

Planbeskrivning



Detaljplan för Karlskrona 6:17

Galte Gryta, Mariedal, 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 detaljplane förslag 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.....	7
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	8
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna.....	10
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	31
Förklaring av planbestämmelserna.....	45
Genomförande av detaljplanen.....	51
Sammanfattade konsekvenser.....	54

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning
inkl. bullerberäkning för 2040
Plankarta med bestämmelser
Skuggstudie
Undersökning
Social konsekvensanalys

Länsstyrelsen Blekinge län

Länsstyrelsens yttrande över undersökningen

Metria

Fastighetsförteckning
Utdrag ur primärkarta

C3S Miljöteknik AB

PM Geoteknik – Översiktlig undersökning för detaljplan (2021-09-21)
PM Markmiljö – Detaljplan för del av Karlskrona 6:17 (...) (2021-09-24)
Radonrapport – Nybyggnation på del av fastighet (...) (2021-10-21)

Norconsult AB

Dagvattenutredning Galte Gryta, Karlskrona 6:17 Mariedal (2022-05-11)

Administrativa frågor

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Under framtagande av detaljplanen gäller Boverkets byggregler BFS 2011:6 med ändring t.o.m BFS 2020:4, BBR– föreskrifter och allmänna råd.

Planförfarande

Planen handläggs med ett utökat planförfarande.

Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

KS beslut om detaljplaneuppdrag	2020-10-29
MSN beslut om samråd	2021-10-14
Beslut om granskning (förvaltningschef)	2023-02-13
MSN beslut om godkännande	2023-04-13
KF beslut om antagande	2023-05-25
Laga kraft	juni 2023

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

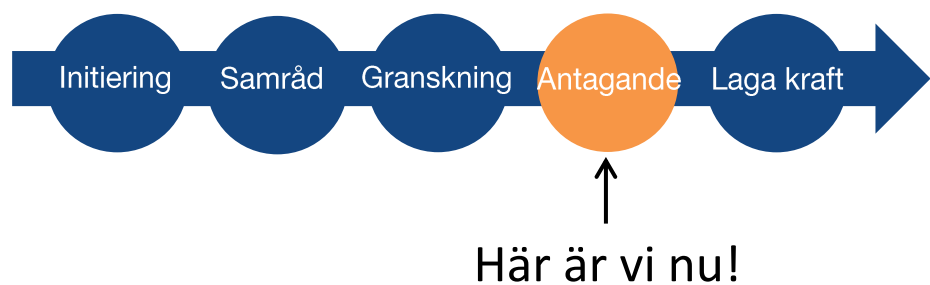


Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Kommunstyrelsen fattade den 29 oktober 2020 beslut att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att beställa ny detaljplanen för del av Karlskrona 6:17. Beslutet är inom ramen för kommunstyrelsens nämndspecifika mål 5.1 ”Kommunens planreserv för mark som har prövats genom detaljplan för sitt ändamål ska öka med grund i översiktsplanen” och pågående arbete med att tillskapa nya ytor för bostäder i kommunen.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder, i form av mindre flerbostadshus alternativt sammanbyggda enbostadshus.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i Mariedal, ca 4,5 kilometer norr om centrala Karlskrona. Planområdet gränsar i väster till Mariedalskyrkan, en skogsdunge och flyttblockskomplexet Galte Gryta. I norr gränsar planområdet till enbostadshus och Lärkvägen, i öster mot enbostadshus och Lövsångsvägen. I söder gränsar området till Hillerödsvägen. Området omfattar ca 1 ha.

Markägoförhållande

Fastigheten Karlskrona 6:17 ägs av Karlskrona kommun genom kommunledningsförvaltningen.

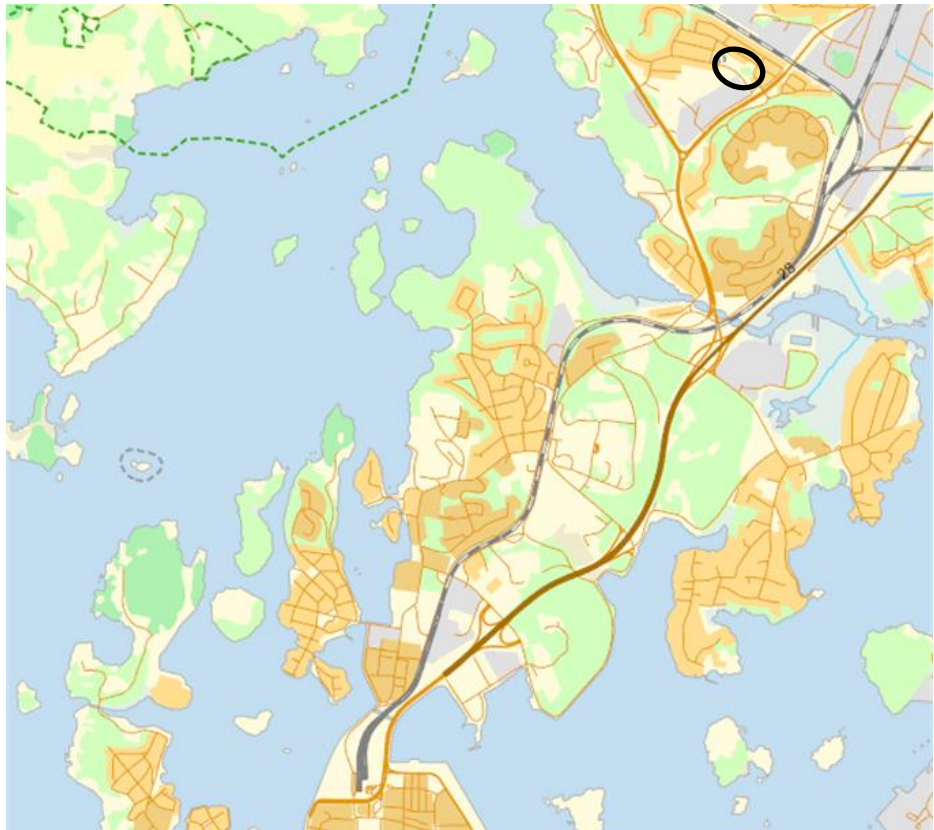


Bild 1. Översiktskarta med planområdets läge.



Bild 2. Flygfoto med planområdets ungefärliga avgränsning.

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen möjliggör uppförande av mindre flerbostadshus alternativt sammanbyggda enbostadshus (exempelvis radhus, kedjehus och parhus) på del av fastigheten Karlskrona 6:17 i Mariedal. Friliggande enbostadshus tillåts inte. Planområdet består idag främst av en gräsbeväxt yta, en ensidig allé och en skogsdunge. I närområdet finns en homogen bebyggelse bestående av mindre friliggande enbostadshus.

Detaljplanen medger att varje huvudbyggnad tillåts omfatta högst 430 m² byggnadsarea och ha en nockhöjd på 9 meter. Volymen möjliggör byggnader med två våningar. Varje våningsplan kan inrymma ca fyra lägenheter med balkonger och loftgångar. Huvudbyggnaderna ska placeras minst 3 meter från planområdesgräns, dock 8 meter från planområdesgräns i norr mot befintliga bostadsfastigheter. Inga loftgångar eller balkonger får finnas mot grannarna i norr för att minska påverkan vad gäller insyn. Alla huvudbyggnaderna ska förses med sadeltak och huvudbyggnader mot Lärkvägen i norr ska placeras med gavel mot gata, för att anpassas till befintlig bebyggelse.

Ekdungen inom området bevaras och planläggs som Allmän plats - NATUR och ytan söder om dungen planläggs Allmän plats - PARK för att möjliggöra ängsyta och översvämningssyta för dagvatten. Befintlig gångväg planläggs som Allmän plats - GÅNG.



Bild 3: Det vinnande bidraget i den markanvisningstävling som genomförts.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget är i linje med gällande översiktsplan 2030 där merparten av området pekas ut som funktionsblandning (bostäder och service). Planförslaget överensstämmer även med de generella riktlinjerna om förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö. Förtätning innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur.

Planförslaget överensstämmer översiktsplan 2050 (ännu ej laga kraftvunnen). Planområdet ingår i en yta för sammanhängande bostadsbebyggelse med blandade bebyggelsetyper samt verksamheter och service som kan samlokaliseras med bostäder. Stadsbygden är ett område som är välförsett med kommunikationer, service och arbetsplatser. Att förtäta inom stadsbygden bedöms vara positivt för att stärka de funktioner som finns men även för att nyttja befintlig infrastruktur på ett effektivt sätt. En förtätning av bostäder inom stadsbygden ser Karlskrona kommun som eftersträvänsvärt.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram från 2018 är ett av de bostadspolitiska målen att kommunens befolkning ska öka med 1,5 % per år. Det innebär att det behövs en nyproduktion av ca 500 bostäder/ år.

I bostadsförsörjningsprogrammet framhålls det att området Sunna, där stadsdelen Mariedal och planområdet inkluderas, bör inriktas mot en utveckling av bostadsbyggande i alla former och att befintliga bostadsområden ska bli mindre homogena. En komplettering av flerbostadshus inom planområdet, där den omkringliggande bebyggelsen till största del består av villor kan därmed ses bidra till denna utveckling.

Grönstrukturplan

I Grönstrukturplan för Karlskrona kommun från 2008 pekas dungen med träd från ek-släktet ut som övrig natur. Resterande områden inom planområdet pekas ut som park av enklaste slaget. Skogsdungen och flyttblockskomplexet Galte Gryta, som angränsar planområdet i väster, pekas ut som natur med höga naturvärden.

Sydväst om planområdet ligger även Mariedalparken som beskrivs som en större grannskapspark som är relativt innehållslös men som används flitigt. Idag finns både en lekpark och fotbollsmål i parken. Parken pekats ut som park av enklaste slaget innehållande flera cykelvägar.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av detaljplanerna S319/1968 och S249/1960. De delar av detaljplanerna som berör planområdet är planlagt som allmän plats (park).

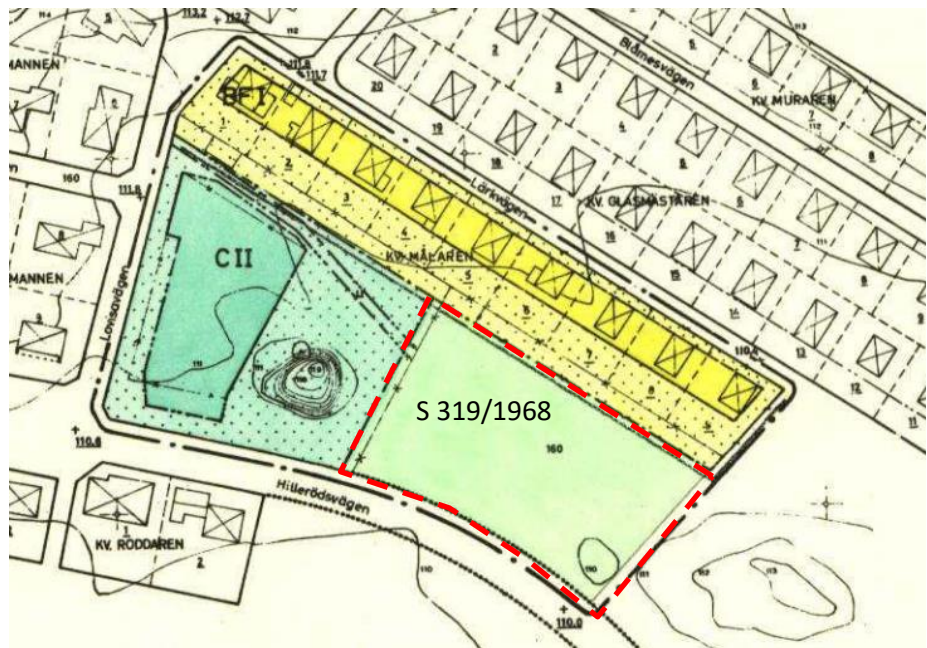


Bild 4. Del av detaljplan S 249/1960

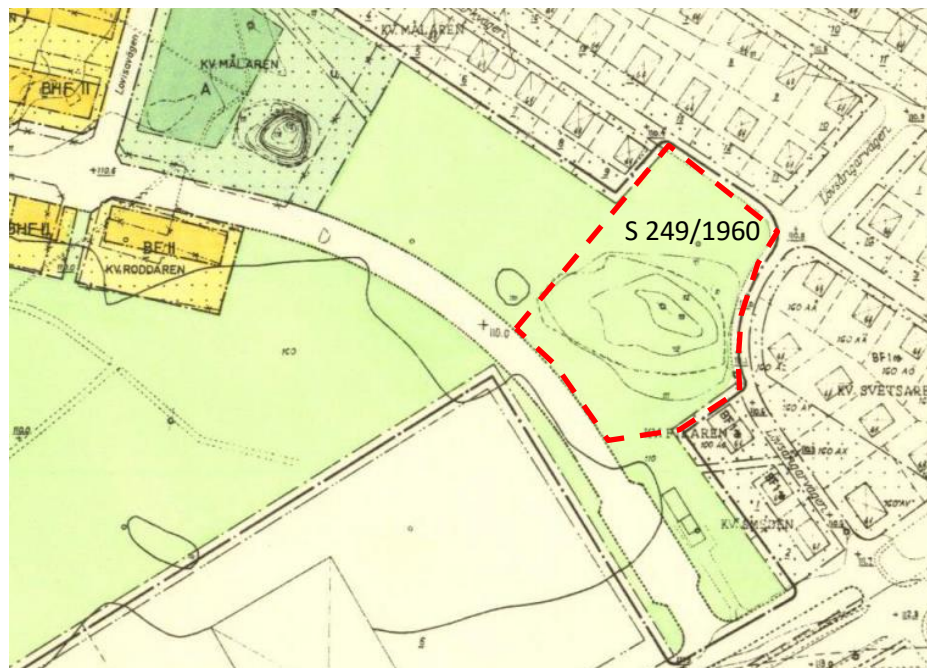


Bild 5. Del av detaljplan S 319/1968

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Tomtindelning

Tomtindelning finns för fastigheterna MÅLAREN norr om planområdet (1969-04-14, AKT: 1080K-T926/1969). Plangränsen följer tomtindelningen och behöver därmed inte upphävas.

Övriga beslut

Kommunstyrelsen fattade den 29 oktober 2020 beslut att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att beställa ny detaljplanen för Karlskrona 6:17.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Bebyggelsen i närområdet utgörs av mindre friliggande enbostadshus med källare från 1950- och 1960-talet. Bostadshusen har ett våningsplan utan inredd vind och är beklädda antingen med träpanel eller tegel. Byggnaderna har sadeltak. Bebyggelsen är homogen både sett till placering längs gatan, storlek, utformning och ålder.



Bild 6. Villabebyggelse längs med Lärkvägen

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger mindre flerbostadshus/sammanbyggda enbostadshus. Bebyggelsens volym har begränsats i höjd, yta, fasadmaterial och takkonstruktion (sadeltak) för att anpassas till områdets karaktär och för att begränsa skuggpåverkan och insyn.

Ny bebyggelse tillåts omfatta en största byggnadsarea på 430 m² och en högsta nockhöjd på 9 meter per huvudbyggnad. Volymen medger exempelvis att ett mindre flerbostadshus med fyra 4 rok (ca 80 m² boarea/lägenhet) per våning kan uppföras. Även balkonger och loftgångar kan inrymmas inom största tillåtna byggnadsarea. Nockhöjden medger att byggnaderna kan omfatta två våningar med 27° taklutning för sadeltak. Tre våningar kan inte inrymmas inom tillåten volym.

Komplementbyggnader (ex. carport och förråd) tillåts omfatta en största byggnadsarea på 120 m² och en högsta nockhöjd på 4,5 meter. Volymen medger carport med cirka 8 parkeringsplatser.

Byggnader (dvs. både huvudbyggnader och komplementbyggnader) får placeras 3 meter från planområdesgränsen. Balkonger tillåts dock kraga ut och placeras 2 meter från planområdesgräns. Huvudbyggnaderna i den västra delen av planområdet får dock inte placeras närmare än 8 meter från planområdesgräns mot fastigheterna MÅLAREN 5–9, detta för att begränsa påverkan vad gäller exempelvis skuggning och insyn för de befintliga fastigheterna.



Bild 7. Möjlig utformning av området. Utanför röd linje får inga huvudbyggnader uppföras. Balkonger tillåts dock kraga ut mot söder och väster.

Stads- och landskapsbild

Nuläge

Mariedal har generellt en låg och jämn stadssiluett med en tät och småskalig bebyggelsestruktur. Området har en homogen bebyggelsestruktur sett till bebyggelsens placering längs gatan, storlek, utformning och ålder. Även fastighetsmönstret och gatustrukturen är homogena. Planområdet ingår i ett kvarter som på norra sidan är bebyggd med denna karaktäristiska småskaliga bebyggelse. Kvarterets södra sida (planområdet) har dock en annan karaktär, då området tillsammans med Mariedalsparken är ett öppet och relativt stort gräsbeväxt område. Stadsbilden skiljer sig även i denna del av Mariedal dels då Mariedalskyrkan som är belägen i planområdets närhet har en högre höjd jämfört med övrig bebyggelse och att bebyggelsen i sydväst (bland annat Textilia) består av bebyggelse av större skala.

Planförslag och konsekvenser

Eftersom Mariedal generellt har en låg och jämn stadsbild, kommer de tillåtna volymerna ändra befintlig stadsbild. Planförslaget kommer även ändra vyn från gatan (Hillerödsvägen), eftersom platsen idag är obebyggd. En ändrad stadsbild bedöms positivt för områdets karaktär och bedöms volymmässigt lämplig då platsen är belägen i gräns mot småskalig bebyggelse i norr och öppen mark och större omfattande byggnader i söder.

Ny bebyggelse tillåts placeras i linje med befintlig bebyggelse på Lärkvägen, dvs. 3 meter från planområdesgräns. Ny bebyggelse får endast förses med sadeltak med gavel mot Lärkvägen samt med träpanel, likt befintlig bebyggelse i området, vilket bedöms vara positivt för stadsbilden.



Bild 8. Förslagen utformning av bebyggelse vid Lärkvägen. Detaljplanen säkerställer att byggnader utformas med gavel mot gata samt att fasaderna förses med träpanel. Detaljplanen möjliggör även att byggnader kan placeras nära gatan, likt befintlig bebyggelse.

Annan befintlig markanvändning

Park

Nuläge

Området består idag till stor del av en öppen gräsbeväxt yta, men är ingen anlagd park.



Bild 9. Planområdets öppna gräsyta.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att gräsytan bebyggs. Detta bedöms inte påtagligt påverka tillgängligheten för närboende till parkområden, då Mariedalsparken med stora öppna grönytor finns i direkt anslutning till planområdet, på andra sidan Hillerödsvägen.

Naturmiljö

Mark och topografi

Förutom kullen i sydöst är marken relativt plan. Generellt sluttar området från öst mot väst, med nivåer från ca +5,3 till ca + 4,7 meter över havet. En svag sluttning från kullen mot Hillerödsvägen finns.

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs västra delen av aktuellt område av glacial lera. Sydöstra delen av området (dungen) utgörs av sandig morän.

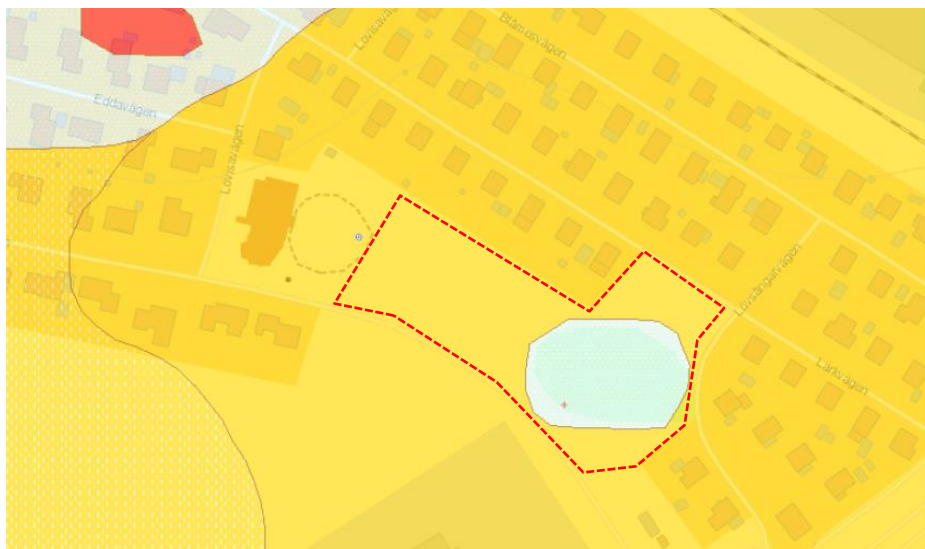


Bild 10. Jordartskarta med planområdets ungefärliga avgränsning. Gul: glacial lera, vitprickig; sandig morän (SGU, 2021).

Geotekniska förhållanden

En översiktlig markundersökning gällande geoteknik har tagits fram (C3S Miljöteknik AB, 2021-09-27). I undersökningen beskrivs att all jord med organiskt innehåll bedöms generellt som mycket sättningkänsligt och bör utskiftas under byggnader och anläggningar. Jordlager med organiskt innehåll har i huvudsak påträffats på djup mellan ca 0,1–0,5 meter. Siltjord förekommer på djup ner till ca 1,0 meter under markytan och har en varierad lagringstäthet. Lerjord förekommer på djup mellan ca 1,0–3,5 m under markytan. Två fria grundvattenytor påträffades på djup mellan ca 2,0–2,9 meter under markytan.

I undersökningen bedöms planerade flerbostadshus kunna grundläggas med platta på mark, i upp till två våningar. Grundförstärkning, ex. pålning, kan komma att krävas vid byggnation över två våningar.

Då området är relativt plant, bedöms inga stabilitetsproblems föreligga för tänkt byggnation. Ingen stabilitetskontroll har utförts i samband med undersökningen.

Schaktarbete i samband med utskiftning av organisk jord och anläggning av ny fyllning bedöms kunna utföras, förutsatt att hänsyn tas till siltjorden.

Kompletterande undersökningar med avseende på geoteknik bedöms i undersökningen inte krävas för fortsatt utredning och arbete av detaljplanen. Under projekteringen när placering av byggnader, grundläggningsnivåer, grundläggningstyp samt laster är kända bör närmare geotekniska undersökningar göras.

Natur

Nuläge

Inom planområdet finns en dunge med ekar samt en ensidig allé av poppel med buskar intill. Allén är biotopskyddad och åtgärder som kan skada träden kräver dispens från länsstyrelsen. Strax nordväst om planområdet finns naturminnet ”Galte Gryta” som är ett flyttblockskomplex. Inom 500 meter från planområdet finns registrerade fynd av flera hotade och skyddade arter, bland annat ekoxe, läderbagge och ekticka. I dungen samt inom naturminnet finns skyddsvärda träd. Dropplinjen (kronorna) från naturminnet sträcker sig ungefär till planområdesgränsen.



Bild 11. Dungen med ek i områdets sydöstra del.



Bild 12. Biotopskyddad ensidig allé av poppel.



Bild 13. Naturminnet Galte Gryta nordväst om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Då detaljplanen reglerar att inga byggnader får placeras inom 3 meter från planområdesgränsen, säkerställs att ingen byggnation sker inom de skyddsvärda trädens dropplinje vid naturminnet. Dungen planläggs som Allmän plats (NATUR) och ingen byggnation kan därmed ske inom denna yta. Om byggnader ska uppföras eller ytor hårdgöras inom 2 meter från dropplinjen, bör samråd ske med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § MB. Om träden bedöms vara *särskilt* skyddsvärda krävs samråd. Detaljplanen reglerar inget avstånd för bebyggelse till dungen eftersom eventuell påverkan på skyddsvärda/särskilt skyddsvärda träd regleras i miljöbalken och prövas av länsstyrelsen.

Planens genomförande bedöms inte innebära negativ påverkan för de hotade och skyddade arterna i planområdets närhet, då dungen planläggs som NATUR. Att grönområdet inom planområdet bevaras gör att förutsättningarna för djur i planområdets närhet att förflytta sig från ett ställe till ett annat kvarstår. Detaljplanen reglerar även att bebyggelse begränsas till en sådan höjd att den inte hindrar djurens färdväg, ex. mellan naturminnet och dungen. Möjlighet finns även för djuren att förflytta sig via de träd som bevaras i allé som binder samman naturminnet och dungen.

Biotopskyddad allé

En ansökan om dispens från biotopskyddet för avverkning av träd i allén har gjorts. Länsstyrelsen har 2021-08-11 (Ärendenummer 521-2709-2021) beslutat att medge dispens från biotopskyddet för fällning av tre träd i allén. Beslutet är förenad med ett antal villkor. Enligt villkoren ska återplantering ske med minst tre lövträd, gärna flera olika trädslag, samt ska en äng

anläggas. Om äng inte kan anläggas kan i stället ett fjärde träd i allé planteras. Övriga villkor finns i beslutet.

Kvarvarande träd omfattas fortsatt av biotopskyddsbestämmelserna och inget ytterligare skydd krävs därför i detaljplanen. Åtgärder som kan skada träden kräver dispens och det kan därmed vara lämpligt att göra en rotkartering inför byggnation för att säkerställa att rötterna inte skadas.

Översvämningssyta

Då en översvämningssyta planeras söder om ekdungen (vid trädens dropplinje) ansökte kommunen om samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § Miljöbalken (Ärendenummer 525-1159-2023). Länsstyrelsen bedömer att den planerade åtgärden inte på ett väsentligt sätt skadar naturmiljön om åtgärden utförs i enlighet med anmälan och att beslutade försiktighetsåtgärder följs.

De försiktighetsåtgärder som krävs för att skydda naturmiljön är:

- Åtgärder ska vidtas för att förhindra att skada uppkommer på trädens rötter på den yta mellan dagvattenytan och träden. Inga upplag, parkering av fordon, grävning eller körning med maskiner får ske här. Ytan ska markeras i fält och bör spärras av under arbetet.
- Största möjliga avstånd ska hållas till träden för att undvika att grova rötter skadas i och med åtgärden.

Artskydd och påverkan på arter

I samband med samrådet inkom flera yttranden från grannar om att det finns fladdermöss, igelkottar, grodor, ekoxar, hökar, ugglor, hackspettar, spillkråka, humlor, bin och fjärilar i området. Eftersom fladdermöss och grodor är fridlysta och igelkottar är rödlistade ansökte kommunen om ett samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § Miljöbalken (Ärendenummer 525-254-2022). Länsstyrelsen beslutade att de inte har något att erinra, utifrån artskyddet och påverkan på arter, mot att kommunen genomför planerad åtgärd.

Länsstyrelsen konstaterar att inga av de påtalade arterna finns registrerade i länsstyrelsens kartverktyg eller i artportalen. Länsstyrelsen bedömer det dock inte som osannolikt att arterna skulle kunna förekomma i området eller i närområdet.

Fladdermöss

Det finns fladdermusarter som kan leva stadnära, dock är samtliga arter till viss del beroende av mörker. Länsstyrelsen bedömer att området idag är relativt starkt belyst och det bedöms som en osannolik fladdermuslokal

utifrån mörker. Det är dock inte osannolika att fladdermöss kan vistas inom området men på grund av sin ljuspåverkan bedöms området inte utgöra någon bättre jaktmark än intilliggande grönområden. Då det inte finns några registrerade förekomster av fladdermöss i området och inte heller någon information om vilken art det skulle vara fråga om, tillsammans med området begränsade värden för just fladdermöss, bedömer länsstyrelsen att det inte finns skäl att begära in en fladdermusinventering av området. Det är dock viktigt att allmänna anpassningar av belysningen i området görs. Eventuell anpassning genomförs i kommande byggskede och inte på plankartan.

Igelkottar

Kommunen angav i ansökan om samråd till Länsstyrelsen att det eventuellt kan vara möjligt att bevara häcken i norr för att gynna för igelkottar. Länsstyrelsen angav i beslutet att de ser mycket positivt på förslaget att bevara den, men att de dock inte bedömer det som skäligt att förelägga kommunen att bevara den. Trots att länsstyrelsen inte förelagt kommunen att bevara häcken, har kommunen ändå valt att bevara den. Kommunen anser det viktigt att igelkottarnas livsmiljöer värnas och bevaras.

Grodor

Länsstyrelsen gör bedömningen att det inte är helt osannolikt att groddjur kan vistas på grönytan. Då det inte finns några vattenområden i det direkta närområdet kan det antas att groddjuren vandrar en bit från sin yngelloka för att komma till området. Då det fortsatt kommer finnas naturområdet och grönområden samt trädgårdar i närområdet till planen bedöms groddjur inte vara beroende av just planområdet varför byggnation enligt plan ej bedöms påverka groddjur.

Ekoaxar

Länsstyrelsen gör bedömningen att då ekoxarnas habitat inte påverkas av åtgärden påverkas inte ekoxar i området negativt. Byggnation kan potentiellt påverka flygsträckor för ekoxen, dock finns det fortsatt goda flyg- och flyttvägar för ekoxar i omkringliggande mark och byggnation enligt plan bedöms inte påverka ekoxar i området

Hökar och fåglar

Det finns arter som trivs i urbana miljöer och är generellt beroende av trädmiljöer samt jaktmarker. Fåglarna kan jaga i flera olika typer av marker och förekomst av föda är den avgörande faktorn. Då befintliga trädmiljöer bevaras samt att omliggande jaktmarker bevaras bedömer länsstyrelsen att hökar i området inte påverkas av åtgärden annat än tillfällig störning vid anläggningsfasen. Det som beskrivs ovan gäller även ugglor, hackspettar och spillkråka.

Insekter

Länsstyrelsen beskriver att humlor, bin och fjärilar gynnas av trädgårdsmiljöer och är i huvudsak beroende av blommande örter, träd och buskar. En klippt gräsyta som det är idag, erbjuder begränsande värden med få arter som kräver denna miljö. Länsstyrelsen bedömer att åtgärden därmed innebär lite påverkan på insektsarter i området.

Rekreation

Mariedalsparken på andra sidan Hillerödsvägen har stora öppna grönytor, lekplats och ett flertal gång- och cykelvägar och bedöms ha höga rekreativa värden. Planområdets närhet till Mariedalsparken samt då mark inom planområdet planläggs som NATUR gör att byggnation bedöms kunna ske utan att områdets rekreativa värden i sin helhet påtagligt skadas.

Kulturmiljö

Värdefull bebyggelse

Nuläge

Bostadsbebyggelsen i Mariedal uppfördes under 1950 och 1960-talen. Bebyggelsen utgörs av mindre friliggande enbostadshus med källare. Bostadshusen har ett våningsplan med sadeltak utan inredd vind och är beklädda antingen med träpanel eller tegel. Områdets karaktärsdrag är främst att bebyggelsen är homogen både sett till placering längs gatan, storlek, utformning och ålder.



Bild 14. Befintlig bebyggelse i Mariedal.

Planförslag och konsekvenser

Tillåten utformning av ny bebyggelse har anpassats till närliggande bebyggelse vad gäller höjd, yta, avstånd och takkonstruktion. Mot Lärkvägen ska bebyggelse dessutom placeras med gavel mot gata och förses med träpanel. Detaljplanen möjliggör byggnader med sadeltak med 9 meter nockhöjd (dvs. högst två våningar). Höjden bedöms vara en rimlig höjd i förhållande till närliggande bostäder. Planområdets läge, dvs. mellan bostadskvarter i norr/öst och mer storskalig bebyggelse i söder, bedöms vara mer tillåtande vad gäller volymökning i området. Planförslaget bedöms inte ha negativ inverkan på Mariedals kulturhistoriska värden, då värdena/karaktärsdragen även i fortsättningen kommer vara väl tydliga.

Trafik

Gång

Nuläge

I planområdets södra del finns en mindre asfalterad gångväg som leder från Hillerödsvägen mot Lövsångarvägen. Inom planområdet finns några nertrampade stigar som leder från Hillerödsvägen och Lärkvägen samt privata tomter. På båda sidorna om Hillerödsvägen och på östra sidan av Lövsångarvägen finns trottoarer. I samband med byggnation bör gångbanorna på Hillerödsvägen breddas till 2 meter (gångse standard). I Maridalsparken på andra sidan Hillerödsvägen, finns ett antal gångvägar som framförallt ansluter till områdets bilvägar men även mot City Gross. Både längs Ronnebyvägen i väster och Lyckebyvägen i öster finns gång- och cykelvägar.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att befintlig gångväg i planområdets södra del, mellan Hilletorpsvägen och Lövsångarvägen, ska kunna finnas kvar i ursprungligt läge. Gångvägen planläggs som allmän plats (gång).

Cykel

Området har god tillgång till cykelvägar. Längs Ronnebyvägen finns cykelväg mot Trossö i ena riktningen och mot Nätraby och Rosenholmsområdet i andra riktningen. Längs Lyckebyvägen finns cykelväg med möjlighet att cykla vidare mot bland annat Lyckebyområdet.

Möjlig utformning av området som visas i bild 5 omfattar en bruttoarea på 2560 m² (dvs. ytan för samtliga våningsplan). Enligt kommunens riktlinjer för parkering kräver omfattningen av bebyggelsen 77 cykelparkerings-

platser för boende och besökare. Yta bedöms finnas inom planområdet vilket medför att riktlinjerna kan uppfyllas.

Kollektivtrafik

Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik med buss. På Lyckebyvägen, ca 200 meter sydöst om planområdet, finns hållplatser för bussar mot centrum (Trossö), Lyckeby och Rödeby samt till Bergåsa med gångavstånd till sjukhuset och högskolan. I Lyckeby finns möjlighet till byte mot Bastasjö, Jämjö och Verkö. På Ronnebyvägen, ca 500 meter sydväst om området, finns hållplatser mot Trossö, Rosenholm och Nättraby.

Bil

Hillerödsvägen i söder har hastighetsgräns 30 km/h och trafikeras enligt befintliga trafikmätningar av färre än 1000 motorfordon per dygn. I samband med byggnation bör gångbanorna på Hillerödsvägen breddas till gängse standard (2 meter) och körbanan för bil smalnas av.

Eftersom området har god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar finns goda förutsättningar att inte använda bilen i vardagen.

Möjlig utformning av området som visas i bild 6 omfattar en bruttoarea på 2560 m². Enligt kommunens riktlinjer för parkering krävs det 27 parkeringsplatser för bil, efter att reduktion har gjorts för närhet till kollektivtrafik. Riktlinjerna bedöms kunna uppfyllas och säkerställs i kommande bygglovsskede.

För att uppfylla Plan- och bygglagens krav på laddning av elfordon ska varje parkeringsplats på parkeringar med fler än tio parkeringsplatser vara utrustad med ledningsinfrastruktur för laddning av elfordon, vilket säkerställs i kommande bygglovsskede.

Service

Offentlig service

Nuläge

Ca 300–400 meter väster om planområdet, finns omvårdnads- och demensboendet Ekliden samt del av Socialförvaltningen (Avdelningen för barn och unga) med familjerätt, rådgivning mm. I Kungsmarken (ca 600 meter från planområdet) finns ett tre förskolor och Sunnadalsskolan med elever från förskoleklass till årskurs 9. Gångväg till skolan är ca 1 000 meter.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inte att någon ny service tillkommer, då detaljplanen endast medger nya bostäder. Nya boende i området har relativt kort avstånd till både förskolor och skola.

Kommersiell service

Cirka 400 meter sydväst om planområdet ligger matvarubutiken City Gross. På andra sidan Ronnebyvägen i väster finns ett mindre verksamhetsområde med bilverkstad, bilbesiktning, bilförsäljning och bensinstation. Ca 800 meter sydväst om området finns en båtklubb och bryggor. På andra sidan järnvägen i norr (Backabo) finns en lunchrestaurang och försäljning av husbil/husvagn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Kommunala VA-ledningar finns i områdets närhet. Inga ledning finns inom området.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse kan anslutas till befintliga VA-ledningar. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten-, avloppsledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

Planförslaget innebär ett mer effektivt utnyttjande av redan utbyggd teknisk försörjning.

Dagvatten

Nuläge

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Det allmänna dagvattenledningssystemet är utbyggt till planområdet.

Planförslag och konsekvenser

En dagvattenutredning har tagits fram under planprocessen. Utredningen delar in området i två delområden. Område A bedöms behöva en magasinvolym på ca 45 m³ och område B ca 9 m³. För att hantera de volymer som behöver fördröjas samt uppfylla reningen som krävs enligt utförda föroreningsberäkningar föreslås att dagvattenhanteringen i planområdet sker genom biofilter/regnbäddar med biokol, samt en

översvämningsyta. Då geologin för området inte är optimal för infiltrering samt att befintligt lerlager inte får penetreras anses infiltration vara olämpligt.



Bild 15: Föreslagen dagvattenlösning enligt framtagen dagvattenutredning (Norconsult 2022-05-11)

För område A föreslås dagvattnet att färdas genom regnbäddarna till översvämningsytan och därefter ut till det kommunala VA-nätet. Reningseffekten uppfylls av biofiltren/regnbäddarna och volymkraven uppfylls av regnbäddarna tillsammans med översvämningsytan. Regnbäddarna kommer att uppta en yta på ca 120 m² och behöver vara minst 0,5 meter djupa. Översvämningsytan behöver vara på ca 100 m² och sänkas ner åtminstone 20 cm.

För område B föreslås dagvattnet gå genom ett biofilter/regnbädd på ca 50 m² och därefter ut till det kommunala VA-nätet. Då mängden dagvatten från område B är mindre, uppskattas att det räcker med en regnbädd utan översvämningsyta för att kunna uppfylla både volym och reningskraven.



Bild 16: Exempel på nedsänkta regnbäddar (foto Norconsult)



Bild 17: Exempel på översvämningsyta (foto Malin Engström, Växjö kommun)

Sedumtak kan med fördel användas som en kompletterande lösning på samtliga carporttak/cykelförråd i planområdet, både för att minska avrinning från taken men även av estetiska skäl. Sedumtak är dock inte medtaget i beräkningarna för volymer eller rening.

Skyfallskartering visar inte några problem inom planområdet, översvämning sker i stället på närliggande grönyta i sydväst. Dock är området beläget inom en större lågpunkt. Detta innebär att det kan komma att behöva tas särskild hänsyn vid höjdsättning av hela planområdet för att undvika att tillkommande bebyggelse översvämmas eller orsakar översvämning på intilliggande byggnader. Det är även viktigt vid höjdsättning av planområdet att inte skära av flödesvägarna som går till grönytan sydväst om planområdet då detta är en naturlig översvämningsyta. Det skulle med stor sannolikhet ge svåra konsekvenser för omgivande bebyggelse om denna inte kan fungera så som den gör idag. Bebyggelsen inom planområdet måste höjdsättas högre än denna översvämningsyta.

Förutom de lösningar som föreslagits i dagvattenutredningen kommer ytterligare möjligheten till infiltration och fördröjning inom området även finnas då det troligen kommer finnas gemensamma gårdar med gräs och annan vegetation.



Bild 18: Ytor för dagvatten (orange) enligt föreslagen utformning av området.

Översvämningsytan planläggs Allmän plats – PARK med bestämmelse om fördröjningsyta. Yta kommer anläggas och skötas av kommunen. Regnbäddarna placeras på kvartersmark, anläggande och skötsel sker av kommande fastighetsägare/ bostadsrättsförening. Det är av stor vikt att dessa sköts så att dagvattenhanteringen fungerar.

El, tele, optik och uppvärmning

Området kan anslutas till befintligt eldistributionsnät och befintligt fibernät, som båda ägs av Affärsverken. I området finns fjärrvärmeledningar och ny bebyggelse kan anslutas till befintliga ledningar.

Skanova har kopparledning i områdets norra del, söder om MÅLAREN 5-9. Ledningen är i bruk men kommer att avvecklas inom ca 5 år. Ledningen behöver därmed inte skyddas i detaljplanen som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Affärsverken har markförlagda ledningar under den öppna gräsytan, från nordväst till sydöst. Ledningarna kan flyttas och behöver därmed inte skyddas i detaljplanen som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Avfall

Föreslagen bebyggelse inom området kommer att medföra att avfall uppkommer. Hanteringen av avfallet ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Affärsverken. Miljörum

bör samordnas och ligga i markplan. Ytan för miljörum bör dimensioneras för full sortering, både hämtning av vanliga hushållsfraktioner, förpackningar och trycksaker.

Närmsta återvinningsstation finns direkt söder om planområdet, på Hillerödsvägen, ca

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Området består främst av gräsytor, som är svåra att använda för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Ett förbättrat stråk med bättre underlag genom området ökar tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga som passerar genom området. Då planområdet är relativt plant, finns dessutom goda förutsättningar för att skapa tillgängliga entréer och gemensamma ytor. Frågorna bevakas under bygglovskedet.

Planområdet ligger i närheten av ett väl utbyggt gång- och cykelnät samt kollektivtrafik. Platsen har god tillgång till närliggande park (Mariedalsparken) och grundskola och förskolor finns inom ca 1 km.

Barnperspektiv

Barn uppehåller sig troligen inte i någon större utsträckning inom området idag, platsen upplevs snarare fungera som en passage/ genväg. På andra sidan Hillerödsvägen finns Mariedalsparken med större gräsytor och lekplats. Grundskola och förskolor finns vid Kungsmarken, ca 1 km söder om planområdet.



Bild 19. Mariedalsparken på andra sidan Hillerödsvägen med gångvägar, stora öppna gräsytor och lekplats.

Närheten och de goda förbindelserna till de centrala delarna av staden, ger möjlighet för större barn (ex. gymnasieelever) att cykla och åka kollektivt in till centrala Karlskrona. Platsen har även god bussförbindelse till övriga kommunen.

Detaljplanen möjliggör för fler boenden i området och fler barn, kanske även med annan socioekonomisk bakgrund, ålder mm, kan tänkas flytta in i området. Ett genomförande av detaljplanen kan tänkas öka tryggheten för Mariedalsparken, då området blir mer befolkat.

Jämställdhet och mångfald

Då platsen inte är belyst och undanskymd av växtlighet kan den upplevas otrygg, framför allt av kvinnor under dygnets mörka timmar. Om platsen bebyggs, kan en känsla av trygghet tillskapas då platsen blir mer belyst och befolkad.

Planförslaget medger mindre flerbostadshus/ sammanbyggda enbostadshus och kan leda till att Mariedal blir mindre homogent då människor med annan socioekonomisk bakgrund, ålder mm, kan tänkas befolka området.

Hårdgörande av ytor ökar möjligheten att vistas inom området med funktionsnedsättning. Platsen har närhet till flera olika funktioner (matvarubutik, kollektivtrafik etc.), vilket underlättar för att alla ska ha goda förutsättningar för att få ihop ett fungerande vardagsliv.

Trygghet

Platsen är obelyst och undanskymd av växtlighet, vilket kan skapa en känsla av otrygghet. En byggnation innebär fler människor i rörelse och mer belysning, vilket ökar känslan av trygghet för förbipasserande genom området och personer som vistas i Mariedalsparken.

I samband med byggnation behöver gångbanorna på Hillerödsvägen breddas till gängse standard (2 m) och körbanan smalnas av. Gång- och cykelväg finns in till stadens centrala delar samt andra delar av kommunen (ex. Lyckeby och Nättraby) vilket ökar trygghet vad gäller trafiksäkerheten.

Omgivningspåverkan

Skuggpåverkan

Mariedal har idag en låg bebyggelse, bestående av mindre friliggande enbostadshus med ett våningsplan utan inredd vind. Eftersom planförslaget möjliggör större volymer i förhållande till befintlig bebyggelse har en

skuggstudie genomförts för visa hur den tilltänkta bebyggelsen skuggar intilliggande fastigheter.

Fyra dagar på året har valts, samt fyra tidpunkter på dygnet, för att jämföra hur ljusförhållandena ser ut på olika delar av dygnet och året. Dagarna som valdes var: vårdagjämning (20 mars), sommarsolstånd (21 juni), höstdagjämning (22 september) och vintersolstånd (21 december). Tidpunkterna på dygnet som undersöktes var: 9:00, 12:00, 15:00 och 18:00.

Studien visar det vinnande bidraget till den markanvisningstävling som ägt rum under planarbetet. Byggnader har utformats med sadeltak med en nockhöjd på strax under 9 meter, vilket är högsta tillåtna nockhöjd enligt detaljplanen. Flerbostadshusen är placerade 8 meter från planområdesgräns, vilket också är närmsta tillåtna avståndet enligt detaljplanen.

Studien visar att ny bebyggelse genererar mest skugga till grannfastigheterna under vintersolståndet. Dock skuggar även vegetation och låg bebyggelse i större utsträckning under denna period, då solen står lågt. Vid de tre övriga årstiderna blir endast ett bostadshus påverkat i mindre utsträckning av skugga under kortare stund på morgonen under vårdagjämning. Detta kommer förmodligen inte märkas av då det finns en befintlig häck som troligen skuggar morgonsolen idag.



Bild 20. Bild visar att ett bostadshus kan bli påverkat av skugga under vårdagjämningen kl. 9:00. Skuggningen vara dock endast till ca 9:30. Röd linje visar ungefärlig gräns för fastigheternas yttre gränser.

Bostädernas tomter blir något påverkade av skugga innan skymning under vår- och höstdagjämning samt en mindre stund på morgonen vid höstdagjämningen.



Bild 21. Bilden visar att vissa bostadstomter kan bli påverkade av skugga från ny bebyggelse kl. 15:00 vårdagjämningen och höstdagjämningen. Röd linje visar ungefärlig gräns för fastigheternas yttre gränser.

Under sommarsolståndet blir varken bostadshus eller tomter påverkade av skuggning från ny bebyggelse.



Bild 22. Varken bostadshus eller dess tomter blir påverkade av skugga av ny bebyggelse under sommarsolståndet. Bilden visar sommarsolstånd kl. 15:00. Röd linje visar ungefärlig gräns för fastigheternas yttre gränser.

Grannfastigheterna skuggas därmed endast i begränsad omfattning av ny bebyggelse. Då detaljplanen reglerar höjd, takkonstruktion och avstånd till planområdesgräns, säkerställs att grannfastigheter inte påverkas väsentligt av skuggning från ny bebyggelse. För fler bilder, se skuggstudien (separat dokument).

Insyn

Stora hänsyn till grannfastigheter har tagits vid utformning av plankartan. För att begränsa påverkan för grannar finns bestämmelse om att huvudbyggnad inte får placeras närmare planområdesgräns mot grannar i norr än 8 meter. Byggnader får inte heller utformas med balkonger eller loftgångar åt detta håll. Befintlig häck fungerar idag som en barriär mellan områdena, för att säkerställa att häcken inte tas ner utan särskilt anledning har ytan försetts med utökad marklovplikt för trädfällning av häck.

Alternativ och andra ställningstaganden

Alternativ utformning

Eftersom det finns en biotopskyddad allé inom området har olika alternativ studerats. Om allén bevaras skapas mindre byggbara ytor, främst på grund av att allén sneddar in mot området.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret då det ingår i influensområde väderradar och luftrum samt stoppområde för höga objekt och vindkraftverk (3 kap. 9 § MB). Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret.

Kommunöverskridande frågor

Planområdet berör inte kommunövergripande frågor.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Översiktlig bullerkartering

Enligt Karlskrona kommuns översiktliga bullerkartering för stadsbygden (från 2014) ligger bullernivåerna för vägtrafik inom planområdet mellan 45-50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 65-80 dB(A) maximal ljudnivå. För tågtrafik är den ekvivalenta ljudnivån under 35 dB(A) och den maximala ljudnivån ca 55 dB(A).

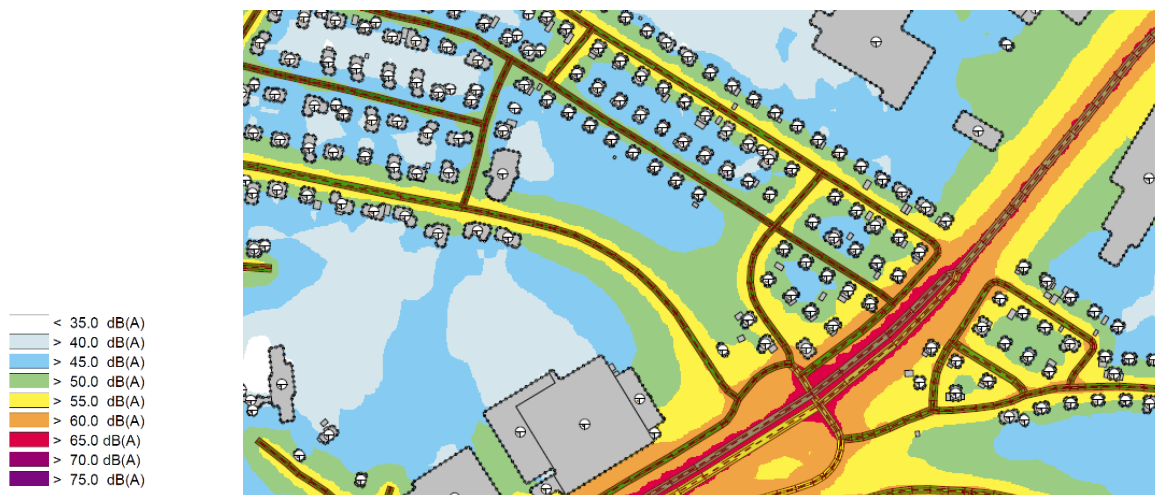


Bild 23. Utdrag ur bullerberäkning över Karlskrona stadsbygd från 2014

Bullerberäkning för 2040

En bullerberäkning för 2040 har tagits fram för området (Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen 2021-09-22). Beräkningar har utgått från antal fordon per dygn, vägbredd, andel tung trafik samt hastighet på Lyckebyvägen, Hillerödsvägen, Lärkvägen och Lövsågarvägen. Antalet fordon har utgått ifrån senaste mätningarna på vägarna med en årlig uppräkningsgrad på 1 % för potentiell ökning av trafikmängden. Byggnader får enligt detaljplanen inte placeras närmare än 3 meter från planområdesgräns, vilket också lagts in i beräkningarna.

TRAFIK-UPPGIFTER	ÅDT Trafikmätning (fordon/dygn)	ÅDT Nuläge 2021 (fordon/dygn)	ÅDT Framtid 2040 (fordon/dygn)	Vägbredd (m)	Andel tung trafik (%)	Skyltad hastighet (km/h)
Hillerödsvägen	634 (år 2013)	700 vid en årlig uppräkningsgrad på 1%	840 vid en årlig uppräkningsgrad på 1%	8,5	3	30
Lärkvägen/ Lövsågarvägen	Ingen mätning finns att tillgå	Uppskattning gsnivå max 200	240 vid en årlig uppräkningsgrad på 1%	5	1	30
Lyckebyvägen	6 600 (år 2010)	7 400 vid en årlig uppräkningsgrad på 1%	8 700 vid en årlig uppräkningsgrad på 1%	17	5	40

BERÄKNINGAR	Nuläge 2021 Ekvivalent ljudnivå fasad / 3 m från gräns	Nuläge 2021 Maximal ljudnivå fasad / 3 m från gräns	Nuläge 2021 Avstånd Ekv ljudnivå uteplats	Nuläge 2021 Avstånd Maximal ljudnivå uteplats	Framtid 2040 Ekvivalent ljudnivå fasad / 3 m från gräns	Framtid 2040 Maximal ljudnivå fasad / 3 m från gräns	Framtid 2040 Avstånd vägmitt Ekvivalent ljudnivå uteplats	Framtid 2040 Avstånd vägmitt Maximal ljudnivå uteplats
Hillerödsvägen	54 dBA	76 dBA	20,3 m	17,8 m	55 dBA	76 dBA	24,4 m	17,8 m
Lärkvägen/ Lövsångarvägen	48 dBA	80 dBA	ok	17,8 m	48 dBA	80 dBA	ok	17,8 m

	Nuläge 2021 Avstånd vägmitt Ekv ljudnivå fasad 60dBA	Framtid 2040 Avstånd vägmitt Ekv ljudnivå fasad 60dBA
Lyckebyvägen	16,7m	17,9m

Lyckebyvägen

Lyckebyvägen ligger på ett sådant avstånd att den inte riskerar att påverka riktvärdena inom planområdet. Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås 16,7 m från vägmitt år 2021 och 17,9 m från vägmitt år 2040.

Hillerödsvägen

Mot Hillerydsvägen är beräknade värden vid fasad år 2021, 3 meter från plangräns, 54 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 76 dBA maximal ljudnivå vid en mottagarhöjd på 2 meter över marken. År 2040 beräknas den ekvivalenta ljudnivån öka 1 dBA till 55 dBA medan maximala ljudnivån är densamma, 76 dBA. Riktvärdet 60 dBA vid fasad uppfylls därmed medan riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats inte uppfylls mot gatan.

Riktvärdena för uteplats uppnås på ett avstånd av 19 meter från plangräns (24,4 m från vägmitt) för ekvivalent ljudnivå samt 12 meter från plangräns (17,8m från vägmitt) för maximal ljudnivå. Uteplats som uppfyller riktvärdena är därmed möjligt att uppföra utan avskärmning på ett avstånd av 19 meter från planområdesgräns. Uteplats på baksidan av byggnaderna kan dock placeras närmare eftersom byggnaderna skärmas bullret.

Lärkvägen och Lövsångarvägen

Mot Lärkvägen och Lövsångarvägen är beräknade värden vid fasad år 2021, 3 meter från plangräns, 48 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 80 dBA maximal ljudnivå vid en mottagarhöjd på 2 meter över marken. År 2040 beräknas den ekvivalenta ljudnivån vara densamma. Riktvärdet 60 dBA vid

fasad samt riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats uppfylls därmed medan riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats inte uppfylls mot gatan.

Riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats uppnås på ett avstånd av 16 meter från plangräns (17,8 m från vägmitt). Uteplats som uppfyller riktvärdena är därmed möjligt att uppföra utan avskärmning på ett avstånd av 16 meter från planområdesgräns. Uteplats på baksidan av byggnaderna kan dock placeras närmare eftersom byggnaderna skärmas bullret.

Resultat

Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad uppfylls från samtliga vägar. Om uteplatser placeras 19 meter från Hillerödsvägen samt 16 meter från Lärkvägen och Lövsågarvägen uppfylls riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. Uteplats på baksidan av byggnaderna kan dock placeras närmare eftersom byggnaderna skärmar bullret. Detaljplanen säkerställer att gällande riktlinjer uppfylls genom bestämmelser om att minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att de klarar gällande riktlinjer för trafikbuller.



Bild 24. Redovisning av avstånd där riktvärde för uteplats 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats uppfylls utan avskärmande byggnader eller andra bullerdämpande åtgärder. Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad uppfylls inom hela planområdet. Beräkningen grundar sig på uppskattad trafikmängd 2040.

Föreslagen utformning av området enligt bild 24 uppfyller riktvärdena för uteplats om gemensam gård för kommande bostadsrättsförening skapas samt om bullerskärm sätts upp vid parhuset närmast korsningen i nordöst.

Föroreningar

Den aktuella platsen ligger i direkt anslutning till en tidigare kemtvätt (Textilia) som under många år använt klorerade lösningsmedel i sin verksamhet. Marken vid kemtvätteriet, som ligger ungefär 100 meter sydväst om planområdet, har gett upphov till föroreningar av klorerade lösningsmedel.

Tidigare miljötekniska markundersökningar

Miljötekniska undersökningar har tidigare genomförts för området. WSP gjorde 2014 och 2018 bedömning avseende risken för spridning av klorerade lösningsmedel till aktuellt planområde. I riskbedömningen framkommer att risken för att föroreningarna har spridits till planområdet är liten men att det teoretiskt kan ha skett. Den nordostliga delen av nu aktuellt planområdet undersöktes inte.

År 2018 uppmättes föroreningshalter i jord för koppar över Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning) i en provpunkt, PAH över KM (känslig markanvändning) i en provpunkt samt för bly och kvicksilver överstigande Naturvårdsverket haltgränser för MRR (mindre ringa risk). Provtagningen visade på att det finns markföroreningar som kan behöva åtgärdas.

Provtagning av porluft och grundvatten har utförts. Någon förekomst av klorerade lösningsmedel i grundvatten kunde inte påvisas. Porgasprovtagning för klorerade lösningsmedel har redovisats. Inga halter över Naturvårdsverkets riktvärde för inomhusmiljö överskreds.

Miljöteknisk markundersökning 2021

En ny översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram i samband med nu aktuellt planarbete (C3S Miljöteknik AB, 2021-09-24). Undersökningen kompletterar den tidigare undersökningen från 2018 och omfattar även det område (nordöst) som tidigare inte undersökts. Undersökningen gällde klorerade lösningsmedel i grundvatten och porgasundersökning samt föroreningar i mark.

Resultatet för undersökningarna utförda 2021 var att det påträffades kloroform i fyra av porgasrören. Inga klorerade lösningsmedel i grundvattnet påträffades. Kloroform kan bildas naturligt och är troligen inte en förorening orsakad av intilliggande föroreningssituation eftersom

klorerade lösningsmedel inte påträffats. Halterna är dessutom så låga att de inte utgör någon risk för oacceptabla halter i inomhusluften.

Markprover analyserades för metaller inkl. kvicksilver, alifatiska och aromatiska kolväten, PAH och klorerade lösningsmedel. Klorerade lösningsmedel detekterade inte i någon punkt. Platsspecifika riktvärden har tagits fram som visar att koppar, zink och PAH-H överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM. Styrande för riktvärdet av koppar och zink är skydd för markmiljön och för PAH-H är det intag av växter. Det innebär att det inte går att utesluta en risk på grund av förhöjda halter av tungmetaller och PAH-H.

Planförslag och konsekvenser

Även om inga klorerande lösningsmedel påträffades vid markundersökningarna, är det lämpligt att tillämpa försiktighetsmått för att helt utesluta eventuell risk för att porgas från klorerade lösningsmedel sprids och tränger upp genom jorden och in i byggnader. I området finns ett tätt lerlager som fungerar som ett skydd mot porgas från klorerande lösningsmedel. Detta lerlager bör inte penetreras eller göras genomsläppligt så att skyddet förstörs.

Av försiktighetsskäl har plankartan därför försetts med bestämmelser om att källare inte får finnas samt att schakt genom lerlagret ska utföras med tät botten. Bestämmelserna syftar till att minska risken för att lerlagret skadas. Genom att inte tillåta källare minskas djupet på schaktning vid grundläggning. Ett djupt schakt skulle öka risken för att påverka det skyddade lerlagret. Plankartan har även försetts med bestämmelse om att grundläggning ska utföras gastätt så att den är beständig mot porgas från klorerande lösningsmedel. Även denna bestämmelse har införts på plankartan av försiktighetsskäl.

En anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd har inlämnat till tillsynsmyndigheten. Saneringen kommer att genomföras innan marken säljs till exploatören. I anmälan beskrivs att påträffade markföroreningar planeras att åtgärdas genom schaktsanering inför kommande exploatering på området. Provpunkten PG6 ligger inom en skogsdunge i östra området där skyddsvärda träd förekommer. I provpunkt PG6 påträffades zink i halt något över riktvärdet för KM. Med hänsyn till de skyddsvärda träden samt att riktvärdet för zink styrs av markmiljö, avses ingen åtgärd utföras på denna punkt. Ytan som därmed berörs av schaktsanering avser två delområden väster om skogsdungen, dvs. kring provpunkterna 18W02 och 18W06. I beslut 2022-12-30 §3731 bedömer Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att avhjälpandeåtgärden i enlighet med anmälan

och beslutet kan vidtas utan oacceptabel risk för människors hälsa och miljö.

Att föroreningarna åtgärdas och marken därmed kan bedömas lämplig för bostadsändamål, säkerställs genom att plankarta har försetts med planbestämmelse om att startbesked inte får ges för åtgärder som innebär väsentliga ändringar av markanvändningen förrän markföroreningarna avhjälpes. Att uppföra bostäder är en väsentlig ändring av markanvändningen.

Radon

Nuläge

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

Under planarbetet har en radonrapport tagits fram (C3S, 2021-10-21). Med hänsyn till nu utförd radongasmätning överstiger erhållna värden 50 kBq/m³ och ligger inom intervallet för högradonmark. Dessa värden kan komma att förändras och ökas med varierande grundvattennivåer, vid dränering och årstider.

Planförslag och konsekvenser

Enligt radonrapporten bedöms tänkt byggnation behövas byggas som *radonsäkert* baserat på erhållna värden från laborationsanalyserna.

Enligt Boverkets byggregler ska ny bebyggelse uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³. Plankartan har dessutom försetts med bestämmelse om att grundläggning ska utföras gastätt. De tekniska lösningar som krävs kommer att säkerställas inför startbesked i kommande bygglovsprocess. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon. Resultat av mätning ska sedan skickas in till nämnden inför slutbesked.

Brand, Farligt gods, m.m.

Nuläge

Ronnebyvägen, som ligger ca 500 meter från planområdet, är utpekad som rekommenderad primär väg för farligt gods. Järnvägen, som ligger ungefär 100 meter från planområdet, är utpekad som rekommenderad led för farligt gods.

Planförslag och konsekvenser

Ronnebyvägen och järnvägen ligger på ett så pass långt avstånd från planområdet att de inte anses påverka föreslagna bebyggelse enligt planförslaget.

Byggnaderna ska vara åtkomliga för räddningsinsatser vid händelse av brand. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadernas angreppspunkt ska understiga 50 meter. Eftersom det är ett större område som planeras behöver brandvattenförsörjning anordnas. För att minimera kostnaderna för brandposter kan ett s.k. alternativsystem tillämpas, dvs brandpost med större kapacitet (1000l/min) anordnas vid infart till området. Vid brand hämtar räddningstjänsten brandvatten från brandposten med tankbil. En tidig dialog vid projektering av området bör hållas med räddningstjänsten för att säkerställa att brandkraven enligt ovan uppfyllas.

Risker

Ras och skred

Planområdet är relativt plant och ingen risk för ras och skred bedöms finnas.

Risk för högt vattenstånd

Marknivåerna inom planområdet ligger på ca +5,0 meter (RH2000) över havet. Länsstyrelsen har tagit fram riktlinjer för byggnation i låglänta områden som anger att nya bostäder ska placeras minst + 3,0 meter (RH2000) över havet. Eftersom området är beläget över säkerhetsnivån bedöms området inte beröras av stigande havsvattennivåer och ingen risk för högt vattenstånd bedöms finnas.

Miljö kvalitetsnormer

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

Luft

”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål, där luften ska vara så ren att människors hälsa och djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå detta mål är miljö kvalitetsnormer ett av styrmedlen. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts. Miljö kvalitetsnormer 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. Några större källor till luftföroreningar finns inte i eller i anslutning till planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Den trafik som uppstår som en konsekvens av planens genomförande är så pass ringa att luftkvaliteten inte bedöms påverkas i någon betydande omfattning. Men hänvisning till detta samt planområdets läge, bedöms det inte finnas risk för att någon miljökvalitetsnorm för luft överskrids.

Vattenkvalitet

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

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

Miljökvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus är god status med undantag för över allt överskridande ämnen (bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar). Vattenförekomsten är inte klassad med avseende på kemisk status utan över allt överskridande ämnen, varför det är okänt om miljökvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus innehålls.

Planförslag och konsekvenser

Sannolikt kommer mängden dagvatten som behöver avledas till Danmarksfjärden att öka något om planområdet bebyggs med bostäder. Dagvattnet kommer dock att fördröjas och avståndet till havet är relativt långt. Ökningen bedöms vara marginell och inte påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten i fjärden.

Buller

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

Planförslag och konsekvenser

Med tanke på planområdets läge bedöms det inte finnas risk för att någon miljökvalitetsnorm ska överskridas. För planområdet har gjorts bullerberäkningar som visar på att de fastställda riktlinjerna kan uppfyllas.

Miljömål

God bebyggd miljö

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

Detaljplanen berör miljömålen *God bebyggd miljö*, *Begränsad klimatpåverkan* och *Giftfri miljö*

Miljömålet *God bebyggd miljö* främjas genom att planförslaget innebär ett mer effektivt utnyttjande av mark och infrastruktur, skapar ökat underlag för service och kollektivtrafik samt ger möjlighet till bostäder i ett attraktivt läge. Till planområdet finns näraliggande grönområde med hög kvalitet och god tillgänglighet. Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon vilket även främjar miljömålet.

Planområdets närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar ger förutsättningar för minskad bilanvändning vilket främjar miljömålet *Begränsad klimatpåverkan*.

Fjärrvärme finns i utbyggt i området med möjlighet att koppla på nu aktuellt planområde. Detta främjar miljömålen *God bebyggd miljö* och *Begränsad klimatpåverkan*.

Sanering av förorenad mark främjar miljömålen *Giftfri miljö*.

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 i naturen.

Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet planläggs befintlig skogsdunge och häckar som NATUR, vilket säkerställer att områdena bevaras som grönområde. Områdets bevarande är positivt för möjlighet till ekosystemtjänster. Enligt

beslut om dispens från biotopskyddet får högst tre träd i allén fällas. Enligt villkor tillhörande beslutet ska återplantering ske med minst tre lövträd samt anläggande av en äng. Om ängen inte kan anläggas kan i stället ett fjärde träd i allén planteras. Syftet med ängen är att locka till sig bin och andra insekter, vilket bedöms främja den biologiska mångfalden.

Träd och andra växter är mycket viktiga element för att kyla/dämpa värme i tätare bebyggelse och begränsar direkt solexponering av känsliga byggnader och minskar kylbehovet inomhus. Att reglera dungen som allmän plats (natur) och ytan framför som allmän plats (park) bedöms därmed vara positivt vad gäller klimatförändringar vad gäller ex. höjda medeltemperaturer och värmeböljor. Dagvattnet inom området föreslås till stor del lösas genom öppna dagvattensystem (regnbäddar och översvämningsyta). Öppen dagvattenhantering i form av till exempel vattenspeglar och dammar har en fuktande och dämpade effekt under varma dagar.

Eftersom det finns stora öppna yta i planområdets närhet är platsen relativt vindutsatt, vilket innebär goda möjligheter till svalka i samband med värmebölja. Dessutom kommer närliggande grönområden (Galte gryta och dungen) att bidra till att reglera temperaturen i området, vilket bedöms som positivt.

Undersökning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap ska en undersökning utgöra underlag för om beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen 2021-02-18.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande undersökningen. Länsstyrelsens ställningstagande är, i likhet med kommunen, att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms få betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i samrådet om undersökningen framfört följande synpunkter:

Buller

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att bullerutredning/beräkning bör göras. Beräkningar har gjorts som visar att gällande riktlinjer kan uppfyllas.

Ljus/skuggning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att sol/skuggstudie för området bör göras för att säkerställa goda ljusförhållanden för de boende. Kommunen har tagit fram en skuggstudie som visar att närliggande bebyggelse får en begränsad påverkan.

Förorenad mark

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att en översiktlig markundersökning för den del av området som tidigare inte undersökts bör göras samt att de tidigare undersökningarna och riskbedömningarna bör kompletteras. En översiktlig markundersökning har därefter tagits fram (C3S Miljöteknik AB, 2021-09-24).

Undersökningen visar på att det påträffades kloroform i fyra av porgasrören. Inga klorerade lösningsmedel i grundvattnet påträffades. Kloroform kan bildas naturligt och är troligen inte en förorening orsakad av intilliggande föroreningssituation eftersom klorerade lösningsmedel inte påträffats. Halterna är dessutom så låga att de inte utgör någon risk för oacceptabla halter i inomhusluften.

Markprover analyserades för metaller inkl. kvicksilver, alifatiska och aromatiska kolväten, PAH och klorerade lösningsmedel. Klorerade lösningsmedel detekterade inte i någon punkt. För övriga ämnen översteg zinkhalten för KM (känslig markanvändning) vid en punkt. Platsspecifika riktvärden har tagits fram som visar att koppar, zink och PAH-H överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM. Styrande för riktvärdet av koppar och zink är skydd för markmiljön och för PAH-H är det intag av växter. Det innebär att det inte går att utesluta en risk på grund av förhöjda halter av tungmetaller och PAH-H.

De förhöjda halterna av metaller och PAH-H rekommenderas att avgränsas och åtgärdas för att helt utesluta risk för exponering av de boende i de planerade bostäderna. Detta görs med fördel i samband med schakt för grundläggning. Om grävning/schaktning ska genomföras i förorenade mark måste en anmälan om detta enligt 28§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas till tillsynsmyndigheten (kommunen). Detta säkerställs genom att en planbestämmelse har införts på plankartan att startbesked inte får ges för åtgärder som innebär väsentliga ändringar av markanvändningen förrän markföroreningarna avhjälpes. Att uppföra bostäder är en väsentlig ändring av markanvändningen.

Även om inga klorerade lösningsmedel påträffades vid markundersökningarna, är det lämpligt att tillämpa försiktighetsmått för att helt utesluta eventuell risk för att porgas från klorerade lösningsmedel sprids och tränger upp genom jorden och in i byggnader. I området finns ett tätt

lerlager som fungerar som ett skydd mot porgas från klorerande lösningsmedel. Detta lerslager bör inte penetreras eller göras genomsläppligt så att skyddet förstörs.

Av försiktighetsskäl har plankartan därför försetts med bestämmelser om att källare inte får finnas samt att schakt genom lerslageret ska utföras med tät botten. Bestämmelserna syftar till att minska risken för att lerslageret skadas. Genom att inte tillåta källare minskas djupet på schaktning vid grundläggning. Ett djupt schakt skulle öka risken för att påverka det skyddade lerslageret. Plankartan har även försetts med bestämmelse om att grundläggning ska utföras gastätt så att den är beständig mot porgas från klorerande lösningsmedel. Även denna bestämmelse har införts på plankartan av försiktighetsskäl.

Eftersom det täta lerslageret är viktigt för att täta mot eventuella föroreningar för klorerade lösningsmedel kan inte traditionell schaktsanering utföras. De markföroreningarna som har påträffats i det översta jordlagret, bör därmed hanteras först i byggskedet. Någon särskild åtgärdsutredning och kostnadsförslag bedöms därmed inte behöva utföras.

Dagvatten

Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att lösningar presenteras för omhändertagandet av dagvatten, utifrån dagvattenutredningen. Efter samråsskedet har en dagvattenutredning tagits fram. Läs mer om föreslagen dagvattenlösning på sidan 22.

Naturmiljö

Länsstyrelsen har framfört att det finns risk att detaljplanen medföra betydande negativ påverkan på det naturminnesmärkta områdets naturvärden, då området blir mer isolerat från grönytor och övrig naturmark.

Vidare framfördes att eftersom allén i området är biotopskyddad, krävs dispens om man vill utföra en åtgärd som kan medföra negativ påverkan på träd som ingår i biotopen. Utöver dessa träd finns även ytterligare 3 skyddsvärda träd (ekar) inom planerat planområde. Inom området får ingen byggnation, markkompaktering eller annat som kan riskera att påverka träden negativt genomföras.

Det framförs även att inom 500 meter från aktuellt området finns registrerade fynd av flera hotade och skyddade arter, bland annat ekoxe, läderbagge och ekticka.

Länsstyrelsen har även framfört att området har, med sitt isolerade läge med angränsade villakvarter och industrimark, höga rekreativa värden. samt en viktig roll för att knyta samman grönområden i staden.

En ansökan om dispens från biotopskyddet har gjorts. Länsstyrelsen har 2021-08-11 (521-2709-2021) beslutat att medge dispens från biotopskyddet för fällning av tre träd i allén. Beslutet är förenad med ett antal villkor. Enligt villkoren ska återplantering ske med minst tre lövträd, gärna flera olika trädslag, samt ska en äng anläggas. Om äng inte kan anläggas kan i stället ett fjärde träd i allén planteras. Övriga villkor finns i beslutet.

Då detaljplanen reglerar att inga byggnader får placeras inom 3 meter från planområdesgränsen, säkerställs att ingen byggnation sker inom de skyddsvärda trädens dropplinje vid naturminnet. Skogsdungen planläggs Allmän plats (NATUR) och ingen byggnation kan därmed ske inom ytan. Om byggnader ska uppföras eller ytor hårdgöras inom 2 meter från dropplinjen, bör samråd ske med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § MB. Om träden bedöms vara *särskilt* skyddsvärda, krävs samråd. Detaljplanen reglerar inget avstånd för bebyggelse till dungen eftersom eventuell påverkan på skyddsvärda/särskilt skyddsvärda träd regleras i miljöbalken och prövas av länsstyrelsen.

Planens genomförande bedöms inte innebära negativ påverkan för de hotade och skyddade arterna i planområdets närhet, då dungen planläggs NATUR. Att grönområdet inom planområdet bevaras skapar förutsättningarna för djur i planområdets närhet kan förflytta sig från ett ställe till ett annat bibehålls. Detaljplanen reglerar även att bebyggelse begränsas till en sådan höjd att den inte hindrar djurens färdväg, ex. mellan naturminnet och dungen. Möjlighet finns även för djuren att förflytta sig via de träd som bevaras i allé som binder samman naturminnet och dungen.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

NATUR

Natur, 4 kap 5 § 1 st. 2 p. PBL – Natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Mindre grönområden eller skogsdungar mellan bostadsområden planläggs vanligen som Natur. Användningen används för att säkerställa att området bevaras som grönområde. Inom yta finns ett antal skyddsvärda ekar.

PARK

Park, 4 kap. 5 § 1 st 2 p. PBL - Användningen Park används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Syftet med bestämmelsen är dels att möjliggöra äng, dels översvämningsyta (fördröjningsyta) för dagvatten.

GÅNG

Gångväg, 4 kap 5 § 1 st. 2 p. PBL – I planområdets östra del finns en befintlig gångväg. Denna gångväg avse finnas kvar, vilket möjliggörs genom att planläggas som gångväg.

Kvartersmark

B

Bostäder, 4 kap 5 § 1st 3 p. PBL – Med användningen avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår förutom vanliga bostäder, även olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Utformning

fördröjningsyta

Fördröjningsyta, 4 kap. 5 § 1 st 2 p. – Ytan syftar till anläggande av översvämningsyta till dagvatten.

För att hantera de volymer som behöver fördröjas samt uppfylla reningen som krävs föreslås att dagvattnet inom planområdet färdas genom ett antal regnbäddar till en översvämningsyta och sedan vidare till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Översvämningsytan behöver vara på ca 100 m² och sänkas ner åtminstone 20 cm.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Omfattning

- e₁** Största byggnadsarea per huvudbyggnad är 430 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL - Bestämmelsen reglerar den storlek varje huvudbyggnad får uppta på marken. Bestämmelsen syftar till att reglera volym och inte utnyttjandegrad. Eftersom procent av fastighetsarean inte regleras, påverkar eventuella fastighetsindelningar inte byggrätten. Byggnadsarean regleras för att säkerställa att nya byggnader inte innebär negativ påverkan på stads-/landskapsbilden och helhetsverkan samt olägenhet för grannar vad gäller ex. skuggning.

Ytan medger att mindre flerbostadshus alt. radhus med fyra 4 rok (ca 80 m² boarea/lägenhet) per våning kan uppföras, inklusive yta för balkonger och loftgångar.

- e₂** Största byggnadsarea per komplementbyggnad är 120 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL. - Bestämmelsen reglerar den storlek varje komplementbyggnad får uppta på marken. En komplementbyggnad kan exempelvis vara en carport, cykelskjul eller förråd. Bestämmelsen syftar till att reglera volym och inte utnyttjandegrad. Eftersom procent av fastighetsarean inte regleras, påverkar eventuella fastighetsindelningar inte byggrätten. Byggnadsarean regleras för att säkerställa att nya komplementbyggnader inte innebär negativ påverkan på stads- /landskapsbilden och helhetsverkan samt olägenhet för grannar vad gäller ex. skuggning. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader möjliggör byggnation av carport med cirka 8 parkeringsplatser.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter för huvudbyggnader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL. – Höjd på huvudbyggnader inom planområdet regleras med högsta nockhöjd. Nockhöjd är avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Högsta tillåtna nockhöjd medger att byggnaderna kan omfatta två våningar med 27° taklutning för sadeltak. Tre våningar kan inte inrymmas inom tillåten volym. Bestämmelsen syftar till att anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelse i närområdet samt minska påverka för grannfastigheter i form av skuggning, insyn etc.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter för komplementbyggnader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL. – Höjd på komplementbyggnader regleras med högsta

nockhöjd. Nockhöjd är avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertakets högsta del.



Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. PBL. – En mindre del i planområdes sydöstra del begränsas med att inga byggnader får uppföras. Ytan omfattar främst en mindre del av en befintlig bostadstomt., som inte är belägen inom bostadens fastighetsgränser. Då angränsande detaljplan begränsar fastigheten med bestämmelsen ”marken får inte bebyggas”, har liknande bestämmelse använts även på den mindre yta som är belägen inom nu aktuellt planområde.

Utformning

- f₁** Ej friliggande enbostadshus, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. – Bestämmelsen syftar till att begränsa bostadsändamålet genom att inte tillåta friliggande enbostadshus. Bestämmelsen möjliggör att området blir mindre homogent, än vad det är idag. På platsen tillåts övriga bostadsutformningar, dvs. flerbostadshus, radhus, kedjehus och parhus.
- f₂** Huvudbyggnader får endast utformas med sadeltak, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. – Bestämmelsen syftar till att anpassa utformningen av nya huvudbyggnader till områdets bebyggelsekaraktär samt att minska påverka för grannar då bestämmelsen gör att höjden från mark till takfoten (fasadhöjd) blir lägre.
- f₃** Balkonger och loftgångar får inte finnas mot nordöst, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. – Syftet med bestämmelsen är att minska påverkan för grannar (MÅLAREN 5–9), framförallt vad gäller insyn. Balkonger och loftgångar skapar möjlighet till mer varaktig vistelse utanför bostaden, vilket kan generera insyn för grannar. Balkonger och loftgångar tillåts åt samtliga väderstreck, förutom mot nordöst.
- f₄** Huvudbyggnad ska utformas med gavel mot gata i nordöst (Lärkvägen), 4 kap. 16 § 1 st 1 p. – Bestämmelsen syftar till att anpassa utformningen av nya huvudbyggnader till områdets bebyggelsekaraktär. Lärkvägen har en tydlig karaktär, där samtliga huvudbyggnader är placerade med gavel mot gata.
- f₅** Fasad ska utformas med träpanel, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. – Bestämmelsen syftar till att anpassa utformningen av nya byggnader till områdets bebyggelsekaraktär. Lärkvägen har en tydlig karaktär, där samtliga byggnader har fasader med träpanel.
- f₆** Byggnader ska utformas så att siktlinjer mellan grönområdena bevaras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. – Bestämmelsen syftar på att bevara siktlinje/stråk mellan

klippblockskomplexet Galte Gryta (naturminne) strax väster om planområdet och ekdungen i planområdets östra del. Bestämmelsen uppfylls om en portik skapas genom föreslagen byggnaden enligt illustrationsplanen (se bild 6).

Placering

- p1** Huvudbyggnad ska placeras minst 8 meter från planområdesgräns i nordöst, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL. – Bestämmelsen säkerställer att huvudbyggnader inte placeras för nära befintligt bostadsfastigheter norr om planområdet (MÅLAREN 5-9). Syftet med bestämmelsen är att begränsa påverkan vad gäller exempelvis skuggning och insyn för de befintliga fastigheterna.

Detaljplanen reglerar avstånd till planområdesgräns (inte avstånd till fastighetsgräns) då planområdesgräns inte sammanfaller med fastighetsgräns i detta fall.

- p2** Byggnad ska placeras minst 3 meter från planområdesgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL. – Bestämmelsen säkerställer att inga byggnader placeras närmare än 3 meter från planområdesgränsen. Bestämmelsen innefattar alla typer av byggnader, både huvudbyggnader och komplementbyggnader. Bestämmelsen gäller den nordöstra delen av planområdet, dvs. där föreslagen utformning av området redovisar parhus. Bestämmelsen möjliggör att byggnader kan placeras nära gatan, likt befintlig bebyggelse längs Lärkvägen.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ingen byggnation sker för nära naturminnet Galte Gryta och angränsande vägar. Detaljplanen reglerar avstånd till planområdesgräns (inte avstånd till fastighetsgräns) då bestämmelsen inte begränsar avstånd mellan bebyggelsen inom planområdet. Eventuella fastighetsindelningar hade därmed inte begränsat byggrätten.

- p3** Byggnad ska placeras minst 3 meter från planområdesgräns. Balkonger tillåts dock kraga ut och placeras 2 meter från planområdesgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL. – Bestämmelsen säkerställer att inga byggnader (förutom utstickande balkonger) placeras närmare än 3 meter från planområdesgränsen. Bestämmelsen reglerar till skillnad från p₂ att balkonger tillåts kraga ut. Om en balkongs undersida är belägen på mindre höjd än 3 meter från marken utgör den mätbar byggnadsarea och det är från denna byggnadsdel som mätning av avstånd till gräns ska göras. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att balkonger får placeras närmare än 3 meter, dock får de inte placeras närmare gränsen än 2 meter.

m₁ **Störningsskydd**
Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att gällande riktvärden för buller uppfylls, 4 kap. 12 § 1 st. 1 p. PBL - Syftet med planbestämmelsen är att skapa en bullerskyddad uteplats till samtliga bostäder. Om en bostadsrättsförening skapas, är det tillräckligt om en gemensam bullerskyddad uteplats skapas. För parhusen i nordöst krävs dock att varje tomt har en skyddad uteplats. Bestämmelsen uppfylls om bullerplank uppförs på tomten närmst korsningen i nordöst.

b₁ **Utförande**
Källare får inte finnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL – Bestämmelsen syftar till att säkerställa att grundläggningsarbeten och anläggningsarbeten genomförs på ett sätt så att de inte orsakar risk för spridning av klorerande lösningsmedel, på ett sådant sätt att de kan utgöra en risk för människors hälsa. Genom att inte tillåta källare minskas djupet på schaktning vid grundläggning. Ett djupt schakt skulle öka risken för att påverka det skyddade lerlagret.

Även om inga klorerande lösningsmedel påträffades vid markundersökningarna, är det lämpligt att tillämpa försiktighetsmått för att helt utesluta eventuell risk för att porgas från klorerade lösningsmedel sprids och tränger upp genom jorden och in i byggnader.

b₂ Schakt genom lerlagret ska utföras med tät botten, PBL 4 kap. 16 § 1 s t 1 p. PBL – Bestämmelsen syftar till att schakt ska genomförs på ett sätt så att de inte orsakar risk för spridning av klorerande lösningsmedel på ett sådant sätt att de kan utgöra en risk för människors hälsa. Bestämmelsen säkerställer att det täta lerskiktet inte penetreras eller görs genomsläppligt så att skyddet för porgas från klorerade lösningsmedel förstörs.

Även om inga klorerande lösningsmedel påträffades vid markundersökningarna, är det lämpligt att tillämpa försiktighetsmått för att helt utesluta eventuell risk för att porgas från klorerade lösningsmedel sprids och tränger upp genom jorden och in i byggnader.

b₃ Grundläggning ska utföras gastätt, PBL 4 kap. 16 § 1 s t 1 p. PBL – Bestämmelsen syftar till att säkerställa att grundläggningsarbeten utförs på ett sätt så att de inte orsakar risk för spridning av klorerande lösningsmedel på ett sådant sätt att de kan utgöra en risk för människors hälsa. Grundläggning behöver utföras på ett sådant sätt att den är beständig mot porgas från klorerande lösningsmedel.

Även om inga klorerande lösningsmedel påträffades vid markundersökningarna, är det lämpligt att tillämpa försiktighetsmått för att helt utesluta eventuell risk för att porgas från klorerade lösningsmedel sprids och tränger upp genom jorden och in i byggnader.

Administrativ bestämmelse

Villkor för startbesked

a₁

Startbesked får inte ges för åtgärder som innebär väsentliga ändringar av markanvändningen förrän markföroreningar avhjälpes. 4 kap. 14 § 1 st. 4 p. PBL – Bestämmelsen syftar till att utesluta risk för markföroreningar för boende i de planerade bostäderna. Föroreningarna rekommenderas i tidigare nämnd undersökning att avgränsas och åtgärdas i samband med schakt för grundläggning. Bestämmelsen hindrar inte att startbesked för schaktning inför grundläggning kan ges.

Ändrad lovplikt, fastighetsplan

a₂

Marklov krävs även för nedtagning av häck, 4 kap. 15 § 1 st 3 p. PBL – Bestämmelsen syftar till att hindra att häck tas ner utan särskild anledning. Åtgärden måste bedömas inom ramen av ett marklov. Häcken fungerar idag som en barriär till bostäderna i norr (MÅLAREN 5–9) och bör bevaras för att minska påverkan för grannar. Den bedöms även positiv för djurlivet i området, exempelvis för igelkottar. Bestämmelsen gäller om hela eller väsentliga delar av den tas ner (exempelvis öppningar som minskar barriäreffekten). Bestämmelsen gäller en yta med djup på 2 meter från planområdesgränsen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft 4 kap 21 § PBL. - 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 denna att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny. Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförande tiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.

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.

Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Karlskrona 6:17 som ägs av Karlskrona kommun. Kommunen ansvarar för kostnaderna för detaljplaneläggning.

Bebyggelse inom kvartersmark, genomförs och bekostas av exploatören.

Affärsverken AB är huvudman för elnät, inom planområdet. Byggnader får inte uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Del av den ledning som ligger på kvartersmark avses omlokaliseras för att möjliggöra byggnation.

Huvudmannaskap

Karlskrona kommun ska vara huvudman för allmän platsmark (Naturområde, parkområde och gångväg) inom planområdet. Kommunen är också huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar inom planområdet.

Kommunalt huvudmannaskap innebär bl.a. att kommunen ska äga allmän platsmark samt bekosta och ansvara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken och allmänna vatten- och avloppsledningar.

Avtal

Markanvisningsavtal

Efter att detaljplanen var ute på samråd har en markanvisningstävling ägt rum. All ny kvartersmark i detaljplanen kommer att tilldelas en och samma exploatör, dvs. den vinnande aktören. Markanvisningsavtalet kommer att redovisa de åtgärder för återplantering av träd enligt dispens från biotopskyddet samt de anläggningar för dagvattenhantering som anges i dagvattenutredningen som exploatören ska utföra och bekosta inom kvartersmarken. Avtalet kommer även att redovisa åtgärder på allmän plats i form av översvämningsyta som krävs för byggnationen och anläggandet av en äng enligt dispensen från biotopskyddet, vilka ska anläggas av kommunen men finansieras av exploatören. Ersättningen för dessa anläggningar på allmän plats avses regleras mellan parterna vid exploatörens tillträde till kvartersmarken.

Tekniska frågor

Utredningar

Till detaljplanen har en dagvattenutredning, bullerberäkning, skuggstudie och en miljöteknisk markundersökning gällande föroreningar och geoteknik samt en radonrapport tagits fram.

Utredningar kopplade till detaljplanen har bekostats av Karlskrona kommun.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Karlskrona kommun svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning och utbyggnad av allmän plats (gångväg). Kommunen svarar även för kostnaden för ledningsförflyttningar och eventuell marksanering, som är erforderliga för genomförandet av den avsedda byggnationen.

Den översvämningsyta som krävs för byggnationen samt anläggandet av en äng enligt dispensen från biotopskyddet, kommer anläggas av kommunen men finansieras av exploatören.

Bebyggelse inom kvartersmark, genomförs och bekostas av kommande exploatör.

Karlskrona kommun kommer även bekosta den fastighetsbildning som behövs för genomförande av detaljplanen.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Exploatören ansvarar och bekostar utbyggnaden av planområdets vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

Bredband/fiber anordnas i samråd med bredbandsoperatör. Anordnande av avfallshantering ska ske i samråd med Affärsverken AB.

Eon ansvarar för elförsörjningen till området. Utbyggnaden finansieras av anläggningsavgifter.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Del av Karlskrona 6:17 avse styckas av.

Gemensamhetsanläggning

Ingen gemensamhetsanläggning påverkas av planens genomförande och ingen ny anläggning planeras tillkomma.

Rättigheter

Platsen belastas av servitut för kraftledning (Affärsverken) som går från nordväst mot sydöst.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelning finns för fastigheterna MÅLAREN norr om planområdet (1969-04-14, AKT: 1080K-T926/1969). Plangränsen följer tomtindelningen som därmed inte behöver upphävas.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning avse ske genom att planområdet avstyckas från KARLSKRONA 6:17.

Sammanfattande konsekvenser

Detaljplanen möjliggör uppförande av mindre flerbostadshus alternativt sammanbyggda enbostadshus (ex. radhus, kedjehus eller parhus) på del av fastigheten Karlskrona 6:17 i Mariedal. Friliggande enbostadshus tillåts inte. Planförslaget innebär en förtätning med bostäder, i en redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur.

Planförslaget är i linje med gällande översiktsplan 2030 där merparten av området pekas ut som funktionsblandning (bostäder och service) samt den senaste översiktsplanen (Översiktsplan 2050) då planområdet ingår i en yta för sammanhållen bebyggelse.

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret då det ingår i influensområde väderradar och luftrum samt stoppområde för höga objekt och vindkraftverk (3 kap. 9 § MB). Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret.

Planområdet ligger i närheten av ett väl utbyggt gång- och cykelnät samt kollektivtrafik. Platsen har god tillgång till närliggande park (Mariedalsparken) och grundskola och förskolor finns inom ca 1 km. Riktlinjerna för bil- och cykelparkering bedöms kunna uppfyllas. Befintlig gång- och cykelväg i planområdets sydöstra del planläggs Allmän plats – GÅNG, vilket säkerställer att den kan finnas kvar i ursprungligt läge.

Den bullerberäkning för 2040 som har tagits fram visar att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad uppfylls från samtliga vägar. Uteplatser bedöms kunna placeras så att riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats kan uppfyllas. Detaljplanen säkerställer att gällande riktlinjer uppfylls genom bestämmelser om att minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att de klarar gällande riktlinjer för trafikbuller.

Ny bebyggelse kan anslutas till befintliga va-ledningar. Området kan anslutas till befintligt eldistributionsnät och befintligt fibernät samt fjärrvärmeledningar. Affärsverken har markförlagda ledningar under den öppna gräsytan, från nordväst till sydöst. Del av denna ledning avses omlokaliseras för att möjliggöra byggnation.

I närområdet finns en homogen bebyggelse bestående av mindre friliggande enbostadshus med sadeltak. Eftersom Mariedal generellt har en låg och jämn stadsbild, kommer de tillåtna volymerna ändra befintlig stadsbild. En ändrad stadsbild bedöms dock positivt för områdets karaktär och bedöms volymmässigt lämplig då platsen är belägen i gräns mot småskalig bebyggelse i norr och öppen mark och större omfattande byggnader i söder. Även om ny bebyggelse tillåts vara av större omfattning än befintlig bebyggelse, har begränsningar gjorts vad gäller höjd, yta, avstånd och takkonstruktion (sadeltak) för att anpassas till områdets karaktär.

Omfattningen av bebyggelsen har även anpassats för att begränsa skuggpåverkan och insyn. Enligt den skuggstudie som har tagits fram skuggas grannfastigheterna endast i begränsad omfattning av ny bebyggelse.

Detaljplanen möjliggör för andra typer av boendetyper än vad som idag finns i området och tillåter inte friliggande enbostadshus, vilket kan bidra till att göra området mindre homogent. Ett genomförande av detaljplanen kan även öka tryggheten både inom planområdet och i Mariedalsparken, då området blir mer befolkat under dygnets alla timmar.

Inom planområdet finns en biotopskyddad allé samt en skogsdunge med ek. Nordväst om planområdet finns naturminnet Galte Gryta. Värden kopplade till den biotopskyddade allén har behandlats i beslut om dispens från biotopskyddet. Skogsdungen planläggs NATUR vilket säkerställer att området bevaras som naturområde. De skyddsvärda träden vid naturminnet bedöms inte påverkas då ingen byggnation kan komma att ske inom trädens dropplinje.

Planens genomförande bedöms inte heller innebära negativ påverkan för de hotade och skyddade arterna i planområdets närhet då grönområdet inom planområdet bevaras samt då bebyggelse begränsas till en sådan höjd att det inte hindrar djurens färdväg.

Planområdet är relativt plant och ingen risk för ras och skrev bedöms finnas. Marknivåerna inom planområdet ligger på ca +5,0 meter (RH2000) över havet. Eftersom området är beläget över säkerhetsnivån bedöms området inte beröras av stigande havsvattennivåer och ingen risk för högt vattenstånd bedöms finnas.

En översiktlig markundersökning har tagits fram i samband med planarbetet. Undersökningen visar på att inga klorerade lösningsmedel påträffades. Dock påträffades kloroform. Kloroform kan bildas naturligt och är troligen inte en förorening orsakad av intilliggande föroreningssituation. Halterna är dessutom sådana att de inte utgör någon

risk för oacceptabla halter i inomhusluften. Markprover visade förhöjd zinkhalt för KM (känslig markanvändning) vid en punkt. För att utesluta risk för exponering av de boende i de planerade bostäderna rekommenderas att de förhöjda halterna runt provpunkten avgränsas och åtgärdas. Då föroreningen ännu inte har åtgärdats krävs försiktighetsmått vid byggnation. Grundläggningsarbeten och anläggningsarbeten på området behöver genomföras på ett sätt så att de inte orsakar risk för spridning av eventuella föroreningar. Med anledning av förutsättningarna reglerar plankartan att källaren inte får finnas samt att startbesked inte får ges för åtgärder som innebär väsentliga ändringar av markanvändningen förrän markföroreningar avhjälpes.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Susanne Johansson, miljöhandläggare

Malin Sjöstrand, planarkitekt

Christina Johansson, planarkitekt

Karl-Johan Öhlin, kommunekolog

Kommunledningsförvaltningen

Ola Robertsson, mark och exploateringschef

Mikael Wirbrand, mark/exploateringsstrateg

Drift- och servicesförvaltningen

Anders Norén, trafikplanerare

Peter Håkansson, enhetschef Va-hamnavdelningen

Richard Andersson, projektledare

Eleonor Karlsson
planchef

Malin Sjöstrand
planarkitekt