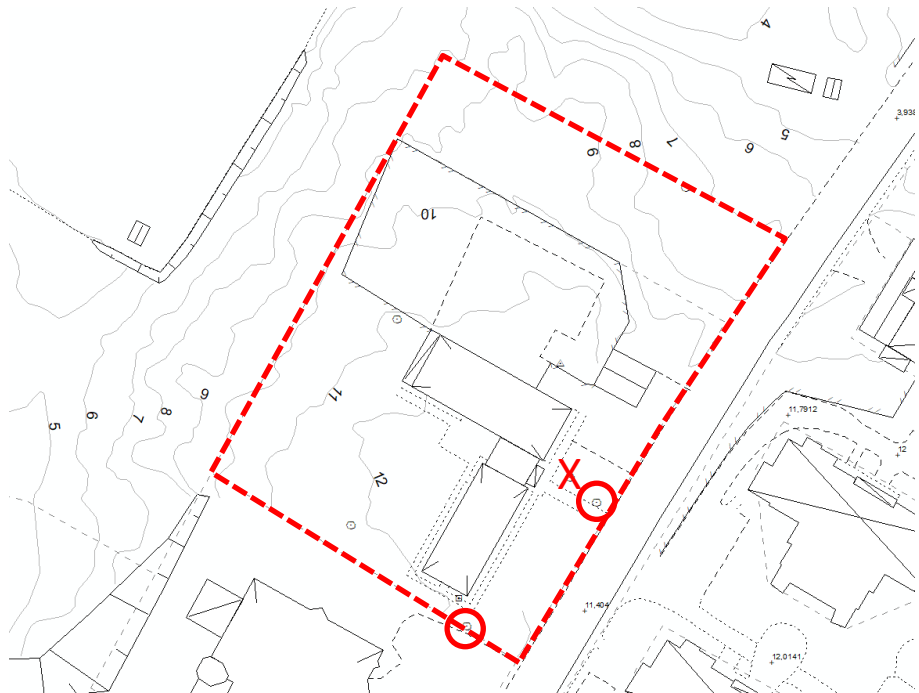


Bild 39. Placering av de tre större ekarna inom fastigheten Gäddan 5 utmed Utövågen.

Fastigheten Gäddan 5 föreslås utökas norrut ca 20 meter för att möjliggöra en större förskolegård. Detta område behöver saneras vilket innebär att stora delar av befintlig natur måste röjas. Vid iordningställande av utemiljön rekommenderas att det norra området återfår en del av befintlig karaktär och utformas som en ”vild zon” med naturlig vegetation och material för ex. kojbygge eller andra lekar. På så vis ökar kvaliteten på utemiljön och barnen får möjlighet att skapa egna platser, bygga och vistas ”långt bort” från förskolebyggnaden. Karlskrona kommun håller på att ta fram riktlinjer

för friyta för förskolor ”Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola”. Riktlinjen behandlar bland annat förskolegårdars vegetation och utformning. I kommande bygglov säkerställs att riktlinjen följs.



Bild 40. Illustrationsplan som visar förslag till utökning av fastigheten Gäddan 5 ca 20 meter norrut. Utmed Utövågen föreslås att nya träd tillkommer (ljusgröna).

Nytt förslag till detaljplan möjliggör en byggrätt i två våningar. Gällande detaljplan medger en byggnadshöjd på 8 meter. Rubricerad detaljplan medger en nockhöjd på 13 meter. Framtagen solstudie, se mer under avsnittet omgivningspåverkan, visar att en höjd byggrätt ger en ökad skuggning framför allt mot väster och norr inom fastigheten Gäddan 5. Nyckelbiotopen bedöms därmed inte få ändrade solförhållanden. En förskola inom planområdet bedöms till viss del leda till ett ökat slitage naturmarken omkring förskolan. Dock inte på nyckelbiotopen väster om planområdet då detta område innehåller stora nivåskillnader. Dagvattnet föreslås även att tas omhand för att inte påverka nyckelbiotopen.

## Friytor för lek och utevistelse

### Nuläge

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

Det är upp till kommunen att bedöma vad som anses som tillräckligt stor och lämplig friyta för lek och utevistelse. Detta ska alltid göras i samband

med prövning av bygglov. Som stöd till kommunens bedömning finns Boverkets allmänna råd från 2015. I de allmänna råden redovisas vilka kvaliteter som ska känneteckna barns och ungas utemiljö vid förskola, skola och fritidshem samt var friytan ska vara placerad i relation till verksamheten. I de allmänna råden står bland annat att: *Vid placering och anordnande av friytor för lek och utvistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet.* För friyta till förskola, F-6, fritidshem eller liknande så bör den placeras i direkt anslutning till byggnaderna så barnen självständigt kan ta sig mellan byggnaden och friytan.

Det finns inga bindande bestämmelser för antal kvadratmeter per barn en skolgård ska ha, men den ska vara så pass stor och välutformad att den uppfyller de allmänna råden där det står att: *Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet.*

Boverket har också tagit fram en nationell vägledning: *Gör plats för barn och unga* från 2015. I Boverkets vägledning finns riktlinjer med rekommenderade mått för friyta. Vid bedömningen av om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta enligt Boverket kan vara 40 kvm per barn i förskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3 000 kvm. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov. Det är dock kommunens ansvar att bedöma och ta ställning till vad som ska anses som tillräckligt stor friyta, och hur detta ska tillgodoses i planering och prövning. I bedömningen måste man utgå från de lokala förutsättningarna och se samspelet mellan storlek och utformning. Ju högre kvalitet en friyta har, i form av grönska och välplanerade lekytor, desto mer tid spenderar barn utomhus. Större kvalitet på friytan kan motivera mindre yta än de ytor som Boverket anser vara rimliga.

Karlskrona kommun håller på att ta fram egna riktlinjer för friyta för förskolor ”Riktlinje för utemiljöns yta och kvalité vid förskola”. Det överordnade målet med riktlinjerna är att skapa förutsättningar för förskolegårdar som främjar barns hälsa och en god lärmiljö i hela kommunen. Riktlinjerna avser att skapa en samsyn rörande kravställning på friytans storlek och kvalité och ska vara ett stöd vid planering, utformning och förvaltning av förskolor.

Utredningen bygger på att kommunen delas in i tre olika zoner där olika riktlinjer om friyta gäller.

- Zon A- Centrala Karlskrona (Trossö, Saltö, Pantarholmen, Långö, Galgamarken, Bergåsa mm)

- Zon B- Stadsbygden och serviceorterna (Marieberg, Kungsmarken, Lyckeby, Verkö, Hästö, Backabo Spandelstorp, Hässlegården, Bastasjö mm samt Nättraby, Rödeby och Jämjö)
- Zon C- Övriga delar av kommunen.

Riktlinjerna bygger även på lekvärdesfaktorn som kombinerar och värderar lekytans storlek och dess kvalitetsmässiga innehåll. Med lekvärdesfaktorns hjälp kan utemiljöns lekvärde bedömas genom att olika aspekter av utemiljön sammanvägs. Syftet är att nå en hög lekkvalitet på förskolegårdarna.

Enligt utredningen tillhör Saltö zon A. Här bör förskolans friyta dimensioneras för minst 25 kvm/ barn och en sammanhängande yta om 2000 kvm ska finnas. Det ska även finnas kompletterande utemiljö inom 300 meters gångavstånd från förskolan. Förskolegården ska uppnå minst +3 poäng i lekvärdesfaktor vid bygglov.

#### Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet planeras en förskola med 6 avdelningar vilket möjliggör för sammanlagt ca 105 barn. För att uppnå riktlinjerna om 25 kvm/ barn bör förskolegården vara minst 2 625 kvm stor varav 2 000 kvm ska vara sammanhängande friyta.



Bild 41-42. Västra delen av Gäddan 5 samt Saltö bollplan.

Fastigheten Gäddan 5 är idag ca 4 100 kvm stor. En exploatering enligt planförslaget innebär att en byggnad på ca 1500 kvm bruttoarea (BTA). Byggnadens yta tillsammans med ytor för parkering och angöring medför att förskolegården är ca 1 600 kvm. För att möjliggöra en förskolegård med en friyta enligt rekommendationerna föreslås att fastigheten Gäddan 5 utökas ca 20 meter norrut. Den nya gården blir då 2 900 kvm. Detta medför en ca 1 300 kvm större gård vilket då följer rekommendationerna om 25 kvm friyta/ barn.

För att säkerställa friytan regleras marken norr om byggrätten med *mark som endast får förses med komplementbyggnad*, inom detta område kan inte huvudbyggnaden placeras utan är tänkt att används som förskolegård. Vid iordningställande av utemiljön rekommenderas att denna del utformas som en ”vild zon” med naturlig vegetation och material för ex. kojbygge eller

andra lekar. På så vis ökar kvaliteten på utemiljön och barnen får möjlighet att skapa egna platser, bygga och vistas ”långt bort” från förskolebyggnaden.

Förskolegården bedöms kunna få flera olika kvaliteter utifrån riktlinjerna med bland annat friyta, zoner av utemiljön, vegetation och topografi samt utsikt över grönska.



Bild 43. Fastigheten Gäddan 5 föreslås utökat ca 20 meter norrut, idag Saltö 2:1, för att möjliggöra en större förskolegård.

Det är viktigt att arbeta med gårdens innehåll vad gäller lekmiljö och kvaliteter, det vill säga dess lekvärde. Om gårdens innehåll och lekvärdeskvaliteter är goda, kan en spännande och utvecklande miljö uppnås även på en något mindre gård. Inför projektering och bygglov av förskolan ska lekvärdesfaktor kunna fungera som inspiration och vägledning för att på en liten friyta nå ett rikt innehåll.

Planerad förskola har även närhet till rekreationsområdet på Saltö och Saltö bollplan, ca 120-200 meter.

## Kulturmiljö

### Nuläge

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



Bild 44-45. Saltö utkik på södra Saltö i slutet av 1930-talet. Källa Blekinge museum.

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

#### Planförslaget och konsekvenser

Ny föreslagen bebyggelse kommer att minska södra Saltös karaktär som ett industri- och hamnområde då staden växer söderut.

## Trafik

### Gång- och cykeltrafik

En separat gång- och cykelväg finns längs med Tjurkövägens norra sida. På Utövägen finns trottoar på den östra sidan.

#### Planförslaget och konsekvenser

Angöring till planområdet för hämtning och lämning av barn föreslås ske från Utövägen. Utövägen föreslås få trottoar på bägge sidor genom att gångbanan från Tjurkövägen förlängs till planerad förskola. Trottoaren föreslås vara 2 meter bred.

I samband med föreslagen bebyggelse föreslås att Utövägen hastighetssäkras (exempelvis genom gupp, avsmalning etc.) mitt för förskolan och i höjd med infarten till Utövägen 8A/C. Detta för att höja trafiksäkerheten för gående och cyklister. Skulle ytterligare åtgärder krävas kan andra åtgärder komma att bli aktuella i senare skede. Kommunen kan bland annat se över möjligheten att göra Utövägen enkelriktad.

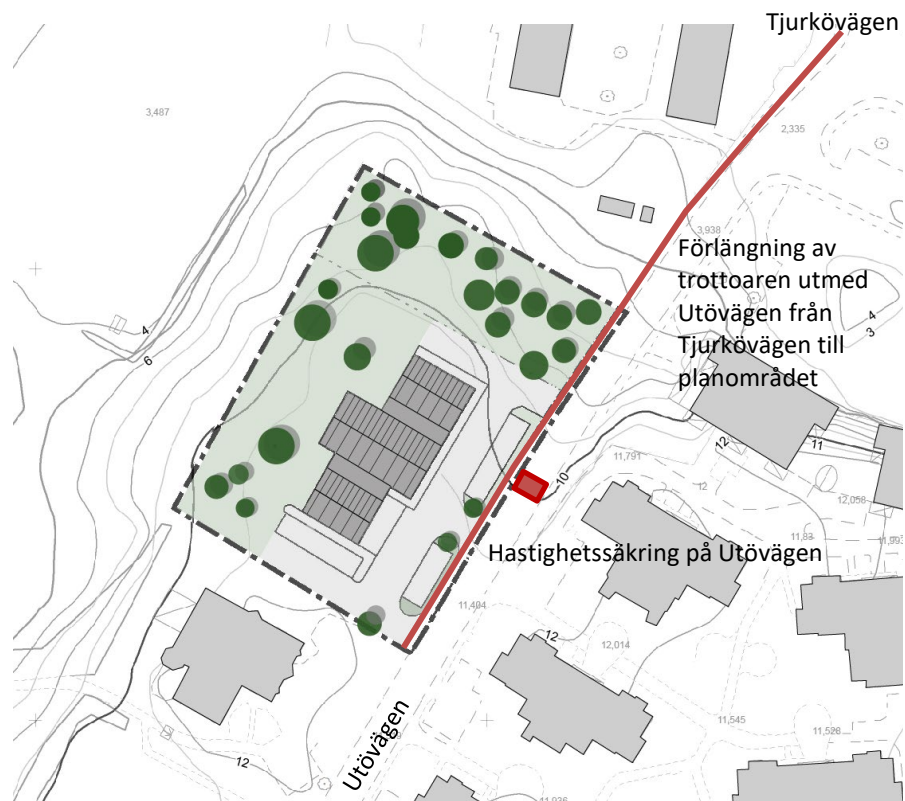


Bild 46. Föreslagen hastighetssäkring för Utövägen.

Ett gångstråk norr om planområdet föreslås tillkomma för att öka kopplingen mellan Utövägen och Saltö bollplan.

Planområdet innebär förtätning i stadsbygden med ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Med gångavstånd till centrala Karlskrona och järnvägsstation ökar möjligheten och sannolikheten att folk går eller cyklar.

## Kollektivtrafik

### Nuläge

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

### Planförslaget och konsekvenser

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

## Bil

### Nuläge

Utövägen trafikeras av ca 660 fordon/ årsmiddeldygn (2017). Andelen tung trafik är 2 %. Hastigheten är 30 km/h och Karlskrona kommun är väghållare.

### Planförslaget och konsekvenser

Tillfart till planområdet föreslås ske från Utövägen. Trafiken på angränsande gator beräknas till år 2040 öka till ca 1 180 (en utbyggnad av planområdet samt framtida bebyggelse på intilliggande fastighet Gäddan 3.) fordon/årsmedeldygn för Utövägen. Andelen tung trafik beräknas kvarstå på 2 %.

Antal resor per vardagsdygn är enligt Trafikverkets trafikstringverktyg: 264 bil, 19 buss, 70 cykel, 315 gång, 4 annat. Därutöver tillkommer varutransporter. En förflyttning till förskolan är en resa, en förflyttning från förskolan är en annan. Om 21 anställda samtliga kör bil till och från jobbet ger det 42 bilresor (till förskolan på morgonen, från på kvällen). Om 105 barn samtliga lämnas och hämtas i varsin bil ger det 420 bilresor (två resor för lämning, två resor för hämtning).

Ny föreslagen bebyggelse medför en ökning av trafiken i området. Befintligt vägnät samt Saltöbron bedöms klara de ökade trafikmängderna. Skulle behov uppstå i framtiden kommer åtgärder vidtas. Kommunen kan bland annat se över möjligheten att göra Utövägen enkelriktad. Kommunen kan även komma att ta bort möteshindret vid Saltöbrons västra ände.

En utbyggnad av planområdet förhåller sig till Karlskrona kommun trafikstrategi genom att planområdet utgör en förtätning i nära anslutning till befintlig infrastruktur. Detta medför goda möjligheter till hållbara reseval så som kollektivtrafik, gång och cykel.

### Parkering

#### Nuläge

Utmed Utövägens östra sida finns kantstensparkering. Inom Gäddan 5 finns idag parkeringsplatser i anslutning till befintlig komplementbyggnad.

### Planförslaget och konsekvenser

Entréerna för gående och cyklande bör placeras i förhållande till barn och föräldrars färdväg till skolan. Väl placerade cykelställ, gärna under uppsikt från byggnaden, är viktigt för att ge bästa möjliga förutsättningar för att barn och föräldrar ska ta sig till skolan med cykel. Cykelparkeringar föreslås placeras nära entréerna och ska vara lättillgängliga. Det bör finnas parkering för både cyklar och cykelvagnar.

Enligt Karlskrona kommuns riktlinjer för cykel och bil antagen av kommunfullmäktige 2018 bör antalet cykelparkeringar kopplat till förskolas följa riktlinjen om 10+25 cykelparkeringar/ 1000 kvm skola (personal/besökare). Byggrätten för förslagen förskolan är strax under 1400 kvm BTA. Inom planområdet finns därmed ett parkeringsbehov på 14+35 cykelparkeringar.

För bilparkering är riktlinjen 2+10 bilplatser/1000 kvm förskola. Inom planområdet finns därmed ett parkeringsbehov på 2,8+14 bilplatser.

För att skapa en god skolmiljö för barnen är trafiksituationen avgörande. Det är viktigt att parkeringar för personal, utrymme för lämning och hämtning av barn samt varumottagning placeras och dimensioneras så att de inte hamnar i konflikt med skolans/förskolans verksamhet, de som angör fastigheten via gång eller cykel samt övrig trafik som rör sig längst omkringliggande gator.

Enligt riktlinjerna för parkering finns även möjlighet att arbeta med reduktion för att minska antalet bilplatser. Exempel detta kan vara en närhet till kollektivtrafik eller bra gång- och cykelmöjligheter.

Bilparkeringen till föreslagna förskola ska lösas inom kvartersmark. Om framtida verksamhetsbehov tillåter finns möjlighet att tillgängliggöra tillkommande parkeringsplatser inom fastigheten för allmänheten under vissa tider.

In-/utfart till Gäddan 5 bör om möjligt utformas på sådant sätt att så få parkeringsplatser längs Utövägen som möjligt behöver tas bort.

Parkeringsbehovet är bedömt utifrån skoländamål vilket är detaljplanens huvudinriktning. Detaljplanen medger dock även användningen bostäder och centrum. Om området inte kommer att byggas ut med en förskola/skola behöver antalet parkeringar räknas om utifrån de riktlinjer som finns för bostäder och centrum.



Bild 47. Förslag på trafiklösningar och parkering kring den nya förskolan där angöring sker från Utövägen.

# Service

## Offentlig och kommersiell service

### Nuläge

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

### Planförslaget och konsekvenser

I centrala Karlskrona finns ett högt tryck på nya förskolor/ skolor. Fastigheten Gäddan 5 bedöms ha ett bra läge för en ny förskola/ skola då området ligger närheten till grönområden samt Saltöskolan. Planförslaget bidrar till att öka underlaget för Karlskronas serviceinrättningar stärks vilket på sikt främjar hållbar utveckling och en levande stadskärna.

# Teknisk försörjning

## Vatten och avlopp

### Nuläge

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i angränsande gata.

### Planförslaget och konsekvenser

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

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

## Dagvatten

### Nuläge

Dagvatten från planområdet infiltreras idag till viss del i marken eller avleds orenat till Danmarksfjärden. En dagvattenledning finns väster om Gäddan 5 vilken leds till havet.

### Planförslag och konsekvenser

Tekniska lösningar för dagvattenhanteringen behöver särskilt beaktas och anpassas till ökade nederbörds mängder. Dagvattnet inom planområdet föreslås tas omhand lokalt samt avledas via dagvattennätet (mot havet i väster samt mot Utövägen i öster). Större än dimensionerande flöden föreslås avledas ytledes via säkra och kontrollerade avrinningsvägar västerut och mot Utövägen, samma avrinningsväg som idag.

För att fördröja dagvattnet och minska flödena kan gröna tak vara ett alternativ för planerad bebyggelse. Andra alternativ kan vara genomsläppliga ytor på parkeringen, såsom gräsarmering samt genomsläpplig asfalt. Dagvattnet från parkeringen kan också ledas via ett svackdike, för uppsamling och fördröjning, innan vidare avledning till ledningsnätet. I ett svackdike sker även en viss rening genom fastläggning av partiklar.

Detaljplanen reglerar en största byggnadsarea för skola, bostäder och centrum vilket medför att stora delar av planområdet även i fortsättningen kommer att bestå av friytor. Inom planområdet föreslås att så stora delar som möjligt av den befintliga vegetationen bevaras. I norra delen av planområdet föreslås även en mer naturlig vegetation. Träd och annan vegetation är viktig för en god vattenstatus där träd binder stora mängder vatten, tar upp näringsämnen, ger syre till mark och luft samt bidrar till en långsammare avrinning.

En utbyggnad enligt planförslaget bedöms i stort sett utgöra samma bebyggelsegrad på mark som idag då det nya förslaget är en byggnad i två våningar. Idag är ca 2 000 kvm hårdgjord yta inom planområdet vilket kan jämföras med planförslaget som har ca 2 150 kvm hårdgjord yta.

Ett omhändertagande av dagvatten lokalt bidrar till att förbättra vattenkvaliteten i Danmarksfjärden vilket förbättrar möjligheterna att uppnå och bibehålla miljö kvalitetsnormerna för vatten. Gröna tak, svackdiken mm kan fördröja och delvis rena dagvattnet vilket även påverkar miljö kvalitetsnormerna för vatten positivt.

## El, tele, optik och uppvärmning

### Nuläge

I planområdets närhet finns el, tele, optik och fjärrvärme. Indraget till befintlig byggnad på Gäddan 5 är teleledningar samt fjärrvärmerör.

### Planförslag och konsekvenser

Föreslagen utbyggnad av planområdet kan innebära att el- teleledningar och fjärrvärmerör behöver flyttas. En eventuell flytt bekostas av markägaren.

## Avfall

### Nuläge

En återvinningsstation finns ca 250 meter norr om planområdet.

### Planförslag och konsekvenser

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

# Sociala aspekter

## Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Detaljplanen berör de barn, yngre som äldre, flickor som pojkar, som rör sig längs med området. Idag rör sig barn huvudsakligen på Utövägen.

Med ny bebyggelse inom planområdet föreslås trafiksäkerheten ses över i området. Trottoar föreslås tillkomma på den västra sidan av Utövägen liksom en hastighetssäkring på Utövägen i höjd med den planerade förskolan. Detta för att höja trafiksäkerheten i anslutning till planområdet. Norr om planområdet föreslås ett gångstråk för att öka kopplingen mellan Utövägen och Saltö bollplan.

Gång- och cykelvägarna i planområdets närhet kommer att bevaras. Inga miljöer tas i anspråk avsedda för barn och ungdomar. Den planerade förskolan har närhet till andra grönområden på Saltö.

## Jämställdhet och mångfald

Planområdet föreslås utvecklas med för förskola/ skola, bostäder och centrum. Närheten mellan stadens olika funktioner, såsom bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha goda förutsättningar att få ihop ett fungerande vardagsliv. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetsynpunkt. Stadsplaneringen ska främja god tillgänglighet för alla. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar.

## Tillgänglighet och trygghet

Planområdet ligger i närheten av ett väl utbyggt gång- och cykelnät i stadsbygden med närhet till offentlig och kommersiell service. Planområdet har även närhet till kollektivtrafiken på Trossö med både buss och tåg.

Planområdet är relativt plant men ligger på en höjdpåsar vilket medför en stor höjdskillnad mot norr och väster.

En utbyggnad av planområdet med en förskola bidrar till ett ökat underlag av offentlig service på Saltö och i centrala Karlskrona.

Ny föreslagen bebyggelse ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt PBL. Ny föreslagen bebyggelse inom planområdet ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler).

Med ny bebyggelse inom planområdet föreslås trafiksäkerheten ses över i området. Trottoar föreslås tillkomma på den västra sidan av Utövägen liksom en hastighetssäkring på Utövägen i höjd med den planerade förskolan.

Separat gång- och cykelväg finns utmed Tjurkövägen. Utmed Utövägen finns trottoar på den östra sidan. Omkringliggande gator är välbelysta.

# Frågor bevakade av Länsstyrelsen

## Riksintresse

### Totalförsvaret

Stora delar av Blekinge omfattas av riksintresseområde för totalförsvaret (miljöbalken 3 kap 9 §). Detaljplanen berör främst försvarsmaktens stoppområde för höga objekt inom flygfältet samt influensområdet för lufterummet runt Ronneby flygplats (F17). Även influensområdet runt försvarsmaktens väderradar berörs (dock inte stoppområdet) samt totalförsvarets sjöövningsområde. Riksintresset bedöms inte påverkas av detaljplanens föreslagna bebyggelse.

### Yrkesfisket

Planområdet ligger i närheten av fiskehamnen på Saltö som utgör riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § MB. Riksintresset bedöms inte påverkas av ny bebyggelse inom planområdet.

## Kommunöverskridande frågor

Planen omfattar inte några kommunöverskridande frågor.

## Strandskydd

### Område för upphävande

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Enligt miljöbalken återinträder dock strandskyddsbestämmelser då gällande detaljplan upphör att gälla och ersätts med ny. Det sydvästra hörnet av Gäddan 5 omfattas av strandskydd vid ett återinträdande.



Bild 48. Den sydvästra hörnet av fastigheten Gäddan 5 omfattas av strandskydd vid ett återinträde (skrafferad yta).

### Strandskyddets syfte

Strandskyddet gäller vid havet, vid insjöar och vattendrag. Skyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt miljöbalken 7 kap § 13.

### Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

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

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

## Motivering till upphävande av strandskydd

Strandskyddets syfte är idag påverkat då planområdet är ianspråktaget för bebyggelse. Landområdet har delvis redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Att tillgodose kommunens behov av tätortsutveckling och service utgör ett allmänt intresse. Det är angeläget att en ny förskola, bostäder och service etableras i anslutning till befintliga bostadsområden, infrastruktur och rekreationsområden. I Karlskrona kommuns centrala delar råder en stor efterfrågan på förskoleplatser och det saknas i dagsläget planlagd mark för dessa ändamål. I det aktuella fallet är det därmed framför allt punkterna 1 och 5, som kan ses ovan, som åberopas.

Allmänhetens tillträde till strandområdet säkerställs utanför planområdet och det naturområde som ligger väster om planområdet som är mellan 90-120 meter brett.

Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmarken inom planområdet.

Upphävandet görs genom en administrativ bestämmelse på plankartan, *a1-strandskyddet är upphävt inom SBC, kvartersmark.*

## Hälsa och säkerhet

### Buller

#### Nuläge

Planområdet påverkas av trafikbuller från Utövägen. Enligt Karlskrona kommuns översiktliga bullerkartering för stadsbygden (från 2014) ligger bullernivåerna inom planområdet i dagsläget mellan 35-55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

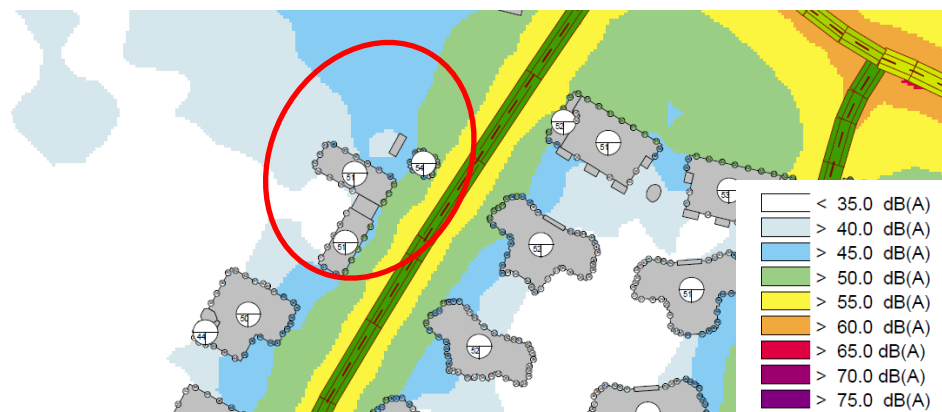


Bild 49. Utdrag ur bullerberäkning över Karlskrona stadsbygd från 2014 där trafikbullerberäkningen visar att planområdet har bullernivåer mellan 55-65 dB(A).

## Planförslag och konsekvenser

Gäddan 5 föreslås planläggas för skola, bostäder och centrum.

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

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

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

För lokaler och verksamheter utan övernattning saknas krav för ljudnivåer vid fasad. Däremot finns det olika krav på ljudnivåer inomhus. Dessa varierar beroende på verksamhetens art och önskad ljudklass. Enligt Trafikverkets riktlinjer avseende buller från väg- och järnvägstrafik (2014:1021) bör ljudnivån i vårdlokaler inte överskrida 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå eller 45 dB(A) maximal ljudnivå (natttid). Kraven kan generellt uppnås genom lämpligt val av fasad och fönster.

I ”Gör plats för Barn och Unga – En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö” (Boverket, 2015) görs följande rekommendation: *På skolgårdar eller förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dB(A) ekvivalentnivå dagsvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dB(A).*

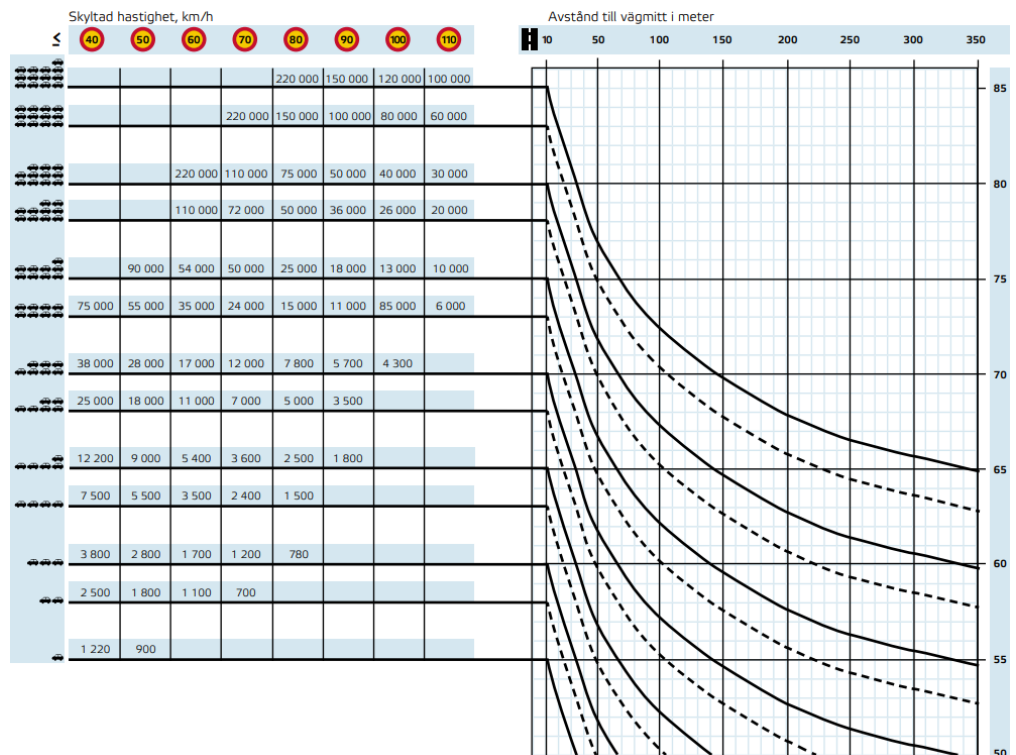
Riktvärden för buller på skolgårdar finns även i Naturvårdsverkets vägledning ”Riktvärden för buller på skolgårdar från väg- och spårtrafik (2017). I denna ges följande rekommendation:

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70 <sup>I</sup>

<sup>I</sup> Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn<sup>7</sup>, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).

### Planförslag och konsekvenser

Med hjälp av Boverkets vägledning ”Hur mycket bullrar trafiken?” har uppskattade bullernivåer räknats ut för den nya bebyggelsen. I diagram 1 har bullernivåerna räknats ut med hjälp av uppskattad trafik och avstånd till vägmitt. Gällande hastighet på vägen är 30 km/h (dock är 40 km/h det lägsta att utgå från). ÅDT uppskattas till 1 180 (dock är 1220 det lägsta att utgå från). Med dessa siffror och antagandet att vägmitt kommer ligga 10 meter från fasad blir bullernivån 54 dBA, vilket är under gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå.



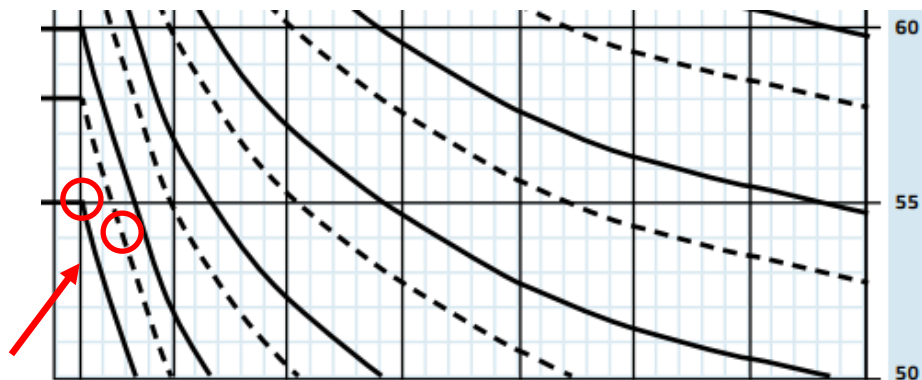


Bild 50-51. Uträkning av bullernivåer vid från Boverkets vägledning. Bild 55 är en inzoomning av bild 54. Vid fasaden beräknas ljudnivån uppnå 54 d(B)A. Ljudnivån för gården närmast gatan beräknas uppnå 55 d(B)A.

I detaljplanens samrådsskede har också en bullerberäkning tagits fram med hjälp av Trivectors beräkningsprogram Buller väg enligt Naturvårdsverkets modell. Beräkningar har utförts för våningsplan 1 och 2.

Underlag för beräkning:

- Nuläge 667 fordon/ ÅDT (år 2021) norra delen av Utövägen
- Framtid 1180 fordon/ ÅDT (år 2040) norra delen av Utövägen
- Andel tunga fordon ÅDT 2 %
- 21 meter till vägmitt till fasaden
- 5,5 meter från vägmitt till staket/ gården
- 30 km/h
- Mottagarens höjd över marken, 2 och 5 meter för byggnaden, 90 cm ovan gatan för gården
- Mottagarens höjd över marken, 1,5 meter för gården
- Hård mark
- Frifältsvärde (vilket innebär att ingen korrektion för fasadreflexer behöver beräknas)

Planområdet föreslås planläggas för skola, bostäder och centrum.

För skola uppnås riktvärdet 50 ekvivalent ljudnivå för den del av skolgården som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet på ett avstånd av 14,8 meter från fastighetsgräns mot gata, dvs 2 meter från körbanekanten. Riktvärdet 55 ekvivalent ljudnivå för övriga vistelseytor inom skolgården uppnås på ett avstånd av 1,5 meter från fastighetsgräns mot gata, dvs 2 meter från körbanekanten. Riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå uppnås på ett avstånd av 12,3 meter från fastighetsgräns mot gata.



Bild 52. Redovisning av ekvivalent och maximal ljudnivå för förskolegården för år 2040.

Beräkningar med en bullerskärm utmed Utövågen visar att ett plank på 1,3 meter i fastighetsgräns ger en ljudnivå på 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå för hela fastigheten (mottagarhöjd 1,5 meter). Bullerskärm på 1,5 meter i fastighetsgräns ger en ljudnivå på 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå för hela fastigheten och en bullerskärm på 1,7 meter i fastighetsgräns ger en ljudnivå på 70 dB(A) maximal ljudnivå för hela fastigheten.

Beräkningen visar att den del av förskolegården som ligger närmast Utövågen överskrider gällande riktvärden om 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För att säkerställa ljudnivån för denna del av gården behövs ett bullerplank utmed Utövågen. Detta säkerställs med planbestämmelse.

För bostäder visar resultatet av bullerberäkningarna att riktvärdet på 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder uppfylls inom hela planområdet år 2040. För uteplats uppnås riktvärdena vid fasad för planerad byggnad år 2040. Riktvärdet 50 ekvivalent ljudnivå för uteplats uppnås på ett avstånd av 14,8 meter från fastighetsgräns mot gata, dvs 2 meter från körbanekanten. Riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå uppnås på ett avstånd av 12,3 meter från fastighetsgräns mot gata.

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



Bild 53. Redovisning av ekvivalent och maximal ljudnivå vid fasad, våning 1 och 2, för år 2040.

Trafikbullerberäkningen visar att det finns goda förutsättningar att uppfylla Boverkets rekommendation med avseende på buller vid friyta i anslutning till föreslagen förskola. Utredningen visar även att det finns möjlighet att anlägga bostäder. För centrumändamål saknas krav för ljudnivåer vid fasad.

Föreslagna åtgärden bidrar till att gällande riktvärden för buller följs och en god bebyggd miljö kan uppnås.

## Markföroreningar

### Nuläge

I planarbetet har två utredningar angående markföroreningar tagits fram. Utredningarna "Översiktlig miljöteknisk markundersökning för Gäddan 5" (WSP 2017) för fastigheten Gäddan 5 samt "Kompletterande miljöteknisk markundersökning Gäddan 5" (WSP 2021) för del av Saltö 2:1. I den kompletterande miljötekniska markundersökningen utfördes provtagning vid två tillfällen, 8 september samt 18 oktober 2021. Den 8 september utfördes skruvprovtagning med hjälp av handhållen borrh och den 18 oktober utfördes provgrovsgrävning med hjälp av grävmaskin.

I oktober 2022 ändrade Naturvårdsverket sin beräkningsmodell för platsspecifika riktvärden avseende bly. Kommunen har med anledning av detta tagit fram ett nytt platsspecifikt riktvärde för bly inom det aktuella planområdet, se *PM – nytt platsspecifikt riktvärde för bly i förorenad mark på del av fastigheten Saltö 2:1 (norr om fastigheten Gäddan 5)*. Det nya platsspecifika riktvärdet är 50 mg bly/kg TS, vilket motsvarar Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning. Den representativa halten (UCLM95) av bly på del av Saltö 2:1 är enligt WSPs beräkning (2021) 58

mg/kg TS, vilket överskrider de nya platsspecifika riktvärdet. Det föreligger därmed ett avhjälpandebehov på del av Saltö 2:1 om platsen ska användas som friyta för tänkt förskola eller för bostäder.

För Gäddan 5 gäller utredningen från WSP år 2017, som visar att samtliga analyser uppvisar halter understigande de generella riktvärdena för känslig mark (KM) samt det nya platsspecifika riktvärdet för bly för planområdet. Utifrån den undersökning som genomförts bedöms att inga efterbehandlingsåtgärder är nödvändiga på fastigheten Gäddan 5 och att massorna kan återanvändas fritt inom området.

#### Planförslag och konsekvenser

Marken på del av Saltö 2:1 är förorenad med halter av bly som överskrider det platsspecifika riktvärdet för planområdet. Detta innebär att området behöver saneras om det ska användas som friyta för tänkt förskola eller för bostäder. Kostnaden för saneringsarbetet bedöms inte överstiga 1,5 miljoner kronor och Karlskrona kommun bedömer att kostnaderna är möjliga att hantera inom projektet.

Innan en saneringsåtgärd genomförs ska en anmälan i enlighet med 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas till tillsynsmyndigheten. I anmälan beskrivs bl.a. vilka riskbedömningar som gjorts, hur saneringen ska genomföras samt vilka skyddsåtgärder som ska vidtas.

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

## Radon

### Nuläge

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

#### Planförslag och konsekvenser

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

## Risker

### Ras och skred

Enligt SGU:s geokarta består marken av berg med ett tunt lager av morän. Grundläggningsförutsättningarna för området bedöms vara goda.

### Risk för högt vattenstånd

### Nuläge

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan + 8,5 meter och + 11,5 meter. Området ligger därmed högt.

### Planförslag och konsekvenser

Risk för översvämning eller stigande havsnivåer bedöms inte föreligga inom planområdet.

### Farlig verksamhet

#### Nuläge

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

### Planförslag och konsekvenser

Planområdet ligger ca 320 meter från isverket. Ny föreslagen bebyggelse ligger därmed utanför rekommenderat skyddsavstånd. Vid uppförande av ny bebyggelse ska ändå riskreducerande åtgärder vidtas. Vid ett eventuellt utsläpp från isverket ska personer i närheten av anläggningen gå in och stänga ventilationen och på så sätt skydda sig från utsläppet. Planbestämmelser på plankartan säkerställer att bebyggelse förses med ventilation som går att stängas av, liksom att friskluftsintag placeras med riktning bort från isverket. Friskluftsintag bör därmed placeras i nordlig/nordvästlig riktning.

Vid markanvändning ”skola” bör även huvuddelen av skolgården förläggas i väst och norr för att skapa ett visst skydd och möjlighet till inrymning vid ett eventuellt utsläpp. Detta säkerställs med planbestämmelse i plankartan gällande byggnadens placering.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

#### Nuläge

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

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

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

#### Planförslag och konsekvenser

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

Till år 2040 bedöms trafiken med ett utbyggt planförslag öka till 1 180 fordon/dygn på Utövägen. Andelen tung trafik bedöms kvarstå på 2 %.

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

#### Vattenkvalitet

##### Nuläge

Danmarksfjärden omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen på ytvatten-förekomsten är idag måttlig p g a problem med övergödning och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen god ekologisk status till år 2021 har bedömts som omöjlig. En tidsfrist har beslutats till år 2039 för att uppnå denna status. Danmarksfjärden uppnår ej miljö kvalitetsnormen god kemisk ytvattenstatus p g a förekomst av miljögifter (bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar). Vattenförekomsten är inte klassad med avseende på kemisk status utan överallt överskridande ämnen.

### Planförslag och konsekvenser

Ett omhändertagande av dagvatten bidrar till att förbättra kvaliteten på ytvattenförekomsten.

## Miljömål

### God bebyggd miljö

#### Nuläge

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

De nationella miljökvalitetsmål som berörs av detaljplanen för Gäddan 5 m.fl. är följande:

- God bebyggd miljö
- Begränsad klimatpåverkan

Byggnation enligt förslaget innebär ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur, skapar ökat underlag för handel och service i attraktivt läge. Läget i närheten av kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil. Miljömålen *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan* bedöms främjas.

Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon vilket främjar miljömålet *god bebyggd miljö*.

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

## Ekosystemtjänster

#### Nuläge

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

### Planförslag och konsekvenser

I största möjliga grad föreslås att planområdets vegetation bevaras. Två värdefulla ekar inom planområdet föreslås bevaras. En variation i den tillkommande växtmaterialet är att föredra med t.ex. blommande träd och buskar.

# Undersökning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap skall en undersökning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen 2021-04-21.

## Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande undersökningen. Länsstyrelsen bedömer att den befintliga miljön inte har sådana värden eller en sådan sårbarhet och att planens storlek och att risk för människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att det kan väntas leda till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen utgör inte heller en del i ett sådant större utbyggnadsprojekt där de olika delprojekten sammantaget kan innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att en miljöbedömning med tillhörande MKB inte behöver upprättas. Detta under förutsättning att byggnation inte på ett betydande sätt förändras från befintligt markavtryck och beskuggning mot nyckelbiotopen. Länsstyrelsen har dock framfört följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

### *Riksintresse*

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB avseende sjöövningsområde, influensområde luftrum, influensområde väderradar samt stoppområde höga objekt, flygfält samt gränisar till riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § MB som finns för fiske-hamnen på Saltö. Länsstyrelsens bedömning är att exploatering enligt planförslaget inte bedöms påverka riksintressena påtagligt.

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

Planområdet bedöms inte beröras av översvämning eller erosion.

### *Risk för olyckor*

I hamnen på Saltö finns en kylanläggning med ammoniak som kan beröra planområdet. För anläggningen gäller ett skyddsavstånd på 200 m vilket ska beaktas i kommande detaljplan.

### *Buller*

Bullernivåerna ska beräknas i det i kommande planarbetet samt för 2040 och förutsätter att gällande riktvärden följs.

### *Dagvatten*

Detaljplanen kan innebära ytterligare förtätning av bebyggelsen, vilket gör att infrastruktur och grön/blåa lösningar måste trängas på en mindre yta samtidigt som belastning i form av skyfall kan öka. I den kommande dagvattenutredningen vill länsstyrelsen uppmuntra till klimatsäkrade system

och multifunktionella lösningar. Exempel på blågröngråa lösningar finns hos <https://klimatsakradstad.se/>

#### *MKN*

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

”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål, där luften ska vara så ren att människors hälsa och djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå detta mål är miljö kvalitetsnormer ett av styrmedlen. Kommunerna har ansvaret att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljö kvalitetsnormerna.

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

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

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det med tanke på planområdets läge inte bedöms finnas någon risk för att någon miljö kvalitetsnorm ska överskridas.

#### *Mellankommunala frågor och regionala förhållanden*

Planförslaget bedöms inte påverka mellankommunala eller regionala förhållanden.

#### *Strandskydd*

Delar av fastigheten Gäddan 5 omfattas av strandskydd i sydväst. Enligt miljö balken återinträder strandskyddsbestämmelser då gällande detaljplan upphör att gälla och ersätts med en ny. Kommunen kan fatta beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan om det finns särskilda skäl, vilka anges i miljö balken. Kommande planarbete får undersöka om genomförande av detaljplanen kan komma att väsentligt förändra livsvillkoren för djur- och växtlivet eller påverka allmänhetens tillgänglighet till strandområdet.

Råd enligt 2 kap. PBL

#### *Förhållande till ÖP*

Enligt översiktsplanen Karlskrona 2030, från 2010, och Översiktsplan 2050 (antagandeverisionen) är strategin för Karlskrona fortsatta utveckling mot det hållbara samhället bland annat förtätning, förädling och

funktionsblandning. En utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen. I översiktsplanen är södra Saltö utpekad för funktionsblandning. Området föreslås vidareutvecklas till en ny stadsdel med blandade funktioner och med en stark koppling till vattnet. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget följer översiktsplanens intentioner.

#### *Naturmiljö*

Området är en del av det sammanhängande naturområde på Saltö som bland annat hänger ihop med en nyckelbiotop samt ett område med hotade arter och skyddsvärda träd. Den nyckelbiotop som ligger i direkt anslutning till planområdet avgränsas i söder och öster av plan och i norr av skolområde. Biotopen riskerar att påverkas negativt genom beskuggning och isolering med byggnation inom planområdet. Länsstyrelsen anser att påverkan på nyckelbiotopen behöver undersökas ytterligare, bland annat påverkan av beskuggning och ett högre besökstryck. Området är redan idag välbesökt och det finns risk att ett högre besökstryck kommer att verka störande på arter i närområdet. Ett ökat besökstryck kan bidra till nedskräpning i området men även rensning från bland annat död ved. Detta då många upplever en fri naturmiljö med buskage och död ved som skräpig och kan genomföra egeninitierad städning. För att undvika detta kan det vara bra med tydlig skyltning samt frekvent placering av papperskorgar.

Det finns fynd av Ekticka i anslutning till planområdet. Ektickan är klassad som nära hotad och lever i löv- och blandskog samt hagmark. Den trivs på stammar och grova grenar av levande och döende, ofta gamla, ekar, sällan hassel och syren.

Länsstyrelsen bedömer att en MKB inte krävs med hänsyn till naturmiljön och påverkan på naturvärden, under förutsättning att byggnation inte på ett betydande sätt förändras från befintligt markavtryck och beskuggning mot nyckelbiotopen. Länsstyrelsen rekommenderar dock att en MKB tas fram med relation till påverkan på nyckelbiotopen. Eftersom planområdet är högt beläget ovanför nyckelbiotop innebär detta att även en mindre byggnad kan medföra en stor beskuggning. Det är av stor vikt att dagvattnen hanteras inom planområdet och inte avleds (avsiktligt eller oavsiktligt) till nyckelbiotopen.

#### *Koppling till miljömålen*

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta redovisas på ett bra sätt i handlingen.

*Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet*

Barnkonventionen blev en del av svensk lagstiftning från den 1 januari 2020. Det är viktigt att trygghet och säkerhet implementeras i arbetet med detaljplanen. Dvs trygghet till/från busshållplatser, till skola m.m. för att ingen, såväl unga som äldre ska känna sig otrygga. Det är även av vikt att områden som är allmänna tillgängliggörs för funktionshindrade. Länsstyrelsen anser att kommunen i kommande planhandlingar bör redogöra för de sociala frågorna samt tillgängligheten.

# Förklaring av planbestämmelserna

## Användningen av mark och vatten

GATA

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Gata, PBL 4 kap 5 § 1 st. 2 p. Användningen gata används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Ytan utmed Utövägen, planläggs för allmän plats; gata, för att möjliggöra en förlängning av trottoaren utmed gatan.

SBC

Kvartersmark

Skola, Bostäder, Centrum, PBL 4 kap 5 § 1 st. 3 p. Detaljplanen möjliggör för skola, centrum och bostäder. Skola är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för alla slag av skolor och andra undervisnings- och forskningsverksamheter. Förskolor och fritidshem räknas som skolor. Förskola är den tänkta primära användningen av området. Användningen bostäder används för områden för olika former av boende av varaktig karaktär så som bland annat särskilt boende. Centrum omfattas av kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Daglig verksamhet bedöms inrymmas under centrumändamål.

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

+ 0.0

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

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att reglera att endast komplementbyggnader (exempelvis förråd och cykelgarage) får placeras på gården. Ytan är tänkt användas som friyta till förskolan.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap 11 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd. Nockhöjden på 13,0 meter möjliggör en byggnad i två plan med sadeltak.

e<sub>1</sub> 30,0% Största byggnadsarea för användning ”Skola” är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap 11 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att begränsa bygggrätten inom området om en skola/förskola byggs inom planområdet. Detta för att tillgodose en tillräcklig friyta som uppfyller kommunens riktlinjer.

e<sub>2</sub> 40,0% Största byggnadsarea för användning ”Bostäder” och ”Centrum” är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap 11 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att begränsa bygggrätten för bostäder och centrum. Bostäder och centrum ska ses som ett alternativ till annars tänkt förskola. Eftersom nämnda markanvändningar inte har krav rörande friyta är utnyttjandegraden större.



### Utformning

Minsta takvinkel är angivet värde i grader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att reglera minska takvinkel, vilket anses vara viktigt gestaltningsmässigt för att bebyggelsen ska hållas samman med närliggande planerad bebyggelse.

f<sub>1</sub> Huvudbyggnaden ska upplevas som flera volymer, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att dela upp volymen och skapa variation av bebyggelsen.

f<sub>2</sub> Huvudbyggnad ska uppföras med sadeltak, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är säkerställa gestaltningen med sadeltak. Bestämmelse om sadeltak finns även på planerad bebyggelse inom Gäddan 3 m.fl.

f<sub>3</sub> Huvudbyggnad ska placeras med gavelmotiv mot gatan, PBL 4 kap. 10 §. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att gavelmotiv tillkommer mot Utövägen vilket anses vara viktigt gestaltningsmässigt för att bebyggelsen ska hållas samman med närliggande planerad bebyggelse. Även om bebyggelsen byggs samman är det viktigt att det blir gavelmotiv mot gatan.

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

### Mark

n<sub>1</sub> Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, PBL 4 kap. 10 §. Syftet med planbestämmelsen är att bevara värdefulla ekar utmed Utövägen.

### Placering

p<sub>1</sub> Vid användning ”Skola” ska huvudbyggnad placeras med långsidan mot gatan, PBL 4 kap. 10 §. Syftet med planbestämmelsen är att byggnadskroppens långsida placeras mot gatan och säkerställer en tyst gård som uppfyller gällande riktvärden för buller. Syftet är även att huvuddelen av skolgården förläggs i väst och norr i planområdet för att skapa ett skydd vid eventuellt utsläpp från isverket på södra Saltö.

- Störningsskydd**
- m<sub>1</sub>** Minst en balkong/ uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att de uppfyller gällande riktvärden för buller, PBL 4 kap. 10 §. Syftet med planbestämmelsen är att skapa en bullerskyddad uteplats till samtliga bostäder.
- m<sub>2</sub>** För användning ”Skola” ska bullerskyddsåtgärder uppföras för att klara gällande riktvärden för utomhusmiljön för förskola/ skola, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p. Syftet med bestämmelsen är skapa en god utomhusmiljö som klarar gällande riktvärden för buller. Riktvärdena uppfylls om bullerskärm uppförs i nordöstra delen av planområdet längs med Utövägen, se s 42.
- m<sub>3</sub>** Tillkommande bebyggelse ska uppföras med ventilation med manuell nödavstängningsmöjlighet eller annan teknik som bidrar till samma skydd pga. isverket i Saltö hamn. Om central ventilation nyttjas bör denna förses med central nödavstängningsmöjlighet, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p. Syftet med bestämmelsen är riskreducering vid ett eventuellt gasutsläpp från isverket i Saltö hamn.
- m<sub>4</sub>** Friskluftsintaget ska placeras med riktning bort från isverket i Saltö hamn, PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p. Syftet med bestämmelsen är riskreducering vid ett eventuellt gasutsläpp från isverket i Saltö hamn. Friskluftsintag bör placeras i nordlig/ nordvästlig riktning, se s 45.

## Administrativa bestämmelser

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft, PBL 4 kap 21 §. Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförande tiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter denna att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny. Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförandetiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.

### Strandskydd

- a<sub>1</sub>** Strandskyddet är upphävt. SBC. Kvartersmark, PBL 4 kap. 17 §. Strandskyddet upphävs inom den sydvästra delen av planområdet för att möjliggöra byggnation, kvartersmark. Ett upphävande av strandskyddet anses möjligt då det inte bedöms stå i konflikt med strandskyddets syfte.

### Ändra lovplikt

- a<sub>2</sub>** Marklov krävs för fällning av träd vilka har en diameter över 2 dm i brösthöjd, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p. Syftet med bestämmelsen är att bevara

träd som enligt utförd naturinventering bedöms som särskilt värdefulla. Minst en av ekarna har hög förekomst av spiklav och korkmussling. Vid exploatering är det viktigt att träden inte påverkas i allt för stor utsträckning. Se s 21 – 23.

#### Villkor för startbesked

a<sub>3</sub>

Startbesked får inte ges för förskola/skola förrän bullerdämpande åtgärder kommit till stånd för att skapa en gård som uppfyller gällande riktvärden. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att bullerskyddsåtgärder ska tillkomma innan förskolan/ skolan för att säkerställa gällande riktvärden för gården. För att riktvärdena ska uppfyllas behöver en bullerskärm uppföras i nordöstra delen av planområdet längs med Utövägen, se s 42. Förskolegården behöver även placeras i västra delen av planområdet, bakom förskolebyggnaden. Se exempel på utformning av planområdet som uppfyller riktvärdena på bild 52, s 42.

a<sub>4</sub>

Startbesked får inte ges för en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän avhjälpande av markföroreningar har kommit till stånd. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken saneras innan byggnation.

a<sub>5</sub>

Startbesked får inte ges för en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän planbestämmelse m3 och m4 har uppfyllts. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p. Syftet med bestämmelsen är säkerställa riskreducerande åtgärder pga isverket i Saltö hamn.

# Genomförande av detaljplanen

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

## Organisatoriska frågor

### Ansvarsfördelning

Kommunen alternativt fastighetsägaren/ exploatören är ansvariga för detaljplanens genomförande inom planområdet.

### Huvudmannaskap

Karlskrona kommun är huvudman för allmän platsmark (gator, gångväg) inom planområdet. Kommunen är också huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar i området.

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

## Avtal

### Exploateringsavtal

Karlskrona kommun är huvudman för allmänplatsmark. För genomförandet av detaljplanen krävs avtal om marköverföring både för kvartersmark och mark för allmänt ändamål. Kommunen har för avsikt att genomföra exploateringen enligt detaljplanen och något exploateringsavtal tecknas inte när kommunen bygger ut i egen regi. Om annan exploatör än Kommunen ska genomföra detaljplanen krävs marköverlåtelseavtal och då avtalas även utbyggnaden av mark för allmänt ändamål.

## Tekniska frågor

### Utredningar

Kommunen bekostar alla undersökningar och åtgärder som behövs för genomförandet av detaljplanen. Inför antagandeskedet har följande utredningar tagits fram:

Bullerberäkning, två översiktliga miljötekniska markundersökningar, en solstudie och ett PM utifrån nya platsspecifika riktvärden för bly i förorenad mark.

## Ekonomiska frågor

### Kostnader

Kommunen ansvar för kostnaderna för detaljplaneläggning, erforderliga utredningar och fastighetsbildning samt vid ett förvärv av Gäddan 5 även utbyggnad av exploateringsområdet. Om kommunen inte förvärvar fastigheten ligger kostnader och ansvaret för genomförandet på fastighetsägaren/exploatören.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar även för kostnaderna för en utbyggnad av ett gångstråk norr om planområdet, trottoar längs med Utövägen från Tjurkövägen till och med planområdet, trafiksäkerhetsåtgärder på Utövägen samt plantering av nya träd längs Utövägen.

Eventuella omläggningar av ledningar inom detaljplanen bekostas av fastighetsägaren/exploatören, samråd ska ske med ledningshavaren.

### Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

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

Avfallshantering sker i samråd med Affärsverken AB.

Dagvattnet inom planområdet föreslås tas om hand lokalt samt avledas via dagvattennätet (mot havet i väster samt mot Utövägen i öster).

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

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

Fastighetsägaren/exploatören ska ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning för berörda fastigheter, servitut och ledningsrätter.

## Rättigheter

Några rättigheter finns inte inom planområdet, någon avsikt att bilda nya rättigheter för allmänt ändamål föreligger inte inom planområdet.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för berörda fastigheter. Tabellen läses tillsammans med bild 16 som visar aktuell yta för fastighetsbildning och yta som övergår mellan allmän plats och kvartersmark.

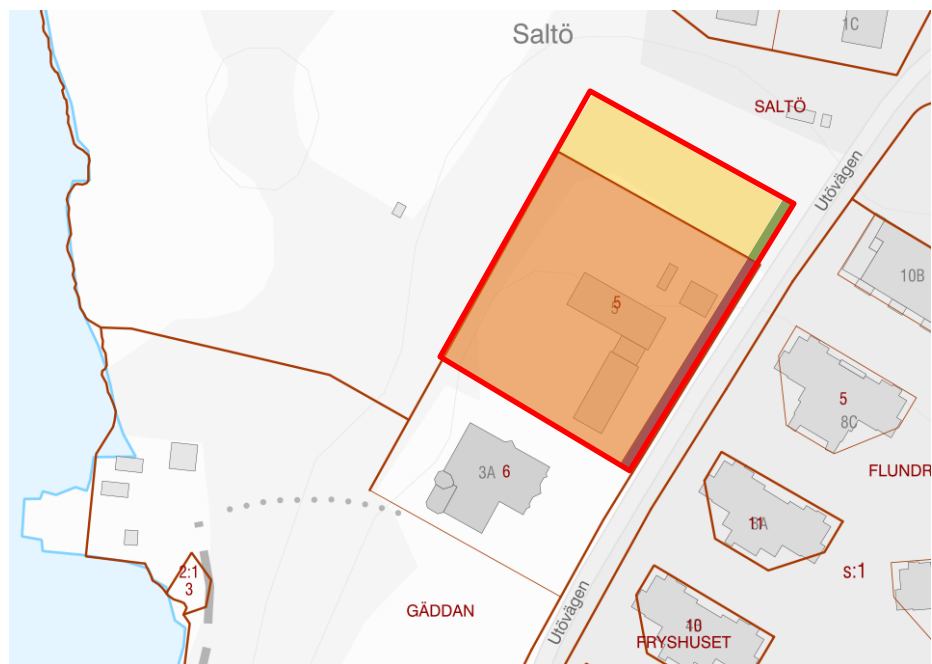


Bild 54. Fastighetskonsekvenskarta över planområdet.

- Allmän plats som omvandlas till kvartersmark.
- Kvartersmark som kvarstår som kvartersmark.
- Kvartersmark som omvandlas till allmän plats.
- Allmän plats som kvarstår som allmän plats.

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i kvadratmeter (ca)
Gäddan 5	<p>Fastigheten är idag planlagd som handel, industri och kontor.</p> <p>Området föreslås planläggas för SBC, skola, bostäder och centrum.</p> <p>Del av fastigheten övergår till allmän platsmark.</p>	<p>Del av Saltö 2:1 föreslås regleras in i Gäddan 5.</p> <p>Del av Gäddan 5 överförs till Saltö 2:1</p>	<p>Ca 4100 kvm</p> <p>Ca 1450 kvm</p> <p>Ca 150 kvm</p>
Saltö 2:1	<p>Den del av fastigheten som berörs är idag planlagd som allmän plats park.</p> <p>Området föreslås planläggas för SBC, skola, bostäder och centrum.</p> <p>Del av Gäddan 5 övergår till allmän platsmark</p>	<p>Del av Saltö 2:1 föreslås regleras in i Gäddan 5.</p> <p>Del av Gäddan 5 regleras in i Saltö 2:1</p>	<p>Ca 1450 kvm</p> <p>Ca 150 kvm</p>

# Sammanfattande konsekvenser

Planområdet har ett strategiskt bra läge med närhet till bland annat centrala Karlskrona och Karlskrona station. Planförslaget innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen Karlskrona 2030 och Översiktsplan 2050 (antagandeverisionen).

Planområdet är idag bebyggt med en huvudbyggnad i ett plan samt komplementbyggnader.

Planområdet omfattas av totalförsvarets sjöövningssområde, influensområde luftrum, influensområde väderradar, stoppområde höga objekt flygfält (3 kap 9 § miljöbalken).

Inom fastigheten Gäddan 5 finns ett antal ekar. En översiktlig naturinventering har tagits fram i planarbetet för att klara dess värde och status.

Genomförd bullerberäkning visar att riktvärdet 50 ekvivalent ljudnivå uppnås för den del av skolgården som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Den del av gården som ligger närmast Utövägen uppnår bullernivåer på 55 dB(A). För att klara gällande riktvärden för buller föreslås att ett bullerplank tillkommer vilket regleras i plankartan.

För bostäder underskrids riktvärdet för ekvivalentnivå utomhus vid fasad med trafiken för år 2040. För att uppnå riktvärdet om 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad behöver det finnas möjlighet att anordna uteplats avskärmat från gatan vilket regleras i plankartan.

Två översiktliga miljötekniska markundersökningar och ett kompletterande PM rörande nytt platsspecifikt riktvärde för bly i förorenad mark har tagits fram för planområdet. Enligt utredningarna och PM:et föreligger det avhjälpandebehov på del av Saltö 2:1 om platsen ska användas som friyta för tänkt förskola eller för bostäder. I plankartan regleras att startbesked inte får ges för en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markförorening har avhjälpats.

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +9,5 meter och +11,5 meter över medelhavsnivån. Risk för översvämning eller stigande havsnivåer bedöms inte föreligga inom planområdet.

Detaljplanen berör miljömålen *God bebyggd miljö* och *Begränsad klimatpåverkan*.

## Medverkande tjänstemän

### Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Susanne Johansson, miljöhandläggare

Åsa Olofsson, miljöhandläggare

Karl-Johan Öhlin, kommunekolog

Jan-Anders Glantz, utredare

Eleonor Karlsson, planchef

Malin Sjöstrand, planarkitekt

Sandra Högberg, planarkitekt

Ellen Strandh, planarkitekt

### Kommunledningsförvaltningen

Clas Lindell, exploateringsingenjör

Annika Spåhl, exploateringsingenjör

### Drift- och servicesförvaltningen

Peter Håkansson, römnätschef

Anders Norén, trafikplanerare

Eleonor Karlsson  
planchef

Ellen Strandh  
planarkitekt