

**Detaljplan för Grenadjären 55 m.fl, Gräsvik
Karlskrona kommun, Blekinge län**

Antagen av MSN 2024-03-14 § 45
Laga kraft 2024-04-09

Dp 800/24

Länsstyrelsen i Blekinge län
Lantmäteriet
Sökande
Sakägare

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har
vunnit laga kraft

MSN 2024/1733
MSN-2021-497

2024 -04- 09

KARLSKRONA KOMMUN



ADRIAN ALTHINI

§ 45

Detaljplan för del av Grenadjären 55 m fl. Gräsvik, Karlskrona kommun, beslut om antagande

Jörgen Estgren (S) anmäler jäv och lämnar sammanträdeslokalen.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1. att i enlighet med kommunfullmäktiges delegationsbeslut anta detaljplanen för del av GRENADJÄREN 55 m.fl., Gräsvik, Karlskrona kommun, Blekinge län, daterad 2024-02-22
2. att ett genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan

Föredragning av planarkitekt Otilia Ljung.

Sammanfattning

Sökande: Nordisk Renting AB

Detaljplanen för del av Grenadjären 55 m.fl., Gräsvik, har varit på granskning mellan den 5 januari – 2 februari 2024. Planområdet är beläget på Gräsvik ca 3 km norr om Karlskrona centrum. Området ligger på den övre delen av Gräsvik och gränsar i söder till Villa Oscar, i sydväst till Blekinge Tekniska Högskola, i nordväst och norr till skogsområde och öster till företagsverksamheter. Planområdet omfattar ca 17 500 kvm.

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten för fler ändamål än vad gällande detaljplan medger på del av Grenadjären 4 och del av Grenadjären 55. Detaljplanen föreslås möjliggöra för kontor, högskola, universitet och centrumändamål. Syftet är även att möjliggöra trottoar längs Minervavägens östra sida.

Detaljplanen möjliggör ett stärkt samarbete mellan högskolan och företagen i området. Planen möjliggör även etablering av centrumfunktioner, vars behov i framtiden kan bli aktuellt allt eftersom Vision Gräsvik förverkligas.

forts.

Sign

Sign

Sign

§ 45 forts.**Detaljplan för del av Grenadjären 55 m fl. Gräsvik, Karlskrona kommun, beslut om antagande**

Planförslaget stämmer överens med Översiktsplan 2050 och ett genomförande av planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Ingen större yttre ändring av befintlig bebyggelse avses ske i dagsläget. Detaljplanen begränsar byggnaderna i höjdlid (nockhöjd respektive totalhöjd), i huvudsak överensstämmande med bestämmelser i nuvarande detaljplan och höjd på befintlig bebyggelse. Detaljplanen begränsar också hur stor del av marken som får bebyggas (byggnadsarea), i huvudsak överensstämmande med bestämmelser i nuvarande detaljplan. Detaljplanen bekräftar även befintlig markanvändning för Telenors mast, som idag är uppförd på mark som ej får bebyggas enligt gällande plan. Förslaget reglerar mastens höjd överensstämmande med dess nuvarande höjd. I övrigt reglerar detaljplanen att marklov krävs för trädfällning längs med Minervavägens västra sida, att avhjälpande åtgärder krävs vid väsentlig ändrad markanvändning och att strandskyddet upphävs. Detaljplanen möjliggör även ett utökat gaturum för att möjliggöra för trottoar.

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning inkl. genomförandefrågor, undersökning, länsstyrelsens yttrande över undersökningen, social konsekvensanalys, granskningsutlåtande, samrådsredogörelse, solstudie, miljöteknisk markundersökning för Gräsvik, dagvattenutredning Gräsvik, komplettering av dagvattenutredning, resultatrapport samt förenklad åtgärdsutredning och trafik- och parkeringsutredning för Gräsvik.

Detaljplanen har sedan granskningen ändrats på nedanstående punkter:

- Redaktionella justeringar i plankarta och planbeskrivning.



**KARLSKRONA
KOMMUN**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Dnr: MSN.2021.497

800/24

Tillhör miljö- och samhällsbyggnadsnämndens
protokoll 2024-03-14 § 45

Adria Althini
ADRIAN ALTHINI

Planbeskrivning



Detaljplan för
Del av Grenadjären 55 m.fl.
Gräsvik, Karlskrona kommun

Vad är en detaljplan?

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

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

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

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

Innehållsförteckning

Administrativa frågor	4
Bakgrund och syfte	5
Sammanfattning av planförslaget	7
Tidigare kommunala ställningstaganden	8
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna	13
Frågor bevakade av Länsstyrelsen	37
Motiv till detaljplanens regleringar	54
Genomförande av detaljplanen	58
Sammanfattade konsekvenser	63

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning

Social konsekvensanalys

Solstudie

Länsstyrelsen Blekinge län

Yttrande över undersökningen

Sweco

Fastighetsförteckning

Grundkarta

WSP

Miljöteknisk markundersökning

Resultatrapport samt förenklad åtgärdsutredning (markmiljö)

Norconsult

Trafik- och parkeringsutredning

Dagvattenutredning Gräsvik

Kompletterande dagvattenutredning

Administrativa frågor

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900). Under framtagande av detaljplanen gäller Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5, 2020:6 och 2020:8.

Planförfarande

Denna detaljplan handläggs med ett utökat planförfarande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör att gälla 5 år efter det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Framtagande av detaljplan

MSN beslut om planbesked	2021-05-06
MSN delegationsbeslut om samråd	2023-05-15
MSN delegationsbeslut om granskning	2023-12-29
MSN beslut om antagande	2024-03-14
Laga kraft	2024-04-09



Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Området Gräsvik innehåller idag Blekinge Tekniska Högskola (BTH) bostäder, service och ett företagskluster med ca 50 företag. Högskolan liksom företagen inom området växer och det finns idag behov av ytterligare förtätning av området i form av högskolelokaler, kontorslokaler och bostäder för i första hand studenter. Det är viktigt att Blekinge Tekniska Högskola ges möjlighet att utvecklas och stärka samarbetet med företag och verksamheter i området.

En vision över området, Vision Gräsvik, togs fram 2018 med syfte att skapa en gemensam målbild över områdets utveckling. Arbetet med att vidareutveckla Gräsvik föreslås ske i etapper. Aktuellt planområde redovisas inte i etappindelningen i Vision Gräsvik.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för fler ändamål än vad gällande detaljplan medger på del av Grenadjären 4 och del av Grenadjären 55. Detaljplanen föreslås möjliggöra för kontor, högskola, universitet och centrumändamål. Syftet är även att möjliggöra trottoar längs Minervavägens östra sida.

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar del av fastigheten Grenadjären 4, del av Grenadjären 55, del av Grenadjären 58 och del av Karlskrona 5:7. Planområdet är beläget på Gräsvik ca 3 km norr om Karlskrona centrum. Området ligger på den övre delen av Gräsvik och gränsar i söder till Villa Oscar, i sydväst till Blekinge Tekniska Högskola, i nordväst och norr till skogsområde och öster till företagsverksamheter. Området omfattar ca 17 500 kvm.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar del av fastigheten Grenadjären 4, del av fastigheten Grenadjären 55, del av Grenadjären 58 och del av Karlskrona 5:7. Grenadjären 4 och 55 är privatägda medan Karlskrona 5:7 och Grenadjären 58 ägs av Karlskrona kommun. Grenadjären 58 innehas med tomträtt av Kruthusen Företagsfastigheter AB. Del av Grenadjären 58 och del av Karlskrona 5:7 planläggs för allmän plats; GATA. Del av Grenadjären 58 ingår i planläggningen för att möjliggöra för en trottoar öster om körbanan.

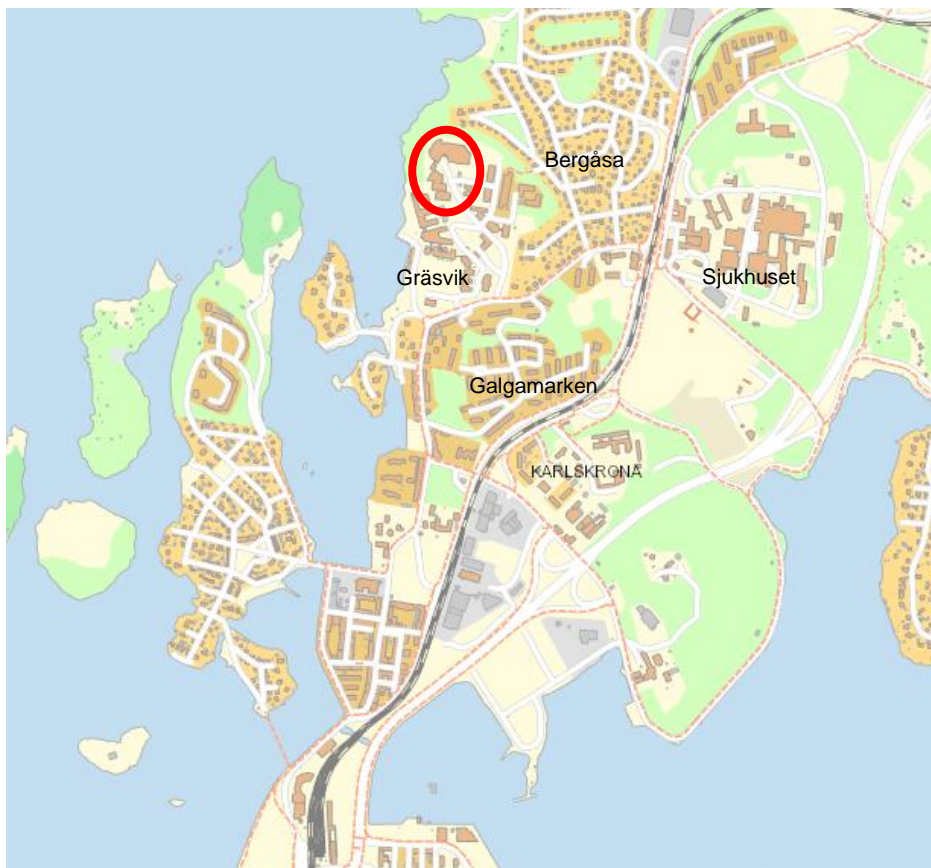


Bild 2. Översiktskarta med planområdet inringat.

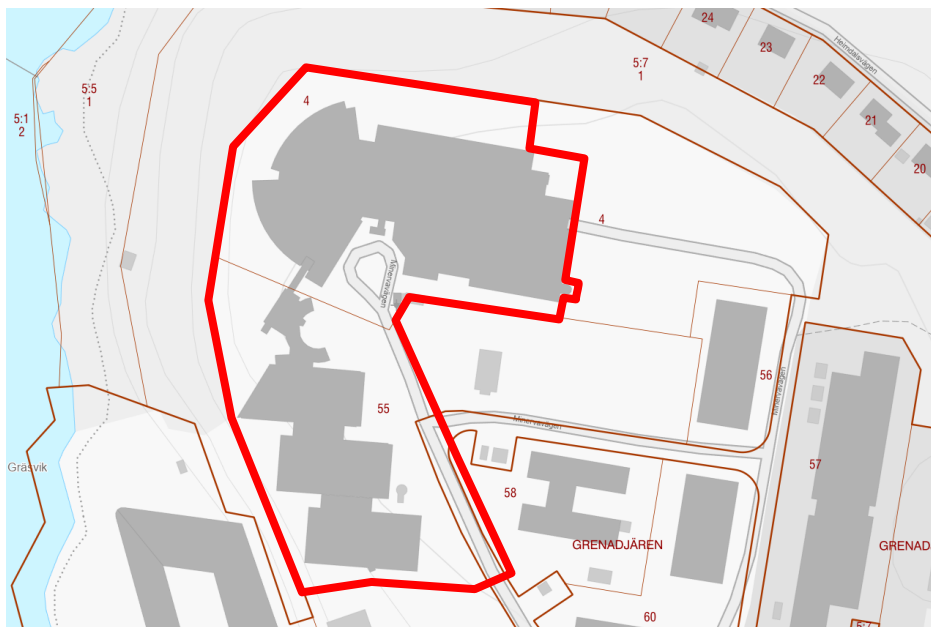


Bild 3. Översiktskarta med ungefärligt planområde markerat.

Sammanfattning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för del av Grenadjären 4 och del av Grenadjären 55 att användas för kontor, skola och centrumändamål. Markanvändningen utökas för att Blekinge Tekniska Högskola ska ges möjlighet att använda lokaler på den övre delen av Gräsvik. På så vis utvecklas och stärks samarbetet mellan högskolan och företagen i området. Genom den utökade markanvändningen möjliggörs även etablering av andra centrumfunktioner, vars behov i framtiden kan bli aktuellt allt eftersom Vision Gräsvik förverkligas.

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplan 2050 som pekar ut Gräsvik som en funktionsblandad stadsdel där högskolan ges möjlighet till utveckling.

Ingen större yttre ändring av befintlig bebyggelse avses ske i dagsläget. Detaljplanen begränsar byggnaderna i höjdlid (nockhöjd respektive totalhöjd), i huvudsak överensstämmande med bestämmelser i nuvarande detaljplan och höjd på befintlig bebyggelse. Detaljplanen begränsar också hur stor del av marken som får bebyggas (byggnadsarea), i huvudsak överensstämmande med bestämmelser i nuvarande detaljplan. Detaljplanen bekräftar även befintlig markanvändning för Telenors mast, som idag är uppförd på mark som ej får bebyggas enligt gällande plan. Förslaget reglerar mastens höjd överensstämmande med dess nuvarande höjd. I övrigt reglerar detaljplanen att marklov krävs för trädfällning längs med Minervavägens västra sida, att avhjälpande åtgärder krävs vid väsentlig ändrad markanvändning och att strandskyddet upphävs. Detaljplanen möjliggör även ett utökat gaturum för att möjliggöra för trottoar. Läs mer om planbestämmelserna på sidan 54.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan 2050 föreslås Gräsvik utvecklas till en funktionsblandad stadsdel med bostäder, kontor, verksamheter och service. Det är viktigt att Blekinge Tekniska Högskola ges möjlighet att utvecklas och stärka samarbetet med företag och verksamheter i området. Därför finns behov av ytterligare förtätning av området i form av högskolelokaler, kontorslokaler och bostäder för i första hand studenter.

Grönstrukturplan

I Karlskrona kommuns grönstrukturplan från 2008 är den norra och östra delen av Gräsvik utpekad som natur med höga naturvärden. I grönstrukturplanen är strandpromenaden längs med kusten väster om planområdet, nedanför slänten, utpekad som en del av ett större sammanhängande grönstråk. Ingen yta inom planområdet är utpekad i grönstrukturplanen.

Vision Gräsvik

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen fick år 2017 uppdraget av Kruthusen Företagsfastigheter AB att studera utvecklingsmöjligheterna för området kring Gräsvik med Blekinge Tekniska Högskola, campus och företagspark. Syftet var att skapa en visionsbild över området där bostäder, verksamheter, utbildning, forskning och vardagsliv kan utvecklas och tillsammans bidra till att stärka Karlskronas attraktivitet. Kommunfullmäktige beslutade den 22 november 2018 att fastställa Vision Gräsvik 2025. Arbetet med att vidareutveckla Gräsvik föreslås ske i etapper.

De grundläggande idéerna med Vision Gräsvik är att utveckla området enligt följande:

Ökad stadsmässighet

Med stadsmässighet menas att tillföra ny bebyggelse och kvaliteter så att folklivet främjas, tryggheten ökar och tillgängligheten förbättras. Smalare gaturum med tydlig prioritering för gående och cyklister bidrar till sänkt hastighet och därigenom ökad trafiksäkerhet. Gedigna mark- och vegetationsmaterial signalerar omsorg och omhändertagande av platsen, vilket ökar utemiljöns attraktivitet.

Genom att placera bebyggelsen nära gatulivet får man en större mängd rörelser och mänsklig aktivitet kring själva gaturummet, vilket bidrar till

ökad stadsmässighet. Dessutom ger byggnationen en distinkt avgränsning mellan gata och byggnad och överflödiga ytor minimeras. Området har en genomtänkt utformning och en tydlig identitet.

Gående och cyklister prioriteras

Genom att minska bilens dominerande inslag inom Gräsvik ges en möjlighet att utveckla intressanta miljöer för gående och cyklister. Entréer, gaturum och passager skapas med tyngdpunkt och prioritering för gående och cyklister.

Bilparkeringen är strukturerad, tydlig och samlad, och placerad främst inom områdets parkeringshus. Cykelparkeringarna är lokaliserade nära byggnadernas ingångar för god tillgänglighet.

Blandade funktioner

En förutsättning för ökad stadsmässighet är att blanda flera funktioner inom samma område såsom bostäder, kontor, handel, service och aktivitetsytor. Blandade funktioner ger ökat liv och fler rörelser under flertalet av dygnets alla timmar. Området blir också mer attraktivt och intressant för en bredare grupp av invånare. Ökad attraktivitet gynnar utveckling och framtida etableringar. Gräsviksområdet föreslås utvecklas genom ett hållbart byggande.

Studenterna är ett viktigt inslag i området och därför är en attraktiv campusmiljö och god tillgång till studentbostäder viktigt. Funktionsblandningen kan tillskapas även inom samma byggnad, det vill säga handel och service kan etableras i bottenplanet av bostäder och kontorslokaler och skapa mer liv och rörelse i gatuplanet, vilket bidrar till ökad stadsmässighet.

De allmänna ytorna utvecklas till trivsamma vistelseplatser med sittmöjligheter och vindskydd. God fysisk gestaltning främjar utevistelse och rekreation.

Förbättrade kopplingar

Områdets övre och nedre delar kopplas samman genom tydligare och mer attraktiva stråk. Företräde ges för gående och cyklister. Det är smidigt, tydligt och intressant att röra sig inom området där upplevelsen är som störst när man rör sig i låg hastighet. Valet mellan bil och cykel är enkelt. Angöringsplatserna är tydliga, både i skyltning, genom markmaterial och gatuhierarki.

Närheten till vattnet tydliggörs genom att utveckla siktlinjer, skapa vistelseplatser kring havsbrynet samt anlägga allmänna bryggor för angöring vattenvägen.



Bild 4. Förslag till etapputbyggnad från Vision Gräsvik.

Detaljplaner

Fastigheten Grenadjären 4, Grenadjären 55 och Grenadjären 58 omfattas av en detaljplan från 1996 (DP 559/96). Grenadjären 4 omfattas även av en detaljplan från 2005 (643/050) och Grenadjären 55 omfattas av en detaljplan från 2001 (DP 598/01). Gällande detaljplaner anger markanvändningen kontor och småindustri av icke miljöstörande art. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut. Den dag förslaget på ny detaljplan vinner laga kraft ersätts de före detta detaljplanerna med den nya, inom det område som den nya detaljplanen omfattar. Utanför området för förslag på ny detaljplan fortsätter de äldre detaljplanerna att gälla.

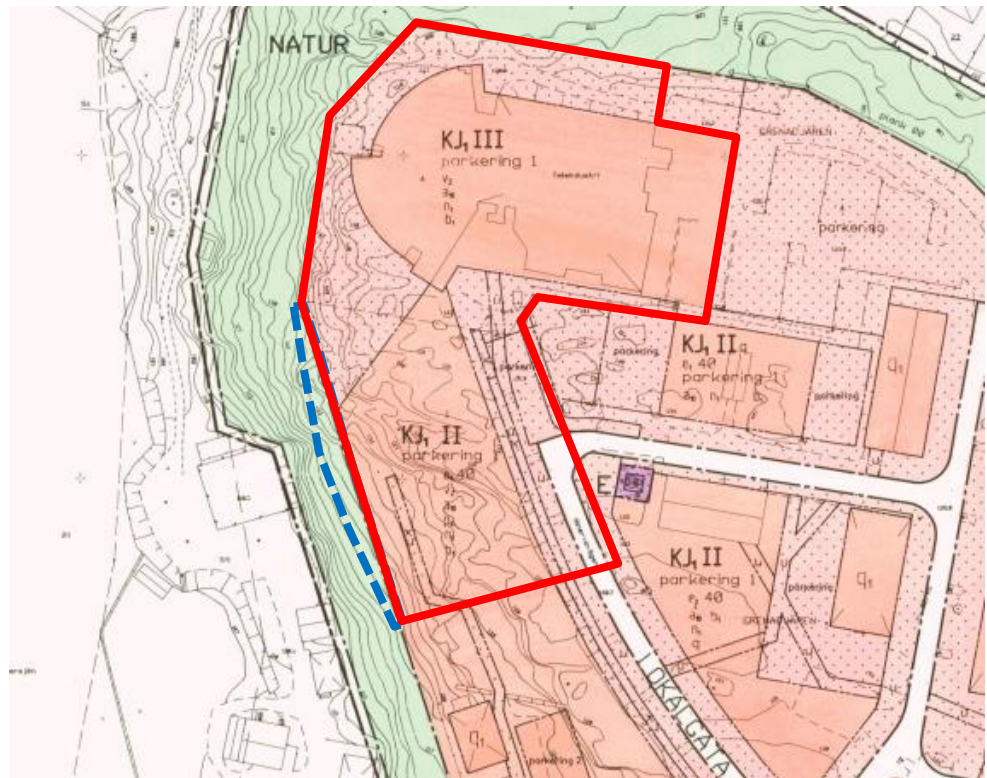


Bild 5. Utsnitt ur gällande detaljplan 559/96 för planområdet där aktuellt område för ny detaljplan är markerat. Blå streckad linje är en del av planområdet, men berörs av en annan detaljplan.

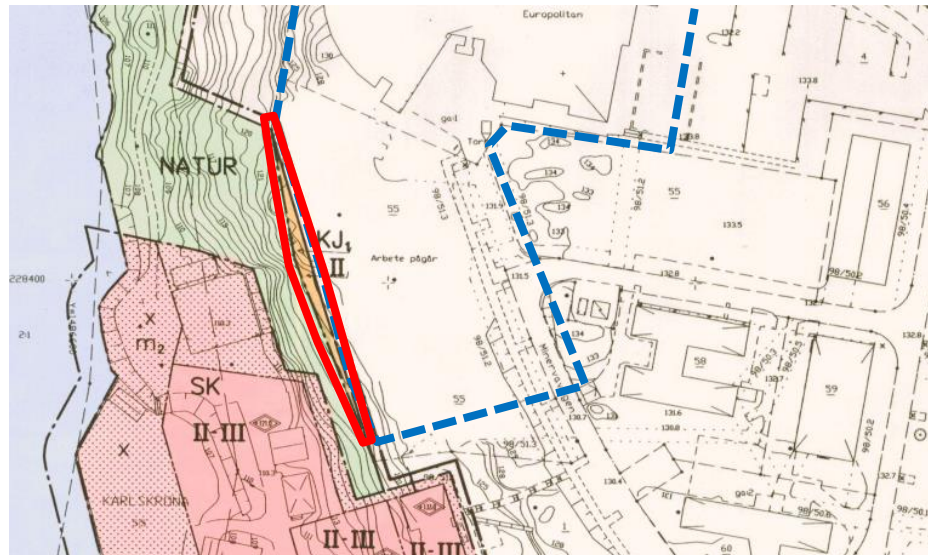


Bild 6. Utsnitt ur gällande detaljplan 598/01 för planområdet där aktuellt område för ny detaljplan är markerat. Blå streckad linje är en del av planområdet, men berörs av en annan detaljplan.

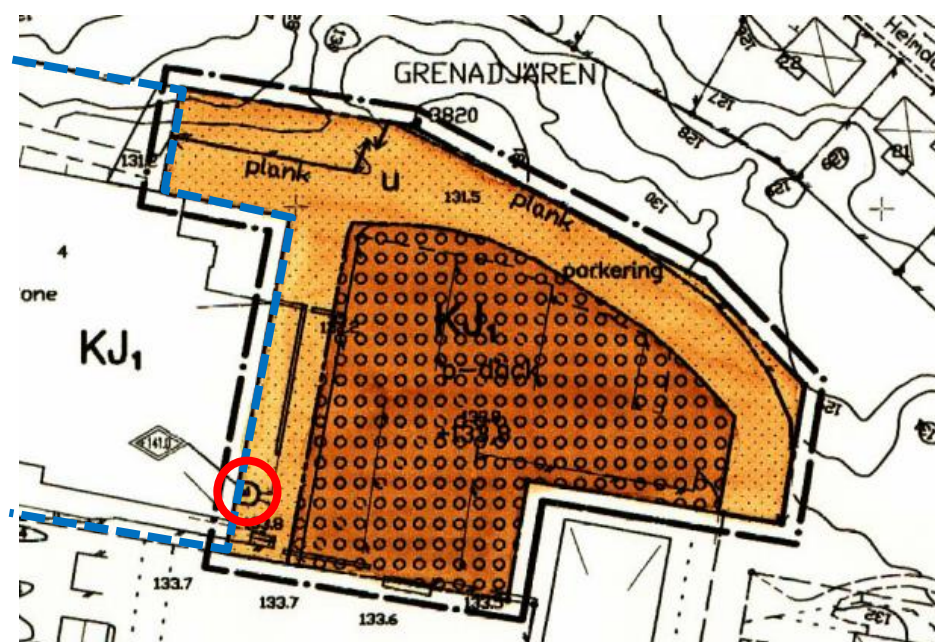


Bild 7. Utsnitt ur gällande detaljplan 643/05 för planområdet där aktuellt område för ny detaljplan är markerat med röd linje. Blå streckad linje är en del av planområdet, men berörs av en annan detaljplan.

Tomtindelning

Inom planområdet finns ingen känd tomtindelning.

Övriga beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-05-06 § 80 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda planläggningsarbete för Grenadjären 55.

Kommunfullmäktige beslutade 2018-11-22 att fastställa Vision Gräsvik 2025. Arbetet med att vidareutveckla Gräsvik föreslås ske i etapper.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Nuläge

Befintlig bebyggelse inom den södra delen av planområdet, Grenadjären 55, utgörs av tre olika byggnadskroppar i rött tegel som uppfördes år 2000. Byggnadernas placering ligger förskjutna i förhållande till varandra men länkas samman genom glaspazier. Bebyggelsen är uppförd i suterräng med två våningar mot Minervavägen i öster och i fyra våningar mot havet i väster.

I den norra delen av planområdet, Grenadjären 4, finns en byggnadskropp i ljus tegel som uppfördes under den första halvan av 1990-talet, varefter byggnaden har byggts ut. I väster har byggnaden en rund form, likt en solfjäder ut mot vattnet. Byggnaden är uppförd i tre våningar mot havet i väster och två våningar i övrigt.

Bebyggelsen i norr och söder kopplas samman genom en glasad entrébyggnad uppförd i en våning. Från denna entrébyggnad finns en trappa som leder ner till gångstråket längs kustremsan i väster.

Strax nordöst om de tre suterrängbyggnaderna står Telenors mast. Masten uppfördes under tidigt 1990-tal och har sedan dess byggts till. Vid ett bygglov för tillbyggnad av masten år 2001 uppmärksammades att den uppförts på mark som ej får bebyggas enligt gällande detaljplan. I beslutet för bygglovet medges avvikelser rörande masten, tillsammans med tillbyggnad, då det bedömdes att avvikelserna var av mindre art som ej försvårade genomförandet av gällande detaljplan.



Bild 8-11. Befintlig bebyggelse inom planområdet.

Öster om planområdet finns framför allt kontorslokaler och parkeringsytor. Sydväst om planområdet ligger Blekinge Tekniska Högskola och söder om ligger Villa Oscar.

Området är idag planlagt för kontor och småindustri av icke miljöstörande art. Bebyggelsen får uppföras i två våningar på Grenadjären 55 och i tre

våningar på Grenadjären 4. Byggrätten väster om Minervavägen, däribland Grenadjären 55, omfattas även av bestämmelsen att max 40% byggnadsyta får uppföras på tomten. I gällande detaljplan finns även en bestämmelse som anger att ”Byggnader på skilda tomter utmed Minervavägens västra sida skall placeras minst 15 meter från varandra”. Detta i syfte att bibehålla utblickar mot havet i väster.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet föreslås utvecklas för att skapa möjlighet till en funktionsblandad stadsdel med kontor, utbildningslokaler och service. Planområdet föreslås planläggas för kontor (K), högskola och universitet (S) och centrum (C) för att möjliggöra en flexibel användning av området. Detaljplanen möjliggör därmed att befintliga byggnader kan användas för utbildning och forskning enligt önskemål från Blekinge Tekniska Högskola. Genom att Blekinge Tekniska Högskola ges möjlighet att använda lokaler på den övre delen av Gräsvik kan samarbetet mellan skolan och företagen i området utvecklas och stärkas. Genom att medge centrumverksamhet möjliggörs även etablering av andra funktioner, vars behov i framtiden kan bli aktuellt allt eftersom Vision Gräsvik förverkligas.

Kommunfullmäktige antog 2024-02-01 detaljplanen för Grenadjären 1 m.fl., som ligger i anslutning till aktuellt planområde. Direkt söder om aktuellt planområde möjliggörs, enligt detaljplanen för Grenadjären 1 m.fl., en ny byggnad, den så kallade Innovationsarenan. Denna byggnad ska utgöra en tydlig nod som samlar Gräsvik och stärker kopplingen mellan högskolan och företagen. För att inte hindra en eventuell koppling mellan befintlig byggnad på Grenadjären 55 och föreslagen innovationsarena söder om, reglerar inte detaljplanen för Grenadjären 55 m.fl. minsta avstånd till fastighetsgräns. Då Gräsvik föreslås utvecklas till en ny stadsdel där liv och rörelse på gator och platser ska prioriteras bör dock länkar mellan byggnader så långt som möjligt undvikas. Där länkar mellan byggnader trots detta är aktuellt ska dessa vara så korta som möjligt och utformas så att de är genomsläppliga i syfte att stärka kontakten mellan verksamheter och allmän plats inom området. Länkar får inte heller påverka viktiga siktlinjer eller stråk.



Bild 12. Innovationsarena till vänster i bild, som föreslås placeras söder om aktuellt planområde. Illustration Karlskrona kommun.

Detaljplanen för Grenadjären 55 m.fl. reglerar byggnadsarea, i huvudsak överensstämmande med bestämmelser i nuvarande detaljplan. Detta innebär att det finns möjlighet att göra vissa mindre tillbyggnader om behov uppstår i framtiden. Ett exempel skulle kunna vara behov av ny entré. Detaljplanen reglerar även bebyggelsens nockhöjd och totalhöjd, i huvudsak överensstämmande med bestämmelser i nuvarande detaljplan och höjd på befintlig bebyggelse. Detta innebär att byggnaden på del av Grenadjären 4 ges möjlighet att förtätas genom tillbyggnad på höjden, på samma vis som i gällande detaljplan. Förslaget på ny detaljplan bekräftar även befintlig markanvändning för Telenors mast, som idag är uppförd på mark som ej får bebyggas enligt gällande plan. Förslaget reglerar mastens höjd överensstämmande med dess nuvarande höjd.

Gestaltungsprinciper

Inga större yttre ändringar av bebyggelsen inom planområdet avses göras i dagsläget. Blir det aktuellt med större ombyggnationer i framtiden är det av vikt att säkerställa kvaliteter i gestaltningen av bebyggelsen och den yttre miljön. I detaljplanen Grenadjären 1 m.fl., direkt söder om aktuellt planområde föreslås ett antal gestaltungsprinciper. Principerna ska utgöra ett underlag för genomförandet och för områdets fortsatta utveckling. Samma principer bör följas vid en eventuell framtida ombyggnation av aktuellt planområde. De övergripande gestaltungsprinciperna är följande:

Stadsmässig bebyggelse

Området ska utvecklas med en stadsmässig bebyggelse som placeras i gatuliv utmed gator och platsbildningar. Byggnaderna ska delvis innehålla lokaler i bottenvåningen där dess entréer ska vända sig mot gatan eller platsbildningen för att bidra till att skapa en levande stadsdel och en trygg plats att vistas på. Särskild omsorg ska läggas på bottenvåningens utförande. Bebyggelsen bör vidare utformas för att bidra till en god harmoni med

platsen och kringliggande bebyggelse med syfte att bidra till en trivsamt vistelsemiljö.

Varierad bebyggelse

Formspråket på den nya bebyggelsen ska vara varierat där fasadutformning, byggnadsvolymer, takvinklar och färgsättning bidrar till att skapa en variation i den byggda miljön. Samtidigt som det är viktigt med en variation i bebyggelsemiljön ska området kunna läsas ihop som en helhet genom att någon/några gemensamma nämnare i gestaltningen ska upplevas höra samman.

Bostadsbyggnaderna ska brytas upp i mindre enheter för att skapa en variation och stadsmässighet. Länkar mellan byggnader ska så långt som möjligt undvikas då Gräsvik föreslås utvecklas till en ny stadsdel där liv och rörelse på gator och platser ska prioriteras. Där länkar mellan byggnader trots detta är aktuellt ska dessa vara så korta som möjligt och utformas så att de är genomskiktliga i syfte att stärka kontakten mellan verksamheter och allmän plats inom området. Länkar får inte påverka viktiga siktlinjer eller stråk.

Innovationsarenan ska gestaltas som en signaturbyggnad med hög arkitektonisk kvalitet och vara inspirerande och lockande såväl exteriört som interiört. Parkeringshuset ska ha varierade fasader för att bryta upp den stora byggnadsvolymen. Att tillföra grönska på fasader och tak kan bidra till att skapa en varierad utformning som också fungerar både luftrenande och bullerdämpande samt bidrar till att öka den biologiska mångfalden i området.

Bebyggelsen ska förhålla sig till viktiga siktlinjer

Bebyggelsen ska placeras och utformas för att förstärka viktiga siktlinjer söderut mot Trossö och skapa en luftighet mellan husen och på så vis samtidigt möjliggöra utblickar. Indragningar eller förskjutningar i fasader kan bidra till spännande och varierade vyer.

Bebyggelse ska möta allmänna gator och platser

Bebyggelsen ska utformas med en stadsmässighet där fasader vänder sig mot allmänna gator och platser där bebyggelsen ligger i gatuliv. Byggnader ska i den mån det är möjligt vända entréer mot allmänna platser. Bebyggelsen bör vidare utformas för att bidra till en mänsklig skala med syfte att bidra till en attraktiv vistelsemiljö.

En attraktiv offentlig miljö och kvartersmark (utemiljö)

Offentliga platser ska utformas med höga ambitioner och bidra till vistelse i området för såväl besökare som boende. Större offentliga platser bryts med fördel upp för att skapa mindre rumsligheter och på så vis bidra till

trivsamma vistelsemiljöer. De offentliga miljöerna ska ha en urban karaktär som bidrar till nya mötesplatser och som uppmanar till spontanaktiviteter. Dagvatten ska ses som en resurs som bidrar till gestaltningen av både allmän plats och kvartersmark.

Tillgänglighet

Planförslag

Ny bebyggelse ska uppfylla kravet på tillgänglighet och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Detta kommer följas upp i framtida bygglovsprövning.

Stadsbild

Nuläge

Planområdet är beläget på den övre delen av Gräsvik, på höjden ovanför Blekinge Tekniska Högskola. Byggnaderna på Grenadjären 55 utgörs bland annat av tre olika byggnadskroppar uppförda i suterräng med två våningar mot Minervavägen i öster och i fyra våningar mot havet i väster. Byggnadernas placering ligger förskjutna i förhållande till varandra. På Grenadjären 4 finns ytterligare en byggnad som mot havet i väster är uppförd i tre våningar och i övrigt två våningar. Inom planområdet finns även Telenors telemast.

Planområdet är framträdande i stadsbilden, främst sett från havet i väster och norra Långö.



Bild 13. Flygfoto över Gräsvik med Bergåsa i bakgrunden. Ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje.

Planförslag och konsekvenser

Inga större yttre ändringar av bebyggelsen avses göras i dagsläget. Detaljplanen begränsar bebyggelsens höjd (totalhöjd och nockhöjd), överensstämmande med bestämmelser i nu gällande detaljplan och höjd på befintlig bebyggelse. Byggrätten i den norra delen av planområdet är idag inte fullt utnyttjad. En utbyggnad enligt byggrätten i befintlig och föreslagen detaljplan skulle innebära en mindre förändring av stadsbilden eftersom byggrätten längst västerut redan idag är fullt utnyttjad.

Omgivningspåverkan

Nuläge

I nu gällande detaljplan medges markanvändningen kontor och småindustri av icke miljöstörande art. Bebyggelsen inom planområdet är delvis uppförd i suterräng med två till fyra våningar. Inom planområdet står även Telenors mast. Övrig bebyggelse i anslutning till planområdet är uppförd i en till tre våningar. Högskolans byggnader som är mellan fyra och fem våningar är belägna på den nedre delen av Gräsvik. Befintlig bebyggelse inom planområdet skuggpåverkar idag omgivande naturområde till viss del.

Planförslag och konsekvenser

I föreslagen detaljplan möjliggörs markanvändningen kontor, centrum och skola. Denna markanvändning stämmer överens med verksamheten som idag bedrivs inom fastigheterna och möjliggör även högskola samt centrumverksamhet. En utökad markanvändning förväntas inte ge någon avsevärd påverkan på omgivningen.

En solstudie (Karlskrona kommun, 2023) har tagits fram för att studera skuggbildning från bebyggelsen idag jämfört med en full utbyggnad enligt byggrätten i befintlig och föreslagen detaljplan. Solstudien redovisar skuggförhållanden under vårdagsjämning, sommarsolstånd, höstdagsjämning och vintersolstånd. Detta under klockslagen 9:00, 12:00, 15:00 och 18:00. Solstudien finns som bilaga till planhandlingarna och i denna redovisas samtliga klockslag och årstider. I denna planbeskrivning redovisas enbart ett urval.

Solstudien visar att befintlig bebyggelse främst skuggar de egna fastigheterna och naturområdet i direkt anslutning till planområdet. En full utbyggnad av byggrätten, alltså tillbyggnad av ytterligare en våning av byggnaden i norr, innebär en viss förändrad skuggbildning. Observera att föreslagen detaljplan inte innebär en utökad byggrätt jämfört med idag gällande detaljplan. Det är främst de egna fastigheterna och naturområdet i planområdets direkta närhet som påverkas vid full utbyggnad av byggrätten. Under den mörkaste tiden på året, vintersolståndet, påverkas även bebyggelsen norr om planområdet marginellt. Solstudien visar att fasaden på ett bostadshus får en ökad skuggbildning på ca 15 minuter under vintersolståndet vid en full utbyggnad av byggrätten enligt gällande och föreslagen detaljplan. Eftersom påverkan är marginell bedöms den inte medföra betydande olägenhet.

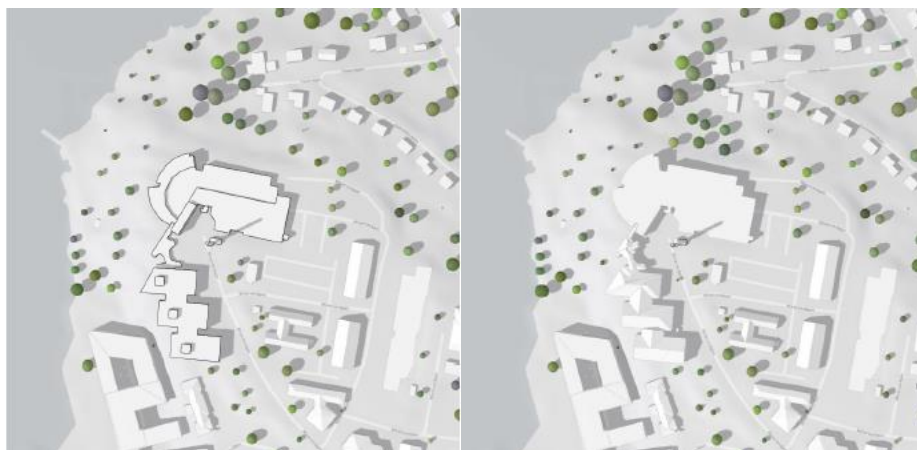


Bild 14-15. Solstudie som visar skuggbildning från befintlig bebyggelse t.v. och bebyggelse vid full utbyggd t.h. under sommarsolstånd kl. 15:00.

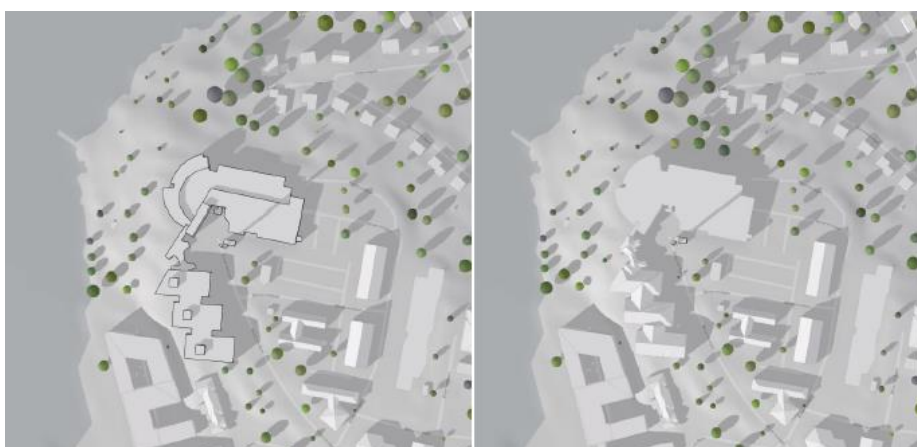


Bild 16-17. Solstudie som visar skuggbildning från befintlig bebyggelse t.v. och bebyggelse vid full utbyggd t.h. under höstdagjämning kl. 15:00.



Bild 18-19. Solstudie som visar bostadsfasads totala tid i skugga mellan kl. 8:00 – 16:00 under vintersolstånd. T.v. nuläge och t.h. vid full utbyggnad inom aktuellt planområde. Förändringen innebär att fasaden är i skugga ca. 15 minuter mer.

Naturmiljö

Mark och topografi

Nuläge

Marken inom planområdet är i huvudsakligen bebyggd. Den sydöstra delen av planområdet består av gata. Mellan gatan och bebyggelsen i väst finns även parkering och vegetation i form av träd och buskar. Mellan den södra och norra byggnaden, norr om gatan, finns ett torgrum, tillhörande kontorsverksamheten, med enstaka buskar och bänkar.

Väster om planområdet finns ett grönområde som sluttar ner mot högskolans norra byggnad och strandpromenaden.

Marknivån inom den västra delen av planområdet sluttar kraftigt åt väster och ligger mellan ca +27 meter och ca +15 meter (RH2000) över nollplanet. I den östra och norra delen av planområdet är marken plan.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består marken i huvudsak av urberg med ytlager av morän.

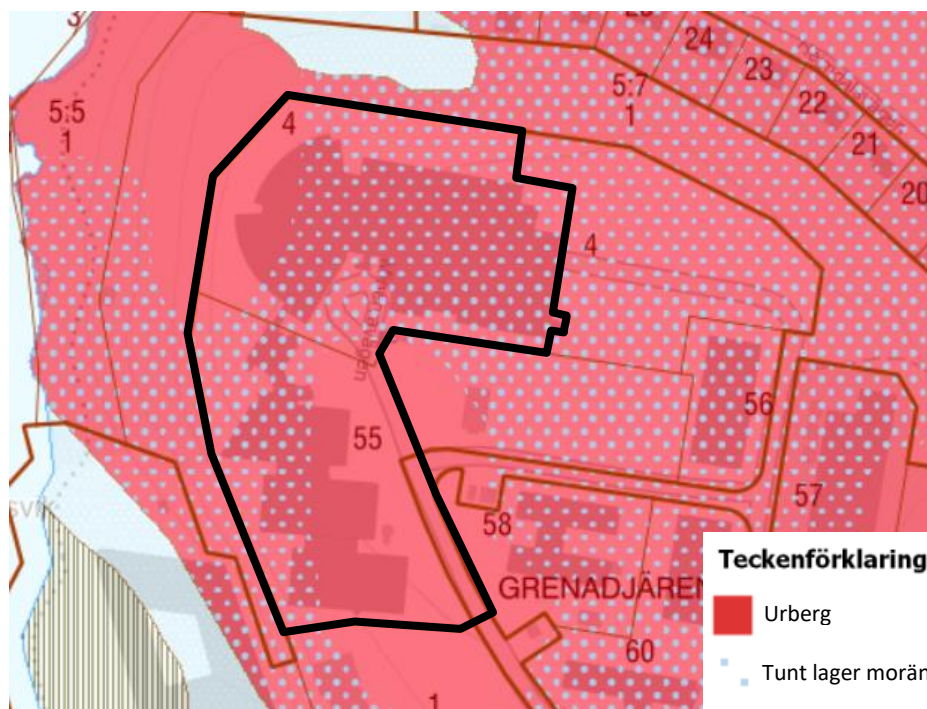


Bild 20. Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Planområdet markerat med svart linje.

Natur och rekreation

Nuläge

Väster om bebyggelsen inom planområdet finns ett grönområde som kraftigt sluttar ner mot högskolans norra byggnad och strandpromenaden.

Grönområdet består av något större ekar och mindre träd samt sly av olika arter. Mellan befintliga byggnader och parkeringen finns vegetation i form av träd och buskar. Träden är ett värdefullt inslag i den befintliga bebyggda miljön.

Direkt öster om planområdet finns ett litet höjdparti med berg i dagen där vegetationen utgörs av en blandning av lövträd och buskar. Arter som vid naturinventering noterats är bland annat ask, ek, asp, rönn, fläder, murgröna, kaprifol, björnbär och ros. Grönytan är en bra plats för pausande fåglar och insekter i området och förmodligen även plats för häckande småfågel.

Gällande detaljplan anger att lovplikt krävs för trädfällning.



Bild 21. Träden längs med bebyggelsen är ett värdefullt inslag i den bebyggda miljön.

Planförslag och konsekvenser

Träden mellan bebyggelsen och gångbanan är ett värdefullt inslag i den befintliga bebyggda miljön. Söder om aktuellt planområde föreslås tillskapande av ny natur i form av trädplantering i en enkel allérad längs med Minervavägens västra sida. Den föreslagna trädplanteringen knyter samman med de befintliga träden inom aktuellt planområde. Befintliga och framtida träd skapar en stadsmässighet och attraktiv utemiljö, i enlighet med Vision Gräsvik. Trädplanteringen binder också samman områdets övriga grönstruktur, vilket bidrar till den biologiska mångfalden. Träd har även en förmåga att rena föroreningar i luften och minska belastningen på avloppssystem eftersom träd kan ta upp stora mängder vatten.

Träden mellan gångbanan och bebyggelsen på Grenadjären 55 bör bevaras i största möjliga mån. Träden föreslås därför skyddas i detaljplanen genom

en planbestämmelse om utökad lovplikt för trädfällning. Vid åtgärder i närhet av träden är det av vikt att skydda dess rötter. Ett trädets rotsystem har minst lika stort omfång som trädets krona, oftast är rotsystemen ännu större.



Bild 22. Befintliga träd inom planområdet binder samman med föreslagen trädrad längs med Minervavägen. Vy från föreslagen Innovationsarena och trädrad t.h. Aktuellt planområde i bildens bakgrund.

Kulturmiljö

Inom Gräsvik har Försvarsmakten tidigare bedrivit militär verksamhet, med bl.a. grenadjärregemente (I7) och kustartilleri. Den militära verksamheten startade i början på 1900-talet och bedrevs i olika former fram till ca 1981. På den norra delen av Gräsvik fanns byggnader med praktisk, militärt stödjande funktion såsom exempelvis verkstad, förråd och maskinhall. Många byggnader är sedan denna tid rivna men strax söder om planområdet kvarstår Villa Oscar, uppförd 1905, som tidigare användes som underofficersmäss.



Bild 23. Villa Oscar i början av 1900-talet då den användes som underofficermäss.

Värdefull bebyggelse

Nuläge

Gräsvik utgörs av ett tidigare grenadjärregemente (I7) med självständigt infanteriförband inom svenska armén. De kulturhistoriska byggnaderna på Gräsvik bidrar till områdets och stadens identitet som örlogsstad. De mest framträdande kulturhistoriska byggnaderna är kansli- och kasernbyggnaderna på nedre delen av Gräsvik. Dessa byggnader uppfördes mellan åren 1902-1904.

Från delar av planområdet kan man se en av de så kallade Skillingarydsbarackerna i öster. Dessa byggnader är kulturmiljöskyddade, skyddade mot rivning, i gällande detaljplan.



Bild 24. En av de två Skillingarydsbarackerna öster om planområdet.

Söder om planområdet ligger Villa Oscar. Byggnaden är inte skyddad i gällande detaljplan.

Planförslag och konsekvenser

De kulturhistoriska byggnaderna inom Gräsvik ligger utanför planområdet och bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet, men om fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

Trafik

Gång och cykel

Nuläge

Mellan parkeringen och bebyggelsen på den södra delen av planområdet finns en bred gångbana. Gräsvik är till stora delar planerat för att angöras och röra sig med bil. Få miljöer är gestaltade för gående och cyklister. Utmed Minervavägen, söder om aktuellt planområde, finns idag trottoar på delar av sträckan. Gång- och cykelväg finns utmed Valhallavägen söder om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Befintlig gångbana inom planområdet föreslås breddas för att möjliggöra en gång- och cykelbana. På den östra sidan om Minervavägen föreslås även en trottoar. Gång- och cykelbana, liksom trottoar, ska inte enbart finnas inom aktuellt planområde. Avsikten är att det ska byggas en separat gång - och cykelbana längs med hela Minervavägens västra sida och en trottoar längs med hela vägens östra sida, allt eftersom Gräsvik byggs ut enligt Vision Gräsvik.



Bild 25. Avsikten är tillskapa en gång- och cykelbana, röd streckad linje, längs med Minervavägens västra sida och en trottoar, gul streckad linje, längs den östra sidan.

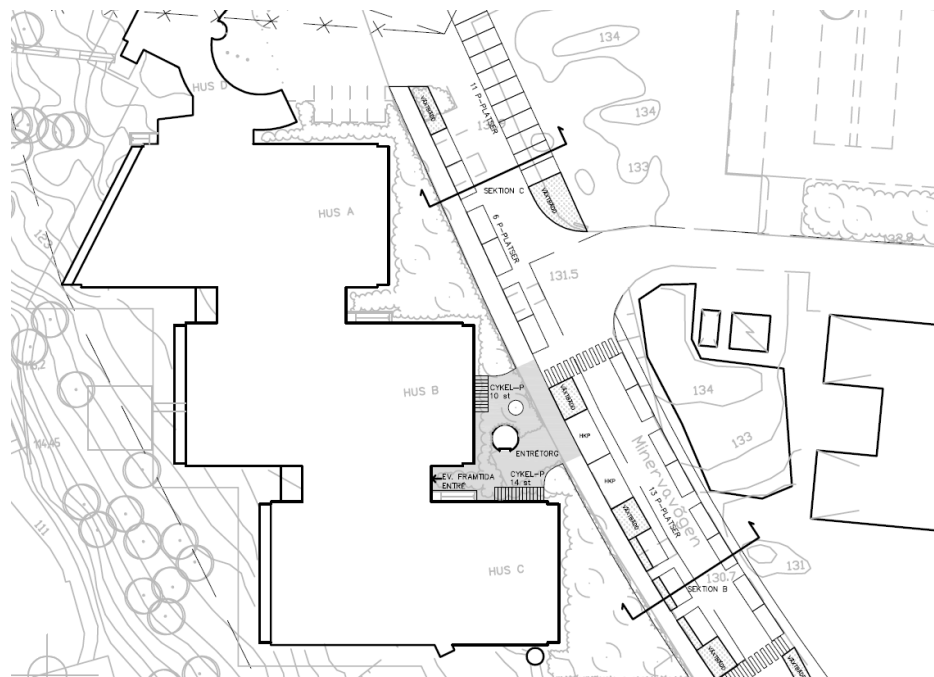


Bild 26. Skissen visar en möjlig utformning av gaturummet inom planområdet. Illustration av Tengbom.

Bil

Nuläge

Minervavägen utgör Gräsviks huvudgata som nås via Valhallavägen i söder. Områdets enda infart med bil sker från Valhallavägen. Idag trafikeras

Valhallavägen av ca 5600 fordon/årsmedeldygn. Söder om aktuellt planområde har Minervavägen en gatubredd som generellt är överdimensionerad i sin utformning, vilket medför att hastigheterna är omotiverat höga.

Planförslag och konsekvenser

I detaljplanen för Grenadjären 1 m.fl. föreslås Minervavägen få en tydligare utformning genom att gaturummet för bilister blir snävare och att en separat gång- och cykelväg anläggs. Ett parkeringshus föreslås i de södra delarna av Gräsvik. Parkeringshusets strategiska läge, i början av Minervavägen, innebär att söktrafiken inom Gräsvik minskar.

Parkering

Nuläge

Bilar tar idag stor plats inom Gräsvik i form av stora ytor markparkering. På Gräsvik finns idag sammanlagt ca 860 parkeringsplatser varav 540 finns på den övre delen av Gräsvik. Inom Grenadjären 4 och 55 finns en stor del av dessa parkeringsplatser, ca 250 st, strax utanför planområdet till öster. En rad med ca 30 parkeringsplatser finns längs med befintlig bebyggelse inom planområdet. Denna parkering löper även vidare söderut och totalt rymmer parkeringen ca 50 platser.

Parkeringssituationen är idag relativt ansträngd med hög beläggning på majoriteten av Gräsviks parkeringsplatser. Gällande detaljplan anger en planbestämmelse om att parkeringsplatser motsvarande minst 15 platser per 1000 kvm våningsyta ska anordnas på tomt eller i byggnad på tomt. Öster om aktuellt planområde, inom Grenadjären 4, finns en outnyttjad byggrätt för parkeringsdäck som skulle kunna tillföra ytterligare 100 – 150 parkeringsplatser.

Cykelparkeringarna inom planområdet är få och det finns idag ett underskott på cykelparkeringar inom hela Gräsviksområdet.

Planförslag och konsekvenser bilparkering

Enligt Vision Gräsvik föreslås dagens stora markparkeringar delas upp i mindre enheter som inte påverkar helheten i samma omfattning som i dagsläget. Markparkeringar ska utformas med omsorg och med tydlig avgränsning mot gatan och ska ej dominera gaturummet.

I den pågående planläggningen för Grenadjären 1 m.fl. föreslås ett parkeringshus vid Minervavägens början, söder om aktuellt planområde. Med denna lokalisering har parkeringshuset nära koppling både till högskoleområdet och verksamheterna på den övre delen av Gräsvik. Parkeringshusets placering i början av området bidrar dessutom till att söktrafiken inom området minskar.

Karlskrona kommun har tagit fram riktlinjer för parkering för cykel och bil, antagen av kommunfullmäktige 2017. Karlskrona kommuns inställning är

att endast så många bilparkeringar som är nödvändigt ska byggas. Kommunen prioriterar alternativa lösningar och förespråkar så få bilparkeringar som möjligt till förmån för andra, mer hållbara, mobilitetslösningar.

En trafik- och parkeringsutredning har tagits fram av Norconsult 2020-04-03 för hela Gräsviksområdet. Syftet med trafik- och parkeringsutredningen är att utifrån föreslagen exploatering i Vision Gräsvik utreda befintligt och framtida parkeringsbehov på Gräsvik för bil- respektive cykeltrafik.

I trafik – och parkeringsutredningen redovisas parkeringstal som har hämtats från Karlskrona kommuns *Riktlinjer för parkering* för verksamheter i zon A och kompletteringar har gjorts med värden från Lund kommuns parkeringsnorm för högskola. Denna komplettering har gjorts på grund av att Karlskrona kommuns *Riktlinjer för parkering* inte omfattar parkeringstal för högskola. Föreslagna parkeringstal som inte omfattas av Karlskrona kommuns parkeringsnorm har utvärderats och bedöms vara rimliga i förhållande till liknande verksamheter enligt Karlskronas parkeringsnorm.

Verksamhet	Bil (antal p-platser per 1000 m ² BTA)		Källa
	Min P-tal	Max P-tal	
Kontor	10	15	Karlskrona p-policy
Högskola	7		Lunds p-policy
Studentbostäder	3		Samråd med kommunen
Bostäder	7(+1)		Karlskrona p-policy
Restaurang	1(+25)		Karlskrona p-policy

Bild 27. Föreslagna parkeringstal för bil, värden inom parentes är besöksparkering. Tabell 1 ur trafik- och parkeringsutredningen för Gräsvik.

Utförd beräkning av det framtida parkeringsbehovet för bil på Gräsvik har gjorts i tre steg. Det första steget syftade till att räkna ut det befintliga parkeringsbehovet i området justerat utifrån föreslagna parkeringstal. I det andra steget har potentiellt parkeringstillskott beräknats som konsekvens av planerad exploatering i området. I det sista steget har kommunens reduktionsfaktorer tillämpats på det framtida parkeringsbehovet. Reduktion av parkeringsplatser innebär att parkeringsbehovet är möjligt att minska om olika typer av åtgärder genomförs. Exempel på åtgärd är samnyttjande av parkeringsplatser (reduktion 10%). Reduktion kan även ges för närhet till god kollektivtrafik. För boende i zon A, där Gräsvik ingår, kan närhet till god kollektivtrafik ge en reduktion med 20% för verksamheter.

Reduktionsfaktorer		Reduktion*
Bilpool	Verksamheter	20%
	Boende	20%
Samnyttjande	Boende/Kontor/Skola	10%
Kollektivtrafik	Verksamheter	20%
	Boende	10%
Mobility Management	Verksamheter	20%
	Boende	5%
Parkeringsavgifter	Arbetsplatser	50%
	Boende	10%
Närhet till infrastruktur för gång och cykel	Verksamheter	10%
	Boende	0%
Bilfritt boende	Boende	95%

Bild 28. Redovisning av de olika reduktionsfaktorerna och dess potentiella effekt i området. Mörkgrön markering – rådande förutsättningar som kan tillämpas direkt i området, passiva åtgärder. *För Gräsvik, zon A. Tabell 5 ur trafik- och parkeringsutredningen för Gräsvik.

Syftet är att med hjälp av olika reduktionsfaktorer kunna minska biltrafiken i området i linje med kommunens vision. I utredningen redovisas detta i olika scenarier med valbara åtgärder. Utifrån de tre beräkningsstegen har slutligen en sammanställning av det framtida parkeringsbehovet tagits fram.

Scenario	Samnyttjande	Kollektivtrafik	P-avgift	Bilpool	Mobility Management	Reduktion parkeringsplatser
Passiva åtgärder						-321
1						-693
2						-775
3						-773
Alla						-843

Bild 29. Olika scenarier, vilka reduktionsfaktorer de innehåller och dess reducerande effekt på bilparkering. Grön markering – rådande förutsättningar som kan tillämpas direkt i området, passiva åtgärder. Ljusgrön markering – de valda reduceringsåtgärder som valts i de enskilda scenarierna aktiva åtgärder. Tabell 6 ur trafik- och parkeringsutredningen för Gräsvik.

Verksamhet	Befintlig parkering	Behov enl. P-norm	Tillkommande Parkeringsbehov	Summa behov innan reduktionsf.	Reduktionsfaktor			
					Passiva åtgärder	Scenario 1	Scenario 2	
BTH	325	-73	98	350	-98	-126	-19	252
Telenor	220	+30	0	250	-70	-90	-13	180
Kruthusen/kontor	278	-153	236	361	-101	-130	-21	260
Krebo	40	-11	24	53	-10	-4	-6	43
Bostäder	0	0	217	217	-41	-18	-24	176
Restaurang	0	0	8	8	-1	-3	0	7
Summa	863	-208	583	1238	-321	-371	-82	
Summa ackumulerad	863	656	1238	-	917	545	463	
Differens mot idag	0	-208	375	375	54	-318	-400	

Bild 30. Sammanräkning av de tre beräkningsstegen. Tabellen redovisar

framtida parkeringsbehov utifrån olika scenarier. Tabell 7 ur trafik- och parkeringsutredningen för Gräsvik.

Genom detaljplanen utökas markanvändningen med kontor, skola och centrum. Detta innebär att det framtida parkeringsbehovet inom planområdet kommer se annorlunda ut jämfört med idag. Huvudinriktningen är att högskolan ska ges möjlighet att nyttja lokalerna inom planområdet. Hur stor del av lokalerna som ska användas av skolverksamhet är flexibelt och beror på befintlig verksamhets och högskolans framtida vägval. Centrum tillåts för att skapa en flexibilitet som kan möta upp eventuellt framtida förändrade behov i och med Vision Gräsvik. Med tanke på planens huvudinriktning räknas parkeringsbehoven ut baserat på att planområdet används som kontor och skola. Eftersom andelen skola respektive kontor också är flexibel bör nedan beräkningar ses som ett möjligt alternativ.

Den verksamhet som finns inom planområdet har ett behov av 250 (220+30) parkeringsplatser enligt trafik- och parkeringsutredningen för Gräsvik, se bild 30. Görs ca 25 % av verksamheten om till högskola minskar behovet med -18 parkeringsplatser. Enligt gjord utredning kan dessutom vissa reduktionsåtgärder tillämpas direkt på området, så kallade passiva åtgärder. Området bedöms ha god kollektivtrafikförsörjning samtidigt som parkeringsplatser inom Gräsvik kan samutnyttjas. Detta innebär en reduktion av -30%. Parkeringsbehovet för kontors- och skolverksamheten blir därmed 163 platser. Det finns även en outnyttjad byggrätt för parkeringsdäck inom Grenadjären 4, direkt öster om aktuellt planområde, som skulle kunna tillföra ytterligare 100-150 parkeringsplatser. Verksamhetens befintliga parkeringsplatser inom och strax utanför planområdet bedöms därmed uppfylla det framtida behovet med god marginal. Det bedöms även möjligt att utöka antalet parkeringsplatser ytterligare om behov skulle uppstå.

Planförslag och konsekvenser cykelparkering

I trafik- och parkeringsutredningen har även cykelparkering beräknats enligt parkeringstal från Karlskrona kommun parkeringsnorm samt kompletterats med värden från Lunds kommuns parkeringsnorm vad det gäller högskola och studentbostäder. Föreslagna parkeringstal som inte omfattas av Karlskronas kommuns parkeringsnorm har utvärderats och bedöms vara rimliga i förhållande till liknande verksamheter enligt Karlskronas parkeringsnorm.

Verksamhet	Cykel (antal p-platser per 1000 m ² BTA)		
	Min P-tal	Max P-tal	Källa
Kontor	20		Karlskrona p-policy
Högskola	50	90	Lunds p-policy
Studentbostäder	40		Lunds p-policy
Bostäder	20(+10)		Karlskrona p-policy
Restaurang	5(+25)		Karlskrona p-policy

Bild 31. Föreslagna parkeringstal för cykel, värden inom parentes är besöksparkering. Tabell 2 ur trafik- och parkeringsutredningen för Gräsvik.

Genom detaljplanen utökas markanvändningen med kontor, skola och centrum. Detta innebär att det framtida parkeringsbehovet inom planområdet kommer se annorlunda ut jämfört med idag. Huvudinriktningen är att högskolan ska ges möjlighet att nyttja lokalerna inom planområdet. Hur stor del av lokalerna som ska användas av skolverksamhet är flexibelt och beror på befintlig verksamhets och högskolans framtida vägval. Centrum tillåts för att skapa en flexibilitet som kan möta upp eventuellt framtida förändrade behov i och med Vision Gräsvik. Med tanke på planens huvudinriktning räknas parkeringsbehoven ut baserat på att planområdet används som kontor och skola. Eftersom andelen skola respektive kontor också är flexibel bör nedan beräkningar ses som ett möjligt alternativ.

Den verksamhet som finns inom planområdet har ett behov av 550 cykelparkeringar enligt trafik- och parkeringsutredningen för Gräsvik, se bild 32. Görs ca 25 % av verksamheten om till högskola ökar behovet till 604 cykelparkeringar. Att anordna fler cykelparkeringar i närhet av entréer bedöms möjligt.

Verksamhet	Parkering idag enligt p-norm	Andel cykelplatser/person
BTH	1802	0,57
Telenor	550	0,5
Kruthusen/kontor	200	0,5
Krebo	380	1,27
Summa	2932	

Bild 32. Föreslagna parkeringstal för cykel, värden inom parentes är besöksparkering. Tabell 2 ur trafik- och parkeringsutredningen för Gräsvik.

Cykelparkeringar inom området ska vara väl lättillgängliga och placeras i anslutning till entréer. Enligt kommunens riktlinjer ska cykelparkeringar placeras högst 25 meter från målpunkten. Vid platser där cyklar ställs under kortare tid kan cykelparkeringen vara av enklare modell utan möjlighet till ramlåsning. På platser där cykeln ska stå under längre tid, exempelvis vid arbetsplatser, föreslås det att cykelparkeringarna är väl utformade och har möjlighet till ramlåsning. Positivt är om ett antal cykelparkeringar förses med väderskydd för att skapa förutsättningar för att fler cyklar till området.

Kollektivtrafik

Nuläge

Området har god tillgång till kollektivtrafik med busshållplats på Valhallavägen utanför högskolan ca 300 meter från planområdet. Valhallavägen trafikeras av stadsbuss med hög turtäthet. Bergåsa station, som trafikeras av fler busslinjer och även tåg, ligger ca 700 meter från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

En utveckling av området kan bidra till ett ökat underlag för kollektivtrafiken.

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

Planområdet ligger ca 3 km från Trossös kommersiella centrum med stort utbud av handel, restauranger, caféer m.m. På Pantarholmen ca 800 meter från planområdet finns bl.a. dagligvarubutik, äldreboende, förskolor och skola. Bergåsa centrum ligger ca 700 meter från planområdet och Blekingesjukhuset ca 800 meter från planområdet. Blekinge Tekniska Högskola ligger i direkt anslutning till planområdet och restaurang Villa Oscar ligger strax söder om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen skapar förutsättningar för service i området genom att området bland annat planläggs för skola (S) och centrumändamål (C). En utveckling av blandade verksamheter medför ett ökat underlag för service i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns inom området.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär en utökad markanvändning för befintlig bebyggelse inom planområdet. Detta innebär att befintligt vatten- och avloppsnät kan nyttjas.

Dagvatten

Nuläge

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Det allmänna dagvattenledningssystemet är utbyggt till planområdet. Idag avleds dagvattnet från norra och västra delen av planområdet, delområde 1, mot naturmarken i väster och norr, med diffus avrinning mot Danmarksfjärden. Dagvatten från resterande del av planområdet, delområde 3, avleds via de kommunala avloppsledningarna orenat till Danmarksfjärden.

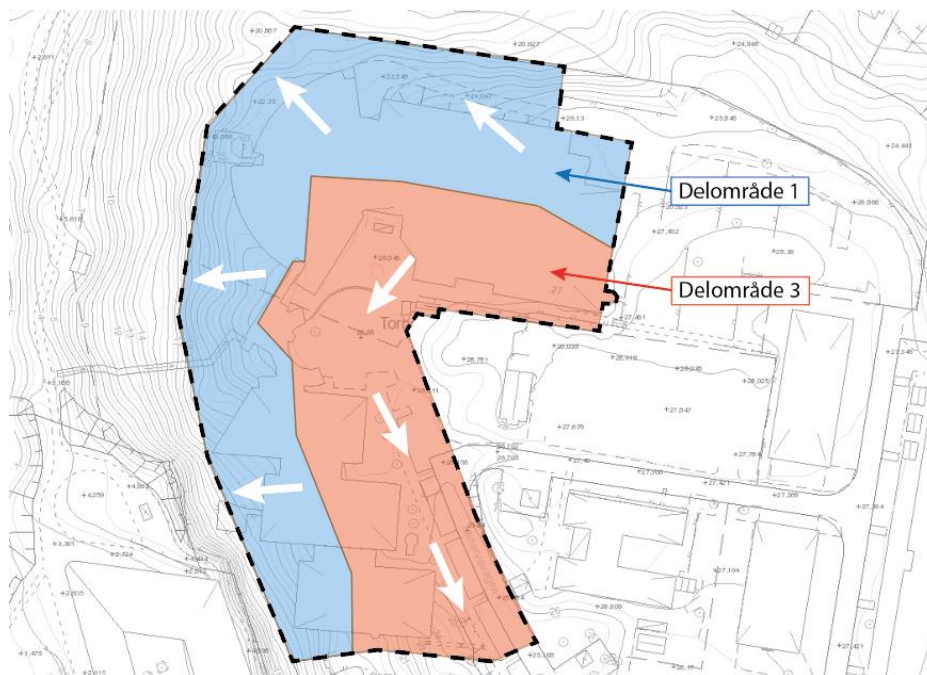


Bild 33. Dagvatten inom det blå området avrinner åt väster och nordväst. Dagvatten inom det röda området avrinner åt söder.

Planförslag och konsekvenser

För Gräsviksområdet har en dagvattenutredning tagits fram (Norconsult, 2022). För aktuellt planområde har även en kompletterande dagvattenutredning (Norconsult, 2023) gjorts eftersom avgränsningen för aktuellt planområde justerats efter att den övergripande utredningen tagits fram.

I utredningen (Norconsult, 2023) har flödes- och föroreningsberäkningar utförts för befintlig och framtida situation. Föreslagen detaljplan möjliggör utökad markanvändning i befintlig bebyggelse, inga större yttre ändringar avses göras. Det ökade dagvattenflödet härrör enbart från klimatfaktorn, alltså framtida förväntad ökning av nederbörd. Enligt utredningen behövs både fördröjning och rening av dagvattnet från delavrinningsområde 3, se bild 33. Regnbäddar med en yta om 54 m² föreslås som dagvattenhantering inom planområdet. Föreslagen placering är befintliga planteringar mellan parkeringsplatserna längs med Minervavägen, se bild 34. Regnbäddarna ska anläggas nedsänkta för att ta emot ytlig avrinning från asfaltskytorna. Växtbädden i regnbädden bör placeras ca 10–20 cm från markytan för att skapa en tillfällig vattenspegel och därav fördröjningsvolym vid kraftigare regn.

Med föreslagen rening minskar föroreningsmängder och halter från planområdet och detaljplanen bedöms ej försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för recipienten.



Bild 34. Möjlig placering av föreslagna regnbäddar som ska fördröja och rena dagvattnet från planområdet. Bild t.h. visar ytornas befintliga utformning. Figur 5 ur kompletterande dagvattenutredning (Norconsult, 2023).

Inom området finns en ledningsrätt som skyddas på plankartan som ett så kallat u-område (markreservat för allmänna underjordiska ledningar). U-området bedöms inte försvåra möjligheten att anlägga regnbäddar.

El, tele, optik och uppvärmning

Nuläge

Planområdet är försörjt med fjärrvärme, fjärrkyla, el, tele och optik. Strax öster om planområdet finns en byggnad för teknisk anläggning. Inom planområdet finns Telenors mast.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget förväntas inte medföra några konsekvenser eftersom ny bebyggelse inte föreslås. Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller el, tele, optik och uppvärmning.

Inom området innehar Affärsverken Karlskrona AB ledningsrätt för starkström, optokablar och fjärrvärme/kyla. Ledningarna skyddas på plankartan genom ett markreservat för allmänna underjordiska ledningar, markerat med u-område.

Behöver ledningar som är i bruk flyttas eller skyddas till följd av en åtgärd ska den part som initierar stå för de kostnader detta innebär.

Avfall

Hantering av avfallet inom området ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Affärsverken.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Detaljplanen berör de barn, yngre som äldre, flickor som pojkar, som rör sig genom området. Antal barn som rör sig inom området idag är begränsat på grund av det saknas målpunkter för barn inom området.

Jämställdhet och mångfald

Planområdet föreslås utvecklas med bland annat undervisningslokaler, kontor och centrumverksamhet, vilket bidrar till en levande miljö. Närheten mellan stadens olika funktioner såsom bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha samma förutsättningar för att få ihop ett fungerande vardagsliv. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldssynpunkt och handlar om att alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, handla, möjlighet till aktiviteter m.m. Stadsplaneringen ska främja god tillgänglighet för alla.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik med busshållplats på Valhallavägen ca 300 meter från planområdet. Valhallavägen trafikeras av stadsbuss med hög turtäthet. Bergåsa station, som trafikeras av fler busslinjer och även tåg, ligger ca 700 meter från planområdet.

Söder om aktuellt planområde föreslås en gång- och cykelväg längs med västra Minervavägen. Parkeringen föreslås göras om till kantstensparkering. Detta innebär att områdets tillgänglighet ökar och trafiksituationen blir säkrare. Speciellt för cyklister som idag behöver cykla i körbanan upp Minervavägens backe.

För att skapa trygga och trivsamma miljöer inom planområdet bör särskild vikt läggas vid utformning av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir attraktiva, tillgängliga och trygga.

Alternativ och andra ställningstaganden

Läge och markanvändning

Det är av vikt att Blekinge tekniska högskola ges möjlighet att utvecklas i närområdet till befintliga lokaler. Det pågår även samarbeten mellan högskolan och företagen i Gräsviksområdet. För att kunna utveckla och stärka samarbetet anses det nödvändigt att högskolan ges möjlighet att nyttja samma lokaler som företagen.

Flera markanvändningar har övervägts. Vision Gräsvik innebär att området ska utvecklas med bostäder, verksamheter, utbildning, forskning och vardagsliv. Området blir därmed mer mångfunktionellt än vad det är idag. Detta innebär förändrade behov och krav på flexibla möjligheter. I nuläget

finns behov av markanvändningen Kontor och Skola, men för att möta upp de förändrade behoven föreslås även markanvändningen Centrum. I användningen ryms flera olika verksamheter, såsom butiker, restauranger, lättare form av vård och samlingslokaler. Detta gör användningen lämplig då syftet är att möjliggöra olika verksamheter beroende på befintliga och framtida behov.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att nu gällande detaljplan fortsätter att gälla. Detaljplanen medger användningarna Kontor och Småindustri av icke miljöförstörande art. Det är därmed mer begränsat vilka verksamheter som kan tillåtas inom aktuellt planområde, vid ett nollalternativ. I och med den ökade möjligheten till hemarbete och mer flexibla arbetsplatser är behovet av lokaler för kontor mindre samtidigt som behovet av lokaler för utbildning och forskning är större. Det efterfrågas även möjligheter för Blekinge Tekniska Högskola och Gräsviks verksamheter att arbeta närmare varandra. För att möjliggöra detta krävs en mer flexibel detaljplan som tillåter fler markanvändningar.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Planområdet ligger inom område som utgör riksintresse för totalförsvaret gällande influensområde för väderradar, influensområde för luftrum, stoppområde för höga objekt samt sjöövningssområde. Planen bedöms inte påverka riksintressena.

Kommunöverskridande frågor

Detaljplanen berör inga kommunöverskridande frågor.

Strandskydd

Område för upphävande

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Enligt miljöbalken återinträder dock strandskyddsbestämmelserna då gällande detaljplan upphör att gälla och ersätts med en ny. Planområdet ligger i nära anslutning till havet i väster och en del av fastigheternas västra delar omfattas därför av strandskydd vid ett återinträdande. Ett nytt beslut om upphävande av strandskyddet krävs därför vid beslut om antagande av detaljplanen. Då området är ianspråktaget för bebyggelse saknar det betydelse för strandskyddets syfte, varför kommunen anser att strandskyddet kan upphävas.

Strandskyddet 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 miljöbalken 7 kap. 18 c § p 1-6. Karlskrona kommun avser att upphäva strandskyddet inom planområdet med motiveringen i det första särskilda skälet enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § punkt 1.

1. Området som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Motivering till upphävande av strandskydd

Planområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddets syften har varit utsläckta under en längre tid.

Området närmast vatten utgör i gällande detaljplan allmän plats natur och är tillgängligt genom den gångstig som idag leder längsmed vattnet. Allmänhetens tillgänglighet till strandområdet påverkas inte av aktuell detaljplan för Grenadjären 55 m.fl. då planområdet ligger på den övre plattan på Gräsvik.

Upphävandet görs genom en bestämmelse på plankartan, a1 strandskyddet är upphävt.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Trafikbuller förekommer från närliggande vägar. Enligt kommunens översiktliga trafikbullerkartläggning från 2014 uppgår bullernivåerna i planområdet till ca 55 dB(A). Ca 100 meter söder om planområdet finns en större fjärrkylanläggning som orsakar verksamhetsbuller. En bullerutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanen för fastigheten Grenadjären 1 m fl. Bullernivån vid fastighetsgränsen till Grenadjären 55 uppgår till ca 45 dB(A).

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten Grenadjären 4 och 55 föreslås utvecklas med högskola, kontor, centrumverksamhet. Riktlinjer gällande buller utomhus finns inte för dessa markanvändningar. Det har därför bedömts att fler utredningar eller åtgärder angående bullersituationen inte behövs.

Föroreningar i mark

Nuläge

På Gräsvik Försvarmakten tidigare bedrivit militär verksamhet, med bl.a. grenadjärregemente och kustartilleri. Den militära verksamheten startade i början på 1900-talet och bedrevs i olika former på Gräsvik fram till ca 1981. Före den militära verksamheten var Gräsvik förvaringsplats för stadens latriner.

Inom planområdet har inga byggnader tidigare varit belägna. Om Försvarmakten bedrivit någon verksamhet inom planområdet är okänt, men kan inte uteslutas. I närheten av planområdet har ett skytteförråd, en



Bild 36. Området för den miljötekniska markundersökningen är markerat med gul streckad linje.

Inom Gräsviksområdet har 71 jordprover tagits i totalt 62 provpunkter. Inom det aktuella planområdet har prover tagits i tre punkter (se bild 37 nedan). Provtagning skedde med hjälp av grävmaskin i två punkter och genom handgrävning i en punkt. Provtagningen genomfördes enligt WSP generellt som samlingsprov från varje halvmeter jord, men anpassades utifrån fältobservationer.



Bild 37. Provpunkternas placering i norra delen av undersökningsområdet. Ungefärligt planområde markerat med röd linje.

Fyllnadsmassor påträffades i alla provpunkter inom undersökningsområdet. Mäktigheten i hela Gräsviksområdet varierar mellan 0,25 och 3,2 meter och inom planområdet mellan 0,8 och 1,1 meter. Fyllnadsmassorna består av bl a grus, sten, sand och mull. I vissa provpunkter noterades sprängsten, i vissa noterades tegel, skrot och plast. Naturlig mark under fyllnadsmassorna består av berg, lera, lerig morän och liknande.

Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark är uppdelade i två typer av markanvändning, känslig markanvändning (KM) och mindre känslig mark (MKM). KM innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning och att grundvattnet skyddas. MKM innebär att markkvaliteten begränsar val av markanvändning till t ex kontor, industrier eller vägar.

I Gräsviksområdet har markföroreningar av framför allt metaller, PAH-er och aromater uppmätts i halter över KM och MKM – se tabell i bild 38 nedan.

Ämne	Antal (antal >rapp.gr)	Median (50- perc)	Medel*	Max	CV	KM	MKM
Arsenik	71 (22)	<2,5	2,4	22	1,3	10	25
Barium	71 (71)	58	93	1600	2,0	200	300
Bly	71 (71)	31	126	1300	2,1	50	400
Kadmium	71 (22)	<0,2	0,31	7,9	3,2	0,8	12
Kobolt	71 (71)	4,4	5	19	0,58	15	35
Koppar	71 (71)	18	49	610	2,3	80	200
Krom	71 (71)	9,1	12	150	1,5	80	150
Nickel	71 (71)	5,7	9	110	1,6	40	120
Zink	71 (71)	71	220	7100	3,9	250	500
Kvicksilver	71 (63)	0,062	0,09	0,9	1,3	0,25	2,5
PCB7	23 (6)	<0,007	0,008	0,1	1,5	0,008	0,2
Alifater >C16- C35	71 (45)	19	35	330	1,6	100	1000
Aromater >C10 -C16	71 (3)	<1	0,81	19	2,8	3	15
Aromater >C16 -C35	71 (9)	<1	32	20	2,7	10	30
PAH-M	71 (53)	0,31	1,2	15	2,1	3,5	20
PAH-H	71 (54)	0,53	1,4	14	1,7	1	10
PFAS4	4 (4)	0,16	0,17	0,31	0,62	0,25**	1,2**

*Värden under rapporteringsgränsen har satts till halva rapporteringsgränsen.

**SGI, 2022

Bild 38. Tabell som visar grundläggande statistik för de ämnen som påvisats över KM i hela utredningsområdet (mg/kg TS förutom PFAS4 där enheten är µg/kg TS).

Inom planområdet, där tre prover tagits i tre punkter, har inga föroreningar i mark uppmätts i halter som överskrider KM eller MKM.

Provtagning av grundvatten har genomförts i fyra grundvattenrör inom undersökningsområdet. Rören har installerats med långa filter, från markytan ner till berg/lera, för att möjliggöra provtagning av klorerade lösningsmedel. Inget av grundvattenrören är beläget inom planområdet.

Uppmätta föroreningshalter i grundvatten har jämförts med holländska riktvärden för grundvatten, SGUs bedömningsgrunder för grundvatten och SPI riktvärden för bensinstationer. Även jämförvärden för PFAS har använts men är inte relevanta för planområdet.

Grundvattennivån noterades mellan 2,18 meter under markytan närmast havet till 1,5 meter under markytan längre in mot land.

I grundvattnet har halter av arsenik, nickel och kvicksilver uppmätts i höga halter, vilket indikerar stark påverkan. Bly och zink har uppmätts i måttliga halter, vilket indikerar påtaglig påverkan.

Planförslag och konsekvenser

I föreslagen detaljplan föreslås markanvändningarna kontor, skola och centrum. Sett till hela Gräsvikområdet föreslås, i pågående detaljplaner, även markanvändningarna bostäder, hotell och parkering. Enligt Naturvårdsverkets generella riktlinjer innebär bostäder att riktvärden för känslig markanvändning (KM) ska vara utgångspunkten, när behovet av åtgärder för att minska riskerna för människors hälsa och miljön p.g.a. föroreningar bedöms.

Eftersom föroreningshalter över KM uppmätts inom Gräsviksområdet har en förenklad riskbedömning genomförts av WSP.

WSP föreslår följande övergripande åtgärds mål för Gräsviksområdet (inkl. planområdet):

- Området ska kunna nyttjas för bostadsändamål med flerbostadshus.
- Föroreningar inom området ska inte ge upphov till oacceptabla hälsorisker för boende, besökande eller yrkesverksamma inom området.
- Föroreningsspridning från området ska inte ge upphov till oacceptabla hälsorisker för boende eller yrkesverksamma i omgivningen.
- Spridning av föroreningar via grundvattnet från området ska inte försämra eller försvåra att ytvattenrecipienten uppnår god kemisk eller ekologisk statur (miljökvalitetsnormer för vatten).
- Markmiljön ska skyddas utifrån de förutsättningar som behövs för att uppfylla förväntade funktioner vid den planerade markanvändningen.
- Schakt och borttransport av massor ska begränsas om miljö- och hälsorisker bedöms som acceptabla, för att gynna en hållbar utveckling avseende resurshushållning och utsläpp av växthusgaser.

WSP har använt Naturvårdsverkets riktvärdesmodell för att ta fram platsspecifika riktvärden för Gräsviksområdet (inkl. planområdet). Man har utgått från KM och gjort följande justeringar i modellen:

- intag av växter: 5 % (KM: 10 %)
- intag av dricksvatten: nej (KM: ja)

- skydd av grundvatten: nej (KM: ja)
- skydd av markmiljö: 50% (KM: 75%)

Tillsynsmyndigheten (Miljöavdelningen, Karlskrona kommun) har uppfattningen att marken i Gräsviksområdet är mer genomsläpplig än vad som förutsätts i riktvärdesmodellen. WSP har därför tagit fram platsspecifika riktvärden där ytterligare en justering gjorts i modellen:

- porositet: 0,35 dm³ por/dm³ jord (KM: 0,4 dm³ por/dm³ jord)

De platsspecifika riktvärden framgår i tabellerna i bild 39 – 40 nedan. För bly har bedömningen gjorts att ett rimligt platsspecifikt riktvärde är 50 mg/kg TS (vilket motsvarar KM).

Tabell 1. WSP:s förslag till platsspecifika riktvärden (mg/kg TS)

Ämne	Föreslaget PRV1	Ämne	Föreslaget PRV
Arsenik	10*	Zink	500
Barium	300	Kvicksilver	0,35
Bly	50	PCB7	0,015
Kadmium	2,0	Alifater >C16-C35	1 000
Kobolt	35	Aromater >C10-C16	15
Koppar	200	Aromater >C16-C35	40
Krom	150	PAH-M	3,5
Nickel	120	PAH-H	1,8

Tabell 2. Tillsynsmyndighetens förslag till platsspecifika riktvärden (mg/kg TS)

Ämne	Föreslaget PRV	Ämne	Föreslaget PRV
Arsenik	10*	Zink	500
Barium	300	Kvicksilver	0,1
Bly	50	PCB7	0,012
Kadmium	2,0	Alifater >C16-C35	1 000
Kobolt	35	Aromater >C10-C16	15
Koppar	200	Aromater >C16-C35	35
Krom	150	PAH-M	0,8
Nickel	120	PAH-H	1,2

Bild 39-40. Platsspecifika riktvärden.

Som representativa föroreningshalten för Gräsviksområdet har WSP använt UCLM95 (medelvärdes övre konfidensintervall vid 95-percentilen), för att inte underskatta medelhalten. I bild 41 nedan framgår UCLM95-värdena för de föroreningar som uppmätts i halter som överskrider KM.

Ämne	UCLM 95	
Arsenik	2,8*	
Bly	205*	
Koppar	71*	
Kvicksilver	0,11**	*95 % Chebychev (Mean Sd) UCL
PCB7	0,02*	**95 % Approximate Gamma UCL
Alifater >C16-C35	51*	***95 % Student's T UCL
Aromater >C10-C16	0,64***	
PAH-M	2,0*	
PAH-H	2,3*	

Bild 41. Representativa halter, UCLM95.

UCLM95-värdena av bly, PCB7, PAH-M och PAH-H överskrider de platsspecifika riktvärdena, vilket innebär att det inte går att utesluta att det finns oacceptabla långsiktiga hälsorisker med avseende på föroreningar jord i Gräsviksområdet. Åtgärdsmålen uppfylls inte och det finns alltså behov av riskreducerande åtgärder för att skydda människors hälsa vid planerad markanvändning. Inom området förekommer också halter av bly som överskrider det s k korttidsexponeringsvärdet. WSP har gjort bedömningen att de höga halterna av bly inte riskerar att medföra några oacceptabla hälsorisker, eftersom de endast påvisats i ett fåtal provpunkter, och sannolikheten för att exponeras är låg.

En resultatrapport och förenklad åtgärdsutredning (WSP, 2023-05-03) har genomförts för planområdet. Den sammantagna föroreningssituationen i hela Gräsviksområdet har använts som utgångspunkt. Utredningen omfattar ett saneringsalternativ som innebär urschaktning av 65 % av fyllnadsmassorna ner till berget. Kostnaden för arbetena, inkl. återfyllnad med externa massor beräknas uppgå till 3,5 – 4,5 miljoner kronor, beroende på vilka platsspecifika riktvärden som kommer att tillämpas.

Fastighetsägare/ exploatör har tagit del av resultatrapporten med åtgärdsutredningen och kostnadsberäkning för sanering. Fastighetsägaren har gjort bedömningen att kostnaderna för en sanering kan hanteras inom ramen för framtida budget för ett projekt som innebär förändrad markanvändning inom fastigheterna.

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 avhjälpande av eventuella markföroreningar har kommit till stånd. Detta säkerställs med planbestämmelse på plankartan.

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

Radon

Nuläge

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

Planförslag och konsekvenser

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

Risker

Ras och skred

Nuläge

Enligt SGUs jordartskarta består marken i huvudsak av urberg med ytlager av morän. Grundläggningsförutsättningarna för området bedöms vara goda.

Planförslag och konsekvenser

Exploatören ansvarar för att erforderliga geotekniska undersökningar genomförs om förändring av bebyggelse blir aktuell.

Risk för högt vattenstånd och översvämning

Nuläge

Marknivån inom den västra delen av planområdet sluttar kraftigt åt väster och ligger på mellan ca +27 meter till ca +15 meter (RH2000) över nollplanet. I den östra delen av planområdet är marken plan. Marknivåerna inom planområdet ligger över länsstyrelsens lägsta rekommenderade grundläggningsnivå.

Inom planområdet finns områden intill befintliga byggnader med risk för översvämning vid skyfall. En kompletterande dagvattenutredning (Norconsult, 2023) som bland annat studerar översvämningens risk har tagits fram.

Planförslag och konsekvenser

Enligt den kompletterande dagvattenutredningen (Norconsult, 2023) ligger bebyggelsen på Grenadjären 55 högre än områdena intill byggnaden som riskerar att översvämmas. Risken för översvämning som skadar bebyggelse

eller infrastruktur bedöms därför vara liten. Området inom Grenadjären 4 som pekats ut som ett område med risk för översvämning bedöms enligt utredningen inte vara en lågpunkt. Detta innebär att inget annat regn förutom det som faller inom området kan riskera att bli ståendes på platsen. Vatten som faller inom området kommer avrinna söderut längs Minervavägen. Riskerna för översvämning som skadar bebyggelse eller infrastruktur bedöms därför vara liten även inom Grenadjären 4.

I utredningen görs även bedömningen att planområdet inte förorsakar översvämningar utanför planområdet. Eftersom föreslagen detaljplan inte medför större justeringar av den yttre miljön bedöms inte heller situationen med översvämningar försämrats.

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.

Planområdet ligger ca 300 meter från Valhallavägen som trafikerar av ca 4 000 fordon per årsmedeldygn. Inom Gräsvikområdet är trafiken av betydligt mindre omfattning.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet påverkas av luftföroreningar från närliggande vägar. Det bedöms dock inte finnas någon risk för att någon miljökvalitetsnorm för luft överskrids med tanke på de förhållandevis låga trafikmängderna på vägarna, liksom Karlskrona kommuns generellt goda värden vad gäller luftföroreningar.

Vattenkvalitet

Nuläge

Danmarksfjärden omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen på ytvattenförekomsten är idag måttlig på grund av problem med övergödning och möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen god ekologisk status till år 2021 har bedömts som omöjlig. En tidsfrist har beslutats till år 2039 för att uppnå denna status.

Miljökvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus är god status med undantag för över allt överskridande ämnen (bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar). Vattenförekomsten är inte klassad med

avseende på kemisk status utan över allt överskridande ämnen, varför det är okänt om miljö kvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus uppnås.

Betydande påverkanskällor är enligt VISS bl.a. urban markanvändning, förorenade områden och atmosfärisk deposition.

Planförslag och konsekvenser

En sanering av marken bidrar till att förbättra statusen på ytvattenförekomsten. Dagvatten ska hanteras så att möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna inte påverkas negativt.

Miljömål

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

De nationella miljömålen som berörs av detaljplanen för del Grenadjären 55 m.fl. är följande: *God bebyggd miljö*, *Giftfri miljö*, *Begränsad klimatpåverkan*, *Hav i balans och levande kust och skärgård*.

Miljömålet *God bebyggd miljö* främjas genom att planförslaget innebär ett mer effektivt utnyttjande av mark och infrastruktur samt skapar ökat underlag för service och kollektivtrafik.

En sanering av förorenad mark främjar miljömålen *Giftfri miljö* och *Hav i balans och levande kust och skärgård*.

Planområdets närhet till kollektivtrafik och centrum ger förutsättningar för minskad bilanvändning vilket främjar miljömålet *Begränsad klimatpåverkan*.

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

Fjärrvärme finns utbyggt i området med möjlighet att koppla på ny bebyggelse inom planområdet. 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

Befintlig trädrad inom planområdet föreslås bevaras och föreslås skyddas med utökad lovplikt för trädfällning. Vid nyplantering inom området

föreslås en variation i växtmaterialet med t ex blommande träd och buskar för att skapa en mångfald.

Undersökning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap ska en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen 2021-06-04.

Efter framtagen undersökning har planområdet förändrats. Den östra delen av planområdet har tagits bort medan del av Grenadjären 4 har lagts till. Karlskrona kommun bedömer dock att nedan ställningstagande rörande betydande miljöpåverkan fortfarande är aktuellt.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan som enligt PBL 5 kap eller MB 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras.

Bedömningen grundas på följande:

- Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas.
- Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas negativt.
- Riksintressen bedöms inte påverkas negativt.
- Strandskyddet återinträder i samband med den nya detaljplanen. Skäl bedöms finnas för att upphäva det.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom markföroreningar. Miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej behövas.

Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande undersökningen och de är av samma uppfattning. Länsstyrelsen har i samrådet om undersökningen dock framfört följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB och berör stoppområde höga objekt, MSA- område samt influensområde för väderradar och luftrum samt sjöövningssområde. Då planområdet ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ronneby flygplats är Luftfartsverket samt Försvarsmakten sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser. Före byggstart (då bygglov eller miljötillstånd finns) ska också blanketten *flyghinderanmälan*

enligt (Luftfartsförordningen SFS 2010:770) skickas in till Försvarmakten. Flyghinderanmälan avser byggnader och andra föremål (högre än 45 m och belägna inom tätort, högre än 20 meter utanför tätort). För vidare information se www.forsvarsmakten.se där blankett finns.

Trafikverket granskar all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägstrafik- och kommunikationssystem. Även om en detaljplan ligger långt från exempelvis en järnväg kan byggnation på 20 meter eller mer komma att påverka riksintresse för kommunikationer. Trafikverket framför att någon påverkan inte finns från planområdet för Trafikverkets kommunikation.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att riksintressena inte bedöms påverkas negativt av föreslagen exploatering.

Förorenade områden

Den övre delen av Gräsvik innehåller kända markföroreningar. En miljöteknisk markundersökning kommer att tas fram för att utreda vilka föroreningar som finns och hur området kan saneras om det skulle behövas. Länsstyrelsen ser positivt på att föroreningssituationen i området utreds och erinrar om underrättelseskyldigheten i 10 kap. 11 § miljöbalken. Länsstyrelsen bedömer att Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Karlskrona är den tillsynsmyndighet som ska adresseras en sådan underrättelse.

Buller

En översiktlig bullerberäkning från 2014 ger en indikation på bullersituationen. De riktvärden som finns för buller gällande utomhusmiljön riktar sig mot bostäder. Eftersom detaljplanen inte kommer medge byggnation av bostäder har därför bedömts att fler utredningar eller åtgärder angående bullersituationen inte behövs. Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget hur bullersituationen kommer att hanteras i detaljplanen utifrån utredningarna gällande trafikbuller. Länsstyrelsen förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs.

Dagvatten

Dagvattnet avleds idag orenat via ledningar till Danmarksfjärden. Dagvattenfrågan kommer att studeras i det fortsatta planarbetet för att klargöra hur dagvatten ska tas omhand vid en utbyggnad. Det är viktigt att dagvattensystemet i området tar hänsyn till framtida ökad nederbördsintensitet, såväl avseende fysisk dimensionering som kapacitet för eventuellt reningsbehov. För nederbördsmängder som inte kan omhändertas av dagvattensystemet behöver tillfälliga magasineringsytor och avrinningsvägar planeras. Kommunen behöver redovisa hur man avser att ta hand om dagvattnet inom planområdet. Länsstyrelsen håller med kommunen vad gäller att en dagvattenutredning behöver göras för att undersöka fördröjning/behandling av dagvatten innan utsläpp till recipient.

Klimatanpassning/ Översvämning

Enligt skyfallskarteringen från 2017 finns risk för översvämning för befintliga byggnader inom Grenadjären 55. Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga. Länsstyrelsen instämmer med kommunen att frågan bör studeras vidare då det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta climateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämning från höga flöden i närliggande vattendrag, om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden eller om en havsnivåhöjning kan medföra en permanent översvämning av hela eller delar av planområdet. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

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.

Kommunen har redogjort för miljö kvalitetsnormer gällande ytvatten och luft i handlingarna.

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

Strandskydd

Strandskyddet återinträder i samband med den nya detaljplanen. Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl att upphäva då området

redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen instämmer med kommunen.

Förhållande till ÖP

I översiktsplan 2030 är strategin för stadsbygden att blanda olika funktioner som boende, arbete och service i den mån det är möjligt.

I samrådsförslaget till översiktsplan 2050 föreslås Gräsvik utvecklas till en funktionsblandad stadsdel med bostäder, kontor, verksamheter och service. Förslaget kan anses följa gällande ÖP.

DP

Fastigheten Grenadjären 55 omfattas av en detaljplan från 1996 (dp 559) och av en detaljplan från 2001 (dp 598). Gällande detaljplaner anger markanvändningen kontor och småindustri av icke miljöstörande art. I gällande detaljplan (dp 559) finns en byggrätt i två våningar i fastighetens östra del där marken idag används för parkering. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut.

Naturmiljö

I Karlskrona kommuns grönstrukturplan från 2008 är den norra och östra delen av Gräsvik utpekad som natur med höga naturvärden. Även strandpromenaden är utpekad som en del av ett större sammanhängande grönstråk. Förslaget bedöms inte påverka tillgängligheten för allmänheten.

Kulturmiljö

Öster och söder om planområdet ligger q-märkta byggnader. Länsstyrelsen kan rekommendera kommunen att införa planbestämmelse över ny bebyggelse dvs att hänsyn ska tas till de q-märkta byggnaderna.

Invasiva främmande arter

Invasiva främmande arter är arter som med människans hjälp tagit sig till områden där de inte hör hemma. Arterna etablerar sig, sprider sig snabbt och konkurrerar ut inhemska flora och fauna och får inte importeras, säljas, odlas, födas upp, transporteras, användas, bytas, släppas ut eller hållas levande. Det är fastighetsägarens ansvar att bekämpa invasiva främmande arter men även som verksamhetsutövare har man ansvar att undersöka så att åtgärden inte kan riskera att sprida invasiva främmande arter.

Många arter sprids lätt med jordmassor som flyttas eller av frön eller rottdelar som fastnat i maskiner, skor eller kläder. Som verksamhetsutövare är det av största vikt att vidta försiktighetsåtgärder för att hindra spridning av invasiva främmande arter samt vidta åtgärder för att aktivt bekämpa eventuella invasiva arter inom verksamhetsområdet.

Samtliga som på något sätt är involverade i åtgärden ska ha kunskap om vilka arter som omfattas av lagstiftningen, hur de sprids och hur de ska bekämpas för att säkerställa att arter inte sprids av misstag. Läs mer om vilka arter som är invasiva, hur man känner igen dem och hur de bekämpas på länsstyrelsens hemsida:

<https://www.lansstyrelsen.se/blekinge/natur-och-landsbygd/invasiva-frammande-arter.html>

Finns det invasiva främmande arter inom ert arbetsområde bör länsstyrelsen kontaktas omgående. Registrera även era fynd på www.invasivaarter.nu

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 och planinnehållets förhållande till detta beskrivs.

Gestaltning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder

Området är högt beläget och en utveckling av befintlig byggrätts höjd, i planområdets östra del, kan komma att påverka stadsbilden. En solstudie behöver tas fram i det fortsatta planarbetet för att se hur omgivande bebyggelse påverkas av skuggning. Länsstyrelsen ställer sig positiv till ett sådant utförande.

Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet

En omgestaltning av Minervavägen föreslås i förslag till detaljplan för Grenadjären 1 m fl (etapp 1) som ligger söder om planområdet. Smalare gaturum med tydlig prioritering för gående och cyklister föreslås vilket bidrar till sänkt hastighet och därmed ökad trafiksäkerhet. En förlängning av Minervavägens omgestaltning förbi planområdet kommer att studeras närmare under planarbetet.

Trafikfrågor

Planområdet ligger i ett strategiskt bra läge med närhet till bland annat kollektivtrafik och service. Kommunen har för avsikt att öka trafiksäkerheten enligt ovan vilket är bra för att öka trafiksäkerheten.

Redovisning av detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå

Enligt 4 kap. 33§ PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning. Eventuella konsekvenser bör framgå handlingarna i nästa steg av planprocessen.

Karlskrona kommun redogör för synpunkterna under respektive punkt i planbeskrivningen. Undersökningen och länsstyrelsens yttrande bifogas planhandlingarna.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningen av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata – Användningen gata används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Minervavägen planläggs för allmän plats; GATA vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Ett område öster om befintlig körbana planläggs också som allmän plats; GATA för att möjliggöra utbyggnad av trottoar.

Kvartersmark

KS₁C

Kontor, Högskola och universitet, Centrum – Inom området föreslås bebyggelse där kontor och högskola är den primära användningen. Detaljplanen möjliggör även för centrumändamål för ökad flexibilitet. Centrum omfattas av kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Syftet är att en centrumfunktionen ska vara kompletterande för övrig markanvändning inom Gräsviksområdet.

I detaljplanen har användningen skola preciserats till högskola eftersom planområdet saknar lämplig utemiljö som krävs för annan typ av skolverksamhet. Platsen är lämplig för högskola på grund av dess strategiska läge i direkt närhet till Blekinge Tekniska Högskola.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

$h_1 + 0,0$

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan – Nockhöjd är den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp över taket, som skorstenar och ventilationstrummor, räknas inte in. Den högsta nockhöjden är reglerad i meter över nollplanet. Nollplanet är 0 meter över havet. Höjden utgår från nollplanet eftersom marken är kuperad, vilket innebär en tydlighet rörande högsta tillåtna höjd på bebyggelsen.

De angivna nockhöjderna motsvarar byggrätterna i höjdded för gällande detaljplan tillsammans med idag uppförd bebyggelse. I gällande plan regleras höjden till maximalt antal tillåtna våningar. En liknande planbestämmelse finns inte idag varför nockhöjd används. Byggrätterna motsvarar gällande detaljplan för att ta hänsyn till områdets stads- och landskapsbild, liksom omgivningspåverkan på närliggande bostadsbebyggelse.

h₂ +0,0 Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan – Totalhöjd är höjden på ett byggnadsverk inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen, exempelvis antenner och master. Den högsta totalhöjden är reglerad i meter över nollplanet. Nollplanet är 0 meter över havet.

Syftet med planbestämmelsen är att reglera höjden på den mast som finns inom planområdet. Den angivna totalhöjden motsvarar idag uppförd mast, med en marginal på ett par meter. Byggrätten motsvarar höjden på befintlig mast för att ta hänsyn till områdets stads- och landskapsbild, liksom omgivningspåverkan.

Utnyttjandegrad

e₁ 0,0 Största byggnadsarea är angivet i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet – Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken. Viss, helt eller delvis öppen yta för vistelse eller förvaring, som ligger i anslutning till en byggnad, ingår också i byggnadsarea.

Den angivna största byggnadsarean är i huvudsak överensstämmande med bestämmelser i nuvarande detaljplan. Byggrätterna motsvarar gällande detaljplan för att ta hänsyn till områdets stads- och landskapsbild.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning. – Genom planbestämmelsen säkerställer detaljplanen en lösning för att hantera behovet av entréplan och förbindelseväg för fastigheterna inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att reservera markområdet så att det inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar gemensamhetsanläggningens syfte. Markreservatet reglerar en mindre yta än befintlig gemensamhetsanläggning. Markreservatet visar på hur gemensamhetsanläggningen skulle kunna lösas på ett alternativt vis, för att ge utökad utrymme för ex. utbyggnader som dagens gemensamhetsanläggning hindrar. Läs mer på sidan 59 – 60.

Planbestämmelsen är avgränsad med en sekundär egenskapsgräns i plankartan.

Markreservat för allmännyttigt ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. – Planbestämmelsen säkerställer allmännyttiga ledningar. Planbestämmelsen är avgränsad med en sekundär egenskapsgräns i plankartan.

Upphävande av strandskydd

a₁ Strandskyddet är upphävt. – Strandskyddet upphävs inom planområdet för att möjliggöra för befintlig bebyggelse. Ett upphävande av strandskyddet anses möjligt då området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Se mer på sidan 37-38.

Villkor för startbesked

- a₂** Startbesked får inte ges för en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän eventuella markförorening över gällande riktvärden avhjälpes. – Vid undersökning har inga föroreningshalter över gällande riktvärden hittats inom planområdet. Det har däremot hittats på flera andra ställen inom Gräsviksområdet, bland annat strax norr om aktuellt planområde. Det går därmed inte utesluta att föroreningar i halter över gällande riktvärden finns inom aktuellt planområde. Inför bygglovsansökan för väsentligt ändrad markanvändning krävs vidare utredningar av föroreningssituationen. Upptäcks föroreningar över riktvärdena krävs en sanering av marken innan startbesked. Se mer på sidan 38 – 46.

En väsentlig ändrad markanvändning innebär att en åtgärd inte ryms inom områdets rådande markanvändning. I aktuellt fall är en väsentlig ändring av markanvändningen en åtgärd som innebär att skola och/ eller centrumändamål ska bedrivas inom planområdet.

Ändrad lovplikt

- a₃** Marklov krävs även för trädfällning. – De träd som finns mellan bebyggelsen och Minervavägen, på Grenadjären 55, utgör ett värdefullt inslag i den bebyggda miljön och bidrar till den biologiska mångfalden. I pågående planarbete direkt söder om aktuellt planområde föreslås plantering av en enkel trädrad längs med Minervavägen. Planerad trädrad tillsammans med befintliga träd, inom aktuellt planområde, skapar en enhetlighet i stadsbilden och bidrar med både sociala och ekologiska värden. Syftet med det utökade marklovet är att bevara befintliga träd i största möjliga mån.

Vid marklov ska bedömning utgå ifrån om fällning av berört träd minskar upplevelsen av en sammanhängande trädrad längs med Minervavägen och gångbanan väster om Minervavägen. I övrigt bör träd enbart fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Planbestämmelsen är avgränsad med en sekundär egenskapsgräns i plankartan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. det datum detaljplanen vinner laga kraft. – 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 genomförandetiden 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.

Genomförande av detaljplanen

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga 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.

Mark och utrymmesförvärv

Skyldighet och rätt till inlösen, huvudman

Kommunen har rätt och skyldighet att lösa in den västligaste delen av Grenadjären 58. Det aktuella området ska föras till Karlskrona 5:7 och kommer att utgöra trottoar vid Minervavägen.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ägaren till Grenadjären 4 och Grenadjären 55, Nordisk Renting AB, ansvarar för genomförandet av detaljplanen inom dessa fastigheter.

Huvudmannaskap

Planområdet berör Nordisk Renting:s egna fastigheter Grenadjären 4 och Grenadjären 55. Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, inom fastighet Grenadjären 58 och Karlskrona 5:7.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Exploatören svarar inom kvartersmarken för de kompletterande undersökningar och åtgärder som kan komma att erfordras för uppförandet av byggnader, inklusive radonsäkrande åtgärder.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad av gång- och cykelbana

Kommunen föreslår att den befintliga gångbanan, väster om Mineravägen, breddas för att möjliggöra en kombinerad gång- och cykelbana, se mer på sidan 25 – 26. Berört område ligger inom kvartersmark och avsikten är att utbyggnaden görs på fastighetsägarens initiativ. Något genomförandeavtal avses inte skrivas.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Fastighetsägaren/exploatören svarar för kostnaderna för detaljplane-läggning och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen inom de egna fastigheterna.

Vatten och avlopp

Fastigheterna är redan anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

En kompletterande dagvattenutredning tagits fram under planarbetet. Fastighetsägaren/ exploatören svarar för kostnaderna för åtgärder kopplat till dagvattenlösningar.

Avfall

Avfallshantering sker i samråd med Affärsverken Karlskrona AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Minervavägen, som är utlagd som allmän plats - GATA, kommer att breddas något för att inrymma en trottoar längs Minervavägens östra sida. Detta innebär att mark som i gällande plan är kvartersmark kommer att bli allmän platsmark i den nya detaljplanen. För att överensstämja med detaljplanen krävs en fastighetsreglering där mark överförs från Grenadjären 58 till den kommunala gatufastigheten Karlskrona 5:7. Ersättning för marken ska utgå till tomträtthavaren för Grenadjären 58.

Gemensamhetsanläggning

Grenadjären 4 och Grenadjären 55 är delägare i gemensamhetsanläggningen Grenadjären GA:1, vilken består av entréplan och förbindelseled till Minervavägen. Se bild 42.

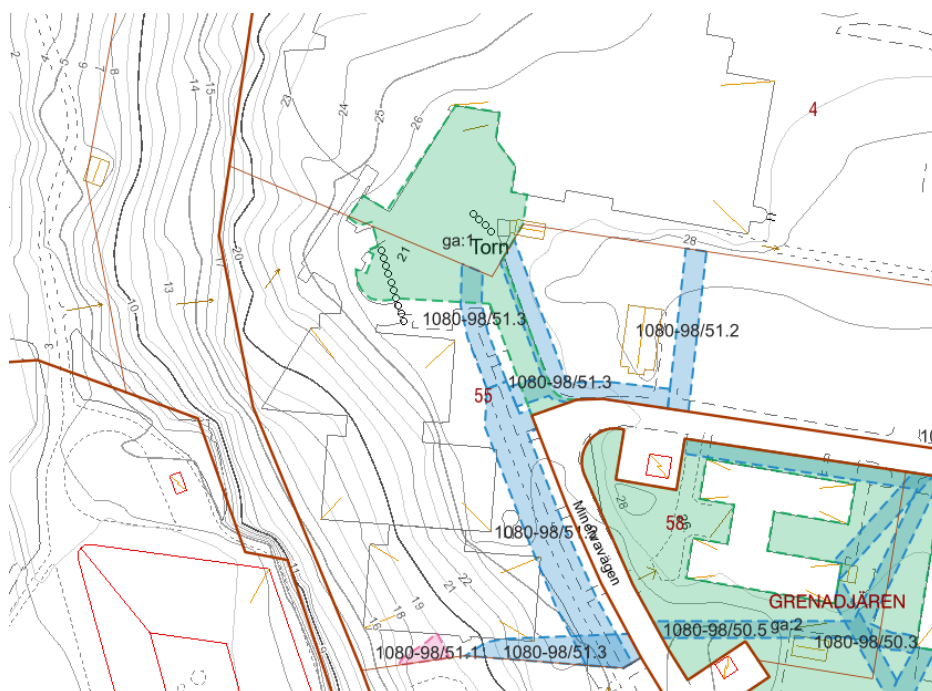


Bild 42. Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning och flera rättigheter för underjordiska ledningar. Gemensamhetsanläggningen redovisas med grön färg i kartan och ledningsrätterna med blå färg.

I förslaget till ny detaljplan föreslås ett markreservat för gemensamhetsanläggning. Markreservatet reglerar en mindre yta än befintlig gemensamhetsanläggning. Anledningen är att den befintliga gemensamhetsanläggningen begränsar utbyggnad av exempelvis entré. Fastighetsägaren till Grenadjären 4 och 55 har meddelat Karlskrona kommun att en omprövning av gemensamhetsanläggningens utbredning därför kan bli aktuell. Planbestämmelsen om markreservat visar på hur gemensamhetsanläggningen skulle kunna lösas på ett alternativt vis. För att gemensamhetsanläggningen ska kunna ändras behöver dess anläggningsbeslut omprövas genom att ansöka om en lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. Plankartan och planbestämmelsen om markreservat ger ledning för den prövning som ska ske i en framtida anläggningsförrättning.

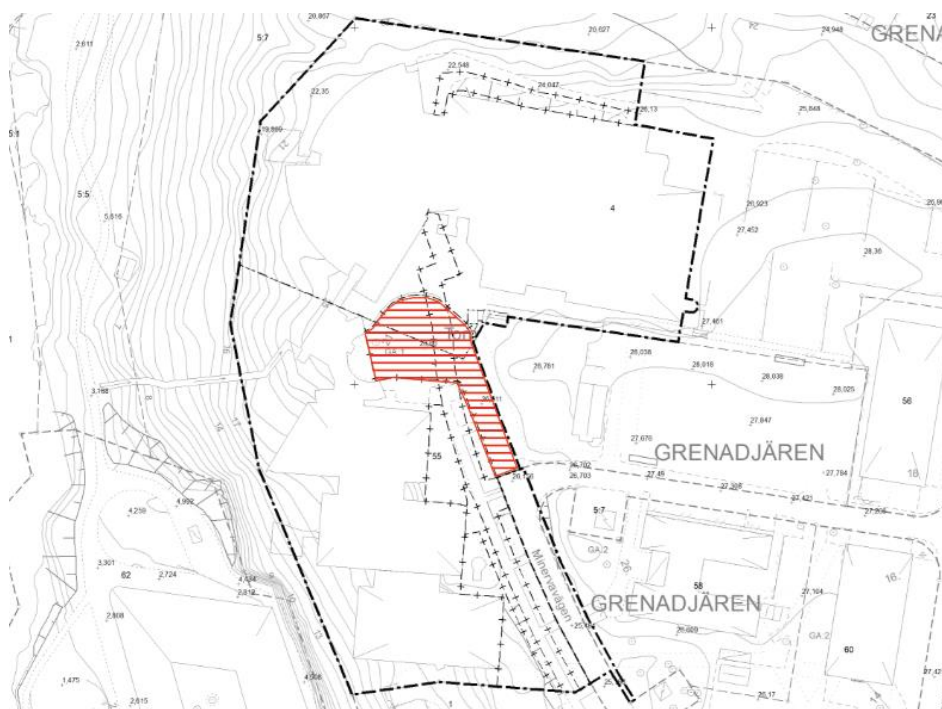


Bild 43. Område skrafferat i rött regleras i föreslagen detaljplan som markreservat för gemensamhetsanläggning.

Rättigheter

Inom området innehar Affärsverken Karlskrona AB ledningsrätt för starkström, optokablar och fjärrvärme/kyla. Se bild 42.

Fastighetsindelingsbestämmelser

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelingsbestämmelser.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ett mindre område av Grenadjären 58 behöver överföras till Karlskrona 5:7 när trottoaren längs den östra sidan av Minervavägen anläggs. Området övergår från kvartersmark till allmän platsmark.

Gemensamhetsanläggningen Grenadjären ga:1 föreslås minska i utbredning för att möjliggöra viss utbyggnad. Om det genomförs behöver en omprövning av gemensamhetsanläggningens utbredning göras av Lantmäteriet. Vem som helst av delägarna i gemensamhetsanläggningen äger rätt att ansöka om omprövning.

Fastighet	Gällande detaljplan Dp 559 (1996)	Ny detaljplan	Fastighetsbildning	Berörd yta (ca m ²)
Grenadjären 58	Fastigheten är planlagd som kontor och småindustri av icke miljöstörande art.	En omgestaltning av Minervavägen innebär intrång i fastigheten utmed gatan. Denna del planläggs för allmän plats; gata.	Del av fastigheten som planläggs för allmän plats; gata förs genom fastighetsreglering till Karlskrona 5:7.	- 80
Karlskrona 5:7	Aktuell del av fastigheten som ligger inom planområdet har markanvändningen allmän platsmark, lokalgata.	Karlskrona 5:7 planläggs som allmän plats: gata.	Den kommunala gatufastigheten Karlskrona 5:7 kommer att utökas för att innehålla all mark som planläggs för allmän plats; gata. Ett mindre område av Grenadjären 58 överförs.	+ 80



Bild 44. Del av Grenadjären 58, röd markering, överförs genom fastighetsreglering till Karlskrona 5:7. Området övergår från kvartersmark till allmän platsmark.

Sammanfattande konsekvenser

Planförslaget innebär att området får en bredare markanvändning och Blekinge Tekniska Högskola ges möjlighet att utvecklas och stärka samarbetet med företag och verksamheter inom Gräsvik. Förslaget innebär även ett effektivt markutnyttjande och nyttjande av befintlig infrastruktur. Detta stämmer väl överens med Översiktsplan 2050.

I dagsläget är det inte aktuellt med större yttre ändringar av befintlig bebyggelse. Detaljplanen begränsar byggnaderna i höjdded (nockhöjd och totalhöjd), i huvudsak överensstämmande med bestämmelser i nuvarande detaljplan och höjd på befintlig bebyggelse. Detaljplanen begränsar också hur stor del av marken som får byggas (byggnadsarea), i huvudsak överensstämmande med bestämmelser i nuvarande detaljplan. Planförslaget förväntas inte medföra någon avsevärd påverkan på stadsbilden eller omgivningen.

Planområdet ligger inom område som utgör riksintresse för totalförsvaret gällande influensområde för väderradar, influensområde för luftrum, stoppområde för höga objekt samt sjöövningsområde. Planen bedöms inte påverka riksintressena.

Söder om aktuellt planområde föreslås, i detaljplanen Grenadjären 1 m.fl., tillskapande av en separat gång- och cykelbana längs med Minervavägens västra sida. Befintlig gångväg inom planområdet föreslås breddas för att gång- och cykelbanan ska ledas vidare norrut till aktuellt planområde. Detaljplanen möjliggör även för en trottoar på Minervavägens östra sida. På så vis ges ökad möjlighet för att gå och cykla i området och trafiksäkerheten ökar.

Detaljplanen reglerar även att marklov krävs för trädfallning längs med Minervavägens västra sida. Befintliga träd utgör ett värdefullt inslag i den bebyggda miljön och bidrar till den biologiska mångfalden. I ett pågående planarbete söder om aktuellt planområde förslås planering av träd längs Minervavägen. Planerade träd tillsammans med befintliga, inom aktuellt planområde, skapar en enhetlighet i stadsbilden och bidrar med både sociala och ekologiska värden.

Det går inte att utesluta att det finns föroreningshalter över gällande riktvärden inom planområdet, varför följande regleras i plankartan: Startbesked får inte ges för en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän eventuella markförorening över gällande riktvärden avhjälpes. En sanering av marken inom planområdet medför att människor inte riskerar att exponeras för föroreningarna i en omfattning som innebär risker för människors hälsa. En sanering kommer även att

innebära en minskning av läckage av föroreningar till havet som är en del av vattenförekomsten Danmarksfjärden.

Dagvattnet avleds idag orenat via ledningar till Danmarksfjärden. Dagvattnet från del av planområdet föreslås fördröjas och renas i regnbäddar som placeras längs med Minervavägen. Detaljplanen bedöms ej försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för recipienten.

De nationella miljömålen som berörs av detaljplanen *God bebyggd miljö*, *Giftpfri miljö*, *Begränsad klimatpåverkan* och *Hav i balans och levande kust och skärgård*.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Åsa Olofsson, miljöhandläggare
Susanne Johansson, miljöhandläggare
Karl-Johan Öhlin, kommunekolog
Kristina Stark, förvaltningschef
Eleonor Karlsson, planchef
Malin Sjöstrand, planarkitekt
Ellen Strandh, planarkitekt
Otilia Ljung, planarkitekt

Kommunledningsförvaltningen

Mikael Wirbrand, mark- och exploateringsingenjör
Annika Spåhl, exploateringsingenjör

Drift- och serviceförvaltningen

Anders Norén, trafikingenjör
Alexander Kouzmine, enhetschef trafik
Peter Håkansson, rörnätschef
Richard Andersson, projektledare

Eleonor Karlsson
planchef

Otilia Ljung
planarkitekt