

Samrådsredogörelse



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

Vad är en samrådsredogörelse?

Samrådsskedet

Samrådsskedet är det första tillfället för de som anses vara berörda av förslaget att lämna synpunkter. Samrådet följs sedan av ett granskningsskede, vilket är ytterligare ett tillfälle för berörda att lämna synpunkter. De som yttrar sig under samrådet, och andra berörda, kommer meddelas när planförslaget finns tillgängligt för granskning.

De som berörs av planförslaget och har synpunkter måste framföra dessa skriftligt under samråds- eller granskningsskedet för att senare ha rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen.

Synpunkter från samrådet sammanställs och kommenteras i en samrådsredogörelse. I samrådsredogörelsens kommentarer redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte samt en motivering. I avsnittet förändringar av planförslaget redovisas alla förändringar som tillkommit efter samrådsskedet.

Överklaga

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

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

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

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

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

Denna samrådsredogörelse är en sammanfattning av de synpunkter som inkommit under samrådstiden. Originalyttrandena finns hos Karlskrona kommun, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och lämnas ut på begäran.

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

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

Innehållsförteckning

Vad är en samrådsredogörelse?	3
Innehållsförteckning	4
Inledning	5
Förteckning av inkomna yttranden	6
Förändringar av planförslaget	8
Yttranden	9
Länsstyrelsen	9
Enskilda sakägare	7
Föreningar och intresseorganisationer	33
Myndigheter, organisationer och bolag	34
Politiska partier	35
Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag	36
Företag	38
Övriga inkomna yttranden	39
Sändlista vid samrådet	42

Inledning

Detaljplanen för GRENADJÄREN 1 m.fl., Gräsvik, har varit föremål för samråd 26 mars – 23 april 2021. Samrådet har annonserats i lokalpressen fredagen den 26 mars 2021. Öppet hus hölls den 6 april 2021 utomhus vid Villa Oscar på Gräsvik.

Under samrådet har planhandlingarna (bestående av samrådsbrev, plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning och länsstyrelsens yttrande, social konsekvensanalys, fastighetsförteckning, översiktlig miljöteknisk markundersökning, bergrumsutredning, trafik- och parkeringsutredning och solstudie) funnits tillgängliga på Karlskrona kommun och på Karlskrona kommuns webbplats: www.karlskrona.se (Fastighetsförteckningen har inte publicerats på internet på grund av personuppgiftslagen. Den har dock funnits tillgänglig som pappersupplaga).

Förteckning av inkomna yttranden

Insändare:	Datum:	Kommentar:
Länsstyrelsen	2021-04-20	-
Sakägare		
1. K J och U J	2021-04-18	-
2. K A och A A	2021-04-20	-
3. I B och C S	2021-04-22	-
4. M N	2021-04-23	-
5. M L och K L	2021-04-23	-
6. T B och M B	2021-04-23	-
Föreningar och intresseorganisationer		
Fastighetsägarna Syd	2021-04-08	-
Hyresgästföreningen Karlskrona	2021-04-20	Ingen erinran
Föreningen Gamla Carlskrona	2021-04-20	-
Karlskrona företags- och hantverksförening	2021-04-21	Ingen erinran
Myndigheter, organisationer och bolag		
Trafikverket	2021-04-15	-
Räddningstjänsten i Östra Blekinge	2021-04-18	-
Skogsstyrelsen	2021-04-14	Ingen erinran
Politiska partier		
-	-	-
Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag		
Kultur- och fritidsnämnden	2021-04-22	-
Drift- och servicenämnden	2021-06-09	Förlängd svarstid
Kunskapsförvaltningen	2021-04-26	-
Företag		
E.ON Sverige AB	2021-03-29	Ingen erinran
Postnord	2021-03-29	-
Övriga inkomna yttranden		
C M	2021-04-01	-
U A	2021-04-21	-
K S P och V P	2021-04-22	-

Förändringar av planförslaget

- Planområdets avgränsning har justerats så att området öster om Minervavägen har utgått ur detaljplanen dvs del av fastigheten Grenadjären 54 och del av fastigheten Karlskrona 5:7.
- Plankartan har justerats så att nockhöjden för den planerade innovationsarenan har utökats 2 meter till 42 meter för att tillgodose exploatörens önskemål om att uppföra innovationsarenan i trä.
- Användningen bostadsändamål - B har tagits bort inom hela planområdet då det framkommit av bullerutredningen för fjärrkylanläggning att det inte är lämpligt med bostäder eftersom bullerkraven inte kan uppfyllas.
- Användningen Vårdändamål – D har också utgått i planen med anledning av bullerkraven då vårdboende och verksamheter där patienter vårdas eller är under observation med boendeliknande förhållanden inte kan medges då en god ljudmiljö inte kan uppfyllas. I användningen Centrum ingår däremot lättare former av vård och hälsovård, dvs. öppenvård. Det kan till exempel röra sig om vårdcentral, ungdomsmottagning, sjukgymnastik, vaccinationsklinik eller personhälsovård. Det kan även vara lokaler för fotvård, hudvård, massage eller tandvård. 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.
- Användningen Skoländamål – S har specificerats till S₁ för att bara reglera skolverksamhet i form av gymnasieskola, högskola, universitet och vuxenutbildning eftersom bullerkraven på utemiljön för förskola och grundskola inte kan uppfyllas inom planområdet.
- Ett E-område (teknisk anläggning) har lagts in på plankartan för att säkerställa befintlig fjärrkylanläggning då Affärsverken meddelat att anläggningen kommer finnas kvar.
- Plankartan har kompletterats så att användning Skola medges för ett mindre område i slätten söder om planerat parkeringshus. Justeringen har gjorts för att möjliggöra för etablering av en

förskola/grundskola. Denna del avses i så fall nyttjas som skolgård ifall en sådan etablering blir aktuell.

- Planbeskrivningen har kompletterats med sammanfattningar från de utredningar som tagits fram efter samrådet avseende dagvattenutredning, resultatrapport och förenklad åtgärdsutredning för markmiljö samt bullerutredning för fjärrkylanläggning.
- I samrådshandlingen angavs att ca 25 nya träd skulle planteras längs Minervavägen som kompensation för borttagande av två solitära träd. Skrivningen har förtydligats då 10 nya träd avses planteras inom planområdet av de totalt 25 nya träden längs Minervavägen.
- I övrigt redaktionella ändringar

Yttranden

Länsstyrelsen

Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för Grenadjären 1 m.fl. i Karlskrona kommun

Handlingar daterade 2021-02-22 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Er beteckning: MSN 2019.1862

Planens syfte och huvuddrag

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, bostäder, hotell, parkeringshus, vård samt centrumändamål. 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 100 smålägenheter och ca 12 800 kvm BTA för kontor, skola, centrum, vård och hotell. Inom planområdet föreslås även ett parkeringshus med ca 270 bilplatser.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Karlskrona kommun har upprättat en undersökning för att identifiera omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan. Kommunens ställningstagande är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms få betydande miljöpåverkan och att en MKB enligt 4 kap 34 § planoch bygglagen (PBL) inte krävs. Motivet till detta är att kommunen bedömer att planen sammantaget bedöms ge en ringa miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom markföroreningar. Undersökningen har samråtts med länsstyrelsens som delar kommunens bedömning att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Länsstyrelsens samlade bedömning

I fortsatt planarbetet anser länsstyrelsen att planhandlingarna ska redovisa de nya byggnadernas eventuella påverkan på världsarvet Karlskrona samt hur dagvattnet avses hanteras inom området. Planhandlingarna ska även kompletteras med en bullerutredning för fjärrvärmekylanläggningen. Länsstyrelsen redovisar sina synpunkter nedan som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Förslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL vad gäller riksintressen, mellankommunala frågor, miljö kvalitetsnormer, strandskydd, hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion. Inte heller anses förslaget stå i strid med översiktsplanen eller medföra betydande miljöpåverkan.

Motiv för bedömningen
Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§
Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB och berör stoppområde höga objekt, MSA- område samt influensområde för väderradar och luftrum samt sjöövningsområde. Då planområdet ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ronneby flygplats är Luftfartsverket samt Försvarmakten sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser. Före byggstart (då bygglov eller miljötillstånd finns) ska också blanketten flyghinderanmälan enligt (Luftfartsförordningen SFS 2010:770) skickas in till Försvarmakten. Flyghinderanmälan avser byggnader och andra föremål (högre än 45 m och belägna inom tätort, högre än 20 meter utanför tätort). För vidare information se www.forsvarsmakten.se där blankett finns.

Trafikverket granskar all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägs trafik- och kommunikationssystem. Även om en detaljplan ligger långt från exempelvis en järnväg kan byggnation på 20 meter eller mer komma att påverka riksintresse för kommunikationer. Trafikverket framför att någon påverkan inte finns från planområdet för Trafikverkets kommunikation. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att riksintressena inte bedöms påverkas negativt av föreslagen exploatering.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Buller

Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget hur bullersituationen kommer att hanteras i detaljplanen utifrån utredningarna gällande trafikbuller. Länsstyrelsen förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs och att byggnationer anpassas i enlighet med den bullerutredning som kommer att genomföras för fjärrvärmekylanläggningen.

Förorenade områden

De förorenade fyllnadsmassor som påträffats i planområdet kräver vidare åtgärder och länsstyrelsen instämmer med åtgärdsförslagen i planbeskrivningen och uppmanar även kommunen att ta fram mätbara åtgärds mål för planområdet. Åtgärdsutredningen bör genomföras för att utesluta risker för människors hälsa och för miljön.

Länsstyrelsen förespråkar generellt att marken i första hand bör vara lämplig för ändamålet redan innan en plan antas. Resultatet av efterkontrollen ska då visa att marken är lämplig för den nya markanvändningen. Alternativt behövs det en planbestämmelse enl. 4 kap. 14 § punkt 4 PBL samt att de mätbara åtgärds målen framgår i plankartan eller planbeskrivningen (exempelvis PSRV) som den lovsökande måste uppnå för att bygglov eller startbesked ska beviljas. Även hur uppfyllandet av målet ska mätas bör framgå i handlingarna såsom efterkontroll genom exempelvis samlingsprov,

representativ halt eller maxvärden. Om grävning ska genomföras i förorenade massor måste en anmälan om detta enligt 28 §, förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas till tillsynsmyndigheten.

Dagvatten

Eftersom dagvattenutredningen inte har genomförts ännu hänvisar länsstyrelsen till tidigare lämnade synpunkter. Det är viktigt att dagvattensystemet i området tar hänsyn till framtida ökad nederbördsintensitet, såväl avseende fysisk dimensionering som kapacitet för eventuellt reningsbehov. För nederbördsmängder som inte kan omhändertas av dagvattensystemet behöver tillfälliga magasineringssytor och avrinningsvägar planeras. Kommunen behöver redovisa hur man avser att ta hand om dagvattnet inom planområdet. Länsstyrelsen håller med kommunen vad gäller att en dagvattenutredning behöver göras för att undersöka fördröjning/behandling av dagvatten innan utsläpp till recipient.

Geoteknik

Kommunen har utrett möjligheterna att bebygga marken ovanpå bergrummet. Analysen av berggrundens förhållande för uppförande av en ny byggnad visar att det är nödvändigt med en begränsning av grundläggningsdjupet. Plankartan reglerar lägsta nivå för grundläggning ovanför bergrummets tak för att säkerställa bergrummets funktion och länsstyrelsen bedömer att detta är tillräckligt.

MKN

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

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

För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Miljökvalitetsnormen för buller gäller omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Den gäller även omgivningsbuller från vissa större, utpekade industrigrenar i de största kommunerna.

Kommunen har redogjort för miljökvalitetsnormer gällande ytvatten och luft i handlingarna. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det med tanke på planområdets läge och omfattning inte bedöms finnas någon risk för att någon miljökvalitetsnorm ska överskridas.

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

Planförslaget bedöms inte påverka mellankommunala eller regionala förhållanden.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Gräsvik är utpekad som utvecklingsområde för Blekinge Tekniska Högskola i kommunens översiktsplan 2030. Enligt översiktsplanen bör studentbostäder koncentreras till området väster om Österleden, inom ett band mellan Trossö och Sunna kanal. Länsstyrelsen bedömer att förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanens intensioner.

Naturmiljö

Inom planområdet finns ett antal solitära ädellövträd av vilka två är registrerade som skyddsvärda. Ett av de skyddsvärda träden som utgörs av en död bok behöver tas ner. Som kompensation kommer nya träd att planteras.

En ädellövskog med stora naturvärden med bl.a. förekomst av ekticka ligger strax norr/nordost om planområdet. Länsstyrelsen ser det som positivt att en skötselplan tas fram och har inga ytterligare synpunkter.

Invasiva främmande arter

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

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

Samtliga som på något sätt är involverade i åtgärden ska ha kunskap om vilka arter som omfattas av lagstiftningen, hur de sprids och hur de ska bekämpas för att säkerställa att arter inte sprids av misstag. Läs mer om vilka arter som är invasiva, hur man känner igen dem och hur de bekämpas på länsstyrelsens hemsida: <https://www.lansstyrelsen.se/blekinge/natur-ochlandsbygd/invasiva-frammande-arter.html#0> Finns det invasiva främmande arter inom ert arbetsområde bör länsstyrelsen kontaktas omgående. Registrera även era fynd på www.invasivaarter.nu

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. En

översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehålllets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Klimatanpassning och minskad klimatpåverkan

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Värmeböljor

I ett framtida klimat väntas värmeböljor bli allt vanligare och mer ihållande. Ett integrerat system av gröna- och blåa infrastruktur ger ekosystemtjänster som, förutom att vara viktiga för dagvattenhanteringen, också har en betydande klimatreglerandeeffekt som bidrar till att minimera urbana värmeöar och öka komforten i både inomhus- och utomhusmiljön. Den skuggande och klimatreglerande effekten är speciellt viktigt på platser där människor vistas mycket utomhus, t.ex. på skolgårdar. Grönska är även positivt ur ett energiperspektiv eftersom både behovet av uppvärmning och kylning av byggnader minskar. Samtidigt skapas också kolsänkor som är en betydelsefull ekosystemtjänst när det gäller minskad klimatpåverkan.

Laddinfrastruktur

Länsstyrelsen vill göra kommunen uppmärksam på de nya krav på laddinfrastruktur för laddfordon som kommer av EU:s energiprestandadirektiv. Parkeringsytor bör förberedas med laddstationer för elfordon. Laddning av elfordon är ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen som infördes den 15 maj 2020. Vilka byggnader som ska ha utrustning för laddning av elfordon eller förberedelse för laddning genom så kallad ledningsinfrastruktur framgår av plan- och byggförordningen.

Social hållbarhet, trygghet och jämställdhet

Länsstyrelsen anser att det är mycket positivt att kommunen tar fram en särskild social konsekvensanalys i samtliga detaljplaner för att stärka sociala hållbarhet i den fysiska planeringen.

Den sociala konsekvensanalysen visar på att området förbättras ur flera perspektiv kopplat till social hållbarhet. I området planeras till exempel bostäder för studenter vilket är positivt då det idag är brist på studentbostäder i kommunen. Bostäderna planeras till ett centralt läge med gång- och cykelavstånd till stadskärna, natur- och rekreationsmiljöer samt högskola. Det låga bilberoendet är positivt ur ett tillgänglighetsperspektiv såväl som ett jämställdhetsperspektiv.

Utvecklingen av området innebär förbättrade gång- och cykelstråk samt ökad belysning. Det främjar trygghetsperspektivet och är till förmån för nyinflyttade men också de människor som redan idag rör sig i området.

Jämställdhetsperspektivet anges ha beaktats genom att arbetsgruppen för detaljplanen består av både kvinnor och män i varierad ålder. Det saknas

dock en beskrivning eller analys om vad detaljplanen får för konsekvenser på kvinnor och mäns olika förutsättningar. Av planbeskrivningen finns det positiva effekter att förvänta, till exempel genom tidigare nämnda bilberoende för området som lågt samt närheten till natur- och rekreationsområden, stadskärna, hälso- och sjukvård och annan service.

Energihushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt. I samband med planering påverkas möjligheterna till hållbar energianvändning på främst tre sätt:

- Möjligheten till effektiva transporter, genom t.ex. lokalisering och infrastruktur.
- Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom effektiv användning och användning från förnybara källor.
- Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara källor.

Faktorer att beakta är bland annat lokalisering, exploateringstal, parkeringsnorm, avstånd till kollektivtrafik och turtäthet, möjligheter att försörja den nya bebyggelsen/anläggningen med fjärr-/närvarme och solvärme, tillgång till service samt funktionsblandning.

Gestaltning

Planområdet är högt beläget och föreslagen bebyggelse kommer att påverka stadsbilden. Bebyggelsen föreslås i 3-5 våningar med en varierad höjd som följer terrängen samt möter skalan hos intilliggande villabebyggelse.

Länsstyrelsen anser att det är positivt med de illustrationer som redovisas och tydliggör påverkan i närområdet, men anser att det även ska framgå i planhandlingarna om och hur exploateringen påverkar världsarvets gestaltningsvärden.

Elektronisk kommunikation

Den digitala infrastrukturen ska enligt 8 kap. 4 § punkt 10 PBL ingå som en del i planbeskrivningen. Där står det att "Ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bredbandsanslutning". Där det är lämpligt kan rekommenderade anläggningsmetoder ingå.

I 3 kap. 20a § plan- och byggförordningen (PBF) preciseras hur PBL:s bestämmelser avseende detta egenskapskrav ska användas. Vidare har Boverket tagit fram nya allmänna råd (2017:1) om bredbandsanslutning. Det anges också i 3 kap. 20a § PBF att

1. 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.
2. Ett flerbostadshus ska vara utrustat med en accesspunkt i eller utanför byggnaden.

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att redogöra för den digitala infrastrukturen i planhandlingarna.

Trafikfrågor

Kommunen har tagit fram en trafik- och parkeringsutredning för Gräsvik. Länsstyrelsen anser att det är väl genomtänkt att placera parkeringshuset vid områdets entré vilket innebär att biltrafiken inom området kan minska och därmed gör miljön ur buller och hälsoaspekt bättre i området. Det är även positivt att gående och cyklister prioriteras vid en utbyggnad för att gynna fler färd sätt än bil.

Trafikverket framför att området berörs av vägar inom kommunalt väghållningsområde och att inga statliga vägar påverkas direkt av planen. I ett vidare perspektiv hänvisas till ÅVS Karlskrona där framtida påverkan på statliga och kommunala vägar utretts och behov av åtgärder kopplat till det. Järnvägen Kust till Kustbanan är belägen ca 400 meter väster om planområdet och någon påverkan bedöms inte finnas.

Närheten till kollektivtrafik och ett redan utbyggt kollektivtrafikstråk i området är en bra förutsättning för ytterligare förtätning. Närheten till tågstationen Bergåsa på gångavstånd är också positivt ur resandesynpunkt.

Redovisning av detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå

Enligt 4 kap. 33§ PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning. Länsstyrelsen anser att kommunen på tydligt sätt har redovisat konsekvenserna på fastighetsnivå så att varje fastighetsägare lätt kan utläsa hur den egna fastigheten påverkas.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av funktionschef Lena Ekroth med planarkitekt Annica Karlsson som föredragande. I ärendet har även planarkitekt Anna Thyrvin, områdesskyddsamordnare Åke Widgren, miljöskyddsbehandlare Lotte Minnas och Johanna Schultz samt krissamordnare Martin Petersson.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Kommentar: Trafikverket och Försvarmakten är hörda under samrådet av detaljplanen. Ronneby flygplats hänvisar generellt till Försvarmakten för frågor kring den MSA-påverkande zonen. En remiss om CNS-analys har skickats till Luftfartsverket och de har inget att erinra mot detaljplanen. De meddelar dock att ägaren till helikopterplattan vid Blekingesjukhuset ska remitteras i ärendet då in och utflygning till helikopterplattan kan påverkas av byggnationen. Region Blekinge har fått ärendet på remiss men inte inkommit med några synpunkter.

En bullerutredning kring fjärrkylanläggningen på Gräsvik har tagits fram av WSP akustik under 2023. Syftet med utredningen var att studera vilken typ av byggnadstyper som kan godkännas inom planområdet i förhållande

till Boverkets vägledning gällande industribuller (Rapport 2020:8). Trafikbuller har inte bedömts inom ramen för utredningen.

Ett förslag på bulleråtgärd har tagits fram för fjärrkylanläggningen. För att tillse en god ljudmiljö i området bör bullerdämpande åtgärder vidtas för anläggningen och buller tas i beaktning i framtida planering av fjärrkyla, men i den här rapporten har ljudnivåerna i området utvärderats utan åtgärder för anläggningen.

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. Enligt utredningen behöver hänsyn tas till bullersituationen vid val av vilken typ av lokaler innovationsarenan och kontorsbyggnaden ska innehålla, 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 granskningshandlingen föreslås därför endast vård med den omfattningen 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 personalhälsovård. Det kan även vara lokaler för exempelvis 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 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.

En dagvattenutredning har tagits fram för hela Gräsviksområdet. Utredningsområdet innefattar totalt fyra pågående detaljplaner; Grenadjären 1 m.fl., Grenadjären 55 m.fl., Grenadjären 57 m.fl. samt del av Karlskrona 5:7 m.fl. Flödes- och föroreningsberäkningar har utförts för befintlig och framtida situation. Beräkningarna visar att både fördröjning och rening kommer att behöva implementeras efter exploatering för tre av fyra planer, för att inte försämrats jämfört med befintlig situation. Föroreningsberäkningarna visar även att reningsbehovet är större än fördröjningsbehovet.

Den sociala konsekvensanalysen har justerats eftersom planområdets avgränsning har ändrats till granskningen så att området öster om Minervavägen har utgått ur detaljplanen där bland annat studentbostäder

föreslagits. Den sociala konsekvensanalysen har även förtydligats med en beskrivning av vad detaljplanen får för konsekvenser på kvinnor och mäns olika förutsättningar.

Planbeskrivningen har kompletterats gällande detaljplanens påverkan på världsarvets gestaltningsvärden.

Planbeskrivningen har förtydligats gällande den digitala infrastrukturen.

En Översiktlig miljöteknisk markundersökning och riskbedömning har genomförts av WSP som även har sammanställt resultaten i en resultatrapport med förenklad åtgärdsutredning. Planbeskrivningen har kompletterats med sammanfattningar av respektive utredning.

Övriga synpunkter noteras.

Enskilda sakägare

1. K J och U J

Byggandet av studentbostäderna gränsar till vår tomt. Vi är oroliga för mycket störande från det nya studentboendet samt spring över vår tomt. Ännu mer nedskräpning som blåser in i våra trädgårdar. Studentbostäderna kommer att skugga vår tomt under eftermiddag och kväll.

Vi har redan nu ett befintligt stort studentboende rakt ovanför vårt hus. Detta är störande kvällar och nätter pga. periodvis hög ljudnivå.

Lämpligt är att bygga kontor eller annan liknande bebyggelse på platsen på max två våningar så det smälter in i omgivningarna. Allmänningen och skogen är mycket viktig del av vår utemiljö.

Öppnandet av muren längst upp på Vasagatan förvånar oss mycket, då vi vet att man inte får göra åverkan på stenmurar. Vi är mycket oroliga över trafiksituationen som detta kan medföra. Ökad biltrafik, många parkerade bilar, svårt att komma fram, blockering av in- och utfart från garage.

Kommentar: Planområdets avgränsning har justerats till granskningen. Delen öster om Minervavägen har utgått ur detaljplanen (där studentbostäder och en öppning i muren föreslogs i samrådshandlingen). En utveckling av den östra delen av området kommer att hanteras vidare i ett separat planärende. Inkomna synpunkter noteras och kommer att utgöra underlag inför kommande planarbete för del av fastigheten Karlskrona 5:7 m fl.

2. K A och A A

1. Vad det gäller att bygga fler studentbostäder alldeles intill villabebyggelsen så protesterar vi mot detta, dessa bostäder bör byggas nere på plan vi Högsolan om det inte finns annat alternativ. Vi har redan haft stora problem tidigare med att studenterna genade över våra tomter och då fick vi till ett staket som i stort har fungerat som skydd för oss. Den mängd med så många studenter nära villabebyggelsen kommer att innebära stora störningar för oss som bor nära, skulle detta ske bör ni lösa in våra villor till marknadspris för det kommer inte vara möjligt att bo här. Hus som är 50 m höga och 20 m från vår villa kommer att vara helt ohållbart att bo här. Det befintliga staket som har kommit till i samförstånd får inte rivas och inte flyttas.

2. Innan markarbete med förmodade sprängningar och i vår närhet krävs det att det görs en grundlig besiktning av villorna innan sprängningarna och efteråt.

3. Att bygga ett parkeringshus vid Minervavägen anser vi att det inte bör göras utan att detta bör byggas nere vid stora planen framför Högsolan, det är redan katastrof vid morgon och kväll när de som arbetar på området skall korsa Valhallavägen för att ta sig upp till Minervavägen. Att ha infart till parkeringshuset bör vara vid befintlig rondell framför Högsolan om det måste byggas ett parkeringshus. Den påverkan vi också är rädda för är att det kommer att lysa in i våra fönster från bilarna och stor bullerpåverkan, att vår utsikt fördärvas ytterligare.

4. Förslaget med att rasera en del av muren som skall öppna upp mot Vasagatan är helt förkastlig, dels är den en del av Världsarvet och historiskt viktig och för vår del vore det en stor katastrof. Om det öppnas upp ett hål i muren kommer tusentals människor kunna passera där dagligen, bilar parkeras på hela gatan och de boende kommer inte att ha någon möjlighet att parkera sina bilar där, detta sker redan på nedre delen av Vasagatan, räddningsfordon kommer att ha stora problem att ta sig fram. Vid passage förbi vår tomt kommer de att kunna titta ner på oss om vi inte bygger ett 2 m högt staket för det är en stor bergsupphöjning vid vår tomt. Skillnaden med denna tänkta passage och att gå ned till Valhallavägen är inte ens 100 m, vilket vore en mer naturlig gångväg.

5. Att bygga och utveckla Gräsvik för att bli en så stor arbetsplats att kanske tusentals personer kommer och går dagligen kommer inte att fungera med de vägar som finns för närvarande och är det lämpligt att öka biltrafiken in till de centrala delarna av Karlskrona? Det borde vara angeläget att minska på detta och utveckla industri och arbetsplatser lite mer spritt på lämpligare platser för minska miljöpåverkan och inte förorena våra städer.

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

7. Den byggnation som kommer närmast våra villor borde vara högst på 2 våningar och innehålla kontorsarbetare och inga studentbostäder. Det är inte lämpligt att högre bebyggelse så nära villabebyggelse. Mig veterligen har det aldrig förekommit att man bygger höghus intill villabebyggelse.

Kommentar: Planområdets avgränsning har justerats till granskningen. Delen öster om Minervavägen har utgått ur detaljplanen (där studentbostäder och en öppning i muren föreslogs i samrådshandlingen). En utveckling av den östra delen av området kommer att hanteras vidare i ett separat planärende. Inkomna synpunkter noteras och kommer att utgöra underlag inför kommande planarbete för del av fastigheten Karlskrona 5:7 m.fl.

Det finns en vision framtagen för Gräsvik, antagen av kommunfullmäktige 2018, som anger att Gräsvik ska utvecklas till en funktionsblandad stadsdel där bostäder, verksamheter, utbildning, forskning och vardagsliv kan utvecklas och tillsammans bidra till att stärka Karlskronas attraktivitet.

Karlskrona kommun anser att det är viktigt att Blekinge Tekniska Högskola kan utvecklas framåt och gör bedömningen att det på Gräsviks övre plåtå finns möjligheter till synergier mellan ademi, företag och verksamheter. Planförslaget föreslår därför ytterligare förtätning i området, i form av högskolelokaler, kontorslokaler och bostäder för i första hand studenter.

Förtätning är ett av flera ledord i Karlskrona kommuns översiktsplan på hur kommunen ska fortsätta att utvecklas för att uppnå det hållbara samhället. Kommunens strategi för bebyggelseutveckling är att genom förtätning koncentrera bebyggelsen för ett effektivt nyttjande av infrastruktur, kollektivtrafik, service m.m. Planområdet ligger i ett centralt läge med bra kollektivtrafik och ett väl utbyggt gång- och cykelnät vilket gynnar andra transportmedel än bil.

I all planering vägs allmänna intressen mot enskilda intressen. Föreslagna förändringar i området medför påverkan på olika sätt. I detta fall bedömer Karlskrona kommun att en utveckling av Gräsvik med Blekinge Tekniska Högskola ses som ett starkt allmänt intresse och att de bedömda negativa konsekvenser som uppstår bedöms som godtagbara då de övervägs av samhällsnyttan. För kommunen är Gräsvik ett prioriterat område för stadsutveckling trots att föreslagna förändringar ibland kan medföra t ex förändrad utsikt, insyn eller skuggbildning för den enskilde.

Parkeringshuset föreslås placeras i början av Minervavägen för att skapa en nära koppling både till högskoleområdet och den övre delen av Gräsvik. Parkeringshusets placering i början av området bidrar till att trafiken inom området minskar. Parkeringshuset bör utformas på så sätt att störningar för boende och verksamma i närheten minimeras.

I vision Gräsvik så föreslås Rotundan att rivas för att ge möjlighet för bebyggelse. Kaserngården är en signaturplats för Gräsvik med en tydlig historisk koppling. Platsen bedöms som viktig att bevara öppen och gården är skyddad i gällande detaljplan.

3. I B och C S

Sammanfattning

- Förslaget att bygga fyra bostadshus i 3-5 våningar med inredd vind med sammanlagt ca 100 smålägenheter inom del av Karlskrona 5:7 påverkar oss som villaägare till fastigheten Grenadjären 10 mycket negativt. Byggnadernas höjd innebär att vi får skymd utsikt, mörkare omgivningsamt skuggbildning under juni månad kvällstid. Vi anser att byggnaderna bör innehålla maximalt två våningar.
- Omvandlingen av allmän plats till kvartersmark påverkar oss negativt. Bebyggelsen med omgivning kommer väldigt nära inpå vår trädgård med ökad insyn och ökade störningar som följd. För vår del innebär det att den omkringliggande miljön går från att vara i princip insynsskyddad och lugn till att hyresgästerna i bostadshusen får mycket insyn på vår tomt och att miljön utanför vår tomtgräns blir livligare och troligtvis stökigare. Vi anser att nuvarande allmän plats med natur bör kvarstå som allmän plats med natur.
- Vi föreslår i stället att de fyra bostadshusen flyttas längre upp mot befintliga studentbostäder på fastigheten Grenadjären 54 och att de fyra byggnaderna blir högst två våningar.
- Befintliga gångvägar från Bergåsa till Gräsviksområdet bör användas istället för att göra en öppning i befintlig mur.

Vår fastighet påverkas av förslaget till fyra nya bostadshus

Vi är lagfarna ägare till villafastigheten Grenadjären 10 och tillhör en av de fastigheter som kommer att påverkas mycket negativt av förslaget till detaljplan i den delen som gäller fyra nya byggnader med sammanlagt ca 100 smålägenheter inom del av Karlskrona 5:7. Vår fastighet ligger utmed Vasagatan, men den övervägande delen av tomten med trädgård, runt 90 procent, ligger på baksidan av huset och gränsar till allmän plats med natur. I gränsen mellan allmän plats med natur och parkeringsplats finns i dag ett plank som sattes upp för ett antal år sedan när studentbostäder byggdes på fastigheten Grenadjären 57 nordväst om parkeringsplatsen (de vita husen). Planket sattes upp för cirka tio år sedan efter önskemål från oss fastighetsägare med tomtgräns mot allmän plats eftersom det förekommit störningar på den allmänna platsen utanför våra tomtgränser och även inne på våra tomter. Det var ofta skräpigt, personer som var inne på våra tomter, som använde studsmattor, var berusade och det förekom även att en raket sköts mot en balkong. Numera har det blivit bättre, vilket planket bidragit till. Vår tomtgräns mot den allmänna platsen är i dag cirka 27 meter bred, vilket innebär att en betydande del av vår trädgård påverkas av att allmän plats omvandlas till kvartersmark. Det är runt 25 meter från vår tomtgräns till parkeringsplatsen, till planket är det cirka 23 meter.

Byggnaderna är för höga

I detaljplanen föreslås bebyggelse i 3-5 våningar med inredd vind. Vårt hus är 1½ plan. De föreslagna byggnadernas höjd över nollplanet är 39 meter respektive nockhöjd 42 meter över nollpunkten för de, sett från oss, närmast liggande husen. För byggnaderna som föreslås ligga längs med gatan är höjden 43 meter respektive 46 meter över nollplanet. En

bebyggelse på 3-5 våningar och dessutom med inredd vind blir väldigt kännbar för oss med skymd utsikt och en mörkare omgivning. Den gjorda solstudien visar också på ökad skuggbildning, särskilt under juni månad kvällstid runt klockan 20.00. Dessutom rimmar så höga byggnader illa med den i detaljplanen angivna målsättningen att "Bebyggelsen ska möta skalan hos intilliggande villabebyggelse" (se bl.a. s. 9), vilket den uppenbarligen inte alls gör. Vi anser därför att byggnaderna bör vara högst två våningar, möjligtvis med inredd vind. Nuvarande studentbostadshus på området har två våningar plus ett påbyggt våningsplan.

Omvandlingen av allmän plats till kvartersmark medför ökad insyn och störningar

I detaljplanen föreslås att nästan hälften av den i dag allmänna platsen med natur omvandlas till kvartersmark. Med förslaget halveras avståndet från vår tomtgräns till kvartersmark och uppgår enligt förslaget till mellan 10 och 15 meter. Detta kommer att påverka oss negativt genom att bebyggelsen med omgivning kommer väldigt nära inpå vår trädgård med ökad insyn och ökade störningar som följd. För vår del innebär det att den omkringliggande miljön går från att vara i princip insynsskyddad och lugn till att hyresgästerna i de föreslagna bostadshusen får mycket insyn på vår tomt och att miljön utanför tomtgränsen blir mycket livligare och troligtvis stökigare. Mot bakgrund av tidigare erfarenheter känner vi stor oro för att det kommer att bli störningar från omgivningen på den allmänna platsen och kanske in på vår tomt.

Nuvarande studentbostäder ligger på lagom avstånd och vi anser att nuvarande allmän plats med natur bör kvarstå som allmän plats med natur. Det torde inte vara vanligt att man bygger studentbostäder så nära villabebyggelse, vilket kanske också har sin rimliga förklaring i att boende i villabebyggelse och boende i studentbostäder befinner sig i olika faser av livet med olika krav och intressen.

Ekonomiska värden

De negativa faktorer vi pekar på påverkar i sin tur vår fastighets attraktivitet och ekonomiska värde genom att den avskildhet med natur som allmän plats närmast tomtgränsen till stor del försvinner och att utsikten försämras och omgivningen blir mörkare. Enligt de kontakter grannar har haft med Villaägarnas Riksförbund så är kommunen skyldig att göra en bedömning av huruvida berörda fastigheters marknadsvärde påverkas innan projektering görs.

Förslag till bättre lösning

Vi föreslår i stället att de fyra bostadshusen flyttas längre upp mot befintliga studentbostäder på fastigheten Grenadjären 54 och att byggnaderna blir högst två våningar, möjligtvis med inredd vind.

Öppning i befintlig mur för gångväg från Vasagatan

I detaljplanen föreslås en öppning i befintlig mur och en gångväg från planområdets östra del till Vasagatan. Övre delen av Vasagatan är i dag

återvändsgata som är lugn. Om förslaget till gångväg genomförs finns det en överhängande risk att många kommer att parkera sina bilar på den övre delen av Vasagatan och sedan gå via gångvägen genom muren. Det finns redan i dag gångvägar från exempelvis Bergåsa station till Gräsvik dels via Valhallavägen dels via Kronobergsgatan och Bergsgatan till Gräsvik. Dessutom finns möjlighet redan i dag att gå via Vasagatan upp till våra fastigheter och sedan gå nedför Bondegatan till Valhallavägen och därefter till Gräsvik. Det vore därför bättre att använda redan befintliga gångvägar i stället för att göra en öppning i muren, som ändå far anses vara en del av de kulturhistoriska värden som finns i området.

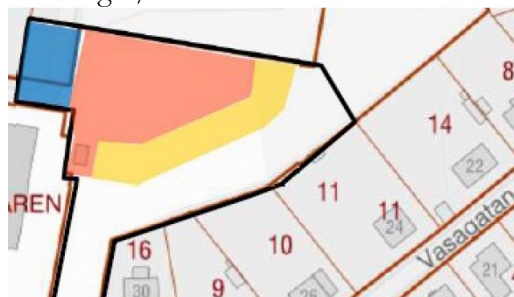
Övrigt

Innan ett eventuellt byggprojekt påbörjas bör kommunen utreda hur sprängningsarbeten påverkar omkringliggande fastigheter.

Kommentar: Planområdets avgränsning har justerats till granskningen. Delen öster om Minervavägen har utgått ur detaljplanen (där studentbostäder och en öppning i muren föreslogs i samrådshandlingen). En utveckling av den östra delen av området kommer att hanteras vidare i ett separat planärende. Inkomna synpunkter noteras och kommer att utgöra underlag inför kommande planarbete för del av fastigheten Karlskrona 5:7 m.fl.

4. MN

Jag har följande synpunkter på detaljplanen för Gräsvik 1 mfl relaterat till det gul/röda området i bild nedan.



Jag motsätter mig en utökning av kvartersmark på bekostnad av allmän plats. Stråket av allmän plats blir för smalt vilket ger en abrupt övergång från villa- till hög-husbebyggelse. Jag anser att förslaget om byggnadshöjd på 3-5 våningar i planbeskrivningen ej är rimligt för området pga rådande höjdförhållanden och avstånd till villabebyggelse. Grenadjären 11 m fl är vid fastighetsgräns motsvarande ca 1 våning lägre beläget jämfört med marknivå för kvartersmarken. Det gör att föreslagna byggnader kommer att upplevas än högre. Föreslagna byggnader kommer därför inte att möta ”skalan hos intilliggande villabebyggelse” (Planbeskrivning s 20) utan blir för höga och hamnar för nära befintliga villor. Solstudien (Planbeskrivning s 24 och framåt) visar även den på olämpligheten map föreslagna byggnaders placering

och byggnadshöjd då skuggbildningen på Grenadjären 11 m fl kommer att öka. Ska detta område överhuvudtaget bebyggas bör det ske i den nordvästra delen av befintlig kvartersmark med en betydligt lägre byggnadshöjd än det som föreslagits i planbeskrivningen.

Kommentar: Planområdets avgränsning har justerats till granskningen. Delen öster om Minervavägen har utgått ur detaljplanen (där studentbostäder och en öppning i muren föreslogs i samrådshandlingen). En utveckling av den östra delen av området kommer att hanteras vidare i ett separat planärende. Inkomna synpunkter noteras och kommer att utgöra underlag inför kommande planarbete för del av fastigheten Karlskrona 5:7 m.fl.

5. M L och K L

Vi anser att förslaget om byggnation av studentbostäder inom området inte uppfyller kraven på tillbörligt beaktande av enskilda intressen och skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderäts-, och fastighetsaspekter. Orsaken till det redogörs för i efterföljande text. Vi motsätter oss helt byggandet av studentbostäderna i nuvarande utformning. Skall byggnader överhuvudtaget uppföras på denna mark skall de anpassas i höjd till maximalt 2–3 våningar inklusive eventuell inredd vid. Vidare bör byggnaderna i första hand utnyttjas för andra ändamål än studentboende. Om byggnader uppförs måste en adekvat skyddszon upprättas och vi motsätter oss den föreslagna omvandlingen av allmän mark till kvartersmark. Vi motsätter oss också det ingrepp i nuvarande mur som enligt planen skall öppnas upp för gångväg. För att detaljplanen skall genomföras anser vi att det krävs en betydligt närmare kommunikation med närliggande boende och betydligt mer hänsyn måste tas till områdets karaktär och adekvata skyddszoner upprättas.

Vi protesterar mot planerad användning av husen. Enligt vision och förstudie finns behov av både utbildningslokaler, verksamhetslokaler och bostäder. Att förlägga studentbostäder direkt angränsande till villaområdet Bergåsa är då inte genomtänkt. För de boende angränsande till planerad byggnad fanns ursprungligen ett löfte och en detaljplan som enbart hade verksamhetslokaler eller samlingslokaler i denna del av Gräsvik. Nuvarande studentbostäder togs fram och utformades i samråd med närboende för att minimera de störningar som ett studentboende innebär. Utgångar, balkonger mm från nuvarande studentbostäder lades på ett sådant sätt att störningarna minimerades. Kvarvarande naturskog fanns kvar som buffertzoon och kompletterades succesivt med jordvall, trädplantering och staket/plank för att ytterligare minimera störningarna. Redan idag finns ett stort antal studentlägenheter i nära anslutning till villaområdet. Det ska enligt plan kompletteras med ytterligare cirka 100 studentlägenheter, nu belägna 50 meter från närmaste villor utan möjlighet att skapa buffertzoon eller

motsvarande. Förläggningen av studentbostäder till dessa planerade byggnader koncentrerar studenterna ytterligare och det finns andra alternativ att placera studentbostäderna på och istället inrätta verksamhetslokaler eller samlingslokaler med betydligt mindre risk för störningar i närområdet. Placeringen ger inte heller framtida studenter den närhet till kommunikationer, studielokaler, lokalt centrum och rekreationsområden som en mer central placering av studentbostäderna skulle innebära.

Det planerade parkeringshuset i fem våningar (!) med 270 parkeringsplatser är mycket tveksamt att bygga miljömässigt, kommunikationsmässigt och ekonomiskt. Byggnad av studentbostäder på nuvarande parkering tar bort drygt 40 parkeringsplatser och markytan där parkeringshuset planeras rymmer ca 60 parkeringsplatser optimalt utnyttjat. Tas dessa bort kommer ett stort parkeringshus byggas och enbart tillföra 170 parkeringsplatser. Detta tillskott av parkeringsplatser i förhållande till vad varje parkeringsplats kostar går inte att försvara i någon ekonomisk kalkyl. I planprocessen skrivs att platsen för planerat parkeringshus är viktigt och utgör en central målpunkt i stråket från vattnet upp till den övre delen av Gräsvik. Att avsätta denna plats för parkeringshus är barockt. För ett levande och rörligt samhälle bör dessa centrala platser avsättas till människor och boende.

I planprocessen beskrivs vidare att ”bebyggelse föreslås ha en varierad höjd som trappas ned åt söder och följer därmed terrängen samt möter skalan hos intilliggande villabebyggelse”. Hur 3–5 våningars hus med inredd vind på en höjd över markytan på 39–46 meter 50 meter från villabebyggelse ansluter är omöjligt att förstå. Huskropparna kommer sticka upp ovanför träden, ovanför nuvarande studentboende, och kraftigt förändra hela karaktären av villaområde och verksamhetslokaler i ett lugnt område. Önskar planarkitekten skapa stadskänsla kring studentbostäderna ska dessa förstås byggas i anslutning till stadsliknande byggnader dvs inte på en parkeringsplats direkt i anslutning till ett villaområde.

I översiktsplanen föreslås Gräsvik utvecklas till en funktionsblandad stadsdel. Behovet anges finnas för ytterligare förtätning i form av högskolelokaler, kontorslokaler och studentbostäder. Studentbostäder bör koncentreras till ett band mellan Trossö och Sunna kanal. I prioriteringen var studentbostäder ska ligga med dessa förutsättningar är det ytterst anmärkningsvärt att dessa placeras i utkanten av området i anslutning till redan existerande studentbostäder. För en funktionsblandad stadsdel är grunden just att inte koncentrera allt till ett område utan erbjuda olika lokaler och funktioner i ett större område.

I grönstrukturplanen från 2008 utpekas norra och östra delen av Gräsvik som natur med höga naturvärden. Ett värdefullt område med ekar söder om nuvarande studentbostäder är skyddade i gällande detaljplan. De ekar som ligger i detta område ligger precis angränsande föreslagna nya studentbostäder. De arbeten som byggandet av dessa

byggnader innebär riskerar att påverka eller skada denna skyddade ekskog. Utifrån de grundläggande idéerna med vision Gräsvik beskrivs hur man vill prioritera gedigna mark och vegetationsmaterial som signalerar omsorg och omhändertagande av platsen vilket ska öka utemiljöns attraktivitet. Detta är inte förenligt med byggandet av studentbostäder på föreslagen plats där skyddsvärda ekar riskerar att skadas, nuvarande buffertzonen mot villaområdet förstörs och ytterligare belastning läggs inom skyddsvärd natur. Man önskar även placera bebyggelsen nära gatulivet för större mängd rörelse och mänsklig aktivitet. Föreslagna placering av studentbostäder rimmar mycket illa med dessa idéer. Studentbostäderna koncentreras ytterligare till en begränsad del av Gräsvik och avståndet från studentbostäderna till kommunikation, centrum mm gör att rörelsestråken blir tämligen likriktade. Om man enligt planen önskar mer blandade funktioner görs detta lämpligare genom annan placering av studentboendet. Om gående och cyklister ska prioriteras bör planerat parkeringshus inte byggas utan denna attraktiva tomt bli ett studentboende. Bilar får inte dåligt av att stå något mer i utkanten av området dvs på nuvarande parkeringsplats.

Studenter är förvisso ett viktigt inslag i en campusmiljö och dessa ska självklart erbjudas bra boende. Studenter och studentliv är dock en speciell tid i livet med mycket extrovert aktivitet. Boende i villaområdet Bergåsa uppskattar det studentikosa inslaget men störs likafullt redan i nuläget av dessa aktiviteter. Ytterligare koncentration av studentbostäder, enligt förslaget nu till höghus direkt i anslutning till villaområdet, kommer att ge ytterligare störningar för villaägarna. Redan idag är området runt studentbostäderna kraftigt drabbat av nedskräpning som vi boende försöker hålla efter, mycket hög ljudvolym och fester långt in på småtimmarna med studenter sittande på taken till nuvarande studentbostäder är regelbundet förekommande. Inbrott, skadegörelse och att studenterna använder angränsande tomter till sovplats, toalett eller för sexuella aktiviteter är något vi utsätts för regelbundet. I modern stadsplanering finns det ofta en stor kunskap om att studentbostäder ställer betydligt högre krav på buffertzoner och placering jämfört med till exempel kontorslokaler. Med nuvarande planering av studentbostäderna är det inte möjligt att skapa trivsamma uteplatser med god fysisk gestaltning som ska främja utevistelse och rekreation. Det finns inte utrymme för någon uteplats för vistelse runt de föreslagna studentbostäderna om inte den skyddsvärda ekskogen tas i anspråk eller buffertzonen mot villaområdet kraftigt förändras. Vi motsätter oss bägge dessa ingrepp och ser därför inte att byggandet av studentbostäder är möjligt på föreslagen plats. Den ekskog och den buffertzonen som skapats mot nuvarande studentbostäder måste finnas kvar.

Där man i planen pratar om förbättrade kopplingar är tanken att knyta samman övre och nedre delar av området. Det är då viktigt att dessa stråk är centrala, vilket skulle underlättas om studentbostäderna flyttades till mer centralt läge och nuvarande parkeringsyta lämnades orörd. Ingreppet i ett kulturarv, som varvsmuren är, för att få till en gångväg genom villaområdet motsätter vi oss helt. Dels är varvsmuren

en omistlig del av platsens och att riva delar av denna för att skapa en genomgång är närmast kulturmord. Denna gångväg skapar inte heller något mervärde för huvuddelen av de närboende. Om man från Gräsvik vill ta sig till stranden eller havet finns redan idag lämpligare vägar. Kommunikationer nås likaledes enklast genom att ansluta nere vid högskolebyggnaderna. För att nå Bergåsa centrum eller kommunikationer i form av buss eller tåg måste fotgängare även idag ta sig ner till centrum och/eller passagen under järnvägsspåret. Det är avståndsmässigt eller tidsmässigt inte någon vinst att gå över Vasagatan. Redan idag är det ett stort problem i villaområdet att vissa ställer sina bilar i villaområdet för att sedan gå till arbete eller studier. Det innebär att det blir trångt på villagatorna och servicebilar i form av soptömning, leveransbilar, taxi, ambulans med flera har svårt att ta sig fram i området. Om ytterligare en gångväg öppnas upp kommer detta problem eskalera utan att det innebär några tids- eller avståndsmässiga fördelar för gångtrafikanter. Trafikmiljön i området kommer snarast att försämrats med ökad risk för skador på både cyklister och fotgängare.

Det berörda området är idag planlagt för kontor och småindustri av icke miljöförstörande art och bebyggelse får uppföras i två våningar. Nuvarande bebyggelse är huvudsakligen uppförda i trä eller tegel och har anpassats i hög grad till tidigare byggnader och stil. Studentbostäderna belägna där tidigare förrådsbaracker inom gamla regementet låg är tyvärr byggda i en avvikande stil och passar inte in i områdets karaktär. De föreslagna studentbostäderna ska enligt plan vara 3–5 våningar höga med inredd vind och kommer höja sig 39–46 meter upp och ytterligare avvika från befintlig bebyggelse genom att de ska ha skiftande fasadkulör och material. Vi motsätter oss att man på detta sätt avviker från tidigare detaljplan och planerar byggnader på mer än två våningar. Byggnaderna kommer dessutom avvika kraftigt mot omgivande byggnader och inte alls skapa något stadsliknande kvarter utan framstå som ytterligt felplacerade. Vi är också mycket tveksamma till att nuvarande byggnader ryms inom detaljplanen avseende delen av fastigheten som bebyggs och högsta byggnadshöjd. Med nuvarande föreslagna byggnad menar vi också att man inte följer detaljplanens intention att bebyggelsen ”placeras för att möta gatan och att bebyggelsen ska trappas höjdmässigt”. De planerade byggnaderna kommer inte bli en del i området utan stå ut som en av misstag tänd fyrbåk.

I planförslaget gestaltungsprinciper står formulerat att byggnaderna skall utformas för att bidra till en god harmoni med platsen och kringliggande bebyggelse med syfte att bidra med en trivsam vistelsemiljö. Vi menar att nuvarande byggnadsförslag och placering direkt strider mot denna intention. Byggnaderna har inte utformats i harmoni med platsen utan sticker ut både formmässigt och höjdmässigt. De bidrar inte på något sätt till att en trivsam vistelsemiljö skapas utan bildar istället ett koncentrerat studentområde som står i skarp kontrast både mot omkringliggande villaområde och övrig bebyggelse i närområdet.

Bebyggelsen skall vidare placeras och utformas så att de möjliggör utblickar och bevarar siktlinjer samt skall utformas för att bidra med en mänsklig skala med syfte att bidra med en attraktiv vistelsemiljö. Höjden på de föreslagna husen kommer att göra att de lämnar ett dominant uttryck och kommer att sticka upp ovanför existerande ekskog och därmed förändra intryck och skyline. För studenter i nuvarande boenden kommer de blockera siktlinjer motverka den luftighet som ska eftersträvas. Att placera fyra byggnader med upp till 50 meters höjd och 100 nya studentbostäder på denna begränsade yta 50 meter från intilliggande villor bidrar inte till en mänsklig skala i byggnaderna utan framstår närmast som groteskt. Plankartan reglerar att ny bebyggelse ska följa gestaltungsprinciperna. Vi anser att nuvarande förslag på byggnader inte alls följer dessa principer och därför inte bör byggas.

Under omgivningspåverkan finns angivet att solstudier ger en viss påverkan genom skuggpåverkan på vissa fastigheter under juni månad. Vi menar att denna solstudie inte är tillräckligt genomförd för att kunna godkännas och att kompletterande studier måste göras. Vår uppfattning är att med föreslagna byggnader och byggnadshöjd kommer en avsevärd skuggbildning ske på flera tomter under den mest attraktiva sommartiden vilket är oacceptabelt. Att i byggplanen enbart skriva att bebyggelsen till viss del påverkar omkringliggande bebyggelse med förändrad utsikt är en kraftig underdrift. Med nuvarande förslag skall nästan 50 meter höga byggnader placeras betydligt närmare tomtgräns än 50 meter. Dessa studentbostäder kommer ligga som en vall som skuggar stora delar av tomterna under framförallt sommarhalvåret. Det intrång i privatlivet som 100 studentlägenheter i dessa höghus direkt i anslutning till tomtgränserna innebär är inte heller konsekvensbedömt. En stor del av dessa lägenheter kommer avskärma och ha direkt insyn ner på villaområdet och tomterna.

Vi motsätter oss också det som står skrivet under omgivningspåverkan att nuvarande ”plank inom fastigheten Karlskrona 5:7 som idag avgränsar parkeringsytan från naturområde kan flyttas och placeras i fastighetsgräns mellan föreslagna studentbostäder och naturområde”. Att det i nuvarande bebyggelse och naturmark finns både en vall, trädplantering och plank mot angränsande parkering och framförallt studentbostäder är för att minska den negativa påverkan som dessa kan ha på omgivningen. Den föreslagna flytten och reduktionen av denna buffertzonen med vall, trädplantering och plank skulle bryta tidigare överenskommelse mellan villaägarna gränsande till studentboendena och fastighetsägarna/kommunen. Området innanför denna vall har under överskådlig tid hållits öppen och använts aktivt av fastighetsägare gränsande till området. Vi kan inte acceptera att vår tillgång till denna del begränsas och de kraftiga inskränkningar förslaget innebär av den viktiga buffertzonen som etablerats.

Vi protesterar och motsätter oss också det som står under Natur och rekreation. Hela planförslaget beskriver dåligt de samlade negativa konsekvenserna för närboende till planerade studentbostäder. Under

denna rubrik framkommer att den allmänna plats som idag finns skall övergå till kvartersmark vilket vi kraftigt motsätter oss. Här finns även tydligare angivet att man enligt förslaget önskar flytta nuvarande vall, plank och trädplantering direkt i anslutning till tomtgräns vilket är helt oacceptabelt. Detta ingrepp tar inte hänsyn till den utformningen som platsen har i nuvarande form både som rekreationsyta, allmänning och buffertzoon mellan villabebyggelse och nuvarande studentbostäder. Det är inte bara ett plank utan en utformad yta med vall, trädplanteringar och på toppen av vällen ett plank. Vi motsätter oss helt denna kraftiga förändring då dess nuvarande funktion som buffertzoon och insynsskydd inte skall minska utan behöver förstärkas avsevärt.

Vi motsätter oss också det förslag som nämns under samma rubrik att lovplikt för fällning av träd avskaffas i den nya detaljplanen. Vår uppfattning är att naturinventeringen som gjordes 2020 inte är tillräckligt heltäckande för att fatta detta beslut. Vår uppfattning är istället att det i den ekskog som finns runt nuvarande parkering finns höga naturvärden med rikt djurliv bland annat igelkott, flera fladdermusarter, grävlingar och riklig biologisk mångfald. Att tillåta ytterligare påverkan av denna miljö samt avskaffa lovplikten för trädfällning är inte förenligt med god naturvård.

Vi protesterar mot och motsätter oss också de slutsatser som står skrivna under Naturmiljö-Mark och topografi. De murar som finns föreslås bevaras så långt som möjligt står skrivet. Att i en kulturhistoriskt viktig, och kanske skyddad, del av befintlig mur göra en öppning är förkastligt. Det finns inget belägg för att denna gångstig på något sätt skulle öka tillgängligheten till Gräsviksområdet från Bergåsa. Redan idag finns flera alternativa vägar som leder till de attraktiva delarna av Gräsviksområdet från Bergåsa. Lokalboende inklusive undertecknad har inget behov eller önskemål om denna gångstig. Tvärt om kan detta leda till ökad bilism, parkering och tillgänglighetsproblem i villaområdet vilket inte är önskvärt.

I planförslaget under kulturmiljö-värdefull bebyggelse nämns några byggnader. Vi anser att samtliga kulturhistoriska byggnader som finns i området skall tas hänsyn till. Byggnaden strax västsydväst om de föreslagna studentbostäderna är i kartinformation utmärkt som kulturhistorisk byggnad. Vi anser att planerade byggnader inte tar hänsyn till den kulturhistoriska betydelsen av dessa byggnader och närheten till den gamla skyddsmuren. Nuvarande förslag till nya byggnader avviker kraftigt från det kulturhistoriska sammanhanget både till höjd, form och material och är inte att anse som god byggnadsstandard i en världsarvsstad.

I planförslaget under hälsa och säkerhet-buller finns flera bullerundersökningar genomförda. Vi anser att det är en kraftig brist att inte bullerpåverkan från de färdiga bostäderna på omgivande bebyggelse har analyserats. Under samma rubrik framkommer att detaljplanen reglerar minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna skall utföras eller placeras så att gällande

riktvärden för buller uppfylls. Vi anser att man i planeringen inte har tagit tillräcklig hänsyn till att det antal studentlägenheter med balkong och/eller uteplats som skall byggas påverkar omgivande med störande och höga ljud dygnet runt. Vi anser att en fördjupad undersökning kring detta krävs för att uppfylla gängse regler och att stor hänsyn måste tas i utformningen av bostäder för att minimera dessa störningar i omgivningen.

Under punkten föroreningar i mark framkommer att enbart en översiktlig miljöteknisk undersökning är gjord av markområdet där de föreslagna studentbostäderna finns inritade. Bostäder innebär att riktlinjerna för känslig mark skall användas. Området vid nuvarande parkeringsplats består till stor del av gammalt fyllnadsmaterial och militären hade tidigare ett fordonsförråd med lagring av petrokemiska produkter på denna plats. I den undersökning som gjorts påvisas mycket följaktligen höga halter av bland annat kolaromater, PCB, barium, bly och koppar. Den utredning som hittills genomförts visar på att det inte går att utesluta risk för människors hälsa eller miljön med att förlägga bostäder på området och förordar riskbedömning och åtgärdsutredning. Vi menar att riskerna och kostnaderna för denna utredning och sanering inte står i proportion till användningsområdet när andra alternativa placeringar av studentbostäderna finns. Området har en lång historia med aktiviteter av miljöförstörande karaktär och saneringsbehovet innan någon byggnation överhuvudtaget kan påbörjas är troligen mycket stort och dyrt. Nuvarande användningsområde som parkering löser inte miljöproblemet men innebär inte någon ökad spridningsrisk. Inte heller något ytterligare utredningsbehov eller framtida saneringskostnader. Någon radonmätning i området förefaller inte genomförd och med tanke på existerande bergarter på plats finns ytterligare risk för behov av fördyrande insatser.

Slutligen har ingen kommunikation förts kring den påverkan föreslagna byggnader har på äganderätten och värdering av intilliggande tomter och byggnader. Även om detaljplanen har ett vällovligt syfte innebär delar av den ett ingrepp i den privata äganderätten som närmast är att likna vid en konfiskering vilket vi inte kan acceptera.

Kommentar: Planområdets avgränsning har justerats till granskningen. Delen öster om Minervavägen har utgått ur detaljplanen (där studentbostäder och en öppning i muren föreslogs i samrådshandlingen). En utveckling av den östra delen av området kommer att hanteras vidare i ett separat planärende. Inkomna synpunkter noteras och kommer att utgöra underlag inför kommande planarbete för del av fastigheten Karlskrona 5:7 m.fl.

I planbeskrivningen är det entréplatsen vid Villa Oscar som beskrivs med texten ”Platsen är viktig och utgör en central målpunkt i stråket från vattnet och upp för trappan till den övre delen av Gräsvik”. Högskolan och företagen på Gräsvik föreslås få en gemensam entréplats vid Villa Oscar. Platsen föreslås utformas som ett torg och bli en central

mötesplats för människor i området. Parkeringshuset föreslås placeras i början av Minervavägen med nära koppling både till högskoleområdet och den övre delen av Gräsvik. Parkeringshusets placering i början av området bidrar till att trafiken inom området minskar vilket bedöms få en positiv effekt på såväl miljö som bullersituation inom Gräsviksområdet.

Fastighetsvärdet påverkas av en mängd faktorer, såsom efterfrågan, byggnadens standard/utförande och även omgivningens utformning. Det är inte heller ovanligt att den enskildes fastighetsvärde ökar till följd av utveckling som sker i närområdet. I ett planarbete vägs enskilda intressen mot allmänna. I det fall planskade kan antas uppstå för den enskilde till följd av genomförandet av ett detaljplaneförslag, ska konsekvenserna bedömas inom ramen för planarbetet. Ett exempel på en sådan påverkan kan t.ex. vara påverkan på solförhållanden och/eller förändrad utsikt. Konsekvenserna har bedömts och redovisas i planbeskrivningen. Karlskrona kommun gör i detta fall bedömningen att genomförandet av planförslaget inte kan antas medföra negativ påverkan för den enskilde i sådan omfattning att det kan antas vara en betydande påverkan, sett i relation till att främja ett allmänt intresse.

En utredning gällande ljudnivåer som studenter skulle kunna förorsaka har inte tagits fram eftersom detta ljud inte är en fråga om buller som är skadligt för människors hälsa. Skulle ljud från studenter skapa störningar prövas detta genom tillsyn via Miljöbalken och inte inom detaljplaneprocessen. Frågan anses därmed inte behöva utredas inom detaljplanen.

Även studenter har behov av bostad. Ett campusområde bedöms vara ett lämpligt område för detta ändamål. Den delen som innehöll studentbostäder har, som nämns ovan, utgått ur detta planarbete och kommer att prövas vidare i ett separat detaljplaneärende. Omfattning och utformning kan fortsatt studeras inom ramen för detta arbete.

6. T B och M B

Enligt er detaljplan: ”Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan”.

Enligt vår syn:

Vi vill inledningsvis beskriva läget idag sedan uppförandet av elevbostäderna 2009. Länsstyrelsen godkände inte den dåvarande planen 2009 då man ansåg att de planerade studentbostäderna låg för nära inpå villaområdet och att det skulle påverka miljön negativt för oss som redan bor här. I samråd med oss bestämdes att inga utgångar, balkonger eller liknande riktades mot våra hus och man ändrade hur gångvägar och annat skulle placeras med hänsyn till närboende. Ett staket uppfördes bl a för att hindra genomfart av studenter genom

trädgårdarna och för att dämpa ljud från bostäderna. Dokumenten om det finns till förfogande. Trots avståndet från våra hus, vilket är betydligt längre än vad som nu planeras har vi redan idag en miljö med stor negativ påverkan för oss boende.

Studentboenden skiljer sig markant från andra boenden. Ljudnivån är betydligt högre, musik, skrik och skrån inte minst nattetid. Man går genom våra trädgårdar på väg till buss/tåg dygnet runt. Nedskräpning i området sker mellan bostäderna, högskolan men även på våra tomter då man slänger flaskor och annat skräp då man passerar igenom. Vi har även fått utemöbler nerspydda samt detonation av en raket, riktad mot ett uterum, som vid polisutredning (finns dokumenterad) visade sig komma från studentbostäderna.

I skrivande stund spelas musik från studentbostäderna som överröstar radion jag har på. Detta lever vi med dagligen.

Att utöka med ytterligare 100 studentlägenheter medför en ytterst betydande miljöpåverkan i området!

Sprängskador på vår fastighet vid förra elevbostadsbygget medförde stor kostnad och mycket arbete för oss och finns dokumenterade hos försäkringsbolaget. Då var avståndet till bostäderna ca 150 meter från vår tomt, enligt detaljplanen blir det nu ca 25 meter, vilket är en avsevärd skillnad!

Att uppföra fler studentbostäder så nära inpå våra bostäder med tanke på insyn och ovan nämnda olägenheter innebär en otroligt stor negativ miljöpåverkan för oss. Vi har en villatomt på 438 kvadratmeter, inklusive huskroppen, som enligt planen kommer att gränsa till två hus med upp till fem våningar enligt planen. Detta är orimligt!

Vårt hus kommer att vara svårsålt med ett sådan läge och värdet kommer att försämras radikalt.

Vi föreslår att man istället placerar kontorsbyggnader på platsen något närmare studentbostäder med en maxhöjd på två våningar, vilket skulle ge en lugnare miljö då det används dagtid.

Vi kräver att ha kvar den lilla allmänning som finns utanför våra tomter och dett staket utanför det för att minska genomgång.

Avslutningsvis framhåller vi att som nuvarande byggplan ser ut blir det otänkvart för oss att bo kvar och kan bara se att man får lösa in vårt hus.

Kommentar: Planområdets avgränsning har justerats till granskningen. Delen öster om Minervavägen har utgått ur detaljplanen (där studentbostäder och en öppning i muren föreslogs i samrådshandlingen). En utveckling av den östra delen av området kommer att hanteras vidare i ett separat planärende. Inkomna synpunkter noteras och kommer att

utgöra underlag inför kommande planarbete för del av fastigheten Karlskrona 5:7 m.fl.

Fastighetsvärdet påverkas av en mängd faktorer, såsom efterfrågan, byggnadens standard/utförande och även omgivningens utformning. Det är inte heller ovanligt att den enskildes fastighetsvärde ökar till följd av utveckling som sker i närområdet. I ett planarbete vägs enskilda intressen mot allmänna. I det fall planskade kan antas uppstå för den enskilde till följa av genomförandet av ett detaljplaneförslag, ska konsekvenserna bedömas inom ramen för planarbetet. Ett exempel på en sådan påverkan kan t.ex. vara påverkan på solförhållanden och/eller förändrad utsikt. Konsekvenserna har bedömts och redovisas i planbeskrivningen. Karlskrona kommun gör i detta fall bedömningen att genomförandet av planförslaget inte kan antas medföra negativ påverkan för den enskilde i sådan omfattning att det kan antas vara en betydande påverkan, sett i relation till att främja ett allmänt intresse.

Om sprängningar är aktuella att utföra i ett område med kringliggande fastigheter kan en förbesiktning och en efterbesiktning göras. Det finns också möjlighet att sätta ut en vibrationsmätare för att mäta om fastigheterna utsätts för skadliga vibrationer.

Föreningar och intresseorganisationer

Yttanden utan erinran har inkommit från följande: Hyresgästföreningen och Karlskrona företags- och hantverksförening, KFH.

Gamla Carlsrona

Föreningen Gamla Carlsrona som erhållit rubricerad detaljplan för samråd avger härmed följande yttrande: Föreningen ser mycket positivt på en fortsatt utveckling av Gräsvik till en ökad stadsmässig och mer funktionsblandad stadsdel, samt att också området ges en bättre tillgänglighet, inte minst angeläget för gående och cyklisterna. Utöver att planförslaget innehåller nybebyggelse med funktionerna kontor, skola, studentbostäder och parkeringshus, så vill föreningen särskilt hylla idén till uppförande av en innovationsarena som blir en betydelsefull länk mellan högskolan och företagen. En funktion av det slag som innovationsarenan medför, kommer sannolikt också att höja statusen för Blekinge Tekniska Högskola-BTH.

Vi noterar att planförslaget lyfter fram att det tidigare militärområdets karaktär och historia tas tillvara, med bl a bevarandet av äldre byggnader. Men vi känner oro för ”Villa Oscar”, byggd 1905, där det på sidan 34 i planbeskrivningen framgår, citat: ”Villa Oscar föreslås bevaras initialt. Planen medger dock en ny bygggrätt inom fastigheten”, slut citat. Föreningen Gamla Carlsrona anser att ”Villa Oscar” är bevarandevärd, och skyddet bör därför förstärkas, och inte lämna utrymme till förändringar.

Föreningen vill också understryka, vilket nämns i planförslaget, att viktiga siktlinjer från Minervavägen söderut mot Trossö värnas, och den ambitionen bör också i den fortsatta utvecklingen av Gräsvik omfatta siktlinjer mot havet. Under rubriken ”Kulturmiljö” sidan 33 i planbeskrivningen, så finns en kort redovisning av Gräsviks kulturhistoriska byggnader, dock saknas en byggnad känd för allmänheten som ”dansrotundan”. Turerna har genom åren varit många beträffande ”rotundans” framtida öde, och önskemålet från Föreningen Gamla Carlsrona är att byggnaden, som är i stort behov av underhåll, ska bevaras.

Kommentar: Villa Oscar har genomgått en omfattande renovering på senare tid varför fastighetsägaren i nuläget också ser att byggnaden bevaras. Eftersom en utveckling av Gräsviksområdet pågår och en ny detaljplan gäller under många år framöver föreslås planen var flexibel och därmed medge en ny bygggrätt för att möjliggöra en utveckling av Blekinge Tekniska Högskola. I gällande detaljplan finns inget bevarandeskydd av Villa Oscar. Under rubriken ”Kulturmiljö” redovisas de byggnader som är kulturmiljöskyddade i gällande detaljplaner. Då Rotundan inte utgör en av dessa kulturmiljöskyddade byggnader finns den inte redovisad på kartan.

Fastighetsägarna Syd AB

Fastighetsägarna Syd har beretts möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Området föreslås utvecklas till en funktionsblandad stadsdel med bostäder, kontor, utbildningslokaler, verksamheter, service, vård och parkering. Vår distriktsstyrelse i Karlskrona har tagit del av förslaget och vi ser det som mycket positivt att Karlskrona kommun utvecklas med nya bostads- och verksamhetsområden. Vi har inga erinringar, utan tillstyrker att planförslaget genomförs.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Myndigheter, organisationer och bolag

Yttanden utan erinran har inkommit från följande: [Skogsstyrelsen](#)

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att utveckla Gräsvik till en funktionsblandad stadsdel med ny blandad bebyggelse för bl a kontor, bostäder, skola och verksamheter.

Vägar och järnvägar

I området berörs vägar inom kommunalt väghållningsområde och inga statliga vägar påverkas direkt av planen. I ett vidare perspektiv hänvisas till ÅVS Karlskrona där framtida påverkan på statliga och kommunala vägare utretts och behov av åtgärder kopplat till det. Järnvägen Kust till Kustbanan är belägen ca 400 meter väster om planområdet och någon påverkan bedöms inte finnas.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs och att byggnationer anpassas i enlighet med den bullerutredning som genomförts.

Luftfart och kommunikation

Vid granskning av detaljplaner och bygglov granskar Trafikverket all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägs trafik- och kommunikationssystem. Trafikverkets trafik- och kommunikationssystem är uppbyggda på två sätt, dels kommunikation från torn till objekt (väg och järnväg, även tåg) och dels mellan torn. Trafikverkets granskning på byggnationen innebär ingen påverkan på trafikeringen. Även om en detaljplan ligger långt från exempelvis en järnväg kan byggnation på 20 meter eller mer komma att påverka riksintresse för kommunikationer. Någon påverkan finns inte från planområdet för Trafikverkets kommunikation. Detaljplanen medger

byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ronneby flygplats. Flygplatsen är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten ”CNSanalys” på LFV:s hemsida: <http://www.lfv.se/tjanster/lufttrumstjanster/cns-analys>. Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

Kollektivtrafik

Närheten till kollektivtrafik och ett redan utbyggt kollektivtrafikstråk i området är en bra förutsättning för ytterligare förtätning och en blandad bebyggelse möjliggör för en högre grad av resande utspritt på dygnet vilket kan möjliggöra för täta turer som på så sätt ökar användbarheten. Närheten till tågstation Bergåsa på gångavstånd är också positivt ur resandesynpunkt.

Gång- och cykeltrafik

Det är positivt att gående och cyklister prioriteras vid en utbyggnad för att gynna fler färd sätt än bil samtidigt som parkeringsmöjligheter samlas till infarterna och därmed gör miljön ur buller och hälsoaspekt bättre i området.

Kommentar: Trafikverket och Försvarmakten är hörda under samrådet av detaljplanen. Ronneby flygplats hänvisar generellt till Försvarmakten för frågor kring den MSA-påverkande zonen. En remiss om CNS-analys har skickats till Luftfartsverket och de har inget att erinra mot detaljplanen. De meddelar dock att ägaren till helikopterplattan vid Blekingesjukhuset ska remitteras i ärendet då in och utflygning till helikopterplattan kan påverkas av byggnationen. Region Blekinge har fått ärendet på remiss men inte inkommit med synpunkter.

Räddningstjänsten i Östra Blekinge

Från Räddningstjänstens sida finns ingenting att erinra angående detaljplanen under förutsättning att följande beaktas:

Enligt Boverket ska nya parkeringsgarage numera förses med laddningsstationer för elbilar. Bränder i elfordon genererar mycket giftiga gaser och är komplicerade att hantera för räddningstjänsten, vi rekommenderar därför att garage byggs öppna så att det finns goda ventilationsmöjligheter. Alternativt bör garage förses med automatisk sprinkleranläggning och brandgasventilation.

För studentboende förutsätter räddningstjänsten att byggnaden görs åtkomlig för räddningsinsatser. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadernas angreppspunkt ska understiga 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med höjdfordon ska avståndet från gatan, räddningsvägen eller uppställningsplats till husväggen vara högst 9

meter. Utanför fönster där bärbar steg är tänkt att användas ska marken vara anpassad för utrymning.

Brandposter utifrån verksamhetstyp var 150:e meter längs med gator.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Politiska partier

Inga politiska partier har yttrat sig över detaljplanen.

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

Drift- och servicenämnden

VA:

I planbeskrivningen står om Teknisk försörjning Vatten och Avlopp att vatten och avloppsledningar som idag går genom fastigheten Grenadjären 64 där parkeringshuset föreslås placeras, behöver flyttas. VA-hamnavedelningens huvudledningar som försörjer fastigheten Grenadjären 61 m.fl. och går genom Grenadjären 64 måste säkras eller ges plats för en ny placering inom fastigheten för att kunna läggas om och fortsättningsvis VA-försörja Grenadjären 61 m.fl. Exploatören får bekosta en eventuell flytt och omläggning av VA-huvudmannens befintliga ledningar. I plankartan finns ingen reserverad plats för några befintliga eller omlagda VA-ledningar.

Trafik:

Den i planbeskrivningen föreslagna utformningen av Minervavägen är olämplig, framför allt eftersom gång- och cykelbana inte är tillåten i detaljplanelagt område. Vid utformningen av Minervavägen inom planområdet måste hänsyn tas till vägens utformning utanför planområdet, särskilt om man tänker sig någon form av dubbelriktad cykelinfrastruktur som i så fall måste vara sammanhängande längs hela gatan. Gatans framtida utformning måste därför studeras närmare inför genomförandet.

Kommentar: De befintliga VA-ledningarna som ligger inom kvartersmarken ska flyttas till allmän plats, gata, varför inga reservat genom u-områden behöver införas på plankartan.

Kommunens tidigare tekniska utredare har tagit fram ett utformningsförslag för Minervavägen där hänsyn har tagits till befintliga förhållanden så långt det varit möjligt. Därav varierar gaturummet något då det inte finns utrymme för att plantera en trädrad längs hela vägsträckan. Det skulle medföra oskäligen intrång på intilliggande fastigheter. Företagarna/verksamheterna på Gräsvik har uttryckt en

önskan om vikten att få till en trygg och säker färdväg för gående och cyklister till och från området. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har också sett detta som viktigt att prioritera i arbetet med utformningen av Minervavägen. På den västra sidan om Minervavägen, från Valhallavägen fram till änden av Minervavägen har det i planläggningen skapats utrymme för en separat gång- och cykelväg och en gångbana på Minervavägens östra sida.

I pågående planarbete för Grenadjären 55 m.fl. föreslås den befintliga gångbanan inom planområdet breddas för att gång- och cykelväg ska kunna anläggas vidare norrut. Även gångbanan på Minervavägens östra sida föreslås ledas vidare norrut, till punkten där Minervavägen svänger österut.

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsförvaltningen lämnar nedanstående synpunkter gällande detaljplan för Grenadjären 1 m fl, Gräsvik:

1. Ytor och områden för fysisk aktivitet benämns i bilagan ”Social konsekvensanalys”. Här beskrivs närheten till befintliga rekreativområden och fritidsaktiviteter som ökar möjligheten för boende och arbetande i området att kunna utöva aktiviteter i närområdet. En utveckling och upprustning av befintlig utemiljö ska också bidra till mer utevistelse.

Förvaltningen ser det positivt att denna aspekt finns med och bidrar med kompetens och rådgivning i ett tidigt skede avseende det växande önskemålet av att träna vid utegym och olika former av aktivitetsytor som inte kräver bokning eller en kostnad, vilket såväl den nämnda idrottshallen som Västra marks idrottsplats gör.

2. Att skicka med aspekten att punkten Kulturella upplevelser bör beaktas på samma sätt som kontrollpunkten ”Ytor och område för fysisk aktivitet” i den sociala konsekvensanalysen.
I kommunfullmäktiges budget 2021, Mål 5 sid 26 står: ”Kommunen arbetar för att förenkla och sprida möjligheten till ett aktivt och rikt liv för fler, oavsett bostadsort. I all samhällsplanering ska det finnas ytor som möjliggör fysisk aktivitet, spontanidrott samt kulturella upplevelser.”

Kultur- och fritidsförvaltningen bidrar gärna med kompetens och rådgivning i ett tidigt skede av detaljplanen vad det gäller kulturella upplevelser tillika vardagskultur. Aspekterna av vad detta kan innefatta för möjligheter är många och betydande för att skapa mjuka värden i en funktionsblandad stadsdel med ny bebyggelse.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Kunskapsförvaltningen

Planförslaget bedöms inte påverka kunskapsförvaltningens verksamheter något nämnvärt. Inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Företag

E.ON Sverige AB

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Informationen noteras och vidareförmedlas till exploitören.

Övriga inkomna yttranden

7. C M

Carl Mårlid

Vill bara meddela att detta projekt verkar jättebra. Väldigt fin design på byggnaderna, fortsatt så!

Kommentar: Synpunkterna noteras.

8. U A

Ulf Ackmer, Heimdalsvägen 9

Jag har läst tillgänglig information gällande tänkt utveckling av Gräsviksområdet. I stort tycker jag att det är bra och jag välkomnar en satsning i området. Som boende i villaområdet direkt nordost om området som ska ändras/utvecklas, önskar jag poängtera vikten av att följande tas hänsyn till:

- Skogsområdet nordost om utvecklingsområdet får inte minska (kanske aktuellt först när etapp 5 genomförs?)
- Träplanket mellan dagens parkeringsområde och skogen nordost om utvecklingsområdet ska vara kvar (kanske aktuellt först när etapp 5 genomförs?)
- Eventuella lyktstolpar ska placeras så att de lyser från villområdet mot utvecklingsområdet (idag finns lyktstolpar på parkeringsplatsen i nordost som belyser parkeringen och lyser mot villområdet, ljus som bländar oss boende när löven fallit).
- Eventuellt nya byggnader i området för etapp 5 får ej vara högre än 3 våningar.
- Cykelbanan mellan utvecklingsområdet och villaområdet nordost om utvecklingsområdet ska vara kvar, dvs. får ej göras om till en bilväg.
- I samband med etapp 2 bör kommunen sats på att skapa ett bra hamnområde med möjligheter som brygga/deck med servering, hyrbastu, båtplatser samt kajakförvaringsplatser.

Kommentar: Synpunkterna noteras inför kommande planarbete för etapp 2 och 5 enligt Vision Gräsvik.

9. K S P och V P

Katarina Skogman Pavulans och Vilis Pavulans, Grenadjären 39

Våra namn är Katarina Skogman Pavulans och Vilis Pavulans och vi bor tillsammans med våra barn. Vi uppskattar att bo i ett lugnt område i en vändzon, vilket ju innebär att vi inte har så mycket trafik på vår gata. Under perioder med mycket studentfestligheter (inspark vid terminsstart) störs vi dock ofta av oväsen i form av höd musik och skrålande. Vi har känt en lättnad över att muren i slutet av vändzonen

finns, eftersom det gjort att vår gata inte varit ett transportstråk mellan Campus Gräsvik/företagsparken och stationen. Vi känner nu en oro över att öppnandet av en passage för gång (och cykel?) kan leda till att vår gata kommer att användas som parkeringsplats av personer som arbetar på Gräsviksområdet. Vi har noterat att ett parkeringshus planeras, men där kommer man, antar vi, få betala för att stå och vi vill inte utgöra ett gratis parkeringsalternativ som säkert skulle locka många. Om bygget fortskrider önskar vi att parkering ska vara förbjuden för utomstående längs med vår tomtgräns.

Vi ser inte heller fram emot en kraftigt ökad ström av gång- och cykeltrafik på vår gata, vilket ffa skulle vara ett problem nattetid i form av risk för buller, nedskräpning och ev även förhöjd stöldrisk (exv ”cykellån”) från trädgård/carport. Vi önskar att man - om man går vidare med planerna - bygger på ett sätt så att det blir mest inbjudande och enkelt för studenter och arbetstagare på Gräsviksområdet att använda annan väg än vår gata till och från området.

Vidare är vi bekymrade över buller från själva Gräsviksområdet, på kortare sikt från byggarbetet, men på längre sikt från det studentboende som planeras. Vi önskar att det INTE förläggs några discoteks-/festlokaler i den del av campus som gränsar mot vårt bostadsområde.

Vad gäller byggarbete kan vi även känna viss fundersamhet inför ev sprängningar utifrån att vi bor i ett gammalt hus och vill förvissa oss om att en bedömning av sådana risker görs av kommunen, samt att vi får möjlighet till kompensation om några skador skulle uppkomma.

Avslutningsvis skulle vi ha uppskattat att få information direkt från er angående planerna och en inbjudan till det öppna hus som hölls 6 april. Vi fick nu information efter detta av våra grannar. Vi förstår att man drar en gräns någonstans för vilka som anses berörda, men av ett så stort ombyggnadsprojekt tänker vi att även vi andra som bor i denna del av vår gata berörs i hög grad och hoppas ni tar detta med er i liknande situationer i framtiden. Vi finns gärna med i dialog och samråd framöver.

Kommentar: Planområdets avgränsning har justerats till granskningen. Delen öster om Minervavägen har utgått ur detaljplanen (där studentbostäder och en öppning i muren föreslogs i samrådshandlingen). En utveckling av den östra delen av området kommer att hanteras vidare i ett separat planärende. Inkomna synpunkter noteras och kommer att utgöra underlag inför kommande planarbete för del av fastigheten Karlskrona 5:7 m.fl.

Om sprängningar är aktuella att utföra i ett område med kringliggande fastigheter kan en förbesiktning och en efterbesiktning göras. Det finns också möjlighet att sätta ut en vibrationsmätare för att mäta om fastigheterna utsätts för skadliga vibrationer. Inför samrådet av detaljplanen har en fastighetsförteckning beställts från Metria enligt sedvanlig rutin. Utskicket inför samrådet har gjorts via post till berörda

sakägare (grannar) i enlighet med fastställd fastighetsförteckning. Samrådet har annonserats i lokalpressen och kungjorts på kommunens hemsida. Samtliga planhandlingar har under samrådstiden funnits tillgängliga på kommunens hemsida och i kommunens reception samt på stadsbiblioteket.

Sändlista vid samrådet

Kommunstyrelsen
Kommunledningsförvaltningen
Drift- och servicenämnden
Funktionsstödsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Äldrenämnden
Socialnämnden
Kunskapsnämnden
Arbetsmarknadsnämnden

Räddningstjänsten Östra Blekinge
Affärsverken Karlskrona AB

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Försvarsmakten
Polismyndigheten i Blekinge län
Trafikverket
Region Blekinge
Blekinge museum
Skogsstyrelsen
Posten
Skanova
E.ON Sverige AB

För kännedom:
Blekinge läns tidning
Sydöstran

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Hyresgästföreningen
Gamla Carlskrona
Fastighetsägarna Syd AB
Företagarföreningen KFH
Karlskrona Centrumförening
Villaägarna i Karlskrona

Naturskyddsföreningen

Friluftsförbundet
Företag på Gräsvik
Bergåsa-Västra
Villaägareförening

Blekinge Tekniska Högskola

Fastighetsägare enligt förteckning

Eleonor Karlsson
planchef

Christina Johansson
planarkitekt