

**Detaljplan för Posse 4 m.fl., Pantarholmen
Karlskrona kommun, Blekinge län**

**Godkänd av MSN 2021-06-03 § 95
Antagen av KF 2021-10-28 § 181**

Laga kraft 2021-11-29



Länsstyrelsen i Blekinge Län
Lantmäteriet
Heimstaden
Gallionen och boendeföreningen Kakelugnen
Pantarholmens Bostadsrättsföreningars Intresseförening
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Planarkitekt MSF

KS 2021/2827
FÖRVALTNINGSRÄTTEN I VÄXJÖ
BEVIS

Intill denna dag har inget överklagande av
.....
i
kommun beslut
kommit in till domstolen.
2021-12-01 *Adelina Norman*

§ 181

Detaljplan för Posse 4 m.fl., Pantarholmen, Karlskrona kommun, beslut om antagande

Jäv

Karin Daleke (S) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

Jan-Åke Nordin (M) deltar inte i beslutet.

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för POSSE 4 m.fl.

Yrkanden

Madeleine Norman (MP) yrkar avslag på kommunstyrelsens förslag.

Magnus Larsson (C) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Proposition och beslut

Ordförande ställer proposition på kommunstyrelsens förslag mot Madeleine Normans (MP) avslagsyrkande och finner att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Kommunstyrelsen har vid sammanträde den 12 oktober 2021 § 233 föreslagit kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplan för POSSE 4 m.fl.

Sammanfattning

Handlingar som är framtagna i ärendet
Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning inklusive genomförandefrågor, behovsbedömning, länsstyrelsens yttrande över behovsbedömningen, samrådsredogörelse, social konsekvensanalys, trädkontroll i Tullparkens norra del, Översiktlig miljöteknisk markundersökning,

forts.



§ 181 forts.

Detaljplan för Posse 4 m.fl., Pantarholmen, Karlskrona kommun, beslut om antagande

Fördjupad riskbedömning och åtgärdsutredning, PM mätbara åtgärds mål, Kompletterande provtagning, Kompletterande riskbedömning, Riskbedömning för skolgård, Åtgärdsutredning för skolgård,

Dagvattenutredning, Geotekniskt utlåtande, Tullparken - översiktlig geoteknisk utredning, Trafiknätsanalys Pantarholmen, Solstudie, Dagsljusstudie, Vindanalys, Trafikbullerutredning och fastighetsförteckning.

Förslaget var föremål för granskning 26 februari - 26 mars 2021. Området består av fastigheten Posse 4 där tidigare Tullgårdens vårdcentral hade sin verksamhet samt en del av den norra delen av Tullparken som gränsar till Sunnavägen i öster, dvs del av fastigheten Karlskrona 5:24.

Planområdet gränsar i öster till Polhemsgatan/Landsvägsgatan, i norr till flerbostadshuset på Kakelugnen och i söder till flerbostadshuset Tullen samt i väster till havet, Långösundet. Planområdet består också av del av fastigheten Posse 18. Planområdet är ca 1,8 ha stort. Marken är privatägd samt ägs av Karlskrona kommun.

Planens syfte är att möjliggöra för flerbostadsbostadshus i ett centrumnära läge med god tillgång till service och kommunikationer. Med planläggningen prövas även möjligheten till centrumändamål och omvårdnadsboende för byggnaden mot det nya torget.

Då planen utgör en förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur är bebyggelsens utformning särskild viktig med hänsyn till stadsbild med dess exponerade läge, utblickar och siktlinjer.

Detaljplanen möjliggör för en varierad och stadsmässig bebyggelse i 7-13 våningar. Utmed vattnet föreslås en bryggpromenad för att tillgängliggöra strandområdet och sammankoppla med området i norr.

Parkområdet i öster föreslås att återställas som park efter sanering. Genom planläggningen löses en gemensam in- och utfart för fastigheterna Posse 4 och Posse 18 i den norra delen av fastigheten Posse 4.

forts.



§ 181 forts.

Detaljplan för Posse 4 m.fl., Pantarholmen, Karlskrona kommun, beslut om antagande

Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra för en ombyggnad av korsningen vid Landsvägsgatan/Polhemsgatan samt en omdragning av Polhemsgatan i östvästlig riktning i den norra delen av Tullparken för att avlasta Blåportsgatan från trafik samt att skapa förutsättningar för en vidareutveckling av Tullparken. Området norr om den nya vägen planläggs som skoländamål för att möjliggöra en utökning av Tullskolans utemiljö.

Gällande detaljplaner anger markanvändningen byggnadskvarter för allmänt ändamål samt allmänplats gata för Landsvägsgatan och Polhemsgatan samt allmän plats park för Tullparken.

En utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen från 2010.

Följande justeringar har gjorts på PLANKARTAN har gjort inför antagandet av detaljplanen;

- Bebyggelsens höjd inom Posse 4 har sänkts för den högsta byggrätten i söder. Högsta nockhöjd sänks motsvarande en våning, från 51 meter till 48,5 m över nollplanet. Höjden motsvarar ca 40 m över marknivån, dvs 13 våningar.
- Den höjning av nockhöjd för den lägre byggnadsvolymen mot söder som var avsikten att göra i granskningsförslaget, men som missats i plankartan, har lagts till, dvs en höjning med 30 cm för att möjliggöra en flexibilitet i höjdsättningen av intilliggande marknivå.
- En planbestämmelse har lagt tills för att begränsa att det inte får vara lägenheter / bostadsarea på nedersta våningen i den byggrätt som är avsedd för parkeringsgarage.
- Teckenförklaringen tillhörande grundkartan har förtydligats vad gäller symbolen för befintliga markhöjder efter synpunkter från Försvarsmakten.

PLANBESKRIVNINGEN har kompletterats med:

- Justering av illustrationsmaterial med anledning av justering av höjd på den högsta byggrätten.
- Text kring ny planbestämmelse om begränsning av byggrätten avsedd för parkeringsgarage.

forts.

§ 181 forts.

**Detaljplan för Posse 4 m.fl., Pantarholmen, Karlskrona kommun,
beslut om antagande**

- Ett förtydligande kring byggnadernas höjd över marknivån samt markens höjd över vattnet efter synpunkter från Försvarsmakten respektive Länsstyrelsen.
- Avsnittet om naturmiljö har kompletterats efter beslut om dispens från biotopskyddet för träd i Tullparken.
- Kompletteringar under rubrikerna kulturmiljö samt förorenad mark.

Redaktionella ändringar

Planbeskrivning



Detaljplan för
Posse 4 m.fl.
Pantarholmen, Karlskrona kommun

Vad är en detaljplan?

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

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i fyra 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 ställas planförslaget ut i fyra veckor för granskning innan detaljplanen antas. 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.....	5
Bakgrund och syfte.....	5
Sammanfattning av planförslaget.....	8
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	10
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna.....	15
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	60
Förklaring av planbestämmelserna.....	78
Genomförande av detaljplanen.....	83
Sammanfattade konsekvenser.....	88

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning
Social konsekvensanalys
Trädkontroll i Tullparkens norra del

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande över behovsbedömningen

Metria

Grundkarta
Fastighetsförteckning

Hifab-Envipro

Miljöteknisk markundersökning, 2008

WSP

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2014
Fördjupad riskbedömning och åtgärdsutredning, 2015
PM mätbara åtgärds mål, 2016
Kompletterande provtagning, 2017
Kompletterande riskbedömning, 2018
Dagvattenutredning, 2018, rev. 2020
Geotekniskt utlåtande, 2018
Tullparken - översiktlig geoteknisk utredning 2019
Riskbedömning för skolgård, 2020
Åtgärdsutredning avseende föroreningar på ny skolgård, 2020
Trafiknätsanalys Pantarholmen – ny sträckning av Tullgatan, 2018

SMHI

Vindkomfortstudie, 2021

Equa

Dagsljusstudie, 2021

Möller Arkitekter

Solstudie, 2020

Norconsult

Trafikbullerutredning för Posse 4, 2019, rev. 2021

Administrativa frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

MSN beslut om samråd	Första kvartalet 2020
MSN beslut om granskning	Första kvartalet 2021
MSN beslut om godkännande om antagande	Andra kvartalet 2021
KF beslut om antagande	Tredje kvartalet 2021
Laga kraft	Tredje kvartalet 2021

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

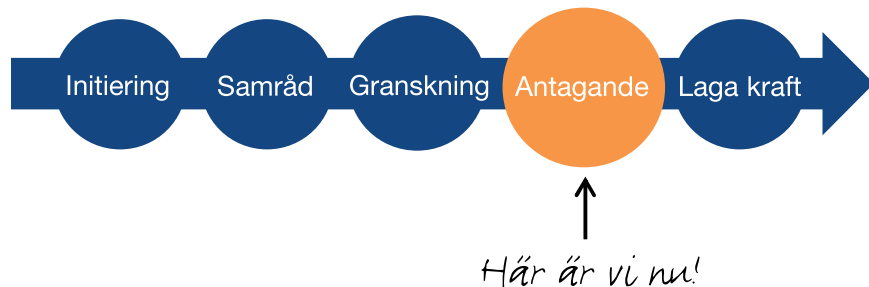


Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

HSB Sydost ek. för. inkom med en ansökan om planbesked 2013-02-21. I ansökan framfördes önskemål om att uppföra flerbostadshus inom fastigheten Posse 4. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade om att inleda planläggningsarbete för berörd fastighet i april 2013. Gällande detaljplan anger användningen allmänt ändamål, dvs tillåter endast offentlig huvudman, och måste därför ersättas för att möjliggöra bostäder.

Planområdet utgörs i huvudsak av fastigheten Posse 4 som är bebyggd med äldre sjukhusbyggnader uppförda främst i början av 1900-talet. Inom

fastigheten finns också hårdgjorda ytor för parkering och ett mindre parkområde i öster. Genom parkområdet finns en allmänt tillgänglig gångstig som används frekvent och som utgör en koppling norrut till gångvägen längs vattnet och likväl söderut till mataffär och övrig service mm på Pantarholmen. I detaljplanen ingår också ett mindre område av den norra delen av Tullparken för att möjliggöra förändrad dragning av Polhemsgatan samt en utökad skolgård för Tullskolan.



Bild 1. Ortofoto med planområdet markerat.

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra för flerbostadsbostadshus i ett centrumnära läge med god tillgång till service och kommunikationer. Med planläggningen prövas även möjligheten till centrumändamål och omvårdnadsboende för en av de byggnader som föreslås i detaljplaneförslaget.

Då planen utgör en förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur är bebyggelsens utformning särskild viktigt med hänsyn till stadsbild med dess exponerade läge, utblickar och siktlinjer. Detaljplanen möjliggör för en varierad och stadsmässig bebyggelse i 7-13 våningar. Utmed vattnet föreslås en bryggpromenad för att tillgängliggöra strandområdet och sammankoppla med området i norr. Parkområdet i öster föreslås att återställas som park efter sanering.

Syftet med detaljplanen är också att möjliggöra för en ombyggnad av korsningen vid Landsvägsgatan/Polhemsgatan samt en omdragning av Polhemsgatan i öst-västlig riktning genom den norra delen av Tullparken för att avlasta Blåportsgatan från trafik, skapa förutsättningar för en

vidareutveckling av Tullparken samt möjliggöra en utökning av Tullskolans utemiljö.

Syftet med planläggningen är också att lösa en gemensam in- och utfart för fastigheterna Posse 4 och Posse 18 i den norra delen av fastigheten Posse 4.

Plandata

Läge och areal

Planområdet för den önskade exploateringen är ca 1,8 ha och är beläget på Pantarholmen, ca 1,5 km norr om Karlskrona centrum. Området består av fastigheten Posse 4 där tidigare Tullgårdens vårdcentral hade sin verksamhet samt en del av den norra delen av Tullparken som gränsar till Sunnavägen i öster, dvs del av fastigheten Karlskrona 5:24. Planområdet gränsar i öster till Polhemsgatan/Landsvägsgatan, i norr till flerbostadshusen på Kakelugnen och i söder till flerbostadshuset Tullen samt i väster till havet, Långösundet. Planområdet består också av del av fastigheten Posse 18 och Karlskrona 5:3 (gatan).



Bild 2. Översiktskarta med planområdet markerat.

Markägoförhållande

Fastigheterna Posse 4 och Posse 18 (Kakelugnen) är privatägda medan fastigheterna Karlskrona 5:24 (del av Tullparken och Landsvägsgatan) och Karlskrona 5:3 (Del av Polhemsgatan) ägs av Karlskrona kommun.

Sammanfattning av planförslaget

Planområdet föreslås utvecklas med nya bostäder som innebär att den gamla bebyggelsen rivs och ersätts med fyra nya byggnadsvolymer. Planförslaget bygger till stor del på att utgå från viktiga siktlinjer mot havet och att upprätthålla känslan av luft och vida vyer som finns på platsen idag. Planförslaget är därför uppbyggt med principen om tre byggnadsvolymer uppe på platån som placerats med gavlarna mot vattnet där uttrycket ska ge en långsmal karaktär. Detaljplanen reglerar byggnadernas höjd mellan 7 till 13 våningar, där de lägre byggnadsvolymer föreslås närmast Långösundet för att bryta ner volymerna och skapa variation i byggnaderna höjdmässigt.

En byggnad föreslås i anslutning till det nya torget mot Polhemsgatan där lokaler avses i bottenplan. Med byggnaden som en fondbyggnad till platsen skapas stadsmässighet och rumslighet till torget och gatumiljön.

Sammanlagt föreslås att fastigheten bebyggs med ca 190 nya bostäder fördelat på olika lägenhetsstorlekar, men med något fler 2:or och 3:or. I byggnaden närmast det nya torget mot Polhemsgatan avses lokaler i bottenplan. Detaljplanen möjliggör även för centrumändamål (C) och vård med avseende på omvårdnadsboende (D) för byggnaden närmast torget för en ökad flexibilitet.

För att åstadkomma en förbättrad trafikmiljö i området föreslås i samband med denna detaljplan en utbyggnad av en ny väg i den norra delen av Tullparken. Den nya vägsträckningen är i enlighet med förslag i trafiknätsanalysen. Detaljplanen möjliggör också att korsningen Polhemsgatan/Landsvägsgatan byggs om för ökad trafiksäkerhet där en T-korsning avses med ett anslutande nytt torg och separerad gång- och cykelväg. Den nya vägen genom Tullparken blir en tvärförbindelse i öst-västlig riktning mellan Polhemsgatan och Sunnavägen för att avlasta Polhemsgatan och Blå Portsgatan från trafik. Detta skapar förutsättningar för en vidareutveckling av Tullparken då ambitionen är att bilvägen (Polhemsgatan) som går diagonalt genom parken idag kommer att utgå i framtiden och ersättas med en gång- och cykelväg. Avsikten är också att, intill den nya vägen, skapa förbättrade möjligheter för lämning/hämtning av barn i anslutning till Tullskolan. Området mellan den nya vägdragningen och Tullskolan planläggs förskoländamål för att möjliggöra en utökning av skolgården. Skolgården är redan idag utsatt för höga ljudnivåer med anledning av kringliggande vägar, i och med planförslaget tillkommer bullerskyddsåtgärder som förbättrar ljudmiljön på dagens skolgård samt den tillkommande skolgårdsytan.

Syftet med planläggningen är också att lösa en gemensam in- och utfart för fastigheterna Posse 4 och Posse 18 i den norra delen av fastigheten Posse 4. På så sätt skapas en säkrare trafikmiljö då sophanteringsfordonen idag backar

in till miljöhuset på fastigheten Posse 18 (Kakelugnen) samt bättre siktförhållanden än vid befintlig in/utfart.



Bild 3. Illustrationskarta över planområdet. Landskapsingenjören och Karlskrona kommun



Bild 4. Idéskiss över framtida utveckling av Tullparken. Utformningen av parken kommer att studeras vidare i arbetet med Utvecklingsplan för Tullparken. Av Karlskrona kommun.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan 2030 är strategin för stadsbygden att blanda olika funktioner som boende, arbete och service i den mån det är möjligt. En flexibilitet i den fysiska planeringen eftersträvas för att göra det möjligt med alternativ användning. Aktuellt område är utpekade som ett lämpligt område för funktionsblandning. Målsättningen är att inom stadsbygden komplettera med 2000 bostäder. Behovet av studentbostäder, äldreboende och särskilt boende bör övervägas vid varje planbeslut och i varje bostadsprojekt. Enligt översiktsplanen bör studentbostäder koncentreras till området väster om Österleden, inom ett band mellan Trossö till Sunna kanal. Behovet av studentbostäder bedöms stort. Inom stadsbygden finns ett antal centrummiljöer som behöver få en starkare identitet, bland annat Pantarholmen. Aktuellt planområde ligger cirka 500 meter söder om BTH och nära service på Pantarholmen. Planområdet skulle vara lämpligt för studentbostäder men med anledning av att det krävs en omfattande sanering är det svårt att få ekonomi i projektet med studentbostäder. Projektet innehåller delvis mindre lägenheter som kan vara attraktiva för studenter. I detaljplanerna för Kv Nordström och Kv Barken, som också ligger på Pantarholmen, har det planerats för studentbostäder. Aktuell detaljplan kommer även att möjliggöra för omvårdnadsboende för äldre.

Ny bebyggelse med en relativt hög exploateringsgrad stämmer väl överens med Översiktsplan 2030. Ny bebyggelse på området och till viss del utmed Polhemsgatan kan bidra till en tätare och mer stadsmässig miljö. Utveckling i det föreslagna läget stämmer också väl överens med den övergripande viljeriktningen att förtäta inom befintliga miljöer för att optimalt nyttja befintlig service, infrastruktur med mera samt ge förutsättningar för bättre kommunikationer, större serviceunderlag samt ett minskat energibehov.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram del 2, handlingsprogram 2018, antaget av KF den 26 april 2018, ingår Pantarholmen i området Wämö där inriktningen är bostadsbyggande i alla former, både bostadsrätter och hyresrätter. Mindre hyresbostäder eller studentboenden ska prioriteras i Wämö eftersom det finns stor efterfrågan. Wämös läge nära centrum och goda kollektivtrafikförbindelser gör det även attraktivt för äldre personer som efterfrågar bostäder med god tillgänglighet.

Grönstrukturplan

Själva fastigheten Posse 4 är inte utpekad eller särskilt omnämnd i Karlskrona kommuns grönstrukturplan från 2008 men parkområdet i den östra delen anges som park med vardagsstandard. När det gäller parkklasserna finns en fallande värdeskala avseende rekreativa, kulturella och sociala värden. Parker som klassats som ”Park med vardagsstandard” är parker som åtminstone till någon del har en kultiverad karaktär, med enklare inslag i form av bänkar, belysning och eventuellt någon lekutrustning.

I grönstrukturplanen beskrivs vilka kvaliteter kommunens grönytor har och värderats utifrån ett antal kunskaps-, upplevelse- och bruksvärden. Aktuellt planområde berör den norra delen av Tullparken vilken även används av Tullskolan. I grönstrukturplanen beskrivs Tullparken som en grannskapspark som endast uppfyller ett fåtal kvalitetskrav, exempelvis när det gäller möjlighet för promenader, lekmöjligheter och hundrastning. I övrigt är naturvärden, kulturell identitet, vistelsevärden och så vidare mindre i parken. I grönstrukturplanen ges förslag på kvalitetshöjande åtgärder i Tullparken med en omfattande restaurering och förnyelse med fokus på bland annat förbättrad rumslighet och avskärmning mot industrier/väg/järnväg.

Grönytetillgång, närbarhet och grönyte kvalitet gällande grundskolor, förskolor och fritidshem har också granskats i grönstrukturplanen när det gäller tillgång/brist på grönytor. Tullens skola, förskola och fritidshem anses ha en godtagbar tillgång till Tullparken då den ligger i anslutning till parken och skolverksamheten nyttjar parken bl.a. för friidrott.

I Grönstrukturplanen finns en karta som redovisar befintliga grönytor, leder och stråk. Av den kan utläsas att strandområdet längs aktuellt planområde till Långöbron i söder inte är tillgängligt till fots, se kartan nedan. I gällande detaljplan är parkområdet mot Polhemsgatan allmänt ändamål och gångstråket genom parken allmänt tillgängligt. Kommunen råder inte över marken då fastigheten Posse 4 är privatägd. Detaljplanen reglerar att en gångväg ska anordnas längs vattnet och exploatören vill att det även i fortsättningen ska gå röra sig genom området. Inom aktuella fastigheter pekas inga specifika åtgärdsförslag ut i Grönstrukturplanen.



Bild 5. Utsnitt ur karta över grönytor, leder och stråk från Grönstrukturplanen.

Detaljplaner

Fastigheten Posse 4 omfattas av en stadsplan från 1922 (P5) som anger användningen Allmänt ändamål.

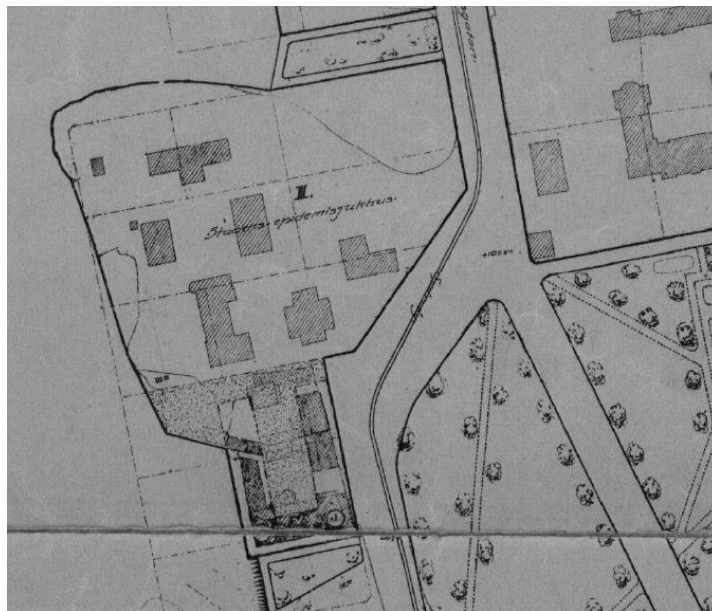


Bild 6. Utsnitt ur gällande detaljplan för fastigheten Posse 4, 1922 (P5).

Polhemsgatan och del av Tullparken (del av fastigheten Karlskrona 5:24) omfattas av detaljplan från 1960 (S244). Den anger markanvändningen byggnadskvarter för allmänt ändamål för fastigheten söder om fastigheten Posse 4 och allmän platspark för del av Tullparken samt allmänplats gata för Landsväggsgatan.

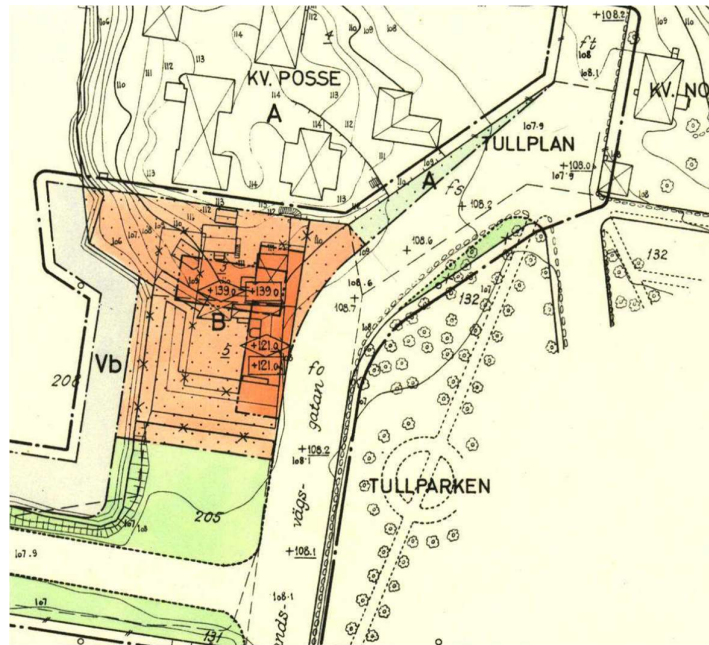


Bild 7. Utsnitt ur gällande detaljplan för fastigheten del av Karlskrona 5:24 från 1960 (S244) som ingår i planområdet.

Den norra delen av fastigheten Posse 4 omfattas av detaljplan för Kv Kakelugnen, delar av Kv Posse och Torpedbåten från 1946 (B5). Den anger mark för allmänt ändamål för berörd del av planområdet.



Bild 8. Utsnitt ur gällande detaljplan för Kv Kakelugnen, delar av Kv Posse och Torpedbåten från 1946 (B5).

Fastigheten Posse 18 omfattas av detaljplan för Kv Kakelugnen, från 1988 (Dp451). För den anges mark för bostadsändamål och att marken inte får bebyggas samt parkering för boende för berörd del av planområdet.

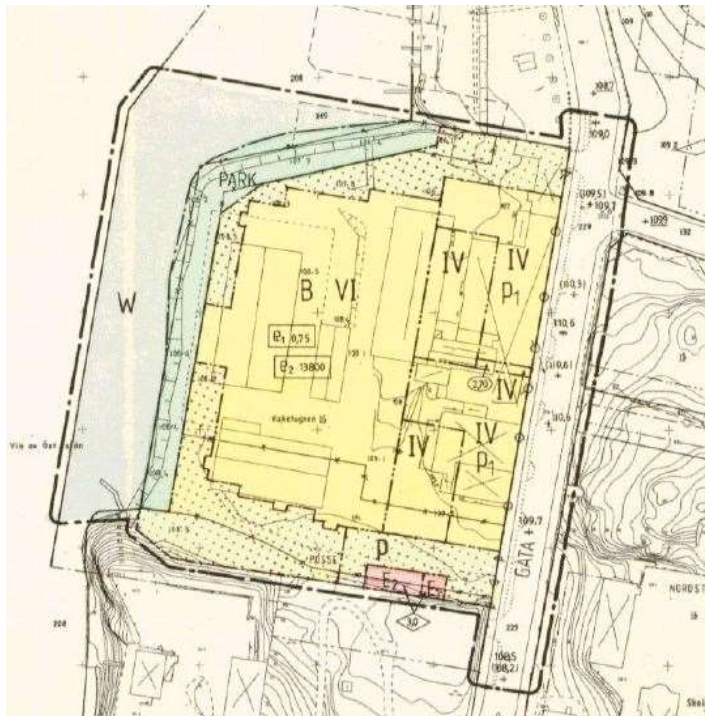


Bild 9. Utsnitt ur gällande detaljplan för Kv Kakelugnen, Posse 18, från 1988 (Dp451).

Tullparken (del av Karlskrona 5:24) omfattas av detaljplan från 1966 (S295) och anger markanvändningen allmän plats park för Tullparken samt allmän plats gata för Polhemsgatan som går diagonalt genom parken.

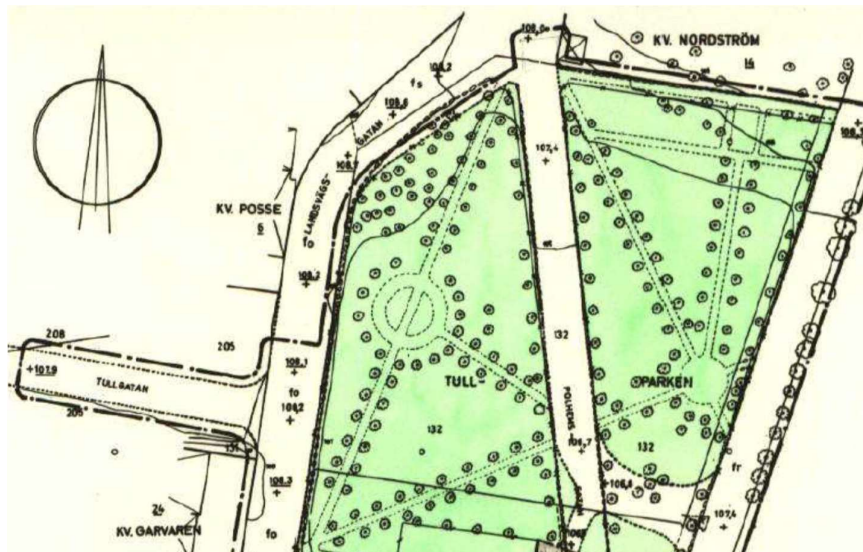


Bild 10. Utsnitt ur gällande detaljplan för fastigheten del av Karlskrona 5:24, 1966 (S295).

Tomtindelning

En tomtindelning från 1922 finns för fastigheten Posse 4 vilken upphävs i samband med antagandet av detaljplanen. Tomtindelning för Posse 18 från 1946 upphävs också sin helhet i samband med antagandet av detaljplanen. En tomtindelning från 1959 finns även för fastigheten Nordström 16 (Tullskolan) men i och med att denna fastighet inte omfattas av aktuell detaljplan kommer denna tomtindelning inte att upphävas i samband med planläggningen.

En tomtindelning är en plan som bestämmer hur kvarteret ska delas in i fastigheter. Tomtindelningen var enligt äldre lagstiftning obligatorisk att upprätta för att kunna bilda fastigheter inom kvarter med stadsplan. En tomtindelning kan idag vara ett hinder för den som behöver bygglov i samband med till- och nybyggnad eller vid genomförande av fastighetsbildning inom ett kvarter. Tomtindelningar bedöms i många fall upphävas då de spelat ut sin roll. Upphävandet eller ändring av fastighetsplaner/tomtindelningar innebär ingen ändring av vare sig fastighetsbeteckning, kvartersnamn eller fastighetsgräns.

Övriga beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 18 april 2013 § 103 att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att inleda planläggningsarbete för Posse 4.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 13 juni 2019 § 90 att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i samverkan med drift- och serviceförvaltningen och kommunledningsförvaltningen, ta fram en Utvecklingsplan för Tullparken, Pantarholmen.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

Fastigheten Posse 4 är bebyggd med äldre byggnader i rött tegel och ljusgul puts i en-två våningar från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Fram till början av 2000-talet hade Tullgårdens vårdcentral sin verksamhet i byggnaderna, därefter har byggnaderna stått tomma.

På andra sidan Polhemsgatan, öster om planområdet, finns också äldre tegelbebyggelse från samma tidsepok och som idag används för skolverksamhet, Tullskolan och Tullens förskola.

Norr om fastigheten Posse 4, på fastigheten Posse 18, ligger Kakelugnens flerbostadsbebyggelse i fyra till fem våningar från tidigt 1990-tal. Dessa är uppförda i rött tegel med detaljer (kakel) i olika färger. I en del av Kakelugnens bebyggelse inryms en förskola.

Öster om planområdet sträcker sig Polhemsgatan, en förlängning av Landsväggsgatan vilken utgör Pantarholmens centrumstråk. Den högsta byggnaden på Pantarholmen idag är i tio våningar i vit puts och ligger strax söder om aktuellt planområde.



Bild 11. Befintlig bebyggelse inom planområdet sett från korsningen vid Landsväggsgatan/Polhemsgatan.



Bild 12. Befintlig bebyggelse och parkering uppe på platån.



Bild 13. Befintlig bebyggelse på Kv Tullen, söder om planområdet i 4 och 10 våningar.



Bild 14. Norr om planområdet ligger flerbostadshusen på Kakelugnen, till vänster i bild. Söder om planområdet ligger höghuset på Kv Tullen, till höger i bild. Bilden är tagen från Långö.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet föreslås utvecklas med nya bostäder som innebär att den gamla bebyggelsen rivs och ersätts med fyra nya byggnadsvolymer. Utgångspunkten under planprocessen har varit att behålla tegelbyggnaden närmast Polhemsgatan men med anledning av områdets stora nivåskillnader behöver en ny angöring till fastigheten ordnas för att uppfylla tillgänglighetskraven då befintlig angöring är för brant.

Planförslaget bygger till stor del på att utgå från viktiga siktlinjer mot havet och att upprätthålla känslan av luft och vida vyer som finns på platsen idag. Planförslaget är därför uppbyggt med principen om tre byggnadsvolymer uppe på platån som placerats med gavlarna mot vattnet där uttrycket ska ge en långsmal karaktär. En fjärde byggnad föreslås i öster mot Landsväggsgatan.

Detaljplanen reglerar byggnadernas höjd mellan 7 till 13 våningar, där de tre byggnadsvolymer närmast Långösundet, är 7-9 våningar för att bryta ner volymerna och skapa variation i byggnaderna höjdmässigt. Sammanlagt föreslås att fastigheten bebyggs med ca 190 nya bostäder fördelat på olika lägenhetsstorlekar, men med något fler 2:or och 3:or. Ny bebyggelse inom planområdet skapar fler bostäder i ett centralt läge. Det bidrar till kommunens målsättning om förtätning i centrala lägen, där efterfrågan på nya bostäder är stor. Projektet bidrar bl a. till ökat underlag för handel och service och innebär även ett mer effektivt utnyttjande av redan utbyggd infrastruktur.



Bild 15. Situationsplan för föreslagna bebyggelse. Möller arkitekter, Landskapsingenjören och Karlskrona kommun



Bild 16. Planerad ny bebyggelse sett från Långö i väster. Fotomontaget är endast en volymskiss och visar inte den slutliga utformningen av husen. Fotomontage Möller Arkitekter



Bild 17. Planerad ny bebyggelse sett från Landsvägsgatan i söder. Fotomontaget är endast en volymsskiss och visar inte den slutliga utformningen av husen. Fotomontage Karlskrona kommun / Möller Arkitekter.

HSB och arkitektens grundtankar kring gestaltningen av området är en sammanhållen varierad arkitektur med genuina material som t.e.x. tegel. Byggnaderna föreslås i fyra olika tegelmotiv i nyanserna rött, rött/svart och svart som fångar platsens historia och an knyter till de befintliga kvarteren runt omkring. De olika tegelkulörerna ger en variation samtidigt som det ger en sammanhållen gestaltning av området.



Bild 18. Förslag till variation av tegelfasader inom området där olika färger på tegel kombineras med olika färger på fog. Möller Arkitekter.

Detaljplanen reglerar att bebyggelse får uppföras till olika höjder inom området där bebyggelsens höjd avtar mot Långösundet. I den västra delen av området, på plattan, regleras bebyggelsen med en högsta nockhöjd över angivet nollplan där den högsta byggnaden är på +48,5 meter. Denna höjd motsvarar ca 40 meter ovan befintlig marknivå. I områdets östra del, mot torget, regleras högsta nockhöjd till +34,5 meter. Utöver detta räknas inte tekniska anläggningar som sticker upp över taket tex. skorstenar, antenner, hisschakt, trapphus och dylikt. Planbestämmelser möjliggör att gemensamhetslokaler får anordnas på takterass utöver ovanstående nockhöjd på två av byggnaderna mot Långösundet. Takterasserna med dess mindre påbyggnader och grönska

bedöms utgöra ett bra tillskott till utemiljön för de nya bostäderna samtidigt som det ger en större variation i bebyggelsens volymer. Gemensamhetslokalernas yta begränsas till 120 kvm på respektive takterrass, inklusive trapphus. Höjden begränsas till en högsta nockhöjd på 4,7 meter från takterrassens nivå.



Bild 19. Flygvy från sydväst. Volymstudie av Möller Arkitekter och Karlskrona kommun

Detaljplanen reglerar att största tillåtna husbredd är 16 meter. Syftet med bestämmelsen är att tillsammans med övriga planbestämmelser säkerställa ett avstånd mellan byggnadskropparna men hänsyn till stadsbild, skuggning, dagsljusförhållanden samt siktlinjer. Med husbredd avses själva byggnadskroppens bredd. Enklare konstruktioner såsom tak över entréer, cykelställ eller uteplats får förekomma utöver denna husbredd. Balkonger får också förekomma utöver husbredden så länge de inte har ett så dominerande uttryck att balkongerna utsida upplevs som byggnadens fasad.

För att möjliggöra att byggnadskropparna på platån sammanbinds och för att skapa bättre vindförhållanden på gårdsmiljön medger detaljplanen längre sammanlänkande byggnadsvolymer mellan de tre huskropparna. Avsikten är att dessa ska vara genomsiktliga och lätta i sitt uttryck att de högre byggnadsvolymer upplevs fristående och siktlinjer bevaras. Detaljplanen säkerställer ett avstånd mellan byggnadskropparna men hänsyn till stadsbild, skuggning samt dagsljusförhållanden.

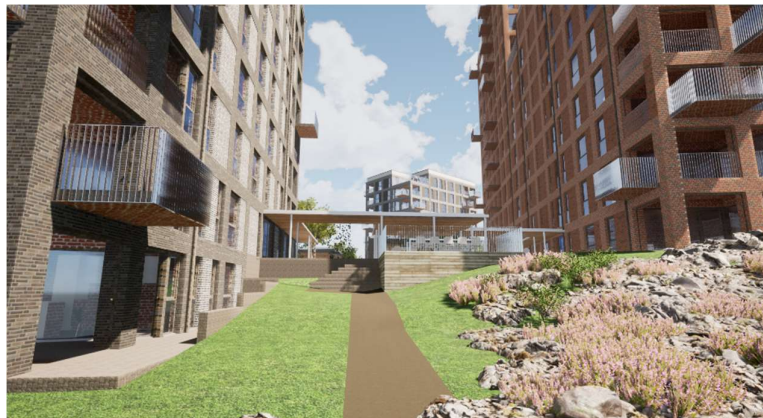


Bild 20. Föreslagna gångar/vindskydd mellan husvolymer. Möller Arkitekter och Karlskrona kommun

Den västra delen av planområdet ligger på en höjdplatå med en nivåskillnad inom planområdet på cirka tio meter. Terrängen sluttar kraftigt ner mot norr och väster. Förutsättningar finns för att låta den nya bebyggelsen ta upp nivåskillnaden genom en suterrängvåning. Detta gäller främst mot vattnet men även för den nya byggnaden mot parken.

I slutningen ner mot parkområdet föreslås ett garage i två plan med ett parkeringsdäck ovanpå. Placeringen fångar upp höjdskillnaden så att infarten till plan 1 föreslås ske från norr medan infarten till plan två sker från söder. Plan tre, dvs p-däcket, nås från platån. Detaljplanen medger även att det översta parkeringsdäcket får täckas med tak för att tex möjliggöra plantering på taket och/eller takterrass. Detaljplanen reglerar att nedersta våningsplanet inte får användas för bostäder eftersom möjligheterna till en god boendemiljö i detta läge är begränsade. I planbestämmelsen används begreppet boyta för att tydliggöra att det är lägenheter som inte är lämpliga medan biytor i form av tex garage, soprum och förvaring får förekomma.



Bild 21. Flygvy från öster. Volymstudie av Möller Arkitekter och Karlskrona kommun.

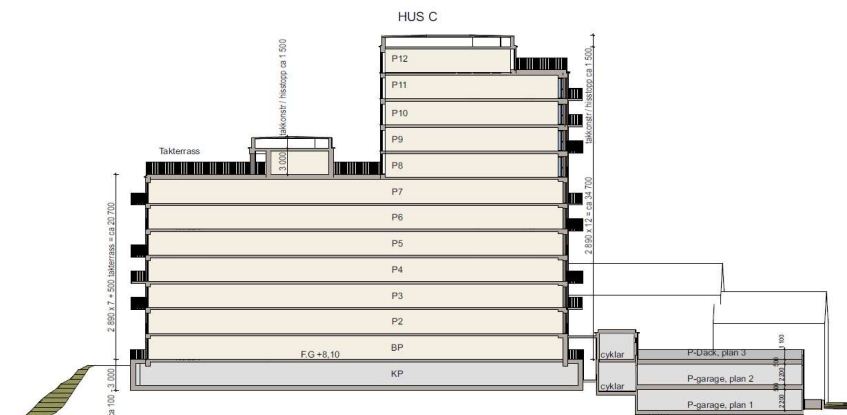


Bild 22. Sektion genom hus C i norr (7 vån och 12 våningar) vilken är sammankopplad med parkeringsgaraget. Av Möller Arkitekter.

Den nya byggnaden närmast Polhemsgatan avses uppföras i nio våningar exklusive en suterrängvåning mot Polhemsgatan och det nya torget. Detaljplanen reglerar att byggnaden ska placeras för att möta torget med syftet att skapa stadsmässighet och rumslighet till torget och gatumiljön. Den nya byggnaden får en fondverkan från bl.a. Landsväggsgatan i söder och från den nya gatan genom Tullparken. Byggnadens placering skapar samtidigt rumslighet till parken och rörelsestråket där igenom. Detaljplanen reglerar att *byggnadens bottenvåning ska innehålla lokal mot torget*. Detaljplanen möjliggör centrumändamål (C) för denna byggnad och även vård med avseende på omvårdnadsboende (D) för en ökad flexibilitet. För att skapa mer liv och rörelse på torget reglerar detaljplanen att *entré ska finnas mot torget*. Bostadsentré kan ordnas mot garaget och längs entrén för gång- och cykeltrafikanter till området.



Bild 23. Föreslagen byggnad som möter det nya torget och korsningen Landsväggsgatan / Polhemsgatan. Möller Arkitekter och Karlskrona kommun



Bild 24. Vy från Tullparken mot den nya bebyggelsen. Volymstudie av Möller Arkitekter och Karlskrona kommun.

En stor del av den östra delen av planområdet regleras marken med prickad mark vilket innebär att *marken inte får förses med byggnad*. Dessa ytor avses som

parkområde för rekreation och lek. Övriga ytor som inte avses bebyggas med större byggnadsvolymer regleras i planen som korsad mark med bestämmelsen att *endast komplementbyggnad får placeras*. Därmed styr inte planen exakt var mindre byggnader såsom miljöhus, cykelförråd och dylikt kan placeras utan en flexibilitet finns.

Gestaltungsprinciper

För att förtydliga och säkerställa kvaliteter i gestaltningen av bebyggelsen och den yttre miljön föreslås ett antal gestaltungsprinciper. Principerna ska utgöra ett underlag för genomförandet och för områdets fortsatta utveckling. De övergripande gestaltungsprinciperna för området är:

- **Bebyggelsen ska förhålla sig till viktiga siktlinjer**
Bebyggelsen ska utformas för att förstärka viktiga siktlinjer mot vattnet och skapa en luftighet mellan husen och på så vis ge utblickar. Indragningar eller förskjutningar i fasader kan bidra till spännande och varierade vyer.
- **Stadsmässig bebyggelse**
Området ska utvecklas med en stadsmässig bebyggelse som placeras med gavlarna mot vattnet. Bebyggelsen bör vidare utformas för att bidra till en god harmoni med platsen och kringliggande bebyggelse med syfte att bidra till en attraktiv vistelsemiljö.

Byggnaden i anslutning till torget ska utformas med en stadsmässighet där fasaden vänder sig mot torget. Byggnaden ska delvis innehålla lokaler i bottenvåningen där dess entréer till lokalen/lokaler ska vända sig mot torget för att bidra till att skapa en levande och trygg plats. Särskild omsorg ska läggas på bottenvåningens utförande.

- **Varierad bebyggelse**
Den nya bebyggelsen ska utformas i olika höjder med indrag och förskjutningar i fasad för att skapa en variation i höjd och bryta ner storskaligheten. Detta bidrar till att upplevelsen av bebyggelsens skala från gatuperspektiv blir lägre samt att gårdsmiljön blir ljusare. Fasadutformning och färgsättning ska också bidra till att skapa en variation i den byggda miljön. Samtidigt som det är viktigt med en variation i bebyggelsemiljön ska området kunna läsas ihop.

Plankartan reglerar att ny bebyggelse ska följa gestaltungsprinciperna.

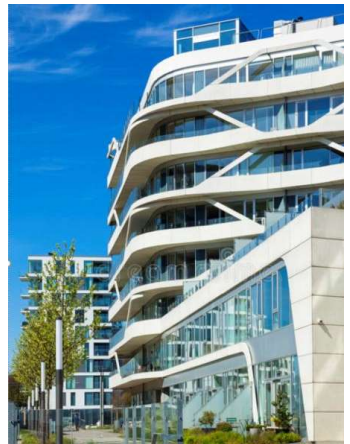


Bild 25. Referensexempel på bebyggelse.

Stadsbild

Nuläge

Den bebyggda delen av fastigheten ligger i huvudsak på en höjdplatå med utsikt över Långö och Långösundet. Området ligger väl exponerat från Tullgatan och Långö. Den östra delen av planområdet utgörs av park och är den del som är mest exponerad mot Landsvägsgatan och Polhemsgatan. Övriga ytor är hårdgjorda för parkering och angöring. Planområdet gränsar till flerbostadshus i både norr och söder, läs mer om den befintliga bebyggelsen under rubriken ”Bebyggelse” ovan. Landsvägsgatan sträcker sig i nord-sydlig riktning på Pantarholmen och utgör Pantarholmens centrumstråk med butiker på båda sidor. I höjd med Tullskolan övergår Landsvägsgatan till Polhemsgatan och kan ses som en förlängning av Landsvägsgatan. Planområdet ligger i korsningen av Landsvägsgatan och Polhemsgatan.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen bebyggelse inom planområdet blir högre än bebyggelsen i närområdet. En något högre bebyggelse bedöms dock vara möjlig att genomföra i detta läge då de byggnader som är direkt intilliggande också är av större skala och då de föreslagna byggnaderna ansluter till ett större och öppet vattenområde. Då Pantarholmen förtätas och än mer blir en central del av Karlskrona stad bidrar planförslaget till en mer stadsmässig miljö på Pantarholmen och bidrar till att förstärka dess siluett.

Planerad bebyggelse, främst den uppe på platån, kommer att påverka stadsbilden genom att en ny siluett bildas. Ny bebyggelse tillåts förstärka topografin och dess placering och utformning har studerats under planarbetet genom volymstudier. Volymstudierna nedan visar hur bebyggelsen påverkar Pantarholmens siluett från olika håll. Foton från olika platser redovisas tillsammans med vyer där ny bebyggelse redovisas i gult.

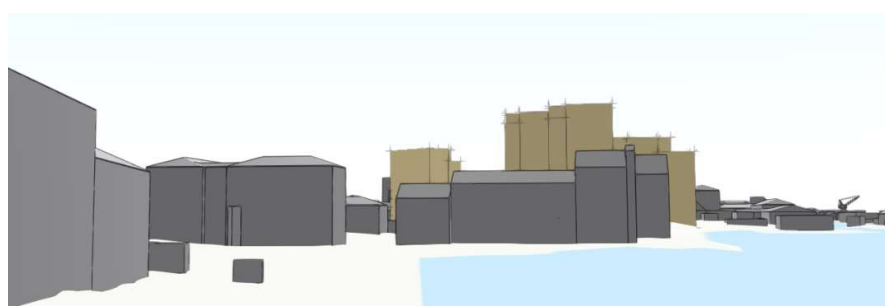


Bild 26. Vy från norr i anslutning till Vanadisgatan

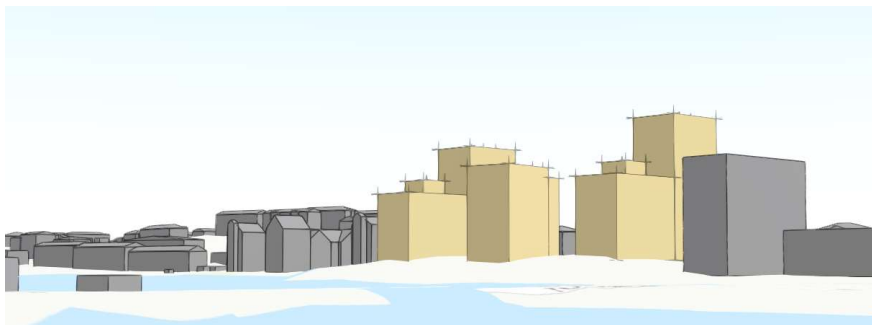


Bild 27. Vy från Långöbron



Bild 28. Vy från Borgmästarekajen



Bild 29. Vy från Skeppsbrokajen. Fotomontage LewisJonsson Arkitektkontor framtaget för projektet Barken på Pantarholmen.

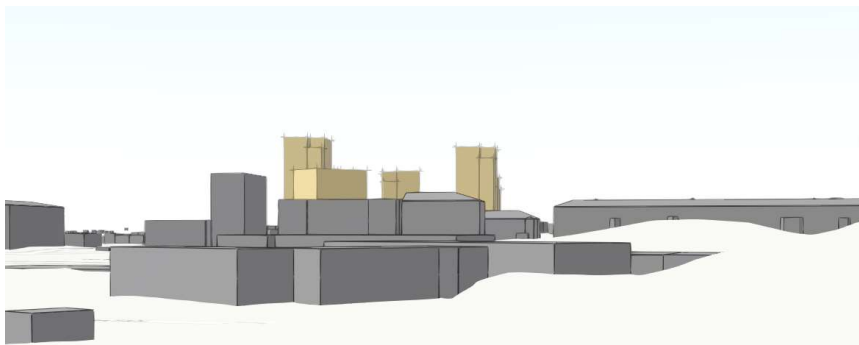


Bild 30. Vy från Blåportsgatan.

Den nya dragningen av Polhemsgatan genom Tullparkens norra del planeras på en högre nivå än dagens mark och området mellan gatan och befintlig skolgård fylls ut för att tillkapa en utökad skolgård. Utformningen av tillkommande bullerskydd får studeras närmare med åtanke den visuella kontakten mellan Tullskolan och Tullparken. Genom att dagens dragning av

Polhemsgatan genom Tullparken blir gång- och cykelväg blir parken med sammanhängande och parkens rekreativa kvalitéer ökar. Utformningen av parken studeras vidare i ett arbete med en utvecklingsplan.



Bild 31. Vy från Sunnavägen vid ny dragning av Polhemsgatan.

Den nya byggnaden i anslutning till parken och det planerade nya torget vid Polhemsgatan kommer med dess verksamheter som tex servicefunktion i bottenvåningen att med en god gestaltning ge ett positivt tillskott till stadsbilden och förstärka Polhemsgatans gaturum.

Omgivningspåverkan

Nuläge

Den tänkta exploateringen har ett fördelaktigt läge med kvällssol (västerläge). Den västra delen av planområdet är högt belägen med utsikt över Långösundet vilket utgör en stor kvalitet i området. Eftersom den förhärskande vindriktningen är från väst och sydväst är området vindpåverkat.

Planområdet gränsar till omkringliggande bebyggelse som i huvudsak består av flerbostadshus i 4-10 våningar. Fastigheten norr om planområdet, Posse 18, är bebyggd med flerbostadshus i 4-5 våningar (Kakelugnen).

Den nya bebyggelsens form och placering ska så långt möjligt ge goda sol-, vind- samt utsiktsförhållanden. Att studera förhållandena för både befintlig bebyggelse och ny bebyggelse är viktigt.

Planförslag och konsekvenser

Ny föreslagen bebyggelse kommer att påverka omkringliggande bebyggelse genom skuggbildning, dagsljusinsläpp, vindförhållanden samt förändrad utsikt. Utredningar kring dessa frågor har tagits fram under planarbetet för att studera projektets påverkan på befintlig bebyggelse samt möjligheterna till goda förhållanden för den nya bebyggelsen. Framtagna utredningar visar att förutsättningarna överlag är goda och på de platser där störst påverkan sker ger utredningarna förslag på åtgärder att studera vidare i en kommande projektering för att skapa bättre förhållanden för både befintlig och ny bebyggelse. Att tillskapa mer lägenheter centralt bedöms som ett stort allmänt

intresse som väger tyngre än påverkan vad gäller utsiktsförhållanden, förändrade sol- samt vindförhållanden. Områdets centrala läge gör att förtätning är en del i utvecklingen när staden växer.

Sol- och skuggförhållanden

Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska i bostäder något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus, dock finns inget specifikt krav på antal timmar. Solstudien visar att skuggpåverkan främst sker inom planområdet, mellan de föreslagna nya byggnaderna i planförslaget. Föreslagen byggnation kommer dock även i mindre omfattning att påverka ljus- och skuggförhållandet för angränsande bebyggelse och dess utemiljö på Kakelugnen under vissa tider, främst höst och vår. Befintlig bebyggelse söder om planområdet bedöms inte få förändrade ljus- och skuggförhållanden efter exploateringen. Solstudien redovisar skuggbildning vid tre olika månader (mars, juni, och september) vid olika klockslag på dagen. Solstudien finns som en bilaga i en större skala och med fler klockslag. Nedan redovisas ett utdrag.

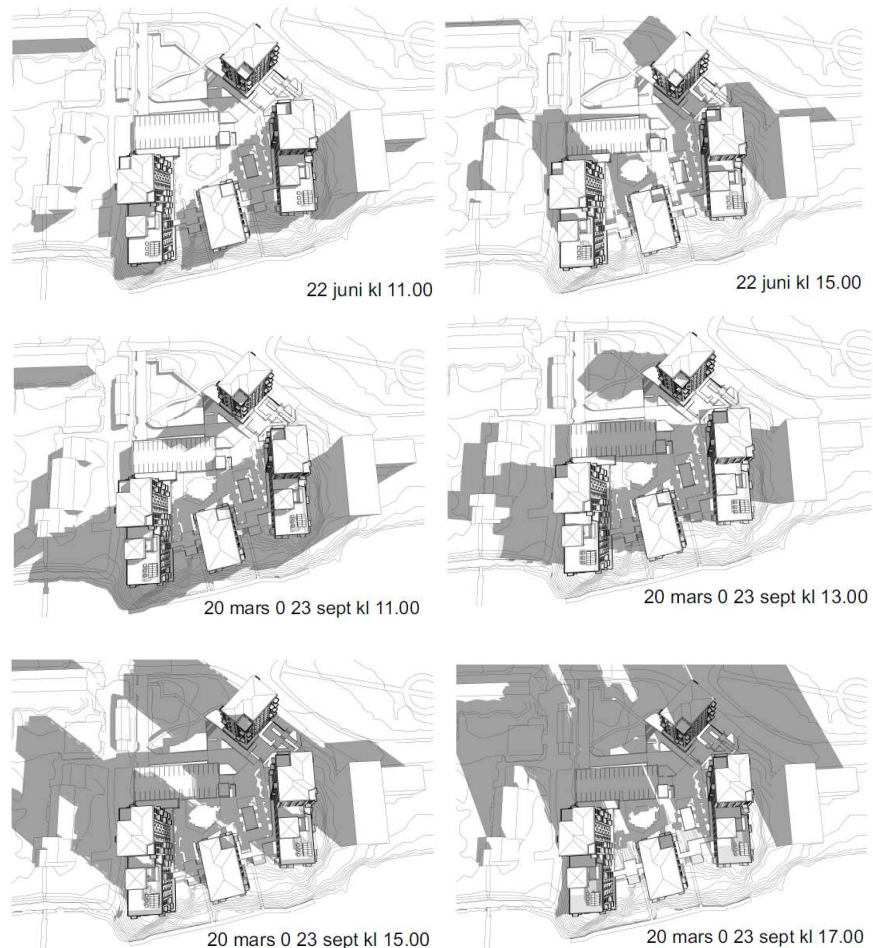


Bild 32. Utdrag ur Solstudie vid midsommar, vår- och höstdagjämning. Möller Arkitekter 2020. Sedan utredningen gjordes har den högsta byggnadsvolymen sänkts från 14 till 13 våningar vilket ger en viss förbättring.

En solstudie finns även i framtagna dagsljusstudier, denna visar att de flesta rummen i de nya byggnaderna får mer än en timme sol mellan vår och höstdagjämning (mellan 09-17). Däremot blir antal soltimmar lägre för lägenheter som bara har fasad mot norr. Framförallt i byggnaden mot torget blir det ett flertal lägenheter med få antal soltimmar eftersom byggnaden är vriden på ett sådant sätt att två fasader vetter mot norr.



Bild 33. Redovisning av var antal soltimmar överstiger 1 h mellan kl 9-17 vår- och höstdagjämning. Röda ytor överstiger 1h medan blå ytor har mindre än 1 h inom ovanstående tidsintervall. Equa 2021. Sedan utredningen gjordes har den högsta byggnadsvolymen sänkts från 14 till 13 våningar vilket ger en viss förbättring.

Dagsljusinsläpp

I Boverkets byggregler (BBR) anges att rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig. Av Boverkets allmänna råd (BFS 2014:3) till denna bestämmelse framgår att standarden är uppfylld om den beräknade dagsljusfaktorn uppgår till cirka 1% procent. Dagsljuskravet gäller vid nyproduktion och inte för befintlig bebyggelse.

I och med att högre byggnader föreslås inom området har en dagsljusstudie utförts i samband med planarbetet för att studera möjligheterna till goda dagsljusförhållanden för både den tillkommande och befintliga bebyggelsen i anslutning till planområdet. Vertical Sky Component (VSC) har använts som indikator för att identifiera för dagsljus kritiska områden där det finns risk att krav enligt BBR inte uppfylls. En VSC-nivå över 25% kan anses vara god tillgång på dagsljus medan under 10% är mycket kritisk tillgång. För de områden där VSC-simuleringen visade på att det finns risk att dagsljuskrav enligt BBR inte uppfylls har simulering av dagsljusfaktor utförts för utvalda rum.

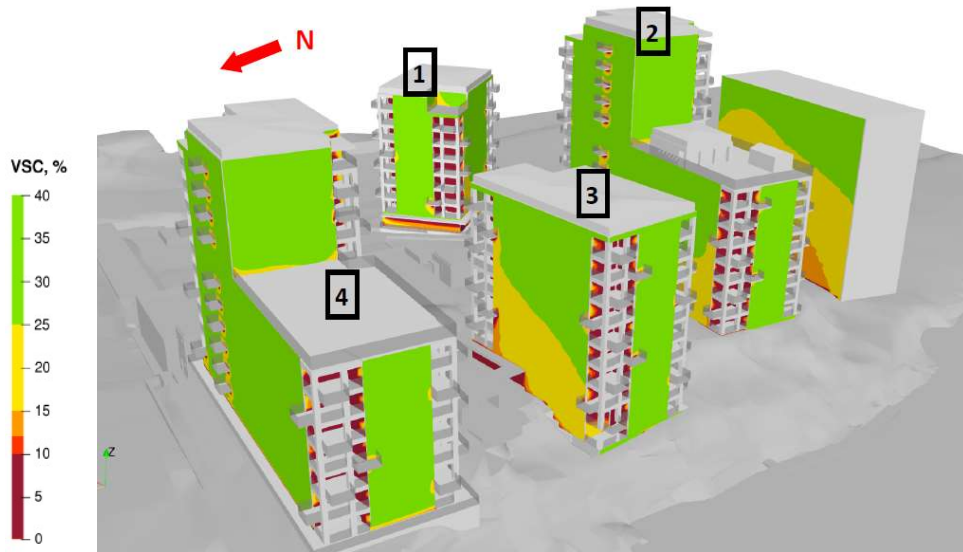


Bild 34. Simulerade VSC-nivåer sett från nordväst. En VSC-nivå över 25% kan anses vara god tillgång på dagsljus medan under 10% är mycket kritisk tillgång. Equa 2021. Sedan utredningen gjordes har den högsta byggnadsvolymen sänkts från 14 till 13 våningar vilket ger en viss förbättring.

Generellt uppnås god dagsljus tillgång i de flesta rum och lägenheter i kvarter Posse 4. Dock finns det några kök/vardagsrum samt enrumslägenheter i de två större byggnadskropparna i norr och söder där dagsljusnivån är kritisk. Anledningen beror främst på de indragna balkongerna som är belägna i mitten av de södra fasaderna. Trots att det är helglasade fasader mot balkongerna kommer det inte in tillräckligt med dagsljus för att uppnå en dagsljusfaktor på 1 % (BBR-krav). Dock kan ljusare material på golv och även de skuggande balkongerna öka dagsljus tillgången i de kritiska rummen.

För befintliga byggnader som angränsar planområdet bedöms dagsljus tillgången främst påverkas för Tullen / Posse 6. Då avståndet till planerad bebyggelse är relativt kort kommer dagsljus tillgången för den norra fasaden att minska framförallt i de lägre delarna av byggnaden där VSC sjunker till så lågt som ca 10%. BBR-kravet gäller ej för befintliga byggnader men nivån 1% har använts för att bedöma dagsljusförhållandet även i denna byggnad genom simuleringar av dagsljusfaktor för lägenheterna.

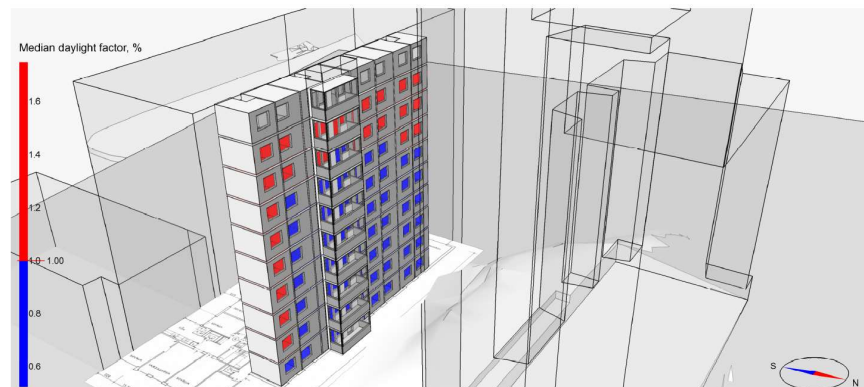


Bild 35. Mediandagsljusfaktorn för plan 1-9 på befintlig bebyggelse på Tullen

/Posse 6. Rött visar var medianen överstiger 1% efter utbyggnad av planförslaget. Sedan utredningen gjordes har den högsta byggnadsvolymen sänkts från 14 till 13 våningar vilket ger en viss förbättring.

Beräkningar visar att dagsljusfaktorn i rum mot den norra fasaden minskar till under 1%, dock har alla lägenheter rum mot två fasader vilket gör att det finns minst två rum i varje lägenhet som har god dagsljusstillgång. Det är framförallt sovrum och kök mitt på fasaden som skuggas av planerad bebyggelse. Dessa lägenheter har dock vardagsrummet med fönster mot andra väderstreck. Beräkningarna visar att det först är på plan 7-8 som dagsljusfaktorn överstiger 1% för alla rum.

Kvarteret Kakelugnen påverkas inte i lika stor grad som Tullen eftersom avståndet till planerad bebyggelse är längre och byggnadens placering är mer fördelaktig. Simuleringen visar dock att VSC sjunker från omkring 30–40% till omkring 20% i bottenplanet. Vid uppförandet av rapporten fanns det inte tillgång till ritningar eller liknande där planlösning och fönstergeometri framgick. Därav går det enligt rapporten inte att avgöra om dagsljusfaktorn i bygganden utan planerad bebyggelse uppfyller BBR-krav (nybyggnadskrav) eller inte och ej heller hur dagsljusstillgången påverkas av planerad bebyggelse. VSC runt 20% borde normalt sett inte innebära några problem, men om dagsljusfaktorn redan utan planerad bebyggelse är låg, finns risken att den mindre försämringen gör att BBR-krav inte uppfylls. Den aktuella byggnaden bedöms dock överlag ha goda ljusförhållanden idag.

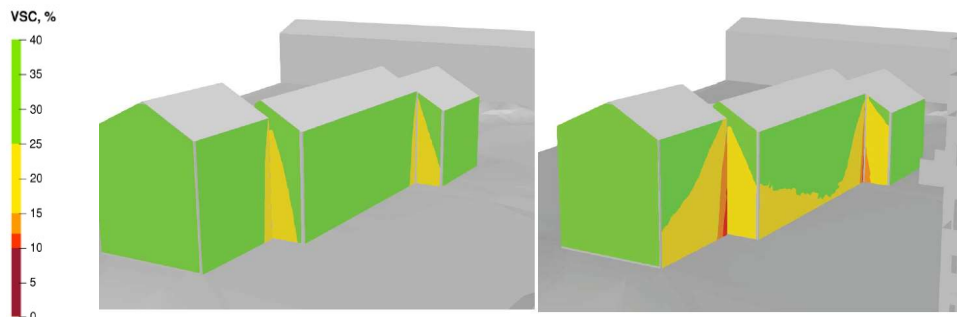


Bild 36. Simulerade VSC-nivåer för befintlig bebyggelse på Kakelugnen / Posse 18. Bilderna till höger visar dagens situation och de till vänster visar framtid med planerad byggnation.

Föreskrifterna i BBR gäller vid uppförandet av nya byggnader och inte befintliga. Allmänna råd är vägledande men inte är bindande och ett underskridande av rekommendationen innebär inte per automatik att olägenheten anses vara betydande, utan även detta under vissa förhållanden får tålas. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet måste man även beakta områdets karaktär och förhållandena på orten. Toleransnivån är högre i tätbebyggda områden. Områdets centrala läge gör att förtätning är en del i utvecklingen när staden växer. Att tillskapa mer lägenheter centralt bedöms som ett starkt allmänt intresse och den påverkan projektet får på befintlig bebyggelse bedöms godtagbar.

Vindkomfort

SMHI har fått i uppdrag att genomföra vindsimuleringar med syftet att beskriva hur vindklimatet kommer att bli på ett antal platser i anslutning den ny respektive befintlig bebyggelse. Strömningsberäkningar har utförts med utgångspunkt i klimatstatistik från Karlskrona-Söderstjerna mätstation.

Vid utvärdering av komfortkriterier används begreppet ”upplevd vind”. Upplevd vind innebär att man förutom medelvindhastigheten även tar hänsyn till vindens byighet. Detta eftersom turbulens eller ”byighet” påverkar vindkomforten negativt. Den upplevda vinden, även kallad ekvivalent vind, är den vindhastighet på ett öppet fält som skulle ge upphov till samma komfortupplevelse. Byigheten är ofta högre i bebyggelse än på ett öppet fält, vilket innebär att den upplevda vindhastigheten ofta är något högre än medelvindhastigheten.

Vindens mekaniska verkan på kroppen börjar bli besvärande då den upplevda vindhastigheten V_e överskrider gränsvärdet 5 m/s. För att vindmiljön på en viss plats skall kunna betecknas som godtagbar får detta gränsvärde inte överskridas under mer än en viss procentuell andel av tiden under ett genomsnittligt år. Hur stor denna andel får vara beror på typen av aktivitet. För ytor avsedda för kortvarig vistelse, t.ex. gång- och cykelvägar, kan man acceptera att gränsen 5 m/s överskrids relativt ofta medan man för ytor avsedda för långvarigt stillasittande (exempelvis uteplatser) endast kan acceptera överskridande i sällsynta fall. I den aktuella vindkomfortstudien refereras i huvudsak till Glaumanns kriterier för önskvärda förhållanden vid långvarigt stillastående/stillasittande. Dessa innebär att det är önskvärt att högst 0,5% av tiden under ett år överskrider gränsvärdet 5 m/s och att årsmedian av den upplevda vinden ej bör överskrida 1,5 m/s. Bilderna nedan visar vindförhållande i området sammanvägt för samtliga studerade vindriktningar.

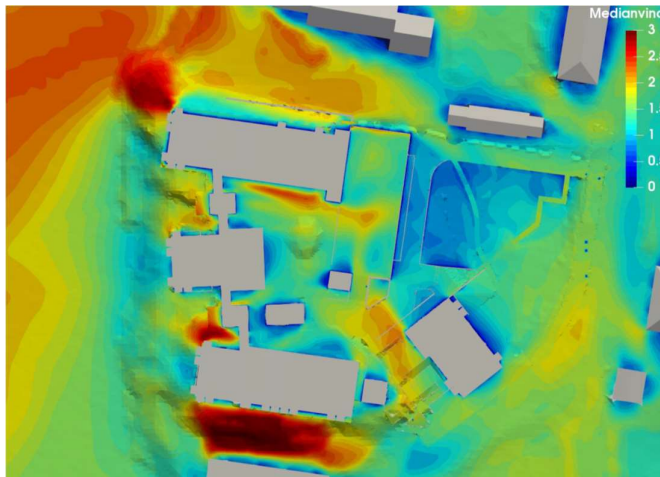


Bild 37.
Årsmedianen av vindhastigheten i m/s, presenterad på 2 m höjd över marken.
Sammanvägning av alla vindriktningar.
SMHI 2021

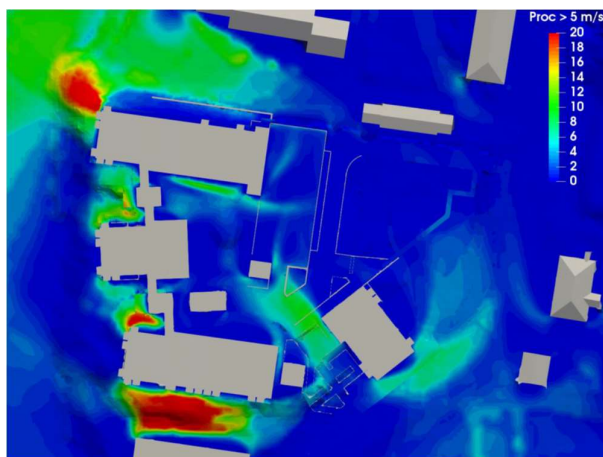


Bild 38. Procent av tiden som vindens hastighet överstiger 5 m/s, på 2 m höjd över marken. Sammanvägning av alla vindriktningar. SMHI 2021

Beräkningar har även gjorts kring hur vinden förstärks i bebyggelsen vid olika vindriktningar på 2 m höjd över marken. Vindens förstärkning anges i form av en faktor relativt hur vinden upplevs på ett fält eller annan öppen plats på marken. Exempelvis; siffran 1,1 motsvarar 1,1 gånger förstärkning. En förstärkning på 1,5 innebär således att vinden upplevs blåsa 50 % mer än om samma plats varit helt öppen/ostörd. På bilden nedan visas vindens förstärkning vid vind från väst.

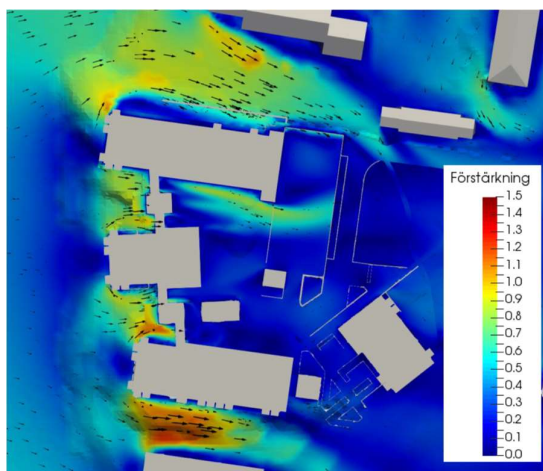


Bild 39. Vindens förstärkning vid vind från väst, 270°, på 2 m höjd över marken. Skalan anger förstärkningsfaktorn. Ljusorange färg (faktor 1) innebär att vinden är lika stark som på ett öppet fält. Orange och röd färg innebär att vinden är starkare och blå/grön/gul färg att vinden är svagare. SMHI 2021

Ett antal platser inom området har vindkomforten studerats närmare, se kartan nedan. Tabellen sammanfattar vindens förstärkning för samtliga studerade vindriktningar och hur den varierar inom de särskilt studerade ytorna.

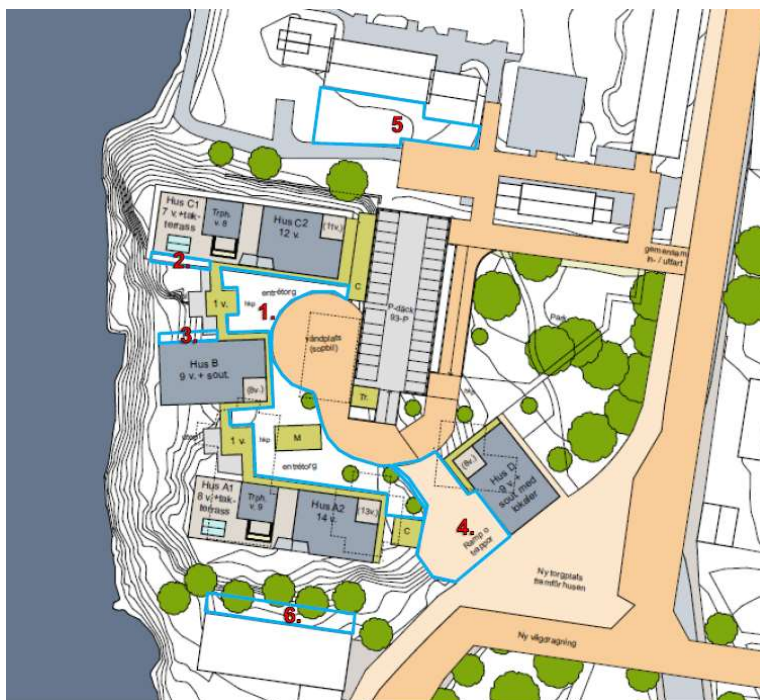


Bild 40. Platser där vindkomforten studerats närmre. 1. Gårdsmiljö, 2. Södra fasaden, hus C1, 3. Norra fasaden, hus B, 4. Entré från torg, 5. Befintlig bebyggelse Posse 18 /Kakelugnen, 6. Befintlig bebyggelse Posse 6 /Tullen. Sedan utredningen gjordes har den högsta byggnadsvolymen sänkts från 14 till 13 våningar.

Medianvindhastigheten för samtliga vindriktningar för de studerade platserna varierar mellan 0–2,8 m/s och vindens hastighet överstiger 5 m/s vid 0-20% av tiden. Området mellan hus A och den befintliga byggnaden Posse 6 / Tullen ser ut att bli det mest vindutsatta området i kvarteret och det område där den största och mest frekventa förstärkningen av vinden sker. På ytan närmast Tullen (område 6) väntas en medianvindhastighet mellan 0,5 och 2,8 m/s och vindar över 5 m/s beräknas förekomma i upp till 20 % av tiden. De blåsigaaste förhållandena erhålls en bit utanför byggnaden. Närmast fasaden väntas ett bättre vindklimat. Förstärkning av vinden jämfört med om platsen legat helt obebyggd sker vid vind från ost, sydost, väst och nordväst. Störst förstärkning 1,3 erhålls vid sydostvind en bit ut från byggnaden Posse 6 / Tullen. I beräkningarna har inga träd eller annan växtlighet medtagits på denna plats. Om nuvarande växtlighet bevaras eller om nya träd planteras så kommer vindklimatet, åtminstone under lövsäsong, bli bättre än resultaten visar.

För Polhemsgatan 17 i kvarteret Posse 18 / Kakelugnen norr om den planerade bebyggelsen uppgår medianvindhastigheten till 2,3 m/s och andelen av vindar över 5 m/s till 12 % på den mest vindutsatta platsen på den studerade ytan. En relativt stor del av platsen lämpar sig därför bäst för kortvarig vistelse. Närmast byggnaden (Polhemsgatan 17) är dock vindklimatet lite bättre. Förstärkning av vinden jämfört med om platsen legat helt obebyggd sker vid vindar från nord, väst och nordväst. Störst förstärkning erhålls vid nordlig vind då vinden träffar hus C:s nordfasad, trycks ner mot marken och styrs mot ost och nordost mellan hus C och Polhemsgatan 17. I och med att uteplatser är placerade mot fasaden och resten av ytan främst används som gångväg bedöms påverkan vara godtagbar.

Rapporten anger följande slutsatser angående vindmiljön i området:

- Vindar från väst och sydväst är vanligast i området.
- Då Karlskrona är en kuststad och kvarteret är beläget precis intill fjärden förväntas blåsiga förhållanden med eller utan bebyggelse. De planerade byggnaderna innebär att läförhållanden skapas på vissa platser och att vinden förstärks på andra platser jämfört med om platsen varit obebyggd.
- Alla studerade intresseytor har platser som beräknas få ett vindklimat som inte är önskvärt för långvarig stillastående/stillasittande.
- För kortvarig vistelse väntas acceptabla vindförhållanden för alla de studerade intresseytorna.
- Av de studerade ytorna är det området mellan hus D och byggnaden Posse 6 / Tullen som beräknas få blåsiga förhållanden. Detta kan mildras genom bevarande eller uppförande av växtlighet.
- På kvarterets gård väntas de blåsiga förhållanden strax utanför hus C2:s sydfasad. Det finns dock andra platser på gården som ur vindsynpunkt lämpar sig för långvarig vistelse.
- Entrépassagen från torget upp till gården väntas få blåsiga förhållanden särskilt på den övre delen.

Tillgänglighet

Planförslaget

Fastigheten Posse 4 är i dagsläget tillgänglig via en infart från Landsvägsgatan men denna har en mycket brant lutning då höjdskillnaden är stor från gatan upp till platån. Den befintliga tillfarten till området klarar inte tillgänglighetskraven och kan därför inte användas som enda angöring till området. Denna kommer istället att användas för gång- och cykeltrafikanter och kommer att byggas om med trappor och ramper. Angöring med bil kommer att ske i den norra delen av planområdet via en gemensam in- och utfart med fastigheten Posse 18. Därifrån kommer matning ske till parkeringsgarage och transporter såsom räddningsfordon, flyttbilar och sopbilar etc. till bebyggelsen på platån samt byggnaden närmast parken.

Tullskolan har en räddningsväg upp på skolgården via Sunnavägen vilken föreslås omlokaliseras med infart från den nya dragningen av Polhemsgatan.

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Frågorna bevakas under bygglovskedet.

Trafik

Bil

Nuläge

Kvarteret Posse avgränsas av Polhemsgatan/Landsvägsgatan i öster och planområdets östligaste del av Sunnavägen.

Högsta tillåtna hastighet på Polhemsgatan är 30 km/h under skoltid (mellan klockan 7-17) och övrig tid 40 km/h. På Sunnavägen är högsta tillåtna hastighet 60 km/h. Enligt de trafikmätningar som gjorts på omkringliggande gator är fordonsmängden på Polhemsgatan cirka 5 000 fordon/dygn (ÅDT) och Sunnavägen cirka 3 300 fordon/dygn (ÅDT).



Bild 41. Korsningen vid Polhemsgatan/Landsvägsgatan.

Den förväntade generella trafikökningen till år 2040 i kombination med den tillkommande bostadsbebyggelsen i området (ca 500 nya planerade bostäder) gör att trafikmängden på samtliga gator i området beräknas öka. Ökningen beräknas vara som störst på Polhemsgatan och Blåportsgatan där trafiken redan idag är som mest intensiv. För att detta inte ska leda till kapacitetsproblem och ökade störningar i området har områdets framtida utformning studeras genom utredningen *"Trafiknätsanalys Pantarholmen"* (WSP 2018). Eftersom det är önskvärt att åstadkomma en avlastning av Polhemsgatan och Blåportsgatan har två alternativa utformningar av vägnätet studerats, vilka innebär att en ny gata byggs igenom Tullparken.



Bild 42. De två studerade alternativen på ny gata mellan Landsväggsgatan/Polhemsgatan och Sunnavägen genom Tullparken.

Alternativ 1 innebär att en ny gata byggs mellan Landsväggsgatan och Sunnavägen i Tullparkens norra del. Gatan ansluts till Landsväggsgatan respektive Sunnavägen i trevägskorsningar. När den nya gatan byggs stängs den befintliga diagonala gatan igenom Tullparken. Alternativet kan kombineras med anläggande av en ny parkeringsplats och förbättrade möjligheter för lämning/hämtning av barn i anslutning till Tullskolan.

Alternativ 2 innebär att Tullgatan förlängs österut fram till Sunnavägen. Gatan ansluts till Landsväggsgatan i en fyrvägskorsning och till Sunnavägen i en trevägskorsning. När den nya gatan byggs stängs den befintliga gatan genom Tullparken.

Slutsatsen från trafikanalysen visar att alternativ 1 med en ny gata genom Tullparken i nordligt läge ger en viss avlastning av trafiken på Blåportsgatan och Polhemsgatan. Alternativ 2 med en ny gata genom Tullparken i sydligt läge ger en mycket begränsad avlastning och har sammantaget begränsade positiva effekter.

Befintlig vägnätsutformning beräknas även med år 2040 trafik vara tillräcklig rent kapacitetsmässigt. Den ökade belastningen framförallt på Polhemsgatan och Blåportsgatan gör dock att viss köbildning stundtals kan uppstå. För att minimera detta och samtidigt skapa en säkrare trafikmiljö för trafikanterna i området bör ett antal åtgärder övervägas enligt analysen. En av dessa åtgärder är att anlägga en ny gata igenom Tullparken i nordligt läge i kombination med en förbättrad avlämningsplats och parkeringsmöjligheter i anslutning till Tullskolan. Trafikanalysen föreslår också ett antal andra åtgärder för att öka

trafiksäkerheten i området. Dessa åtgärder kommer att genomföras i samband med utbyggnader i Pantarholmsområdet.

Planförslag och konsekvenser

För att åstadkomma en förbättrad trafikmiljö i området föreslås i samband med denna detaljplan en utbyggnad av en ny väg genom Tullparken i nordligt läge enligt förslag i trafiknätsanalysen samt att korsningen Polhemsgatan/Landsvägsgatan byggs om för ökad trafiksäkerhet där en T-korsning avses med ett anslutande nytt torg och separerad gång- och cykelväg. Den nya vägen genom Tullparken blir en tvärförbindelse i öst-västlig riktning mellan Polhemsgatan och Sunnavägen för att avlasta Polhemsgatan och Blå Portsgatan från trafik. Detta skapar förutsättningar för en vidareutveckling av Tullparken då ambitionen är att bilvägen (Polhemsgatan) som går diagonalt genom parken idag kommer att utgå i framtiden och ersättas med en gång- och cykelväg. Avsikten är också att, intill den nya vägen, skapa förbättrade möjligheter för lämning/hämtning av barn i anslutning till Tullskolan.



Bild 43 Illustrationen visar föreslagen ny väg genom Tullparken mellan Landsvägsgatan/Polhemsgatan och Sunnavägen.



Bild 44. Vy från Tullparken mot Tullskolan och ny korsning.

Beräkningar av hur trafikmängderna förändras har gjorts i framtagna trafikanalys och dessa trafikmängder har också legat till grund för beräkningarna i framtagna trafikbullerutredning.

Väg	ÅDT Nuläge år 2017 (fordon/dygn)	ÅDT Nollalternativ år 2040 (fordon/dygn)	ÅDT Planalternativ år 2040 (fordon/dygn)	Skyltad hastighet (km/h)
Nya Tullgatan (Ny Gata)	-	-	1 200	30
Tullgatan	2 290	2 690	2 690	40
Polhemsgatan	4 980	6 040	5 600	30
Polhemsgatan genom Tullparken	570	700	-	30
Landsvägsgatan (norr Tullgatan)	4 980*	5 600*	5 600*	30
Landsvägsgatan (söder Tullgatan)	3 330	4 040	4 000	30
Sunnavägen	3 030	3 820	3 540	60/40

*Trafikanalysen saknade trafiksiffror för denna vägsträcka varför samma trafik som för Polhemsgatan har ansatts för att inte riskera att underdimensionera trafiken.

Bild 45. Trafikuppgifter för befintligt vägnät och beräknade trafikmängder för planerat vägnät. Tabellen är hämtad från trafikbullerutredningen och baseras på trafikmängderna i Trafikanalys för Pantarholmen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har ett politiskt uppdrag att ta fram en Utvecklingsplan för hela Tullparken. Arbetet med denna har ännu inte påbörjats utan en principskiss har tagits fram som diskussionsunderlag. Se bild på sidan 9.

Gång- och cykeltrafik

Nuläge

En cykelbana finns längs den västra sidan av Polhemsgatan och längs västra sidan av Sunnavägen. Gångbanor finns längs Polhemsgatans båda sidor, samt längs västra sidan av Sunnavägen. Cykelparkering saknas idag inom planområdet. Två övergångsställen finns vid korsningen Polhemsgatan/Landsvägsgatan vid Tullskolan. Genom Tullparken finns flera gångstigar.

En gångväg finns längs vattnet utmed kv Kakelugnen i norr vilken fortsätter genom parken på fastigheten Posse 4 vilken används frekvent av gående norrifrån till målpunkter som mataffären på Pantarholmen och vidare in till stan och vice versa. Från platån uppe på fastigheten Posse 4 finns en trappa ner till strandområdet där ett mindre kajområde tar vid.



Bild 46. Gångstigen längs Kv Kakelugnen norr om planområdet samt vy mot strandområdet längs planområdet där det idag inte går att ta sig vidare.



Bild 47. Gångstigen genom parken inom fastigheten Posse 4 används frekvent idag.

Planförslag och konsekvenser

Närheten till centrum och andra stora målpunkter såsom sjukhuset, högskolan och Bergåsa station ökar möjligheten och sannolikheten att folk går och cyklar.

Planförslaget medför ett behov av cykelparkeringar som behöver lösas inom fastigheten. Avsikten är att planera för cykelförvaring i särskilda cykelförråd och cykelparkering i nära anslutning till entréer.

Detaljplanen medför en hel del förändringar för gång- och cykeltrafiken i området. Angöring för gång- och cykeltrafikanter till fastigheten Posse 4 föreslås i huvudsak ske från Landsvägsgatan/Polhemsgatan genom ramper och trappor upp till platån där befintlig angöring till området finns idag. Angöring kan också ske via den nya bilinfarten till området i den norra delen av fastigheten.

I samband med föreslagen ny väg genom Tullparken mellan Polhemsgatan och Sunnavägen föreslås en gång- och cykelväg anläggas på dess norra sida mot Tullskolan. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder föreslås också för säkra passager över Polhemsgatan och den nya vägen mellan skolan och parken. Den befintliga gång- och cykelvägen längs Polhemsgatan föreslås i huvudsak att ligga kvar i sin nuvarande sträckning men med en ny koppling till Tullparken i anslutning till det nya torget.



Bild 48. Illustration över förslaget gång- och cykelvägnät. Cykelvägar med röda och gångbanor med gröna linjer. Heldragna linjer är inom allmän platsmark. Slutgiltig placering och utformning är dock inte fastlagd. Landskapsingenjören och Karlskrona kommun.

Avsikten är att vid genomförandet av den nya vägen ska bilvägen (Polhemsgatan) som idag går diagonalt genom parken utgå och ersättas med en gång- och cykelväg. Avsikten är också att, intill den nya vägen, skapa förbättrade möjligheter för lämning/hämtning av barn i anslutning till Tullskolan och med säkra övergångar. I och med anläggandet av den nya vägen tas en av de gångstigar som finns i Tullparken idag i anspråk. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har ett uppdrag att ta fram en Utvecklingsplan för hela Tullparken. Arbetet med denna har inte påbörjats men en principskiss har tagits fram som diskussionsunderlag, se på sidan 9.

Vid exploateringen är avsikten att parkområdet på Posse 4 ska återställas efter sanering och att en gångstig kommer finnas i ungefär samma sträckning vilken kommer att ansluta till det nya torget.



Bild 49. Vy från Kakelugnen i norr mot den nya infarten samt parkmiljön på Posse 4.

I den nya detaljplanen avses strandområdet att tillgängliggöras längs fastigheten Posse 4 genom anläggande av en träbrygga (bryggpromenad) som fästs i berget, likt på Saltö och Borgmästarekajen. Därmed kan området sammankopplas till anknytande gångstråk i norr. Området planläggs som allmän plats park. Detaljplanen reglerar att en gångväg ska anordnas mellan Posse 18 och Posse 6. Inom fastigheten Posse 6 i söder kommer man dock fortfarande inte att kunna passera längs med havet.



Bild 50. Gångstigen längs Kv Kakelugnen norr om planområdet avses sammankopplas med strandområdet längs planområdet.



Bild 51. Inspirationsbild från Saltö strand, Karlskrona, med träbryggor längs klipporna.

Parkering, angöring och torg

Nuläge

Uppe på platån inom fastigheten Posse 4 finns idag ett 40-tal parkeringsplatser som används av besökande och boende i närområdet. På fastigheten Posse 18 (Kakelugnen) finns fem parkeringsplatser för förskolan. Dessa ligger vid infarten till området och berörs av detaljplanen.

Längs Polhemsgatan som går diagonalt genom Tullparken finns idag ett antal parkeringsplatser i båda riktningar. Avsikten är att vid ett genomförande av den nya vägen genom Tullparkens norra del ska bilvägen utgå och ersättas med en gång- och cykelväg.

Karlskrona kommun har tagit fram ett förslag till Riktlinjer för parkering, cykel och bil som antogs av kommunfullmäktige i juni 2017. Karlskrona kommuns inställning är att endast så mycket bilparkering ska byggas som är nödvändig.

Kommunen prioriterar alternativa lösningar och förespråkar så få bilparkeringar som möjligt till förmån för andra mer hållbara lösningar. Antalet bilparkeringar är beräknat efter Karlskrona kommuns nya riktlinjer för bilparkering för flerbostadshus på Pantarholmen.

0,2 parkeringsplatser för en lägenhet med 1 rum och kök

0,4 parkeringsplatser för en lägenhet med 2 rum och kök

0,6 parkeringsplatser för en lägenhet med 3 rum och kök

Detta angivna parkeringsbehov kan minskas om olika typer av åtgärder genomförs som införande av bilpool, samutnyttjande av parkeringsplatser samt olika typer av färdmedelpåverkande åtgärder, sk mobility management.

Även närheten till god kollektivtrafik och god infrastruktur för gående och cyklande kan minska parkeringsbehovet. För cykelparkering ges enligt förslaget ingen reduktion.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen bebyggelse med ca 190 lägenheter bidrar till en viss ökning av trafiken i området. Angöring med bil till fastigheten Posse 4 kommer att ske via en gemensam in- och utfart i norr tillsammans med fastigheten Posse 18. Via denna kommer matning att ske till parkeringsgarage och transporter såsom räddningsfordon, flyttbilar och sopbilar etc. till bebyggelsen på platån samt byggnaden närmast parken. Se skiss nedan.

Genom den nya föreslagna in- och utfarten skapas en säkrare trafikmiljö då sophanteringsfordonen idag backar in till miljöhuset på fastigheten Posse 18 (Kakelugnen) vilket innebär att de korsar befintlig gång- och cykelväg. Alldeles i närområdet ligger dessutom både förskola och skola där barn rör sig. En mindre del av fastigheten Posse 18 har därför tagits med i planen för att möjliggöra en gemensam in- och utfart med fastigheten Posse 4 strax söder om befintlig in/utfart. Den nya in/utfarten innebär rundkörning runt miljöhuset. Ombyggnaden innebär också att några parkeringsplatser tas i anspråk och därför behöver flyttas. Gällande detaljplan ändras med aktuell planläggning då den endast medger parkering för boende och inte förskolan på fastigheten.

Befintlig in/utfart till fastigheten Posse 18, Kakelugnen föreslås stängas för biltrafik i samband med genomförandet av detaljplanen. I planen regleras detta genom utfartsförbud.



Bild 52. Illustrationen visar ny gemensam in- och utfart till fastigheterna Posse 4 och Posse 18.



Bild 53. Vy från Polhemsgatan som visar ny gemensam in- och utfart till fastigheterna Posse 4 och Posse 18.

Vid en utveckling av fastigheten Posse 4 kommer parkeringsbehovet att lösas inom fastigheten genom ett nytt parkeringshus i tre plan, (två garageplan med ett parkeringsdäck ovanpå). Parkeringsgaraget föreslås i slutningen ner mot parkområdet i två plan med ett parkeringsdäck ovanpå. Placeringen fångar upp höjdskillnaden genom att infarten till plan 1 föreslås ske från norr medan infarten till plan två sker från söder. Plan tre, dvs p-däcket, nås från platån. Enligt beräknat parkeringsbehov genererar de nya bostäderna ca 100 parkeringsplatser för bil.

Korsningen vid Landsväggsgatan/Polhemsgatan föreslås få en ny utformning genom en torgbildning och omgestaltas i samband med exploateringen på Posse 4. Torgytan i anslutning till Landsväggsgatan/Polhemsgatan föreslås planläggas som torg för vistelseyta sammankopplad till den nya byggnaden och parken. Nivåskillnaden från platån på Posse 4 ner till gatan är stor och kommer att lösas genom trappor och ramplösningar som möter torgytan. Den nya byggnadens entréer i bottenplan kommer att möta torget och bidra till liv och rörelse mot torget.

Kollektivtrafik

Nuläge

Områdets tillgänglighet till kollektivtrafik är mycket god, både Landsväggsgatan och Sunnavägen är kollektivtrafikstråk. Hållplats Polhemsgatan i direkt anslutning till planområdet trafikeras av stadsbuss linje 1 (Lyckeby-Kungsmarken-Trossö-Saltö). Närmaste busshållplats utmed Sunnavägen är Galgemarkstrappan (cirka 250 meter från planområdet) vilken trafikeras av linje 2 (Jämjö-Lyckeby-Centrum), linje 3 (Bastasjö-Centrum), linje 4 (Rödeby-Centrum), linje 5 (Nättraby-ABB Arena-Centrum), linje 6 (Verkö-Lyckeby-Centrum). Linje 8 (Hästö-Centrum) trafikerar Polhemsgatan och vidare till Långö. Sunnavägen trafikeras även av regional busstrafik. Både Polhemsgatan och Sunnavägen är viktiga kollektivtrafikstråk och stadsbussarna kör med fem till tio minuters mellanrum. Avståndet till Karlskrona centralstation och Bergåsa station är cirka 1 000 meter.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att ett nytt läge för busshållplats (från norr) föreslås längs Polhemsgatan i anslutning till det nya torget. Denna avses att ersätta den befintliga utanför Kv Tullen, dvs hållplats Tullskolan. Därmed hamnar hållplatslägena samlat mitt emot varandra, se s. 39. Blekingetrafiken har under samrådet haft synpunkter på föreslagen utformning av korsningen med anledning av den skarpa sväng det innebär för kollektivtrafiken och de förordar en lösning där bussarna kör över torget. Inför granskningen har olika utformningar av korsningen studerats och utvärderats. Den utformning som redovisas i planhandlingarna är den som förespråkas efter en avvägning av olika intressen där bl.a. säkerheten och framkomligheten för gående- och cyklister bedömts högre jämfört med övriga studerade alternativ. En fördel med föreslagen utformning är även att hållplatslägena samlas samt att torgytan får bra placering framför ny byggnad med lokaler i botten. En alternativ utformning av korsningen där Landsväggsgatan/Polhemsgatan är prioriterad har studerats som ett alternativ, se nedan. I detta alternativ får kollektivtrafiken en bättre framkomlighet men den nya vägens syfte att avlasta Polhemsgatan och Blåportsgatan försämras och det är svårt att få till två motstående hållplatslägen. Torgytan förskjuts även från den nya byggnadens samt områdets entré för gående och cyklister. Den rakare vägdragningen möjliggör även för högre hastigheter vilket inte är önskvärt i anslutning till skolan. Detaljplanen reglerar inte utformningen av korsningen vilket innebär att flera olika lösningar ryms inom detaljplanen. Utformningen studeras vidare i kommande projektering.

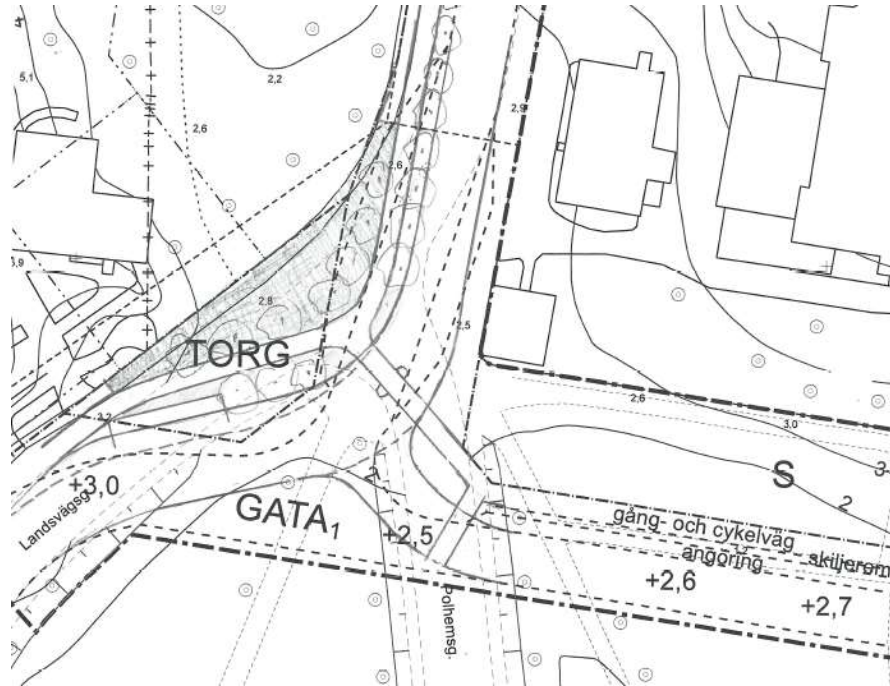


Bild 54. Studerad alternativ utformning av korsningen.

Planområdet har mycket god kollektivtrafikförsörjning. Föreslagen bebyggelse inom planområdet bidrar till ett ökat underlag för kollektivtrafiken.

Naturmiljö

Mark och topografi

Nuläge

Ett av områdets tydliga karaktärsdrag är dess höjdskillnader. Den västra delen utgörs av en höjdplata som ligger ca åtta meter över havet och där terrängen sluttar kraftigt ner mot väster mot Långösundet. Den östra delen sluttar ner mot parkområdet och Landsvägsgatan/Polhemsgatan. Själva parkområdet har tidigare varit en havsvik och ligger ca 2 meter lägre än Polhemsgatan.



Bild 55. Planområdet sluttar kraftigt i väster mot Långösundet.

Den del av planområdet som omfattar den nya vägen genom norra Tullparken ligger också lågt då även det här området tidigare har varit en havsvik.

Planförslag och konsekvenser

Bebyggelsen placeras huvudsakligen uppe på platån med orientering mot väster med undantag från en byggnad som föreslås i anslutning till parken och Landsväggsgatan/Polhemsgatan. Byggnaden kommer möta gatan där marken nästan är i samma höjd.

I slutningen ner mot parkområdet föreslås ett garage i två plan med ett parkeringsdäck ovanpå. Placeringen fångar upp höjdskillnaden så att infarten till plan 1 föreslås ske från norr medan infarten till plan två sker från söder. Plan tre, dvs p-däcket, nås från platån.

Den nya dragningen av Polhemsgatan genom Tullparken föreslås på en högre nivå än dagens mark och en utfyllnad föreslås även av området mellan vägen och Tullskolan för en ökad användbarhet av området som utökad skolgård.

Natur och rekreation

Nuläge

Den västra delen av fastigheten Posse 4 utgörs av en höjdplatå med delvis branta klippor ner mot havet och enstaka träd och buskar. Marken i den östra delen av fastigheten är av parkkaraktär och vegetationen utgörs i huvudsak av gräsytor och träd, bl.a. ek, ask, lind och pil. Området bedöms inte ha några större naturvärden. Inga kända hotade arter finns inom fastigheten Posse 4.

I den norra delen av Tullparken växer en del träd med höga naturvärden, bl a almar som bedöms vara 60-80 år gamla. Del av almarna är dock smittade av almsjukan. Här finns även ekar, björkar, oxel och ask. I parken finns två alléer som omfattas av biotopskydd.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att parkområdet i den östra delen av fastigheten i huvudsak kommer att lämnas från exploatering. Med anledning av kommande sanering av marken innebär det svårigheter att spara en del träd. Möjligheten till att spara en del av träden kommer dock att studeras vidare. Avsikten är att anlägga en ny parkmiljö med återplantering av nya träd efter saneringen vilket utgör en kompensationsåtgärd för platsen. På det nya torget kan också några träd planteras för att ge karaktär och skugga. På så sätt kan de utgöra en grön länk mellan parkmiljön inom Kv Posse och Tullparken.



Bild 56. Den västra delen av fastigheten Posse 4 utgörs av en höjdplåt där vegetationen består av enskilda träd och buskar.

Planförslaget innebär att ett antal träd behöver tas ner i Tullparken vid anläggandet av den nya vägen. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11§ miljöbalken. Dispens från biotopskyddet är beviljad av länsstyrelsen i maj 2021 att ta ner de sju almar i Tullparken som omfattas av biotopskydd och som påverkas av planförslaget. Beslutet är förenat med ett antal villkor. Kompensationsplantering ska ske av nio lövträd placerade på ett sätt så att de omfattas av definitionen för allé. Kommunen föreslår att dessa, i första hand, planteras söder om planerad ny väg genom Tullparken där träden kan ges goda växtförutsättningar. De stammar och grövre grenar som uppkommer i och med avverkningen ska placeras i en eller flera faunadepåer på solbelysta platser i närområdet.



Bild 57. Allén längs Sunnavägen. Del av träden påverkas vid anläggandet av den nya vägen genom Tullparken.

Samråd kan krävas med länsstyrelsen enligt 12 kap 6§ miljöbalken om det blir aktuellt att fälla skyddsvärda träd som inte ingår i alléer. Skyddsvärda träd kan vara grova träd, hålträd eller träd som utgör livsmiljö för rödlistade arter. Upp mot tio träd utöver de ovan nämnda bedöms påverkas i Tullparken beroende på hur vägen och skolgårdsytan utformas, bl.a. tre ekar som står mot Landväggsgatan, se bild nedan. Inga av dessa bedöms vara hålträd eller av den stamdiameter att samråd krävs. Träden beskrivs närmare i bilagan Trädkontroll i Tullparkens norra del.



Bild 58. Tre ekar, till höger i bild, behöver tas bort för att genomföra den nya korsningen samt förändrad vägdragning.

Det är inte känt om fridlysta eller rödlistade arter förekommer på eller i anslutning till de träd som kommer behöva tas ner. Förekommer arter som är fridlysta enligt artskyddsförordningen (2007:845) kan det även krävas dispens enligt 14 § i denna förordning.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av urberg i den västra delen medan den östra delen (parkområdet) utgörs av fyllnadsmassor då området tidigare varit en havsvik. Förhållandet är detsamma i Tullparken där marken också består av utfyllnader.



Bild 59. Gammal karta som visar att parkområdet inom fastigheten Posse 4 var en havsvik som senare fyllts igen.

Planförslag och konsekvenser

En översiktlig geoteknisk bedömning har gjorts av WSP under 2018 för fastigheten Posse 4 utifrån de tidigare undersökningar som utförts under 2011. Av utlåtandet framgår att inom fastighetens östra del ligger en stor del av markytan på nivåer mellan ca +1,3 till +1,6 meter vilket innebär att området ligger ca 1,5-2,0 meter lägre än gatan. Om området ska exploateras, måste marken fyllas upp till nivån ca +2,6 till +3,1 meter för att ta hänsyn till framtida stigande havsvattenstånd. Området är utfyllt i en gammal havsvik och jorden består av fyllning, organisk jord, lera och silt samt morän.

Tidigare har diskussioner förts om att även exploatera i den lägre delen dvs parkområdet men på grund av dåliga geotekniska förhållanden kommer området inte att bebyggas förutom i den södra delen i anslutning till det nya torget där en befintlig byggnad finns idag. I samband med anläggandet av en ny tillfart i den norra delen av parkområdet på Posse 4 behöver uppfyllnader göras vilket kan innebära sättningar. För att minska problemen med sättningar kan man göra uppfyllanden tidigt (minst något år) innan exploateringen påbörjas.

Sammantaget bedöms risken för omfattande geotekniska problem som liten då det huvudsakliga området som avses bebyggas består av berg. För att tydligare kartlägga grundläggningsförhållandena kan dock en geoteknisk undersökning behöva tas fram i samband med bygglovsskedet inom fastigheten Posse 4.

En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram för hela Tullparken av WSP under 2019. Av utredningen framgår att Tullparken ligger låglänt och markytan ligger kring 0,5 meter i söder och kring 1,5 meter i norr. Snett genom parken går Polhemsgatan på en 0,5-1,0 meter hög bank. I söder strax innan anslutningen till Sunnavägen har mycket tydliga sättningar uppkommit. Vid högt vattenstånd i havet svämmas delar av parken över. Jorden består i allmänhet av ca 1 m fyllning/omgrävd jord och därunder av högst ca 5 m gyttja-1m silt/sand och högst ca 2 m lera. Gytjtjans tjocklek minskar mot norr. Grundvattenytan ligger något över nivån +-0. Under nuvarande sträckning av Polhemsgatan genom parken har gyttjan konsoliderats genom åren och är mindre sättningsbenägen än i övrigt inom parken.

Problemen inom området är en kombination av låg markytenivå och mycket sättningsbenägen gyttja. Alla uppfyllnader kommer att medföra sättningar vars storlek dels beror på uppfyllandens höjd och gyttjans tjocklek. Det finns emellertid tekniska lösningar/metoder som kan minska eller nästan helt förhindra sättningar men dessa är ofta ganska kostnadskrävande.

Det bör observeras att förhållandena för tvärvägen i norr är betydligt bättre än inom övriga delar av parken. Här kan t.ex. urgrävning av gyttjan vara ett kostnadseffektivt alternativ. Tidig utläggning med överlast kan också vara ett alternativ. Noggrannare utredningar krävs dock innan man kan ta ställning till vilken lösning som blir aktuell.

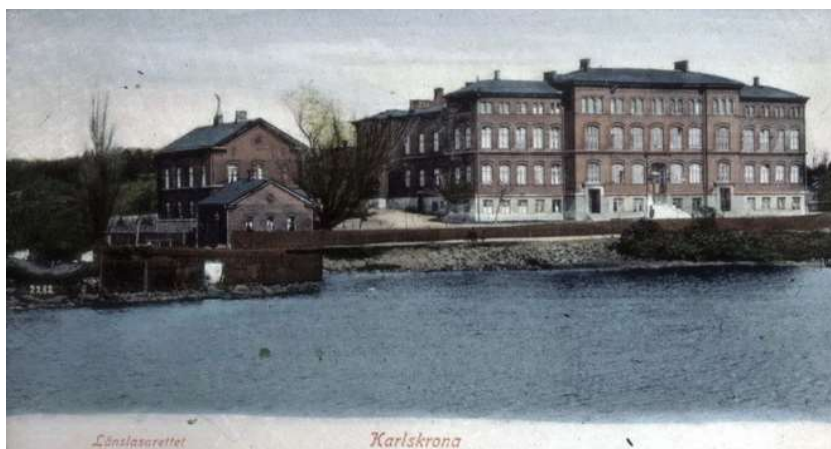


Bild 60. Vykort ur Blekinge museums arkiv där nuvarande Tullparken är en havsvik framför dåvarande länslasarettet, numera Tullskolan. Årtal okänt.

Kulturmiljö

Nuläge

Karlskronas tidiga infart via träbroar gick genom planområdet när staden anlades på 1600-talet. I anslutning till kvarteret Posse låg en tullstation som har gett området namnet Tullholmen. En rest av tullstationen är det vattenkar som finns på platsen där hästarna på den tiden fick vatten vid anhalten. På Tullholmen har försvarsanläggningen Nordstiernan legat som utgjorde en pendang till bastion Söderstierna inom varvsområdet, vid Lindholmen. Skansen återfinns på den danske spionen Jens Sörenssens karta från 1686 och kan sedan spåras i flera kartor fram till åtminstone 1804. Skansen har sannolikt varit av enklare natur och uppförd på den högsta punkten på fastigheten Posse 4. Anläggningen blev omodern redan under början av 1700-talet då en försvarslinje istället anlades på Pantarholmen.

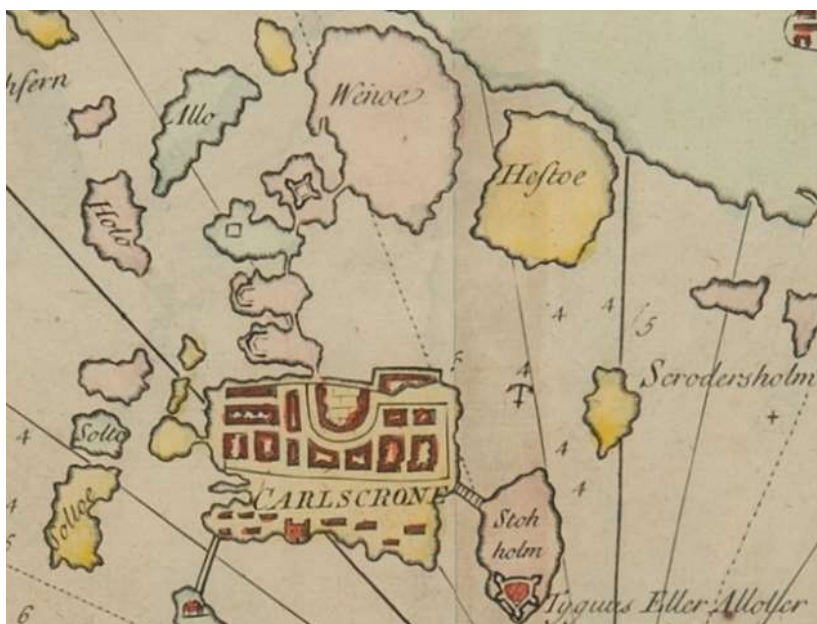


Bild 61. Jens Sörenssens spionkarta från 1686. Sjöhistoriska museet.

Det är sannolikt att eventuella spår efter skansen försvann senast när ett epidemisjukhus uppfördes på platsen under 1880-talet. Epidemisjukhuset bestod av tre byggnader, två sjukhuspaviljonger och en ekonomibyggnad vilka uppfördes mellan åren 1885-1887. Tullholmen eller Epidemiholmen som den även kallades var vid denna tid en holme omgiven av vatten.



Bild 62. Handkolorerat foto av epidemisjukhuset med Långö i bakgrunden. Fotot är taget innan tegelbyggnaderna uppfördes i början av 1900-talet. Blekinge museum.

En av de första byggnaderna, den som syns främst i bilden ovan finns kvar på platsen idag. Tegelbyggnaderna inom området uppfördes år 1902 innehållande läkarmottagning, arbetsterapi och expedition.



Bild 63. Situationsplan över epidemisjukhuset från 1902 då det nya sjukhuset (röda byggnader) skulle uppföras. Byggnader tillhörande det äldre epidemisjukhuset i grått. (Tegelbygganden som idag ligger med långsidan ut mot vattnet har på denna bild en annan placering, en justering av byggnadens läge måste gjorts inför byggnation.)

År 1989 tog Blekinge museum fram en bebyggelseinventering i Karlskrona kommun. I denna beskrivs att fastigheten Posse 4 utgörs av en samlad bebyggelsemiljö med bibehållen sjukvårdsverksamhet dock har arkitektoniska förändringar skett i de enskilda byggnaderna under årens lopp.



Bild 64. Befintliga byggnader på den övre delen av Posse 4, till vänster en kvarvarande byggnad från det ursprungliga epidemisjukhuset uppfört på 1880-talet och till höger en tegelbyggnad uppförd 1902.



Bild 65. Befintlig tegelbyggnad sett från parkområdet vid Polhemsgatan. Byggnaden är uppförd 1902 och innehöll bland annat expedition.

Förutom epidemisjukhus har byggnaderna även använts som sjukhem och därefter Tullgårdens vårdcentral. Bebyggelsen ligger på en höjd med asfalterad gård och enstaka träd. Byggnaderna har stått tomma sedan verksamheten på Tullgårdens vårdcentral upphörde kring år 2010.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att den gamla bebyggelsen rivs och ersätts med ny. Utgångspunkten under planprocessen har varit att behålla en av tegelbyggnaderna, den närmast parken (se bild ovan), då den bedömts vara i bäst skick. Med anledning av områdets stora nivåskillnader behöver en ny angöring till fastigheten ordnas för att uppfylla tillgänglighetskraven då befintlig angöring är för brant. Efter studier av olika alternativ till lösning av ny angöring har kommun dock kommit fram till att det inte är möjligt att behålla tegelbyggnaden och samtidigt lösa en tillgänglighetsanpassad in- och utfart till fastigheten. Därav föreslås även denna byggnad att rivas och ersättas med en ny byggnad. Sammantaget kommer kostnaderna för sanering av fastigheten Posse 4 att vara höga varför detaljplanen medger en relativt hög exploatering av ny bebyggelse för att projektet ska bli ekonomiskt genomförbart.

I planområdets norra gräns finns en mur i granitblock, troligen en gammal stödmur som uppförts i samband med att området bebyggdes. Muren utgör inte fornlämning men kommer att bevaras och skyddas i planen genom bestämmelsen r_1 *Muren får inte rivas*. Vid entrén till området finns också en mur i granit vilken kommer att behöva rivas i samband med exploateringen.

Eventuellt kan dock stenblocken tas tillvara och återanvändas igen på platsen i någon form.



Bild 66. Muren längs fastigheten Posse 4 norra gräns vilken skyddas i detaljplanen.

Skulle lämningar efter skansen, eller andra fornlämningar, återfinnas under arbetet, ska detta avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10§ i Kulturmiljölagen

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

Närmaste F-6 skola, Tullskolan, ligger strax öster om planområdet, där även Tullens förskola finns. Ytterligare två förskolor finns i närområdet, strax norr om planområdet på angränsande fastighet samt vid Blåportsgatan. Trycket på förskoleplatser på Trossö och Pantarholmen är stort bland annat till följd av nybyggnation på Pottholmen och i närområdet.

Närmaste högstadieskola finns cirka 500 meter nordöst om planområdet. Gymnasieskolor finns på Trossö. Blekinge Tekniska Högskola ligger cirka 500 meter norr om planområdet.

Planområdet ligger cirka 1 km från närmaste vårdcentral som finns på sjukhusområdet. Söder om planområdet ligger dagligvarubutiken Willys. Andra servicebutiker finns på både Pantarholmen och vid Bergåsa centrum. Övrig offentlig och kommersiell service finns i Karlskrona centrum på Trossö cirka 1 km söder om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet ligger i ett centralt läge med god tillgång till service. Förtätning av bostäder medför ett ökat underlag för service i området. Lokal möjliggörs i bottenvåningen på ny byggnad mot torget.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Nuläge

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Fastigheten är idag ansluten till det befintliga ledningssystemet för vatten och avlopp. Det allmänna dagvattenledningssystemet är inte utbyggt till det aktuella planområdet.

Planförslag och konsekvenser

En dagvattenutredning har tagits fram av WSP under hösten 2018 och kompletterats under 2020. Av den framgår att hanteringen av dagvattnet inom planområdet behöver ta särskild hänsyn till planområdets varierande topografi. De högt belägna partierna i planområdets västra del kan med fördel avleda dagvattnet direkt till recipienten, i detta fall Danmarksfjärden. Stora delar av dagvattenflödet kommer från hustaken som redan från början har ett lågt föroreningsinnehåll. Detta innebär att recipientens påverkan till följd av avledningen blir förhållandevis låg även om delar av de asfalterade ytorna och parkeringarna, med högre föroreningsinnehåll, tillkommer. Dagvattnet på dessa ytor leds till dagvattennätet. Oljeavskiljare kommer att installeras. Föroreningsberäkningarna visar att föroreningsinnehållet i dagvattnet från exploateringen inom Posse 4 är likvärdiga dagens situation varför förslagna lösningar inte koncentrerats till vidare rening av dagvattnet. Eftersom den tillkommande skolgårdsytan och ny gata i öster, inte innebär någon ökad trafik efter exploatering bedöms inte föroreningarna från dessa tillkommande ytor heller att öka mot dagens situation.

I planområdets östra del som i dagsläget i huvudsak består av parkmark är situationen den omvända. Här är marknivån lägre och på sina håll mycket lägre i förhållande till dess omgivning. Området består dessutom av fyllnadsmaterial med stor mäktighet där marken har förhöjda halter av ett eller flera förorenade ämnen. De förorenade fyllnadsmassorna ligger i huvudsak över grundvattenytan varför belastning av dagvatten som infiltreras till grundvattnet kan öka spridningsrisken av föroreningarna. Med anledning av detta är ett aktivt ledande av dagvatten hit för markinfiltration inte att rekommendera. Parkområdet i öster kommer att återställas till park igen efter sanering av området.

Planområdets västra del kommer i huvudsak att bestå av tak och asfaltsytor som föreslås avledas västerut, direkt till recipienten. Dagvattenflödet som genereras inom parkområdet i öster är förhållandevis låg och oförändrad även efter den planerade exploateringen. Vid mer extrem nederbörd kan området ändå bli hårt belastat med vattenansamling i lågpunkten. En fördröjningsyta/översvämningsyta är planerad i detta läge med utlopp till en ny dagvattenledning i Polhemsgatan. Enligt dagvattenutredningen behövs en volym på 17 m³ för att magasinera ett 100-års regn inkl. klimatkfaktor 1,25 där utloppen har ett flöde av 20 l/s. Inget dagvatten bör dock aktivt ledas till lågpunkten för fördröjning för att minska risken att större dagvattenflöden vid skyfall infiltrerar marken och för med sig eventuella djupare belägna

föreningar till grundvattnet. Plankartan reglerar att översvämningsyta ska förses med tät botten. Det är konstaterat att en ledning från parken kan avleda dagvatten till recipienten, del av Danmarksfjärden. En kommande förprojektering kommer föreslå en lämplig lösning. Läget för ny förbindelsepunkt för dagvatten i Polhemsgatan samordnas med VA-enheten då det allmänna dagvattenledningssystemet inte är utbyggt här. Den östra delen av fastigheten regleras på plankartan med prickad mark vilket innebär att *marken inte får förses med byggnad.*

I och med att Polhemsgatans nya sträckning genom Tullparken kommer höjas upp för att möta befintligt gatunät ges tillräcklig lutning och marktäckning för att avleda dagvatten från de hårdgjorda ytorna i ledningar. Höjdsättning av ny skolgård föreslås så att dagvattnet kan avledas i ledning alternativt öppen avledning mot dagvattenbrunn i lägsta punkten.

El, tele, optik och uppvärmning

Nuläge

Planområdet är försörjt med el, tele, fiber och fjärrvärme. Inom planområdet svarar Affärsverken för elnät, fjärrvärme och optisk fiber.

Fjärrvärme finns i Polhemsgatan och aktuellt planområde är anslutet till fjärrvärmenätet. Både nätstation och fjärrvärmecentral finns i anslutning till planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Området förutsätts att anslutas till befintligt eldistributionsnät och kan anslutas till fjärrvärmenätet. En fjärrvärmeledning löper genom planområdet vilken kan behöva flyttas i samband med saneringen och återställandet av parken samt anläggande av tillfartsväg.

Brandvattenförsörjning

Enligt VAV P 76 bör det inte vara mer än 150 meter mellan brandposterna. Brandpost bör anordnas på innergården på Posse 4. För hus över 24 meter (normalt åtta våningar) bör stigarledningar anordnas för att säkra vattenförsörjning för brandsläckning i byggnaderna (se BBR 5:733). För hus över 40 meter bör stigarledningarna vara trycksatta.

Avfall

Nuläge

Inom planområdet kommer hushållsavfall att uppkomma. 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.

På fastigheten Posse 18 norr om planområdet finns ett miljöhus i anslutning till planerad in-och utfart till den nya bebyggelsen på Posse 4. Väster om planområdet, på Långö, ligger närmsta återvinningsstation.

Planförslag och konsekvenser

Syftet med planläggningen är också att skapa en säkrare trafikmiljö då sophanteringsfordonen idag backar in till miljöhuset på fastigheten Posse 18, norr om planområdet, vilket innebär att de korsar befintlig gång- och cykelväg. Alldeles i närområdet ligger dessutom både förskola och skola där barn rör sig. I detaljplanen föreslås att en gemensam in/utfart ordnas från Polhemsgatan för den befintliga bostadsbebyggelsen och förskolan på Kakelugnen samt för den nya bebyggelsen (fastigheterna Posse 18 och Posse 4) strax söder om befintlig in/utfart. Den föreslagna lösningen innebär att sopfordonen kör runt miljöhuset och därmed kan backning undvikas. Miljöhuset avseende den nya bebyggelsen på Posse 4 kommer ligga uppe på platån. Utemiljö och angöring har dimensionerats för värdmöjligheter för sopfordon.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. I Översiktsplan 2030 har Karlskrona kommun tagit ställning till hur barnperspektivet ska tas tillvara i plansammanhang.

I planområdets närhet finns livsmedelsbutik, förskolor, skola, park och lekplats som kan utgöra målpunkter för barn och ungdomar.

Genom att området bebyggs med bostäder skapas en trevligare, tryggare och mer upplyst miljö i området. Nya bostäder med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar ger barn och ungdomar större möjlighet att röra sig självständigt. I och med exploateringen kommer området att förändras vilket innebär att främst parkmiljön idag delvis tas i anspråk. Parkområdet inom fastigheten Posse 4 används ibland av barn och ungdomar för pulkaåkning på vintern. När delar av parken tas i anspråk vid exploateringen för angöring till fastigheten bedöms de påverkas av planens genomförande.

Många barn blir lämnade via bil eller buss men många barn går också till skolan, bl.a. längs Sunnavägen. Anläggande av den nya vägen genom Tullparken innebär biltrafik även söder om Tullskolan. I samband med anläggande av den nya vägen kommer även parkeringsfickor för av- och påstigning längs vägen att anordnas för en säkrare trafikmiljö för både barn och vuxna. De barn som idag lämnas vid Tullparken ges bättre förutsättningar genom parkering längs den nya vägen. En säker passage över den nya vägen i form av tex. upphöjning och annan markbeläggning kommer också att vara nödvändig. Utformningen av den nya korsningen innebär sänkta hastigheterna och de förbättrade gång- och cykelvägarna och busshållplatser som är samlade på samma ställe bidrar till en tryggare miljö för gående och cyklister och de barn som åker buss till skolan.

Tullparken används idag av Tullskolans verksamhet vid bl.a. idrottslektioner. Området som ligger mellan Tullskolans fastighet och fram till den nya vägen planläggs för skolgård och kan utgöra en vistelseyta för skolans verksamhet där t.e.x. anläggningar för idrottsaktiviteter kan anordnas, se bild nedan. Tullskolans utemiljö är idag begränsad och behov av större ytor finns. Föreslaget bullerskydd innebär även att dagens skolgård får en bättre ljudmiljö än idag. Omdragningen av Polhemsgatan genom Tullparken ger en större bilfri sammanhållen park med större möjligheter till aktivitetsytor.



Bild 67. Området mellan Tullskolans fastighet och fram till den nya vägen kan utgöra en vistelseyta för skolans verksamhet

Dialog har först med Kunskapsförvaltningen under planarbetet och Tullskolans barn har informerats av personalen och dialog kring föreslagna förändringar har förts i samband med skolans elevråd. Barnen föreslås vara delaktiga i fortsatt arbete med utvecklingsplanen för Tullparken samt kring utformningen av den tillkommande skolgårdsytan.

Jämställdhet och mångfald

Planområdet föreslås utvecklas med främst bostäder men även möjlighet till lokaler i delar av byggnadens bottenvåning mot torget. Närheten mellan bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha samma förutsättningar för att få ihop ett fungerande vardagsliv om det som efterfrågas finns inom rimligt avstånd. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldssynpunkt och handlar om att alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna på förskola och skola, handla, möjlighet till aktiviteter m.m. Detta oavsett om man åker bil, åker kollektivt eller går och cyklar. I och med att projektet innehåller både bostadsrätter och hyresrätter ökar förutsättningar för en blandning av boende från olika socioekonomiska grupper.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet ligger i närheten av ett väl utbyggt gång- och cykelnät i stadsbygden med närhet till kommersiell och offentlig service. Detaljplanen skapar förutsättningar för bostäder, centrumändamål, omvårdnadsboende och parkering vilket kommer att öka antalet människor som uppehåller sig i området under fler tider på dygnet. För att skapa trygga och trivsamma miljöer inom planområdet bör särskild vikt läggas vid utformning av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir attraktiva, tillgängliga och trygga. Ett rikt socialt liv i området under en större del av dygnet skapar trygghet och säkerhet och verkar även brottsförebyggande.

Ett nytt parkeringsgarage kommer att byggas på fastigheten i två våningar samt med ett parkeringsdäck ovanpå. Trygghetsaspekterna är viktiga vid utformningen av det nya parkeringsgaraget.

Trygghetsaspekterna är också viktiga vid utformningen det nya bullerskyddet som kommer att byggas runt den tillkommande skolgårdsytan.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresseområde för totalförsvaret (3 kap. 9 § miljöbalken) och berör sjöövningsområde, stoppområde höga objekt flygfält, influensområde luftrum samt influensområde för väderradar. Luftfartsverket har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. En hinderremiss ska skickas till Försvarsmakten inom kort.

Kommunikationer

Järnvägen, öster om planområdet, omfattas av riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § miljöbalken). Framkomligheten för järnvägen bedöms som fortsatt god och en utveckling av området bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Buffertzonen för världsarvet

Planområdet ligger även inom buffertzonen för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona. En exploatering enligt planförslaget bedöms inte påverka världsarvet Örlogsstaden Karlskrona negativt. Se vidare under rubriken Stadsbild.

Kommunöverskridande frågor

Detaljplanen berör inga kommunöverskridande frågor.

Strandskydd

Område för upphävande

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Enligt miljöbalken återinträder dock strandskyddsbestämmelserna då gällande detaljplan upphör att gälla och ersätts med en ny. Planområdets ligger i direkt anslutning till havet och en stor del omfattas därför av strandskydd vid ett återinträdande. Ett nytt beslut om upphävande av strandskyddet krävs därför vid beslut om antagande av detaljplanen. Strandskyddets syfte är idag starkt påverkat då området redan är ianspråktaget för bebyggelse varför kommunen anser att strandskyddet kan upphävas.

Strandskyddets syfte

Strandskyddet gäller vid havet, vid insjöar och vattendrag. Skyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt miljöbalken 7 kap § 13.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § p 1-6. Karlskrona kommun avser att upphäva strandskyddet inom planområdet med motiveringen i det första och sjätte särskilda skälet enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § punkt 5.

1. Området som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
6. Marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse (bostadsförsörjning i ett centralt läge).

Motivering till upphävande av strandskydd

Att tillgodose kommunens behov av tätortsutveckling utgör ett allmänt intresse. Det är angeläget att nya bostäder etableras i anslutning till befintliga bostadsområden och infrastruktur. I Karlskrona kommuns centrala delar råder en stor efterfrågan på lägenheter och det saknas i dagsläget planlagd mark för dessa ändamål.

Planområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddets syften har varit utsläckta under en längre tid.

Strandremsan från aktuellt planområde i norr ner till Långöbron i söder är inte tillgänglig idag. Området är den enda sträckan som inte är tillgänglig på ett mycket långt strandavsnitt. I den nya detaljplanen avses därför en fri passage möjliggöras längs fastigheten Posse 4 för att sammankoppla till anknäytande gångstråk i norr genom trädäck längs stranden. Inga åtgärder planeras i själva vattenområdet. Plankartan innehåller en planbestämmelse om att gångväg ska anordnas från Posse 18 till Posse 6. Inom fastigheten Posse 6 i söder kommer man dock fortfarande inte att kunna passera längs med havet. En eventuell kommande fortsättning på stråket skulle därmed möjliggöra för ytterligare tillgängliggörande av stränder och säkerställa allmänhetens tillträde till strandområdet genom en fri passage utmed vattnet.

Upphävandet görs genom en administrativ bestämmelse på plankartan, a₁ strandskyddet är upphävt inom kvartersmark på Posse 4.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Planrådets lokalisering intill Landsväggsgatan/Polhemsgatan, Sunnavägen och Blekinge kustbana innebär att området delvis är påverkat av trafikbuller. Landsväggsgatan utgör huvudstråk för kollektivtrafiken över Pantarholmen och är den gata som har mest trafik inom planområdet.



Bild 68. Beräkning av ekvivalent ljudnivå nuläge/2017 års trafiksituation. Trafikbullerutredning 2021.

Framtagen bullerutredning (Norconsult AB, 2021) visar att bullernivåerna inom Posse 4 idag som mest är 56 dBA ekvivalent ljudnivå mot Polhemsgatan. För Tullskolans södra del bedöms bullernivån vara mellan 50-60 dBA ekvivalent nivå med de högsta värdena mot Sunnavägen/Blekinge kustbana i öster. Befintliga bostäder vid Landsväggsgatan och Polhemsgatan beräknas idag ha en ekvivalent ljudnivå på mellan 58-60 dBA.



Bild 69. Beräkning av maximal ljudnivå från vägtrafik nuläge 2017 års trafiksituation. Trafikbullerutredning 2021.



Bild 70. Beräkning av maximal ljudnivå från tågtrafik nuläge 2017 års trafiksituation. Trafikbullerutredning 2021.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015: 216) innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid planläggning av nya bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och

påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus. Förordningen innebär att:

- Buller från spårtrafik och vägar bör 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. För bostäder om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.
- Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot. Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån.

För befintliga bostäder byggda innan Förordning (2015: 216) började gälla bestäms riktvärdena för buller av Infrastrukturpropositionen (Prop 1996/97:53) vilken innebär ett riktvärde på 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad och en maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad på 70 dBA. Naturvårdsverket har tagit fram en vägledning för tillämpningen av riktvärdena vid befintliga bostäder baserad på rättspraxis. Befintliga bostäder i anslutning till planområdet bedöms utgöra en ”äldre befintlig miljö”. Med ”äldre befintlig miljö” avses bostäder byggda före våren år 1997 samt att den störande vägen eller spåret inte byggts eller väsentligt byggts om efter nämnda tidpunkt. Ombyggnaden av befintliga vägar inom planområdet samt omdragning av Polhemsgatan bedöms inte utgöra en väsentlig ombyggnad av infrastruktur för befintliga bostäder på Posse 6 (Tullen) samt Posse 18 (Kakelugnen), enligt det begreppen syftar på i Naturvårdsverkets vägledning. Den nya dragningen av Polhemsgatan genom parken bedöms enligt framtagen trafikanalys avlasta Landsväggsgatan/Polhemsgatan med ca 440 fordon ÅDT och den nya dragningen av Polhemsgatan genom parken kommer dessutom på ett längre avstånd från fastigheten Posse 6. I huvudsak behålls trafikflöden längs Landsväggsgatan och Polhemsgatan mot Gräsvik och den förändrade dragningen av Polhemsgatan genom parken har även fortsättningsvis en underordnad trafikmängd. Enligt praxis har det i äldre befintlig miljö inte bedömts att åtgärder rutinmässigt ska övervägas även om nivåerna för god miljö inte klaras. Istället har de så kallade ”åtgärdsnivåerna” använts för att avgöra om åtgärder i normalfallet behöver övervägas. Äldre befintlig miljö har enligt praxis en ”åtgärdsnivå” som ligger på 65 dBA från vägtrafik.

Naturvårdsverket har tagit fram en vägledning för riktvärden för buller på skolgårdar från väg- och spårtrafik (2017). För befintliga skolgårdar är riktvärdet en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA och en maximal ljudnivå på 70

dBA för de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Den maximala ljudnivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolan eller förskolan nyttjas (exempelvis 07-18)

Planförslag och konsekvenser

Den östra delen av planområdet är till viss del utsatt för trafikbuller från Polhemsgatan/Landsväggsgatan. Den nya bebyggelsen bidrar även till en viss ökning av trafiken på de näraliggande gatorna. Den nya vägen genom Tullparken kommer att innebära förändringar i trafiken. Trafiken på de nya och befintliga vägarna kan komma att alstra störande bullernivåer vid skolan samt vid de nya och befintliga bostadshusen. En bullerutredning för planområdet har genomförts av Norconsult AB under 2019 vilken har uppdaterats under 2021. Utredningen analyserar bullernivåerna för nutid 2017 och framtid 2040 för befintligt samt nytt planerat vägnät enligt aktuella riktvärden. Ingångsvärden till beräkningarna i form av trafikmängder m.m. för de studerade alternativen framgår under rubriken Trafik.



Bild 71. Beräkning av ekvivalent ljudnivå med utbyggt planförslag 2040 års trafiksituation. Trafikbullerutredning 2021.



Bild 72. Beräkning av maximal ljudnivå från vägtrafik med utbyggt planförslag 2040 trafiksituation. Trafikbulleutredning 2021.



Bild 73. Beräkning av maximal ljudnivå från tågtrafik med utbyggt planförslag 2040 trafiksituation. Trafikbulleutredning 2021.

Resultaten av beräkningarna visar att de planerade bostäderna inom Posse 4 beräknas klara gällande riktvärden för buller vid fasad samt att det kommer

finnas utrymme för att bygga både privata och gemensamma uteplatser inom för detaljplanen som klarar riktvärden för uteplats. De balkonger som inte uppfyller kraven på ekvivalent ljudnivå samt maximal ljudnivå ska ha tillgång till en gemensam uteplats som uppfyller kraven. De byggrätter där riktvärdena inte uppnås omfattas av följande planbestämmelse: *Minst en balkong/ uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att gällande riktvärden klaras.*

Befintliga bostadshus längs Landsväggsgatan och Polhemsgatan beräknas få en marginell ökning av ekvivalent ljudnivå med ca 1 dBA i jämförelse med nuläget 2017 men snarare en marginell minskning av bullernivåerna i jämförelse med nollalternativet år 2040 (se bild nedan). Med ett fullt utbyggt planförslag beräknas ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på bostäder längs Polhemsgatan och Landsväggsgatan till mellan 59-61 dBA vilket är över riktvärdet för befintlig miljö 55 dBA men under åtgärdsnivån 65 dBA för ”äldre befintlig bebyggelse”. Maximala ljudnivåer från vägtrafik beräknas ligga på upp till 81 dBA vilket överskrider riktvärdet för uteplats i befintlig miljö 70 dBA, för ”äldre befintlig miljö” finns dock ingen åtgärdsnivå för uteplats. Maximala ljudnivåer från både tåg och vägtrafik är i princip oförändrade i jämförelse med både nuläge och nollalternativ, mellan 75-81 dBA. Maximal ljudnivå från persontågstrafik ligger vid dessa fasader långt under 70 dB.



Bild 74. Beräkning av ekvivalent ljudnivå nollalternativ /befintligt vägnät 2040 års trafiksituation. Trafikbullerutredning 2021.

Resultaten visar också att förändringen av befintligt vägnät medför att ljudmiljön i Tullparken förbättras medan bullernivåerna vid Tullskolans södra skolgård ökar för stora delar av ytan med mellan 1-2 dBA om inga åtgärder skulle vidtas. Ljudnivåerna överskrider redan i dag gällande riktvärden för skolgård i befintlig miljö på delar av skolgården. Bullerberäkningarna visar att en skärm med en höjd på 1,5 m som placeras runt den tillkommande skolgårdsytan sänker nivåerna på skolgården så att den inom nästan hela ytan

klaras riktvärdet för befintlig skolgård, ekvivalent ljudnivå 55 dBA. Nivåerna beräknas för stora delar av gården ligga mellan 51-53 dBA. Maximal ljudnivå från vägtrafik beräknas ligga långt under 70 dBA för större delen av ytan. Maximal ljudnivå från tågtrafik beräknas trots skärmen överskrida 70 dBA på ungefär halva ytan. Överskridandet är ungefär lika stort som i dagsläget och beror på att det är svårt att skärma bullret från tågen utan att öka skärmens höjd och utsträckning avsevärt. Överskridandet ligger mellan 1-5 dBA med de högsta nivåerna närmast järnvägen. Maximal ljudnivå bör enligt Naturvårdsverket inte överskrida 70 dBA mer än 5 gånger per maxtimme. Bedömningen görs att detta klaras med hänsyn till prognosticerad tågtrafik år 2040. Detaljplanen reglerar att; *Bullerskydd med en höjd av 1,5 meter över anslutande marknivå ska anordnas i väster, söder och öster.*

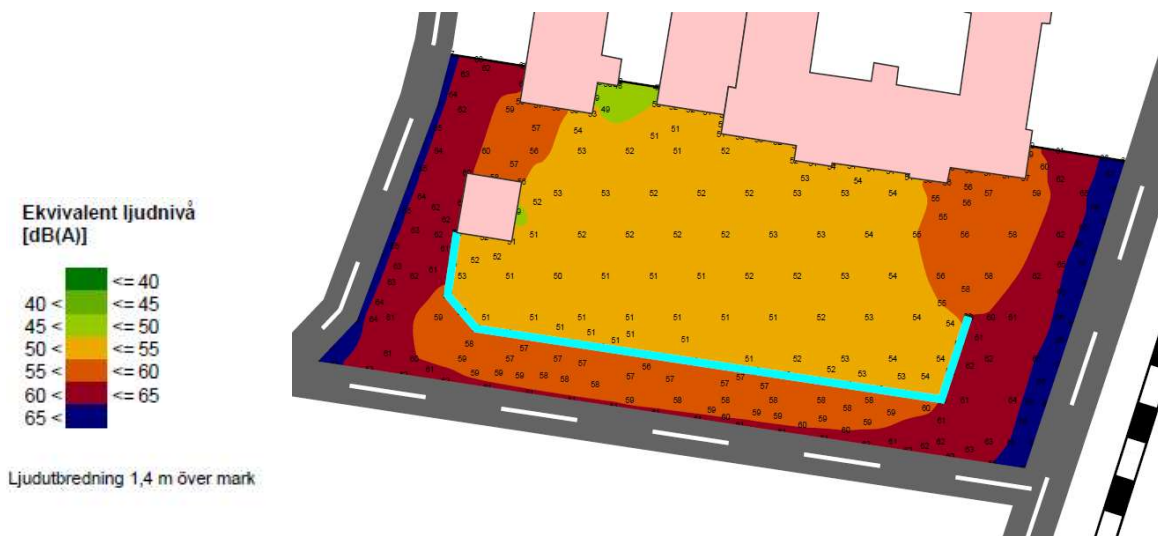


Bild 75. Beräkning av ekvivalent ljudnivå för skolgården med utbyggt planförslag 2040 års trafiksituation. Trafikbullerutredning 2021.



Bild 76. Beräkning av maximal ljudnivå från vägtrafik för skolgården med utbyggt planförslag 2040 års trafiksituation. Trafikbullerutredning 2021.



Bild 77. Beräkning av maximal ljudnivå från tågtrafik för skolgården med utbyggt planförslag 2040 års trafiksituation. Trafikbulleutredning 2021.

Föroreningar

Nuläge

På fastigheten Posse 4 har föroreningar i mark upptäckts i halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Den östra delen av fastigheten Posse 4 utgörs idag av en grönyta med träd. Enligt kartor från 1900-talets början utgjordes denna del tidigare av en havsvik som har fyllts ut under årens lopp med förorenade massor av okänt ursprung.

Flera undersökningar och utredningar avseende föroreningssituationen på fastigheten Posse 4 har genomförts sedan 2008. Den västra delen av fastigheten består av berg med fyllning av liten mäktighet (max 0,9 meter). Fyllnadsmassorna innehåller föroreningar i halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning; halterna på denna del av fastigheten är dock inte anmärkningsvärt höga. Östra delen av fastigheten Posse 4 utgörs av parkmark. Här är utfyllnadsmassorna av betydligt större mäktighet (flera meter). Mycket höga halter av metaller, PAH:er och aromater har uppmätts i prover från området. Även grundvattnet är förorenat. Föroreningarna i mark är spridda över hela det östra området och det går inte att finna något mönster i föroreningutbredningen i plan eller djup. En riskbedömning har gjorts och den visar att det finns ett åtgärdsbehov på hela fastigheten.

Planområdet omfattar även en mindre del av Tullparken samt delar av Landsväggsgatan och Polhemsgatan. Tullparken var tidigare en del av havet som fylldes ut i början av 1900-talet med massor av okänt ursprung. I parken har det under årens lopp även använts bekämpningsmedel. Marken är undersökt av WSP under 2019 och föroreningar har upptäckts i halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Inom den del som planläggs för ny skolgård finns förhöjda halter av bly och PAH.

Planförslag och konsekvenser

Marken på fastigheten Posse 4 är konstaterat förorenad av bl a metaller, PAH:er och aromater. Ett avhjälpandebehov finns och innan exploatering av fastigheten kommer marken att behöva saneras inom hela fastigheten Posse 4. En åtgärdsutredning (inkl. kostnadsberäkning) har genomförts. Olika scenarier har använts. Vilket scenario som slutligen kommer att användas när avhjälpandeåtgärder ska genomföras avgörs först när miljö- och samhällsbyggnadsnämnden fattar beslut i anmälningsärendet enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Åtgärdsutredningen har visat att det är möjligt att åtgärda det aktuella området för att minimera risker för människors hälsa och miljön. Samtliga alternativ som studerats är möjliga att genomföra.

En kompletterad riskbedömning utfördes 2018. Där föreslås en kombination av bortgrävning och övertäckning så att ca en meter rena massor täcker den förorenade jorden samt att en spont ska förhindra utläckage av föroreningar till havet. Uppskattad kostnad för sanering enligt detta alternativ är enligt riskbedömningen 6 miljoner kronor. Någon anmälan om avhjälpandeåtgärd är inte inlämnad till miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Nämnden har alltså ännu inte tagit ställning till vilka åtgärds mål som ska gälla på fastigheten, varför det inte är lämpligt eller möjligt att ange några detaljerade åtgärds mål i denna planhandling. Övergripande åtgärds mål är att människor som befinner sig och bor i området inte ska utsättas för oacceptabla risker på grund av föroreningssituationen. Miljön i närbelägen recipient ska inte förvärras. Föroreningar som eventuellt kan läcka ut från området ska inte innebära att effektbaserade riktvärden överskrids.

Exploateringen innebär stora kostnader för sanering av fastigheten men projektet bedöms kunna bära kostnaderna genom en tämligen hög exploatering på platsen. En sanering kommer att förbättra markmiljön i området och minska utläckaget av föroreningar till recipienten. Detaljplanen reglerar att en översvämningsyta med tät botten ska anläggas i områdets lågpunkt vilket minskar risken för spridning av djupare belägna föroreningar till grundvattnet. En planbestämmelse har införts på plankartan för Posse 4 om att startbesked inte får ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpats. En avhjälpandeåtgärd ska genomföras så att bl a 10 kap 4 § miljöbalken uppfylls. Att så sker säkerställs genom miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut i anmälningsärendet. Därmed kommer fastigheten Posse 4 att saneras så att inga oacceptabla risker för människors hälsa eller miljö p.g.a. markföroreningar finns kvar på fastigheten, innan den bebyggs med bostäder.

Marken där det nya torget och vägen avses anläggas och som också ingår i detaljplanen, har undersökts av WSP under 2019. Av rapporten, *Riskbedömning för Tullparken från november 2019*, som ännu inte är slutförd, framgår att den del av Tullparken som ingår i detaljplanen är förorenad av PAH-er och vissa metaller. Föroreningshalterna är dock relativt låga, under Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Utredningen kommer att finnas med som underlag till granskningsskedet.

Den del av marken som ingår i planområdet inom fastigheten Posse 18 kommer inte att föranleda några fysiska förändringar förutom flytt av parkeringar och infart avsedd endast för gång- och cykeltrafikanter. Markundersökning där bedöms därför inte behövas.

För den del av Tullparken som planläggs för skoländamål har en riskbedömning samt en åtgärdsutredning (inkl. kostnadsberäkning) tagits fram av WSP hösten 2020. Området planeras att fyllas upp för att möta den nya marknivån för den nya dragningen av Polhemsgatan. Uppfyllanden är i sig en del av saneringsåtgärden, framtagna åtgärdsutredning (inkl. kostnadsberäkning) förordar alternativ 4 som innebär en kombination av bortgrävning och övertäckning så att det blir minst en meter rena massor som täcker nuvarande fyllnadsmassor. Som mätbara åtgärdsåtgärder föreslår WSP att de framtagna platsspecifika riktvärdena används. Tillsynsmyndigheten håller med om att alternativ 4, med vissa justeringar, är lämpligaste åtgärdsalternativet. Åtgärdsutredningen avses justeras inför antagandet av detaljplanen. Plankartan anger en bestämmelse om att åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning inte får ske förrän markföroreningar avhjälpes.

Länsstyrelsen har framfört att detaljplanen skulle kunna innebära betydande miljöpåverkan på så sätt att ett genomförandet av detaljplanen skulle kunna leda till att möjligheten att följa miljölagstiftningen kraftigt begränsas, med avseende på skyldigheterna i 10 kap miljöbalken. Kommunens bedömning är dock att så inte är fallet. Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra att det förorenade området på fastigheten Posse 4 saneras. Saneringen kommer att genomföras så att inga oacceptabla risker för människors hälsa eller miljö på grund av markföroreningar finns på fastigheten. Detta säkerställs genom en bestämmelse på plankartan enligt 4 kap 14 § punkt 4 PBL. Därmed kommer inga skyldigheter enligt 10 kap miljöbalken att kvarstå på fastigheten och ett genomförande av detaljplanen medför alltså inte att miljölagstiftningen inte kan följas.”

Om misstänkt förorening upptäcks ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 11 § MB. Om grävning ska genomföras i förorenade massor måste en anmälan om detta enligt 28§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas till tillsynsmyndigheten.

Radon

Nuläge

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

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse skall uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon.

Risker

Ras och skred

Nuläge

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av urberg i den västra delen av Posse 4 medan den östra delen (parkområdet) utgörs av fyllnadsmassor. Parkområdet har tidigare varit en havsvik.

Enligt SGU:s underlag för skredrisk i finkorniga jordar (aktsamhetsområden), se kartan nedan, finns en risk för skred för ett mindre område vid södra och norra delen av, eller i anslutning till fastigheten Posse 4. Med hänsyn till klimatförändringar för platser i anslutning till områden med risk för översvämning vid högt havsvattenstånd eller vattenansamlingar ökar risken för skred.



Bild 78. Utdrag ur SGU:s skredriskkarta i finkornig jordart, streckade områden.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen föreslår ingen exploatering i de områden som bedöms som aktsamhetsområden enligt SGU:s underlag varför ytterligare utredning inte bedöms nödvändig under planprocessen. För att tydligare kartlägga grundläggningsförhållandena kan en geoteknisk undersökning behöva tas fram i samband med bygglovsskedet inom fastigheten Posse 4.

En geoteknisk utredning har tagits fram för området där torget och den nya vägsträckningen avses genom Tullparken. Markproverna visar att jorden består av lös gyttja och lös lera. Markytan ligger lågt och måste fyllas upp för att hamna på nivån ca +3,0.

Exploatören ansvarar för att erforderliga geotekniska undersökningar genomförs.

Risk för högt vattenstånd, översvämning

Nuläge

Länsstyrelsen Blekinge län har 2015-06-05 tagit fram riktlinjer för byggnation i låglänta områden *Riktlinjer anseende säkerhetsnivåer för byggande i låglänta områden – hänsyn till översvämningensrisker i förändrat klimat*. Riktlinjerna baseras på SMHI:s analys av extrema vattenstånd i Blekinge – nutid, år 2050 och år 20100. Riktlinjerna ger underlag om vilka risknivåer som länsstyrelsen utgår ifrån vid bedömning av lämplighet för olika typer av byggnationer. För bostäder och vård anger länsstyrelsens riktlinjer säkerhetsnivån + 3,0 meter (RH2000) och för centrum + 2,5 meter med år 2100 som planeringshorisont.

Marknivåerna inom den del av planområdet där ny bostadsbebyggelse möjliggörs ligger mellan +3 och +8,7 meter över havet i rikets höjdsystem (RH2000) och därmed över länsstyrelsens lägsta rekommenderade grundläggningsnivå som är +3,0 meter över havet (RH2000). Marknivån vid planerad lokal mot torget är över +2,5 meter över havet.

Planförslag och konsekvenser

Risk för översvämning eller stigande havsnivåer bedöms inte föreligga inom den västra delen av planområdet vilken avses exploateras. Planområdets nordöstra del ligger dock lågt (parkområdet) med en tydlig lågpunkt. I anslutning till parken och Landsväggsgatan/Polhemsgatan medges också en byggrätt där det finns en tegelbyggnad idag. Denna del angränsar dock området för översvämningensrisk. Den föreslagna byggnaden i den sydöstra delen tangerar området som riskerar att översvämmas enligt kartan nedan.

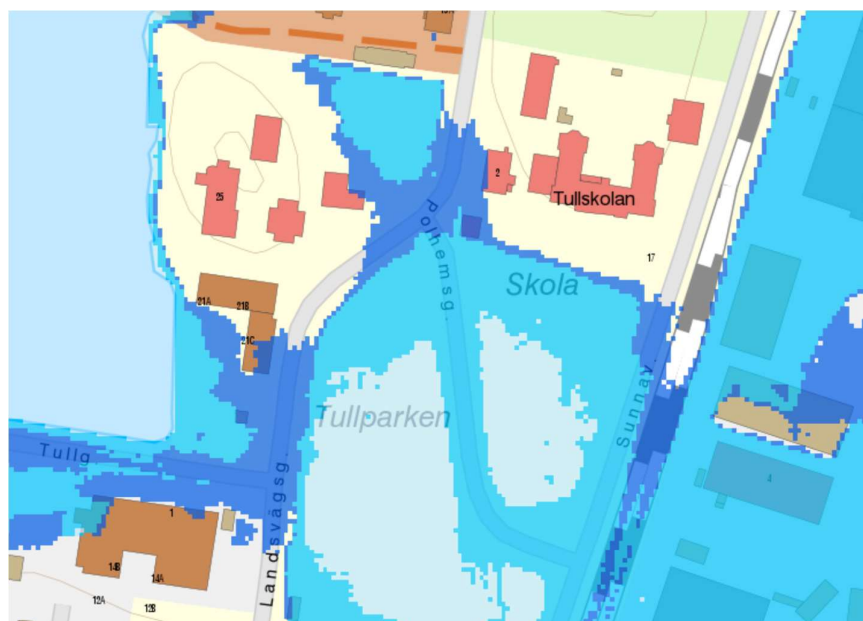


Bild 79. Kartan visar de delar av planområdet som berörs av översvämningensrisk från stigande havsnivåer.

Enligt Länsstyrelsens analys av framtida (år 2100) havsnivåer påverkas det aktuella planområdets nordöstra del (parkområdet) Det är den delen av fastigheten Posse 4 som är lägst beläget. Analysen visar också att området där

den nya vägen avses i den norra delen av Tullparken också berörs. Vid en simulering av ett 100 års regn visar analysen att planområdets låglänta del i nordöst (parkområdet) kommer att påverkas genom tillrinning och vattenansamling. En översvämningsyta med tät botten i områdets lågpunkt med utloppsledning mot Polhemsgatan föreslås, se vidare under rubriken Teknisk försörjning.

Detaljplanen har utformats i syfte att stämma överens med länsstyrelsens förslag till riktlinjer kring olika risknivåer för olika typer av byggnationer och planbestämmelser om höjdsättning. Den nordöstra delen av planområdet kommer inte att bebyggas vilket har säkerställts i detaljplanen genom planbestämmelse om att mark får inte förses med byggnad. Det nya läget på infart till Posse 4 möjliggör bättre åtkomst till fastigheten vid höga vattennivåer än dagens utformning där Polhelmsgatan/Landsväggsgatan översvämmas på båda sidor om dagens tillfart enligt nedanstående karta.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för vatten (vattendirektivet)

Nuläge

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

Miljö kvalitetsnormen 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 överallt överskridande ämnen, varför det är okänt om miljö kvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus innehålls.

Planförslag och konsekvenser

Sanering av marken bidrar till att förbättra statusen på ytvatten-förekomsten. En dagvattenutredning har tagits fram av WSP under hösten 2018. Se vidare på sidan 44.

Miljö kvalitetsnormer för luft (luftkvalitetsdirektivet)

Nuläge

För att skydda människors hälsa finns nationella miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som 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.

Planområdet ligger i anslutning till Polhemsgatan och Blåportsgatan och nära Sunnavägen. Polhemsgatan trafikeras av cirka 5 000 fordon per dygn, Blåportsgatan av cirka 5 900 fordon per dygn och Sunnavägen av cirka 3 300 fordon per dygn.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet påverkas av luftföroreningar från närliggande vägar. Det bedöms dock inte finnas någon risk för att någon miljö kvalitetsnorm för luft överskrids med tanke på de förhållandevis låga trafikmängderna på vägarna.

Miljömål

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

Byggnation enligt förslaget 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. Närheten till kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil. Miljömålen *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan* bedöms främjas.

Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon vilket främjar miljömålet *god bebyggd miljö*.

Fjärrvärme finns i närområdet med möjlighet att koppla på nu aktuellt område. Detta främjar miljömålen *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan*.

En sanering av förorenad mark främjar miljömålen *giftfri miljö* och *Hav i balans och levande kust och skärgård*.

Behovsbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap skall en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En behovsbedömning för aktuellt planförslag finns framtagen 2019-02-06.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Karlskrona kommun är av uppfattningen att planens genomförande inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan och anser därmed att ingen miljökonsekvensbeskrivning, MKB, är nödvändig. Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande behovsbedömningen och de är av samma uppfattning. Länsstyrelsen har i samrådet om behovsbedömningen dock

framfört följande synpunkter (sammanfattade nedan) som bör beaktas i det fortsatta planarbetet :

- *Hälsa och säkerhet- buller*

Delar av planområdet berörs av trafikbuller från kringliggande vägar. Anläggande av ny väg samt ökning av trafikrörelser som alstras vid tillkommande bostadsbebyggelse kommer att innebära förändringar i bullersituationen och konsekvenserna behöver klargöras. I kommande planarbete behöver en bullerutredning tas fram för år 2040 som visar nulägesituationen baserat på dagens trafikmängd.

- *Förorenad mark*

Resultatet från de utredningar som tagits fram avseende förorenad mark visar att marken med dess nuvarande innehåll av föroreningar inte är lämplig för det planerade ändamålet. Länsstyrelsen förespråkar generellt att mark som är olämplig för det planerade ändamålet p.g.a. föroreningar i första hand behöver göras lämplig för ändamålet innan en plan antas. Resultatet av efterkontrollen av de åtgärder som vidtagits ska då visa att marken är lämplig för den avsedda markanvändningen.

Om administrativ planbestämmelse gällande villkor för lov och villkor för startbesked, 4 kap. 14 § punkt 4 PBL, införs på plankartan, ska bestämmelsen vara så tydlig att det framgår vilka åtgärds mål som ska uppnås samt hur det ska styrkas att åtgärds målen har uppnåtts efter att åtgärden har vidtagits.

I de undersökningar som har genomförts och som redovisas i behovsbedömningen ska, enligt 6 kap. 6 § MB, omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ha identifierats. Identifieringen ska, enligt 5 § miljöbedömningsförordningen, bland annat utgå ifrån i vilken utsträckning planen har betydelse för att följa miljölagstiftningen. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa om någon ansvarig för föroreningarna enligt 10 kap. MB har identifierats. Om ansvarig verksamhetsutövare identifieras är länsstyrelsens bedömning att verksamhetsutövarens möjlighet till att följa miljölagstiftningen kraftigt begränsas, om detaljplanen antas utan att föroreningarna först har blivit avhjälpta.

- *Risker för ras och skred*

Det föreligger en skredrisk för en liten del av planområdets södra del. Hög markvattenhalt ökar risken för skred. Det är därför särskilt viktigt att utreda skredriskerna noga för platser i anslutning till områden med risk för översvämning vid högt havsvattenstånd eller vattenansamlingar enligt lågpunktskartan. Med hänsyn till klimatförändringar är det viktigt att detaljplanen belyser hantering av risker för skred i finkorniga jordar (aktsamhetsområde) och det kan vara lämpligt att göra en geoteknisk utredning.

- *Översvämning*

Planområdet ligger inom område för översvämningsrisk från stigande havsnivåer. Merparten av marken som planeras för bostäder är högt belägna och påverkas inte direkt av översvämningsrisk. Nordöstra delen av planområdet har dock en tydlig lågpunkt och ligger lägre än Länsstyrelsens riktlinjer för byggande i låglänta områden. Kommande detaljplan behöver utformas i syfte att stämma överens med länsstyrelsens förslag till riktlinjer kring olika risknivåer för olika typer av byggnationer och vid behov ange planbestämmelser om höjdsättning samt att den lägst belägna marken utmed havet inte planeras att bebyggas.

Tillgängligheten till planområdet med både tillfartsvägar, evakuering och entréer till bostäder måste också säkerställas. Länsstyrelsens analys av framtida havsnivåer visar att det finns en risk att planområdet i stort sätt omringas av vatten vid högvattenstånd.

- *Strandskydd*

Länsstyrelsen anser att särskilda skäl anses föreligga för att medge strandskyddsdispens. Länsstyrelsen anser dock att det är en viktig åtgärd att den fria passagen, som kommunen föreslår inom fastigheten Posse 4, regleras på plankartan.

- *Kulturmiljö*

Planbeskrivningen anger under rubriken områdesbeskrivning att ”Fastigheten är bebyggd med tegelbyggnader från slutet av 1800-talet”. Länsstyrelsen ser gärna att texten om befintlig bebyggelse utvecklas under rubriken stads- /landskapsbild & kulturmiljö och ett resonemang kring ställningstagandet till att riva denna bebyggelse.

Karlskrona kommun redogör för synpunkterna under respektive punkt i planbeskrivningen. Behovsbedömningen och länsstyrelsens yttrande bifogas planhandlingarna.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA₁

Huvudgata, PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p. Korsningen föreslås få en ny utformning och en ny sträckning av Polhemsgatan. Gatan utgörs av allmänplats vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Gatan inom detaljplanen inrymmer även yta för gång- och cykelväg och trottoar. Längs den nya vägen inryms även parkeringsfickor för av- och påstigning för Tullskolan. Utformningen har inte reglerats på plankartan för att ha en flexibilitet vid projekteringen men en tänkt utformning framgår av illustrationsmaterialet i planbeskrivningen.

TORG

Torg, 4 kap 5 § punkt 2 PBL. Torgytan avses för vistelseyta och möbleringszon för verksamhet i bottenplan på intilliggande ny byggnad samt gångtrafik. Bestämmelsen torg omfattar en allmän torgyta. Användningen medger även att platsen används för tex väderskydd för busshållplats, torghandel, kiosk, servering och parkering. Utformningen har inte reglerats på plankartan för att ha en flexibilitet vid projekteringen men en tänkt utformning framgår av illustrationsmaterialet i planbeskrivningen.

GÅNGCYKEL

Gångväg, Cykelväg, 4 kap 5 § punkt 2 PBL. Ny gång- och cykelväg mellan Sunnavägen och Polhemsgatan/Landsvägsgränd planläggs som gång- och cykelväg. Gångbanans bredd har utökats något mot standardmättet för att även fungera som kombinerad skiljeremsa mot anslutande angöring.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

PARK

Park, PBL 4 kap. 5 § 1st 2 p. Markområdet närmast vattnet är avsett för rekreation och planläggs som park. För att tillgängliggöra strandområdet får ett gångstråk anläggas i form av träbryggor som fästs i berget. Inga åtgärder avses i vattenområdet.

Kvartersmark

B

Bostäder, PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p. Område planlagt med endast B får användas endast för bostadsändamål. Större delen av fastigheten Posse 4 planläggs för bostäder samt del av fastigheten Posse 18 planläggs för att kunna reglera in- och utfart till fastigheten samt skydd av befintlig ledning.

BCD

Bostäder, Centrum, Vård PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p. Förutom bostäder möjliggör detaljplanen även för centrum samt vårdändamål för byggnaden i anslutning till torget där det avses någon form av verksamhet i bottenvåningen.

Användningen centrum omfattas av kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

För att möjliggöra olika former av boende med inslag av omsorg möjliggörs även användningen vård pga att det kan vara svårt att avgöra om användningen är boende eller vård. Användningen vård omfattar även andra vårdfunktioner. Verksamheten kan vara både offentlig och privat.

S

Skola, PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p. Området mellan ny vägdragning och Tullskolan planläggs som kvartersmark för skola för att möjliggöra utökning av skolgården.

Egenskapsbestämmelser allmän plats kommunalt huvudmannaskap

Utformning

gång

Gångväg ska anordnas från Posse 18 till Posse 6, 4 kap 5 § 2p PBL. För att säkerställa en fri passage och tillgängliggöra strandområdet reglerar detaljplanen att ett gångstråk ska anläggas längs parkområdet. I dagsläget är det dock inte möjligt att ta sig vidare förbi Posse 6.

parkering

Parkering/Angöring, 4 kap 5 § 1 st 2p PBL. För att möjliggöra parkeringsplatser för bl.a. hämtning och lämning av barn till Tullskolan planläggs en yta för detta ändamål norr om den nya vägdragningen. En anledning till bestämmelsen är också att reglera på vilket avstånd körbanan kommer från ny skolgård med anledning av bullerpåverkan och de beräkningar som gjorts för bullerskydd.

Mark

+0,0

Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p Föreslagen höjdsättning av ny gata samt korsning. Höjden i norra delen av Polhemsgatan är en uppskattning av befintlig väghöjd.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Endast komplementbyggnad får placeras, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att reglera att endast komplementbyggnader får placeras på marke. Framför Tullskolan är det primära syftet med planlägningsen av detta område att möjliggöra en utökad friyta för barnen och inga större byggnader är heller lämpliga i och med att det skymmer Tullskolans huvudbyggnad som är av kulturhistoriskt värde.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Nockhöjd avser den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som tekniska anläggningar som sticker upp över taket tex. skorstenar, antenner, hisschakt, trapphus och dylikt räknas inte in. Syftet med best ämmelsen är att reglera höjden på bebyggelsen. Höjden utgår från nollplanet eftersom marken är kuperad och det ger en tydlighet kring hur hög ny bebyggelse tillåts vara.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter för gemensamhetslokaler på takterass, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. På två av byggnaderna möjliggörs gemensamhetslokaler på takterass med en högsta nockhöjd på 4,7 meter.

e₁

Största tillåtna husbredd är 16 meter, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Största tillåtna husbredd är 16 meter. Med husbredd avses själva byggnadskroppens bredd. Enklare konstruktioner såsom tak över entréer, cykelställ eller uteplats får förekomma utöver denna husbredd. Balkonger får också förekomma utöver husbredden så länge de inte har ett så dominerande uttryck att balkongerna utsida upplevs som byggnadens fasad. Syftet med bestämmelsen är att tillsammans med övriga planbestämmelser säkerställa ett avstånd mellan byggnadskropparna men hänsyn till stadsbild, skuggning, dagsljusförhållanden samt siktlinjer.

e₂

Utöver angiven nockhöjd över nollplanet får gemensamhetslokaler uppföras på takterass, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra gemensamhetslokaler på takterass på två av byggnadskropparna mot Långösundet.

e₃0,0

Största byggnadsarea för gemensamhetslokaler (inklusive trapphus) på takterass är angivet värde i m², PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Gemensamhetslokaler till en sammanlagd byggnadsarea av 120 m² på respektive takterass tillåts. Trapphus räknas också in i denna yta.

Placering



Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att förhindra bebyggelse i den östra delen av Posse 4 för att möjliggöra för återställande av parkområde. Bebyggelse är inte lämpligt pga. dåliga geotekniska förhållanden. Mot angränsande fastigheter samt längs branten i väster reglerar detaljplanen att bebyggelsen inte får uppföras närmare än 2 meter.

p₁

Byggnad ska placeras för att möta torget, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att skapa stadsmässighet och rumslighet till torget och gatumiljön.

Användning

e₄

Byggnadens bottenvåning ska innehålla lokal mot torget, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p. Syftet med bestämmelsen är att skapa stadsmässighet till torget och gatumiljön.

- e₅** Byggnadens nedersta våningsplan ska inte innehålla boyta, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p. Syftet med bestämmelsen är reglera att nedersta våningsplanet i byggrätten som är avsedd för parkeringsgarage inte får användas för bostäder eftersom möjligheterna till en god boendemiljö i detta läge är begränsade. I planbestämmelsen används begreppet boyta för att tydliggöra att det är lägenheter som inte är lämpliga medan biytor i form av tex garage, soprum och förvaring får förekomma.

Rivningsförbud

- f₁** Muren får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p. Muren har ett kulturhistoriskt värde och får inte rivas.

Utformning

- f₁** Byggnaderna ska ha varierade fasader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att fasadutformning och färgsättning ska bidra till att skapa en variation i den byggda miljön. Samtidigt som det är viktigt med en variation i bebyggelsemiljön ska området kunna läsas ihop.

- f₂** Gestaltungsprinciper ska beaktas vid utformning av områdets bebyggelse enligt förklarande text i planbeskrivningen avsnitt gestaltungsprinciper, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att området ska utvecklas utifrån gestaltungsprinciperna.

- f₃** Entré ska finnas mot torget, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att skapa en befolkad torgyta.

Störningsskydd

- m₁** Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att gällande riktvärden klaras., PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

- m₂** Bullerskydd med en höjd av 1,5 meter över anslutande marknivå ska anordnas i väster, söder och öster., PBL 4 kap. 12 § 1 st 2 p. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god ljudmiljö på skolgården. Höjden på bullerskyddet avses från anslutande gators marknivå.

- m₃** Översvämningsyta med en kapacitet på minst 17 kubikmeter., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p Bestämmelsen syftar till att säkerställa en översvämningsyta i parkområdet på Posse 4.

Utförande

- b₁** Översvämningsyta ska utföras med tät botten, 4 kap 16 § 1 st 1 p PBL. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att översvämningsyta inom Posse 4 utförs med tät botten för att förhindra förorenings spridning till grundvattnet.

Utfart

- þ o d Utfartsförbud, 4 kap 9 § PBL. Detaljplanen föreslår en gemensam in- och utfart för fastigheterna Posse 4 och Posse 18 via Posse 4. I och med detta föreslås befintlig in- och utfart på Posse 18 och Posse 4 att förbjudas för att trafiksäkerhetsskäl begränsa antalet in/utfarter på vägsträckan.

Befintlig infart/räddningsväg på Nordström 16/Tullskolan med infart från Sunnavägen föreslås stängas och omlokaliseras med infart från den nya vägdragningen för en ökad trafiksäkerhet.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft, PBL 4 kap 21 §. Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom 10 år från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförandetiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter planen att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny. Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförandetiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade till ersättning.

- u₁ Markreservat för allmännyttiga ändamål
Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 § - Syftet med bestämmelsen är att säkerställa områden för befintliga ledningar i mark.
- a₁ Strandskydd
Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark på Posse 4, PBL 4 kap 17 §. Strandskyddet upphävs inom planområdets nordvästra del för att möjliggöra byggnation. Ett upphävande av strandskyddet anses möjligt då det inte bedöms stå i konflikt med strandskyddets syfte.
- a₂ Villkor för startbesked
Startbesked får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföreningarna avhjälpas, PBL 4 kap 14 § 1 st 4 p. Syftet med bestämmelsen är marken inom Posse 4 ska sanerats innan byggnation påbörjas samt att kvartersmark för skola ska sanerats innan området tas i anspråk för skoländamål..
- a₃ Rättighetsområden
Gemensamhetsanläggning för gemensam in-och utfart. Posse 4 och Posse 18 är de delägande fastigheterna. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18§ 2 st. Syftet med bestämmelsen är att gemensamhetsanläggning ska bildas.
- a₄ Servitut avseende rätt till in- och utfart till förmån för Posse 18 som belastar Posse 4. Kvartersmark, PBL 4 kap. 18§ 2 st 2p. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bildade av servitut för in- och utfart.

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.

Genomförandetid

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

Utbyggnad och iordningställande av allmänna platser (gator, gång- och cykelvägar, mm) kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till Posse 4, HSB Sydost ek. för. har det fulla ansvaret för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark samt allmän platsmark för park inom fastigheten Posse 4. För att tillgängliggöra parkområdet ska gångmöjlighet längs stranden anläggas.

En gemensam in- och utfart till fastigheterna Posse 4 och Posse 18 ska anläggas för deras gemensamma behov.

Kommunen har det fulla ansvaret för genomförandet av detaljplanen inom allmänplats mark för gata och torg samt för kvartersmark för skola.

Huvudmannaskap

Gatumarken och torgytan har kommunalt huvudmannaskap medan parkmarken har enskilt huvudmannaskap.

Tekniska frågor

Utredningar

Fastighetsägaren till Posse 4 bekostar alla undersökningar och åtgärder som behövs för genomförandet av detaljplanen inom fastigheterna Posse

4 och Posse 18. Kommunen bekostar de utredningar som berörs den nya vägsträckningen genom Tullparken samt för den utökade skolgården.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Fastighetsägaren till Posse 4 svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen inom den egna fastigheten inklusive allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Fastighetsägaren svarar även för grundläggnings- och saneringskostnaderna inom den egna fastigheten.

Fastighetsägaren tillsammans med kommunen svarar för kostnader för utbyggnad av allmän platsmark där kommunen är huvudman. Detta kommer att regleras i ett exploateringsavtal.

Kommunen svarar för kostnaden för iordningställande av den tillkommande skolgårdsytan.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Fastighetsägaren till Posse 4 ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

Avfallshantering sker i samråd med Affärsverken Karlskrona AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner där reglering krävs för fastighetsgräns mellan kvartersmark, gatumark och torg. Den tillkommande skogårdsytan kan genom fastighetsbildning överföras till Nordström 16 efter upphävande av tomtindelning. De konsekvenser som detaljplanen medför för respektive fastigheter framgår av tabell och kartor under rubriken fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsägaren ska ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning för berörda fastigheter, servitut och ledningsrätter.

Gemensamhetsanläggning

Upprättande av gemensamhetsanläggning bedöms föreligga för genomförandet av detaljplanen avseende gemensam in- och utfart för fastigheterna Posse 4 och Posse 18.

Rättigheter

Servitut avseende rätt till in- och utfart för fastigheten Posse 18 som belastar Servitutsavtal avseende rätt till in- och utfart för fastigheten Posse 18 och Posse 4 upprättas mellan parterna vid bildande av officialrättighet.

Möjligheter finns för att bilda ledningsrätt för ledningar inom detaljplanens område.

Befintlig fjärrvärmeledning som löper genom parkområdet inom fastigheten Posse 4 avses flyttas i samband med saneringen.

Fastighetsindelingsbestämmelser

Gällande tomtindelning för Posse 4 från 1922 med aktnummer 1080K-T240/1922 upphävs genom antagandet av den nya detaljplanen. Tomtindelning för Posse 18 från 1946 med aktnummer 1080K-T496/1946 upphävs också sin helhet i samband med antagandet av detaljplanen. Tomtindelning finns även för Nordström 16 från 1959 med aktnummer 1080K-T718/1959. Denna får vid behov av fastighetsreglering upphävas genom framtida separat planprocess.

Något behov av nya fastighetsindelingsbestämmelser föreligger inte.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för berörda fastigheter. Tabellen läses tillsammans med bild 79 som visar ytor som är aktuella för fastighetsbildning och bild 80 som visar ytor som övergår mellan allmän platsmark och kvartersmark.

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i kvadratmeter (ca)
Del av fastigheten Karlskrona 5:24	Aktuell del av fastigheten är idag planlagd som allmänt ändamål. Del av fastigheten i anslutning till Posse 4 föreslås planläggas för kvartersmark. Grön yta (348 kvm) bild 80 övergår från allmänt ändamål till kvartersmark. Området föreslås planläggas för kvartersmark för BCD, bostäder, centrum och vård.	Aktuell del av Karlskrona 5:24 ska genom fastighetsbildning överföras till Posse 4 (grön yta i bild 80).	348 kvm
	Del av fastigheten i anslutning till Nordström 16 föreslås planläggas för kvartersmark. Orange yta	Aktuell del av Karlskrona 5:24 kan genom fastighetsbildning överföras till Nordström 16	1250 kvm

	(1250 kvm) bild 81 övergår från allmänt ändamål till kvartersmark. Området föreslås planläggas för kvartersmark för S, skola.	efter upphävande av tomtindelning (orange yta i bild 81).	
Fastigheten Posse 4	<p>Fastigheten är idag planlagd som allmänt ändamål.</p> <p>Fastigheten som ingår i planområdet föreslås planläggas för kvartersmark för B respektive BCD, bostäder, centrum och vård.</p> <p>Delar av fastigheten som ingår i kvartersmarken till Posse 4 övergår till Karlskrona 5:24.</p> <p>Aktuell del av Posse 4, som planläggs som allmänplats mark park kvarstår som privatägd mark med allmänt ändamål.</p>	<p>Aktuell del av Posse 4 kan genom fastighetsbildning överföras till Karlskrona 5:24 (röd yta i bild 80).</p> <p>Gemensamhetsanläggning för gemensam in-och utfart har införts på kvartersmark på plankartan. Deltagande fastigheter enligt planförslaget blir Posse 4 och Posse 18.</p>	<p>87 kvm</p> <p>1 140 kvm</p>
Fastigheten Posse 18	<p>U-områden har lagt ut för befintliga ledningar inom kvartersmark.</p> <p>Befintlig utfart flyttas söderut på fastigheten Posse 4. Utfartsförbud kommer att gälla vid befintlig utfart. Rätten till ny utfart säkerställs genom gemensamhetsanläggning eller servitut.</p>	Gemensamhetsanläggning för gemensam in-och utfart har införts på kvartersmark på plankartan. Deltagande fastigheter enligt planförslaget blir Posse 4 och Posse 18.	

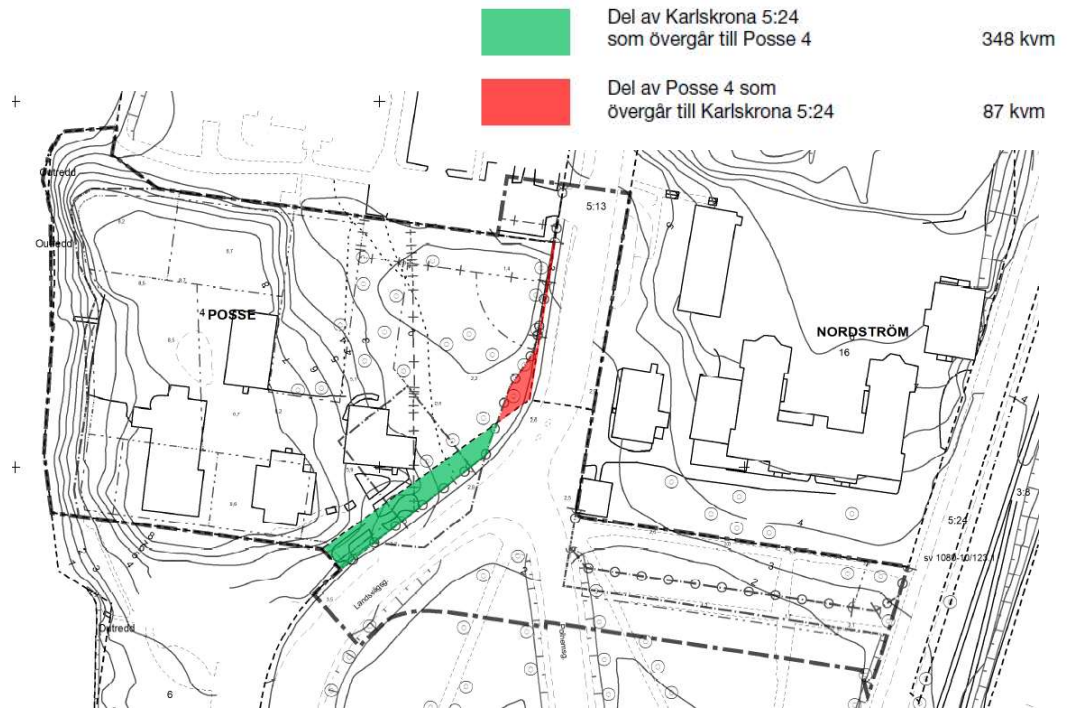


Bild 80. Fastighetskonsekvenskarta, fastighetsbildning

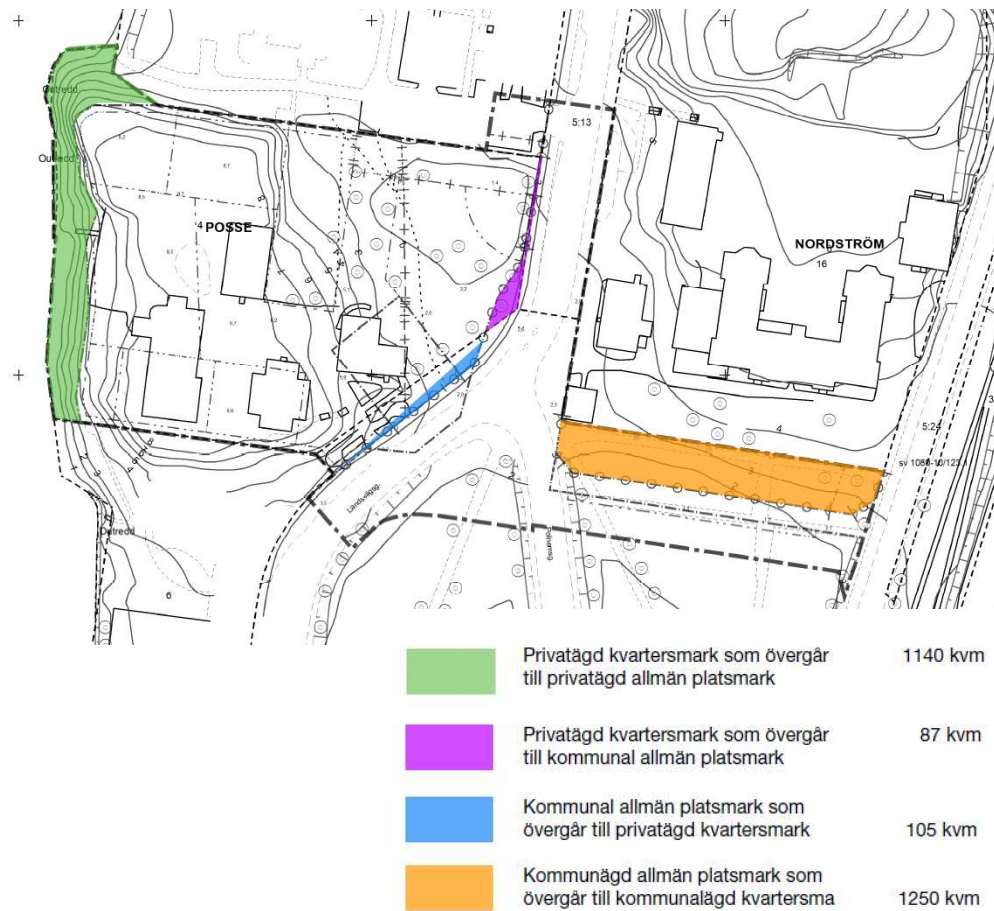


Bild 81. Fastighetskonsekvenskarta, justeringar allmän plats / kvartersmark

Sammanfattande konsekvenser

Planområdet har ett strategiskt bra läge med närhet till centrala Karlskrona, Karlskrona resecentrum och Pantarholmens serviceutbud samt kollektivtrafik. Planförslaget innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen Karlskrona 2030 och förslag till ny översiktsplan 2050.

En stor del av fastigheten Posse 4 omfattas av strandskydd. Strandskyddet återinträder i och med att ny detaljplan görs. Särskilda skäl finns för upphävandet av strandskyddet. Detaljplanen reglerar att en gångväg ska anordnas längs vattnet. Avsikten är att anlägga en strandpromenad (upphängda bryggor) längs stranden inom Posse 4 vilket gör strandområdet mer tillgängligt än idag för både boende och övriga.

Exploateringen av fastigheten Posse 4 innebär att den befintliga bebyggelsen rivs. Området har tidigare utgjort tullstation vid passage in till staden och senare bl.a. epidemisjukhus. Inledningsvis var avsikten att bevara byggnaden närmast Polhemsgatan men pga områdets terrängförhållanden innebar detta för stora svårigheter att lösa infart och tillgänglighetskrav.

På fastigheten Posse 4 har föroreningar i mark upptäckts i halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. För att bära kostnaderna för saneringen tillåter detaljplanen en relativt hög exploatering. Del av Tullparken som planläggs för skolgård har också halter över känslig markanvändning. Detaljplanen reglerar att marken ska saneras.

Sanering av marken inom Posse 4 innebär svårigheter att spara en del träd. Möjligheten till att spara en del av träden kommer dock att studeras vidare. Avsikten är att anlägga en ny parkmiljö med återplantering av nya träd efter saneringen vilket utgör en kompensationsåtgärd för platsen. Ett antal träd i Tullparken behöver tas ner i samband med anläggandet av den nya vägen. Dispens från biotopskyddet är beviljad av länsstyrelsen i maj 2021 att ta ner de sju almar i Tullparken som omfattas av biotopskydd och som påverkas av planförslaget. Kompensationsplantering ska ske av nio lövträd placerade på ett sätt så att de omfattas av definitionen för allé. Kommunen föreslår att dessa, i första hand, planteras söder om planerad ny väg genom Tullparken där träden kan ges goda växtförutsättningar. De stammar och grövre grenar som uppkommer i och med avverkningen ska placeras i en eller flera faunadepåer på solbelysta platser i närområdet.

Ansökan om dispens från biotopskyddet är inskickad till länsstyrelsen. Kompensationsplantering föreslås, i första hand söder om planerade ny väg genom Tullparken.

Den västra delen av området ligger på en platå med utsikt över Långö och Långösundet. Planerad bebyggelse kommer att påverka stadsbilden genom att en ny siluett bildas. Ny bebyggelse tillåts förstärka topografin.

Ny föreslagen bebyggelse kommer att påverka omkringliggande bebyggelse genom skuggbildning, dagsljusinsläpp, vindförhållanden samt förändrad utsikt. Utredningar kring dessa frågor har tagits fram under planarbetet för att studera projektets påverkan på befintlig bebyggelse samt möjligheterna till goda förhållanden för den nya bebyggelsen. Den största påverkan sker på fastigheten Posse 6 / Tullen söder om planområdet som får påverkade dagsljusinsläpp samt försämrade vindkomfort. Att tillskapa mer lägenheter centralt bedöms som ett starkt allmänt intresse och den påverkan projektet får bedöms godtagbar.

Detaljplanen medger en ny bostadsbyggnad med service i bottenvåningen i anslutning till planerat torg vid Polhemsgatan. Med en god gestaltning blir denna ett positivt tillskott till stadsbilden och förstärker Landsvägsgatans/Polhemsgatans gaturum.

Den östra delen av planområdet är till viss del utsatt för trafikbuller från Polhemsgatan/Landsvägsgatan, Sunnavägen samt Blekinge kustbana. Den nya bebyggelsen bidrar till en viss ökning av trafiken på de näraliggande gatorna. Den nya vägen genom Tullparken medför delvis en mindre trafikmängd i anslutning till befintlig bebyggelse samt i Tullparken medan en ökning sker i anslutning till Tullskolan. En bullerutredning för planområdet har genomförts av Norconsult AB 2021 vilken visar att planerade bostäder uppfyller riktvärdena vid fasad men att placering av uteplatser behöver studeras vidare i vissa lägen. För befintlig bebyggelse innebär detaljplanen en mindre försämring jämfört med nuläget men en marginell förbättring jämfört med ett nollalternativ 2040. Tullparken får en bättre ljudmiljö medan Tullskolans skolgård får en ökad ljudnivå. Ett bullerskydd föreslås för att förbättra ljudmiljön på Tullskolan vilket ger bättre ljudförhållande än dagens situation.

Omdragningen av Polhemsgatan genom Tullparken innebär att Tullskolan förlorar den direktkontakt med Tullparken som finns idag. Men planförslaget ger också fördelar genom att skolan får större skolgård med egen rådighet med bättre ljudmiljö än idag. Utformningen av den nya korsningen innebär sänkta hastigheterna och de förbättrade gång- och cykelvägarna och busshållplatser som är samlade på samma ställe bidrar till en tryggare miljö för gående och cyklister. De barn som idag lämnas vid Tullparken ges bättre förutsättningar genom parkering längs den nya vägen. Omdragningen av Polhemsgatan ger en större bilfri sammanhållen park med större möjligheter till aktiviteter.

Den befintliga tillfarten till området klarar inte tillgänglighetskraven och kan därför inte användas som enda angöring till området. Denna kommer istället att användas för gång- och cykeltrafikanter och kommer att byggas om med trappor och ramper. Angöring med bil kommer att ske via en gemensam in- och utfart i norr med fastigheten Posse 18 där matning kommer att ske till parkeringsgarage och transporter såsom räddningsfordon, flyttbilar och sopbilar etc. till bebyggelsen på platån samt byggnaden närmast parken.

En dagvattenutredning har tagits fram av WSP under hösten 2018 vilken kompletterats under 2020. Av den framgår att hanteringen av dagvattnet inom Posse 4 behöver ta särskild hänsyn till områdets varierande topografi för att upprätta en långsiktigt hållbar dagvattenlösning. Detaljplanen reglerar att en tät fördröjningsyta ska anläggas vid fastighetens lågpunkt mot Polhemsgatan.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristina Stark, stadsarkitekt och förvaltningschef
Christina Johansson, planarkitekt
Åsa Olofsson, miljöhandläggare
Susanne Johansson, miljöinspektör
Jan-Anders Glantz, utredare

Kommunledningsförvaltningen

Mikael Wirbrand, mark- och exploateringsingenjör
Clas Lindell, mark- och exploateringsingenjör

Drift- och servicesförvaltningen

Anders Norén, trafikingenjör
Peter Håkansson, rönnätschef

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Eleonor Karlsson
planchef

Anna Steinwandt
planarkitekt