

**Detaljplan för Gullbernahult m.fl., Gullberna park
Karlskrona kommun, Blekinge län**

Godkänd av MSN	2020-09-30 § 142
Antagen av KF	2020-11-26 § 216
Laga kraft	2020-12-30

Dp 781/20



Länsstyrelsen i Blekinge Län
Lantmäteriet
Gullbernahults samfällighetsförening
Litorina folkhögskola i Karlskrona
Friskolan svettpärlan AB
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

KS 2019/5464

LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har
vunnit laga kraft

2020 -12- 3 0

KARLSKRONA KOMMUN

Maria Nilsson
Kommunsekreterare

§ 216

**Detaljplan för del av Gullbernahult 1 m.fl., Gullberna park,
Karlskrona kommun, Beslut om antagande**

Jäv

Börje Dovstad (L) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

**Kommunstyrelsen har vid sammanträde den 10 november 2020
§ 272 föreslagit kommunfullmäktige besluta**

att anta detaljplanen för Gullbernahult 1 m.fl.

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Sammanfattning

Detaljplanen för Gullbernahult 1 m.fl. har varit föremål för allmän granskning mellan 28 februari 3 april 2020. Planområdet är beläget i den sydöstra delen av Gullberna park och omfattar en gräsplan samt en befintlig gata.

Området gränsar i norr mot befintlig bebyggelse samt gata och på resterande sidor till naturmark samt en mindre grusad väg. Tänkt lokalisering för ny bebyggelse är idag en obebyggd gräsplan och används för idrott och rekreation.

Planområdet är ca 6 600 kvm stort. Detaljplanen berör tre fastigheter: Gullbernahult 1, 21 och 31. Fastigheterna är privatägda. Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling av bebyggelse på del av fastigheten Gullbernahult 1. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för en breddning av Mosippevägen.

Förslag till detaljplan tillåter bostäder samt vårdbostäder i form av flerbostadshus. Det tänkta flerbostadshuset planeras uppföras kring en vinterträdgård. Förslaget omfattar ca 35 lägenheter. Slutgiltig utformning regleras dock i bygglov.

forts.

Sign

Sign

Sign



§ 216 forts.

**Detaljplan för del av Gullbernahult 1 m.fl., Gullberna park,
Karlskrona kommun, Beslut om antagande**

Frågor som särskilt behandlats under detaljplanens framtagande har varit naturvärden samt tillgång på friyta. Gällande naturvärden har kunnat påvisas att endast en ringa påverkan görs på de naturvärden som finns på platsen.

Ett träd med höga naturvärden ska sparas och detta regleras i plankartan.

Gällande tillgång på friyta har ersättningsytor studerats inom ramen för detaljplanearbetet. Exploateringsavtal reglerar att exploatören iordningställer två ytor som kan användas av skolbarn och allmänhet för idrott och rörelse.

Detaljplanen har sedan granskningen ändrats på nedanstående punkter:

- Planhandlingarna har kompletterats med informationen om att det är viktigt med tillräckligt avstånd mellan byggnader och träd för att undvika skada på träd görs eller att riskträd skapas.
- Planhandlingarna har kompletterats med information kring att det under byggskedet är viktigt att ta hänsyn till de höga naturvärden som omgärdar gräsplanen.
- En särskild bestämmelse om att allmän plats ska ha enskilt huvudmannskap har lagts till i plankartan. Detta har tidigare framgått av rubriker i plankartan samt i genomförandebeskrivningen i planbeskrivningen.
- Beslut från samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken har lagts till i förteckningen över detaljplanens handlingar.
- Den sociala konsekvensanalysen har justerats efter de förändringar som skett i förslaget.
- Redaktionella ändringar.

Sign

Sign

Sign



**KARLSKRONA
KOMMUN**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Dnr: MSN.2018.2378

781/20

Tillhör kommunfullmäktiges
i Karlskrona protokoll 2020-11-26 § 216
betygar i tjänsten

Martin Nilsson
Kommunsekreterare

Planbeskrivning



Detaljplan för del av
Gullbernahult 1 m.fl.

Gullberna park, Karlskrona kommun

Vad är en detaljplan?

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

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

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

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

Innehållsförteckning

Administrativa frågor.....	4
Bakgrund och syfte.....	5
Sammanfattning av planförslaget.....	8
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	10
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna.....	14
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	31
Förklaring av planbestämmelserna.....	40
Genomförande av detaljplanen.....	43
Sammanfattade konsekvenser.....	48

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning

Social konsekvensanalys

Länsstyrelsen Blekinge län

Länsstyrelsens yttrande över undersökningen

Beslut från samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken

Metria

Fastighetsförteckning

Grundkarta

Sweco

Dagvattenutredning och bilaga till dagvattenutredning

Översiktlig projekterings-PM samt översiktlig markteknisk undersökningsrapport gällande geoteknik

Översiktlig miljöteknisk markundersökning

Översiktlig riskbedömning

Administrativa frågor

Planförfarande

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

Genomförandetid

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

Tidplan

MSN beslut om planbesked	2018-09-13
MSN beslut om samråd	2019-06-13
MSN beslut om granskning	2020-02-13
MSN beslut om godkännande	2020-09-30
KF beslut om antagande	2020-11-26
Laga kraft	2020-12-30



Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Samhäll 58 AB ansökte i juni 2018 om planbesked för att möjliggöra bebyggelse av flerbostadshus på del av fastigheten Gullbernahult 1. Flerbostadshuset är planerat att uppföras i form av koncepthuset ”Bovieran”. Den 13 september 2018 beslutade Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att inleda planläggning för Gullbernahult 1.

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra utveckling av bebyggelse på del av fastigheten Gullbernahult 1. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för en breddning av Mosippevägen. Vägen ska passa in med förslag till framtida bebyggelse enligt närliggande detaljplaner. Utveckling av bebyggelse och väg ska göras med hänsyn till omgivande naturvärden.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är ca 6600 m² stort och beläget i sydöstra Gullberna park. Planområdet omgärdas av naturmark men består av en obebyggd gräsplan samt en befintlig väg.



Bild 2. Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge

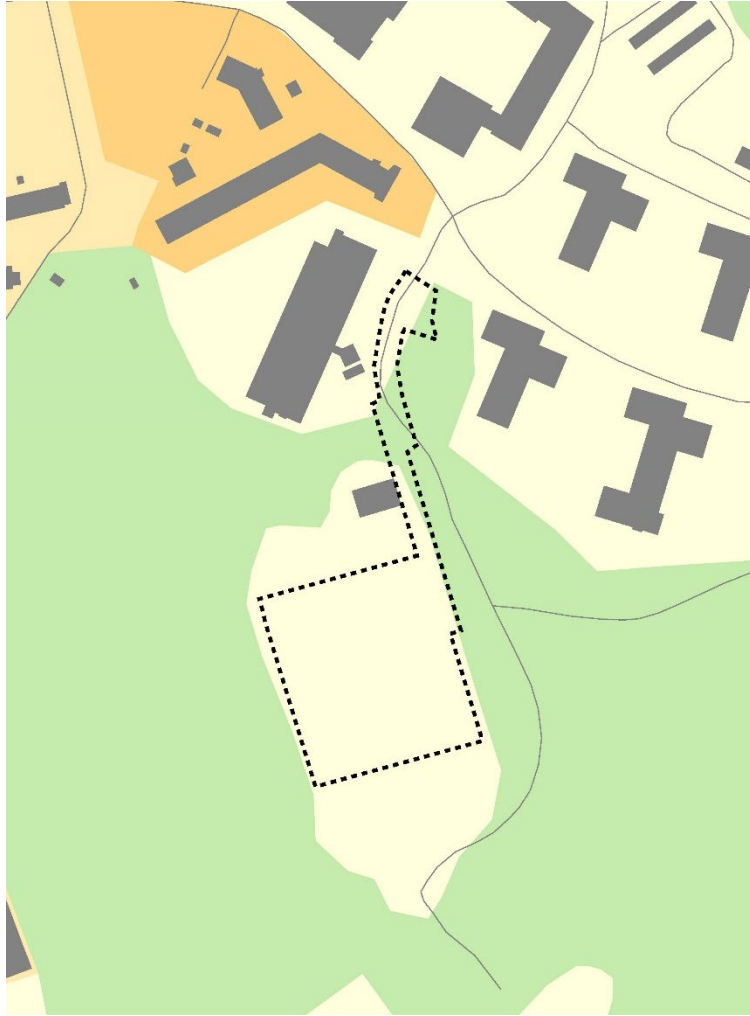


Bild 3. Översiktskarta med planområdesgräns.

Markägoförhållande

Planen berör del av fastigheterna Gullbernahult 1, Gullbernahult 21 och Gullbernahult 31. Fastigheterna ägs av samma bolag. Gullbernahult 1 omfattar mycket stora delar av Gullberna park och den del som här avses av Gullbernahult 1 utgör en liten del av den totala fastighetsarean.

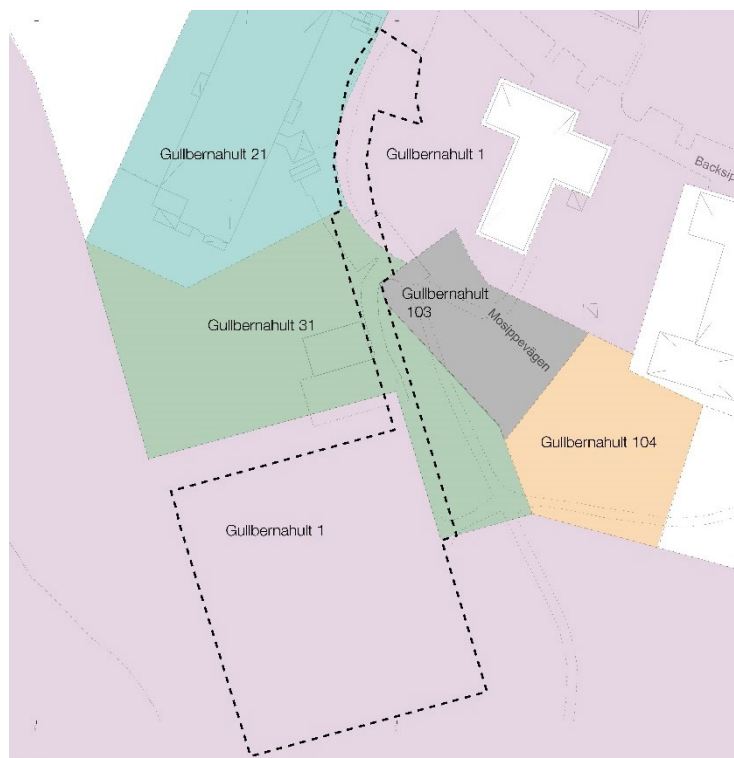


Bild 4. Fastighetskarta. Rosa områden markerar fastigheten Gullbernahult 1, blått område markerar fastigheten Gullbernahult 21 och grönt område markerar fastigheten Gullbernahult 31. Grått och orange område markerar fastigheterna Gullbernahult 103 respektive 104. Dessa fastigheter ingår inte i detaljplanen.

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innebär att ett flerbostadshus med tillhörande parkering kan byggas på den aktuella platsen. Förslaget innebär vidare att den väg som idag finns till gräsplanen breddas för att kunna tillåta en större mängd trafik.

Planförslaget berör del av fastigheterna Gullbernahult 1, 21 och 31. Platsen består av en gräsplan, naturmark samt en befintlig väg. Gräsplanen används idag av flera skolor inom Gullberna park och därför kommer en bit av gräsplanen sparas i söder för att kunna användas av skolorna även i framtiden. Även den före detta tennisplan som ligger sydväst om gräsplanen kommer att ställas i ordning till en öppen friyta för att kunna användas av skolorna. Detta regleras genom ett exploateringsavtal. Planen medger även att en breddning av den befintliga tillfartsvägen kan ske. Vid en breddning ska även en gångbana iordningställas vid sidan av körbanan.

I planförslaget tillåts användningen B – Bostäder samt D₁ – vårdbostäder. För byggrätten regleras högsta nockhöjd med 14 meter och endast flerbostadshus är tillåtna. Inom kvartersmarken är största tillåtna byggnadsarea 2200 m². Parkering ska iordningställas inom kvartersmarken. Detaljplanen reglerar även att startbesked för ny bebyggelse inte får ske innan de markföreningar som finns på platsen har avhjälpits.

Ett träd som finns vid Mosippevägens början med höga naturvärden ska sparas. Området kring trädet har användningen natur och bestämmelser reglerar att trädet inte får tas ner såvida det inte utgör en säkerhetsrisk samt att trädet ska skyddas under byggnationsfasen.

Specifika aspekter att beakta i efterföljande processer

- Det kan behövas extra brandposter inom området. Ägaren till VA-nätet är ansvarig för att se till att det finns brandposter tillgängliga.
- Det träd som ska sparas ska även skyddas under byggskedet. Skyddet gäller även rötter. Ingen trafik får ske utanför den befintliga vägbanan då trädets rötter kan skadas. Vid breddning av vägen ska särskild hänsyn tas till trädet och dess rötter för att ingen skada ska ske. Detta regleras även av föreläggande från länsstyrelsen i det samråd som skett enligt 12 kap 6 § miljöbalken.

- Utanför gräsplanen finns områden med höga naturvärden. Det är av stor vikt att byggnader och markarbete placeras och utförs så att det inte medför stor negativ påverkan på omgivande natur eller försämrar omgivande natur höga naturvärden. Om markarbeten, så som schaktning, markkompaktering eller dränering, sker på intilliggande naturmark kan det påverka området höga naturvärden och även orsaka problem i framtiden i form av riskträd.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan och grönstrukturplan

I Översiktsplan 2030 är Gullberna park utpekad som ett lämpligt område för 300 nya bostäder i form av flerbostadshus. Det aktuella planområdet, vilket utgörs av en gräsplan, är utpekad i översiktsplanen som värdefull natur. Enligt Grönstrukturplanen är dock fotbollsplanen undantaget från området utpekad med ”höga naturvärden”. Istället är det blandadellövskogen runt om fotbollsplanen som är utpekad med ”höga naturvärden”, även promenadstigarna runt området är utpekade i grönstrukturplanen. Det aktuella planområdet angränsar direkt till det område som i Översiktsplan 2030 pekas ut som lämpligt för 300 bostäder. Bedömningen är därför att planens syfte stämmer överens med översiktsplanens intentioner.

Enligt grönstrukturplanen från år 2010 är Gullberna park ett område omgärdat av generösa naturytor och vatten. Gullberna park innehåller natur med både ”höga naturvärden” och ”mycket höga naturvärden”. Gullberna park utgör även en viktig del i den ekologiska spridningskorridor som knyter samman Trossö med fastlandet. Planområdet omfattar huvudsakligen det som idag är en gräsplan. Denna plan omfattas inte av de höga eller mycket höga naturvärden som finns beskrivna i grönstrukturplanen.

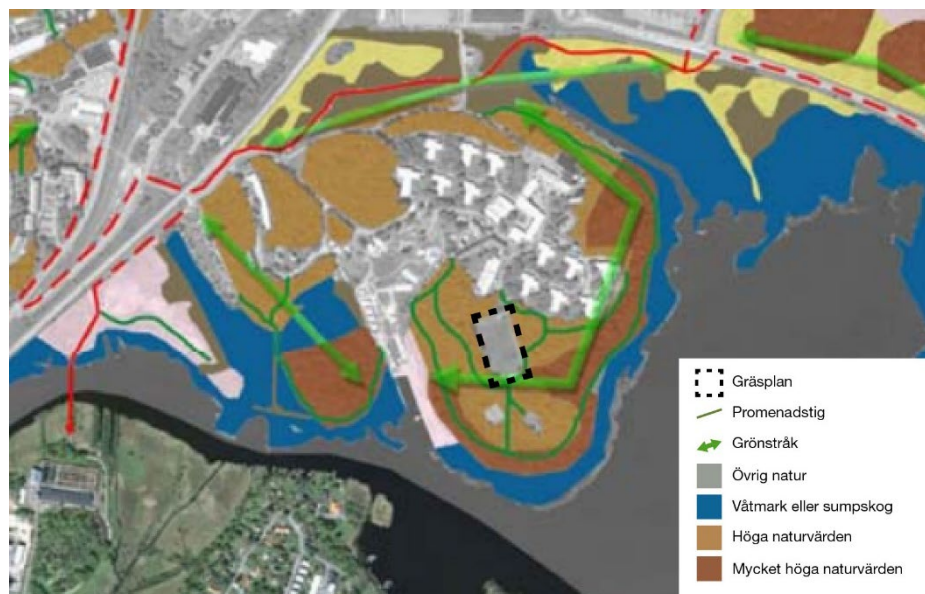


Bild 5. Karta med naturvärden från Grönstrukturplanen.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogrammets handlingsprogram från 2018 förespråkar att det ska finnas en blandning av bostäder i de olika områdena inom Sunna, där Gullberna park ingår. Nyligen har ett stort antal villor och radhus byggts i Gullberna park, något som kan motivera även en nybyggnation av flerbostadshus inom området. Det finns vidare mycket lite bostadsrätter inom Sunna. Även om detaljplanen inte styr upplåtelseform är planen att bostäderna som föreslås här ska bli bostadsrätter.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av två detaljplaner: ”Detaljplan för Gullberna park” (Dp 510) och ”Detaljplan för del av Gullbernahult 31 m.fl. Östra delen” (Dp 686).

Den södra delen av planområdet är reglerat med ”BKkompl”, med vilket avses bostads- och verksamhetskomplement. Området är i denna detaljplan även reglerat med planbestämmelsen ”g” med vilken avses att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Det har dock inte bildats någon gemensamhetsanläggning på den aktuella platsen.

Den norra delen av planområdet är idag reglerat med användningarna bostäder, vård och idrott. Området omfattas av prickad mark där byggnader inte får uppföras och delar av marken ska enligt gällande detaljplan vara tillgänglig för allmän gångtrafik. En del ska även vara tillgänglig för allmän körtrafik.

En ny detaljplan inom aktuellt område kommer delvis ersätta gällande ”Detaljplan för Gullberna park” (Dp 510) och ”Detaljplan för del av Gullbernahult 31 m.fl. Östra delen” (Dp 686). Båda planernas genomförandetider har gått ut.

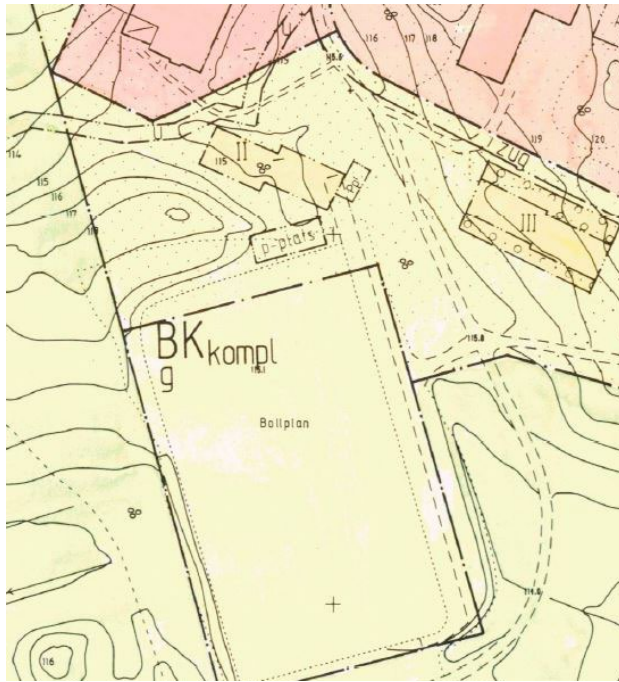


Bild 6. Utdrag ur Dp 510.



Bild 7. Utdrag ur Dp 686.

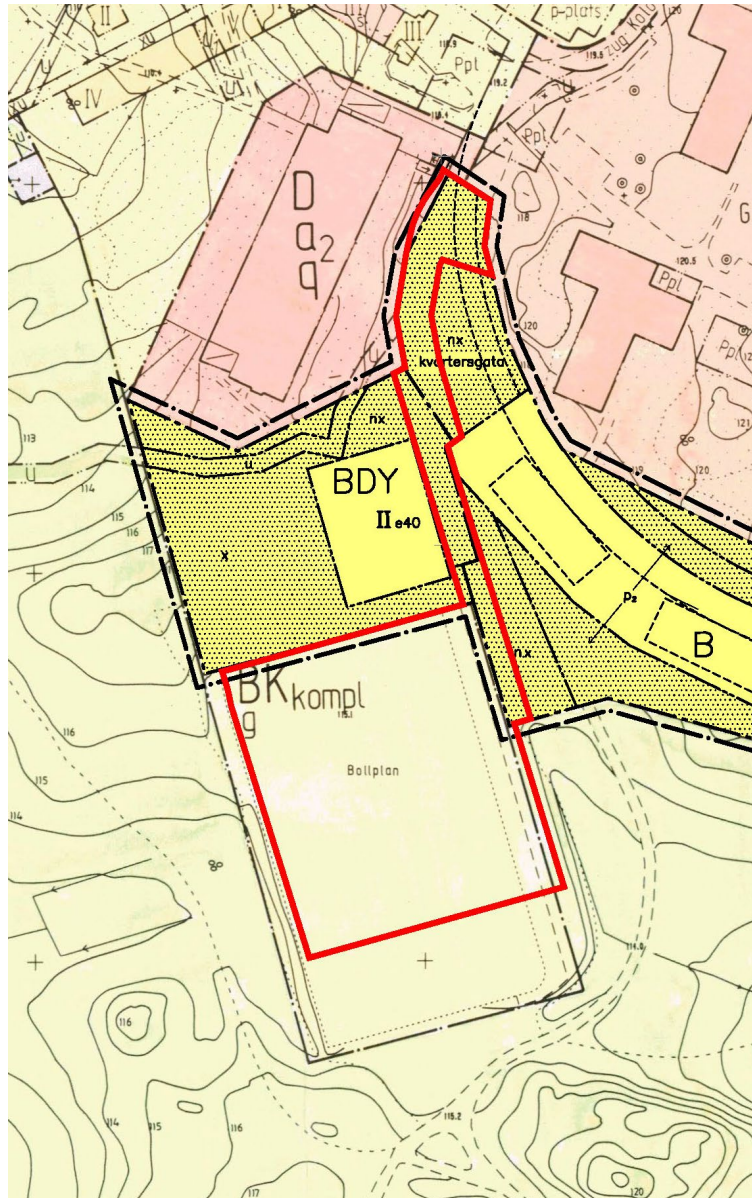


Bild 8. Utdrag ur gällande detaljplan för aktuellt planområde. Röd linje markerar aktuellt planområdes ungefärliga utbredning.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Stadsbild/landskapsbild och befintlig bebyggelse

Nuläge

Planområdet består idag till största del av en öppen gräsplan. Norr om gräsplanen finns ett omklädningsrum med tillhörande parkering. Kring området finns även naturmark. I angränsning till de norra delarna av detaljplanen finns bebyggelse i två till tre våningar. Gullberna park är ett tidigare sjukhusområde där byggnaderna idag används för bland annat kontor, skolor, vårdboende och bostäder. Bebyggelsen är utspridd i ett parklandskap men det finns en tätare miljö kring Kolonivägen.

Öster om platsen för aktuell detaljplan har det beviljats ett bygglov för fem flerbostadshus. Detta hanteras i bygglov enligt gällande detaljplan men viss samordning sker med detaljplanarbetet, bland annat breddning av väg och tillkomst av tekniska funktioner, såsom pumpstation.

Planförslag och konsekvenser

Ett ianspråktagande av gräsplanen kommer innebära att den öppna ytan till stora delar försvinner. För den omgivande bebyggelsen bedöms dock inverkan på landskapsbilden som liten då gräsplanen omgärdas av höga träd som fortsatt kommer finnas kvar. Dessutom ligger platsen lägre än den omgivande bebyggelsen vilket gör att även om den föreslagna bebyggelsen är något högre kommer avtrycket i landskapet lindras av höjdvariationerna.

Eftersom det finns höga träd runt gräsplanen kommer detta innebära skuggning under vissa delar av dagen på den föreslagna bebyggelsen. Det är viktigt att notera att detta är en förutsättning som kommer bestå. Eftersom den kringliggande naturmarken har mycket höga naturvärden får träden inte tas ner med hänvisning till att det skuggar bebyggelsen. Det finns en gemensamhetsanläggning för naturmarken kring gräsplanen.

Detaljplanen tillåter användningarna bostäder och vård i form av B – bostäder och D₁ – vårdbostäder. Planbestämmelse reglerar vidare att endast flerbostadshus tillåts på platsen.

Förslaget från sökande är att placera tre stycken flerbostadshus på den aktuella platsen. Husen kommer sedan vara sammanbundna med en inglasad vinterträdgård. Kring den nya bebyggelsen föreslås en ny väg, parkering samt tillhörande komplementbyggnader såsom cykelrum och soprum. Slutgiltig placering och utformning av bebyggelse och tillhörande komplementbyggnader kommer att prövas i bygglovet.

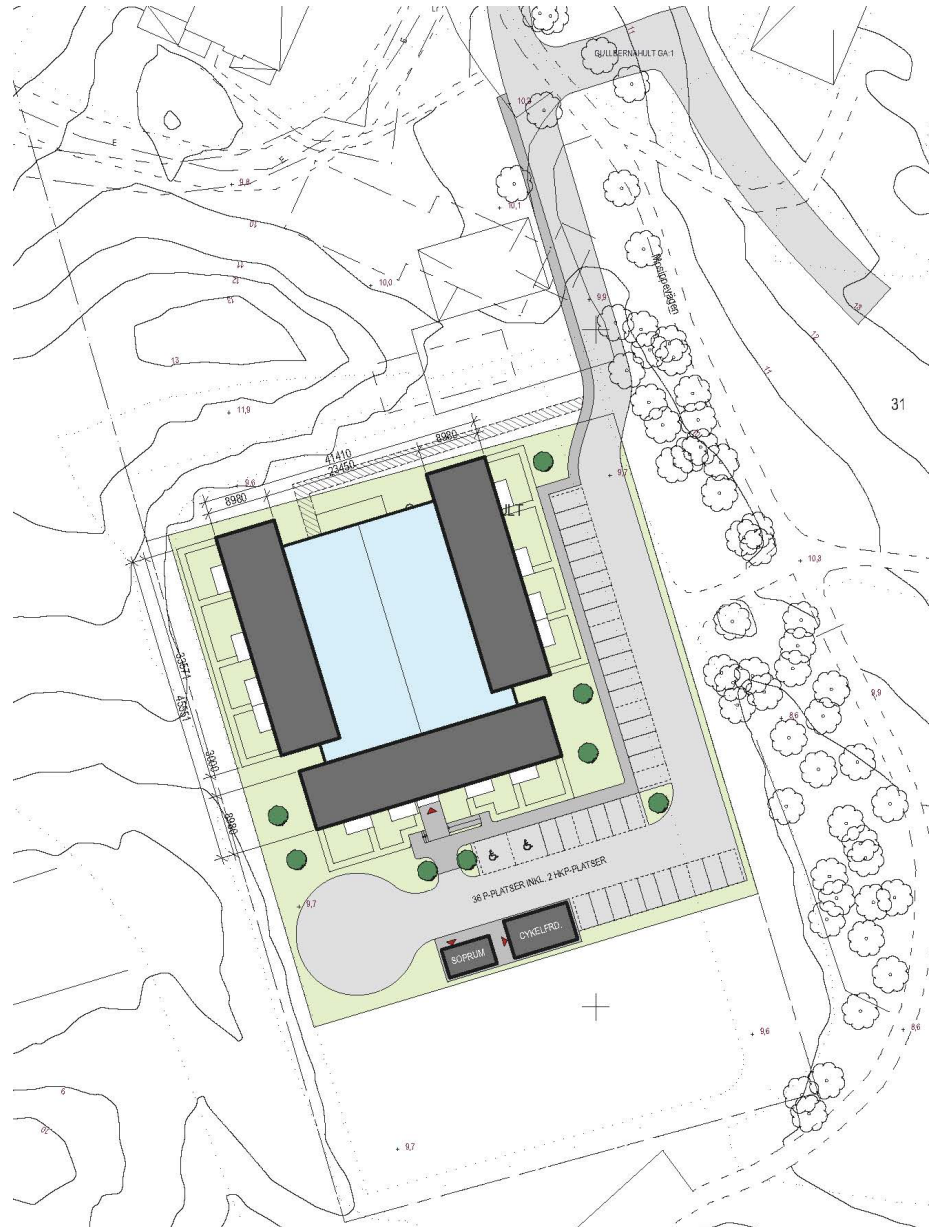


Bild 9. Sökandes förslag till den nya bebyggelsens utformning och placering. Byggnadens utformning kommer slutligen prövas i bygglovskedet. Förslaget är ritat av Liljewall arkitekter.

Annan befintlig markanvändning

Bostads- och verksamhetskomplement samt park

Nuläge

Planområdet består till största del av en gräsplan. Gräsplanen är idag planlagd som BKkompl, som avser bostads- och verksamhetskomplement. Platsen omgärdas av blandädellövsskog, vilken är till stora delar planlagd som park. Gräsplanen används av omkringliggande skolor. Hur mycket allmänheten använder platsen är oklart men enligt representanter från skolorna har de själva stått för delar av skötseln på platsen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kommer innebära att stora delar av gräsytan bebyggs. Allmänhetens behov av friytor anses kunna tillgodoses genom de mindre öppna gräsytor som finns i närheten till bostadsområdet i västra Gullberna park. Kring planområdet finns även stora områden med naturmark och stigar som kommer vara kvar i oförändrat skick. Både allmänhet och skolor har möjlighet att utnyttja naturområdet.



Bild 10. Övriga friytor inom Gullberna park.

Vad gäller skolornas tillgång på öppna friytor har en före detta tennisplan studerats som en ersättningsyta. Dialog har förts med sökanden som även äger denna mark och en överenskommelse finns att tennisplanen ska göras i ordning till en öppen friyta så att skolorna kan ha den som möjlig plats till utomhusidrott i framtiden. Detta regleras i ett exploateringsavtal. Skolorna

använder sig även av en gräsyta som finns framför en dansbana, denna kommer vara kvar i oförändrat skick. Vid sidan om dessa ytor kommer även ett område i den södra delen av gräsplanen sparas för skolorna att använda.

Naturmiljö

Skyddsvärda träd

Nuläge

Det finns ett antal träd som berörs av planförslaget. En inmätning av träd i närheten av planförslaget har genomförts. Bilden nedan visar zonen inom vilken alla träd över 30 cm i diameter har mätts in.

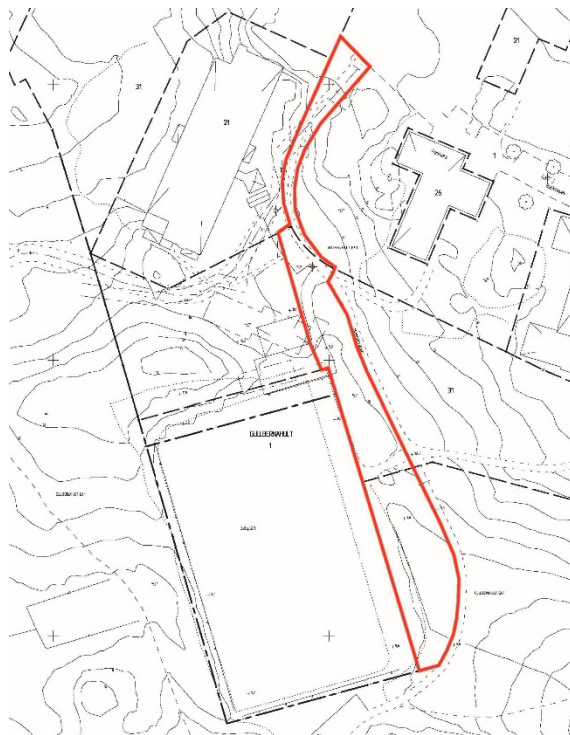


Bild 11. Zon där träd med diameter över 30 cm mätts in i grundkartan.

Planförslag och konsekvenser

I bild nr 12 går att utläsa vilka träd som kommer att tas ner vid genomförandet av aktuell detaljplan. Totalt kommer 7 träd att tas ner. Trädet som är markerat med bokstaven A kommer att sparas och skyddas mot fällning genom planbestämmelse på plankartan.

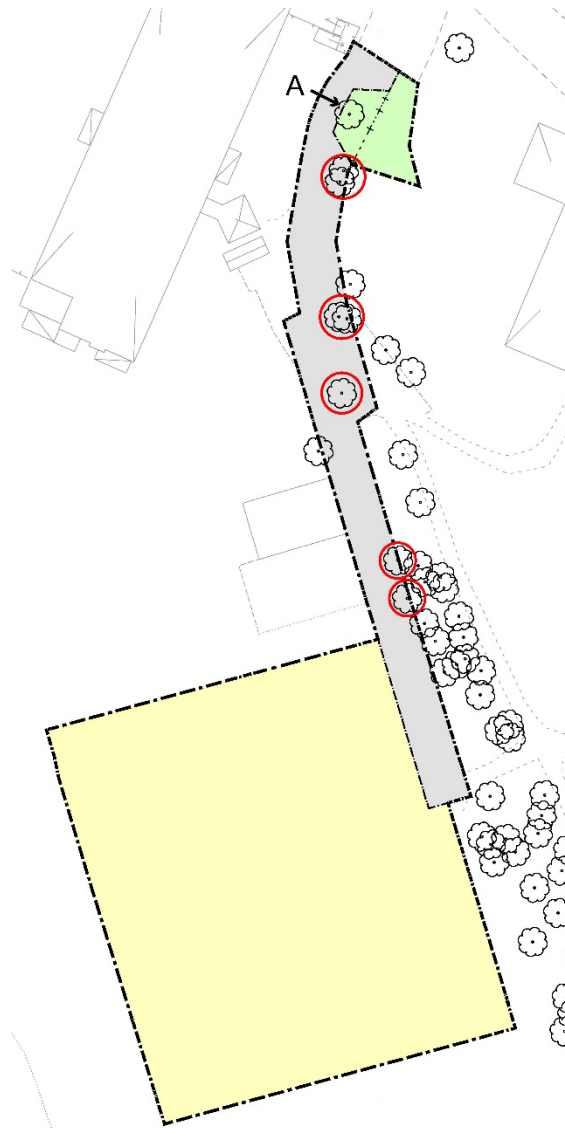


Bild 12. Träd inom röda ringar markerar träd som kommer att tas ner. Totalt är det 7 träd (de två översta ringarna innehåller 2 st träd). Träd markerat med bokstaven A ska sparas. De träd som redovisas är endast de som är inmätta inom zonen som syns i bild 11.



Bild 13-14. Två bilder på träd "A" som står nära Mosippevägens körbanekant. Trädet ska sparas och skyddas.

Ett samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken har genomförts med länsstyrelsen gällande nedtagande av träd för att kunna bredda Mosippevägen. Ett antal föreläggande försiktighetsmått vilka ska följas för att motverka skada på naturmiljön har lämnats i länsstyrelsens beslut:

- Den bok markerad som A i bilaga 2 ska sparas. Minsta möjliga yta under trädets krona får beläggas för att bevara goda infiltrationsytor och minska skador på trädets rötter. Vägen får anläggas längs befintlig vägsträckning. Uppställning av maskiner eller material får inte ske inom kronans dropplinje annat än längs vägsträckningar.
- Innan åtgärden utförs ska det kontrolleras så att fågelhäckning inte sker i anslutning till berörda träd. Om häckning förekommer får åtgärden utföras först efter eller slutförd häckning.
- Om det finns fågelholkar ska dessa flyttas innan häckningsperioden påbörjas. Förekommer häckning i fågelholken får ingen åtgärd utföras förrän häckningen är slutförd.

- De stammar samt grövre grenar som uppkommer i och med avverkningen skall läggas i faunadepå i närområdet. Stammarna bör vara så långa och hela som möjligt.

Beslutet från samrådet enligt 12 kap 6 § miljöbalken har lagts till i listan över detaljplanens handlingar.

Förutom ny bebyggelse inom aktuell detaljplan kommer det även tillkomma bebyggelse enligt tidigare antagen detaljplan (P686). Till denna bebyggelse behövs en ny gata. Enligt tidigare förslag skulle tillfartsvägen ligga parallellt med befintlig väg, se rött streck i bild nedan.



Bild 15. Byggrätter i detaljplan 686 visar del där nya byggnader är tillåtet. Rött streck markerar föreslagen ny väg i denna detaljplan för att förbinda nya byggnader med vägnätet inom Gullberna park. Genom samordning med aktuellt förslag till detaljplan kan den befintliga vägen nyttjas istället vilket ger ett mindre ingrepp i miljön.

Genom samordning är förslaget nu istället att den befintliga vägen används till all ny bebyggelse inom området och breddas. Detta sparar både träd samt innebär en mindre omgivningspåverkan än en parallell väg som skulle bli tvungen att skära genom ett bergsparti.

Vid breddning av vägen måste hänsyn tas till stam och rötter på det träd som ska sparas enligt bild 12-14. Det finns särskilda metoder för hur marken kring trädet ska behandlas för att skada ej ska ske. Det är även viktigt att säkerställa att skada ej sker på trädet under byggskedet. Maskiner och annan trafik kan köra över trädets rötter eller till och med in i stammen, något som kommer skada trädet och försämra dess levnadsförutsättningar.

Natur och rekreation

Nuläge

Planområdet består av en gräsplan samt en mindre väg. Utanför planområdet finns blandädellövskog dominerad av bok och ek. Inom blandädellövskogen återfinns ett antal äldre och grövre ekar samt bokträd, av vilka en del har klassats som hålträd. Dessa är främst belägna söder om planområdet. I direkt anslutning till gräsplanen finns endast enstaka äldre träd som har ett högre naturvärde. I skogsmiljön i sydöstra Gullberna park finns det natur med mycket höga naturvärden samt nyckelbiotoper. Dessa områden har även ett stort rekreativt värde.

Planförslag och konsekvenser

Planen kommer medföra att gräsytan bebyggs. Endast enstaka träd i den norra och östra delen av planområdet kommer behöva tas ner då en breddning av vägen behövs, se rubrik skyddsvärda träd. Eftersom platsen omgärdas av främst bokträd kommer inte skuggning från framtida byggnader att påverka träden nämnvärt. Naturområdena med höga naturvärden kommer således finnas kvar i oförändrat skick och utan påverkan. Även de värden som kan tillskrivas rekreativsmöjligheter i naturmiljön kommer finnas kvar i oförändrat skick.

Utanför gräsplanen finns områden med höga naturvärden. Det är av stor vikt att byggnader och markarbete placeras och utförs så att det inte medför stor negativ påverkan på omgivande natur eller försämrar omgivande natur höga naturvärden. Om markarbeten, så som schaktning, markkompaktering eller dränering, sker på intilliggande naturmark kan det påverka områdets höga naturvärden och även orsaka problem i framtiden i form av riskträd.

Det är även viktigt att påpeka att det är av stor vikt att ett tillräckligt avstånd mellan byggnader och träd hålls. Det finns en risk att träd som står nära bebyggelse skadas under byggprocessen och därmed blir framtida riskträd. Det kan även komma in önskemål från framtida boende om att ta ner träd som upplevs stå för nära. Detta kommer ej vara möjligt med hänsyn till höga naturvärden.

Mark och topografi

Nuläge

Gräsplanen, som utgör den största delen av planområdet, är platt. I den norra delen av planområdet stiger marknivån. Höjderna inom planområdet varierar mellan ca +10 meter till ca +13 meter över medelhavsnivån. Precis i utkanten av gräsplanen lutar marken något nedåt för att sedan övergå i naturliga höjdvariationer.

Planförslag och konsekvenser

Byggnation enligt planförslaget kommer inte medföra några stora ingrepp i markens topografi. I nordväst kan marknivån behöva sänkas något.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom det aktuella området av glacial silt och sandig morän, något som bekräftas av den geotekniska undersökningen. Jorddjupet bedöms vara mellan 1 - 3 meter. De övre jordlagren inom området utgörs av fyllning med en mäktighet om ca 0,8 till 1,5 m, där de största mäktigheterna påträffats i den södra delen av undersökningsområdet. Fyllningen utgörs i huvudsak av siltig sand. Jorden under fyllningen utgörs av omväxlande lera, silt och sandmorän.

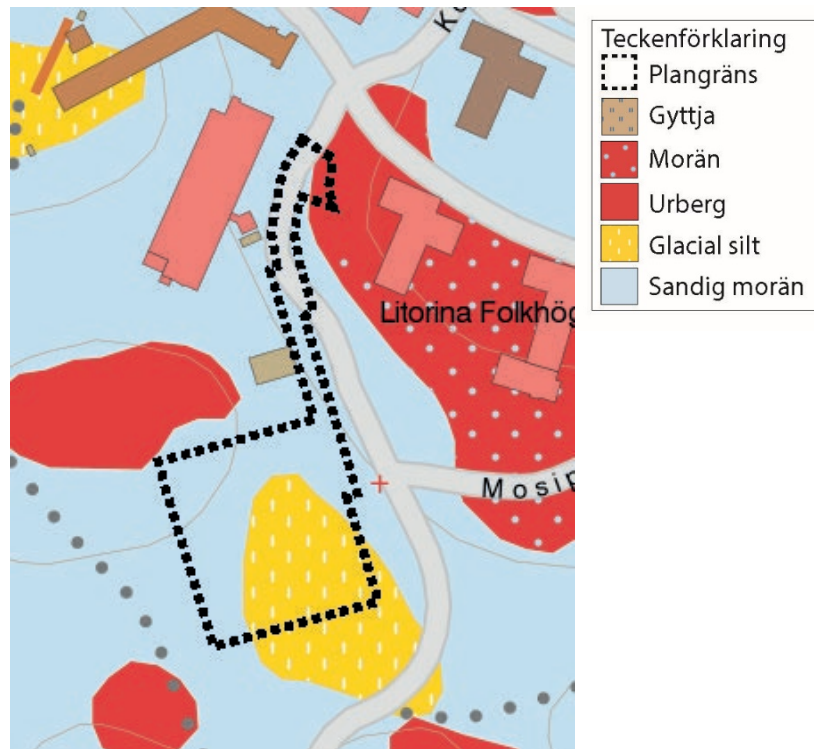


Bild 16. Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Plangränsen som illustreras i bilden är ungefärlig.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader i två till tre våningar bedöms enligt den översiktliga geotekniska utredningen kunna grundläggas ytligt med platta på mark efter att befintlig fyllning och underliggande naturligt lagrad humushaltig jord plockats bort. Sättningskänsliga ledningar är rekommenderade att grundläggas under förekommande organiska jordlager som påträffats under fyllningen. Temporär avledning av grundvatten kan erfordras vid grundläggning.

Kulturmiljö

Värdefull bebyggelse

Nuläge

Inom planområdet finns ingen värdefull bebyggelse. Inom Gullbernahult finns det däremot flertalet miljöer som är utmärkta som värdefulla där byggnader inte får förvanskas.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kommer inte påverka några kulturhistoriskt intressanta miljöer eller byggnader.

Trafik

Gång och cykel

Nuläge

Inom Gullberna park varierar tillgången på gång- och cykelvägar. Fram till planområdet finns idag gångvägar i den omkringliggande skogsmiljön.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att den befintliga körbanan längs Mosippevägen breddas och att en gångbana tillskapas. Utöver detta framgår även av exploateringsavtalet att fastighetsägaren ska bygga en gång- och cykelväg från Mosippevägen till Örtvägen. Detta medför att gång- och cykeltrafik som färdas genom Gullberna park kan använda sig av denna gång- och cykelväg för att sedan färdas längs de bostadsgator som finns i de västra delarna. På detta sätt går det att undvika Kolonivägen, vilken är en av de mest trafikerade gatorna inom Gullberna park.

Kollektivtrafik

Nuläge

Ca 250 meter från planområdet finns en busshållplats där busslinje 12 trafikerar. Busslinjen förbinder Gullberna park med bland annat Amiralen som är knutpunkt för flera busslinjer. På Hultvägen, ca 450 meter fågelvägen från planområdet, finns även en busshållplats där linje 3 stannar. Denna linje går in till Karlskrona centrum.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget medför att fler boende kan skapa ett ökat underlag och ökad användning av kollektivtrafiken.

Bil

Nuläge

Idag finns det en bilväg (Mosippevägen) som går ner mot planområdet och sedan längs med planområdet för att utmynna i en parkeringsyta söder om gräsplanen. Parkering finns även bredvid omklädningsrummet som ligger norr om gräsplanen.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger att Mosippevägen som leder fram till planområdet kan breddas för att säkerställa tillfart till alla nya bostäder inom området. Breddningen kommer att ske i den befintliga vägsträckningen och kommer tillåta trafik att mötas förutom på ett ställe. Där Mosippevägen möter parkeringsplatserna intill korsningen Kolonivägen/Backsippevägen finns idag ett större träd med höga naturvärden. För att kunna spara detta träd kommer passagen in till Mosippevägen att bli smalare och kommer ej tillåta möte. Här blir vägbanan ca 3,5 meter bred. På resterande del av sträckan blir vägbanan ca 6,5 meter bred. Längs hela sträckningen kommer även en gångbana som är ca 1,5 meter bred att finnas. Bilderna 17 och 18 visar skisser över ny föreslagen utformning av Mosippevägen samt en sektion vid smalare passage.

Infarten till kvartersmarken inom aktuell detaljplan kommer vara belägen i gräsplanens nordöstra kant, där det idag finns en parkering. Parkeringsplatser kommer tillskapas inom planområdet. Antal parkeringsplatser som tillskapas regleras av Karlskronas riktlinjer för parkering och säkerställs i bygglovet.

Vägens utformning har tagit hänsyn till ett träd med höga naturvärden. Trädet kommer dock att stå nära väggkant vilket medför att särskild hänsyn måste tas till trädets stam och rötter vid breddning av vägen. Se vidare under rubriken Skyddsvärda träd.



Bild 17. Skiss över ny föreslagen utformning av Mosippevägen.

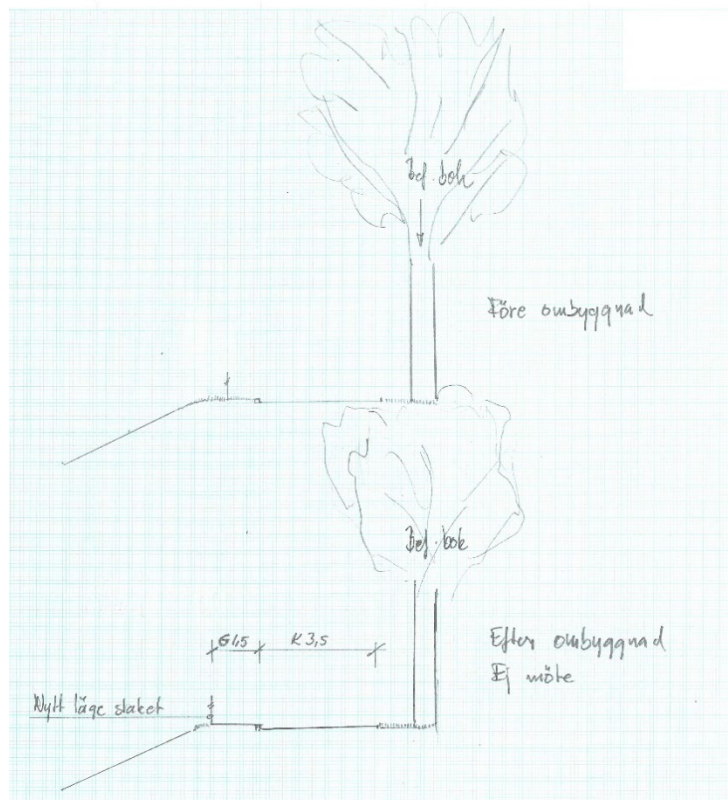


Bild 18. Skiss över sektion vid smalare passage på Mosippevägen.

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

Inom Gullberna park finns offentlig service i form av skolor och förskolor samt omsorgsboende. Kommersiell service finns i form av en restaurang. Amiralen ligger ca 800 m fågelvägen från planområdet. Där finns kommersiell service i form av livsmedelsbutiker, restauranger, butiker, apotek, etc.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kommer inte påverka utbudet av kommersiell service. Gällande offentlig service så medger planen möjligheten att bebygga platsen med ett vårdboende. Dock är tanken vid planens framtagande att platsen ska bebyggas med bostäder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

I Gullberna park finns vatten- och spillvattenledningar, dock inte i direkt anslutning till den aktuella platsen.

Planförslag och konsekvenser

En utbyggnad enligt planförslaget skulle innebära att nya ledningar måste anläggas. Spillvatten kommer att behöva pumpas norr ut till befintligt ledningsnät. En byggnation med fem flerfamiljshus kommer att ske öster om platsen. I samband med detta kommer en pumpstation att byggas i direkt anslutning till gräsplanen. Samordning har skett för att ny byggnation på gräsplanen ska kunna ansluta till den nya pumpstationen för att ny infrastruktur ska användas mer resurseffektivt.

Dagvatten

Nuläge

Planområdet avvattnas till största delen österut, via ett dike, till viken mellan Gullberna Park och Ringö. Ett område nordost om planområdet avvattnas samma väg, via ett dike som går på östra sidan om den befintliga gräsplanen. En mindre del av planområdet avvattnas västerut, via diken till Sunna kanals mynning, mellan Gullberna Park och Hästö (se modellerade flödesvägar i bild 19 nedan).

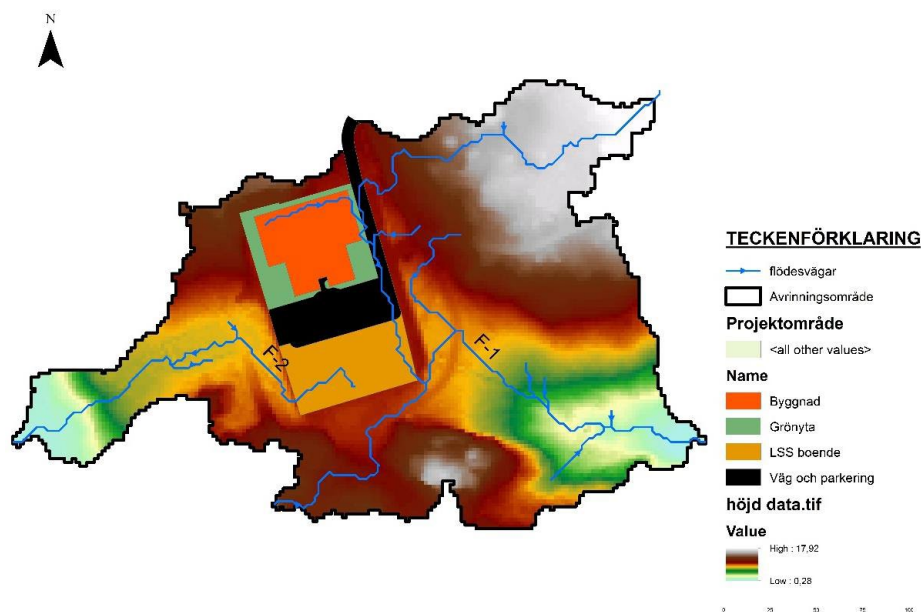


Bild 19. Modellerade flödesvägar från dagvattenutredning.

Planförslag och konsekvenser

Dagvattnet från planområdet föreslås att anslutas till befintligt dike sydost om gräsplanen. Längs med denna flödesväg finns ingen infrastruktur som riskerar att skadas. Längs flödesvägen västerut finns befintlig infrastruktur och bör därför inte användas för avledning av dagvatten från planområdet.

Det har inom ramen för dagvattenutredningen genomförts beräkningar på dikets kapacitet. Då en trumma med diameter 300 mm är begränsande för flödet har beräkningarna gjorts på detta avsnitt av diket. Diket i övrigt har större kapacitet och längre ned i systemet sprider sig flödet och påverkar inga anläggningar utan kommer att fortsätter att rinna som det gör i nuläget. Beräkningen visar att det studerade avsnittet har en kapacitet på 50-100 l/s (se bilaga till dagvattenutredningen). Detta är god marginal för att ta hand om de 20 l/s som föreslås i dagvattenutredningen från det aktuella området samtidigt med övrigt vatten.

Recipient för diket från planområdet är Lyckebyfjärden (Östersjön). Lyckebyfjärden har MKN "God ekologisk status 2027" och "God kemisk ytvattenstatus" (med undantag för bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar). Idag är den ekologiska statusen "Otillfredsställande", på grund av näringspåverkan, och den kemiska statusen "Uppnår ej god", på grund av bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. En verksamhet som medför en försämring av ekologisk eller kemisk status eller äventyrar uppnåendet av dessa mål får inte tillåtas. Förslag enligt aktuell detaljplan bedöms ej påverka uppnåendet av målen.

Dagvattenutredningen redovisar två sätt att omhänderta dagvatten inom planområdet. Det ena är en dagvattenkassett som kan placeras ex. under parkeringsyta. Den andra lösningen är en öppen dagvattenlösning i form av dammar. Till detta finns en rad kompletterande lösningar såsom gröna tak, genomsläppliga ytor och svackdiken. Detaljplanen specificerar inte vilken lösning som ska väljas då det bör finnas en flexibilitet gällande denna fråga. Enligt fastighetsägarens inskickade förslag är det endast dagvattenkassetter som är möjliga att genomföra. Dock finns möjlighet att förslaget förändras och att en annan lösning av dagvattenhantering kan bli aktuell.

Enligt utredningen rekommenderas att marken kring bebyggelse höjdsätts så att risken för översvämning minimeras. Rekommendationen är att färdigt golv ska ligga 30 cm över närliggande hårdgjorda ytor. Höjdsättningen på färdigt golv regleras i bygglovets och hänsyn tas här även till eventuella översvämningrisker. Detta regleras således inte i detaljplanen. Dagvatten ska fördröjas inom den egna fastigheten, därefter ska det ledas mot det befintliga diket sydost om planområdet då dagvattenutredningen identifierat detta som den mest lämpliga avrinningsriktningen.

El, tele, optik och uppvärmning

Nuläge

Affärsverken har elledningar och fjärrvärmenät inom Gullberna park. Det finns även koppling till bredband i form av Karlskrona stadsnät.

Planförslag och konsekvenser

Nya elledningar kommer behöva dras till planområdet från anslutningspunkt inom Gullberna park. Detsamma gäller för fjärrvärme och bredbandsanslutning.

Avfall

Nuläge

Avfallshantering sker inom Gullberna park idag.

Planförslag och konsekvenser

Planen säkerställer att det kommer finnas ytor för avfallshantering för framtida bebyggelse. Föreslagen bebyggelse kommer medföra en något ökad mängd hushållsavfall inom området.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Nuläge

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Detaljplanen berör de barn som använder sig av området. Barn använder idag gräsplanen i skolundervisning och fritidsaktiviteter.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medför att en stor del av gräsplanen försvinner. Dock kommer en del av gräsplanen finnas kvar och tillsammans med att tennisplanen iordningställs till en öppen friyta och att ytan framför dansbanan finns kvar kommer det finnas tillgängliga friytor. Vid bostäderna nordväst om planområdet finns ytterligare friytor som kan användas av allmänhet.

Tillgänglighet och trygghet

Nuläge

Planområdet ligger i Gullberna park där gång- och cykelvägnätet är bristfälligt. Kommersiell service finns närmast på Amiralen, ca 800 m fågelvägen från planområdet. Det föreslagna planområdet är idag inte upplyst nattetid. Det finns stigar i naturmiljön som omgärdar planområdet, dessa är inte heller upplysta och används troligen i begränsad utsträckning kvällstid.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen skapar förutsättningar för bostäder på en plats som idag inte är befolkad kvällstid. Detta innebär att området kommer lysas upp och fler kommer vistas på platsen även när det är mörkt. Detta kan innebära att även stigarna runt omkring befolkas mer under dessa tider. För att skapa trygga och trivsamma miljöer inom planområdet bör särskild vikt läggas vid utformning av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir attraktiva, tillgängliga och trygga. Ett rikt socialt liv i området under en större del av dygnet skapar trygghet och säkerhet och verkar även brottsförebyggande.

Planförslaget kommer inte innebära någon utökad service, dock kan underlaget för exempelvis kollektivtrafik stärkas med fler boende.

Omgivningspåverkan

Gemensamma eller motstående intressen

Nuläge

Gräsplanen nyttjas idag av skolorna i Gullberna park för idrottsundervisning och andra utomhusaktiviteter. Tillgängligheten till friytor för rörelse är av stor vikt för både förskolor, skolor och allmänhet. Därför har målsättningen i planarbetet varit att det ska finnas friytor kvar för både skolor och allmänhet att använda.

Planförslag och konsekvenser

En före detta tennisplan har pekats ut som en möjlig ersättningsyta för skolornas idrottsverksamhet. Dialog har förts med sökanden som även äger denna mark och en överenskommelse finns att denna yta ska göras i ordning till en öppen friyta så att skolorna kan ha den som möjlig plats till utomhusidrott i framtiden. Detta regleras i ett exploateringsavtal. Skolorna använder sig även av en gräsyta som finns framför en dansbana, denna kommer vara kvar i oförändrat skick. Vid sidan om dessa ytor kommer även en del av gräsplanen att sparas för skolorna att fortsätta använda.

Alternativ och andra ställningstaganden

Alternativ utformning

I planarbetet har möjligheten att bebygga hela gräsplanen studerats. Fastighetsägaren har velat pröva möjligheten att bebygga även den södra delen av gräsplanen, i detta fall med vårdbostäder. Detta har studerats tillsammans med behovet av friytor för skolorna. Beslutet har fallit på att lämna ytan som friyta med argumentet att det är svårt att hitta plana ytor inom Gullberna park samt att behovet av byggrätt för vårdboende skulle kunna erbjudas på annan plats. Det finns även outnyttjade byggrätter inom Gullberna park idag.

I planarbetet har även samordning skett med exploatörer som kommer att bygga nya bostäder nordost om gräsplanen. Här har förslaget landat i en lösning med en gemensam tillfartsväg (samt breddning av denna). Alternativet var att det skulle finnas två parallella tillfartsvägar från Kolonivägen/Backsippevägen. Även pumpstation har samordnats mellan aktörerna.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Området omfattas av flera av Försvarsmaktens utpekade riksintressen: influensområde för väderradar, influensområde för lufrum och stoppområde för höga objekt. Planens syfte bedöms inte påverka något av Försvarsmaktens utpekade riksintressen negativt.

Ca 200 meter väster om planområdet ligger Natura 2000-området Gullberna som är ett område med näringsrik ekskog där läderbagge förekommer. Området kommer inte påverkas av den planerade bebyggelsen inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Planområdet ligger mycket väl avskärmat från trafik och verksamheter. Det finns en liten grusväg som går förbi gräsplanen. Vägen är en återvändsgata och mängden trafik som trafikerar vägen uppskattas vara mycket liten.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att fler människor kommer vistas på platsen och fler kommer färdas till platsen med bil. De nya bostäderna kommer fortsatt dock inte ligga bredvid någon större väg och vägen till den nya bebyggelsen kommer vara en återvändsgata. Endast de boendes egen trafik kommer passera de nya bostäderna. Mängden trafik uppskattas därför vara mycket liten. ÅDT (Årsmedeldygnstrafiken) uppskattas till maximalt 300 trafikrörelser. Andelen tung trafik kommer vara i princip obefintlig.

Med hjälp av Boverkets vägledning ”Hur mycket bullrar vägtrafiken?” har uppskattade bullernivåer räknats ut för den nya bebyggelsen.

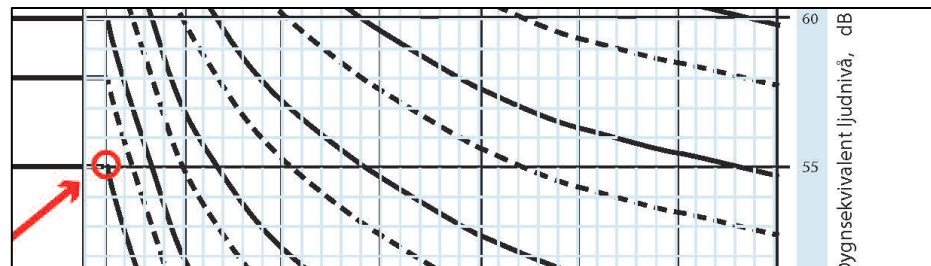
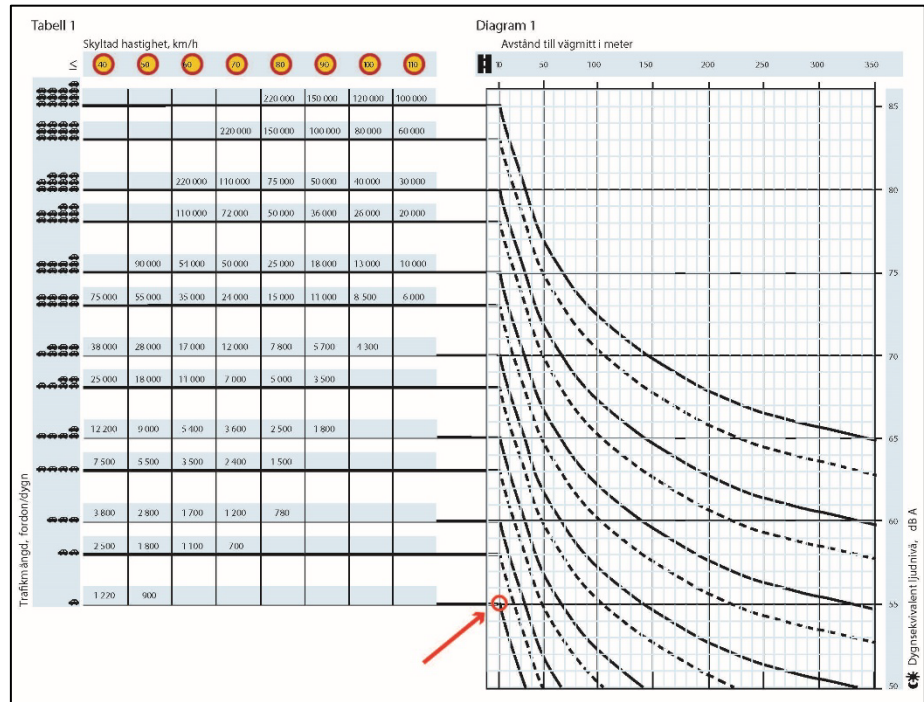


Bild 20-21. Uträkning av bullernivåer från Boverkets vägledning. Bild 21 är en förstoring av bild 20.

I diagram 1 har bullernivåerna räknats ut med hjälp av uppskattad trafik och avstånd till vägmitt. Hastigheten på vägen uppskattas till 30 km/h (dock är 40 km/h det lägsta att utgå från). ÅDT uppskattas till 300 (dock är 1220 det lägsta att utgå från). Med dessa siffror och antagandet att vägmitt kommer ligga 10 m från fasad blir bullernivån 55 dBA.

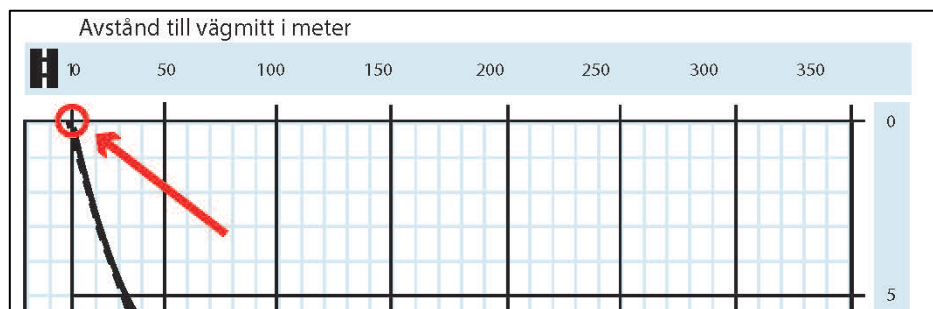
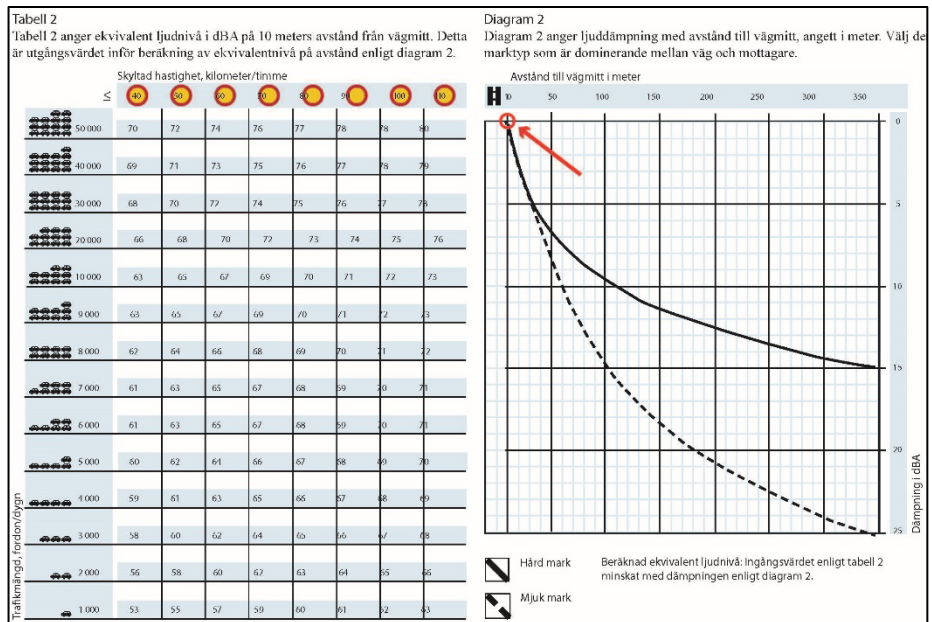


Bild 22-23. Uträkning av bullernivåer från Boverkets vägledning. Bild 23 är en förstoring av bild 22.

I diagram 2 blir bullernivån 53 dBA med lägsta möjliga trafikmängd (1000 trafikrörelser) och lägsta hastighet (40 km/h). Här kan vi även se att det vid 10 m från vägmitt inte blir någon dämpning av bullret.

Buller från vägtrafik kommer således ligga mellan 53-55 dBA vilket inte medför att några bullerdämpande åtgärder kommer behövas. Eftersom vägen inte kommer kunna byggas ut till en genomfartsled uppskattas trafikmängden vara på samma nivåer år 2040 som när det byggs.

Föroreningar i mark

Nuläge

Vid inledandet av planarbetet fanns misstanke om förorening på platsen. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har därför tagits fram inom ramen för planarbetet. Resultatet från undersökningen visar att fyllnadsmassor har använts vid uppbyggandet av gräsplanen. Analys av uttagna jordprover visar på halter av polyaromatiska kolväten (PAH-M och PAH-H) överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig mark (KM) i två av fyra provpunkter. Inga halter av analyserade bekämpningsmedel påträffades över laboratoriets rapporteringsgräns. Bedömningen är att påträffad förorening inte härstammar från historisk verksamhet eller spill på platsen utan förekommer sporadiskt i fyllnadsmassorna. Påträffad förorening bedömdes inte utgöra ett hinder för att gå vidare med planarbetet på fastigheten utan bedöms kunna hanteras i genomförandeskedet. Under planarbetet har även en förenklad riskbedömning genomförts som bekräftar bilden som framkommit av den översiktliga miljötekniska markundersökningen.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen föreslår att markanvändningen ändras till bostäder. Enligt Naturvårdsverkets generella riktlinjer innebär bostäder att riktvärden för känslig markanvändning (KM) ska vara utgångspunkten, när behovet av åtgärder för att minska riskerna för människors hälsa och miljön p.g.a. föroreningar bedöms.

Marken inom planområdet ska saneras innan byggnation. Kostnaden för saneringsarbete bedöms inte överstiga 2 miljoner kronor och bedömningen är att kostnaderna är möjliga att hantera inom projektet.

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

Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän markförorening har avhjälpits. Detta säkerställs med planbestämmelse på plankartan.

Föroreningar i luft

Nuläge

Planområdet belastas med största sannolikhet endast i liten utsträckning av luftföroreningar från lokala källor. Det är beläget relativt långt från större

vägar. I intilliggande villakvarter förekommer sannolikt vedeldning men avståndet dit är ca 150 meter.

Planförslag och konsekvenser

Planens genomförande kommer att innebära viss ökad trafikmängd till platsen. Det bedöms dock som liten påverkan. Inom planområdet kommer uppvärmning troligen att ske på sätt som inte orsakar luftutsläpp.

Radon

Nuläge

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

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse skall uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³.

Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon. Frågan bevakas i bygglovprocessen.

Trafiksäkerhet

Nuläge

Idag är trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter inom Gullberna park bristfällig. På flera platser saknas länkar med gång- och cykelstråk. Det är även stora trafikmängder som rör sig genom området med anledning av skolor och arbetsplatser.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att en gångbana kommer att byggas från korsningen Kolonivägen/Backsippevägen och ner till gräsplanen. Utöver detta reglerar även exploateringsavtalet att fastighetsägaren ska bygga en gång- och cykelväg från Mosippevägen till Örtvägen. Detta medför att gång- och cykeltrafik som färdas genom Gullberna park kan använda sig av denna gång- och cykelväg för att sedan färdas längs de bostadsgator som finns i de västra delarna. På detta sätt går det att undvika Kolonivägen, vilken är en av de mest trafikerade gatorna inom Gullberna park.

Brandposter

Nuläge

Idag finns brandpost i korsningen mellan Kolonivägen, Backsippevägen och Mosippevägen. Det bör inte vara mer än 150 m mellan brandposter.

Planförslag och konsekvenser

Det kan behövas en utbyggnad av brandposter inom planområdet. Normalt hanteras detta av kommunen där kommunen äger VA-ledningarna. I det här fallet kommer ledningsnätet att vara privat. Därför måste den privata ägaren av VA-nätet bygga ut brandposter enligt behov. Detta får behandlas vidare under projekteringskedet. En upplysning om behovet har inkluderats i sammanfattningen i början av denna planbeskrivning.

Risker

Ras och skred

Nuläge

Enligt SGU:s kartunderlag finns det inga förutsättningar för skred i finkornig jordart inom planområdet. Det finns heller ingen närhet till strandlinje med eroderbarhet.

Planförslag och konsekvenser

Inga åtgärder behövs inom förslaget.

Risk för högt vattenstånd och översvämning

Nuläge

Planområdets höjd varierar mellan ca +10 meter till ca +13 meter, meter över medelhavsnivån. Området består till stora delar av en plan yta som idag är gräsbevuxen. Enligt den skyfallskartering som finns framtagen kan vissa ytor i utkanten eller precis utanför planområdet beröras av översvämningar efter skyfall. Detta angränsar mot det som i förslaget till detaljplan är allmän plats.

Planförslag och konsekvenser

Några åtgärder mot högt vattenstånd behövs ej. Enligt dagvattenutredningen som tagits fram inom ramen för planarbetet kan det dock behövas åtgärder för att säkerställa att nya byggnader inte översvämmas vid kraftiga regn. Detta regleras i kommande bygglov.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Nuläge

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

Planområdet belastas idag med största sannolikhet endast i liten utsträckning av luftföroreningar från lokala källor då det är beläget relativt långt från större vägar.

Ca 300 meter från planområdet ligger Värmeverk Gullberna som producerar fjärrvärme genom förbränning av flis, pellets, deponigas och olja. Värmeverket har utsläpp till luft av bl.a. kväveoxider, kolmonoxid och partiklar. Detta är föroreningar som omfattas av miljökvalitetsnormer. Värmeverkets totala installerade effekt är 46 MW, varav ca 18 MW är biobränsle. För verksamheten finns tillstånd enligt miljöbalken med villkor för bl.a. utsläpp till luft. Villkoret för utsläpp av stoft är 35 mg/Nm³ vilket får betraktas som en låg halt.

Planförslag och konsekvenser

Avståndet från planområdet till värmeverket är så långt att det inte bedöms finnas någon risk att någon miljökvalitetsnorm för luft riskerar att överskridas inom planområdet.

Vattenkvalitet

Nuläge

Vattenförekomsten Lyckebyfjärden omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Vattenförekomstens ekologiska status är otillfredsställande på grund av problem med övergödning. Miljökvalitetsnormen är god ekologisk status 2027.

Miljökvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus är god status med undantag för över allt överskridande ämnen. Vattenförekomsten är inte klassad med avseende på kemisk status utan över allt överskridanden ämnen, varför det är okänt om miljökvalitetsnormen är uppfylld eller inte.

Planförslag och konsekvenser

Ett eventuellt utsläpp av dagvatten i Lyckebyfjärden bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna, med tanke på att det skulle röra sig om förhållandevis små volymer dagvatten från ett bostadsområde. Se avsnitt om dagvatten under rubriken Teknisk försörjning för närmare beskrivning av hantering av dagvatten.

Miljömål

God bebyggd miljö

Nuläge

Riksdagen har antagit mål för miljöns kvalitet för 16 områden. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Detaljplanen berör miljömålen ”God bebyggd miljö”, ”Ett rikt växt- och djurliv” samt ”Giftfri miljö”

Planförslag och konsekvenser

Planen möjliggör en utveckling av mark som delvis inte har några naturvärden. Området är inte belastat av buller. Marken är dessutom beläget i ett befintligt bostads- och verksamhetsområde vilket innebär att befintlig infrastruktur och service används mer effektivt vilket stämmer överens med miljömålet god bebyggd miljö. Genom att byggnation sker på en gräsplan påverkas inte de höga naturvärdena i omkringliggande naturmiljö. Förslaget innebär även att marken ska saneras innan byggnation, något som är positivt för miljömålet ”Giftfri miljö” då miljögifter försvinner ur marken.

Ekosystemtjänster

Nuläge

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

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget tillför inga nya ekosystemtjänster, däremot har målsättningen inom arbetet med detaljplanen varit att bevara så mycket som möjligt av den omgivande naturen, och därmed även de ekosystemtjänster som finns där.

Undersökning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap skall en undersökning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en strategisk miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En undersökning som identifierar omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan för aktuellt planförslag finns framtagen 2019-01-08.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap kräver att strategisk miljöbedömning måste göras.

Bedömningen grundas på följande:

- Inga särskilt skyddade områden berörs.
- Näraliggande områden med höga naturvärden påverkas endast marginellt.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa som planen ej kan reglera.
- Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte överskridas.
- Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte påverkas negativt.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej behövas. Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande undersökningen och de är av samma uppfattning.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

GATA₁

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

Lokalgata, PBL 4 kap 8 § 1 st 2 p. Allmän platsmark i form av lokalgata finns upp till anslutning vid Kolonivägen/Backsippevägen. Detta för att kunna medge en breddning av befintlig väg samt komplettering av gångbana.

NATUR₁

Natur, PBL 4 kap 8 § 1 st 2 p. Allmän platsmark i form av natur finns i planens norra del, invid Backsippevägen. Inom naturområdet finns ett träd med höga värden som ska sparas. Även skyddsbestämmelser för att ej skada trädet finns.

BD₁

Kvartersmark

Bostäder, Vårdboende, PBL 4 kap 5 § 1 st 3p. Inom aktuellt område tillåts bostäder samt vårdboende.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Mark

+ 0,0

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. Syftet med bestämmelsen är att gatan ska anläggas på en sådan höjd att vatten ska kunna hanteras med självfall samt att säkerställa framkomligheten.

träd₁

Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. Syftet med bestämmelsen är att bevara ett specifikt träd med höga naturvärden.

Skydd

Skydd

Träd ska skyddas vid byggnation, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att ett specifikt träd ej ska komma till skada.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Omfattning

e₁ 0,0

Största byggnadsarea är angivet värde i m², PBL 4 kap 11 § 1 st 1p. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggrätten inom området för att

säkerställa att en lämplig byggrätt kan ges och att det på platsen finns utrymme för att parkering ska kunna anordnas. Byggrätten har begränsats till 2200 m².

e2 Lägsta nockhöjd är 6 meter för huvudbyggnad, PBL 4 kap 11 § 1 st 1p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett tillräckligt markutnyttjande.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap 11 § 1 st 1p. Nockhöjd är den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Högsta nockhöjd inom kvartersmarken är 14 meter.

Placering

p1 Byggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Bestämmelsen säkerställer att tillräckligt långt avstånd finns mot angränsande fastigheter.

Mark

n1 Parkering ska finnas, PBL 4 kap. 13 § 1 st 1 p. Bestämmelsen tydliggör kravet på att parkering ska lösas inom kvartersmarken.

Utformning

f1 Endast flerbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett tillräckligt markutnyttjande.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats, PBL 4 kap 7 §. Inom de delar som planläggs som allmän plats ska huvudmannaskapet vara enskilt.

a₁

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän markföroreningar avhjälpas. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att förorenade områden saneras innan byggnation.

a₂

Marklov krävs även vid förändring av markens höjd med mer än 30 cm. Allmän plats, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p. Syftet med bestämmelsen är att skydda trädets rötter.

Övrigt

Markarbete för grundläggningen får ske i samband med sanering, PBL 4 kap. Bestämmelsen reglerar att markarbeten som krävs för grundläggning av ny bebyggelse får ske i samband med att marken saneras.

Genomförande av detaljplanen

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

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid upphör att gälla fem år efter det datum planen vunnit laga kraft. Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats.

Ansvarsfördelning

Exploator ansvarar för utbyggnad av området.

Huvudmannaskap

Allmän plats ska ha enskilt huvudmannaskap.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal tecknas med fastighetsägaren till Gullbernahult 1, 21 och 31. I avtalet regleras ansvarsfördelning mellan parterna, finansieringsförutsättningar, tidplan mm.

Exploateringsavtalet behandlar breddning av väg (inklusive ny gångbana), utbyggnad av gång- och cykelväg mellan Mosippevägen och Örtvägen, hantering av dagvatten enligt detaljplanens intentioner, byggnation av staket för att skydda träd med höga naturvärden samt iordningställande av en öppen friyta för skolorna på en före detta tennisplan och på kvarvarande delar av gräsplanen.

Tekniska frågor

Utredningar

Fastighetsägaren har genomfört utredningar vad gäller geoteknik, förorenad mark och dagvatten. Fördjupade utredningar och undersökningar som kan komma att behöva utföras inom ramen för utbyggnaden av området svarar fastighetsägaren/exploatören för. Gång- och cykelväg samt bilväg med tillhörande gångbana byggs ut och bekostas av exploatören.

Parkering

Erforderlig parkering ska lösas inom kvartersmarken.

Avfall

Anordnande av avfallshantering ska ske inom kvartersmarken och i samråd med Affärsverken AB.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Fastighetsägaren svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen inom den egna fastigheten, samt kostnader för utbyggnaden (inklusive utbyggnad av brandposter) och åtgärder berörande genomförandet av gång- och cykelväg samt bilväg med tillhörande gångbana samt staket längs naturmark i norra delen av detaljplanen.

Fastighetsägaren svarar även för saneringskostnaderna inom den egna fastigheten och åtgärder som krävs för omhändertagande av dagvatten samt iordningställande av friyta för skolorna.

Vatten och avlopp

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten- och avloppsledningar inom planområdet vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt. Fastighetsägaren skall erlägga anläggningsavgift för kommunalt VA enligt gällande VA-taxa. I detta fall blir anläggningsavgiften reducerad då fastighetsägaren själv bygger ut servisledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

Fastighetsägarna ska ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning för berörda fastigheter.

Gemensamhetsanläggning

Gång- och cykelvägen samt bilvägen med tillhörande gångbana ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för vägar inom Gullbernaområdet. Anslutningen sker genom omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning i Gullbernahult GA:1. Kostnaden för omprövningen ska bekostas av exploitören.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för berörda fastigheter. Tabellen läses tillsammans med bild 24 som visar ytor som är aktuella för fastighetsbildning.



Bild 24. Fastighetskonsekvenskarta

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i kvadratmeter
Gullbernahult 1, blå yta	Aktuell del av Gullbernahult 1 är idag planlagd som kvartersmark med användningen BKkompl vilket innebär bostads- och verksamhetskomplement inom DP 510. Platsen föreslås planläggas för B – bostäder och D ₁ – vårdboende.	Avstyckas till ny fastighet.	Ca 5140
Gullbernahult 1, rosa yta	Den aktuella delen av fastigheten är idag planlagd som kvartersmark med användningen BKkompl	Ingen förändring	Ca 162

	enligt DP 510 samt kvartersmark med användningarna bostäder, vård, idrott enligt DP 686. Platsen föreslås planläggas för Gata ₁ - lokalgata.		
Gullbernahult 1, grön yta	Aktuell del av Gullbernahult 1 är planlagd för bostäder enligt DP 686. En kvartersgata tillåts på platsen. Platsen föreslås planläggas för Gata ₁ - lokalgata.	Ingen förändring	Ca 399
Gullbernahult 1, grå yta	Aktuell del av Gullbernahult 1 är planlagd för bostäder enligt DP 686. En kvartersgata tillåts på platsen. Platsen föreslås planläggas för Natur.	Ingen förändring	Ca 219
Gullbernahult 31, gul yta	Den aktuella delen av fastigheten är idag planlagd som kvartersmark med användningen BKkompl enligt DP 510 samt kvartersmark med användningarna bostäder, vård, idrott enligt DP 686. Platsen föreslås planläggas för Gata ₁ - lokalgata.	Området bör överföras till Gullbernahult 1 genom fastighetsreglering.	Ca 640
Gullbernahult 21, röd yta	Aktuell del av Gullbernahult 1 är planlagd för vård enligt DP 510 samt för bostäder enligt DP 686. En kvartersgata tillåts på platsen som tillåter bostäder. Platsen föreslås planläggas för Gata ₁ - lokalgata.	Området bör överföras till Gullbernahult GA:1 genom fastighetsreglering.	Ca 63

Sammanfattade konsekvenser

Detaljplanen medför en möjlighet att bebygga platsen med flerbostadshus, antingen i form av bostäder eller vårdboende. Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder i Gullberna park. Platsen används idag för rekreativa aktiviteter, speciellt av skolelever. För att utomhusidrott fortfarande ska vara möjlig bevaras en del av gräsplanen och fastighetsägaren åläggs även att iordningställa en öppen friyta på en före detta tennisplan söder om gräsplanen. Dessa två ytor tillsammans med andra ytor som inte berörs av detaljplanen kan sedan användas för skolidrott.

Planförslaget innebär vidare att den tillfartsväg som finns till platsen kan breddas. Vägen är idag mycket smal. I samband med breddning av vägen anläggs även en gångbana vilket kommer förbättra möjligheten att ta sig till platsen till fots.

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram för platsen. Den visar att det finns föroreningar som måste avlägsnas innan marken är lämplig att använda för känslig markanvändning. Ett villkor för startbesked har således inkluderats i detaljplanen.

Även en dagvattenutredning har tagits fram. Denna visar på olika fördröjningslösningar samt redogör även för att dagvatten ska släppas åt öster för att inte skada befintlig infrastruktur.

För att kunna genomföra detaljplanen kommer totalt 7 träd att behöva tas ner. Sett till antalet bostäder som möjliggörs samt att breddningen av vägen samordnas med de övriga aktörer som ska bygga inom området anses dock inverkan på naturmiljön som acceptabel. Ny föreslagen bebyggelse lokaliseras till gräsplanen där inga naturvärden förekommer. Ett samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken har skett mellan fastighetsägaren och länsstyrelsen.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Susanne Johansson, miljöhandläggare

Åsa Olofsson, miljöhandläggare

Kristina Stark, förvaltningschef

Elsa Brissman, planarkitekt

Max Nilsson, planarkitekt

Anna Olausson, planarkitekt

Eleonor Karlsson, planchef

Kommunledningsförvaltningen

Clas Lindell, mark- och exploateringsingenjör

Drift- och servicesförvaltningen

Peter Håkansson, römnätschef

Kristina Berlin, VA-ingenjör

Eleonor Karlsson
planchef

Elsa Brissman
planarkitekt