



Granskningsutlåtande



Detaljplan för
Pollux 32 m.fl.,
Trossö, Karlskrona kommun

Vad är ett granskningsutlåtande?

Granskningsskedet

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

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

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

Överklaga

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

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

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

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

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

Detta utlåtande är en sammanfattning av de synpunkter som inkommit under granskningstiden. Originalyttrandena finns hos Karlskrona kommun, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och lämnas ut på begäran.

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

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

Innehållsförteckning

Vad är ett granskningsutlåtande?	2
Innehållsförteckning.....	4
Inledning	5
Förteckning av inkomna yttranden	6
Förändringar av planförslaget	8
Yttranden.....	9
Länsstyrelsen	9
Enskilda sakägare.....	13
Föreningar och intresseorganisationer	15
Myndigheter, organisationer och bolag.....	16
Politiska partier	19
Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag.....	19
Företag	20
Övriga inkomna yttranden.....	20
Sändlista vid granskningen	22

Inledning

Detaljplanen för POLLUX 32 m.fl., Trossö, har varit föremål för granskning 1 juli – 26 augusti 2022. Granskningstiden har annonserats i lokalpressen fredagen den 1 juli 2022.

Under granskningstiden har planhandlingarna (bestående av granskningsbrev, samrådsredogörelse, plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning inklusive genomförandefrågor, solstudie, undersökning, länsstyrelsens yttranden, social konsekvensanalys, översiktlig miljöteknisk undersökning för Pollux 32, översiktlig projekterings PM geoteknik för Pollux 32, översiktlig geoteknisk undersökning för Pollux 32, porgasundersökning för Pollux 32, materialinventering av farligt avfall i befintlig byggnad för Pollux 32, åtgärdsutredning och kostnadsbedömning för Pollux 32, översiktlig miljöteknisk markundersökning för Pollux 41, översiktlig miljöteknisk markundersökning för Pollux 43, riskutredning, dagvattenutredning, trafik- och verksamhetsbullerutredning, checklista för bedömning av planförslagets påverkan på världsarvet samt fastighetsförteckning) funnits tillgängliga på Karlskrona kommun och stadsbiblioteket samt på Karlskrona kommuns webbplats: www.karlskrona.se (Fastighetsförteckningen har inte publiceras på internet på grund av personuppgiftslagen. Den har dock funnits tillgänglig som pappersupplaga).

Förteckning av inkomna yttranden

Insändare:	Datum:	Kommentar:
Länsstyrelsen	2022-09-05	Förlängd svarstid
Sakägare		
GP	2022-07-01	-
CA	2022-07-18	-
RA	2022-08-26	-

Föreningar och intresseorganisationer		
Fastighetsägarna Syd	2022-08-25	-
Myndigheter, organisationer och bolag		
Trafikverket	2022-07-12	-
Lantmäteriet	2022-08-22	-
Politiska partier		
-	-	-
Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag		
Äldrenämnden	2022-07-08	-
Socialnämnden	2022-08-11	Ingen erinran
Företag		
E.ON Sverige AB	2022-07-01	Ingen erinran
Skanova Telia Company AB	2022-07-26	-
Övriga inkomna yttranden		
-	-	-

Förändringar av planförslaget

- Användningen vård (D) har utgått. Den typ av vård som planarbetet har syftat till och som bedöms lämplig inom planområdet ryms inom användningen centrum (C).
- Dagvattenutredningen har reviderats.
- Trafik- och verksamhetsbullerutredningen har reviderats.
- Redaktionella ändringar.

Yttranden

Länsstyrelsen

Granskningsyttrande över förslag till detaljplan för Pollux 32 m.fl i Karlskrona kommun

Handlingar daterade 2022-06-13 för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Er beteckning: MSN 2019.2281

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten för befintlig byggnad att användas för bostäder, kontor, centrumändamål och vård. Detaljplanen syftar vidare till att pröva möjligheten för en påbyggnad av befintlig byggnad samt ny bostadsbebyggelse i östra delen av fastigheten Pollux 32. För fastigheterna Pollux 41 och Pollux 43 avser detaljplanen att pröva möjligheten till utökad byggrätt för bostäder och kontor. Sammanlagt möjliggör detaljplanen för cirka 160 nya lägenheter. Då planen syftar till att möjliggöra en förtätning av kvarteret Pollux är bebyggelsens utformning särskilt viktig med hänsyn till stadsbild och sol- och skuggförhållanden.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Inför granskningen har kommunen tagit fram en särskild undersökning av förslaget påverkan på stadsbild, på riksintresset för kulturmiljö och på världsarvets OUV, en dagvattenutredning samt en bullerutredning. Stor del av länsstyrelsens tidigare framförda synpunkter har tillgodosetts.

Dock anser länsstyrelsen att det inte framgår i planhandlingarna om detaljplanens genomförande kan innebära att MKN för vattenförekomsten påverkas negativt vilket behöver förtydligas.

Även bullerfrågan vad gäller uteplatser behöver förtydligas i planhandlingarna. Länsstyrelsen anser även att varvet bör kontaktas för att ge en trovärdig skattning om hur många tillfällen per år som bullernivåerna överskrider L_{max} 55 dBA nattetid.

Länsstyrelsen lämnar följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Länsstyrelsen anser dock att med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör MKN för vatten måste redovisas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av länsstyrelsen.

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

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion **Dagvatten**

Dagvattenutredningen ger en bild över områdets förutsättningar för omhändertagande av dagvatten inom planområdet utifrån framtida förutsättningar. Sammantaget gör länsstyrelsen bedömningen att den föreslagna detaljplanen kan hantera den ökade mängden dagvatten som uppstår vid ett klimatanpassat 30-årsregn. Fördröjning och rening av dagvattnet fastställs i plankartan vilket är positivt. Dagvattenutredningen redovisar dock inte reningskapaciteten i en regnbädd eller annan reningslösning och det är viktigt att den utformas så reningen blir tillräcklig.

Planbeskrivningen anger att höjdsättning har föreslagits för att säkerställa rinnvägar österut vid större flöden. Hur denna höjdsättning har gjorts och hur rinnvägarna kommer att förhålla sig är något otydlig. Planhandlingarna bör därför förtydliga hur det säkerställts att befintlig bebyggelse inte påverkas negativt.

Buller

Efter samrådskedet har en bullerutredning tagits fram som omfattar både trafik- och industribuller.

Industribuller:

Enligt länsstyrelsens bedömning visar utredningen att bullervillkoren i PBL zon A klaras för majoriteten av tiden. I zon A bör bostäder kunna accepteras upp till de bullernivåer som anges (50 dBA kvällstid, 45 dBA övrig tid, maximalnivåer ej över 55 dBA nattetid annat än vid enstaka tillfällen). Under enstaka nätter klaras inte riktvärden enligt zon A. Riktvärden enligt zon B klaras dock. Orsaken är särskilt bullrande aktiviteter i hamnen. Dessa tillfällen ska enligt rapporten vara få till antalet. Zon B innebär enligt PBL att bostäder bör kunna accepteras, under förutsättning att det finns tillgång till en ljuddämpad sida där ekvivalentnivå dag/kväll/natt 45/45/40 dBA inte överskrider samt att byggnaderna bulleranpassas. Innan beslut fattas om zon A eller zon B ska tillämpas för planområdet, bör Varvet konsulteras för att ge en trovärdig skattning om hur många tillfällen per år som bullernivåerna överskrider L_{max} 55 dBA nattetid.

En formulering i rapportens slutsats i avsnitt 4 anser länsstyrelsen är tveksam: ”Riktvärden enligt Naturvårdsverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller innehålls vid de planerade bostäderna då den ekvivalenta ljudnivån dagtid som högst är 50 dBA och 45 dBA kvällstid/nattetid vilket är godkänt för bostäder.” I Naturvårdsverkets

vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller anges riktvärdet nattetid till 40 dBA, inte 45 dBA. I Boverkets vägledning däremot anges 45 dBA ekvivalentnivå som riktvärde nattetid.

Trafikbuller:

Riktvärden enligt Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader, 2015:216 beräknas klaras avseende ekvivalentnivå vid fasad. Det finns även ytor på bullerkartorna för uteplatser. Gällande ljudnivå vid uteplats, om sådana ska finnas, kräver att gemensamma uteplatser används där ekvivalentnivå 50 dBA inte överskrids.

Förorenad mark

Texten om föroreningar har utvecklats och länsstyrelsen anser att synpunkterna från tidigare samrådsyttrande har beaktats. Planbeskrivningen anger att det har upprättats en åtgärdsutredning och kostnadsbedömning, vilka saknas i handlingarna. Utifrån planbeskrivningen går det dock att utläsa hur åtgärder ska genomföras, kostnad för åtgärder samt vilka åtgärdsområden som ska uppfyllas.

MKN

MKN är juridiskt bindande för detaljplaner och om ett genomförande kan förväntas innebära att en MKN inte följs får planen inte antas.

Efter samrådet har en dagvattenutredning tagits fram som visar på ökade föroreningshalter efter exploatering av fosfor, kväve och kadmium, under förutsättning att dagvattnet inte renas. Resterande halter blir mindre. Av samtliga ämnen överstiger endast den beräknade halten för kadmium kommunens framtagna riktvärden (beräknad halt 0,51 µg/l jämfört årsmedelvärdet på 0,5 µg/l).

Dagvattenutredningen gör bedömningen att MKN för vattenförekomsten Danmarksfjärden inte kommer att påverkas. Vad bedömningen bygger på redovisas inte då reningsgrad och föroreningsbelastning efter rening saknas. Den ekologiska kvalitetsfaktorn *Näringsämnen* är klassificerad som dålig för totalmängden fosfor under sommarhalvåret och måttlig för totalmängden fosfor under vintern samt för kväve både sommar och vinter.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen tydligt ska kunna visa att MKN inte kommer att påverkas och att den inte äventyrar målen att uppnå God ekologisk status samt God kemisk ytvattenstatus. Vid en utredning av hur en åtgärd påverkar en vattenförekomst ska bedömningen också göras på kvalitetsfaktornivå.

Råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljö

Kommunen har tagit fram en särskild undersökning av förslagets påverkan på stadsbild, på riksintresset för kulturmiljö och på världsarvets OUV. Länsstyrelsen anser att kommunen har beaktat länsstyrelsens synpunkter avseende kulturmiljö. Varvskontorets entréparti och trapphus skyddas med q i plankartan.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av funktionschef Lena Ekroth med planarkitekt Annica Karlsson som föredragande. I ärendet har även bebyggelseantikvarie Ulrika Haraldsson och miljöskyddshandläggare Jonna Axbom deltagit.

Kommentar:

Dagvattenutredningen har reviderats och förtydligats efter inkomna synpunkter. Utredningen har kompletterats avseende reningsgrad och föroreningsbelastning efter rening. Samtliga mängder minskar efter exploatering undantaget fosfor, natrium och kadmium som ökar. Vid rening via regnbädd med tillsats av biokol minskar samtliga mängder fränsett fosfor som ökar. Ökningen är marginell och bedöms därför inte påverka Danmarksfjärden. Utredningen har även förtydligats vad det gäller rinnvägar och höjdsättning så att befintlig bebyggelse inte påverkas negativt.

Trafik- och verksamhetsbullerutredningen har reviderats. Varvet har konsulterats och enligt dem är antal tillfällen per år där fartyg lägger till i docka nattetid fåtaliga och uppskattas mellan 0-10 gånger per år. Därför har beslut fattats om att zon A bör tillämpas för planområdet. Text om uteplats har förtydligats i trafik- och verksamhetsbullerutredningen.

Enskilda sakägare

1. G P

Det vore önskvärt att trappan från Norra Skepparegränd ner till Skepparegatan behålls i nuvarande eller annan form för bättre tillgänglighet mot stadskärnan.

Kommentar:

Det kommer att finnas en trappa och möjlighet till gångtrafik mot centrum. Det är viktigt att detta stråk fortsatt är allmänt tillgängligt. Vid en exploatering planeras den befintliga trappan att rivas och ersättas med en ny som blir placerad något mer österut än idag.

2. C A

Jag har en synpunkt på planförslaget. Det gäller trappan som går från parkeringen upp till Norra Skepparegränd. Den tycker jag är viktigt att ha kvar. Man skulle kunna planera in den mellan hus D och E.

Kommentar:

Det kommer att finnas en trappa och möjlighet till gångtrafik mot centrum. Det är viktigt att detta stråk fortsatt är allmänt tillgängligt. Vid en exploatering planeras den befintliga trappan att rivas och ersättas med en ny som blir placerad något mer österut än idag. Trappan föreslås fortsatt ligga öster om föreslagen bebyggelse på mark som i detaljplanen utgör allmän plats.

3. R A

Mina synpunkter har inte förändrats sedan förra utskicket, (samråd). Inga ändringar på höjden av den planerade extra våningen på hus A, vilken inte borde få byggas.

Hus B kommer att minska antalet allmänna parkeringsplatser då det placeras på idag befintliga parkeringsplatser.

Hus C, D, E gör bara att området blir överexploaterat.

Det har inte tillkommit någon redovisning av hur många parkeringsplatser som kommer att finnas på området för boende och verksamheter.

Som det ser ut idag är parkeringsplatser en bristvara i denna del av staden.

Kommentar:

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

Kommunens eftersträvan är att fler människor ska få möjlighet att bo i centrala och attraktiva lägen trots att detta ibland medför förändrad utsikt, insyn eller skuggbildning för den enskilde. Den föreslagna påbyggnaden på hus A ska vara indragen och tillåten höjd är ca 1 meter högre än den befintliga påbyggnaden som finns där idag. I detta fall bedömer Karlskrona kommun att en utveckling inom planområdet med fler bostäder i centralt och kollektivtrafiknära läge på Trossö, uppfyller ett stort allmänt intresse och de negativa konsekvenser som planen bedöms medföra bedöms inte vara betydande.

En byggnation av hus B innebär att antalet parkeringsplatser längs Skepparegatan minskar. Ett antal långsgående parkeringar bedöms dock kunna finnas kvar. Att minska biltrafiken och effektivisera parkeringsmöjligheterna i Karlskrona är något kommunen arbetar med löpande. Bland annat sker detta genom planering och byggnation av parkeringshus på strategiskt utvalda platser i centrala Karlskrona. En byggnation av parkeringshus pågår i kv Dockan, nordväst om planområdet, med syfte att förbättra parkeringsmöjligheterna i denna del av Trossö.

Det parkeringsbehov som den föreslagna bebyggelsen genererar ska lösas inom de fastigheter som ingår i planområdet. Parkeringsbehovet för Pollux 32 har beräknats utifrån olika scenarier för hur befintlig byggnad kommer att nyttjas. I scenariot där hela byggnaden nyttjas för kontor blir parkeringsbehovet för bil ca 102 platser, vilket är det scenario där parkeringsbehovet blir som störst. Efter reduktion blir behovet ca 70 bilparkeringsplatser. (Reduktion innebär att det angivna parkeringsbehovet kan minskas om olika typer av åtgärder genomförs som införande av bilpool, samutnyttjande av parkeringsplatser samt olika typer av åtgärder som kan påverka val av färdmedel, sk mobility

management.) Planförslaget möjliggör 72 parkeringsplatser. I scenariot där hälften av byggnaderna kommer att utgöras av kontor och hälften av bostäder blir det totala parkeringsbehovet ca 68 bilparkeringsplatser efter reduktion. För Pollux 41 och 43 blir bilparkeringsbehovet ca 23 parkeringsplatser, utan reduktion, vilket möjliggörs i bottenplan av byggnaderna.

Föreningar och intresseorganisationer

Fastighetsägarna Syd

Fastighetsägarna Syd har beretts möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Vår distriktsstyrelse i Karlskrona har tagit del av förslaget och vi ser det som mycket positivt att Karlskrona kommun utvecklas med nya bostads- och verksamhetsområden. Vi har inga erinringar, utan tillstyrker att planförslaget genomförs.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Myndigheter, organisationer och bolag

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning av området genom att tillskapa byggrätter inom befintligt kvarter för ytterligare bostäder samt kontor, centrumändamål och vård. Vid samrådet lämnade Trafikverket ett yttrande som kommunen har tillgodosett. Trafikverket har därmed ingen erinran mot planförslaget inte heller har de förändringar som gjorts efter samrådet någon påverkan på Trafikverkets intressen.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-06-13) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

Hänvisning från plankartan till planbeskrivningen

I planbestämmelsen fl hänvisas det till ett avsnitt i planbeskrivningen. Detta är inte tillåtet enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan 3 kap. 4§. Eftersom detaljplanens planbestämmelser är juridiskt bindande är det inte lämpligt att formulera en planbestämmelse med hänvisningar till planbeskrivningen eller andra separata dokument som inte har samma juridiska status. Sådana hänvisningar kan försvåra en efterkommande tolkning och genomförandet av planen.

Byggnadshöjd bör helst inte användas

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken.

För övrigt har Boverket i sina nya föreskrifter BFS 2020:5 valt att inte ta med byggnadshöjd som en egen kategori för regleringen av höjd på byggnadsverk. Reglering av byggnadshöjd får enligt föreskrifterna i stället hanteras i en kategori för olika fritextbestämmelser tillsammans med andra höjdbegrepp. Efter en framtida digitalisering av planer med byggnadshöjd kommer det därför inte vara möjligt att följa upp tillåten byggnadsvolym inom dessa planer. Om det är viktigt för syftet med planen att reglera fasadens höjd kan motsvarande effekt många gånger uppnås genom att

bestämmelser om nockhöjd eller totalhöjd kombineras med bestämmelser om takvinkel.

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen D (vård) betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Lite för otydlig redovisning av innehåll i exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas. Det anges också att exploatören bland annat ska stå för ett flertal kostnader och genomför en del byggnationer så som trappa med mer. Det finns dock ingen information om vilken standard trappa med mera ska ha samt vilka konsekvenser som avtalet innebär.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att

handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

I detaljplanen används endast byggnadshöjd för teknisk anläggning, transformatorstation och pumpstation.

Användningen vård (D) har utgått. Den typ av vård som planarbetet har syftat till och som bedöms lämplig inom planområdet ryms inom användningen centrum (C).

Texten kring exploateringsavtal har förtydligats.

Politiska partier

Inga politiska partier har yttrat sig över detaljplanen.

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

Yttranden utan erinran har inkommit från följande: [Socialnämnden](#).

Äldrenämnden

Under ledning av stadsarkitekten gjordes år 2020 en inventering av möjliga lokaliseringar av särskilda boende för äldre/omvårdnadsboende/vård- och omsorgsboende inom centrala Karlskrona. Pollux 32 var ett av de alternativ som studerades. Bedömningen då var att det fanns osäkerheter och svårigheter som gjorde att alternativet inte bedömdes som lämpligt inom en tidshorisont på ca fem år.

Äldreförvaltningen tolkar att det aktuella planförslaget genom sitt syfte och sina planbestämmelser inte utsläcker möjligheterna till en framtida etablering av ett särskilt boende för äldre. Äldreförvaltningens uppfattning är att detta är bra då det hittills visat sig vara svårt att finna lämpliga centrala lokaliseringar för ändamålet.

Kommentar:

Detaljplanen möjliggör för bostäder, kontor och centrum. En etablering av ett särskilt boende för äldre bedöms därmed rymmas inom tillåten användning.

Företag

E.ON Sverige AB

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar enligt ovan rubricerat ärende och då detaljplanen inte ligger inom E.ONs koncessionsområde för elnätet har vi inget att erinra.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Skanova Telia Company AB

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>
Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>
För ledningssamordning kontakta telianatforvaltning@teliacompany.com

Kommentar:

Synpunkterna noteras och vidareförmedlas till exploitörerna.

Övriga inkomna yttranden

Inga övriga yttranden har inkommit.

Underrättelse med granskningsutlåtande (inför antagande) tillsänds:

Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Trafikverket, Polismyndigheten, Räddningstjänsten Östra Blekinge, Försvarsmakten, Drift- och servicenämnden, Äldrenämnden, Socialnämnden, Kunskapsnämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Föreningen Gamla Carlskrona, Fastighetsägarna Syd, Karlskrona Företags- och Hantverksförening, Skanova Telia Company AB, E.ON Sverige AB, Postnord, Bostadsrättsföreningen Pollux, Bostadsrättsföreningen Taube 31, O F, P K, L O, G P, C A och R A.

Underrättelse med besvärshänvisning (efter antagande) tillsänds:

Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Bostadsrättsföreningen Pollux, Bostadsrättsföreningen Taube 31, Gamla Carlskrona, R A, O F, P K, L O och C A.

Sändlista vid granskningen

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

Kommunala Pensionärsrådet
Räddningstjänsten Östra Blekinge
Affärsverken AB

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

För kännedom:
Blekinge läns tidning
Sydöstran

Hyresgästföreningen
Gamla Carlskrona
Fastighetsägarna Syd AB
Företagarföreningen KFH
Karlskrona Centrumförening
Naturskyddsföreningen
Villaägarna Karlskrona
Friluftsförbundet

Fastighetsägare enligt förteckning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Eleonor Karlsson
planchef

Anna Olausson
planarkitekt