

Granskningsutlåtande



Detaljplan för del av
Gullbernahult 1 m.fl.,
Gullberna park, Karlskrona kommun

Vad är ett granskningsutlåtande?

Granskningsskedet

Granskningsskedet är ytterligare ett tillfälle för de som är berörda av förslaget att lämna synpunkter. De som yttrat sig under samrådet, och andra berörda, ska meddelas att planförslaget finns tillgängligt för granskning. Planförslaget ska finnas tillgängligt för granskning i minst två veckor vid standardförfarande och minst tre veckor vid utökat förfarande.

De som berörs av planförslaget och har synpunkter måste framföra dessa skriftligt för att senare ha rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen. Synpunkterna måste ha inkommit senast innan granskningstiden har gått ut.

Synpunkterna från granskningen sammanställs och kommenteras i ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet redovisas också de förändringar som gjorts i planförslaget. När granskningsutlåtandet är färdigt skickas utlåtandet, eller information om var det finns tillgängligt, till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Överklaga

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

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

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

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

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

Detta utlåtande är en sammanfattning av de synpunkter som inkommit under granskningstiden. 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 granskningsutlåtandet publiceras på nätet tas personuppgifter (förnamn, efternamn och fastighetsbeteckning) i rubrikerna bort och enbart initialer lämnas kvar.

Innehållsförteckning

Inledning.....	5
Förändringar av planförslaget.....	7
Yttranden.....	8
Länsstyrelsen.....	8
Enskilda sakägare.....	11
Föreningar och intresseorganisationer.....	11
Myndigheter, organisationer och bolag.....	11
Politiska partier.....	11
Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag.....	12
Företag.....	13
Övriga inkomna yttranden.....	14
Sändlista.....	25

Inledning

Detaljplanen för del av GULLBERNAHULT 1 m.fl., Gullberna park, har varit föremål för granskning 28 februari – 3 april 2020. Granskningstiden har annonserats i lokalpressen fredagen den 28 februari 2020.

Under granskningstiden har planhandlingarna (bestående av granskningsbrev och missiv, samrådsredogörelse, plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning och länsstyrelsens yttrande, social konsekvensanalys, fastighetsförteckning, dagvattenutredning och bilaga till dagvattenutredning, PM om geoteknik, översiktlig miljöteknisk markundersökning för förorenad mark inklusive översiktlig riskbedömning) funnits tillgängliga på Karlskrona kommun, Stadsbiblioteket, Lyckeby bibliotek samt på Karlskrona kommuns webbplats: www.karlskrona.se. Fastighetsförteckningen har inte publicerats på internet på grund av personuppgiftslagen. Den har dock funnits tillgänglig som pappersupplaga.

Förteckning av inkomna yttranden

Insändare:	Datum:	Kommentar:
Länsstyrelsen	2020-04-03	Förlängd svarstid
Sakägare		
-	-	-
Föreningar och intresseorganisationer		
-	-	-
Myndigheter, organisationer och bolag		
Skogsstyrelsen	2020-04-06	Ingen erinran
Politiska partier		
-	-	-
Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag		
Socialnämnden	2020-03-27	Ingen erinran
Äldrenämnden	2020-04-01	
Kultur- och fritidsförvaltningen	2020-04-01	Ingen erinran
Företag		
E.ON Energidistribution AB	2020-02-26	Ingen erinran
PostNord Sverige AB	2020-03-16	
Övriga inkomna yttranden		
Litorina folkhögskola i Karlskrona	2020-03-12	
Friskolan SvettpärLAN AB	2020-04-03	

Förändringar av planförslaget

- 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 huvudmannaskap 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.

Yttranden

Länsstyrelsen

Granskningsyttrande över förslag till detaljplan för Gullbernahult 1 m.fl. Gullberna park i Karlskrona kommun

Handlingar daterade 2020-01-27 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Er beteckning MSN.2018.2378

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för uppförande av flerbostadshus med tillhörande parkering samt vårdbostäder. För att kunna angöra till platsen föreslås även en utbyggnad av vägen fram till Mosippevägen.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig över planförslaget under samrådsskedet och kommunen har tillmötesgått synpunkterna till stor del. I det fortsatta arbetet bör länsstyrelsens synpunkter om förorenad mark och naturmiljö beaktas enligt nedan.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Förorenad mark

Länsstyrelsen har tidigare framfört att det i planhandlingarna tydligt behöver framgå vilka mätbara åtgärds mål som ska uppnås för att markens lämplighet

ska anses vara säkerställd samt hur det ska bedömas att målen är uppfylla vid efterkontroll av åtgärden.

Granskningshandlingarna har kompletterats med att kostnaden för saneringsarbetet inte bedöms överstiga två miljoner kronor och att denna kostnad är möjlig att hantera i projektet. Med hänsyn till planens genomförandetid om 5 år samt att planen gäller fram till ett eventuellt framtida upphävande eller ersättande av en ny detaljplan, bedöms summan ha en alltför kort aktualitets-tid. Enligt SCB's prisomräknare har två miljoner kronor år 2015 idag, år 2020, ett värde om 2 124 509 kr. Länsstyrelsen utgår från att markens lämplighet för ändamålet har definierats av kommunen och att kostnaden för en maximal åtgärdsomfattning för lämpligheten har uppskattats till denna summa.

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen dels behöver kompletteras med den definition av markens lämplighet som ligger till grund för den uppskattade kostnaden och dels behöver kompletteras med en beskrivning av hur markens lämplighet ska kontrolleras mot denna definition.

Råd enligt 2 kap. PBL

Dagvatten

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av dikets kapacitet som är gjord inom ramen för dagvattenutredningen. En bilaga till dagvattenutredningen har också kompletterats till handlingarna som visar resultatet av kapacitetsmätningen. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Naturmiljö

Länsstyrelsen har fattat samrådsbeslut för anläggandet av vägen inom planområdet samt påverkan av träd som står i anslutning till denna (Dnr. 525-5186-2019). Anläggandet av vägen kan utföras i enlighet med detta beslut.

Ett träd har försetts med skyddsbestämmelse på plankartan och extra försiktighetsåtgärder har inkluderats i planbeskrivningen för att skyddet ska kunna efterlevas. De försiktighetsmått som länsstyrelsen tidigare framfört har inkluderats i planbeskrivningen.

Det är av stor vikt att exploatören är medveten om de höga naturvärden som omgärdar nuvarande fotbollsplan och att byggnader och markarbete placeras och utförs så att det inte medför stor negativ påverkan på omgivande natur eller försämrar omgivande naturs 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.

Vid planering av byggnadsplacering och markarbeten är det önskvärt att länsstyrelsen får möjlighet att vara delaktig redan i ett tidigt skede för att minska risker för framtida problem, både med hänsyn till naturvärdena men även för att minimera eventuella framtida riskträd m.m.

Länsstyrelsen vill framföra att det är viktigt att det hålls ett tillräckligt avstånd mellan byggnader och träd, eftersom det alltid kommer komma önskemål om att ta ner träd om de står för nära, eller att det finns risk att de skadas under byggprocessen och därmed blir framtida riskträd.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen vill göra kommunen uppmärksam på de nya krav på laddinfrastruktur för laddfordon som kommer av EU:s energiprestandadirektiv och håller på att implementeras i Plan- och Bygglagen. Se mer i Regeringens Lagrådsremiss (<https://www.regeringen.se/48de6c/contentassets/24ffd5c2a3324fb4bceb9cf16bab8332/200109-lrr-genomforande-andringsdirektiv-byggna-ders-energiprestanda-inkl-bilaga.pdf>).

Lagen träder i kraft den 15 maj 2020.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av funktionschef Lena Ekroth med planarkitekt Annica Karlsson som föredragande. I ärendet har även naturvårdshandläggare Elvira Isacsson Nilsson och Jessica Myrhage, biolog Annika Lydänge samt miljöskyddshandläggare Stefan Andersson och Anna Algö deltagit.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar länsstyrelsen personuppgifter

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

Kommentar:

Karlskrona kommun anser att mätbara åtgärds mål ej bör inkluderas i planbeskrivningen. Bestämmelse på plankartan bedöms vara garant nog för att avhjälpande av markförorening säkerställs och att tillvägagångssätt kommuniceras i bygglovsskedet.

Den beräknade summan för sanering av marken har utgått från att marken ska saneras så att känslig markanvändning i form av bostäder ska kunna uppföras på platsen. Det är naturligtvis så att en kostnad som beräknas i dag förändras med tiden. Men om saneringen i framtiden blir mer kostsam kan även tänkas att värdet av exploateringen har ökat i ungefär motsvarande omfattning. Det är således rimligt att anta att bedömningen av projektets genomförbarhet med avseende på kostnad för saneringen är relevant under en förhållandevis lång tid.

Planhandlingarna har kompletterats med informationen om att det är viktigt med tillräckligt avstånd mellan byggnader och träd för att undvika

skada på träd eller att riskträd skapas. Även information kring att det under byggskedet är viktigt att ta hänsyn till de höga naturvärden som omgärdar gräsplanen har inkluderats i planbeskrivningen.

Övriga synpunkter har noterats.

Enskilda sakägare

Inga sakägare har yttrat sig över detaljplanen.

Föreningar och intresseorganisationer

Inga föreningar eller intresseorganisationer har yttrat sig över detaljplanen.

Myndigheter, organisationer och bolag

Yttranden utan erinran har inkommit från följande: Skogsstyrelsen.

Politiska partier

Inga politiska partier har yttrat sig över detaljplanen.

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

Yttranden utan erinran har inkommit från följande: [Socialnämnden](#) och Kultur- och fritidsförvaltningen.

Äldrenämnden

Yttrande angående detaljplan för del av Gullbernahult 1 m.fl.

Sammanfattning

Förslag till detaljplan för del av Gullbernahult 1 m.fl., Gullberna Park, har översänts till äldrenämnden för granskning. Planområdet omfattar gräsplanen söder om Storören där äldreförvaltningen har verksamhet, samt vägområdet från Blåsippevägen förbi Storören. Planens syfte är att möjliggöra byggandet av flerbostadshus i form av konceptboendet Bovieran. Detaljplanen tillåter även vårdbostäder.

Äldreförvaltningens synpunkter

I samrådsfasen bestyrkte äldrenämnden behovet av en lokalgata tillsammans med en separat gångbana förbi Storören. Lokalgatan och gångbanan ska dimensioneras så att de räcker även för trafik från övriga framtida bostadshus i området. Planbeskrivningen anger nu att detaljplanen medger att lokalgatan kan breddas för att säkerställa tillfart till alla nya bostäder inom området. Längs hela lokalgatan kommer även en gångbana som är ca 1,5 meter bred att finnas. Äldreförvaltningen anser att detta borde säkerställa en trygg trafiksituation för brukare och personal på Storören såväl som för övriga trafikanter.

Äldreförvaltningen menade i samrådsfasen också att på grund av verksamheten på Storören är det viktigt att lokalgatan och gångbanan görs i ordning innan byggtrafiken kommer igång. Äldreförvaltningen anser att det fortfarande är viktigt att fastighetsägaren som ska genomföra byggnationen är informerad om verksamheten på Storören. Personer med nedsatt rörelseförmåga kommer att röra på sig i området vilket bör innebära att trafiksituationen ska åtgärdas innan byggandet av Bovieran startar.

Kommentar:

Detaljplanen kan inte reglera när i tid lokalgatan ska byggas ut. Inte heller exploateringsavtalet kan reglera när lokalgatan ska byggas ut utan kan

endast reglera att det ska ske inom genomförandetiden. Fastigheten där Storören ligger ägs dock av exploitören för denna detaljplan. Exploitören har således information om vilken typ av verksamhet som bedrivs på Storören. Gångbanan är utformad med hänsyn till nuvarande och kommande behov.

Företag

Yttranden utan erinran har inkommit från följande: [E.ON Energidistribution AB](#).

[PostNord Sverige AB](#)

Postutdelning för Gullbernahult 1 m.fl., Gullberna park, i Karlskrona kommun

Dnr: MSN.2018.2378

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på 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.

Solna, 2020-03-16

Kommentar:

Synpunkterna har noterats.

Övriga inkomna yttranden

Litorina folkhögskola i Karlskrona

YTTRANDE över MSN 2018.2378 förslag till Detaljplan för Gullbernahult 1 m. fl. Gullberna Park

Stiftelsen Litorina folkhögskola, 835000-9612, Gullberna Park, 371 54 Karlskrona har tidigare under ärendets handläggning i MSN den 12 augusti 2019 ingivit en skrivelse till MSN, se bilaga, vari Litorina lämnat sin inställning till den föreslagna detaljplanen. Litorina vidhåller vad som i nämnda skrivelse riktats mot förslaget och anser det närmast vore en katastrof för Litorina och övriga skolor inom Gullberna Park området, samt allmänheten, om den befintliga fotbolls- och idrottsplanen togs bort för flerbostadsbebyggelse. Vi anser att det aktuella området blir överetablerat genom det bygglov för fem flerbostadshus som redan beviljats ut med den näraliggande Blåsippevägen.

För att finna en kompromiss kring detaljplanen, vill vi åter återropa det förslag som vi framfört i vår skrivelse 2019-08-12 nämligen att det nya bostadsområdet förskjuts söder ut till området kring den gamla nedlagda tennisplanen och därmed kan den befintliga fotbolls- och idrottsplanen bevaras för hela Gullberna Parkområdets rekreation.

En ytterligare omständighet som planmyndigheten måste beakta är att de tillfartsvägar till Gullberna Park som idag finns är alldeles för begränsade i förhållande till den intensiva etablering av företag, institutioner och bostäder som ägt rum inom området de senaste tio åren. Antalet parkeringsplatser är dessutom redan idag alldeles för begränsat inom området och vissa tider under dagen är det närmast kaotiskt.

Till yttrandet finns även bifogat det samrådsyttrande som Litorina folkhögskola i Karlskrona lämnade under samrådtiden. Yttrandet i sin helhet lämnas ut på begäran.

Kommentar:

Bygglovets för de fem flerbostadshusen behandlas inom ramen för bygglovgivning. Att det kommer tillkomma fler bostäder inom området har dock beaktats i aktuell detaljplan. Åtgärder för att säkerställa bland annat god infrastruktur i form av breddning av Mosippevägen samt ett samutnyttjande av övrig teknisk infrastruktur har samordnats.

Att förlägga bostäder till den före detta tennisplanen kan inte bli aktuellt då området kring den har högre naturvärden som påtagligt skulle skadas

av nya bostäder på platsen. Det kommer regleras i ett exploateringsavtal att fastighetsägaren ska iordningställa den gamla tennisplanen till en öppen friyta så att den uppfyller skolornas behov.

Inom ramen för detaljplanen ryms tillfartsvägen till gräsplanen men inte tillfartsvägarna till hela Gullberna park. Tillfartsvägen till gräsplanen medges en breddning i och med detaljplanen. Utförande av denna breddning kommer regleras i ett exploateringsavtal med fastighetsägaren.

Karlskrona kommun bedömer att erforderlig kvartersmark finns för att lösa det parkeringsbehov som uppstår genom detaljplanens genomförande. Det säkerställs i bygglovets att tillräckligt många parkeringsplatser tillskapas. Krav på parkeringsplatser från ny bebyggelse kommer således inte att påverka den generella situationen inom Gullberna park.

Friskolan Svettprälan AB

Yttrande över Detaljplan för Gullbernahult 1 m.fl. under granskningen

Friskolan Svettprälan som är verksamhetsutövare i byggnaden Högholmen på fastigheten Gullbernahult 23 har följande synpunkter på Detaljplan för fastigheten Gullbernahult 1 m.fl. (diarienummer MSN-2018-2878).

Svettprälan anser att detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen. Platsen är inte lämplig för ny bebyggelse eftersom ytan som skolan använder för idrottsundervisning och som friyta för lek och utevistelse försvinner vilket är en betydande olägenhet för skolan. Dessutom kommer trafiken öka på ett redan underdimensionerat och trafikfarligt vägnät vilket innebär en fara för människors säkerhet.

Översiktsplanen

I Översiktsplan 2030 står det att det är möjligt att bygga flerbostadshus med cirka 300 lägenheter i Gullberna Park. Två olika områden är utpekade för "Bostadsbebyggelse" på kartan. Planområdet ingår dock inte i något av dessa två områden utan är istället utpekade som "Höga naturvärden enligt grönsstrukturplanen". I Grönsstrukturplanen har dock inte planområdet höga naturvärden. Enligt planbeskrivningen är bedömningen att eftersom planområdet inte har höga naturvärden i Grönsstrukturplanen och att det angränsar direkt till ett område utpekade för ny bostadsbebyggelse så är

bedömningen att planens syfte stämmer överens med översiktsplanens intentioner.

Även om planområdet inte har höga naturvärden har det stora fritids- och rekreationsvärden och är en viktig friyta för både skolorna och de boende i området. Det är antagligen därför den ingår i "naturområdet" i översiktsplanen. Att bostäderna byggs på ett annat ställe än där markanvändningen enligt översiktsplanen är bostäder innebär att detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen.

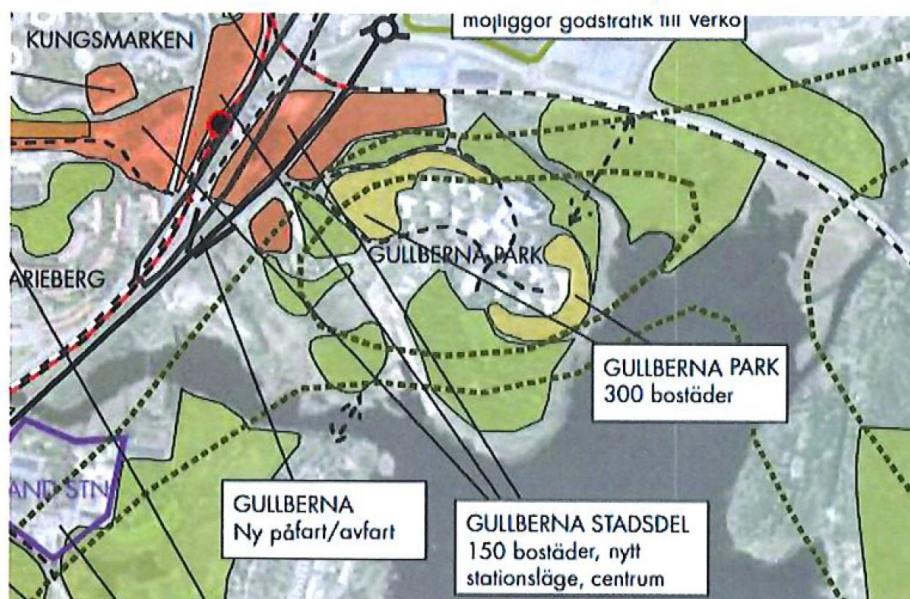


Illustration i Översiktsplan 2020

I det sydöstra området av de två utpekade områdena för bostadsbebyggelse i Översiktsplanen har exploateringen precis påbörjats. Men istället för de cirka 110 bostäder som anges i den detaljplanen planerar exploitören för 190 lägenheter vilket innebär att det blir ca 70 % fler bostäder. Om även det nordvästra området bebyggs med 70 % fler lägenheter blir det totalt 510 bostäder på de två utpekade områdena istället för de 300 som anges i översiktsplanen. I den nu aktuella detaljplanen finns en byggrätt på 8800 kvm BTA (2200 BYA x 14 m/4 vån) vilket innebär att det kan bli upp till 300 nya bostäder om det bara byggs 1 rok. Tillsammans med befintliga outnyttjade byggrätter innebär det att det kan bli upp till 810 nya bostäder på Gullberna Park istället för 300 som översiktsplanen anger. Det innebär att detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen.

Friyta för skolan

Enligt PBL 2 kap. 9 § ska en åtgärd lokaliseras, placeras och utformas så att den inte innebär en betydande olägenhet för omgivningen. Att bebygga

fotbollsplanen innebär en betydande olägenhet för skolan eftersom skolan blir av med viktig friyta och det är därför inte lämpligt att bebygga planen.

Fotbollsplanen är en tillgång för både de boende och verksamheterna i området. Både Friskolan SvettpärLAN och Karlskrona Montessorifriskola använder planen för sin idrottsundervisning. Friskolan SvettpärLAN använder fotbollsplanen för idrottsundervisning i skolans samtliga klasser ca 20-25 timmar/vecka under april-juni samt augusti-september. Fritids är där minst en eftermiddag i veckan under läsåret och emellanåt under sommaren. Planen används till fotboll, brännboll, lekar, hinderbanor, jogging, stafetter m.m. Eftersom stora delar av Gullberna Park är kuperat och utgörs av skog är det en av få plana platser där sådana aktiviteter kan utövas. Även skogen runt skolan används på idrottslektionerna för t.ex. orientering, friluftsliv med mera. Men de möjligheterna minskar nu när det ska byggas sju flerbostadshus i området vilket gör att fotbollsplanen blir ännu viktigare för skolan.

Om fotbollsplanen bebyggs har skolan ingenstans att bedriva vår idrottsundervisning under vår, sommar och höst. Enligt planbeskrivningen ska de gamla tennisbanorna göras iordning så att skolorna kan ha denna yta som ersättningsyta. Detta ska regleras i ett exploateringsavtal. Ett område i den södra delen av fotbollsplanen kommer även sparas för skolorna att använda. Men den lilla yta som bli kvar av fotbollsplanen kan varken användas för skolidrott eller som lekyta för fritids. Hur den yta som en gång i tiden var tennisbanor görs iordning och hur stor den blir är avgörande för om skolan kan använda den. Gör man en spontanidrottsplats med konstgräs m.m. kan det fungera. Planen måste dock ha dränering så den inte står i vatten och vara tillgänglig och det skulle vara önskvärt med omklädningsrum.

Ett exploateringsavtal innebär inga garantier för att ersättningsytan kommer att iordningsställas. En utbyggnad av gång- och cykelvägarna var en förutsättning för att kunna bygga bostäderna i den angränsande detaljplanen P686 och reglerades därför i exploateringsavtalet till den planen. Men fastighetsägaren struntade i att bygga cykelvägarna och fick ändå bygglov. I samrådsredogörelsen står att det som tagits fram för detaljplanen P686 är en överenskommelse mellan Karlskrona kommun och Dagon Karlskrona AB och inte ett exploateringsavtal. Själva dokumentet har visserligen rubriken överenskommelse men i genomförandebeskrivningen står det följande:

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren/exploatören avseende bl a utförande av gång- och cykelvägar i Gullberna samt genomförande av utredningar och åtgärder i syfte att minimera påverkan på omkringliggande naturområde.

I samrådsredogörelsen står även att när marken såldes följde inte överenskommelsen med eftersom den var knuten till ett bolag och inte till detaljplanen. Enligt överenskommelsen skulle Dagon förse Backsippevägen med gångbana eller utforma vägen som en gångfartsgata senast under år 2011. Dagon ägde fastigheterna hela tiden från det överenskommelsen skrevs 2009 till 2011 års utgång men Backsippevägen blev inte åtgärdad förrän 2019 så kommunen har uppenbarligen inte sett till att överenskommelsen följdes trots att det var Dagon som ägde fastigheterna 2009-2011. Vad finns det för garantier att ett exploateringsavtal kommer följas denna gång och att kommunen kommer se till att det görs? Kommer det finnas någon straffavgift om det inte följs? Kommer bygglov nekas om åtgärderna inte är genomförda när bygglovet söks?

På grund av byggnationen i detaljplanen P686 kommer skolan förlora ca 40 % av sin skolgård och några likvärdiga ersättningsytor har inte erbjudits, trots det gav kommunen bygglov i den detaljplanen. Vad är det som säger att inte samma sak kommer hända här? Vad är det som säger att fastighetsägaren den här gången kommer göra det som den säger? Om denna detaljplan genomförs har vi både förlorat 40 % av våra friytor på skolgården och den fria på fotbollsplanen som vi använder för vår idrottsundervisning och fritidsverksamhet.

Dessutom är det tveksamt om det är lagligt att reglera detta i exploateringsavtalet eftersom avtalet enligt PBL 5 kap. 39 § enbart får avse åtgärder som är nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Nya friytor är inte nödvändigt för att detaljplanen ska kunna genomföras, men det är nödvändigt för att platsen ska bli lämplig för bostäder och för att planen inte ska innebära en betydande olägenhet för skolan. Ska fotbollsplanen anses vara lämplig för bostadsbebyggelse måste ersättningsytor iordningsställas innan detaljplanen antas, att det står i ett exploateringsavtal räcker inte.

Om skolan inte kan ha idrottsundervisning på Gullberna Park under vår, sommar och höst innebär det stora konsekvenser för skolan. Vi kommer bli tvingade att köra våra elever i buss till andra ställen för att kunna bedriva idrottsundervisningen, vilket vi gör på vinterhalvåret idag. Det får stora ekonomiska konsekvenser för skolan, tid går åt för transporter för både elever och lärare och det får även negativa miljökonsekvenser.

Trafiksäkerhet

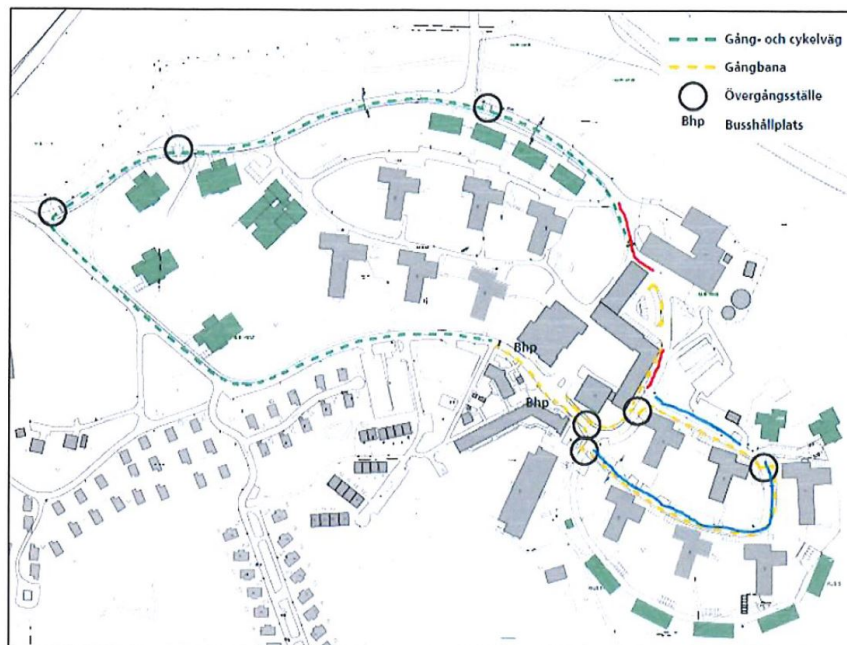
Enligt PBL 2 kap. 5 § ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att ordna trafik samt risken för olyckor. Enligt PBL 2 kap. 9 § ska en åtgärd lokaliseras, placeras och utformas så att den inte innebär fara för människors hälsa eller säkerhet.

En ny byggrätt som innebär att det kan bli upp till 300 nya bostäder förutom de som redan är planerade på Gullberna Park innebär en säkerhetsfara för alla trafikanter men särskilt för de oskyddade trafikanterna. Detta eftersom det saknas cykelvägar i stora delar av området och det även saknas gångvägar på vissa sträckor. Vägnätet på Gullberna Park anlades på 1950-talet när Gullberna mentalsjukhus byggdes. Vägnätet dimensionerades för sjukhusets personal- samt varutransporter och för den fordonspark som fanns på den tiden. Patienterna medförde inga transporter eftersom de tillbringade all sin tid på området och de hade antagligen inte så många besökare. Numera är det ett flertal olika verksamheter i området och det har byggts ett stort antal bostäder i den västra delen. Det finns fyra förskolor, två grundskolor och en folkhögskola. De båda grundskolorna, Friskolan Svettpärlan och Karlskrona Montessoriskola, har tillsammans ca 500 elever och Litorina folkhögskola har ca 600 elever. Både förskolor och skolor har ett stort upptagningsområde i kommunen. Båda grundskolorna är friskolor vilket innebär att eleverna inte har kommunal skolskjuts utan tar sig till skolan på egen hand eller med hjälp av sina föräldrar. Bussförbindelserna till Gullberna Park är inte särskilt bra vilket gör att många föräldrar skjutsar sina barn med bil, särskilt de yngre. De flesta av de äldre eleverna cyklar till och från skolan eller åker buss. De flesta som åker buss går mellan skolan och busshållplatserna på Hultvägen eller Lallerstedts gata. Det innebär att det framförallt mellan klockan 7 och 8 på morgonen och klockan 16 och 17 på eftermiddagen är väldigt stora trafikmängder. Både gående, cyklister, bilar, lastbilar och bussar ska samsas i det underdimensionerade vägnätet vilket innebär en stor olycksrisk.

I samband med planarbetet för detaljplanerna P686 och P711 gjordes en Trafik- och parkeringsutredning. Utredningen visade att trafiksituationen i viss mån är otillfredsställande. Särskilt på Backsippevägen, där många förskolor är belägna, finns behov av att höja trafiksäkerheten. Det konstaterades även att det är av betydelse att gång- och cykelvägnätet byggs ut i Gullberna Park i samband med att antalet boende i området ökar.

I exploateringsavtalet/överenskommelsen till detaljplan P686 står att "Bolaget förbinder sig att bygga ut gång- och cykelvägarna inom Gullberna park i enlighet med den Trafik- och parkeringsutredning (Atkins 2009-04-23) som bolaget tagit fram senast i samband med exploateringen av nämnda

planområde. Dock skall Backsippevägen av bolaget förse med gångbana eller alternativt att vägen utformas som en gångfartsgata enligt trafikutredningen ovan. Nämnade åtgärder/arbeten på Backsippevägen skall vara utförda senast under år 2011." Fastighetsägaren har trots överenskommelsen i exploateringsavtalet inte gjort dessa trafiksäkerhetsåtgärder. Det saknas fortfarande cykelbana i större delen av området och gångbana på vissa delar. Det finns trottoar på vissa sträckor men eftersom det är förbjudet att cykla på trottoarer måste cyklisterna dela den smala vägbanan med bilar, bussar och lastbilar. Backsippevägen har först 2019 gjorts enkelriktad och vägen har fått en separerad gång- och cykelväg (blått streck på bilden nedan) vilket är väldigt bra. Detta skedde dock 8 år senare än vad som var överenskommet i exploateringsavtalet. På Kolonivägen har det satts upp vita plaststolpar på två kortare sträckor (röda streck på bilden nedan) vilket får antas innebära att man ska gå/cykla innanför dem. Men eftersom det mellan de två sträckorna saknas stolpar är det mycket oklart hur cyklisterna ska bete sig när de ska cykla norrut på Kolonivägen eftersom man enligt trafikreglerna ska cykla på höger sida av vägen när det inte finns någon cykelbana. Stolparna har därför inneburit att cyklister som ska norrut ska samsas med motorfordonen på en ännu smalare gata än innan.



Blått streck visar sträckan med nybyggd gång- och cykelbana och röda streck visar sträckorna med vita stolpar



Kolonivägen norrifrån



Kolonivägen söderifrån

Trafik- och parkeringsutredningen utgick ifrån att det skulle bli ca 110 lägenheter i det sydöstra området. Projektet har dock ritats om så nu innehåller det 190 lägenheter vilket gör att trafiksituationen blir ännu besvärligare än vad utredningen kom fram till. Dessutom har litorina folkhögskola ökat sitt elevantal från 200 elever (2009) till 600 elever (2019) sedan utredningen gjordes.

I den nu aktuella detaljplanen står det i planbeskrivningen under rubriken "Trafik" att tillgången på gång- och cykelvägar varierar. Men det står ingenting om att vägnätet är underdimensionerat och att det är mycket osäkert för oskyddade trafikanter eftersom det saknas gång- och cykelvägar. Under rubriken "Sociala aspekter/Tillgänglighet och trygghet" står det att gång- och cykelvägnätet är bristfälligt. Men sedan nämns det inget om gång- och cykelvägarna under rubriken "Planförslaget och konsekvenser". Konsekvensen av detaljplanen är att det kommer bli ytterligare trafik vilket gör trafiksituationen för oskyddade trafikanter ännu mer otrygg än vad den är idag och det borde definitivt framgå av planbeskrivningen. I den sociala konsekvensanalysen i avsnittet "Trygghet" står att planförslaget inte kommer nämnvärt förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Det borde istället stå att planförslaget kommer att försämra trafiksäkerheten. I avsnittet "Barnperspektiv" nämns inte ett ord om att barnens redan farliga skolväg blir ännu farligare pga. ökad trafik vilket borde framgå. Trafiksituationen måste utredas ordentligt i detaljplanen och åtgärder måste vidtas innan planen antas. Utredningen behöver utgå ifrån de verksamheter som finns på området idag och både de trafikmängder som det är idag och de som kommer att genereras av de byggrätter som redan finns och som den aktuella detaljplanen medger.

Enligt samrådsredogörelsen är det med hänsyn till detaljplanens omfattning enbart rimligt att kräva att Mosippevägen breddas fram till gräsplanen. Enligt kommande exploateringsavtal ska även en cykelbana byggas som förbinder det aktuella området med Örtvägen. Men det hjälper ju inte de trafikanter som ska norrut. Enligt Trafik- och parkeringsutredningen som gjordes till detaljplanerna P686 och P711 konstaterades det att det är av betydelse att gång- och cykelvägnätet byggs ut i Gullberna Park i samband med att antalet boende i området ökar. Det har inte gjorts och dagens trafiksituation gör att det inte är lämpligt att planlägga för ytterligare

bostadsbebyggelse på Gullberna Park förrän det finns gång- och cykelvägar i hela området. Innan det finns uppfylls inte kraven i PBL 2 kap. 5 § och 9 § och platsen är därför inte lämplig för bebyggelse.

I en detaljplan ska det göras en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. I den här planen står fastighetsägarens enskilda intresse av att bygga bostäder på fotbollsplanen mot det allmänna intresset att behålla planen för fritids- och rekreationsändamål samt de två grundskolornas enskilda intresse av att kunna ha idrottsundervisning på planen samt använda den som friyta för lek och utevistelse. I den avvägningen bör intresset av att behålla planen obebudd väga tyngre än fastighetsägarens intresse av att exploatera den. Detta särskilt eftersom det finns flera outnyttjade byggrätter inom området.

Enligt FN:s konvention om barns rättigheter har alla barn under 18 år rätt till en god uppväxtmiljö. Sedan den 1 januari 2020 är konventionen svensk lag. I Regeringens pressmeddelande till lagändringen står det "Beslutet innebär ett förtydligande av att domstolar och rättstillämpare ska beakta de rättigheter som följer av barnkonventionen. Barnets rättigheter ska beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. En inkorporering av barnkonventionen bidrar till att synliggöra barnets rättigheter. Det är ett sätt att skapa en grund för ett mer barnrättsbaserat synsätt i all offentlig verksamhet." Det innebär att vid avvägningen mellan de olika intressena gör barnens rättigheter enligt barnkonventionen att skolornas behov av att behålla planen för sin verksamhet väger tyngre än fastighetsägarens intresse av att exploatera den.

Kommentar:

Översiktsplanen visar en övergripande viljeriktning och är inte menad att läsas på fastighetsnivå. Eftersom det aktuella området är i direkt närhet till utpekade områden har ansetts att det stämmer överens med översiktsplanens intentioner om att det är möjligt att förtäta med bostäder inom Gullberna park.

Antalet lägenheter som kan bebyggas inom byggrätten begränsas inte bara av BTA utan även av krav på parkering. Parkering ska enligt detaljplanen lösas inom byggrätten och ju fler lägenheter som byggs desto fler parkeringsplatser måste man även få plats med inom ytan. Detta kommer begränsa antalet lägenheter. Det är inte heller troligt att det finns en efterfrågan marknadsmässigt på så många små lägenheter i Gullberna park.

Det som tagits fram för detaljplanen P686 är en överenskommelse mellan Karlskrona kommun och Dagon Karlskrona AB och inte ett exploateringsavtal. Även om det i genomförandebeskrivningen står att ett exploateringsavtal ska tas fram så är det inte ett exploateringsavtal i juridisk mening som har upprättats utan en överenskommelse mellan två parter vilken inte är kopplad till någon fastighet. Denna överenskommelse har inte samma rättsliga inverkan som ett exploateringsavtal och går inte att följa upp på samma sätt. ""Under planprocessen har även arbete med ett exploateringsavtal pågått, vilket innebär att det nu (i samband med planens antagande) finns ett avtal framtaget och undertecknat". Under planprocessen har även arbete med ett exploateringsavtal pågått, vilket innebär att det nu (i samband med planens antagande) finns ett avtal framtaget och undertecknat. Detta exploateringsavtal kommer reglera att i det fall marken säljs vidare behöver ny ägare av marken ta över exploateringsavtalet. Det kommer säkerställa att de åtgärder som listas kommer att genomföras även om marken byter ägare. Exploateringsavtalet reglerar att en tidplan upprättas för de överenskomna åtgärderna. I exploateringsavtalet står att anläggningsarbetena inom allmän platsmark ska utföras i sådan takt att anläggningarna på ett tillfredsställande sätt kan tjäna bebyggelsen inom exploateringsområdet och Gullbernaområdet. Den överenskomna tidplanen får ej ändras utan Karlskrona kommuns godkännande. Dock är bygglovets inte avhängigt exploateringsavtalet. Exploateringsavtalet reglerar att en säkerhet i form av bolagsborgen uppvisas. Om de skyldigheter som ingåtts i och med exploateringsavtalet ej skulle uppfyllas äger kommunen rätt att helt eller delvis ta bolagsborgen i anspråk för att rätta till vad som brister. Exploateringsavtalet inkluderar de ersättningsytorna som ska iordningställas i och med ianspråktagandet av gräsplanen.

Detaljplanen adresserar trafiksituationen i den utsträckning som kan anses rimlig med hänsyn till detaljplanens omfattning. I förslaget finns därför en breddning av Mosippevägen fram till gräsplanen. Här ska även inkluderas en gångbana, något som inte finns i dagsläget. Enligt kommande exploateringsavtal ska även en cykelbana byggas ut som förbinder det aktuella området med Örtvägen. Detta kommer medföra att boende men även besökande till östra Gullberna park kan ta sig genom området via cykel eller gång på de mindre trafikerade villagatorna och sedan via den föreslagna cykelvägen för att komma till östra sidan. Åtgärderna kommer inte att förbättra trafiksituationen över hela Gullberna park men har inkluderats i den mån som går att ålägga detaljplanen för Gullbernahult 1 m.fl.

En social konsekvensanalys har tagits fram inom ramen för detaljplanarbetet. Här lyfts konsekvenser som kan uppstå vid planens genomförande, för såväl barn som vuxna. För att minska negativa konsekvenser pekats ersättningsytor ut för den yta som tas i anspråk på gräsplanen.

Dialog med fastighetsägaren har bekräftat att det inte finns några avtal eller andra överenskommelser mellan fastighetsägaren och skolor inom Gullberna park som hindrar att marken tas i anspråk för ett annat ändamål.

Övriga synpunkter har noterats.

Underrättelse med granskningsutlåtande (inför antagande) tillsänds:

Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Skogsstyrelsen, Socialnämnden, Äldrenämnden, Kultur- och fritidsförvaltningen, E.ON Energidistribution AB, PostNord Sverige AB, Litorina folkhögskola i Karlskrona, Friskolan Svettpärlan AB, Gullbernahults samfällighetsförening, Räddningstjänsten Östra Blekinge, Funktionsstödsnämnden, Kommunstyrelsen och Kunskapsförvaltningen.

Underrättelse med besvärshänvisning (efter antagande) tillsänds:

Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Gullbernahults samfällighetsförening, Äldreförvaltningen, Litorina folkhögskola i Karlskrona, Friskolan svettpärlan AB.

Sändlista vid granskningen

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

Räddningstjänsten Östra Blekinge
Affärsverken AB

Länsstyrelsen Blekinge
Lantmäteriet
Försvarsmakten
Polismyndigheten region syd
Region Blekinge
Blekinge museum
Skogsstyrelsen
Posten
Skanova
E.ON Sverige AB

Blekinge läns tidning
Sydöstran

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Eleonor Karlsson
planchef

Elsa Brissman
planarkitekt

Hyresgästföreningen
Fastighetsägarna Syd AB
Naturskyddsföreningen
Friluftsförbundet

Friskolan Svettpärlan
Karlskrona Montessorifriskola
Litorina folkhögskola

Fastighetsägare enligt förteckning