

Samrådsredogörelse



Detaljplan för
Grenadjären 57 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 miljödombstolen.

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

Inledning.....	5
Förändringar av planförslaget.....	8
Yttrande.....	9
Länsstyrelsen.....	9
Enskilda sakägare.....	17
Föreningar och intresseorganisationer.....	47
Myndigheter, organisationer och bolag.....	49
Politiska partier.....	50
Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag.....	51
Företag.....	51
Övriga inkomna yttranden.....	52
Sändlista.....	53

Inledning

Detaljplanen för GRENADJÄREN 57 m.fl., Gräsvik, har varit föremål för samråd 10 september– 8 oktober 2021. Samrådstiden har annonserats i lokalpressen fredagen den 10 september 2021. Ett digitalt information- och samrådsmöte hölls den 27 september 2021 via Teams.

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

Förteckning av inkomna yttranden

Insändare:	Datum:	Kommentar:
Länsstyrelsen	2021-10-08	-
Sakägare		
1. M B & T B	2021-10-05	-
2. K A & A A	2021-10-06	Kompletterande yttrande 2021-10-07
3. U A	2021-10-06	-
4. I F & M F	2021-10-07	-
5. M L & K L	2021-10-08	-
6. I B & C S	2021-10-08	-
7. P C & S C	2021-10-08	-
8. E S Ö & U Ö	2021-10-08	-
9. G-B H & C H	2021-10-12	-

Föreningar och intresseorganisationer

Fastighetsägarna Syd	2021-10-07	-
Föreningen Gamla Carlsrona	2021-09-30	-
Karlskrona företags- och hantverksförening	2021-10-06	Ingen erinran

Myndigheter, organisationer och bolag

Skogsstyrelsen	2021-10-04	-
Försvarmakten	2021-10-04	-
Trafikverket	2021-10-07	-

Politiska partier

-	-	-
---	---	---

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

Socialnämnden	2021-10-05	Ingen erinran
Kunskapsförvaltningen	2021-10-11	-

Företag

E.ON Sverige AB	2021-09-13	-
Postnord	2021-09-26	-
Skanova	2021-09-09	-

Övriga inkomna yttranden

-		
---	--	--

Förändringar av planförslaget

- Planförslaget har justerats för att anpassa till den kulturmiljöskyddade bebyggelsen som angränsar till planområdet. Den föreslagna bebyggelsen har fått en förenkling av taklandskap och minskad variation av nockhöjder och riktningar. Även fasaderna har givits en mer enhetlig utformning.
- Planförslaget har justerats gällande hus 5 som har kortats av och placeras med gavel mot norr. Höjden på hus 1 har sänkts en våning. Detta för att minska påverkan på närliggande villabebyggelse.
- Planbestämmelse har införts om att balkonger inte får finnas mot norr för hus 5 och mot öster och söder för hus 1.
- Planbestämmelse om att startbesked inte får ges för ny bebyggelse förrän markförorening har avhjälpats har införts på plankartan.
- Redaktionella ändringar

Yttranden

Länsstyrelsen

Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för Grenadjären 57 m.fl. i Karlskrona kommun

Handlingar daterade 2021-09-09 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Bakgrund och syfte

Studentbostäder i Sverige AB ansökte till kommunen om planbesked 2019-10-24. I ansökan framfördes önskemål om att uppföra flerbostadshus inom fastigheten Grenadjären 57. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade om att inleda planläggningsarbete för berörd fastighet 2020-02-13. Gällande detaljplan medger kontor, bostäder och småindustri av icke miljöstörande art. Högsta tillåtna antal våningar är begränsad till två. Gällande detaljplan måste därför ersättas för att möjliggöra en högre exploatering på fastigheten. Befintlig byggnad är i dåligt skick och avses att rivas.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra fem flerbostadshus i fyra till sex våningar samt även möjliggöra för kontor och centrumändamål. Området föreslås utvecklas med en varierad och stadsmässig bebyggelse.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Karlskrona kommun har upprättat en checklista för att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning. Kommunens ställningstagande är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms få betydande miljöpåverkan och att en MKB enligt 4 kap. 34 § plan och bygglagen (PBL) inte krävs. Kommunens bedömning är att den befintliga miljön inte har sådana värden eller en sådan sårbarhet och att planens storlek och dess risker för människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att denna kan väntas leda till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen utgör inte heller en del i ett sådant större utbyggnadsprojekt där de olika delprojekten sammantaget kan innebära betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning och samråd med länsstyrelsen har härmed skett.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ser starka skäl till att i den föreslagna detaljplanen reglera det eventuella avhjälpande som behövs för att säkerställa markens lämplighet för bebyggande om sanering inte har ägt rum efter planändringen 2009.

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, miljökvalitetsnormer, strandskydd, hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion. Inte heller anses förslaget stå i strid med översiktsplanen eller medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att den befintliga miljön inte har sådana värden eller en sådan sårbarhet och att planens storlek och dess risker för människors hälsa och miljön inte är av en sådan omfattning att denna kan väntas leda till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen utgör inte heller en del i ett sådant större utbyggnadsprojekt där de olika delprojekten sammantaget kan innebära betydande miljöpåverkan.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB och berör MSA-område, sjöövningsområde, stoppområde höga objekt samt influensområde för väderradar.

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.

Riksintressena bedöms inte påverka föreslagen byggnation. Länsstyrelsen är enig med kommunen i bedömningen.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Dagvatten

En dagvattenutredning för hela Gräsviksområdet kommer tas fram i det fortsatta planarbetet. Länsstyrelsen vill uppmuntra kommunen att se dagvatten som resurs och inte ett bortskaffningsproblem. De många parkeringsytor i området som genererar förorenat dagvatten kan med fördel använda blå/grå/gröna system för att ta hand om stora regnmängder samtidigt som de kan bidra till sänkta temperaturer och ekosystemtjänster. Det finns områden där regnvatten kan ersätta hela eller delar av behovet av dricksvatten. En hållbar dagvattenlösning kan även skapa andra mervärden, som kan skapa ett mer attraktivt boende.

Buller

Enligt bullerreglerna i plan- och bygglagen som trädde i kraft 2 januari 2015 är det ett krav att beräknade bullernivåer ska redovisas i planbeskrivningen. Vilka bullerbegränsningar som gäller beror på storleken på de planerade bostäderna.

Trafikverket och Länsstyrelsen förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

Länsstyrelsen anser att kommunen har redogjort för beräknade bullernivåer för trafiken och säkerställt riktvärdena på plankartan på ett tillräckligt sätt.

Föroreningar

I undersökningen för att identifiera omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan (D.nr 402-1227-2020) framgick att det vid tidigare miljötekniska markundersökningar i området har påvisats föroreningar över det generella riktvärdet för känslig mark. Anmälan om avhjälpandeåtgärd ska därefter ha lämnats in till kommunen men på grund av oklarheter vad beträffar korrekt tillsynsmyndighet blev denna anmälan inte handlagd. Enligt uppgift från Karlskrona kommun är det nu klarlagt att kommunen är tillsynsmyndighet över föroreningsskador som berörs av den planerade exploateringen i området.

Planbeskrivningen anger att en ny miljöteknisk markundersökning kommer att genomföras när befintlig byggnad är riven och att marken kommer att saneras om det behövs innan den bebyggs på nytt. Markanvändningen som medges idag härrör från en ändring 2009 av detaljplanen från 1996. Ändringen innebar att även bostäder medgavs utöver kontor och småindustri under förutsättning att följande bestämmelse efterlevdes: ”Marken ska vara sanerad innan den tas i anspråk för annan användning än den pågående”. Huruvida marken har sanerats innan området har kommit att utnyttjas som bostäder är inte känt av länsstyrelsen.

I den nu föreslagna detaljplanen har någon planbestämmelse i enlighet med 4 kap 14 § punkt 4 Plan- och bygglagen (2010:900) inte införts på plankartan. Enligt detta lagrum får bestämmelsen införas endast om det är fråga om en väsentlig ändring av markanvändningen.

Länsstyrelsen ser starka skäl till att i den föreslagna detaljplanen reglera det eventuella avhjälpande som behövs för att säkerställa markens lämplighet för bebyggande om sanering inte har ägt rum efter planändringen 2009.

MKN

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

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

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

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

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

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

Planförslaget bedöms inte påverka mellankommunala eller regionala förhållanden.

Råd enligt 2 kap. PBL Förhållande till ÖP

I översiktsplan 2030 ligger planområdet inom det som kallas stadsbygd där Gräsvik utpekats som utvecklingsområde för Blekinge Tekniska högskola och är inringat som område för verksamhetsutveckling. Strategin för stadsbygden är att blanda olika funktioner som boende, arbete, service i den mån det är möjligt. En utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö. Planförslaget bedöms följa Översiktsplanen 2030.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på detta.

Naturmiljö

Karlskrona kommun uppger i planbeskrivningen att en befintlig ek inom planområdet behöver tas ner. Trädet föreslås sedan placeras i en lämplig faunadepå i så stora bitar som möjligt. Trädet uppges ha måttliga naturvärden. Det framgår inte av handlingarna om denna ek utgör ett skyddsvärt träd eller särskilt skyddsvärt träd eller om det utförts någon inventering av trädets naturvärden. Det behöver säkerställas att trädet inte utgör livsmiljö för hotade eller fridlysta arter om det ska fällas.

Den särskilt skyddsvärda eken på västra sidan om Minervavägen bedöms inte påverkas av föreslagen exploatering på fastigheten Grenadjären 57. Eken kan dock ändå behöva skyddas mot skador under byggtiden.

Föreslagen byggnation inom planområdet bedöms inte påverka naturområdet i norr. Ny belysning på och omkring byggnaderna bör dock utformas så att inte påverkan av ljusföroreningar på naturområdet i norr och öster ökar jämfört med idag.

Om skyddsvärda träd kan befaras utsättas för skada eller åtgärder krävs samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Även åtgärder som kan påverka områden med naturvärden kan kräva samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Kulturmiljö

Grenadjären 57 ingår inte i utpekade område av riksintresse för kulturmiljövård och ligger inte inom området för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona. Befintlig byggnad har i sig inga kulturhistoriska värden.

Planbeskrivningen anger att ny bebyggelse ska anpassas med hänsyn till omkringliggande kulturmiljöskyddad bebyggelse. Beskrivningen bör kompletteras med en utförligare redovisning av hur ny bebyggelse ska anpassas med hänsyn till omkringliggande kulturmiljöskyddad bebyggelse. Det är viktigt att ny bebyggelse förhåller sig till omgivande bebyggelse så att området inte påverkas negativt ur ett kulturhistoriskt perspektiv.

De nu planerade byggnadernas höjd kommer att bli avvikande från befintlig bebyggelse på platsen. Länsstyrelsens bedömning är dock att området tål byggnader med en högre höjd.

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. Kommunen har översiktligt redovisat relevanta miljömål i checklistan vilket Länsstyrelsen anser är tillräckligt.

Klimatanpassning

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.

Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämning från höga flöden i närliggande vattendrag, om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden eller om en havsnivåhöjning kan medföra en permanent översvämning av hela eller delar av planområdet. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

Gestaltning av bebyggelse

De nu planerade byggnadernas höjd kommer att bli avvikande från befintlig bebyggelse på platsen. Därför är det viktigt att förhålla sig till och möta omgivande bebyggelse på ett bra sätt när det gäller volym och placering för att minimera påverkan.

Stads och landskapsbild

Planområdet är högt placerat och föreslagen byggnation kan därmed komma att påverka landskapsbilden. Kommunen bör göra en volymstudie från olika delar av omkringliggande områden, även sjöområdet, för att se hur ny bebyggelse kan passa in i området.

Solstudie

Länsstyrelsen ser det som positivt att kommunen har tagit fram en solstudie över planområdet och har inga synpunkter på denna.

Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen tagit fram en social konsekvensanalys och i den belyser områdets kopplingar till den militära historien och hur området kan förbättras avseende trygghet och funktionsblandning för att skapa mer rörelse under dygnets alla timmar. Länsstyrelsen har inga synpunkter på dess innehåll.

Bostadsförsörjning

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram från 2021 anges att särskilt fokus ska läggas på studenter och yngre personer i början av sin karriär. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget främjar en variation av bostäder för de olika hushållens behov vilket är positivt.

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.

Länsstyrelsen instämmer med kommunen att planområdet ligger i ett strategiskt läge avseende kollektivtrafik och service. Och att det finns stora möjligheter vid ett genomförande av planen att beakta energihushållningen enligt ovan.

Trafik

Planförslaget har samrått med Trafikverket som skickar sitt fullständiga svar separat till kommunen. Planområdet ligger ca 400 meter väster om statlig järnväg, Blekinge kustbana och inte i anslutning till statlig väg. Planområdet berör således inte direkt statlig infrastruktur. Trafikverket har gjort bedömningen att det inte finns någon påverkan på kommunikationssystemen.

En förtätning av städer är positivt även ur kollektivtrafik och gång och cykelsynpunkt då faciliteter redan finns på plats för nyttjande av trafiklagen. Trafiksäkerhetsaspekterna tas också upp som en del i planläggningen vilket är positivt. Närheten till Blekinge kustbana gör också att det är positivt för möjligt ökande av resande på järnväg.

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 har redogjort för detta på ett tillräckligt sätt i planhandlingarna.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av funktionschef Lena Ekroth med planarkitekt Anna Thyrvin som föredragande. I ärendet har även bebyggelseantikvarie Ulrika Haraldsson, miljöhandläggare Stefan Andersson, miljöskyddshandläggare Anna Algö och naturvårdshandläggare Mattias Nilsson deltagit.

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 och Ronneby flygplats hänvisar generellt till Försvarmakten för frågor kring den MSA-påverkande zonen. En remiss om CNS-analys har skickats till Luftfartsverket som har meddelat att de inte har något att erinra.

En dagvattenutredning har tagits fram av Norconsult 2022-06-03 som omfattar hela Gräsviksområdet. För Grenadjären 57 m fl visar utredningen att föroreningsbelastningen inte ökar med föreslagen exploatering varför någon rening inom området inte är nödvändig. Inom området krävs inte heller någon fördröjning. Planområdet rekommenderas att höjdsättas så att det kan avrinna mellan föreslagna hus mot

Minervavägen, så att ett nytt instängt område inte riskerar att skapas. Stuprörsutkastare rekommenderas för de takytor som vetter mot gräsytor i östra delen av planområdet för att minska avrinning till befintligt ledningsnät.

Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om att startbesked inte får ges för ny bebyggelse förrän avhjälpande av markförorening har kommit till stånd.

Planbeskrivningen har förtydligats under rubriken *Naturmiljö* beträffande befintlig ek inom planområdet. En inventering av eken har genomförts av kommunekolog och några hotade eller fridlysta arter har inte noterats. Trädet bedöms inte heller som särskilt skyddsvärt av någon annan anledning.

Synpunkter kring utformning av ny belysning för att inte medföra en ökning av ljusföroreningar på naturområdet noteras och vidarebefordras till fastighetsägaren.

Blekinge Museum har tagit fram en kulturmiljöanalys med syfte att studera hur ny bebyggelse på Grenadjären 57 lämpligen bör anpassas med hänsyn till de befintliga kulturmiljöskyddade byggnaderna. Kulturmiljöanalysen innehåller rekommendationer kring hur den nya bebyggelsen kan utformas. Planförslaget har till granskningen reviderats i vissa delar för att på ett bättre sätt anpassas till den kulturmiljöskyddade bebyggelsen. Den föreslagna bebyggelsen har fått en förenkling av taklandskap och minskad variation av nockhöjder och riktningar för att på ett bättre sätt anpassa till befintlig kulturmiljöskyddad bebyggelse. Fasaderna har fått en ökad enhetligt och symmetrisk placering av bland annat balkonger. Hus 5 placeras med gavel mot norr, istället för långsidan som i samrådsförslaget, för att minska påverkan på befintlig villabebyggelse och höjden på hus 1 har sänkts en våning.

I en detaljplan ska många olika intressen vägas mot varandra. För att möjliggöra för en utveckling av högskolan och en förtätning av studentbostäder inom området har bebyggelsens höjd inte sänkts enligt rekommendationerna i Blekinge Museums analys. Enligt Vision Gräsvik kan ny bebyggelse på den övre delen av Gräsvik med fördel vara högre än idag, exempelvis mellan tre till sju våningar. Höjden på bebyggelsen var i undersökningen inte heller något som varken kommunen eller länsstyrelsen bedömde medföra negativ påverkan i inledande skede av detta planärende, givet det svar som länsstyrelsen översände kommunen i undersökningsskedet. Enligt översiktsplan 2030 och utställningshandling för översiktsplan 2050 är det viktigt att Blekinge Tekniska Högskola ges

möjlighet att utvecklas och det finns behov av ytterligare förtätning av området i form av högskolelokaler, kontorslokaler och bostäder för studenter.

En volymstudie har genomförts och planbeskrivningen har kompletterats med illustrationsmaterial som visar hur föreslagen bebyggelse påverkar stadsbilden. Illustrationsmaterial visar vyer tagna från samtliga väderstreck. Kommunens bedömning är att föreslagen bebyggelse passar in i stadsbilden.

Enskilda sakägare

1. M B och T B

Vi har tidigare beskrivit läget som boende intill studentbostäder sedan flera år tillbaka med nedskräpning, festande nätter igenom o.s.v.

Att samla så många studenter på ett begränsat område direkt angränsade till villaområde medför betydande negativ påverkan gällande naturområde, rekreationsområden runt Bergåsa, Västra mark och Gräsvik. Det är således inte jämförbart med kontorsbyggnader eller andra former av hyreslägenheter.

Bergåsa är ett äldre bostadsområde som har sin charm med läge nära hav, skog och ändå är centralt beläget. Vi känner oss trygga här och är inte främmande för utveckling men det måste ske i samråd för oss som lever och verkar här. Vi ser en stor skillnad idag jämfört med tidigare planer inför utbyggnad då vi nu varken blivit tillfrågade om synpunkter eller varit delaktiga under planeringsstadiet.

- Positivt i planen är att bygga där de befintliga byggnaderna är idag.
- Minska antalet bostäder
- Placera de högsta byggnaderna i mitten och de lägsta närmast villorna.
- Bevara boken i söder. Mycket viktigt för oss då den skyddar oss från insyn och oljud. Man sa att det var svamp i den vilket vi betvivlar då den ser frisk ut och inte förändrats på många år.
- Inga balkonger eller uteplatser riktade mot villorna.

Kommentar:

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. För att möjliggöra en sådan utveckling pågår nu flera detaljplanearbeten inom Gräsviksområdet.

När ett förslag till detaljplan upprättas ska kommunen samråda med bl a länsstyrelsen, kända sakägare och boende som berörs. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet. I en detaljplaneprocess är samrådsskedet det första tillfället i processen där berörda ges möjlighet att yttra sig över förslaget vilket ni har fått möjlighet till. I granskningskedet ges nu ännu ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Efter inkomna synpunkter har planförslaget till granskningen reviderats i vissa delar. Bebyggelsen tillåts vara högre i mitten och sedan trappas ner mot norr och söder för att på ett bättre sätt anpassa sig till omgivande bebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen har även fått en förenkling av taklandskap och minskad variation av nockhöjder och riktningar för att på

ett bättre sätt anpassa till befintlig kulturmiljöskyddad bebyggelse. Även fasaderna har fått en mer enhetlig utformning. Hus 5 föreslås kortas av och placeras med gavel mot norr, istället för som i samrådsförslaget med långsidan mot norr, för att minska påverkan på befintlig villabebyggelse. Höjden på hus 1 har sänkts en våning.

Den solitära boken i söder ligger utanför aktuellt planområde och bedöms inte påverkas av planförslaget. I Länsstyrelsens webbGIS är boken registerad som skyddsvärd. Vid en naturinventering, i samband med detaljplanarbetet för Grenadjären 1 m fl, bedömde kommunekologen boken som ett potentiellt riskträd då den är svampangripen och i dåligt skick.

Planbestämmelse har införts på plankartan som reglerar att balkonger inte får finnas mot norr för hus 5 och mot söder och öster för hus 1.

2. K A och A A

Vad det gäller att bygga fler studentbostäder alldeles intill villabebyggelsen så protesterar vi mot detta, dessa bostäder bör byggas nere på plan vi Högskolan 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 30 m höga och 30 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 Högskolan, 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 Högskolan 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. Vidare så finns det en stor tom byggnad nära Västra-Marks idrottsplats som kommunen redan äger som har stått tom i många år och borde kunna renoveras och användas till studentbostäder.

7. Den ödetomten som innehöll Gamla Bussverkstad m.m. borde också vara en lämplig plats för nybyggnad av studentbostäder, framförallt inte belasta övre området med mera trafik då det redan är stora problem morgon och kväll.

8. Flera studenter som belastar området och omgivningarna med sina bilar och fordon kommer att innebära stora problem, en undersökning om hur många av studenterna som har bil och behöver parkeringsplats, har det gjorts?

9. 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.

Kompletterande yttrande 2021-10-08

- Att utöka med 280 studentlägenheter anser vi helt oacceptabelt, vi störs redan av de studenter som bor där nu, till och från. Lämpligare är att bygga nere på planen vid högskola eller riva Rotundan och bygga där. Detta kommer också att innebära en ökad belastning på parkeringsplatser och trafikstörningar.
- Om det trots allt skall byggas på det område som planeras, bör inte dessa byggnader vara högre än 3 våningar och absolut inte den högsta byggnaden närmast befintlig villabebyggelse och inga balkonger åt det hållet. Att ha folk som sitter och tittar ned i våra trädgårdar är en stor integritetskränkning.
- Träden som finns i området bör bevaras för miljös skull och i synnerhet den stora boken som står vid Kaserstryckeriet, bra för insyn och buller dessutom.
- Vi är tacksamma för att den plan som presenterades i första förslaget inte för närvarande är aktuell, den hade gjort det omöjligt för oss att bo kvar.

- Har det gjorts någon inventering om Telenor har behov av alla sina lokaler eller att där kommer finnas plats att byggas om till studentbostäder.
- Lämpliga platser att bygga studentbostäder är vid Rotundan, ödetomten gamla Busstallarna, kommunens hus vid Västra Marks Idrottsplats (Särskilda boendet), planen framför Högskolan.

Kommentar:

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. För att möjliggöra en sådan utveckling pågår nu flera detaljplanearbeten inom Gräsviksområdet.

Planförslaget överensstämmer väl med översiktsplanens intentioner och det är viktigt att Blekinge Tekniska Högskola ges möjlighet att utvecklas och stärka samarbetet med företag och verksamheter i området. Det finns därför behov av ytterligare förtätning av 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. Aktuellt planområde utgör ett område som redan är bebyggt vilket medför att ingen ny mark tas i anspråk. Planområdet ligger även i ett centralt läge med bra kollektivtrafik och ett väl utbyggt gc-nät vilket gynnar andra transportmedel än bil.

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 övervägs av samhällsnyttan genom att ytterligare bostäder möjliggörs i ett strategiskt utpekade och prioriterade område för stadsutveckling. Kommunens eftersträvan är att fler människor ska få möjlighet att bo i centrala och attraktiva lägen trots att detta ibland medför förändrad utsikt, insyn eller skuggbildning för den enskilde.

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.

Vad det gäller förslag till parkeringshus och öppning i befintlig mur så omfattas inte dessa av aktuell detaljplan utan ingick i samrådsförslaget för detaljplan för Grenadjären 1 m fl. Genom att placera parkeringshuset i början av Minervavägen kan söktrafiken inom området minskas. 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. Gällande detaljplan för området vid gamla spårvagnshallarna tillåter bostäder, handel, skola/högskola och kontor.

Karlskrona kommun har tagit fram riktlinjer för parkering för cykel och bil. Kommunens inställning är att endast så mycket parkering som bedöms vara nödvändig ska möjliggöras och att varje enskilt projekt ska redovisa hur det egna parkeringsbehovet avses lösas. Kommunen prioriterar alternativa lösningar och förespråkar så få bilparkeringar som möjligt till förmån för andra mer hållbara lösningar. I trafik- och parkeringsutredning som tagits fram för Gräsvik anges för studentbostäder ett behov av 3 parkeringsplatser för bil per 1000 kvm BTA. Planförslaget för Grenadjären 57 m fl genererar därmed ett behov av ca 31 parkeringsplatser som ska lösas inom fastigheten, alternativt kan parkering lösas genom avtal på annan plats. Riktlinjerna för parkering anger att det finns möjlighet till reduktion av parkeringsplatser, dvs parkeringsbehovet är möjligt att minska om olika typer av åtgärder genomförs. Exempel på åtgärder är bilpool eller färdmedelspåverkande åtgärder. Eftersom föreslagna bebyggelse är placerad i anslutning till högskolan och med närhet till busshållplats och tågstation samt gång- och cykelvägar bedöms bilbehovet att vara lågt.

Förslaget innebär inte en ökning av 280 studentbostäder utan möjliggör för 280 nya bostäder efter att de 118 befintliga studentbostäderna har rivits. Tillskottet blir därmed ca 160 nya lägenheter.

Efter inkomna synpunkter har planförslaget till granskningen reviderats i vissa delar. Bebyggelsen tillåts vara högre i mitten och sedan trappas ner mot norr och söder för att på ett bättre sätt anpassa sig till omgivande bebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen har även fått en förenkling av taklandskap och minskad variation av nockhöjder och riktningar för att på

ett bättre sätt anpassa till befintlig kulturmiljöskyddad bebyggelse. Även fasaderna har fått en mer enhetlig utformning. Hus 5 föreslås kortas av och placeras med gavel mot norr, istället för som i samrådsförslaget med långsidan mot norr, för att minska påverkan på befintlig villabebyggelse. Höjden på hus 1 har sänkts en våning.

Den solitära boken i söder ligger utanför aktuellt planområde och bedöms inte påverkas av planförslaget. I Länsstyrelsens webbGIS är boken registerad som skyddsvärd. Vid en naturinventering, i samband med detaljplanearbetet för Grenadjären 1 m fl, bedömde kommunekologen boken som ett potentiellt riskträd då den är svampangripen och i dåligt skick.

Planbestämmelse har införts på plankartan som reglerar att balkonger inte får finnas mot norr för hus 5 och mot söder och öster för hus 1.

Ett detaljplanearbete har påbörjats för Grenadjären 55 m fl där syftet är att pröva möjligheten för utbildning och forskning inom fastigheten. I samband med detta kommer befintliga lokalers användning att ses över.

3. U A

Skogsområdet (blå markering) norr om föreslagna ny bebyggelse får absolut inte:

1. Minska i yta
2. Gallras

Skogsområdet är en mycket viktig avgränsning mellan företagsparken/bilparkeringen och bostadsområdet längs Heimdalsvägen/Bergåsa.

Cykelvägen (röd markering) mellan Gräsvik och Bergåsa:

3. Ska finnas kvar i nuvarande form och får ej göras om till bilväg
4. Ska inte breddas, vilket då möjliggör allt för höga farter
5. Behöver tätare lyktstolpar, nuvarande belysning är inte tillräcklig.

Parkeringen (grön markering) har idag flera lyktstolpar med skarpa lampor som är placerade nära Telenor-byggnaden med strålkastarna riktade NO/O-riktning, vilket bländar oss som bor i husen längs Heimdalsvägen. Dessa lyktor behöver omplaceras på parkeringen i NO/O och ha strålkastarna riktade mot SV/V-riktning. Planket längs skogsområdet i NO/O måste vara kvar.

Hus 5 får ej bli högre än tre våningar (ett högre hus inkräktar på de idag insynskyddade baksidor som husen längs Heimdalsvägen har,

vilket för min del var ett av de viktigaste argumenten till att jag köpte huset).

Hus 3 och 4 får ej bli högre än fyra våningar. Hus 1 och 2 får bli sex våningar.



Kommentar:

De områden som markerats med blått och grönt ovan ligger utanför aktuellt planområde. Det blå området är i gällande detaljplan planlagt som naturområde och enligt kommunens gröstrukturplan finns det höga naturvärden i området.

Befintlig gång- och cykelväg, som leder mellan Gräsvik och Bergåsa, går idag över nordvästra hörnet av fastigheten Grenadjären 57. Gång- och cykelvägen föreslås i denna del flyttas norr om fastigheten Grenadjären 57 i enlighet med gällande detaljplan från 1996. I övrigt kommer gång- och cykelvägens utformning inte att förändras.

I gällande detaljplan för Grenadjären 4 anges att åtgärder skall vidtas så att besvärande ljus inte når närliggande bostäder och arbetsplatser. Fastighetsägaren till Grenadjären 4 får kontaktas gällande önskemål om flytt av befintlig belysning på parkeringsplatsen.

Planförslaget överensstämmer väl med översiktsplanens intentioner och det är viktigt att Blekinge Tekniska Högskola ges möjlighet att utvecklas och stärka samarbetet med företag och verksamheter i området. Det finns därför behov av ytterligare förtätning av området i form av högskolelokaler, kontorslokaler och bostäder för i första hand studenter.

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

konssekvenser som uppstår övervägs av samhällsnyttan genom att ytterligare bostäder möjliggörs i ett strategiskt utpekade och prioriterade område för stadsutveckling. Kommunens eftersträvan är att fler människor ska få möjlighet att bo i centrala och attraktiva lägen trots att detta ibland medför förändrad utsikt, insyn eller skuggbildning för den enskilde.

Efter inkomna synpunkter har planförslaget till granskningen reviderats i vissa delar. Bebyggelsen tillåts vara högre i mitten och sedan trappas ner mot norr och söder för att på ett bättre sätt anpassa sig till omgivande bebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen har även fått en förenkling av taklandskap och minskad variation av nockhöjder och riktningar för att på ett bättre sätt anpassa till befintlig kulturmiljöskyddad bebyggelse. Även fasaderna har fått en mer enhetlig utformning. Hus 5 föreslås kortas av och placeras med gavel mot norr, istället för som i samrådsförslaget med långsidan mot norr, för att minska påverkan på befintlig villabebyggelse. Höjden på hus 1 har sänkts en våning.

4. I F och M F

Vår tomt är gränsande mot området som ska ev. bebyggas. Här har vi bott i 31 år och trivs väldigt bra då vi lever i ett tryggt och relativt lugnt villaområde. Under årens lopp har området förvandlats från ett militärt område till ett område där Telenor verkar samt under 2 etapper har man byggt studentbostäder. Vid dessa tillfällen hade vi kontakt med kommunen och man lyssnade på våra synpunkter så att både studentbostäder och vi i villaområdet kan leva sida vid sida.

Stor hänsyn togs i första etappen att bygga studentbostäder i trä, rödmålade för att stämma överens med det kulturhistoriska inslagen och befintliga militära byggnaderna.

Det nuvarande huset på Grenadjären 57 som uppfördes 2010, hade vi synpunkter på, och hänsyn togs till höjden på huset då vi ansåg det för högt med 3 våningar. Man anpassade då byggnadens norra sida genom att flytta in den tredje våningen så att utseendet sett från vårt hus inte bestod av en hög gavel. Vi pratade också om belysning som bländade oss och som justerades samt om ventilation som väsnades högt. Ett intresse från kommunens sida att lyssna på sina medborgare visades.

Med det nya förslaget så har inget av detta skett, vi har fått till oss en detaljplanförändring som kommer att förändra vårt villaområde och boende totalt. En stor utbyggnad av studentbostäder koncentrerade på ett och samma ställe innebär en stor försämring för oss som bor grannar. Studenter vistas relativt kort tid på sin studieort och det festas en hel del. Redan idag blir vi varse då vi bor grannar med ett hundratals studentlägenheter, och man vill nu förtäta det ytterligare utan att hänsyn tas till villabebyggelsen och vi som bor här. Tvärtom skriver man bara positivt om denna förtätning och om liv och rörelse dygnets alla timmar. Vem är det månne positivt för undrar man, inte för oss villaboende i alla fall.

Enligt översiktsplanen 2030 ”bör studentbostäder koncentreras till området väster om Österleden, inom ett band mellan Trossö och Sunna kanal”

Fråga 1: Varför väljer man inte att sprida ut studentboendet på fler ställen, t.ex. på den tomma tomten där de gamla spårvagnsballarna fanns, intill rondellen nära BTH eller på den yta som frigörs när huset ”Rotundan” rivs enligt förslaget i Vision Gräsvik?

Vision Gräsvik, som tillkom 2018, beskriver utvecklingen av området till en funktionsblandad stadsdel. Detaljplanen utgår väldigt mycket från denna vision. Anmärkningsvärt är att inga medborgares synpunkter har tagits hänsyn till eller någon delaktighet från boende inte har efterfrågats i denna vision.

Fråga 2: Varför beaktas villaboendens situation och konsekvenser så lite och nämns knappast i detaljplanen eller Vision Gräsvik?

Fråga 3: Hur ser ni på vår boende- och livsmiljö när vi blir grannar till så många studentlägenheter?

Fråga 4: Idag ansvarar någon för området med gång- och cykelvägen mellan Bergåsa och studenthusen. Det är ofta väldigt skräpigt där, buskar och träd ansas inte längs vägen och underhåll av vägen är obefintlig. Med denna erfarenhet, hur kan man lita på att ett nytt, stort område ska skötas? Vilka krav ställs på företag/ kommunen att det ska skötas bättre än idag?

När de första studentboenden byggdes tog man stor hänsyn till de kulturhistoriska byggnaderna som bidrar till stadens identitet som Örlogsstad. Nu planerar man att bygga 5 höga hus.

Fråga 5: Varför tar man inte längre hänsyn till området med historisk förankring och särpräglade byggnader, utan skapar 5 höga hus som inte harmoniserar med övriga byggnader?

I Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningens sociala konsekvensanalys lyfts i stort sett bara positiva aspekter av det nya Gräsviksområdet, men påverkan för oss redan boende beaktas inte överhuvudtaget. Vi kan också konstatera att i tabellen för "Platsens egenskaper" under "Övrigt som bör beaktas" tar man upp hur stadssiluetten och landskapsbilden förändras av högre byggnader på en redan högt belägen plats. Här har ingen bedömning gjorts av vilka konsekvenser detta får! Har kommunen inte "vågat" bedöma detta, kan man undra?

Fråga 6: I den sociala konsekvensanalysen står "Inom planområdet föreslås fem nya bostadshus i fyra till sex våningar. Möjlighet till utsikt över havet utgör en stor kvalitet i området". Vilken kvalitet blir det för oss som ca. 50 m från vår tomtgräns får flera höga hus varav hus 5 kommer att upplevas som en påträngande "mur" framför oss?

Fråga 7: Är det då viktigare att beakta de boende i dessa hus, som får möjlighet till havsutsikt som utgör en stor kvalitet, medan vår utsikt och kvaliteten för oss försämras avsevärt?

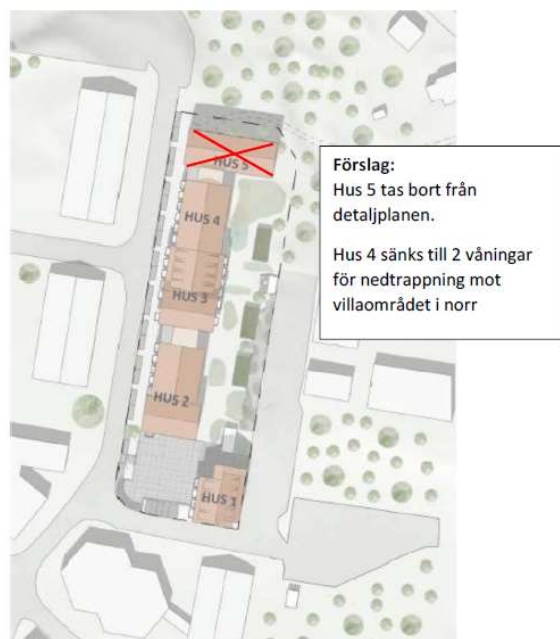
Hus 5 som planeras ligga i närhet av vårt hus och tomt kommer att vara mycket dominerande. Det är planerat att ligga med bredsida mot oss och bestå av flera våningar. Inför uppförandet av den nuvarande byggnaden på Grenadjären 57 hade vi en dialog om höjden. Då tog man hänsyn till oss, men nu framhålls bara den höga höjden som positiv. Vi menar att man bryr sig inte om vår framtida boendesituation.

Man tar heller inte hänsyn till nivåskillnaden, ca 4 meter mellan vår fastighet och Grenadjären 57, vilket innebär att vi kommer att se ett hus som höjer sig 20 meter i förhållande till vår tomt. (Beräknat med mätverktyg i 3D presentationen av Grenadjären 57). Det korta avståndet ca 50 meter, gör att insynen från studentlägenheterna blir stor. Bristen på avskildhet från det höga huset är markant och den positiva känslan som det ska vara att vistas i sin trädgård, försvinner.

Byggnad 5 enligt detaljplaneförslaget kommer också att upplevas ligga närmare vårt hus p.g.a. dess storlek, och växtligheten mellan hus och tomter, som utgör en buffertzona, kommer att minskas. Det innebär att buller kommer att öka.

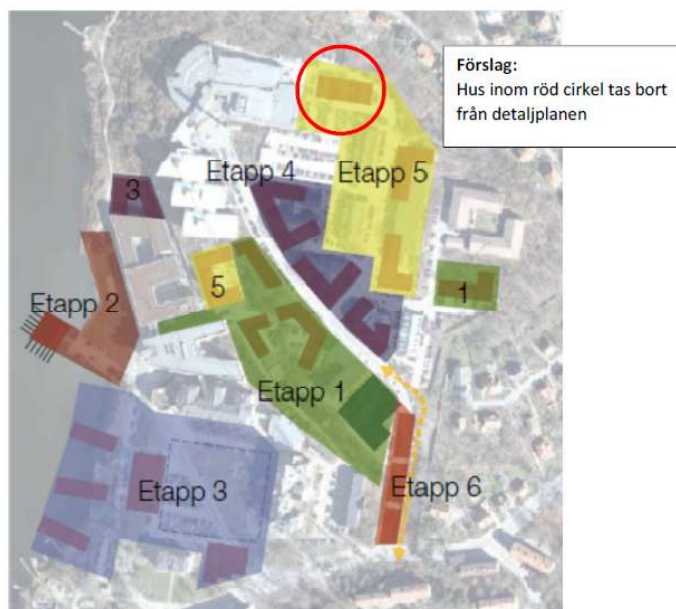
Fråga 8: Hur kommer byggnad 5's fasad se ut i form av fönster och balkonger? Det är rimligt att få besked om hur stor insynen blir från detta hus ner mot oss.

Vårt förslag är att byggnad 5 bör strykas helt från detaljplanen och byggnad 4's våningsplan bör sänkas till 2 våningar, se figur 1. Detta för att leva upp till skrivningen om anpassning till villaområdet, där byggnationen ska trappas ner mot norr för att möta villaområdet som ligger nedanför.



I förslaget till ny detaljplan så föreslås även ett hus inom ”Ettapp 5”, placerat NV om Grenadjären 57 och inringat med röd cirkel i figur 2.

Vid samrådsmötet den 27 september 2021 kunde man från kommunens sida inte svara på frågor om det husets funktion eller när det skulle byggas. Vi föreslår mot bakgrund av att ingen information kunde ges, att även denna byggnad stryks från detaljplanen.



Kommunen har inte visat prov på att inkludera oss boenden i detta gigantiska projekt vilket får ses som utmanande. Att utveckla ett nytt bostadsområde utan en dialog med oss boende är mycket anmärkningsvärt. Att skapa en övergång mot ett gammalt bostadsområde där vi som redan bor här ska kunna stanna kvar och trivas bör vara en självklarhet.

Kommentar:

Det finns en vision framtagen för Gräsvik 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. Vision Gräsvik togs fram av kommunen i samarbete med Kruthusen företagsfastigheter och antogs av kommunfullmäktige 2018.

Planförslaget överensstämmer väl med översiktsplanens intentioner och det är viktigt att Blekinge Tekniska Högskola ges möjlighet att utvecklas och stärka samarbetet med företag och verksamheter i området. Det finns därför behov av ytterligare förtätning av 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. Aktuellt planområde utgör ett område som redan är bebyggt vilket medför att ingen ny mark tas i anspråk. Planområdet ligger även i ett centralt läge med bra kollektivtrafik och ett väl utbyggt gc-nät vilket gynnar andra transportmedel än bil.

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 övervägs av samhällsnyttan genom att ytterligare bostäder möjliggörs i ett strategiskt utpekad och prioriterat område för stadsutveckling. Kommunens eftersträvan är att fler människor ska få möjlighet att bo i centrala och attraktiva lägen trots att detta ibland medför förändrad utsikt, insyn eller skuggbildning för den enskilde.

När ett förslag till detaljplan upprättas ska kommunen samråda med bl a länsstyrelsen, kända sakägare och boende som berörs. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet. I en detaljplaneprocess är samrådsskedet det första tillfället i processen där berörda ges möjlighet att yttra sig över förslaget vilket ni har fått möjlighet till. I granskningsskedet ges nu ännu ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Fastighetsägaren till Grenadjären 57 är en privat fastighetsägare som har

önskemål om att utveckla sin fastighet vilket nu prövas genom att en ny detaljplan upprättas. I vision Gräsvik föreslås Rotundan att rivas för att ge möjlighet för ny bebyggelse. Gällande detaljplan för området vid gamla spårvagnshallarna tillåter bostäder, handel, skola/högskola och kontor.

Ordningsfrågor hanteras ej inom ramen för detaljplan. Synpunkterna kring störningar från boende har vidarebefordrats till fastighetsägaren.

Synpunkter på bristande underhåll av och kring gång- och cykelvägen mellan Gräsvik och Bergåsa noteras.

Efter inkomna synpunkter har planförslaget till granskningen reviderats i vissa delar. Bebyggelsen tillåts vara högre i mitten och sedan trappas ner mot norr och söder för att på ett bättre sätt anpassa sig till omgivande bebyggelse. Hus 5 föreslås kortas av och placeras med gavel mot norr, istället för som i samrådsförslaget med långsidan mot norr, för att minska påverkan på befintlig villabebyggelse och höjden på hus 1 har sänkts en våning. Planbestämmelse har införts på plankartan som reglerar att balkonger inte får finnas mot norr för hus 5 och mot söder och öster för hus 1.

Blekinge Museum har tagit fram en kulturmiljöanalys med syfte att studera hur ny bebyggelse på Grenadjären 57 lämpligen bör anpassas med hänsyn till de befintliga kulturmiljöskyddade byggnaderna. Kulturmiljöanalysen innehåller rekommendationer kring hur den nya bebyggelsen kan utformas. Planförslaget har till granskningen reviderats i vissa delar för att på ett bättre sätt anpassas till den kulturmiljöskyddade bebyggelsen. Den föreslagna bebyggelsen har även fått en förenkling av taklandskap och minskad variation av nockhöjder och riktningar för att på ett bättre sätt anpassa till befintlig kulturmiljöskyddad bebyggelse. Även fasaderna har fått en mer enhetlig utformning.

Befintligt naturområde norr om fastigheten Grenadjären 57 är i gällande detaljplan planlagt som natur och kommer att finnas kvar.

Detaljplanen sätter ramarna för bebyggelsens skala och omfattning. Den slutliga utformningen av byggnadens fasad och fönstersättningen redovisas sedan vid bygglovhanteringen.

Ett detaljplanearbete har påbörjats för Grenadjären 55 m fl där syftet är att pröva möjligheten för utbildning och forskning inom fastigheten. I samband med detta kommer befintliga lokalers användning att ses över och en utveckling av byggrätter inom området att studeras.

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-, äganderätts-, 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 4 våningar inklusive eventuell inredd vind för att bättre ansluta till närliggande bebyggelse och natur. Om byggnader uppförs måste också en adekvat skyddszon bibehållas och förstärkas.

Vi menar att kommunen inte tagit det ansvar som krävs i handläggandet av detaljplaner Gräsvik, Karlskrona kommun (Grenadjären 1 och Grenadjären 57). Kritiken mot detaljplanen avseende Grenadjären 1 kvarstår (var god se separat utlåtande Grenadjären 1). Vi anser att kommunen i och med uppdelandet på flera detaljplaner inte tar det helhetsansvar som kommunallagen kräver. Den sammantagna påverkan på närboende har inte tagits hänsyn till och de grundläggande dokument som hänvisas till i detaljplanen uppvisar påtagliga brister. Utöver tidigare föreslagna detaljplaner innebär förslaget för Grenadjären 57 att nästan 200 studenter/studentbostäder koncentreras till den del av fastigheten som gränsar till befintligt villaområde (Bergåsa) och det finns ingen konsekvensanalys av vad detta innebär för närboende.

Vi protesterar mot planerad användning av husen. Enligt vision och förstudie finns behov av både utbildningslokaler, verksamhetslokaler och bostäder. Att förlägga mer studentbostäder direkt angränsande till villaområdet Bergåsa är inte genomtänkt. 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 nu enligt plan kompletteras med ytterligare cirka 100+200 studentlägenheter. 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 alternativt bygga lägre byggnader med hänsyn till närområde och topografi. För den intresserade finns mängder av artiklar både i lokalpress och nationellt kring problemet med störningar av närboende till studentboenden och detta problem skall självklart förebyggas redan nu på planeringsstadiet. Vi ställer oss också mycket frågande till den bedömning av behovet av studentboende som görs i planen. Prognosen är gammal och delvis felvisande pga. bland annat

distansstudenter. Liljan Bjerström Lidén, utvecklingsstrateg och högskolesamordnare på Karlskrona kommun publicerade 30 augusti i år att ”möjligheterna att få bostad som student i Karlskrona är goda i höst...vissa kommer till och med ha möjlighet att välja mellan olika boenden”. Eftersom det pågår även andra nybyggen av studentlägenheter/mindre lägenheter i Karlskrona kommun är det inte troligt att prognosen ändras under överskådlig tid.

I planprocessen beskrivs vidare att ”Bebyggelsen föreslås trappas ned mot norr för att möta villabebyggelsen som ligger lägre”. Hur 4–6 våningars hus med inredd vind på en höjd över markytan på 45–52 meter möter villabebyggelsen är omöjligt att förstå. Huskropparna kommer sticka upp ovanför träden, 10–15 meter 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 i anslutning till ett villaområde. Vi anser att byggnad 1 som ska byggas som enskild byggnad med en höjd på 49 meter måste anpassas till närliggande byggnader och villaområde. Höjden på byggnaden, dvs antalet våningar skall reduceras med minst 18 meter för att ligga i nivå med nuvarande studentbostäder på Minervavägen och buffertzonen mot angränsande villaområde skall förstärkas för att minimera störningarna. Balkonger och uteplats skall byggas så att störningarna och insynen över villaområdet minimeras. Önskar stadsarkitekten varierad nockhöjd görs detta lämpligen så att centrala byggnadskroppar (2–4) kvarstår med planerad höjd 4–6 våningar och nedtrappning görs i byggnad 1 och 5 för att bättre ansluta till befintligt villaområde. Under planförslag skrivs att byggnaderna ska anpassas efter topografin vilket inte blir fallet om byggnaderna sticker upp ovanför nuvarande studentboende på Minervavägen. Vi ställer oss mycket frågande till tolkningen i Vision Gräsvik att ”byggnaderna med fördel kan vara högre än idag”. Vi som närboende ser ingen fördel i den föreslagna höjden och de nackdelar för närboende som höjden innebär har på inget sätt analyserats. I detaljplanen avseende Grenadjären 57 är också detaljplanen avseende Grenadjären 1 av stor betydelse för utformningen av Grenadjären 57 liksom övrig användning av omkringliggande mark. Vi anser därmed att kommunen inte tagit sitt ansvar för helheten av föreslagna förändringar och inte heller följt grundläggande skyldigheter att informera och samråda med berörda. Den sammantagna påverkan på närliggande fastigheter och villabebyggelse måste beaktas ytterligare. 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 tillförs ytterligare 200–400 studentbostäder, kommer att ge ytterligare störningar för villaägarna (lägre antalet gäller Grenadjären

57, högre siffran inkluderar andra detaljplaner bland annat Grenadjären 1). 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 andra boendeformer eller 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 i kommunens samlade planer ingen konsekvensanalys överhuvudtaget kring vad en ökning av 200–400 studenter i nuvarande område kan innebära för närboende vilket är en mycket stor brist.

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 studenter/boende tillförs kommer detta problem accelerera. Trafikmiljön i området kommer att försämrats med ökad risk för skador på både cyklister och fotgängare. Den trafik- och parkeringsutredning som genomfördes 2020 baseras inte på verklig trafik utan simulerad vilket inte återspeglar verkligt flöde. Denna utredning föreslår helt andra parkeringslösningar vilket inte finns kommenterat i detaljplanen. Det så kallade P-talet är kommunens egen uppskattning och inte en nationell norm. Utredaren föreslår både så kallade aktiva och passiva åtgärder. Vi anser att den samlade utredningen är bristfällig utifrån de detaljplaner som gått ut på samråd då det sammantagna förslag som fanns i den primära utredningen inte är aktuell enligt dessa. Vidare används ett icke nationellt accepterat P-tal vilket ger missvisande slutsatser. Den trafik och det parkeringsbehov som kan antas föreligga underskattas i och med detta kraftigt. I passiva åtgärder föreslås bland annat avgiftsbelagd parkering inom Gräsvikområdet men konsekvensanalys av vad detta innebär i närliggande villaområde saknas helt. Redan idag används gatorna i villaområdet för parkering av pendlare och de föreslagna åtgärderna riskerar att kraftigt försämma trafikläget. Vi kräver att man i utredningen tar hänsyn till närboende och deras gatumiljö när man planerar trafikflöde och parkeringar i området.

I planförslaget gestaltungsprinciper står vidare 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. Vi anser att nuvarande förslag på byggnader därmed inte alls följer dessa principer och därför inte bör byggas utan anpassas till omgivande natur och bebyggelse/villaområde.

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 också att man i planen inte heller tagit tillräcklig hänsyn till de störningar som kan uppkomma under en eventuell byggnadsperiod. Vi anser därmed 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 skall byggas (efter rivning av nuvarande byggnad). Bostäder innebär att riktlinjerna för känslig mark skall användas. I denna undersökning konstateras att det finns föroreningshalter över Naturvårdsverkets riktlinjer. I undersökningar från 2009 påvisades bland annat zink, bly och PAH över Naturvårdsverkets riktlinjer och utredare konstaterar att det inte går att fastställa om någon sanering utförts på nuvarande fastighet enligt tidigare rekommendationer.

Vid rivning av nuvarande byggnad och uppförandet av ny(a) rekommenderas kompletterande undersökningar för att ytterligare utreda föroreningssituationen. Någon radonmätning i området förefaller inte heller genomförd och med tanke på existerande bergarter på plats finns ytterligare risk för behov av fördröjande insatser.

Slutligen har ingen kommunikation förts kring den påverkan föreslagna byggnader har på äganderätten och värdering av intilliggande tomter och byggnader.

Vi ser fram mot återkoppling i frågan och förbehåller oss rätten att komplettera ovanstående.

Kommentar:

Det finns en vision framtagen för Gräsvik 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. Visionen antogs av kommunfullmäktige 2018 och ligger till grund för de nya detaljplaner som nu upprättas. Där det funnits behov av att utreda frågor som omfattar flera olika planområden har en utredning tagits fram som omfattar hela Gräsviksområdet för att få en helhetsbild, det gäller t ex trafik- och parkeringsutredning, miljötekniska markundersökningar och dagvattenutredning.

Karlskrona kommun anser att det är viktigt att Blekinge Tekniska Högskola ges möjlighet att utvecklas och stärka samarbetet med företag och verksamheter i området. Det finns därför behov av ytterligare förtätning av 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. Aktuellt planområde utgör ett område som redan är bebyggt vilket medför att ingen ny mark tas i anspråk.

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 utgör ett starkt allmänt intresse och att de bedömda negativa konsekvenser som uppstår övervägs av samhällsnyttan genom att ytterligare bostäder möjliggörs i ett strategiskt utpekade och prioriterade område för stadsutveckling. Kommunens eftersträvan är att fler människor ska få möjlighet att bo i centrala och attraktiva lägen trots att detta ibland medför förändrad utsikt, insyn eller skuggbildning för den enskilde. Anpassning för att mildra påverkan har skett mellan samråd och granskning, t.ex. genom att hus 5 har kortats av och avslutas med gavel samt att höjden har sänkts för hus 1. Balkonger får inte heller uppföras mot villorna till, vilket bedöms minska påverkan genom insyn, ljud mm.

När ett förslag till detaljplan upprättas ska kommunen samråda med bl a länsstyrelsen, kända sakägare och boende som berörs. Syftet är att

förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet. I en detaljplaneprocess är samrådsskedet det första tillfället i processen där berörda ges möjlighet att yttra sig över förslaget vilket ni har fått möjlighet till. I granskningsskedet ges nu ännu ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Planförslaget möjliggör för ca 280 nya studentlägenheter efter att de 118 befintliga studenbostäderna har rivits. Tillskottet blir därmed ca 160 nya lägenheter inom planområdet.

Detaljplanen anger bestämmelser om högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. För hus 1 anger detaljplanen en högsta nockhöjd på +46 meter över nollplanet. Det betyder inte att byggnaden tillåts vara 46 meter hög utan att nockhöjden får vara upp till +46 meter ovanför nollplanet. Marknivån vid hus 1 ligger på ca +27 meter, vilket betyder att byggnadens höjd får vara mellan +27 till + 46 meter, d v s högsta nockhöjd blir då 19 meter.

För ökad trafiksäkerhet inom Gräsviksområdet föreslås i förslag till detaljplan för Grenadjären 1 m fl en omgestaltning av Minervavägen genom att en separat gång- och cykelväg föreslås längs Minervavägens västra sida. Föreslagen placering av parkeringshus vid Minervavägens början till området bidrar till mindre söktrafik inom området. Även inom aktuell detaljplan för Grenadjären 57 föreslås trafiksäkerhetshöjande åtgärder genom att parkeringsplatser utformas, i huvudsak som längsgående parkeringar för att undvika backrörelser ut i gatan.

Trafik- och parkeringsutredningen för Gräsvik utgår ifrån ett fullt utbyggt Gräsvik i enlighet med vision Gräsvik. Parkeringstalen för bil och cykel utgår ifrån Karlskrona kommuns riktlinjer för parkering som antagits av kommunfullmäktige. Föreslagna parkeringstal som inte omfattas av Karlskronas kommuns parkeringsnorm, såsom studentbostäder och högskola, har utvärderats och bedöms vara rimliga i förhållande till liknande verksamheter enligt Karlskronas parkeringsnorm. Kommunens inställning är att endast så mycket parkering som bedöms vara nödvändig ska möjliggöras och att varje enskilt projekt ska redovisa hur det egna parkeringsbehovet avses lösas. Kommunen prioriterar alternativa lösningar och förespråkar så få bilparkeringar som möjligt till förmån för andra mer hållbara lösningar.

I trafik- och parkeringsutredningen som tagits fram för Gräsvik anges för studentbostäder ett behov av 3 parkeringsplatser för bil per 1000 kvm BTA. Planförslaget för Grenadjären 57 m fl genererar därmed ett behov av ca 31 parkeringsplatser som ska lösas inom fastigheten, alternativt kan parkering lösas genom avtal på annan plats. Riktlinjerna

för parkering anger att det finns möjlighet till reduktion av parkeringsplatser, dvs parkeringsbehovet är möjligt att minska om olika typer av åtgärder genomförs. Exempel på åtgärder är bilpool eller färdmedelspåverkande åtgärder. Eftersom föreslagen bebyggelse är placerad i anslutning till högskolan och med närhet till busshållplats och tågstation samt gång- och cykelvägar bedöms bilbehovet att vara lågt.

Planbeskrivningen har kompletterats med nytt illustrationsmaterial som visar hur föreslagen bebyggelse påverkar stadsbilden. Kommunens bedömning är att föreslagen bebyggelse passar in i stadsbilden.

Blekinge Museum har tagit fram en kulturmiljöanalys med syfte att studera hur ny bebyggelse på Grenadjären 57 lämpligen bör anpassas med hänsyn till de befintliga kulturmiljöskyddade byggnaderna. Kulturmiljöanalysen innehåller rekommendationer kring hur den nya bebyggelsen kan utformas. Planförslaget har till granskningen reviderats i vissa delar för att på ett bättre sätt anpassas till den kulturmiljöskyddade bebyggelsen. Den föreslagna bebyggelsen har även fått en förenkling av taklandskap och minskad variation av nockhöjder och riktningar för att på ett bättre sätt anpassa till befintlig kulturmiljöskyddad bebyggelse. Även fasaderna har fått en mer enhetlig utformning.

Vid detaljplaneläggning av bostäder ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade ljudnivåer för omgivningsbuller utomhus invid bostadsbyggnadens fasader samt uteplats.

Ordningsfrågor hanteras ej inom ramen för detaljplan. Synpunkterna kring störningar från boende har vidarebefordrats till fastighetsägaren.

Störningar under byggtiden kommer i möjligaste mån att begränsas för att minska påverkan på närliggande bostadsbebyggelse.

Efter rivning av befintlig byggnad kommer en markundersökning att genomföras och vid behov kommer marken att saneras innan ny byggnation uppförs. Enligt Boverkets byggregler får radonhaltens årsmedelvärde i en ny byggnad inte överskrida 200 Bq/m³ i rum där personer vistas mer än tillfälligt. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon.

Fastighetsvärdet påverkas av en mängd faktorer såsom efterfrågan, närmiljö, byggnadens standard och utförande m.m. Flertalet av dessa faktorer styrs inte i detaljplanen och kan därför inte prövas här.

6. I B och C S

Vi är lagfarna ägare till villafastigheten Grenadjären 10 som ligger sydost om föreslagen bebyggelse. I detaljplanen föreslås att fem flerbostadshus ska byggas. Byggnaderna kommer att innehålla fyra till sex våningar med möjlighet till inredd vind för en del av byggnaderna. Vårt hus är 1 ½ plan. De föreslagna byggnadernas högsta nockhöjd över angivet nollplan varierar mellan 45 och 52 meter. Byggnaden som ligger närmast vår fastighet har högsta nockhöjd på 49 meter över nollplan och såvitt vi kan se är den avsedd för inredd vind.

En bebyggelse på 4 till 6 våningar med möjlighet till inredd vind blir kännbar för oss som villaägare. Vi kommer att få skydd utsikt från tomten genom det nya hus som ska placeras närmast Blue Science Park och omgivningen blir mörkare med mindre ljusinsläpp. Dessutom rimmar så höga byggnader illa med den i detaljplanen angivna målsättningen att " "Bebyggelsen bör vidare utformas för att bidra till en god harmoni med platsen och kringliggande bebyggelse med syfte att bidra till en attraktiv vistelseplats". I anslutning till planområdet finns tre byggnader som är kulturmiljöskyddade i gällande detaljplan. De kulturhistoriska byggnaderna på Gräsvik bidrar till områdets identitet som örlogsstad och vi menar att föreslagna sexvåningshus knappast bidrar till en god harmoni med de vackra och kulturmiljöskyddade byggnader som finns till väster om föreslagen bebyggelse.

Stadsbilden kommer att förändras i och med att området får en högre bebyggelse. Enligt förslaget uppfattas detta som positivt genom att det kommer att skapa ett mer tydligt och stadsmässigt gaturum mot Minervavägen. Vi håller inte med om det. Det blir stora och lite märkliga kontraster med sexvåningshus, som dessutom kan bli ännu högre genom möjlighet till inredd vind, jämte nuvarande tvåvåningshus i väster, söder, sydost och öster om föreslagna byggnader. Vi anser att byggnaderna inte bör vara högre än nuvarande studentbostäder, som smälter väl in i omgivningen.

Kommentar:

Efter inkomna synpunkter har planförslaget till granskningen reviderats i vissa delar. Bebyggelsen tillåts vara högre i mitten och sedan trappas ner mot norr och söder för att på ett bättre sätt anpassa sig till omgivande bebyggelse. Hus 5 föreslås kortas av och placeras med gavel mot norr, istället för som i samrådsförslaget med långsidan mot norr, för att minska påverkan på befintlig villabebyggelse. Höjden på hus 1 har sänkts en våning. Planbestämmelse har införts på plankartan som reglerar att balkonger inte får finnas mot norr för hus 5 och mot söder och öster för hus 1.

Karlskrona kommun anser att det är viktigt att Blekinge Tekniska

Högskola ges möjlighet att utvecklas och det finns ett behov av ytterligare förtätning av området i form av högskolelokaler, kontorslokaler och bostäder för i första hand studenter.

Kommunens strategi för bebyggelseutveckling är att bland annat genom förtätning koncentrera bebyggelsen för ett effektivt nyttjande av infrastruktur, kollektivtrafik, service m.m. Planområdet knyter samman befintlig bebyggelsestruktur på ett sätt som nyttjar infrastruktur, service och kommunikationer.

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 utgör ett starkt allmänt intresse och att de bedömda negativa konsekvenser som uppstår övervägs av samhällsnyttan genom att ytterligare bostäder möjliggörs i ett strategiskt utpekad och prioriterat område för stadsutveckling. Kommunens eftersträvan är att fler människor ska få möjlighet att bo i centrala och attraktiva lägen trots att detta ibland medför förändrad utsikt, insyn eller skuggbildning för den enskilde. Anpassning för att mildra påverkan har skett mellan samråd och granskning, t ex genom att hus 5 har kortats och avslutas med gavel på norr och att höjden har sänkts på hus 1.

Blekinge Museum har tagit fram en kulturmiljöanalys med syfte att studera hur ny bebyggelse på Grenadjären 57 lämpligen bör anpassas med hänsyn till de befintliga kulturmiljöskyddade byggnaderna. Kulturmiljöanalysen innehåller rekommendationer kring hur den nya bebyggelsen kan utformas. Planförslaget har till granskningen reviderats i vissa delar för att på ett bättre sätt anpassas till den kulturmiljöskyddade bebyggelsen. Den föreslagna bebyggelsen har även fått en förenkling av taklandskap och minskad variation av nockhöjder och riktningar för att på ett bättre sätt anpassa till befintlig kulturmiljöskyddad bebyggelse. Även fasaderna har fått en mer enhetlig utformning.

Planbeskrivningen har kompletterats med nytt illustrationsmaterial som visar hur föreslagen bebyggelse påverkar stadsbilden. Kommunens bedömning är att föreslagen bebyggelse passar in i stadsbilden.

7. P C och S C

Bakgrund

Vi vill mot bakgrund av tidigare plan- och byggprojekt inom Gräsviksområdet belysa det faktum att processen för framtagande av såväl "Vision Gräsvik" som förslaget på detaljplan för Grenadjären 57 har från de boende i områdets perspektiv varit bristfällig och på intet sätt inkluderande. Framst av anledningen att "Vision Gräsvik" och detaljplanen utgör en stor påverkan och i många delar en betydande negativ påverkan på det närliggande genuina villaområdet med anor och kulturhistoriska värden från förra sekelskiftet. Vilket både vision- och planarbetet borde ha förutsett och tagit hänsyn till när erfarenheter finns från tidigare plan- och byggprojekt där projekten bjöd in till fruktsamma dialoger i ett betydligt tidigare skede.

Här kan framhållas det senaste projekteringen och byggnation av nuvarande studentbyggnad där vi tidigt i projekteringen bjöds in till dialog. Vilket var till stor framgång för projektet och oss närboende. Dialoger som resulterade i en plan som kunde accepteras av berörda parter där resultatet blev en indragning av övervåningen vilket till stor del mildrade upplevelsen av befintlig byggnad.

Synpunkter

Med förslaget om utökat antal och förtätandet av studentbostäder på Gräsvik utmanar kommunen verkligen grannområdet i flera avseenden. Att förtäta i den omfattning förslaget visar måste betraktas i ljuset av risker för motsättningar mellan områdena och till följd av den storskalighet som byggnaderna har i detaljplanen. En ökning och förtätning av studenter som riskerar att eskalera den redan idag höga och störande ljudnivån från studentboendet vid de många och ljudliga festerna. Men även vid andra tillfällen då hög musik spelas med öppna fönster och som drabbar villaområdet negativt.

Mot bakgrund av detta och att det borde vara känt att studentboenden tenderar att vara högljudda vid tillfällen, är det förvånande att man inte har belyst detta faktum i den sociala konsekvensanalysen.

Motsvarande omfattande byggprojekt för studentboende med en gränsdragning till ett gammalt villaområde kan svårligen hittas i en annan studentstad.

Men främst vill vi rikta våra synpunkter på hus 5 som har en stor negativ påverkan på oss med utgångspunkter från husets höjd, volym, insyn och placering.

Hus 5 är för högt och med det mycket korta avståndet, 32 meter mellan fastigheterna kommer huset upplevas mycket påträngande och visa på ett markant avtagande och distansering mot det småskaliga och lägre belägna villaområdet. Upplevelsen av en mur

eller snarare en borg är uppenbar. Dessa oproportionerliga förhållanden och kolossala storlek blir mycket tydliga när man navigerar i de (mycket bra) digitala ritningarna som finns tillgängliga.

Antalet våningar kommer att öka från idag synliga två till fyra våningar. Lägg därtill en takkonstruktion med en projektering om inredningsbar vind så har vi ytterligare en bostadsvåning. Ännu en faktor är den geografiska vertikala nivåskillnad mellan Heimdalsvägen och Grenadjären 57 på 4,5 m vilket innebär ytterligare ett våningsplan. Bara huskroppen i riktning mot oss kommer att öka minst 150% i höjd utifrån idag befintlig byggnad. Hus 5 kommer i praktiken att bli en synnerligen hög byggnad med sex våningar framför oss och i absolut närhet till våra fastigheter.

Med avseende på den höga och oönskade ljudnivå från t ex musikspelande så är risken uppenbar att vi får en oerhört stor högtalare placerad vid och mot våra tomtgränser. En byggnad som också till följd av sin storlek och närhet till oss genererar en massiv visuell skuggeffekt (inte skuggbildning) mot oss.

Detta är en alltför stor och hög byggnad som inte visar någon respekt för det äldre och i nivå lägre belägna villaområdet. Byggnaden tillmötesgår ej heller områdets förutsättningar. Projektet formulerar sig dock i planen att utformningen av byggnationen ska; ”trappas ner mot norr för att möta villaområdet som ligger nedanför” samt ”anpassning till villaområdet”. Detta låter bra, men förslaget lever inte upp till formuleringen på ett trovärdigt sätt, tvärtom den visar på ett avståndstagande och distansering mot villaområdet. Detta i motsats till dagens byggnad som tack vare tidiga justeringar och en indragning av tredje våningen mildrar upplevelsen av befintlig byggnad och gör att vi idag endast ser två våningar.

Fasaden som idag vetter mot oss är en gaveldel med endast få fönster vilka är ändfönster i korridorer. Nuvarande förslag med hus 5:s placering ger oss nu en långsida med en hel fasad som vetter rakt emot oss. En fasad som innebär en mycket stor förändring gentemot nuvarande front mot oss. Den stora areaökningen i riktning mot oss kommer att upplevas som en stor mur och ett kraftigt avståndstagande med ingen harmonisering till villaområdet.

Vidare så kommer vi i och med det stora antalet lägenheter i riktning mot oss få mycket stor insyn på vår fastighet då vi inte kan åtnjuta fördel av någon vegetation som avskiljare. Vilket framhölls av projektet vid samrådsmötet. Detta är inte sant och som med enkelhet kunde upptäckts om man beträtt fastigheterna under projektarbetet. En vegetation som för övrigt med stor sannolikhet kommer att minska eller försvinna då en eventuell byggnation kommer att kräva avverkning. Inte minst då gång- och cykelvägens sträckning kommer att förändras till nackdel för vegetationen.

Faktorer som förstärks ytterligare till följd av placeringen av hus 5 som av allt att döma enligt den digitala planbeskrivningen kommer närmare vår fastighet än befintlig byggnad.

Sammantaget kommer hus 5 och dess studentliv påverka oss negativt såväl utomhus på tomten som inomhus men också påverka oss negativt i vår övriga vistelse i studentboendets närområde.

Redovisat förslag är av sådan markant försämring och påverkan att vår upplevelse av studentboendet och vår egen boendesituation gör att vi inte kan nå en acceptans för nuvarande förslag för Detaljplan för Grenadjären 57 m fl med avseende på hus 5.

Reflektion

Vi får intryck av att kommunen och projektet i sitt förslag endast tar utgångspunkt från kvantitet och storslagenhet som det ledande syftet. Detta för att i allt väsentligt möjliggöra för en byggherre att exploatera ett område med så hög koncentration av studentbostäder att det får ske till priset av stora konsekvenser för medborgare och boende i närområdet. Man kan också tycka att det är lite tunt i avsnittet ”Omgivningspåverkan” där man konstaterar att planområdet ligger högt men ser endast skuggbildning som en konsekvens. Inte heller belyser man några konsekvenser avseende husets höjd, volymstorlek och närhet i relation till villaområdet.

Man kan dock läsa i underlaget att projektet ser byggnadernas höga höjder och dess utsikt som en tillgång och ett värde för de boende/studenterna. Vi är inte helt övertygade om att utsikten är det väsentliga för en student under ett korttidsboende. Uppenbart är dock att projektet inte tar hänsyn till närområdets permanenta utsikt på denna koloss.

Nuläge

Det vi nu ser fram emot är att inleda en dialog för framgång i processen för projektet och oss i närområdet. Vi presenterar därför nu nedan några förslag som vi gärna tar utgångspunkt från i kommande dialoger.

Förslag

Vi anser och önskar att hus 5 avlägsnas helt från detaljplanen, då byggnaden med sin stora fasad, höjd och absoluta närhet till vår fastighet kommer att generera många och stora negativa konsekvenser för oss. Borttagandet av hus 5 skulle kunna kompenseras genom en förlängning av hus 4 med då med en avtrappning mot norr för att på så sätt mer likna dagens utformning samt leva upp planens formulering om anpassning till villaområdet.

Ett förslag på lösning för att minska påverkan på närboende i villaområdet är att flytta placeringen av hus 5 i syd-östlig riktning enligt bild nedan. Höjden på byggnaden bör dock sänkas till nivå med befintlig byggnad öster om förslaget. Detta i syfte att avsevärt minska påverkan genom att öka avståndet till villaområdet. Med denna placering kan man även få en avskildhet med möjligheten att utnyttjandet vegetation för döljandet av byggnaden. En placering som enligt vårt förslag bidrar till att byggnaden i sig också kommer utgöra en buller-/störningsbegränsning.

Vid alternativet att hus 5 har kvar sin placering bör huset sänkas med minst två våningar för att byggnaden ska harmoniera bättre och anpassas till villaområdet samt reducera den stora negativa påverkan huset har. I detta alternativ bör inte någon inredningsbar vind möjliggöras för hus 5.

Vi förutsätter att inga balkonger placeras på fasader som riktar sig mot villaområdet i norr.

Vi i egenskap av närboende grannar till Grenadjären 57 ser nu fram emot att få medverka i diskussionerna innan nästa beslut tas i processen för plan- och byggprojektet.



Kommentar:

Vision Gräsvik har upprättats av kommunen i samarbete med Kruthusen företagsfastigheter och antogs 2018 av kommunfullmäktige. Arbetet upprättades internt och skickades då inte till fastighetsägare på Bergåsa.

En detaljplan upprättas enligt plan- och bygglagen och när ett förslag till detaljplan upprättas ska kommunen samråda med bl a länsstyrelsen, kända sakägare och boende som berörs. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet. I en detaljplaneprocess är samrådsskedet det första tillfället i processen där berörda ges möjlighet att yttra sig över förslaget vilket ni har fått möjlighet till. I granskningsskedet ges nu ännu ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Karlskrona kommun anser att det är viktigt att Blekinge Tekniska Högskola ges möjlighet att utvecklas och det finns ett behov av ytterligare förtätning av 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. Aktuellt planområde utgör ett område som redan är bebyggt vilket medför att ingen ny mark tas i anspråk. Planområdet ligger även i ett centralt läge med bra kollektivtrafik och ett väl utbyggt gc-nät vilket gynnar andra transportmedel än bil.

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 utgör ett starkt allmänt intresse och att de bedömda negativa konsekvenser som uppstår övervägs av samhällsnyttan genom att ytterligare bostäder möjliggörs i ett strategiskt utpekade och prioriterade område för stadsutveckling. Kommunens eftersträvan är att fler människor ska få möjlighet att bo i centrala och attraktiva lägen trots att detta ibland medför förändrad utsikt, insyn eller skuggbildning för den enskilde.

Ordningsfrågor hanteras ej inom ramen för detaljplan. Synpunkterna kring störningar från boende har vidarebefordrats till fastighetsägaren.

Efter inkomna synpunkter har planförslaget till granskningen reviderats i vissa delar. Bebyggelsen tillåts vara högre i mitten och sedan trappas ner mot norr och söder för att på ett bättre sätt anpassa sig till omgivande bebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen har även fått en förenkling av taklandskap och minskad variation av nockhöjder och riktningar för att på ett bättre sätt anpassa till befintlig kulturmiljöskyddad bebyggelse. Även fasaderna har fått en mer enhetlig utformning. Hus 5 föreslås kortas av och placeras med gavel mot norr, istället för som i samrådsförslaget med långsidan mot norr, för att minska påverkan på befintlig villabebyggelse. Höjden på hus 1 har sänkts en våning. Planbestämmelse har införts på plankartan som reglerar att balkonger inte får finnas mot norr för hus 5 och mot söder och öster för hus 1.

Förslag till placering av hus 5 i enlighet med P C och S Cs yttrande bedöms inte möjligt på grund av att byggnaden delvis hamnar utanför fastigheten Grenadjären 57 på mark som idag utgör allmän plats natur. Enligt kommunens grönstrukturplan utgörs området av natur med höga naturvärden.

8. E S Ö och U Ö

Vår enda synpunkt är att vi tycker att byggnaderna blir höga.

Kommentar:

Efter inkomna synpunkter har planförslaget till granskningen reviderats i vissa delar. Bebyggelsen varierar mellan fyra och sex våningar och tillåts vara högre i mitten och sedan trappas ner mot norr och söder för att på ett bättre sätt anpassa sig till omgivande bebyggelse. Hus 5 föreslås kortas av och placeras med gavel mot norr, istället för som i samrådsförslaget med långsidan mot norr, för att minska påverkan på befintlig villabebyggelse och höjden på hus 1 har sänkts en våning.

Enligt Vision Gräsvik kan ny bebyggelse på den övre delen av Gräsvik med fördel vara högre än idag, exempelvis mellan tre och sju våningar. Även länsstyrelsen har i samrådsyttrandet gjort bedömningen att området tål byggnader med en högre höjd. Planbeskrivningen har även kompletterats med nytt illustrationsmaterial som visar hur föreslagen bebyggelse påverkar stadsbilden.

9. G-B H och C H

Vi vill lämna synpunkter angående detaljplanen för Grenadjären 57 m.fl. Vi bor granne till projektet nere i Bergåsa villaområde. I stora drag tror vi att projektet kan bli bra men vi tycker att avslutningen mot villaområdet behöver bli mer anpassad. Den nya bebyggelsen ligger på en höjd vilket gör att den tornar upp sig över oss. Förslaget är presenteras i 4 våningar men detaljplanens nockhöjder ger möjlighet att bygga mer än så. Hur säkrar ni upp att det inte blir mer än 4 våningar?

Skuggstudien visar att vi får skuggning av vår uteplats på våren och hösten, då som solen behövs som bäst för att vi ska kunna sitta ute.

Sen undrar vi om solstudien är gjord på en byggnad med fyra våningar eller om den är gjord utifrån den maximala nockhöjden?

Vårt förslag är att huset närmast cykelvägen bör sänkas en våning (till 3 vån) och att solstudien (om så inte är fallet redan) ska uppdateras så att den maximala byggnadsvolymen finns med.

Kommentar:

Efter inkomna synpunkter har planförslaget till granskningen reviderats i vissa delar. Bebyggelsen tillåts vara högre i mitten och sedan trappas ner

mot norr och söder för att på ett bättre sätt anpassa sig till omgivande bebyggelse. Hus 5 föreslås kortas av och placeras med gavel mot norr, istället för som i samrådsförslaget med långsidan mot norr, för att minska påverkan på befintlig villabebyggelse. Höjden på hus 1 har sänkts en våning.

En ny solstudie har tagits fram efter att förslaget reviderats och solstudien visar att skuggpåverkan blir mindre för fastigheterna norr om.

Föreningar och intresseorganisationer

Gamla Carlscrona

Som vi i föreningen tidigare uttalat vid exploatering och bebyggelse på Gräsvik, så ser vi mycket positivt på att området utvecklas till en stadsmässig och funktionsblandad stadsdel.

Vi noterar tacksamt att inga kulturhistoriska byggnader är direkt berörda enligt förslaget. Men vi kan tyvärr inte instämma i att förslaget till ny bebyggelse har anpassats med hänsyn till den omkringliggande kulturmiljön. Därvid är huskropparna placerade för tätt intill varandra och för kompakt med ett minimum av öppna fria ytor, och dessutom med en bygghöjd som kommer att dominera och ”ta över” området. Vi kan inte undgå att uttrycka förvåning över att den befintliga byggnaden, byggd 2010 och innehållande 118 studentbostäder, redan 11 år senare bedöms vara i så dåligt skick att den är rivningsfärdig.

Föreningen förutsätter att de sex uppförda husen, utöver bostäder till studenter, också ska möjliggöra ett blandat boende med både barnfamiljer och äldre. Därvid ställs också krav på att den omgivande miljön är tilltalande med trädplanteringar och grönytor. I planbeskrivningen omnämns hänsynstagande till ”Barnperspektivet” och att det saknas målpunkter för barn inom området, men det framförs inga förslag. En lekplats inom stadsdelen vore kanske en sådan lämplig åtgärd, och en fritidsgård skulle kunna vara till glädje för de boende i närliggande stadsdelar.

Föreningen Gamla Carlscrona anser att ”Dagvattenutredningen” bör ges högre prioritet. Att såväl kommunen, som tillsynsmyndigheten länsstyrelsen, tillåter att orenat vatten släpps ut i Danmarksfjärden år 2021 förvånar oss. Åtgärder borde redan varit vidtagna, och inte som i förslaget ges en tidsfrist fram till 2027.

Kommentar:

Till granskningen har planförslaget reviderats i vissa delar. Bebyggelsen tillåts vara högre i mitten och sedan trappas ner mot norr och söder för att på ett bättre sätt anpassa sig till omgivande bebyggelse. Hus 5 föreslås kortas av och placeras med gavel mot norr, istället för som i samrådsförslaget med långsidan mot norr, för att minska påverkan på befintlig villabebyggelse. Höjden på hus 1 har sänkts en våning.

Blekinge Museum har tagit fram en kulturmiljöanalys med syfte att studera hur ny bebyggelse på Grenadjären 57 lämpligen bör anpassas med hänsyn till de befintliga kulturmiljöskyddade byggnaderna. Kulturmiljöanalysen innehåller rekommendationer kring hur den nya bebyggelsen kan

utformas. Planförslaget har till granskningen reviderats i vissa delar för att på ett bättre sätt anpassas till den kulturmiljöskyddade bebyggelsen. Den föreslagna bebyggelsen har även fått en förenkling av taklandskap och minskad variation av nockhöjder och riktningar för att på ett bättre sätt anpassa till befintlig kulturmiljöskyddad bebyggelse. Även fasaderna har fått en mer enhetlig utformning.

Öster om föreslagen bebyggelsen finns möjlighet till en gemensam gård samt föreslås en platsbildning och trädplanering i sydvästra delen av fastigheten.

Synpunkter på lekplats och fritidsgård inom området noteras.

Trots byggnadens ringa ålder har byggnaden bedömts vara i dåligt skick och fastighetsägaren har önskemål om att riva byggnaden.

Detaljplanen möjliggör för bostäder vilket innebär att det finns möjlighet att skapa en blandning av bostäder för olika målgrupper. Enligt fastighetsägaren är dock studentbostäder i första hand aktuellt att uppföra inom fastigheten. Detaljplanen möjliggör även för kontor och centrumändamål.

En dagvattenutredning har tagits fram av Norconsult 2022-06-03 som omfattar hela Gräsviksområdet. För Grenadjären 57 m fl visar utredningen att föroreningsbelastningen inte ökar med föreslagen exploatering varför någon rening inom området inte är nödvändig. Inom området krävs inte heller någon fördröjning.

Fastighetsägarna Syd

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.

Karlskrona företags- och hantverksförening, KFH

Vi har inget att erinra angående Grenadjären 57 m.fl.

Kommentar:

-

Myndigheter, organisationer och bolag

Yttanden utan erinran har inkommit från följande: **Försvarsmakten.**

Skogsstyrelsen

Vi har inga synpunkter på presenterat underlag och inte heller någon information att tillföra som har bäring på detta.

Kommentar:

-

Trafikverket

Statlig infrastruktur

Planområdet ligger ca 400 meter väster om statlig järnväg, Blekinge kustbana och inte i anslutning till statlig väg. Planområdet berör således inte direkt statlig infrastruktur.

Av planbeskrivningen framgår beräknad trafikökning till följd av planförslaget. Ökad trafik kan medföra behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar. Hur en förtätning och ökad byggnation påverkar Karlskrona som stad och dess anslutningar gentemot statliga vägar framgår av den ÅVS som tagits fram i samarbete med Karlskrona kommun. Trafikmängd och flöden påverkar bland annat val av korsningstyp, behov av extra körfält etc. vilket får tas i beaktande i framtida planer ur ett helhetsperspektiv.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploitören.

Kommunikationssystem

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. Det är viktigt att Trafikverket ges möjlighet att genomföra granskningen då byggnationen kan innebära 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. Trafikverket har gjort bedömningen att det inte finns någon påverkan på kommunikationssystemen.

Luftfart

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ronneby Airport flygplats. Flygplatserna 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 CNSutrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten ”CNS-analys” på LFV:s hemsida: <http://www.lfv.se/tjanster/lu-rumstjanster/cns-analys>

Då detaljplanen även medger byggnation överstigande 45 meter inom tätbebyggt område kan byggnationen påverka Försvarmaktens intressen gällande militär luftfart. Remisser skickas till exp-hkv@mil.se. Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV och Försvarmakten. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

En förtätning av städer är positivt även ur kollektivtrafik och gång och cykelsynpunkt då faciliteter redan finns på plats för nyttjande av trafikslagen. Trafiksäkerhetsaspekterna tas också upp som en del i planläggningen vilket är positivt. Närheten till Blekinge kustbana gör också att det är positivt för möjligt ökande av resande på järnväg.

Kommentar:

Försvarmakten är hörda under samrådet av detaljplanen och har inget att erinra. Ronneby flygplats hänvisar generellt till Försvarmakten för frågor kring den MSA-påverkande zonen. En remiss om CNS-analys har skickats till Luftfartsverket som meddelar att de inte har något att erinra.

Politiska partier

Inga politiska partier har yttrat sig över detaljplanen.

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

Yttranden utan erinran har inkommit från följande: **Socialnämnden**.

Kunskapsförvaltningen

Detaljplanen innebär att det tillskapas 160 nya studentlägenheter uppe på platån, Gräsvik. Förvaltningen bedömer att få barnfamiljer kommer att bosätta sig inom området. Inget att erinra sig mot planförslaget.

Kommentar:
Synpunkterna noteras.

Företag

E.ON Sverige AB

Detta är ej inom vårt koncessionsområde.

Kommentar:

-

Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar:
Informationen noteras och vidareförmedlas till exploitören.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomsfattande 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 utdelningsforbattningar@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

Inga övriga inkomna yttranden.

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

Hyresgästföreningen
Gamla Carlskrona
Fastighetsägarna Syd AB
Företagarföreningen KFH
Karlskrona Centrumförening
Villaägarna i Karlskrona
Naturskyddsföreningen
Friluftsförbundet
Bergåsa-Västra Marks Villaägareförening
Blekinge Tekniska Högskola

Fastighetsägare enligt förteckning
Övriga berörda fastighetsägare enligt
förteckning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Eleonor Karlsson
planchef

Anna Olausson
planarkitekt