

**Detaljplan för Grenadjären 1 m.fl.,
Gräsvik, Karlskrona kommun, Blekinge län**

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Godkänd av MSN | 2023-10-05 § 144 |
| Antagen av KF | 2024-02-01 § 13 |
| Laga kraft | 2024-10-30 |

Dp 802/24



Laga kraft

Dom, 2024-10-09

Avgörandet beträffande Anita Andersson har vunnit laga kraft 2024-10-30.

Avgörandet beträffande Kjell Andersson har vunnit laga kraft 2024-10-30.

Avgörandet beträffande Marie Bodin har vunnit laga kraft 2024-10-30.

Avgörandet beträffande Tony Bodin har vunnit laga kraft 2024-10-30.

Avgörandet beträffande Karlskrona kommun (KN1080) har vunnit laga kraft 2024-10-30.



PARTER

Klagande

1. Anita Andersson
Vasagatan 32
371 41 Karlskrona

2. Kjell Andersson
Vasagatan 32
371 41 Karlskrona

3. Marie Bodin
Vasagatan 30,
371 41 Karlskrona

4. Tony Bodin
Vasagatan 30
371 41 Karlskrona

Motpart

Karlskrona kommun
371 83 Karlskrona

ÖVERKLAGAT BESLUT

Karlskrona kommuns beslut den 1 februari 2024 i ärende nr MSN-2019-1862,
se bilaga 1

SAKEN

Detaljplan fastigheten Grenadjären 1 m.fl. Gräsvik, Karlskrona kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandena av Marie Bodin och Tony Bodin.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena av Anita Andersson och Kjell Andersson.
-

BAKGRUND

Karlskrona kommun, kommunfullmäktige, beslutade den 1 februari 2024 att anta detaljplan för Grenadjären 1 m.fl. Gräsvik.

Anita Andersson, Kjell Andersson, Marie Bodin och Tony Bodin har överklagat beslutet till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Anita Andersson, Kjell Andersson, Marie Bodin och Tony Bodin har som det får förstås yrkat att planen upphävs.

Till stöd för sin talan har **Anita Andersson och Kjell Andersson** anfört i huvudsak följande.

Deras hus ligger cirka 15 meter från Minervavägen och 25 meter från det planerade parkeringshuset. De har som tomtgräns den gamla stenmur som det planeras att bygga en trappa över. Det skulle innebära att folk skulle kunna stå och titta in i deras trädgård från en platå bara några meter bort. Det buller som bygget medför kommer att störa dem kraftigt under mycket lång tid. Den större ökningen av trafik och människor kommer att påverka då vägnätet inte är dimensionerat för detta.

Det befintliga staket som skyddar villabebyggelsen från onödiga gångpassager får inte rivas och inte flyttas.

Det krävs en grundlig besiktning av villorna före och efter sprängningarna. Vid de senaste sprängningarna uppkom slukhål på tomterna och sprickor på husgrund och tapeter.

Det bör inte byggas ett parkeringshus vid Minervavägen. Istället bör det byggas nere vid stora planen framför Högskolan. Det är redan katastrof vid morgon och kväll när de som arbetar på området skall korsa Valhallavägen för att ta sig upp till

Minärvavägen. De är också rädda för att det kommer att lysa in i deras fönster från bilarna, bli stor bullerpåverkan och ytterligare försämrad utsikt.

Att rasera en del av muren som skall öppna upp mot Vasagatan är helt förkastlig. Den är en del av Världsarvet och historiskt viktig.

Tusentals människor kommer kunna passera där dagligen och bilar parkeras på hela gatan. De som är boende kommer inte att ha någon möjlighet att parkera sina bilar där. Räddningsfordon kommer också att ha stora problem att ta sig fram. De som passerar förbi deras tomt kommer att kunna titta ner på tomten om det inte byggs ett två meter högt staket, eftersom det är en stor bergsupphöjning vid tomten. Skillnaden med denna tänkta passage och att gå ned till Valhallavägen är inte ens 100 m, vilket vore en mer naturlig gångväg.

Det kommer inte fungera att bygga och utveckla Gräsvik för att bli en så stor arbetsplats. Tusentals personer skulle komma och gå dagligen och det kommer inte att fungera med de vägar som finns för närvarande. Frågan är också om det är lämpligt att öka biltrafiken in till de centrala delarna av Karlskrona. Det borde vara angeläget att minska trafiken och utveckla industri och arbetsplatser mer spritt på lämpligare platser för att minska på miljöpåverkan och inte förorena städerna.

Det kommer att bli en ökad belastning med bilar som kommer att parkeras på hela Bergåsa, eftersom det inte kostar att ställa bilarna där.

Området Gräsvik borde vara lämpligt som bostadsområde och inte bara arbetsplatser och skola. Deras förslag är att riva Rotundan och utnyttja de ytor som finns ner på stora plan för de utökade behoven.

Den byggnation som kommer närmast deras villor borde vara högst på två våningar och innehålla kontorsarbetare och inga studentbostäder. Det är inte lämpligt med högre bebyggelse så nära villabebyggelse. Den detaljplan som för närvarande gäller är att området skall innehålla låga hus med max 3 våningar och inga höghus. Att

riva nuvarande studentbostäder och bygga nya komplex på 5-6 våningar i direkt anslutning till villabebyggelse är helt ohållbart.

De har haft byggstörningar i årtal, långa dagar och utanför normal arbetstid. Befintliga träd har dessutom tagits bort och inte ersatts med nya. Den planerade allén av träd på Minervavägen bör planteras på östra sidan av vägen för att minska bullerpåverkan för villabebyggelsen. Det har varit mycket störande att det förvarats grus, jord och andra byggprodukter samt entreprenadmaskiner i anslutning till deras egendom under andra byggprojekt. Detta bör undvikas.

Marie Bodin och Tony Bodin har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

De motsätter sig att Karlskrona kommun ska exploatera ett så pass stort område så nära ett 100 år gammalt villaområde med många kulturmärkta byggnader, ett rikt fågelliv och miljö för många biologiska arter som bör bevaras.

De byggnationer som ligger närmast våra villor borde vara högst två våningar och endast kontorsbyggnader, eftersom de redan i nuläget upplever mycket störningar från studentbostäderna i form av trafik, musik, festande m.m. kvällar och nätter. Det är för nära inpå den befintliga villabebyggelsen.

Innan markarbete med förmodade sprängningar utförs krävs en grundlig besiktning av villor och trädgårdar såväl före som efter arbetet. Det är synnerligen viktigt med efterbesiktning med hänsyn tagen till de skador som uppkom vid senaste sprängningarna vilket medförde sprickor på husgrund och tapeter samt slukhål i trädgårdarna.

Det befintliga staket som har kommit till i samförstånd för att skydda villabebyggelse från onödiga gång-passager för personer som genar till tåg, bussar m.m. får inte rivas eller flyttas.

Befintliga träd har redan tagits bort och inte ersatts med nya. Det är viktigt att bevara de som är kvar och som avgränsar husen. Den planerade allen av träd på Minervavägen bör också planteras på östra sidan av vägen för att minska bullerpåverkan för villabebyggelsen.

Marie Bodin och Tony Bodin har förelagts att komplettera sitt överklagande med varför de anser sig ha rätt att överklaga beslutet. De har därefter inte hörts av.

DOMSKÄL

Klagorätt

Beslut att anta en detaljplan får enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) och 42 § förvaltningslagen (2017:900) överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot.

Enligt praxis (se bland annat NJA 2017 s. 421 med där gjorda hänvisningar) anses beslut att anta en detaljplan angå ägare till en fastighet som ligger inom planområdet, direkt gränsar till planområdet eller endast skiljs åt från planområdet av en gata eller en väg. Skulle en fastighet i nära grannskap vara berörd på något särskilt sätt, med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden eller natur- eller trafikförhållandena på platsen, kan också den omständigheten föra med sig att beslutet angår ägaren så som förutsätts för klagorätt. Avgörande för rätten att överklaga är den effekt som beslutet har för klaganden. Bedömningen ska göras med viss restriktivitet.

Inga av klagandenas fastigheter angränsar direkt mot planområdet. Det planlagda grönområdet som finns mellan fastigheterna innebär inte att de skiljs åt endast genom en gata eller väg. Frågan är därmed om klagandena på annan grund kan anses berörda på ett sådant sätt att de ska anses ha rätt att överklaga bygglovsbeslutet.

Anita Anderssons och Kjell Anderssons fastighet Grenadjären 15 ligger som närmst drygt 20 meter från planområdet och deras hus ligger som närmast cirka 50 meter från närmsta byggrätt i ny plan. Deras trädgård och utemiljö vetter till största del mot väster och planområdet och ligger förhållandevis nära. Samtidigt får ny plan bedömas öka sannolikheten för att en något högre bebyggelse kan komma att uppföras inom det aktuella planområdet. Med hänsyn till de förutsättningar som ny detaljplan ger för bebyggelse inom området och byggrättens lokalisering i förhållande till deras fastighet, gör domstolen bedömningen att de kan anses berörda av planbeslutet på ett sådant sätt att de har rätt att överklaga beslutet.

Marie Bodins och Tony Bodins fastighet Grenadjären 16 ligger som närmast cirka 40 meter från planområdet och knappt 60 meter från närmsta byggrätt enligt planen. Deras tomt vetter endast delvis mot väster och planområdet. Mellan fastigheten och planområdet ligger ett planlagt grönområde och även till stor del en annan fastighet, Grenadjären 4, där gällande detaljplan medger att bebyggelse uppförs i två våningar. Marie Bodin och Tony Bodin bedöms mot bakgrund av dessa förhållanden inte vara berörda av den nu aktuella detaljplanen på ett sådant sätt att de har rätt att överklaga antagandebeslutet. Deras överklaganden ska därför avvisas.

Tillämpliga bestämmelser och utgångspunkter för prövningen

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bygger på principen om decentralisering av beslutsfattande och på kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör bl.a. markanvändningen i kommunen.

Enligt 1 kap. 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Kommunen har därför att själv, inom vida ramar, avgöra hur marken ska disponeras samt hur miljön ska utformas i den egna kommunen. Detta medför att prövningen vid ett överklagande i många fall stannar vid en prövning av om ett beslut att anta en detaljplan ligger inom det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger kommunen, se vidare under prövningsramen.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska planläggning syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Av 2 kap. 5 § PBL framgår att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att ordna trafik och risken för olyckor.

Av 2 kap. 6 § PBL framgår att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, skydd mot trafikolyckor och andra olyckshändelser samt trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Av samma bestämmelse tredje stycke framgår att vid planläggning ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska därvid göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får vidare planläggning inte ske så att den avsedda användningen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Enligt 4 kap. 36 § PBL ska en detaljplan också vara utformad med skäligen hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

Av 11 kap. 10 § PBL framgår att när en kommun beslutat att anta en detaljplan, ska länsstyrelsen inom tre veckor besluta om den ska överpröva kommunens beslut eller inte. Länsstyrelsen ska då bland annat överpröva om detaljplanen kan antas innebära att ett riksintresse inte tillgodoses eller att en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor.

Prövningsramen

Generellt gäller att prövningsramen i ett överklagat mål begränsas av det överklagade beslutet. Mark- och miljödomstolen kan därför bara pröva vad underinstansen tagit ställning till genom sitt beslut. Det som kan prövas är därför endast sådant som omfattas av och ingår i den antagna planen eller som genom ett närmast oupplösligt samband med planen kan anses utgöra ett ställningstagande eller en konsekvens av denna (jämför exempelvis NJA 2017 s. 421).

Vid en domstols överprövning av ett beslut att anta en detaljplan ska domstolen enligt 13 kap. 17 § PBL vidare endast pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som annars framgår av omständigheterna.

En kommuns beslut att anta en detaljplan bör då upphävas endast om kommunen i sin bedömning har gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller mellan motstående enskilda och allmänna intressen eller om kommunen har förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet. Domstolens prövning av en detaljplan begränsas därför i allt väsentligt till frågor som är av betydelse för de klagande i deras egenskap som sakägare eller boende, d.v.s. frågor som rör deras enskilda intressen samt till om planen har handlagts korrekt.

Om domstolen finner att beslutet strider mot en rättsregel ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet. Endast om kommunen medgett det får beslutet upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Domstolen är därmed förhindrad att på eget initiativ eller på uppmaning från de klagande göra ändringar i detaljplanen.

Bedömning i sak

Åtgärder utanför planområdet

Anita Andersson och Kjell Andersson har framfört invändningar mot åtgärder som utförs i området mellan den nu aktuella detaljplanen och deras fastighet. Det handlar främst om en av kommunen planerad gångpassage mellan planområdet och Vasagatan. Denna åtgärd befaras av de klagande leda till negativa konsekvenser vad gäller ökad insyn, rivning av staket, ökad miljöpåverkan, påverkan på mur och tillhörande kulturmiljövärden, ökad parkering på gatorna i deras bostadsområde med tillhörande problem för räddningstjänsten, med mera.

Domstolen konstaterar härvid att den påtalade åtgärden berör ett område utanför nu aktuellt planområde och utgör inte en del av syftet med planförslaget. En sådan åtgärd prövas därför mot annan gällande detaljplan och åtgärden kan inte anses utgöra en förutsättning för eller konsekvens av nu aktuell detaljplan. Därför kan de invändningar som i detta avseende framförs av Anita Andersson och Kjell Andersson inte anses innebära att nu aktuell detaljplan strider mot vad som stadgas i 2 kap. 5, 6 och 9 §§ PBL.

Alternativa utformningar

Anita Andersson och Kjell Andersson har även framfört alternativa förslag avseende bebyggelsens lokalisering, utformning och användning. Domstolen är dock förhindrad att pröva och göra ändringar i planen. Vad de härvid anfört medför således inte någon ändring av kommunens beslut.

Trafikfrågor m.m.

Anita Andersson och Kjell Andersson har bland annat anfört att genomförandet av detaljplanen kommer innebära ökad trafik, att vägnätet inte är anpassat för detta, att det kommer leda till en ohållbar trafiksituation, att P-hus inte bör placeras vid Minervavägen på grund av de många korsningar av Valhallavägen som måste ske.

De har även ifrågasatt lämpligheten att öka trafiken in mot Karlskronas centrala delar.

De synpunkter som härvid anförts omfattas av den överprövning som det i första hand åligger länsstyrelsen att göra. Domstolen har härvid noterat att länsstyrelsen den 13 februari 2024 beslutat att inte pröva kommunens beslut att anta detaljplanen. Vidare bedömer även domstolen att frågor om möjligheten att ordna trafik, skydd mot trafikolyckor, trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö har tagits upp och hanterats i planarbetet på ett godtagbart sätt och inom ramen för det handlingsutrymme som kommunen har. Vad Anita Andersson och Kjell Andersson härvid anført bedöms således inte utgöra skäl att häva beslutet att anta detaljplanen mot bakgrund av bestämmelserna i 2 kap. 5 och 6 §§.

Olägenheter

Anita Andersson och Kjell Andersson har framfört farhågor och synpunkter avseende risker med vibrationer och behov av besiktning av hus före sprängningsarbeten samt om störningar i övrigt under byggtiden. Dessa synpunkter avser åtgärder och olägenheter kopplade till genomförandet av den aktuella detaljplanen. Dessa förhållanden regleras inte av den antagna detaljplanen utan får hanteras genom annan kontroll och tillsyn. Vad Anita Andersson och Kjell Andersson anført i dessa delar kan därför inte heller läggas till grund för ett upphävande av detaljplanen.

Anita Andersson och Kjell Andersson har även anført att den antagna planen kommer att medföra olägenheter för dem i form av försämrad utsikt, ökad insyn, ökad trafik och buller, ljuspåverkan med mera.

Domstolen ifrågasätter i och för sig inte att ett genomförande av detaljplanen kan komma att ha en viss påverkan på de olägenheter som Anita Andersson och Kjell Andersson beskrivit. Med hänsyn till det relativt centrala läge som deras fastighet är belägen på, bedömer domstolen dock att det har funnits skäl för dem att förvänta sig viss förtätning och sådana förändringar som följer av detta. Med hänsyn även till

avståndet mellan å ena sidan deras fastighet och å andra sidan planområdet och dess närmsta byggrätt, samt storleken på de byggrätter som tillskapas, bedöms olägenheterna i form av försämrade utsikt, ökad insyn, ökad trafik, buller och ljusstörningar inte nå en sådan omfattning att de kan anses utgöra betydande olägenheter i plan- och bygglagens mening. Det saknas därför skäl att upphäva planen med hänsyn till de olägenheter som Anita Andersson och Kjell Andersson beskrivit.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen bedömer sammanfattningsvis att det saknas anledning att upphäva detaljplanen utifrån det som Anita Andersson och Kjell Andersson har angett. Deras överklaganden ska därför avslås och beslutet att anta detaljplanen fastställas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD- 02)

Överklagande senast den 30 oktober 2024.

Annika Wahlfried Wikingsson

Erik Almquist

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Annika Wahlfried Wikingsson, ordförande, och tekniska rådet Erik Almquist.



KOMMUNFULLMÄKTIGE

Sammanträdesprotokoll

Länsstyrelsen i Blekinge län
Lantmäteriet
Sökande
Sakägare
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Handläggare

LAGAKRAFTBEVIS KS 2021/3412
Detta beslut har
vunnit laga kraft

2024-10-30

KARLSKRONA KOMMUN

intygar
Martin Häkansson
Kommunsekreterare

§ 13

**Detaljplan för Grenadjären 1 m.fl. Gräsvik, Karlskrona kommun –
Beslut om antagande**

**Kommunstyrelsen har vid sammanträde den 16 januari 2024
§ 18 föreslagit kommunfullmäktige besluta**

1. **att** anta detaljplanen för GRENADJÄREN 1 m.fl., Gräsvik daterad 2023-09-18
2. **att** ett genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Yrkanden

Sandra Bizzozero (S), Carl-Göran Svensson (M) Bengt Jönsson (KD) och Gunilla Ekelöf (L) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag till beslut.

Sammanfattning

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har med skrivelse den 5 oktober 2023 § 144 lämnat yttrande och beslutsförslag.

Sökande: Karlskrona kommun genom Kommunledningsförvaltningen, Mark- och exploateringsenheten

Planområdet är beläget på den övre delen av Gräsvik och gränsar i väster till Blekinge Tekniska Högskola, i norr och öster till företagsetableringar och i söder till en idrottshall. Inom området finns idag Villa Oscar, en kontorsbyggnad samt ytor för parkering. I övrigt utgörs området av mindre gräsytor med träd.

Marken inom planområdet ägs av Karlskrona kommun och för fastigheterna Grenadjären 1, Grenadjären 62, 63 och 64 har Kruthusen Företagsfastigheter tomträttsinnehav. Planområdet omfattar ca 1,8 ha.

forts.

Sign

Sign

Sign



§ 13 forts.

**Detaljplan för Grenadjären 1 m.fl. Gräsvik, Karlskrona kommun –
Beslut om antagande**

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att utveckla området till en funktionsblandad stadsdel med ny bebyggelse som innehåller en flexibel användning för kontor, skola (gymnasieskola, högskola, universitet och vuxenutbildning), hotell, parkeringshus och centrumändamål.

Planförslaget bygger vidare på Vision Gräsvik (fastställd av kommunfullmäktige 2018) med fokus på ökad stadsmässighet, prioritering av gående och cyklister, blandade funktioner och förbättrade kopplingar. Arbetet med att vidareutveckla Gräsvik föreslogs ske i etapper där det nu aktuella planområdet utgör den första etappen. Planområdet avses utvecklas med en varierad stadsmässig bebyggelse i 3-5 våningar. En omgestaltning av Minervavägen medges i form av trädplantering och separat gång- och cykelväg för att öka gatans stadsmässighet.

Sammanlagt föreslås planområdet kompletteras med ca 12 800 kvm BTA för kontor, skola, centrum, hotell och ett parkeringshus på ca 8 500 kvm BTA.

I arbetet med detaljplanen har ett antal utredningar tagits fram såsom trafik- och parkeringsutredning, bergrumsutredning, översiktlig dagvattenutredning, bullerutredning för fjärrkylanläggning, översiktlig miljöteknisk markundersökning, resultatrapport samt förenklad åtgärdsutredning och en solstudie.

Gällande detaljplaner är från 1996 (dp 559) och från 2001 (dp 598). Gällande detaljplan från 1996 anger markanvändning kontor och småindustri av icke miljöstörande art. I östra delen anger detaljplanen användningen parkering. Gällande detaljplan från 2001 omfattar Villa Oscar och anger markanvändningen skola/högskola och kontor.

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

Detaljplanen var utsänd på granskning från den 16 juni – 4 augusti 2023.

forts.



§ 13 forts.

**Detaljplan för Grenadjären 1 m.fl. Gräsvik, Karlskrona kommun –
Beslut om antagande**

Detaljplanen har sedan granskningen ändrats på följande punkter enligt nedan:

- Plankartan har kompletterats med planbestämmelser för att säkerställa hanteringen av dagvatten inom både allmän plats, gata och kvartersmark. Förtydliganden avseende detta har även gjorts i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningens genomförandedel har förtydligats med redovisning av vem som ansvarar för underhållet av dagvattenanläggningen dvs. att tomträttsinnehavaren/exploatören ansvarar för utförandet och driften av dagvattenanläggningen inom kvartersmark och kommunen inom allmän plats. Förtydligande har även gjorts beträffande vem som bekostar eventuella omläggningar av ledningar.
- Planbeskrivningen har förtydligats med mer information om byggnaden Villa Oscar utifrån en bedömning av kommunens bebyggelseantikvarie.
- I övrigt redaktionella ändringar.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



KARLSKRONA
KOMMUN

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Dnr: MSN.2019.1862

802/24

Tillhör kommunfullmäktiges i Karlskrona
protokoll 2024-02-01 §...13.....

betygar i tjänsten

Martin Häkansson
Kommunsekreterare

Planbeskrivning



Detaljplan för
Grenadjären 1 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 ställas planförslaget ut i fyra veckor för granskning innan detaljplanen antas. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

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

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Administrativa frågor..... | 4 |
| Bakgrund och syfte..... | 5 |
| Sammanfattning av planförslaget..... | 7 |
| Tidigare kommunala ställningstaganden..... | 10 |
| Nuläge, planförslaget och konsekvenserna..... | 15 |
| Frågor bevakade av Länsstyrelsen..... | 47 |
| Förklaring av planbestämmelserna..... | 66 |
| Genomförande av detaljplanen..... | 70 |
| Sammanfattade konsekvenser..... | 77 |

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning
Social konsekvensanalys
Solstudie
Granskningsutlåtande

Länsstyrelsen Blekinge län

Yttrande över undersökningen

Metria

Fastighetsförteckning
Grundkarta

WSP

Bergrumsutredning
Översiktlig miljöteknisk markundersökning samt riskbedömning
Resultatrapport samt förenklad åtgärdsutredning, Grenadjären 1
Bullerutredning (fjärrkylanläggning)

Norconsult

Trafik- och parkeringsutredning
Dagvattenutredning

Administrativa frågor

Planförfarande

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör att gälla 10 år efter det datum planen vunnit laga kraft.

Framtagande av detaljplan

| | |
|-------------------------------------|------------|
| MSN beslut om planbesked | 2019-05-02 |
| MSN delegationsbeslut om samråd | 2021-02-25 |
| MSN delegationsbeslut om granskning | 2023-06-14 |
| MSN beslut om godkännande | 2023-10-05 |
| KF beslut om antagande | 2024-02-01 |
| Laga kraft | 2024-10-30 |

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



Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Området Gräsvik innehåller idag Blekinge Tekniska Högskola, BTH, bostäder, service samt ett företagskluster med ca 50 företag. Högskolan liksom företagen inom området växer och det finns idag en efterfrågan på såväl verksamhetslokaler som bostäder och utbildningslokaler. Det finns även behov av studentbostäder och Blekinge Tekniska Högskola har önskemål om ytterligare samlingslokaler. Vakansgraden för kontorslokaler är mycket låg och parkeringssituationen i området är ansträngd.

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 där det nu aktuella planområdet utgör den första etappen.

Efter samrådet om detaljplanen har planrådets avgränsning justerats i den östra delen så att del av fastigheten Grenadjären 54 samt del av fastigheten Karlskrona 5:7, där bl a studentbostäder föreslagits, utgått ur planområdet. En utveckling av den östra delen av området kommer i stället att hanteras vidare i ett separat planärende.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten till att utveckla Gräsvik till en funktionsblandad stadsdel med ny bebyggelse som innehåller en flexibel användning för kontor, skola (gymnasieskola, vuxenutbildning och högskola), hotell, parkeringshus och centrumändamål.

Området föreslås utvecklas med en varierad och stadsmässig bebyggelse i 3-5 våningar. Minervavägen föreslås omgestaltas genom att gatan utformas på ett mer stadsmässigt sätt där hög prioritet för gående och cyklister skapas.

Plandata

Läge och areal

Gräsvik är beläget ca 3 km norr om Karlskrona centrum. Planområdet gränsar till Blekinge Tekniska Högskola i väster, i öster till villabebyggelse på Bergåsa, i norr till företagsetableringar samt i söder till en idrottshall. Inom området finns idag Villa Oscar, en kontorsbyggnad samt ytor för parkering. I övrigt utgörs området av mindre gräsytor med träd. Området omfattar ca 1,8 ha.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheten Grenadjären 1, del av Grenadjären 62, Grenadjären 63, Grenadjären 64 samt del av Karlskrona 5:7, vilka alla ägs av Karlskrona kommun. För fastigheterna Grenadjären 1, Grenadjären 62, 63 och 64 har Kruthusen Företagsfastigheter tomträttsinnehav.

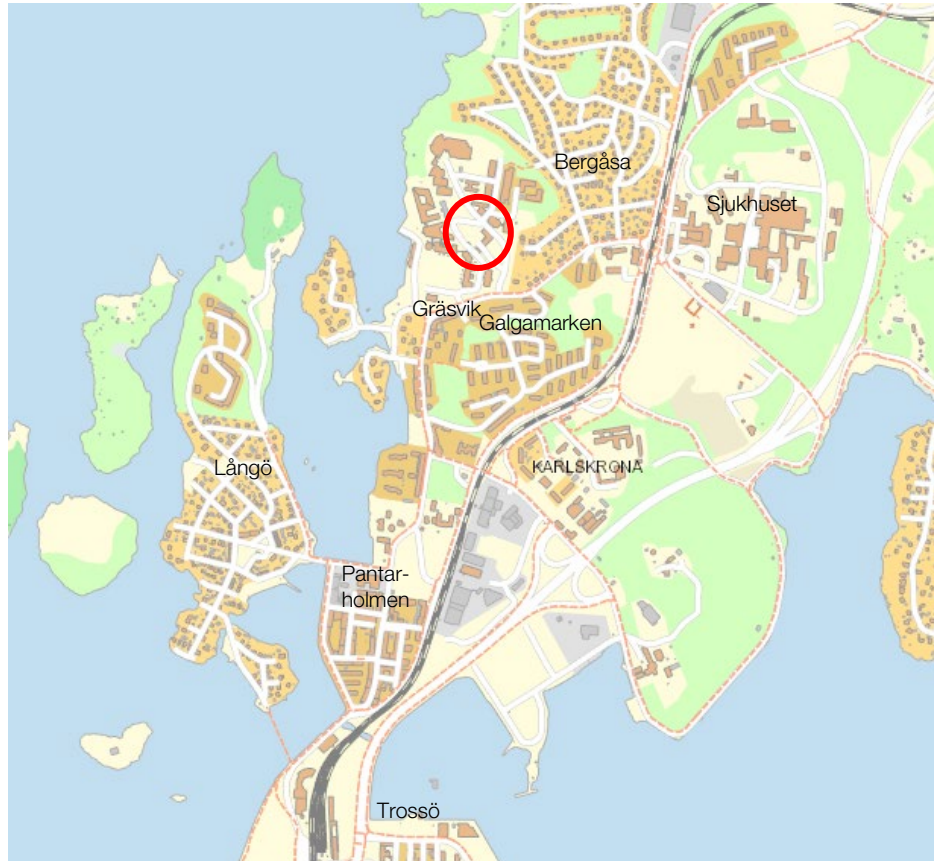


Bild 2. Översiktskarta med planområdet inringat.



Bild 3. Översiktskarta med ungefärligt planområde markerat.

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget bygger vidare på Vision Gräsvik med fokus på ökad stadsmässighet, prioritering av gående och cyklister, blandade funktioner och förbättrade kopplingar mellan områdets övre och nedre delar genom tydligare och mer attraktiva stråk. Företräde ges för gående och cyklister. Området föreslås utvecklas till en funktionsblandad stadsdel med kontor, utbildningslokaler, verksamheter, service, vård och parkering.

Inom området föreslås en stadsmässig och varierad bebyggelse i 3-5 våningar där fasader vänder sig mot allmänna gator eller platser och där bebyggelsen är placerad i gatuliv. Sammanlagt föreslås planområdet kompletteras med ca 12 800 kvm BTA för kontor, skola (gymnasieskola, högskola, universitet och vuxenutbildning), centrum och hotell. Inom planområdet föreslås även ett parkeringshus på ca 8 500 kvm BTA med ca 270 bilplatser.



Bild 4. Illustrationsplan över planområdet med ny föreslagen bebyggelse. Illustrationsplan Karlskrona kommun.

För att främja innovation, utveckling och samverkan i Karlskrona planerar Kruthusen och Karlskrona kommun att uppföra en ny byggnad öster om Villa Oscar på Gräsvik. Byggnaden ska utgöra en central mötesplats för

kontakter och idéutveckling mellan företag samt mellan företag och BTH. Byggnaden kommer vara en tydlig nod och mötesplats som samlar Gräsvik och stärker kopplingen mellan högskolan och företagen. Byggnaden ska gestaltas som en signaturbyggnad med hög arkitektonisk kvalitet. Byggnaden föreslås byggas i souterräng för att fånga upp nivåskillnaderna.

Söder om innovationsarenan föreslås en ny byggnad för kontor, centrum, skola och hotell. Byggnaden föreslås samspela med innovationsarenan genom sin gestaltning och utformning. Även denna byggnad föreslås vara i souterräng för att ta upp nivåskillnaden.



Bild 5. Möjlig utformning av innovationsarenan och byggnaden inom Grenadjären 63. Illustration Karlskrona kommun.

Högskolan och företagen på Gräsvik föreslås få en gemensam entréplats vid Villa Oscar. Platsen bör gestaltas med en tydlig entré från Minervavägen som övergår i en plats som ramas in av ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen länkar samman den övre och nedre delen av Gräsvik. Platsen är viktig och utgör en central målpunkt i stråket från vattnet och upp för trappan till den övre delen av Gräsvik.



Bild 6. I början av Minervavägen föreslås ett parkeringshus. Illustration Tengbom.

I början av Minervavägen, dvs precis vid infarten till området i söder, tillkommer ett parkeringshus i fem våningar med sammanlagt ca 270 parkeringsplatser. Topografin på platsen möjliggör för en byggnad i souterräng med infarter från olika marknivåer. Byggnaden har ett strategiskt läge i början av området med nära koppling både till högskoleområdet och den övre delen av Gräsvik. Föreslagen placering för parkeringshuset bedöms kunna avlasta övre Gräsviksområdet från biltrafik, inte minst från söktrafik för parkering.

Minervavägen föreslås omgestaltas till en stadsgata med trädplanteringar, kantstensparkeringar och trottoar. Gatan kompletteras även med en separat gång- och cykelväg för att prioritera och skapa en säkrare väg för gående och cyklister.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande Översiktsplan 2030 är strategin för stadsbygden att blanda olika funktioner som boende, arbete och service i den mån det är möjligt. En flexibilitet i den fysiska planeringen eftersträvas för att göra det möjligt med alternativ användning. I översiktsplanen finns Gräsvik utpekad som utvecklingsområde för Blekinge Tekniska Högskola. Enligt översiktsplanen bör studentbostäder koncentreras till området väster om Österleden, inom ett band mellan Trossö och Sunna kanal. Behovet av studentbostäder bedöms stort. En utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen.

Enligt den nya Översiktsplanen Karlskrona 2050 (som antogs av kommunfullmäktige 2022, men har överklagats), utpekas Gräsvik att 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. Planförslaget bedöms ligga i linje med denna inriktning.

Kommunalt

bostadsförsörjningsprogram

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram från 2018 ingår Gräsvik i området Wämö där inriktningen är bostadsbyggande i alla former, både bostadsrätter och hyresrätter. Mindre hyresbostäder och studentboenden ska prioriteras i Wämö eftersom det finns en stor efterfrågan. Wämös läge nära centrum och goda kollektivtrafikförbindelser gör det även attraktivt för äldre personer som efterfrågar bostäder med god tillgänglighet.

Grönstrukturplan

I Karlskrona kommuns grönstrukturplan från 2008 är den norra och östra delen av Gräsvik utpekad som natur med höga naturvärden. Inom aktuellt planområde anges befintlig grönyttetyper som ruderatmark, skyddszoner etc. Ett värdefullt område med ekar söder om studentbostäderna på Minervavägen är skyddade i gällande detaljplan. I grönstrukturplanen är

strandpromenaden utpekad som en del av ett större sammanhängande grönstråk. Även om strandpromenaden inte främst utgörs av grönska bidrar den starkt till områdets tillgänglighet och rekreativa värden. Strandpromenaden ligger utanför aktuellt planområde.

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 där det nu aktuella planområdet utgör den första etappen.

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.



Bild 7. Förslag till etapputbyggnad från Vision Gräsvik.

- **Blandade funktioner**

En förutsättning för ökad stadsmässighet är att blanda flera funktioner inom samma område så som 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. Förreträde 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.

Detaljplaner

Området omfattas av en detaljplan från 1996 (dp 559) och en detaljplan från 2001 (dp 598). Gällande detaljplan från 1996 anger markanvändning kontor och småindustri av icke miljöstörande art. I östra delen anger detaljplanen användningen parkering. Gällande detaljplan från 2001 omfattar Villa Oscar och anger markanvändningen skola/högskola och kontor. Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut.

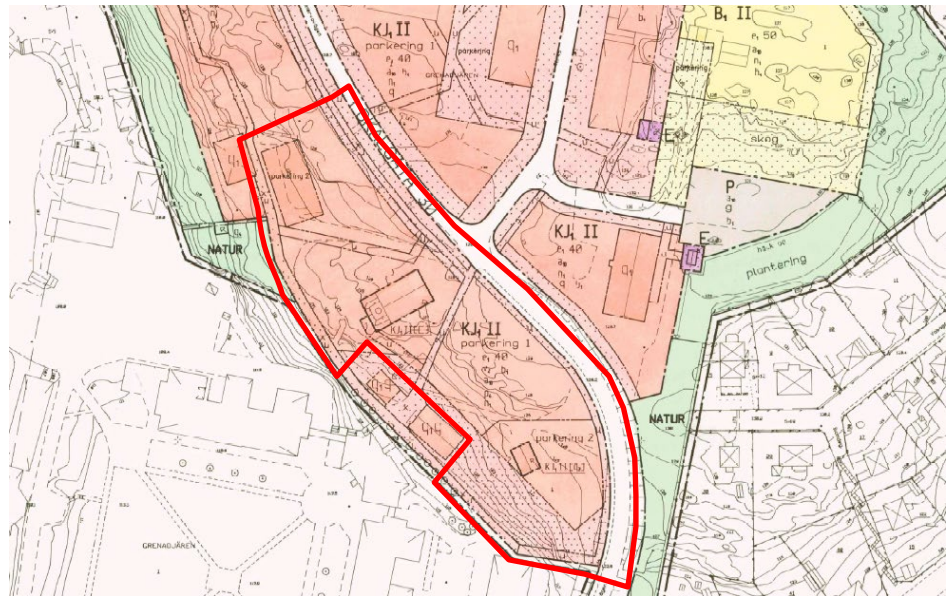


Bild 8. Utsnitt ur gällande detaljplan för planområdet där aktuellt område för ny detaljplan är markerat.

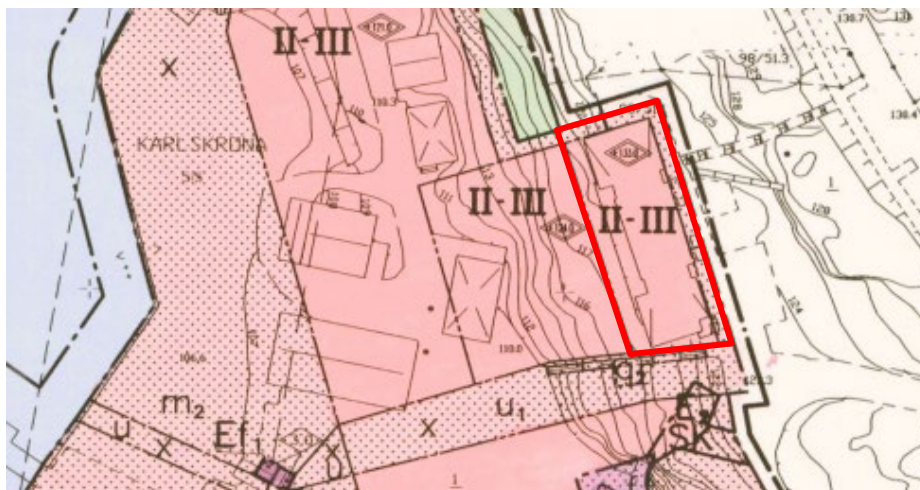


Bild 9. Utsnitt ur gällande detaljplan för Villa Oscar där aktuellt område för ny detaljplan är markerat.

Tomtindelning

En tomtindelning från 1922 (1080K-T237/1922) finns för fastigheten Grenadjären 1 vilken upphävs i sin helhet i samband med antagandet av detaljplanen.

En tomtindelning är en plan som bestämmer hur kvarteret ska delas in i fastigheter. Tomtindelningen var enligt äldre lagstiftning obligatorisk att upprätta för att kunna bilda fastigheter inom kvarter med stadsplan. En tomtindelning kan idag vara ett hinder för den som behöver bygglov i samband med till- och nybyggnad eller vid genomförande av fastighetsbildning inom ett kvarter. Tomtindelningar bedöms i många fall upphävas då de spelat ut sin roll. Upphävandet eller ändring av fastighetsplaner/tomtindelningar innebär ingen ändring av vare sig fastighetsbeteckning, kvartersnamn eller fastighetsgräns.

Övriga beslut

Kommunfullmäktige beslutade den 22 november 2018 att fastställa Vision Gräsvik 2025. Arbetet med att vidareutveckla Gräsvik föreslås ske i etapper där det nu aktuella planområdet utgör den första etappen.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-05-02 § 67 att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att inleda planläggningsarbete för Grenadjären 1 m.fl.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

Inom planområdet finns idag två byggnader, ett kontorshus och Villa Oscar. Kontorshuset, uppfört i gult tegel, är i två våningar. Byggnaden uppfördes i början av 2000-talet. Villa Oscar är en gulmålad träbyggnad i två våningar från 1905. Byggnaden innehåller idag en restaurang samt lokal för BTH:s studentkår. I övrigt är planområdet obebyggt och utgörs av gatumark, ytor för parkering samt mark som är bevuxen med gräs, buskar och träd.

Tidigare, då området var militärt, fanns flera byggnader inom aktuellt planområde. Här fanns bl.a. kasernens sjukhus, värmecentral, ammunitionsförråd och fordonsförråd. Samtliga byggnader är idag rivna, sjukhuset revs år 1987 och fordonsförrådet revs år 1993.



Bild 10. Befintlig bebyggelse inom planområdet.



Bild 11-12. Befintligt kontorshus och Villa Oscar i den västra delen av planområdet.



Bild 13-14. Ytor inom planområdet som idag utgörs av markparkeringar samt av vegetation/gräsytor.

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

Norr och öster om planområdet finns framför allt kontorslokaler samt studentbostäder. Bebyggelsen närmast planområdet är uppförd i trä i två våningar samt tegel i tre våningar. Väster och söder om planområdet ligger Blekinge Tekniska Högskola med undervisningslokaler, restaurang och sporthall. Österut avgränsas planområdet av Minervavägen. Väster om planområdet finns två äldre byggnader i trä.

Planförslag och konsekvenser

Området föreslås utvecklas, i enlighet med Vision Gräsvik, till en funktionsblandad stadsdel med kontor, utbildningslokaler, verksamheter och service. I denna plan medges dock inte bostäder. Planområdet planläggs för centrum (C), kontor (K), parkering (P), skola (S₁ - gymnasieskola, högskola, universitet och vuxenutbildning), och hotell (O₁). Sammanlagt föreslås att planområdet kompletteras med ca 12 800 kvm BTA för kontor, skola, centrum och hotell. Planförslaget innehåller även ca 8500 kvm BTA parkering.



Bild 15. Illustrationsplan över planområdet med ny föreslagen bebyggelse. Illustration Karlskrona kommun.



Bild 16. Vy över planområdet med ny föreslagen bebyggelse. Illustration Karlskrona kommun.

Längs med Minervavägen placeras ny bebyggelse i gatuliv för att skapa ett tydligt och stadsmässigt gaturum. Entréer placeras mot gatan för att skapa liv och rörelse samt för att inbjuda till möten och social interaktion med andra människor.

Bebyggelsen föreslås utformas med varierade byggnadsvolymer i 3-5 våningar. Ny föreslagen bebyggelse placeras utmed Minervavägen utan

förgårdsmark för att skapa en ökad stadsmässighet och ett tydligare gaturum.

Från Minervavägen finns viktiga siktlinjer söderut mot Trossö som bör värnas i fortsatt förtätning av Gräsviksområdet.

På fastigheten Grenadjären 1 föreslås en ny byggnad, som benämns ”Innovationsarenan”. Denna byggnad ska utgöra en tydlig nod som samlar Gräsvik och stärker kopplingen mellan högskolan och företagen. Innovationsarenan ska tillgängliggöra den forskning och utveckling som sker på Gräsvik och vara en naturlig mötesplats och experimentplattform. Byggnaden ska gestaltas som en signaturbyggnad med hög arkitektonisk kvalitet och vara inspirerande och lockande såväl exteriört som interiört. Den ska bidra till ökad orienterbarhet och välkomna besökare till Gräsviksområdet. Platsens topografi möjliggör en byggnad i souterräng.



Bild 17. Föreslagen innovationsarena och byggnad inom Grenadjären 63. Illustration Karlskrona kommun.

På fastigheten Grenadjären 63, söder om innovationsarenan, föreslås en ny byggnad för kontor, centrum, skola och hotell. Byggnaden föreslås samspela med innovationsarenan genom sin gestaltning och utformning. Även denna byggnad föreslås vara i souterräng för att ta upp nivåskillnaden.

Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd för bebyggelsen, att högst 50 % av fastigheten får bebyggas, att bebyggelsen ska placeras för att möta gatan samt att entréer ska finnas mot gata och platsbildning.

I söder, vid Minervavägens början, föreslås ett parkeringshus inom fastigheten Grenadjären 64. Byggnaden har ett strategiskt läge i början av området med nära koppling både till högskoleområdet och den övre delen av Gräsvik. Platsens nivåskillnader möjliggör för en byggnad i souterräng där infarter kan skapas från olika marknivåer. Parkeringshuset tillåts vara i 5 våningar och möjliggör för ca 270 parkeringsplatser. Nivåskillnaderna möjliggör för maximalt utnyttjande av parkeringshuset genom att samtliga plan inte behöver vara sammanlänkade med interna ramper. Plan 1 och 2

kan fungera som frikopplade parkeringsplan med egna entréer medan infarten till plan 3 utgör entrén till resten av parkeringshuset och, via interna ramper, kopplar vidare till plan 4 och 5. Med ett parkeringsledningssystem kan söktrafik inom byggnaden undvikas. Föreslagen byggnad redovisas med sedumtak men möjlighet finns även att nyttja taket för olika sorters aktiviteter. Parkeringshuset blir den första byggnad man möts av vid entrén till Gräsvik och då byggnadsvolymen är stor är det viktigt att arbeta med gestaltningen av fasaden.

Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd för bebyggelsen, att bebyggelsen ska placeras för att möta gatan samt att fasaderna ska vara varierade.



Bild 18. Föreslaget parkeringshus längs Minervavägen. Illustration Tengbom.

Befintlig bebyggelse inom Grenadjären 64, som enligt gällande detaljplan möjliggör för bebyggelse i två plan, föreslås utökas till 3 våningar varav den översta våningen ska vara indragen. För att möjliggöra en flexibel användning föreslås Grenadjären 63 planläggas för kontor och centrumändamål.

Projektet bidrar bl.a. till ökat underlag för handel och service och innebär även ett mer effektivt utnyttjande av redan utbyggd infrastruktur.

Tillgänglighet

Planförslag

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

Gestaltungsprinciper

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

- **Stadsmässig bebyggelse**

Området ska utvecklas med en stadsmässig bebyggelse som placeras 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.

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.

Plankartan reglerar att ny bebyggelse ska följa gestaltningsprinciperna.



Bild 19-21. Referensexempel på bebyggelse.



Bild 22-25. Referensexempel på en innovationsarena.

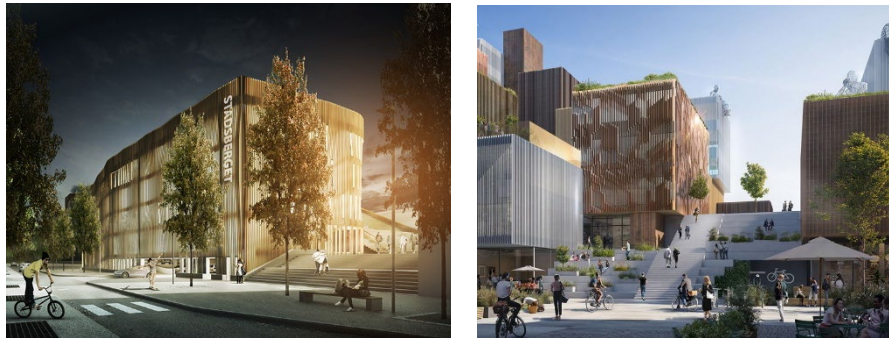


Bild 26-30. Referensexempel på parkeringshus och allmänna platser.

Stadsbild

Nuläge

Planområdet är beläget på den övre delen av Gräsvik, på höjden ovanför Blekinge Tekniska Högskola. Utsikten från området utgör en stor kvalitet i området. Bebyggelsen inom planområdet utgörs idag av en kontorsbyggnad i två våningar samt Villa Oscar. Inom området finns idag flera obebyggda öppna grusytor som används för parkering.

Planförslag och konsekvenser

Stadsbilden kommer att förändras då planområdet bebyggs. Ny bebyggelse bedöms ge ett positivt tillskott till stadsbilden och skapar ett tydligt och stadsmässigt gaturum längs Minervavägen. Ny bebyggelse föreslås i ca 3-5 våningar och förstärker därmed områdets topografi. Utmed Minervavägens början föreslås ett parkeringshus lokaliseras vilket innebär att de öppna parkeringsytorna som idag finns inom planområdet kan tas i anspråk för ny bebyggelse. Ny bebyggelse föreslås placeras närmare gatan för ökad stadsmässighet och ett tydligare gaturum.

Omgivningspåverkan

Nuläge

Planområdets västra del är högt belägen och utsikten över havet utgör en stor kvalitet i området. Inom planområdet finns idag en byggnad i två våningar som nyttjas för kontor samt Villa Oscar, en träbyggnad i två våningar, som nyttjas för bl.a. restaurang. Övrig bebyggelse i anslutning till planområdet är uppförd i en till tre våningar. Högskolans byggnader är i 4-5 våningar belägna på den nedre delen av Gräsvik. Det finns idag ingen bostadsbebyggelse i anslutning till planområdets västra del.

För att se hur skuggbildningen är idag och vid ny föreslagna bebyggelse har en solstudie tagits fram av Karlskrona kommun år 2021. Solstudien redovisar skuggbildning vid två olika årstider, vårdagjämning (20 mars) och sommarsolstånd (21 juni) vid fyra olika klockslag. Solstudien finns även som en bilaga till planhandlingarna i en större skala. Skuggbildning i planområdets västra del utgörs av befintlig kontorsbyggnad och av Villa Oscar. Den föreslagna bebyggelsen nordöst om Minervavägen har utgått ur planområdet men finns med på illustrationerna nedan.



Klockan 08:00



Klockan 12:00



Klockan 16:00



Klockan 20:00

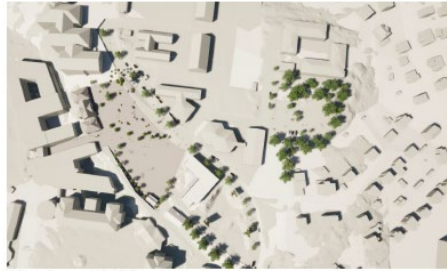
Bild 31-34. Solstudie som visar nuläge i mars kl 8, 12, 16 och 20.



Klockan 08:00



Klockan 12:00



Klockan 16:00



Klockan 20:00

Bild 35-38. Solstudie som visar nuläge i juni kl 8, 12, 16 och 20.

Planförslag och konsekvenser

Solstudien visar att ny föreslagen bebyggelse med innovationsarenan, byggnaden söder om samt parkeringshuset på förmiddagen framför allt kommer att påverka platser väster om den föreslagna bebyggelsen. Detta gäller platsen mellan innovationsarenan och Villa Oscar, området med gradänger samt vägen väster om parkeringshuset. På eftermiddagen påverkar ny föreslagen bebyggelse med innovationsarenan, byggnaden söder om samt parkeringshuset framför allt skuggbildningen över Minervavägen.



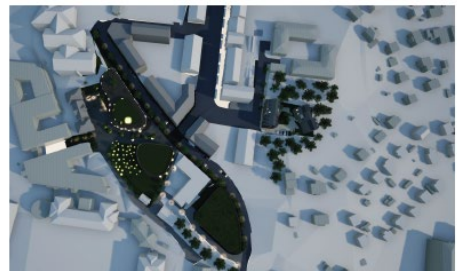
Klockan 08:00



Klockan 12:00



Klockan 16:00



Klockan 20:00

Bild 39-42. Solstudie med ny föreslagen bebyggelse i mars kl 8, 12, 16 och 20.



Klockan 08:00



Klockan 12:00



Klockan 16:00



Klockan 20:00

Bild 43-46. Solstudie med ny föreslagen bebyggelse i juni kl 8, 12, 16 och 20.

Den nya bebyggelsen kommer till viss del att påverka omkringliggande bebyggelse genom förändrad utsikt. Den nya bebyggelsens utformning och placering ska så långt som möjligt ge goda sol- och utsiktsförhållanden.

Naturmiljö

Mark och topografi

Nuläge

Planområdet består till stor del av ytor för parkering. I västra delen utgörs parkering i huvudsak av grusade ytor. Vegetation inom området utgörs av gräsytor, buskar och träd.

Gräsviksområdet är kuperat och utgörs av en övre och en nedre platå. Planområdet är beläget på den övre platån. Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +17 och +23 meter över havet i rikets höjdsystem (RH2000).

I planområdets södra del finns en mur på båda sidor om Minervavägen. I den västra delen av Grenadjären 63 och 64 finns en mur i granit. I anslutning till trappan som leder från Villa Oscar upp till Minervavägen finns också en mur i granit.

Planförslag och konsekvenser

De grusade ytorna inom planområdet föreslås bebyggas. Platsen mellan Villa Oscar och innovationsarenan föreslås planas ut och förses med markbeläggning av plattor. Utmed stråket mellan den nedre och övre delen av Gräsvik föreslås delvis trappor.

I den södra delen av Grenadjären 63 föreslås höjdskillnaderna tas upp genom gradängar som även möjliggör för sittplatser i västerläge.

Vid Gräviksområdets infart finns en mur på båda sidor om Minervavägen som markerar entrén till området. Murarna kommer att bevaras men för att möjliggöra en komplettering med gång- och cykelväg längs Minervavägen behöver öppningen mellan murarna breddas något genom att en mindre gräsremsa tas bort och hårdgörs.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av urberg med ytlager av morän för delar av området.

Det finns idag ett bergrum som sträcker sig in under planområdet. För att utreda möjligheterna till att bebygga marken ovanpå bergrummet har en laserscanning och utvändigt inmätning genomförts av bergrummet och en utredning tagits fram av WSP, PM Bergteknik, 2020-04-06. De bergtekniska slutsatserna baseras på empiriska metoder och numeriska analyser. Analysen av berggrundens förhållande för uppförande av en ny byggnad visar att det är nödvändigt med en begränsning av grundläggningsdjupet (nivå) för att försäkra sig om att spänningsfördelningen sker gynnsamt för stabiliteten i bergrummet och så att skjuv- eller genomstansningsbrott inte sker i berget vid bergrummet. Samtliga bergförhållanden är analyserade utan ytterligare förstärkning av bergrummet eftersom det finns begränsade möjligheter att installera förstärkning samt att bergrummet nu är i drift. Bergmassan har egenskaper som är typiska för massiva, kristallina bergarter, dvs bra bergförhållanden. Det innebär att spröda brott kommer att ske om spänningarna närmar sig brottsgränsen utan förvarning genom deformation i bergmassan som kan ge en indikation på kommande kollaps.

Utredningen redovisar följande rekommendationer:

- I Område A är det möjligt att bygga förutsatt att lägsta nivå för grundläggning är minst 4,0 m ovanför bergrummets tak.
- I Område B är det möjligt att bygga förutsatt att lägsta nivå för grundläggning är minst 6,0 m ovanför bergrummets tak.
- Inom Område C är det begränsade möjligheter att bygga och bör undvikas, då befintliga konstruktioner kan skadas och förlora avsedd funktion. I schakt nr 1 finns idag en nödutgång med spiraltrappa upp till markytan, som sannolikt behöver kunna användas om bergrummet ska fortsätta att ha samma funktion som idag. Vid schakt nr 2 visade de geotekniska borringarna att det troligen finns en betongplatta som kan bli skadad vid byggnation. Vad denna platta har för funktion är oklart. En förstärkning av plattan kan bli kostsam. Ytterligare analyser av området kring schakt nr 2 kan utföras om det visar sig vara nödvändigt att bygga inom område C.

- Vid utformning av grundläggningen för en framtida byggnad ovanför eller nära bergrummet, ska högsta tillåtna spänning hämtas ur Figur 15 i PM Bergteknik 2020-04-06.

- Värden på bärförmågan (tillåtet grundläggningstryck) är presenterade i Figur 15 i PM Bergteknik 2020-04-06 för olika bredder på fundamentet, $B = 1,0 - 3,0$ (4,0) m.

- För fundament ska bärförmåga på $q_a = 1$ MPa användas vid dimensionering.

- Det rekommenderas framtagande av en riskanalys inför kommande sprängningsarbeten.

För ytterligare beskrivning, se PM Bergteknik, WSP, 2020-04-06.

Plankartan reglerar lägsta nivå för grundläggning ovanför bergrummets tak för att säkerställa bergrummets funktion.

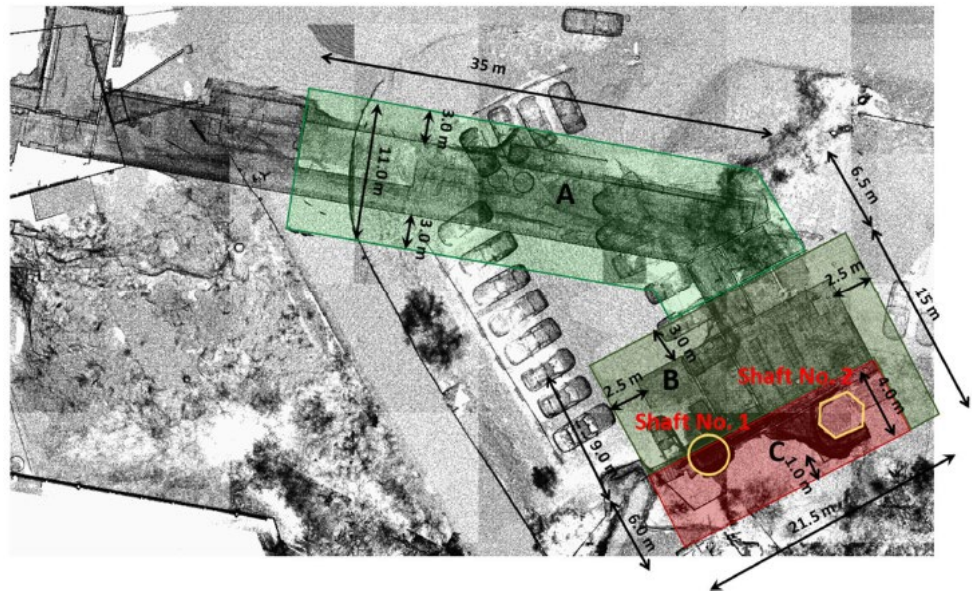


Bild 47. Grundläggningszoner ovanför bergrummet. Ljusgrön zon-område A, Mörkgrön zon-område B, Röd zon-område C.

Natur och rekreation

Nuläge

Inom planområdet finns idag ett antal större solitära träd framförallt ek, bok och lind. Övrig vegetation inom området utgörs av buskmark med en del bärande arter så som fläder och nypon samt gräsytor.

Området mellan högskolan och Minervavägen utgörs till stor del av grusade parkeringsytor där marken emellan är bevuxen med gräs och träd. Inom området, öster om Villa Oscar, står idag en större solitär lind och en ek.

I Länsstyrelsens webbGIS finns även en alm registrerad som skyddsvärd inom fastigheten Grenadjären 1. Almen är nertagen och kvar finns idag en stubbe.

Gällande detaljplan anger att lovplikt krävs för trädfällning för vissa delar av området.

Trappan som finns mellan Villa Oscar och vattnet i väster utgör en viktig länk mellan den övre och den nedre delen av Gräsvik.



Bild 48-49. Två solitära ekar inom Grenadjären 63 t.v. och trappan som leder mellan Villa Oscar och vattnet t.h.

Planförslag och konsekvenser

Den solitära linden samt eken öster om Villa Oscar kan behöva tas ner då träden ligger inom kvartersmark som föreslås bebyggas. Borttagandet av dessa träd föreslås kompenseras med ca 10 nya träd som avses planteras utmed Minervavägen. De nya träden är mindre men fler till antalet. Nyplantering av träd föreslås även ske i anslutning till gradängerna sydost om Villa Oscar. En variation av olika sorters träd och växter ska eftersträvas för att gynna den biologiska mångfalden inom området.

De stammar och grövre grenar som uppkommer i och med avverkning föreslås placeras i faunadepåer på solbelysta platser. På detta sätt kan en del av trädets naturvärde tillvaratas. En stam som placeras i faunadepå bör vara så lång och hel som möjligt. Borttagande av buskage i området bör vid nyplantering ersättas med arter som har samma kvaliteter ut naturvårdssynpunkt.

Utmed delar av Minervavägen föreslås trädplanteringar i en enkel allérad. Trädplantering i gaturummet ger inte bara grönska, vind- och solskydd utan binder också samman områdets övriga grönstruktur, vilket bidrar till den biologiska mångfalden. Trädgroparna kan även nyttjas för lokalt omhändertagande av dagvatten.

I gällande detaljplan finns en planbestämmelse om att lovplikt krävs för trädfällning. En översiktlig naturinventering har genomförts av kommunekolog under hösten 2020. Det träd som inom planområdet bedömts ha störst bevarandevärde är linden öster om Villa Oscar. På grund

av att trädet ligger inom område som föreslås bebyggas kan den dock komma att behöva tas ner. Trädfällningen kompenseras med nyplantering av ca 10 träd utmed Minervavägen, totalt ca 25 nya träd inklusive de som ligger strax norr och söder om planområdet. I Länsstyrelsens webbGIS finns ett skyddsvärt träd, en alm, registrerad inom området. Almen är dock nertagen och endast en stubbe återstår. Med anledning av att naturinventeringen inte visar på att området innehar andra höga naturvärden eller att fler träd är registrerade som skyddsvärda föreslås ingen planbestämmelse om lovplikt för trädfällning införas i den nya detaljplanen.

Högskolan och företagen på Gräsvik föreslås få en gemensam entréplats vid Villa Oscar. Platsen bör gestaltas med en tydlig entré från Minervavägen som övergår i ett torg och som ramas in av ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen länkar samman det övre och nedre området på Gräsvik. Platsen är viktig och utgör en central målpunkt i stråket från vattnet och upp för trappan till den övre delen av Gräsvik.



Bild 50. Vy över platsen mellan Villa Oscar och föreslagen ny bebyggelse. Illustration Karlskrona kommun.



Bild 51. Vy över föreslagna gradängar vid stråket mellan Minervavägen och Villa Oscar. Illustration Karlskrona kommun.

Entréer placeras med fördel ut mot stråket för att skapa liv och rörelse. Höjdskillnaden mot Minervavägen kan delvis tas upp genom trappor och platsens markbeläggning utgörs av en genomtänkt plattsättning. Vid korsningen med Minervavägen föreslås en annan markbeläggning som tydligt markerar platsen vid innovationsarenan och som även bidrar till sänkt hastighet på Minervavägen.

Trappan mellan Villa Oscar och vattnet utgör idag en tydlig baksida med ytor som inte nyttjas. Trappområdet behöver rustas upp med gedigna material och med en bättre struktur. Funktionell belysning och eventuell grönska bidrar till omsorg och bättre användning. För att betona stråket föreslås ny bebyggelse på området kring den övre delen, vid Villa Oscar, för att förstärka kopplingen mellan de båda delarna samt bidra till en bättre entré norrifrån.

Inom fastigheten Grenadjären 63 föreslås höjdskillnaden tas upp genom gradängar som möjliggör för sittplatser i västerläge. Detta område ligger ovanför befintligt bergtrum och delar av området bör enligt bergtrumsutredningen inte bebyggas.

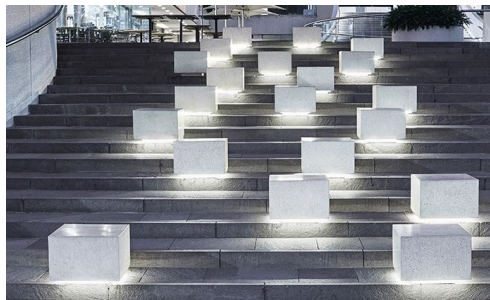


Bild 52-53. Referensexempel på gestaltning av trappan mellan den övre och nedre delen av Gräsvik samt förslag på belysta gradängar med sittmöjligheter inom Grenadjären 63.

Kulturmiljö

Kulturmiljövård och världsarv

Nuläge

Karlskrona upptogs 1998 på Unescos lista över världsarv. Världsarvet örlogsstaden Karlskrona består av en bevarad stadsplan, befästningar, örlogsvarv och örlogshamn, den militära och den civila staden samt anläggningar i omgivningen som har haft betydelse för örlogsbasens försörjning. Planområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövård och ligger utanför området för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona.

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. Inom planområdet har det tidigare funnits värmecentral, kolförråd, sjukhus, fordonsförråd, tvättcentral och ammunitionsförråd. Idag kvarstår bara Villa

Oscar, uppförd 1905, som tidigare användes som underofficersmäss. Framför Villa Oscar finns idag en trappa och en mur i granit.



Bild 54-55. T.v. Villa Oscar i början av 1900-talet då den användes som underofficersmäss. T.h. det tidigare sjukhuset på 1920-talet. Källa Blekinge museum.

Före den militära verksamheten var Gräsvik förvaringsplats för stadens latriner.

Planförslag och konsekvenser

Ny föreslagen bebyggelse inom planområdet ligger utanför området för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona. Enligt de kriterier som motiverar Karlskronas utnämning till världsarv bedöms inte den föreslagna bebyggelsen medföra någon skada på världsarvet.

Värdefull bebyggelse

Nuläge

Gräsvik utgörs av ett tidigare grenadjärregemente (I 7) med självständigt infanteriförband inom svenska armén. De kulturhistoriska byggnaderna på Gräsvik bidrar till området och stadens identitet som örlogsstad. I anslutning till planområdet finns flera byggnader som är skyddade i gällande detaljplan på grund av sina kulturmiljövärden. De mest framträdande kulturhistoriska byggnaderna är kansli- och kasernbyggnaderna. Dessa byggnader uppfördes från år 1902 till 1904. Gällande detaljplan anger även bestämmelser om att Oscarstrappan och Oscarsstenen ska bevaras.

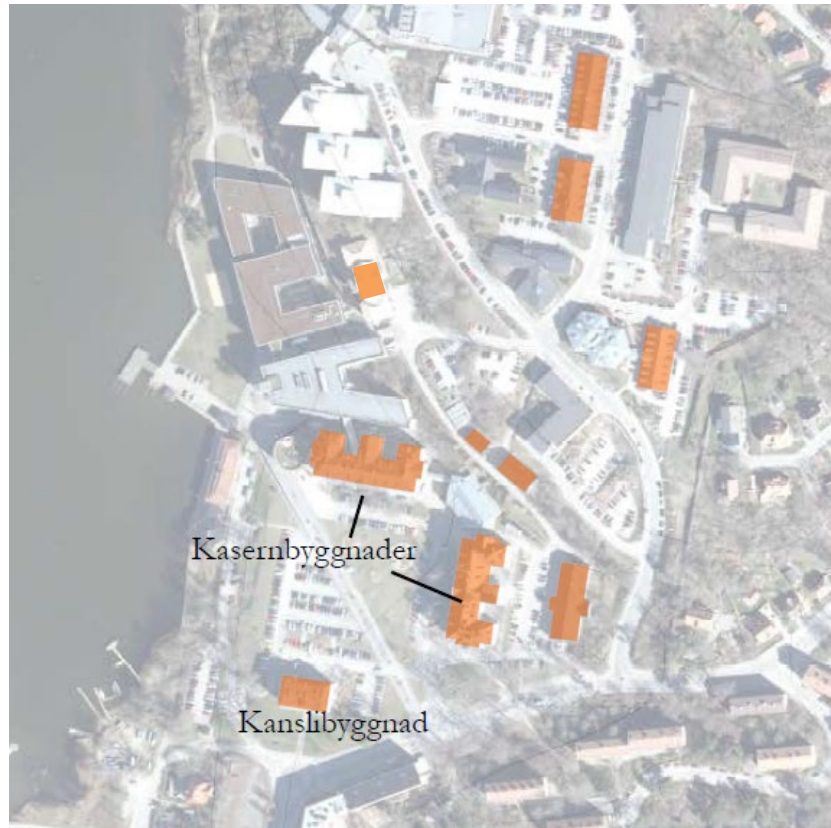


Bild 56. Kulturhistoriska byggnader inom Gräsvik.

Inom planområdet utgör Villa Oscar den äldsta byggnaden. Byggnaden är inte skyddad i gällande detaljplan. Villa Oscar har ett kulturhistoriskt värde, främst ett samhällshistoriskt värde genom sin ursprungliga funktion och koppling till platsen. Byggnaden har genomgått omfattande förändringar i form av tillbyggnader av nya byggnadskroppar mot norr och söder samt en stor verandaliknande tillbyggnad mot väst. Mot väst har även fasaden genomgått förändringar, bl.a. i form av fönsterbyten. Mot bakgrund av detta så görs bedömningen att byggnaden inte besitter så höga kulturhistoriska värden att den omfattas av förvanskningsförbudet enligt PBL 8 kap- 13 § eller ska förses med ett rivningsförbud.

Planförslag och konsekvenser

De kulturhistoriska byggnaderna inom Gräsvik som är försedda med skydd i detaljplan ligger utanför planområdet och bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Villa Oscar föreslås bevaras initialt. Vid en fortsatt förvaltning av byggnaden gäller de generella varsamhetskraven i PBL 8 kap. 17 §. Planen möjliggör dock en ny byggrätt inom fastigheten.

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

Idag är området till stora delar planerat för att angöras och röra sig med bil. Få miljöer är gestaltade för gående och cyklister. Utmed Minervavägen finns idag trottoar på delar av sträckan. Gång- och cykelväg finns utmed Valhallavägen sydost om planområdet.



Bild 57. Minervavägen inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Gående och cyklister ska prioriteras vid en utveckling av Gräsvik. Genom att minska bilens idag dominerande inslag inom Gräsvik ges möjlighet att utveckla intressanta miljöer för gående och cyklister. Entréer, gaturum och passager skapas med tyngdpunkt och prioritering för gående och cyklister. En separat gång- och cykelväg föreslås utmed Minervavägen.

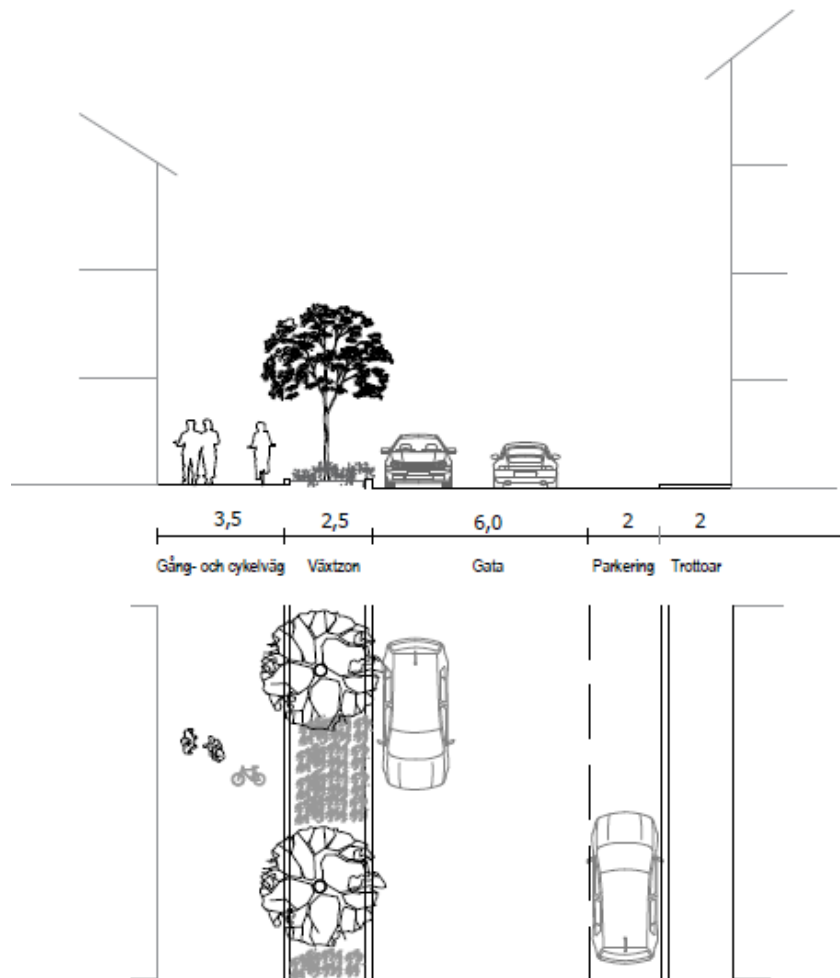


Bild 58. Förslag på utformning av Minervavägen med separat gång- och cykelväg, trädplantering och kantstensparkering. Längs hela gatan kommer det dock inte finnas utrymme för trädplantering pga. platsbrist.

Bil

Nuläge

Minervavägen utgör Gräsviks huvudgata som nås via Valhallavägen i öster. Områdets enda infart med bil sker från Valhallavägen. Idag trafikeras Valhallavägen av ca 5600 fordon/årsmedeldygn och Minervavägen av ca 1300 fordon/medelårscygn. Minervavägen har en gatubredd som generellt är överdimensionerad i sin utformning vilket bedöms möjliggöra omotiverat höga hastigheter i stadsdelen.

Planförslag och konsekvenser

Minervavägen föreslås få en tydligare utformning genom att gaturummet för bilister blir snävare och att en separat gång- och cykelväg anläggs. Trädplantering föreslås i en enkel allérad utmed delar av Minervavägen där det finns tillräckligt med plats. Befintlig gatuparkering ersätts med längsgående kantstensparkering för att undvika backrörelser ut på Minervavägen. Detta bidrar till ökad trafiksäkerhet och ökad stadsmässighet.



Bild 59. Förslag på utformning av Minervavägen med separat gång- och cykelväg, trädplantering, längsgående parkering och trottoar.

Vid korsningen med Minervavägen föreslås en annan markbeläggning som tydligt markerar platsen vid innovationsarenan och som även bidrar till sänkt hastighet på Minervavägen.

Vid Gräsviksområdets infart, i planområdets södra gräns, finns idag en mur på båda sidor om Minervavägen som markerar entrén till området. För att bevara muren utgår en del av planerad gångbana på en sträcka längs den östra sidan men planerad gc-väg kommer att finnas kvar på den västra sidan. För att möjliggöra föreslagen utformning av Minervavägen behöver en breddning av murens öppning genomföras.

Murarna kommer att bevaras men för att möjliggöra en komplettering med gång- och cykelväg längs Minervavägen behöver öppningen mellan murarna breddas något genom att en mindre gräsremsa tas bort och hårdgörs.

Varutransporter till Villa Oscar föreslås ske via gatan i planområdets västra gräns för att så långt som möjligt undvika konflikter med gående och cyklister som rör sig längs stråket från Minervavägen ner till högskolans byggnader.

Parkering

Nuläge

Bilar tar idag stor plats inom Gräsvik i form av stora ytor för markparkering. På Gräsvik finns idag sammanlagt ca 860 parkeringsplatser varav 540 parkeringsplatser finns på den övre delen av Gräsvik. Större samlade parkeringsytor finns i den norra delen. Parkeringssituationen i området är idag relativt ansträngd med hög beläggning på de flesta av områdets parkeringsplatser.

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

Planförslag och konsekvenser

För att möjliggöra en utveckling av området behöver delar av befintliga parkeringsytorna tas i anspråk för ny bebyggelse. Ett parkeringshus föreslås därför inom planområdet, vid Minervavägens början. Med denna lokalisering har parkeringshuset nära koppling både till högskoleområdet och verksamheterna på den övre delen av Gräsvik. Platsens nivåskillnader kan utnyttjas för att skapa infarter från olika marknivåer. Parkeringshusets placering i början av området bidrar dessutom till att söktrafiken inom området minskar. Parkeringshuset tillåts i 5 våningar och möjliggör för ca 270 parkeringsplatser.

På 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 ej dominera gaturummet. Utmed Minervavägen och på den övre delen av Gräsvik föreslås gatuparkering som långsgående kantstensparkering.

Karlskrona kommun har tagit fram riktlinjer för parkering för cykel och bil, antagen av kommunfullmäktige 2017. Karlskrona kommuns inställning är att endast så mycket bilparkering ska byggas som är nödvändig. Kommunen prioriterar alternativa lösningar och förespråkar så få bilparkeringar som möjligt till förmån för andra mer hållbara lösningar.

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 samt har komplettering gjorts med värden från Lunds 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 Karlskronas kommuns parkeringsnorm har utvärderats och bedöms vara rimliga i förhållande till liknande verksamheter enligt Karlskronas parkeringsnorm. Parkeringstalen anger rekommenderade antal parkeringar per 1000 m² bruttoarea för de olika verksamheterna. För vissa parkeringstal anges både rekommenderade min- och maxvärden. Där har medelvärdet använts för vidare beräkning av parkeringsbehovet i området. Trafik- och parkeringsutredningen visar även behovet för bostäder/studentbostäder vilket har utgått ur planen efter att utredningen togs fram. En revidering av utredningen utifrån detta kommer dock inte att göras.

| Verksamhet | Bil (antal p-platser per 1000 m ² BTA) | | |
|-----------------|---|-----------|---------------------|
| | Min P-tal | Max P-tal | Källa |
| 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 60. 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 åtgärder är bilpool (reduktion 20%) och mobility management (färdmedelspåverkande åtgärder, reduktion 5%). 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 10%.

Syftet är att med hjälp av olika reduktionsfaktorer, som exempelvis bilpool, 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 61. Olika scenarier, vilka reduktionsfaktorer de innehåller samt 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 62. Sammanräkning av de tre beräkningsstegen. Tabellen redovisar framtida parkeringsbehov utifrån olika scenarier. Tabell 7 ur trafik- och parkeringsutredningen för Gräsvik.

Bilagt trafik- och parkeringsutredningen finns en fördjupad parkeringsutredning för etapp 1. Syftet är att utreda vilka möjligheter det finns med en tidig etablering av ett parkeringshus i området, dess kapacitet i relation med utbyggnad av den första etappen samt efterföljande etapper.

| Verksamhet | Tillkommande BTA | P-norm | Antal nya P-platser |
|-----------------|------------------|----------|---------------------|
| Kontor | 3300 | 12,5 | 41 |
| Studentbostäder | 4100 | 3 | 12 |
| Högskola | 6100 | 7 | 43 |
| Summa | 13 500 | - | 96 |

Bild 63. Nyttillkomna bilparkeringsplatser för etapp 1. Tabell 16 ur trafik- och parkeringsutredningen för Gräsvik.

Enligt beräkningen genererar den nya bebyggelsen i första etappen 96 parkeringsplatser för bil. Det ska dock uppmärksammas att de planerade studentbostäderna har utgått ur planen sedan utredningen togs fram vilket innebär att beräkningen sannolikt är högt kalkylerad.

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. Karlskrona kommuns målsättning är att cykeln ska betraktas som det huvudsakliga färdmedlet vid bostadshus i zon A.

| 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 64. 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. Ett antal cykelparkeringar inom området föreslås också förses med väderskydd för att skapa förutsättningar för att fler cyklar till området.

Cykelparkeringar ska anordnas inom kvartersmark.

Framtida parkeringsbehov för cykel fördelat på respektive verksamhet i etapp 1 redovisas nedan. Totalt medför planförslaget ett behov av ca 535 cykelparkeringar.

| Verksamhet | Bef. parkering enl. p-norm | Tillkommande BTA | P-norm | Antal nya P-platser Etapp 1 |
|-----------------|----------------------------|------------------|--------|-----------------------------|
| Kontor | 750 | 3 300 | 20 | 66 |
| Högskola | 1802 | 6 100 | 50 | 305 |
| Bostäder | 0 | 0 | 30 | 0 |
| Studentbostäder | 380 | 4 100 | 40 | 164 |
| Publika lokaler | 0 | 0 | 30 | 0 |
| Summa | 2932 | 13 500 | | 535 |

Bild 65. Nyttillkomna cykelparkeringsplatser för etapp 1. Tabell 19 ur trafik- och parkeringsutredningen för Gräsvik.

Kollektivtrafik

Nuläge

Området har god tillgång till kollektivtrafik med busshållplats på Valhallavägen utanför högskolan ca 200 meter från planområdet. Valhallavägen trafikeras av stadsbuss med hög turtäthet. Bergåsa station ligger ca 600 meter från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse inom området bidrar till ett ökat underlag för kollektivtrafiken. Tillkommande bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen minskar även behovet av bil.

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

Planområdet ligger ca 3 km från Trossös kommersiella centrum med stort utbud av handel, restauranger, caféer mm. På Pantarholmen, ca 800 meter från planområdet, finns bl a dagligvarubutik, äldreboende, förskola och skola. Bergåsa centrum ligger ca 600 meter från planområdet och Blekingesjukhuset ca 700 meter från planområdet. Blekinge Tekniska Högskola ligger i direkt anslutning till planområdet och restaurang Villa Oscar ligger inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen skapar förutsättningar för service i området genom att området bland annat planläggs för centrumändamål (C), skola (S₁ - gymnasieskola, högskola, universitet och vuxenutbildning) och hotell (O₁). En förtätning av 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

Ny föreslagen bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Vatten- och avloppsledningar som idag går genom fastigheten Grenadjären 64, där parkeringshuset föreslås placeras, behöver omläggas.

Dagvatten

Nuläge

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Det allmänna dagvattenledningssystemet är utbyggt till planområdet. De flesta dagvattenledningar i området är privata. Dagvattnet avleds idag orenat till Danmarksfjärden. Danmarksfjärdens ekologiska status är måttlig och den

uppnår inte god kemisk status. Det finns lågpunkter inom området som riskerar att översvämmas vid skyfall.

Koncentrationen av föroreningsämnen från området samt föroreningsmängder har beräknats genom modellering i StormTac – se tabell nedan.

Planförslag och konsekvenser

En översiktlig dagvattenutredning för hela Gräsvik har tagits fram av Norconsult under år 2022. Ny bebyggelse kommer innebära fler hårdgjorda ytor. Efter exploatering enligt planförslaget kommer därför det dimensionerande flödet att öka. Behovet av fördröjning har beräknats till 86 m³.

Beräkningar i StormTac visar att mängden föroreningar i dagvattnet från planområdet kommer att öka jämfört med befintliga förhållanden. Detta innebär att rening krävs. En rening i växtbäddar med ett ytanspråk på totalt 614 m² reducerar föroreningsbelastningen till under den vid befintliga förhållanden. 614 m² motsvarar 3 % av områdets area (5 % av den reducerade arean).

Tabell 18. Beräknad föroreningskoncentration (µg/l) och föroreningsmängd (kg/år) (Stormtac, 2022) För Grenadjären 1 m.fl. Lilamarkerade celler visar att mängden föroreningar vid framtida förhållanden överstiger befintlig mängd.

| Ämne | Föroreningskoncentration (µg/l) | | | Föroreningsmängd (kg/år) | | |
|-------|---------------------------------|----------|-----------------------|--------------------------|----------|-----------------------|
| | Befintlig | Framtida | Framtida efter rening | Befintligt | Framtida | Framtida efter rening |
| P | 110 | 260 | 84 | 0.65 | 0.73 | 0.67 |
| N | 1700 | 1900 | 890 | 9.6 | 9.7 | 7.1 |
| Pb | 12 | 18 | 2.2 | 0.071 | 0.072 | 0.017 |
| Cu | 22 | 21 | 6.3 | 0.13 | 0.13 | 0.050 |
| Zn | 63 | 130 | 17 | 0.36 | 0.35 | 0.13 |
| Cd | 0.37 | 0.92 | 0.10 | 0.0021 | 0.0021 | 0.00081 |
| Cr | 8.0 | 4.6 | 2.1 | 0.046 | 0.046 | 0.017 |
| Ni | 7.3 | 8.1 | 1.3 | 0.042 | 0.044 | 0.011 |
| Hg | 0.043 | 0.047 | 0.019 | 0.00025 | 0.00029 | 0.00015 |
| SS | 60000 | 92000 | 13000 | 350 | 440 | 100 |
| Oil | 500 | 1400 | 380 | 2.9 | 2.9 | 3.0 |
| PAH16 | 1.3 | 0.55 | 0.063 | 0.0077 | 0.0076 | 0.00050 |
| BaP | 0.030 | 0.092 | 0.011 | 0.00017 | 0.00015 | 0.000085 |

Då höjdsättningen inom planområdet inte ännu är satt har nedsänkta växtbäddar översiktligt placerats invid parkeringar och vägar inom planområdet för att visa på behov av fördröjning och rening, och upphöjda växtbäddar har placerats invid takytor för att visa på behov av fördröjning.

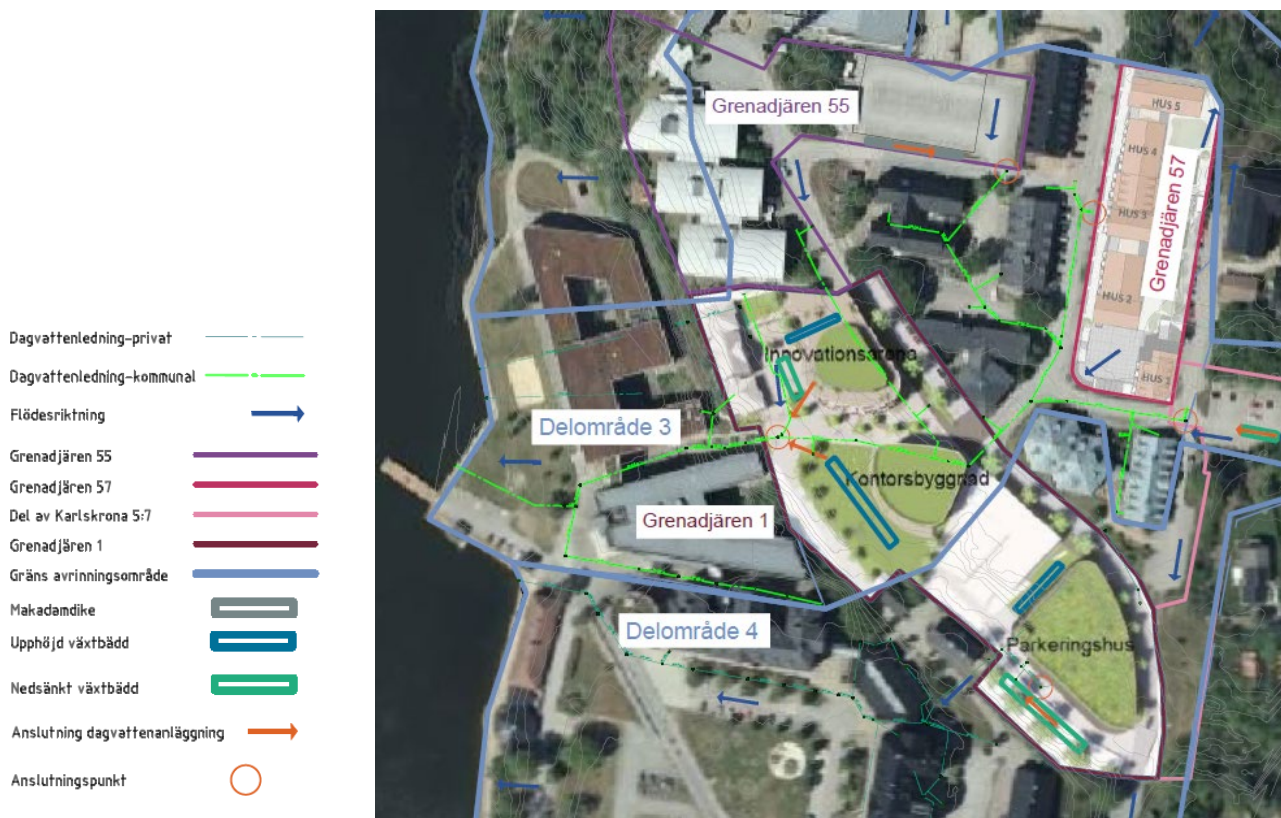


Bild 66. Föreslagen dagvattenlösning för området enligt dagvattenutredning av Norconsult, år 2022

Placering och utformning kommer att behöva ses över i kommande skeden när det finns mer detaljerade planer. Alternativa dagvattenanläggningar kan då visa sig vara ett bättre alternativ än de nu föreslagna växtbäddarna, exempelvis dagvattendamm. Om dagvattenanläggningar utförs bedöms inte exploateringen försvåra möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten Danmarksfjärden.

Parkeringshuset som planeras inom planområdet kommer att byggas i ett område där det i nuläget finns två befintliga lågpunkter som har kapacitet att magasinera omkring 200 m³ respektive 90 m³. Det är dock ett mycket litet avrinningsområde till dessa lågpunkter och det är troligt att de mängder som faktiskt fördröjs vid ett skyfall är betydligt mindre. Lågpunkterna försvinner till följd av planerad exploatering. En enklare analys i verktyget Scalgo-Live visar att detta riskerar att skapa olägenheter längre nedströms vid skyfall, vatten riskerar att bli ståendes mellan två av högskolans byggnader. En säker rinnväg vidare nedströms behöver ses över alternativt att säkerställa att skada inte uppstår där vatten blir ståendes. Det kan även vara aktuellt med avskärande åtgärd vid skolbyggnad för att säkerställa att vatten uppströms leds förbi skolbyggnad. Se utklipp från analys i Scalgo-Live i bilden nedan. På plankartan finns en planbestämmelse (a₂) om ändrad lovplikt, att bygglov inte får ges för parkeringshus, kontor eller centrum förrän skyddsåtgärd för skyfall för fastigheten Grenadjären 62 har utförts. Därmed säkerställs frågan i kommande bygglovsprocess.



Bild 67. Analys av avrinningsvägar och områden där vatten blir stående vid ett framtida 100-årsregn (55 mm). Skolbyggnad markerad med S och befintliga lågpunkter som ska bebyggas med ett P-hus markerat med P. Kritisk plats där situation riskerar att försämrats är markerad med Ö.

För att säkra att dagvattnet tas omhand och renas från allmän plats, gata, finns planbestämmelsen *dagvatten* – marken är avsedd för dagvattenfördröjning. Dagvattenfördröjning kan anläggas längs Minervavägens övre del tillsammans med planerad trädplantering, exempelvis som regnbäddar. Strax sydost om planområdet finns ett låglänt naturområde direkt öster om Minervavägen som regleras som allmän plats, NATUR i gällande detaljplan, se bild nedan. Inom detta område finns en möjlig yta för ytterligare fördröjning och rening av dagvattnet från gatumarken, exempelvis i form av en dagvattendamm.

För att säkra att dagvattnet tas omhand och renas från kvartersmark finns en planbestämmelse (*b₃*) att dagvatten ska omhändertas och renas innan avledning till recipient.

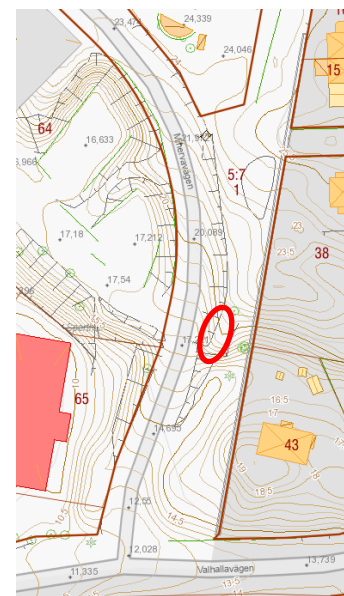


Bild 68. Bilden visar naturområdet öster om Minervavägen där möjlig yta för dagvattenhantering finns.

El, tele, optik och uppvärmning

Nuläge

Planområdet är försörjt med el, tele, fiber, fjärrvärme och fjärrkyla. Inom planområdet svarar Affärsverken Karlskrona AB för elnät, optisk fiber, fjärrvärme och fjärrkyla. Inom planområdet finns en fjärrkylanläggning. Bergrummet används som transformatorrum av Affärsverken.

I gällande plan finns ett antal områden upplätta med ledningsrätt för kablar för el, tele, optik och uppvärmning.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt eldistributionsnät och till Affärsverkens nät för fjärrvärme och fjärrkyla. Fjärrkylanläggningen kommer att ligga kvar i befintligt läge. På plankartan säkras den genom planbestämmelsen E – teknisk anläggning.

För fjärrkylanläggningen har en bullerutredning tagits fram av WSP Akustik se sidan 50.

Planket som idag omger fjärrkylanläggningen föreslås omgestaltas i samband med en utveckling av området.

Befintliga ledningsområden föreslås i huvudsak kvarstå vad gäller el, tele, optik och uppvärmning. Inom Grenadjären 63 kan ledningar behöva omlokaliseras.

Planområdet kan anslutas till befintligt fibernät. Enligt 8 kap. 4 § punkt 10 PBL ska ett byggnadsverk ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bredbandsanslutning. Detta finns preciserat i 3 kap. 20a § plan- och byggförordningen (PBF) hur egenskapskrav ska användas. Vidare har Boverket också tagit fram nya allmänna råd (2017:1) om bredbandsanslutning. Det anges också i 3 kap. 20a § PBF att:

En byggnad som innehåller bostäder eller arbetslokaler ska vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att lägenheterna lätt kan anslutas till ett höghastighetsnät för elektronisk kommunikation. Ett flerbostadshus ska vara utrustat med en accesspunkt i eller utanför byggnaden.

Detta säkerställs i kommande bygglovsprocess.

Avfall

Föreslagen bebyggelse inom området kommer att medföra att avfall uppkommer. Hanteringen av avfallet ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Affärsverken. Miljörum bör samordnas och ligga i markplan. Ytan för miljörum bör dimensioneras för full sortering, både hämtning av vanliga hushållsfraktioner,

förpackningar och trycksaker. Närmsta återvinningsstation ligger på Västra Mark.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. I Översiktsplan 2030 har Karlskrona kommun tagit ställning till hur barnperspektivet ska tas tillvara i plansammanhang. I översiktsplanen anges bland annat att utbyggnad av trygga och säkra gång- och cykelvägar samt en förbättrad kollektivtrafik är positivt ur ett barnperspektiv. 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.

Genom att befintliga parkeringsytor inom området bebyggs skapas en trevligare, tryggare och mer upplyst miljö i området.

Jämställdhet och mångfald

Planområdet föreslås utvecklas med undervisningslokaler, verksamheter, kontor och parkering vilket bidrar till en levande miljö främst under dagtid. 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. Ur ett jämlikhets- och jämställdhetsperspektiv är det av vikt att tillgängligheten till olika målpunkter är god som arbete, hämta och lämna på förskola, skola, handla, möjlighet till aktiviteter m.m. Stadsplaneringen ska främja god tillgänglighet för alla. Oavsett om man har bil eller inte ska alla ha goda förutsättningar för att ta sig till och från olika målpunkter. I planen möjliggörs för varierade funktioner, såsom skola, kontor, hotell och centrum. Närhet mellan olika funktioner, såsom bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha samma förutsättningar för att få ihop ett fungerande vardagsliv. Likaså är planerad gång – och cykelbana längs med Minervavägen viktig ur ett jämlikhets- och jämställdhetsperspektiv. Ca 200 meter från planområdet finns dessutom en busshållplats med god turtäthet.

Tillgänglighet och trygghet

De flesta verksamheter inom Gräsvik bedrivs idag i huvudsak under kontorstid. Det medför att området är glesbefolkat under kvälls- och nattetid. Byggnaderna som tillhör högskolan är idag sammankopplade och utformade för att man ska röra sig invändigt, vilket innebär att utemiljöerna blir både öde och underordnade. Trappan mellan Villa Oscar och vattnet utgör idag en tydlig baksida med ytor som inte nyttjas.

Detaljplanen skapar förutsättningar för kontor, utbildningslokaler och parkering vilket kommer att öka antalet människor som uppehåller sig inom området under fler tider på dygnet än idag. För att skapa trygga och trivsamma miljöer inom planområdet bör särskild vikt läggas vid

utformning av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir attraktiva, tillgängliga och trygga. För ny föreslagen bebyggelse är det viktigt att entréer placeras mot gatan för att skapa liv och rörelse i gaturummet. Den föreslagna platsen utmed Minervavägen och stråket ner till den nedre delen av Gräsvik utgör en viktig mötesplats för att förbinda det övre och nedre området. Ett rikt socialt liv under större delen av dygnet skapar trygghet och säkerhet och verkar även brottsförebyggande.

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 sjöövningsområde. Planen bedöms inte påverka riksintressena.

Kommunöverskridande frågor

Detaljplanen berör inga kommunöverskridande frågor.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Nuläge

Planområdet ligger vid Minervavägen som trafikeras av ca 1300 fordon/medelårsdygn och med 3 % tung trafik (mätning från maj 2023). Bullret från Valhallavägen når inte planområdet så att det påverkar bullernivåerna. Enligt kommunens översiktliga bullerberäkning som utförts för stadsbygden år 2014 ligger den ekvivalenta ljudnivån inom planområdet inte över 55 dBA varken för nuläge eller för prognosåret 2030.

För ljudnivåer från trafik och andra yttre ljudkällor i olika typer av verksamhetslokaler gäller Svensk Standard SS 25268:2007+T1:2017, Byggakustik – Ljudklassning av utrymmen i byggnader. Standarden redogör för dimensionerande ljudnivå från trafik och andra yttre ljudkällor i olika typer av verksamhetslokaler. De hårdast ställda kraven gäller gästrum inom hotell samt utrymmen för större presentationer (> 20 personer) inom kontor, t ex större konferensrum. För dessa utrymmen är kraven enligt ljudklass C:

- 30 dBA ekvivalent
- 45 dBA maximal ljudnivå

Ljudklass C är avsedd att ge ljudförhållanden som motsvarar minimikraven i Boverkets föreskrifter, BBR (Boverkets Byggregler).

Planförslag och konsekvenser

En bullerberäkning har tagits fram med hjälp av bullerberäkningsprogrammet Trivector enligt Naturvårdsverkets modell. Bullerberäkningen har genomförts vid platsen för den blivande innovationsarenan. Beräkningar har utförts på 4 olika höjder vid fasad. Nedan redovisas beräknade ljudnivåer. Beräkningen är utförd enligt nedan redovisat underlag.

Underlag för beräkning:

- ÅDT 2665 (år 2040) Minervavägen
- Andel tunga fordon ÅDT 6 %
- 8,5 meter till vägmitt
- 30 km/h
- Mottagarens höjd över marken, 2 meter
- Hård mark
- Frifältsvärde (vilket innebär att ingen korrektion för fasadreflexer behöver beräknas)

Framtid 2040
Ekvivalent ljudnivå dB(A)



Bild 69. Ekvivalent ljudnivå dB(A) vid fasad redovisat per våningsplan för år 2040.

Framtid 2040
Maximal ljudnivå dB(A)



Bild 70. Maximal ljudnivå dB(A) redovisat per våningsplan för år 2040

De planerade byggnadernas fasader behöver klara att dämpa ljudet från trafiken med 35 dB(A) för att klara att innehålla de hårdast ställda kraven, vilket bedöms vara möjligt att uppnå. En akustiker kan behöva vara involverad i dimensioneringen av fasader för att säkerställa att kraven på ljudnivå inomhus från trafiken uppfylls.

Planförslaget kan komma att medföra en något ökad biltrafik i området då flera av de befintliga parkeringsytorna föreslås att bebyggas. Ett parkeringshus föreslås därför tillskapas i början av Minervavägen. Parkeringshusets placering i början av området bidrar till att söktrafiken inom området minskar. Med en lokalisering i början av Minervavägen har parkeringshuset dessutom nära koppling både till högskoleområdet och verksamheterna på den övre delen av Gräsvik.

Industri- och verksamhetsbuller

Nuläge

I planområdets västra del finns idag en fjärrkylanläggning som alstrar buller vilket påverkar delar av planområdet. Boverkets riktvärden i tabellen i bild 76, på nästa sida, kan även användas vid planläggning av skolor, förskolor och vårdlokaler, dock bör de tillämpas för de tidpunkter då lokalerna används.

Buller från verksamheten omfattas av följande riktvärden:

Tabell 1. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

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

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

Bild 71. Riktvärden enligt Boverkets allmänna råd som bör gälla vid planläggning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller.

För verksamhetslokaler finns inga riktvärden för ljudnivå vid fasad. Däremot gäller Folkhälsomyndighetens riktvärden för lokaler för undervisning, vård eller annat omhändertagande.

Tabell 1. Buller

| | | |
|---------------------------------|---------------|-------|
| Maximalt ljud | L_{AFmax}^1 | 45 dB |
| Ekvivalent ljud | $L_{Aeq,T}^2$ | 30 dB |
| Ljud med hörbara tonkomponenter | $L_{Aeq,T}^2$ | 25 dB |
| Ljud från musikanläggningar | $L_{Aeq,T}^2$ | 25 dB |

¹ Den högsta A-vägda ljudnivån.

² Den A-vägda ekvivalenta ljudnivån under en viss tidsperiod (T).

Bild 72. Riktvärden för buller som bör tillämpas vid bedömningen av om olägenheter för människors hälsa föreligger. Ur Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, FoHMF5 2014:13.

Tabell 2. Lågfrekvent buller

| Tersband [Hz] | Ljudtrycksnivå, L_{eq} [dB] |
|---------------|-------------------------------|
| 31,5 | 56 |
| 40 | 49 |
| 50 | 43 |
| 63 | 42 |
| 80 | 40 |
| 100 | 38 |
| 125 | 36 |
| 160 | 34 |
| 200 | 32 |

Bild 73. Riktvärden för lågfrekvent buller som bör tillämpas vid bedömningen av om olägenhet för människors hälsa föreligger. Ur Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus, FoHMFS 2014:13.

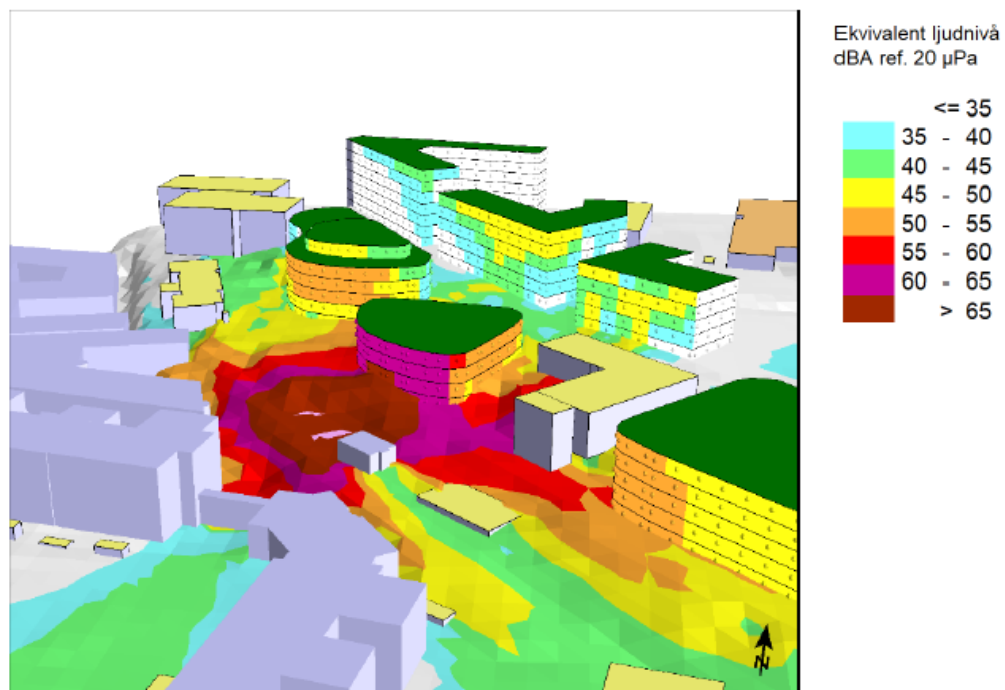
Folkhälsomyndighetens riktvärden för maximalt och ekvivalent ljud överensstämmer med ljudkraven i Svensk Standard SS 25268:2007+T1:2017, Byggakustik – Ljudklassning av utrymmen i byggnader (se ovan under rubriken Trafikbuller).

De ekvivalenta bullernivåerna idag inom planområdet, orsakade av fjärrkylanläggningen, varierar mellan 40 och >65 dBA.

Planförslag och konsekvenser

En bullerutredning av fjärrkylanläggningen på Gräsvik har tagits fram av WSP akustik under 2019-2023. Syftet med utredningen är att studera vilken typ av byggnader som kan godkännas inom planområdet i förhållande till relevanta riktlinjer och bullerregler. Bullerberäkningar baseras på ljudeffektnivåer beräknade utifrån direktfältsmätningar utförda i oktober 2019 samt på katalogdata för en kylmedelkylare på fastigheten Grenadjären 64. Trafikbuller ingår inte i utredningen.

De beräknade ekvivalenta bullernivåerna vid fasaderna på planerade nya byggnader inom planområdet varierar beroende på avstånd till fjärrkylanläggningen och vilket väderstreck fasaden vänder sig mot. Vid de fasader som vetter mot anläggningen har höga bullernivåer beräknats, mellan 45 och 65 dBA. Vid den närmaste fasaden beräknas den ekvivalenta ljudnivån överskrida 65 dBA på de lägre våningsplanen. Boverkets riktlinjer för zon A klaras endast i planområdets sydöstra del, där ett parkeringshus planeras samt vid vissa fasader som vetter från fjärrkylanläggningen.



Figur 9 - 3D vy av bullerspridning enligt beräkningsresultat presenterat i bilaga 2

Bild 74. Ekvivalenta bullernivåer vid framtida byggnader inom och in närheten av planområdet, under förutsättning att planerade byggnader uppförs inom planområdet.

Vad gäller lågfrekvent buller inomhus visar utredningen att nivåerna vid närmaste fasad överskrider Folkhälsomyndighetens riktvärden vid alla frekvenser, och att det alltså är viktigt att byggnadernas fasader dimensioneras för att uppnå tillräcklig bullerdämpning. Enligt WSP bör det vara möjligt att uppfylla kraven, men en akustiker behöver vara involverad i dimensioneringen av fasader för att tillse att krav på ljudnivå inomhus från yttre ljudkällor uppfylls.

Tabell 7. Utvärdering av lågfrekvent ljudnivå vid fasad närmast kylanläggningen

| Tersband (Hz) | 31,5 | 40 | 50 | 63 | 80 | 100 | 125 | 180 | 200 |
|---|------|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|
| Riktvärde FohMFS 2014:13 | 56 | 49 | 43 | 42 | 40 | 38 | 36 | 34 | 32 |
| Beräknad ljudnivå vid fasad närmast kylanläggning (dB) | 60 | 65 | 75 | 69 | 68 | 68 | 63 | 61 | 60 |
| Ljuddämpning som krävs för att uppfylla FohMFS 2014:13 (dB) | 4 | 16 | 32 | 27 | 28 | 30 | 27 | 27 | 28 |

Enligt bullerutredningen visar resultatet att det inte är lämpligt att bygga bostäder inom planområdet. Den planerade användningen i samrådsförslaget var Kontor, Centrum, Skola, Parkering, Hotell och Vård och bedömdes uppfylla relevanta riktvärden och regler. Vid val av vilken typ av lokaler Innovationsarenan och kontorsbyggnaden ska innehålla behöver hänsyn tas till bullersituationen, eftersom även vissa vårdlokaler och utbildningslokaler kan omfattas av krav på utomhusbuller. Med nuvarande bullersituation inom delar av planområdet bedöms dock

vårdlokaler endast vara lämpliga för tillfälliga korta vårdbesök såsom vårdcentral, och alltså inte verksamheter där patienter vårdas eller är föremål för observation under boendeliknande förhållanden, i synnerhet nattetid, eller vårdinrättningar som vänder sig till patientgrupper i särskilt behov av en god ljudmiljö.

I denna granskningshandling har därför detaljplanen justerats så att endast vård medges i den omfattning som bedöms rymmas inom användningen Centrumändamål i form av lättare former av vård och hälsovård, dvs. öppenvård som till exempel vårdcentral, ungdomsmottagning, sjukgymnastik, vaccinationsklinik eller personalthälsovård. Det kan även vara lokaler för fotvård, hudvård, massage eller tandvård. För alla byggnader gäller dock att fasader behöver dimensioneras med en tillräcklig ljuddämpning för att klara krav på ljudnivå inomhus.

Med anledning av resultatet av bullerutredningen har även användningen skoländamål - S specificerats till att bara reglera skolverksamhet i form av gymnasieskola, högskola, universitet och vuxenutbildning eftersom bullerkraven för utemiljön för förskola och grundskola inte kan uppfyllas inom planområdet.

Det är också studerat hur buller från detaljplanens område påverkar området norr om Minervavägen då det finns planer för bostäder där (som alltså ligger utanför planområdet för Grenadjären 1 m.fl.). De planerade byggnaderna inom planområdet Grenadjären 1 m.fl. beräknas ha en avskärmande effekt på ljudet från fjärrkylanläggningen. I scenariot där alla byggnader från illustrationsplanen ingår beräknas att bostadsbyggnader norr om Minervavägen kan uppföras i enlighet med zon B, vilket innebär att byggnaderna ska ha tillgång till ljuddämpad sida och att de ska bulleranpassas. Riktvärdena för uteplats klaras på den sidan av byggnaderna som vetter från fjärrkylanläggningen. I beräkningsscenarioet där endast bostadsbyggnaderna norr om Minervavägen ingår, alltså utan skärmningen från nya byggnaderna i planområdet, kan man inte uppföra bostadsbyggnader i enlighet med Boverkets vägledning för industribuller, Rapport 2020:8, eftersom den ekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till över 50 dBA nattetid.

Enligt bullerutredningen har ett förslag till bullerdämpande åtgärd tagits fram för fjärrkylanläggningen. Anläggningens framtid är dock osäker och åtgärderna kostsamma, därför är det inte i skrivandets stund möjligt att ta ett beslut om bullerdämpande åtgärder. För att tillse en god ljudnivå i området bör bullerdämpande åtgärder vidtas för anläggningen. Buller bör tas i beaktande i framtida planering av fjärrkyla, men det ligger utanför det nu aktuella detaljplanarbetet.

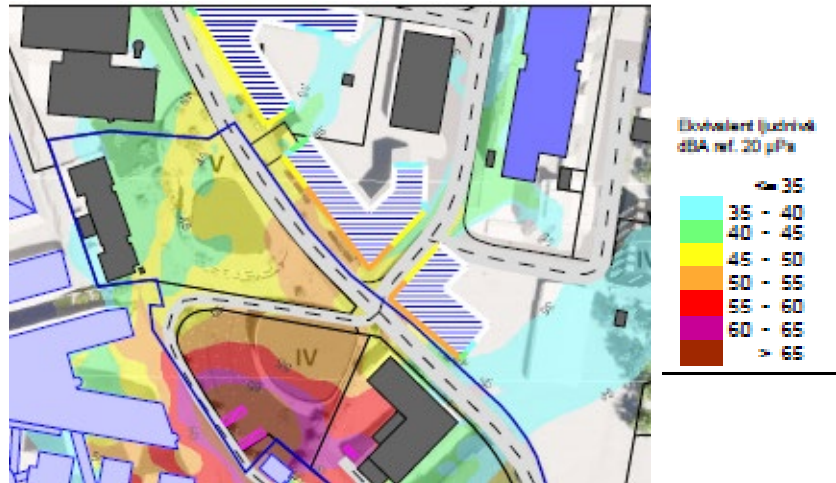


Bild 75. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på framtida byggnader utanför planområdet om nya byggnader inte uppförs inom planområdet.

Föroreningar i mark

Nuläge

På Gräsvik har 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 bl a funnits värmecentral med kolförråd, sjukhus och ammunitionsförråd. I närheten av planområdet har funnits en gevärssmedja, förråd för handeldvapen och tvättbytescentral. I länsstyrelsens EBH-databas finns ett objekt (grafisk industri) listat inom riskklass 4 (låg risk) strax utanför detaljplaneområdet. Inom planområdet finns idag kontor, restaurang, vägar, parkeringsytor, en fjärrkylanläggning, ett bergtrum samt mindre grönytor.



Bild 76. Ungefärlig lokalisering av gamla byggnader och dess användning.

I Gräsviksområdet har en miljöteknisk markundersökning genomförts av WSP år 2021-22. Utredningsområdet framgår av bild 76 nedan. En separat utredning inom detaljplanområdet har också skett vid ett tidigare tillfälle.

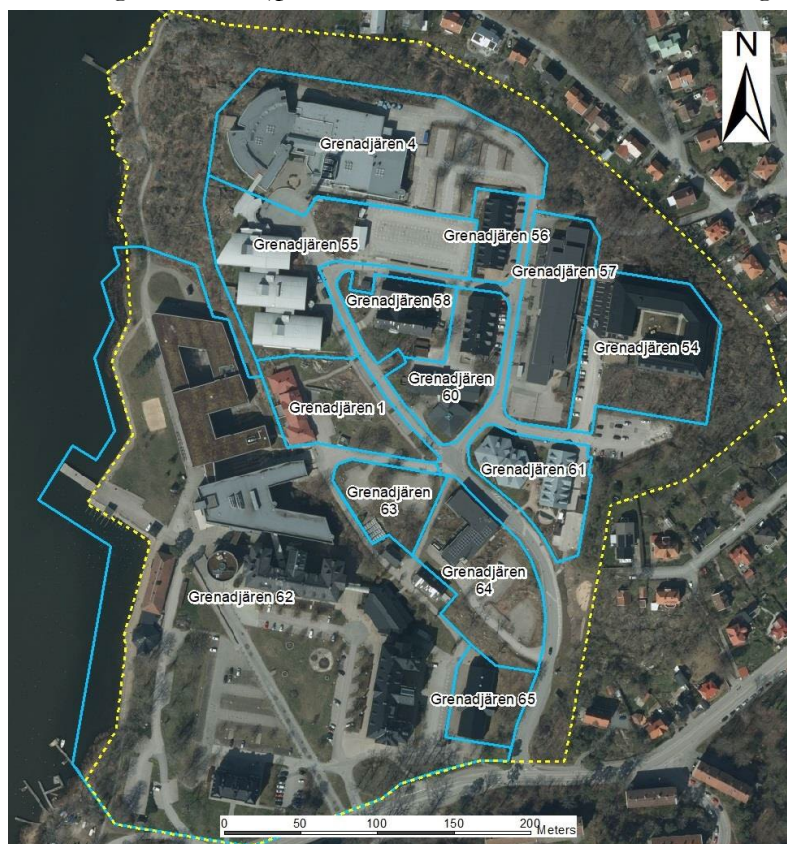


Bild 77. Området för den miljötekniska markundersökningen av Gräsviksområdet är markerat med gul streckad linje.

Inom Gräsviksområdet har 71 jordprover tagits i totalt 62 provpunkter. Inom det aktuella planområdet har prover tagits i elva punkter (se bild 77 nedan). Provtagning skedde med hjälp av grävmaskin. Provtagningen genomfördes enligt WSP generellt som samlingsprov från varje halvmeter jord, men anpassades utifrån fältobservationer.



Bild 78. Provpunkternas placering i planområdet.

Fyllnadsmassor påträffades i alla provpunkter inom detaljplaneområdet. Mäktigheten varierar mellan 0,4 och 1,9 meter. Fyllnadsmassorna består av bl a grus, sten, sand och mull. I vissa provpunkter noterades sprängsten, i vissa noterades tegel, skrot, läder, betong, kolbitar och svarta massor. Naturlig mark under fyllnadsmassorna består av berg.

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.

Inom planområdet har markföroreningar av koppar, bly, PAH-H, PAH-M, aromater >C10-C16 och PCB uppmätts i halter över KM och MKM. Maximal uppmätt halt av bly är 190 mg/kg TS, att jämföra med KM som är 50 mg/kg TS. Maximal halt av PAH-H är 14 mg/kg TS (KM 1 mg/kg TS).

Provtagning av grundvatten har genomförts i fyra grundvattenrör inom Gräsviksområdet. 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, SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten och SPI:s 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

Inom detaljplaneområdet föreslås kontor, skola, centrum, parkering, och hotell. I Gräsviksområdet kommer också bostäder att förekomma på ett flertal platser. Planområdet är en del av Gräsviksområdet och Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) ska därför vara utgångspunkten, när behovet av åtgärder för att minska riskerna för människors hälsa och miljön p.g.a. föroreningar bedöms.

WSP har gjort bedömningen att det inte går att utesluta risker för människors hälsa eller miljön eftersom föroreningshalter över KM uppmätts inom detaljplaneområdet.

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 status (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 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 78 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 79. Platsspecifika riktvärden.

Eftersom överskridanden av de platsspecifika riktvärdena förekommer inom planområdet har en förenklad åtgärdsutredning genomförts. Föroreningsituationen inom detaljplaneområdet har använts som utgångspunkt. Utredningen omfattar ett saneringsalternativ som innebär urschaktning av 56 % av fyllnadsmassorna ner till berget. Kostnaden för arbetena, inklusive återfyllnad med externa massor beräknas uppgå till 9,7 miljoner kronor.

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. Inom ramen för anmälningsärendet kommer saneringsmetod att bestämmas med beaktande av att förekommande föroreningar inom planområdet inte utgörs av punktföroreningar.

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

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

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 bostad 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 SGU:s jordartskarta består marken av urberg med ytlager av morän för delar av området. Ett bergrum finns som sträcker sig in under planområdet. En analys av bergrummets stabilitet togs fram 2017 av WSP. Bergrummets exakta utbredning var då inte säkerställd, varför en fördjupad utredning rekommenderades.

Planförslag och konsekvenser

För att utreda möjligheterna till att bebygga marken ovanpå bergrummet har en utredning tagits fram av WSP, PM Bergteknik, 2020-04-06. Analysen av berggrundens förhållande för uppförande av en ny byggnad visar att det är nödvändigt med en begränsning av grundläggningsdjupet (nivå) för att försäkra sig om att spänningsfördelningen sker gynnsamt för stabiliteten i bergrummet och så att skjuv- eller genomstansningsbrott inte sker i berget vid bergrummet.

Exploatören ansvarar för att erforderliga geotekniska undersökningar genomförs.

Risk för högt vattenstånd

Nuläge

Marknivåerna inom planområdet ligger mellan +17 och +26 meter över havet i rikets höjdsystem (RH2000) och därmed över länsstyrelsens lägsta rekommenderade grundläggningsnivå som är +3,0 meter över havet (RH2000). Risk för stigande havsnivåer bedöms inte föreligga i området. Enligt skyfallskarteringen från 2017 finns viss risk för översvämning vid 100-årsregn för området som idag utgörs av parkering, belägen i början av Minervavägen.

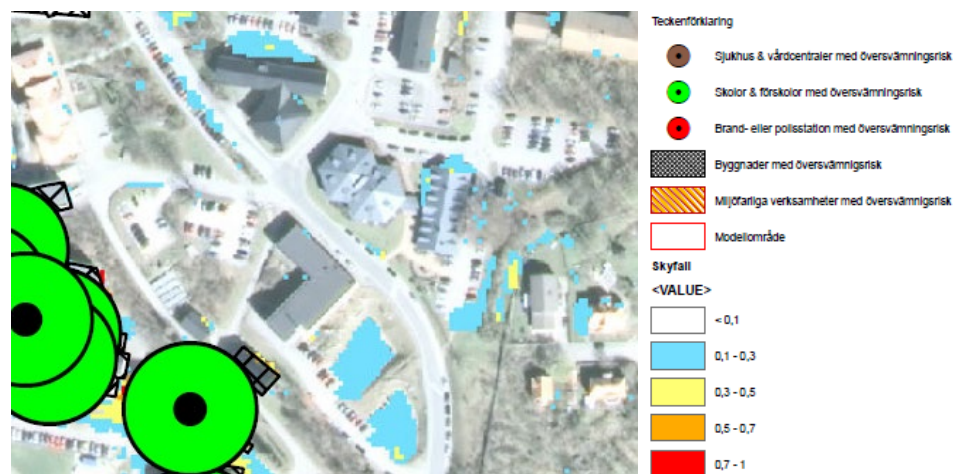


Bild 80. Utdrag ur Skyfallskartering från 2017.

Planförslag och konsekvenser

En utveckling av områdets södra del behöver ta hänsyn till ökad nederbörd. Höjdsättning av parkeringshus kommer att ses över i samband med byggnation av området. Risk för översvämning vid stigande havsvattennivåer bedöms inte föreligga inom området då området är högt beläget.

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 i närheten av Valhallavägen som trafikeras av ca 4 000 fordon per årsmedeldygn.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet påverkas av luftföroreningar från närliggande vägar. Det bedöms dock inte finnas någon risk för att någon miljö kvalitetsnorm för luft överskrids med tanke på de förhållandevis låga trafikmängderna på vägarna.

Vattenkvalitet

Nuläge

Danmarksfjärden omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen på ytvattenförekomsten är idag måttlig på grund av problem med övergödning och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen god ekologisk status till år 2021 har bedömts som omöjlig. En tidsfrist har beslutats till år 2027 för att uppnå denna status.

Miljö kvalitetsnormen 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 innehålls.

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

God bebyggd miljö

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

De nationella miljö målen som berörs av detaljplanen för Grenadjären 1 m.fl. är följande: *God bebyggd miljö*, *Gifrfri miljö*, *Begränsad klimatpåverkan*, *Hav i balans* samt *levande kust och skärgård*.

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

En sanering av förorenad mark främjar miljö målen *Gifrfri miljö* och *Hav i balans* samt *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 i utbyggt i området med möjlighet att koppla på nu aktuellt planområde. 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 förbättras i naturen.

Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget innebär att en del träd kommer att behöva tas ner. Som kompensationsåtgärd föreslås ca 25 träd att planteras längs Minervavägens huvudstråk där ca 10 träd ligger inom planområdet. En variation av träden som planeras inom området föreslås för att skapa en mångfald. En variation i växtmaterialet är att föredra med t ex blommande träd och buskar.

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 2019-07-11.

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:

- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa eller miljön.
- Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas.
- Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas negativt.
- Planförslaget tar stor hänsyn till befintliga naturvärden.
- Riksintressen bedöms inte påverkas negativt.

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:

- *Riksintresse för totalförsvaret*

Planområdet ligger inom område som utgör riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken, gällande influensområde för väderradar, influensområde för luftrum/MSA-område, stoppområde för höga objekt samt sjöövningssområde. Länsstyrelsen erinrar om att Försvarsmakten ska höra i samrådsskedet. Berörda flygplatser och Luftfartsverket ska alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering.

- *Förorenade områden*

Vid den yttre gränsen av planområdets östra avgränsning har länsstyrelsen identifierat ett potentiellt förorenat objekt, Kaserntryckeriet. Verksamheten var aktiv mellan åren 1986 till 1995. Objektet bedöms tillhöra riskklass 4, vilket innebär liten risk, då föroreningsnivån och skyddsvärdet bedöms vara låga. Länsstyrelsen upplyser även om att det inom planområdet och dess närliggande område kan finnas förorenade fyllnadsmassor. Kommunen planerar att genomföra en miljöteknisk markundersökning för att utreda eventuella föroreningar inom planområdet. Om det förekommer föroreningar uppmanas kommunen att ta fram mätbara åtgärdsåtgärder för planområdet.

- *Geotekniska förhållanden*

Länsstyrelsen anser att det inte finns tillräckligt geotekniskt underlag för att kunna bedöma om marken är lämplig för ny bebyggelse ovan mark. Geotekniska undersökningar bör utföras för att utreda de geotekniska förhållandena inom planområdet, särskilt med avseende på berggrummet.

- *Dagvatten*

Enligt SMHI:s nya analyser under hösten 2014 beräknas korttidsnederbördens intensitet öka med upp emot 50 procent fram till år 2100. Länsstyrelsen anser därför att det är viktigt att dagvattensystemet i området tar hänsyn till framtida ökad nederbördsintensitet, såväl avseende fysisk dimensionering som kapacitet för eventuellt reningsbehov. För nederbörds mängder som inte kan omhändertas av dagvattensystemet behöver tillfälliga magasineringsytor och avrinningsvägar planeras. Kommunen behöver i detaljplanen 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.

- *Buller*

Länsstyrelsen anser att en bullerutredning behöver genomföras då planområdet påverkas av buller från Valhallavägen. Vid bedömning av bullernivåer ska hänsyn till prognostiserade trafikflöden för minst 20 års framtid tas.

- *Miljö kvalitetsnormer*

Enligt 2 kap 10 § PBL ska miljö kvalitetsnormer följas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvaliteten och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer 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).

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning om att det inte finns risk för att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

Länsstyrelsen bedömer att miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas på sådant sätt att det innebär betydande miljö påverkan, förutsatt att dagvattnet kan renas innan utsläpp till recipient. Påverkan från dagvatten behöver utredas i det fortsatta planarbetet.

- *Naturmiljö*

Inom området finns en mindre ädellövskog med höga naturvärden, där bland annat den rödlistade arten ekticka har påträffats. I underlaget framgår att ”ytterligare naturinventering kan behöva göras samt att en skötselplan bör tas fram för bevarande av natur- och kulturvärden samt för ektickans bevarande. Även planbestämmelse om skydd av vissa träd eller sammanhängande grönska kan bli aktuellt.” Länsstyrelsen anser att det är en bra ambitionsnivå. Eftersom kommunen har för avsikt att bevara områdets naturvärden bedömer länsstyrelsen att det inte finns risk för betydande miljö påverkan ur naturvårdssynpunkt.

- *Kulturmiljö*

Det finns kulturhistoriska värden på platsen och länsstyrelsen ser positivt på att kommunen kommer att ta hänsyn till omgivande bebyggelse i det fortsatta planarbetet.

- *Koppling till miljömålen*

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

- *Trafik*

Planområdet ligger i anslutning till befintlig kollektivtrafik. Ett parkeringshus kommer att byggas och ersätta befintliga öppna parkeringsytor. Smalare gaturum med tydlig prioritering för gående och cyklister föreslås. Länsstyrelsen ser positivt på dessa åtgärder.

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

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata, PBL 4 kap 5 § 1 st. 2 p. Användningen gata används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Minervavägen planläggs för allmän plats - gata vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Gatan inom detaljplanen inrymmer även yta för gång- och cykelväg, trädplantering, trottoar och kantstensparkering. Inom delar av Minervavägens sträckning finns dock inte utrymme för trädplantering. Utformningen har inte reglerats på plankartan för att ha en flexibilitet vid projekteringen men en tänkt utformning framgår av illustrationsmaterialet i planbeskrivningen på sidan 34.

Kvartersmark

E₁KCS₁O₁

Teknisk anläggning, PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p – teknisk anläggning är den primära användningen då bestämmelsen omfattar befintlig fjärrkylanläggning. Om anläggningen skulle upphöra kan området nyttjas för kontor, centrumändamål, skola och hotell.

KC

Kontor, Centrum, PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p – Inom området föreslås bebyggelse för kontor och centrumändamål.

KCO₁S₁

Kontor, Centrum, Hotell₁, Skola₁, PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p – Inom området föreslås bebyggelse där skola och kontor är den primära användningen. Skoländamålet har specificerats till gymnasieskola, högskola, universitet med tillhörande forskningsverksamhet samt vuxenutbildning. Detaljplanen möjliggör även för centrumändamål och hotell för ökad flexibilitet. Centrum omfattas av kombinationer av handel, service, vårdcentral, tandvård, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Tanken är att en centrumfunktionen ska vara kompletterande för övrig markanvändning inom Gräsviksområdet.

PKC

Parkering, Kontor, Centrum, PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p – Inom området föreslås ett parkeringshus. Detaljplanen möjliggör även för kontor och centrumändamål för ökad flexibilitet.

S

Skola, PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p - användningen medges för ett mindre område i slänten söder om planerat parkeringshus för att möjliggöra för skolgård i denna del om etablering av en förskola/skola skulle bli aktuell.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

- Mark**
+ 0.0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap 5 § 1 st. 2 p. På plankartan anges plushöjd för gatan över angivet nollplan. Syftet med bestämmelsen är att veta gatans höjd som gränsar till kvartersmark.

Utformning av allmän plats

- Dagvatten** Marken är avsedd för dagvattenfördröjning, PBL 4 kap. 5§ 1 st 2 p. Inom gatumarken ska dagvatten omhändertas och renas innan avledning till recipient.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan PBL 4 kap 11 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd. Nockhöjd avser den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som tekniska anläggningar som sticker upp över taket t ex skorstenar, antenner, hisschakt, trapphus och dylikt räknas inte in. Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på bebyggelsen. Höjden utgår från nollplanet eftersom marken är kuperad och det ger en tydlighet kring hur hög ny bebyggelse tillåts vara.



Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap 16 § 1 st. 1 p. Syftet med planbestämmelsen är att ingen ny bebyggelse tillkommer inom byggrätten ovanför bergrummet då befintliga konstruktioner kan skadas och förlora avsedd funktion. Även områden med ledningar omfattas av område där marken inte får förses med byggnad.

- e₁** Högst 50 % av fastigheten får bebyggas, PBL 4 kap 11 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur mycket bebyggelse som får tillkomma inom fastigheten.

Utformning

f₁

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

f₂

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

- f₃** Entréer ska finnas mot gata och platsbildning, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är säkerställa att det finns entréer mot gata och platsbildning vilket skapar befolkade gator och platser.
- f₄** Översta våningen ska vara indragen 30 % av byggnadens takyta, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att en eventuell påbyggnad med en tredje våning på befintlig byggnad ska vara indragen för att skapa ett lättare intryck.
- p₁** **Placering**
Byggnad ska placeras för att möta gatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att skapa stadsmässighet och rumslighet till gatan/platsbildningen.
- b₁** **Utförande**
Lägsta nivå för grundläggning är minst 4,0 m ovanför bergrummets tak, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse tillkommer på rekommenderat avstånd från bergrummets tak för att bibehålla bergrummets bärighet.
- b₂** Lägsta nivå för grundläggning är minst 6,0 m ovanför bergrummets tak, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse tillkommer på rekommenderat avstånd från bergrummets tak för att bibehålla bergrummets bärighet.
- b₃** Dagvatten ska omhändertas och renas innan avledning till recipient, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att omhänderta dagvattnet från planområdet så att bland annat möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten inte försämras.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft, PBL 4 kap 21 §. Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom 10 år från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När 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.

Markreservat för allmännyttiga ledningar

- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa ledningar.

Villkor för startbesked

a₁

Startbesked får inte ges för en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän avhjälpande av markförorening har kommit till stånd, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p. Syftet med bestämmelsen är att marken ska sanerats innan byggnation. Inom planområdet har föroreningar i halter över gällande riktvärden återfunnits. 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 kontor, centrum, skola och/eller hotell kan bedrivas inom planområdet.

a₂

Bygglov får inte ges för parkeringshus, kontor eller centrum förrän skyddsåtgärd för skyfall för fastigheten Grenadjären 62 har utförts. Kvartersmark, PBL 4 ka p. 14 § 1 st 4 p. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att dagvattnet tas omhand efter en exploatering av parkeringshuset enligt de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen på sidan 41.

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.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar fastigheterna Grenadjären 1, del av 62, 63 och 64 vilka alla ägs av Karlskrona Kommun och upplåts med tomträtt till Kruthusen Företagsfastigheter AB. Planen omfattar även del av Karlskrona 5:7 vilken är en kommunal gatufastighet.

Karlskrona Kommun och tomträttsinnehavaren till Grenadjären 1, del av 62, 63 och 64 är ansvariga för detaljplanens genomförande inom planområdet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan tomträttsinnehavaren till Grenadjären 1, del av 62, 63 och 64 och Karlskrona kommun före antagandet av detaljplanen. I avtalet regleras ansvarsfördelning mellan parterna, finansieringsförutsättningar, tidplan mm. vad gäller ombyggnaden av allmän plats gata – Minervavägen – till en bredare gata med separat gång- och cykelväg, trädplantering samt långsgående parkering och trottoar. Ombyggnaden av Minervavägen kommer att ske etappvis, allteftersom byggnaderna färdigställs. I exploateringsavtalet ska även tydliggöras hur dagvattenanläggningarna ska anordnas.

Tekniska frågor

Utredningar

Följande utredningar har genomförts; Trafik- och parkeringsutredning, bergrumsutredning och översiktlig miljöteknisk markundersökning.

Utredningar gällande dagvatten och buller från fjärrkylanläggningen har också tagits fram för området.

Föroreningar

Undersökningar har gjorts av föroreningarna inom planområdet. Tomträttsinnehavaren/exploatören ansvarar för sanering av kvartersmark.

Dagvatten

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram för hela Gräsviksområdet: *”Dagvattenutredning till detaljplan för Grenadjären 1 m.fl., Grenadjären 55 m.fl., Grenadjären 57 m.fl. och del av Karlskrona 5:7 m.fl. i Gräsvik”* (Norconsult 2022). I rapporten finns beräkningar av framtida dagvattenflöden och erforderliga fördröjningsvolymmer. En fördjupad dagvattenutredning behöver dock tas fram inför projekteringen av exploateringen för att utreda hur dagvattnet ska tas omhand inom planområdet. Utredningen ska grunda sig på den övergripande utredningen.

Enligt den översiktliga dagvattenutredningen behöver en säker rinnväg vidare nedströms ses över alternativt säkerställa att skada inte uppstår där vatten blir ståendes. Beräkningen avser för ett regn med återkomsttid på 100 år. Det kan även vara aktuellt med avskärande åtgärd vid skolbyggnaden (den östra kasernen), som ligger utanför planområdet, för att säkerställa att vatten uppströms leds förbi skolbyggnaden.

Tomträttsinnehavaren/exploatören ansvarar för utförande och drift av dagvattenanläggningens utbyggnad inom kvartersmark och kommunen inom allmän plats.

Vatten och avlopp

Tomträttsinnehavaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt. Exploatören ansvarar för servisanmälan. Kommunens VA-avdelning ansvarar för att dra fram nödvändiga ledningar till förbindelsepunkterna.

Inom planområdet, framför allt längs med fastighetsgränserna, finns ledningar nedlagda med ledningsrätt. Det finns även ledningar med ledningsrätt tvärs över den södra delen av fastigheten Grenadjären 64, där parkeringshuset ska byggas. För en fullständig redovisning av ledningarna,

se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan. Ledningsägaren ansvarar för omläggning av ledningar från eller inom kvartersmark.

Avfall

Affärsverken Karlskrona AB är ansvarig för avfallshantering och bör kontaktas för lokalisering av avfallsutrymme och utformande av eventuella vändplatser för avfallsfordon. Karlskrona kommuns föreskrifter för avfallshantering ska följas.

El, fjärrvärme och fiber

Inom planområdet, framför allt längs med fastighetsgränserna, finns ledningar nedlagda med ledningsrätt. För en fullständig redovisning av ledningarna, se avsnittet om fastighetsrättsliga frågor nedan. Ledningar som behöver läggas om från eller inom kvartersmark ansvarar tomträttshavare/exploatör för.

Ny byggnation inom planområdet ska försörjas med el, fjärrvärme och fiber från Affärsverken Karlskrona AB.

Parkering

En Trafik- och parkeringsutredning för Gräsvik har tagits fram av Norconsult 2020-04-20 inom arbetet med Vision Gräsvik 2025. Ett av syftena med Vision Gräsvik är att få bort de många markparkeringarna och göra bilen mindre framträdande inom området. Det parkeringshus som ska byggas i södra delen av Minervavägen är en viktig del i detta arbete.

Cykelparkeringar ska anordnas på kvartersmark i anslutning till entréer.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Karlskrona kommun, som fastighetsägare till alla berörda fastigheter, svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning, inklusive utredningar. Tomträttsinnehavaren/exploatören ansvarar för kostnader för genomförande av detaljplanen inom de fastigheter som upplåts med tomträtt.

Tomträttsinnehavaren/exploatören ansvarar för och bekostar samtlig utbyggnad inom kvartersmark på eget markområde inklusive sanering av mark, grundförstärkning, och uppförande av byggnader.

Dagvatten

Tomträttsinnehavaren/exploatören bekostar utbyggnaden av planområdets dagvattensystem inom kvartersmark.

Vatten och avlopp

Utbyggnaden av det kommunala VA-nätet finansieras genom anläggningsavgifter som erläggs av tomträttsinnehavaren/exploatören i samband med förbindelsepunkternas upprättande.

Inom den föreslagna kvartersmarken finns VA-ledningar. Dessa ska omläggas till allmän plats av ledningshavaren. Tomträttsinnehavaren/exploatören bekostar omläggningen av ledningarna.

Avfallshantering

Avfallshantering finansieras genom Affärsverken Karlskrona AB:s fastställda taxa för hämtningsabonnemang.

El, fjärrvärme och fiber

El, fjärrvärme och fiber finansieras genom Affärsverken Karlskrona AB:s fastställda taxor för respektive tjänst.

Eventuell omläggning av ledningarna bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En ny fastighet med ändamålen parkering, kontor, och centrum skapas genom avstyckning från Grenadjären 64. Inom denna nya fastighet finns VA-ledningar skyddade med ledningsrätt. Dessa ska omläggas till allmän plats.

Minervavägen, som är utlagd som allmän plats - GATA, kommer att breddas för att inrymma bland annat en gång- och cykelväg. Breddningen kommer främst att ske på Minervavägens västra sida, vilket innebär att mark som i gällande plan är kvartersmark kommer att bli allmän platsmark i den nya detaljplanen. För att överensstämma med detaljplanen krävs en fastighetsreglering där mark överförs från Grenadjären 1, 62, 63 och 64 till den kommunala gatufastigheten Karlskrona 5:7.

Rättigheter

Inom planområdet finns följande servitut och ledningsrätter:

| Typ | Namn | Syfte | Last | Förmån |
|---|---------------|-------------------------|---|-------------|
| OS=officialservitut LR= ledningsrätt | | | Gr=Grenadjären Affv= Affärsverken Kna=Karlskrona Kna kn= Karlskrona kommun | |
| LR | 1080-01/37.1 | Optokablar | Gr 62 | Affv. |
| LR | 1080-01/37.2 | Fjärrvärme och -kyla | Gr 62 | Affv. |
| LR | 1080-01/37.3 | VA-ledningar | Gr 62 | Kna kn |
| LR | 1080-01/37.4 | Starkströmsledningar | Gr 62 | Affv. |
| OS | 1080-01/37.5 | Kylanläggning i bergrum | Gr 1, Gr 62 | Naukhoff 15 |
| OS | 1080-01/37.6 | Ingång i bergrum | Gr 1, Gr 62 | Naukhoff 15 |
| LR | 1080-01/146.1 | Starkströmsledningar | Gr 63, Gr 64 | Affv. |
| LR | 1080-01/146.2 | Optokablar | Gr 63, Gr 64 | Affv. |
| LR | 1080-01/146.3 | Fjärrvärme och -kyla | Gr 63, Gr 64 | Affv. |
| LR | 1080-01/146.4 | VA-ledningar | Gr 64 | Kna kn |
| OS | 1080-16/87.1 | Utfartsväg | Gr 62, Kna 5:7 | Gr 1 |



Bild 81. Ledningsrätter är markerade med blått. Officialservitut är markerade med rosa.

Rättigheter kan i vissa fall behöva ändras eller upphävas vid genomförande av detaljplanen. Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet. Fastighetsrättsliga åtgärder ansöks successivt allteftersom planen genomförs.

Fastighetsindelingsbestämmelser

En tomtindelning från 1922 (1080K-T237/1922) finns för fastigheten Grenadjären 1 vilken upphävs i sin helhet i samband med antagandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen medger förändringar mot gällande fastighetsindelning enligt kartan och tabellen nedan.

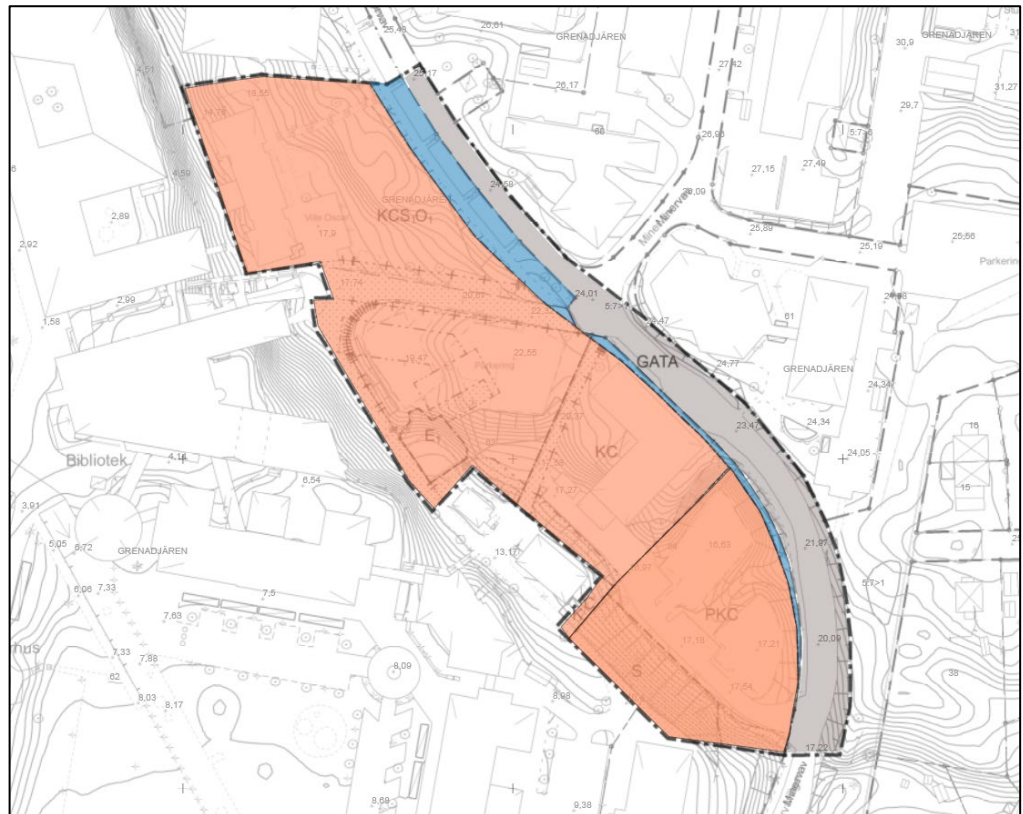


Bild 82. Plankonsekvenskarta för planområdet.

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

| Fastighet | Gällande detaljplan Dp 559 (1996)/ dp 598 (2001) | Ny detaljplan | Fastighetsbildning | Berörd yta (ca m ²) |
|----------------|--|---|---|---------------------------------------|
| Grenadjären 1 | Fastigheten är planlagd som kontor och småindustri av icke miljöstörande art. | Fastigheten föreslås planläggas för kvartersmark kontor, centrum, skola och hotell. En remsa i söder är reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar (u ₁). En omgestaltning av Minervavägen innebär intrång i fastigheten utmed gatan. Denna del planläggs för allmän plats gata. | Större delen av Grenadjären 1 består. Del av fastigheten som planläggs för allmän plats gata förs genom fastighetsreglering till Karlskrona 5:7. | 3825 -770 |
| Grenadjären 62 | Fastigheten är planlagd som kontor och småindustri av icke miljöstörande art. | Området föreslås planläggas för kvartersmark kontor, centrum, hotell och skola. Marken här får inte förses med byggnad och den är reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar (u ₁). En omgestaltning av Minervavägen innebär intrång i fastigheten utmed gatan. Denna del planläggs för allmän plats gata. | Större delen av Grenadjären 62 består. Del av fastigheten som planläggs för allmän plats gata förs genom fastighetsreglering till Karlskrona 5:7. | 65 400 - 18 |
| Grenadjären 63 | Fastigheten är planlagd som kontor och småindustri av icke miljöstörande art. | Området föreslås planläggas för kvartersmark kontor, centrum, hotell och skola. En remsa i norr är reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar (u ₁). | Större delen av Grenadjären 63 består. | 2742 |
| Grenadjären 64 | Fastigheten är planlagd som kontor och småindustri av icke miljöstörande art. | Området föreslås planläggas för kvartersmark kontor och centrum samt parkering, kontor och centrum. En omgestaltning av Minervavägen innebär intrång i fastigheten utmed gatan. Denna del planläggs för allmän plats gata. | Fastigheten föreslås delas i två genom avstyckning. Del av fastigheten som planläggs för allmän plats gata förs genom fastighetsreglering till Karlskrona 5:7. | 6700 -220 |
| 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. Områden ska överföras genom fastighetsreglering från Grenadjären 1 Grenadjären 62 Grenadjären 64. | +770 + 18 +220 |

Sammanfattande konsekvenser

Planområdet ligger i ett strategiskt bra läge med närhet till bland annat kollektivtrafik och service. Planförslaget innebär en förtätning med kontor, skola, centrum, vård och hotell i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen Karlskrona 2030.

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.

Inom planområdet finns idag två byggnader, ett kontorshus och Villa Oscar som innehåller en restaurang. I övrigt är planområdet obebyggt och utgörs av gatumark, ytor för parkering samt mark som är bevuxen med gräs, buskar och träd.

Området är högt beläget och föreslagen bebyggelse kommer att påverka stadsbilden. Ny bebyggelse ger med god gestaltning ett positivt tillskott till stadsbilden och kan skapa ett tydligt och stadsmässigt gaturum längs Minervavägen. Framtagen solstudie visar att ny föreslagen bebyggelse med innovationsarenan, byggnaden söder om samt parkeringshuset på förmiddagen framför allt kommer att påverka platser i väster. Detta gäller platsen mellan innovationsarenan och Villa Oscar, området med gradänger samt vägen väster om parkeringshuset.

Ett parkeringshus föreslås lokaliseras vid områdets entré vilket innebär att de öppna parkeringsytorna som idag finns inom planområdet kan tas i anspråk för ny bebyggelse. Föreslagen lokalisering, i början av Minervavägen, innebär att biltrafiken inom området kan minska. Smalare gaturum med tydlig prioritering för gående och cyklister bidrar till sänkt hastighet och därmed ökad trafiksäkerhet. Trädplantering föreslås utmed delar av Minervavägens västra sida där det finns tillräckligt med plats.

Inom planområdet har Försvarmakten tidigare bedrivit militär verksamhet, med bl.a. grenadjärregemente och kustartilleri. Markföroreningar i halter över framtagna platsspecifika riktvärden har uppmätts inom planområdet. Utredningar visar att föroreningarna kan innebära risker för människors hälsa och miljön. Marken behöver därför saneras innan väsentlig ändring av markanvändningen får komma till stånd. Att så sker säkerställs med en planbestämmelse.

Det finns ett bergtrum som sträcker sig in under planområdet. En utredning om bergtrummet utbredning och stabilitet har tagits fram som visar att olika

lägsta nivå för grundläggning ovanför berggrummet tak behövs för att säkerställa berggrummets bärighet.

En fjärrkylanläggning finns inom området som idag alstrar buller. En bullerutredning har tagits fram vilken redovisar hur mycket anläggningen bullrar samt studerar möjliga åtgärder för att begränsa anläggningens bullerpåverkan på omgivningen.

Inom området finns ett antal större solitära träd inom kvartersmark. Träden föreslås ersättas med ny vegetation. Trädplantering föreslås bland annat utmed Minervavägens västra sida.

Dagvattnet avleds idag orenat via ledningar till Danmarksfjärden. Dagvattenfrågan har utretts för att klargöra hur dagvatten ska tas omhand vid en utbyggnad av området.

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

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristina Stark, förvaltningschef/stadsarkitekt

Åsa Olofsson, miljöhandläggare

Susanne Johansson, miljöhandläggare

Karl-Johan Öhlin, kommunekolog

Eleonor Karlsson, planchef

Jan-Anders Glantz, utredare

Malin Sjöstrand, bygglovarkitekt

Anna Olausson, planarkitekt

Hanna Olsson, planarkitekt

Ann-Sofie Silverskär, planarkitekt

Anna Steinwandt, planarkitekt

Sandra Högberg, planarkitekt

Christina Johansson, planarkitekt

Kommunledningsförvaltningen

Mikael Wirbrand, mark- och exploateringsingenjör

Annika Spåhl, exploateringsingenjör

Drift- och servicesförvaltningen

Anders Norén, trafikingenjör

Peter Håkansson, römnätschef

Richard Andersson, projektering

Eleonor Karlsson
planchef

Christina Johansson
planarkitekt