

Granskningsutlåtande



Detaljplan för
Skolan 2 m.fl.,
Lyckeby, Karlskrona kommun

Vad är ett granskningsutlåtande?

Granskningsskedet

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

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

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

Överklaga

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

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

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

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

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

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

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

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

Innehållsförteckning

Inledning.....	5
Förändringar av planförslaget.....	7
Yttrande.....	8
Länsstyrelsen.....	8
Enskilda sakägare.....	15
Föreningar och intresseorganisationer.....	24
Myndigheter, organisationer och bolag.....	25
Politiska partier.....	25
Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag.....	25
Företag.....	26
Övriga – utan besvär rätt.....	26
Bilaga.....	28
Sändlista.....	28

Inledning

Detaljplanen för Skolan 2 m.fl. Lyckeby, har varit föremål för granskning 22 februari-22 mars 2019. Granskningstiden har annonserats i lokalpressen fredagen den 22 februari 2019.

Under granskningstiden har planhandlingarna (bestående av samrådsredogörelse, plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, behovsbedömning, länsstyrelsens yttrande, social konsekvensanalys, fastighetsförteckning, solstudie, trafikbullerutredning, kombinerad yt- och ledningsnätmodell, översiktlig miljöteknisk markundersökning, utökad undersökning av markförorening samt riskbedömning, åtgärdsutredningar samt översiktlig geoteknisk utredning) funnits tillgängliga på Karlskrona kommun, stadsbiblioteket, Lyckeby bibliotek samt på Karlskrona kommuns webbplats: www.karlskrona.se (Fastighetsförteckningen har inte publiceras på internet på grund av personuppgiftslagen. Den har dock funnits tillgänglig som pappersupplaga vid förfrågan).

Förteckning av inkomna yttranden

Insändare:	Datum:	Kommentar:
Länsstyrelsen	2019-03-15	-
Sakägare		
1. SA och SA	2019-03-18	-
2. MA och MB	2019-03-22	-
Föreningar och intresseorganisationer		
Gamla Carlsrona	2019-03-21	-
Myndigheter, organisationer och bolag		
-	-	-
Politiska partier		
-	-	-
Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag		
Kommunstyrelsen	2019-04-15	-
Drift- och serviceförvaltningen	2019-02-27	-
Funktionsstödsförvaltningen	2019-03-19	-
Företag		
-	-	-
Övriga – Utan besvär rätt		
SN	2019-03-20	-

Förändringar av planförslaget

- Byggrätten på Skolan 4 har justerats så att det tillåts fyra hela våningar istället för krav på en indragen översta fjärde våning mot Skolan 5. Byggnadens bredd har också utökats med en meter mot Skolan 5. Justeringarna har gjorts för att underlätta placering av trapphus och utformning av planlösningar på den nya byggnaden. Solstudierna för påverkan på Skolan 5 kvarstår oförändrade sen granskningen med det har förtydligats att dessa avser den tilltänkta byggnaden och inte detaljplanens maximala utbyggnad.
- Prickmarken på u-området i norra delen av Skolan 2 har plockats bort för att möjliggöra byggnation av miljöhus med rör för ledningsdragnings under byggnaderna.
- Bestämmelsen om högsta exploateringsgrad för flerbostadshus i den norra delen av Skolan 2 har ändrats från 35% till 40% av fastigheten för att möjliggöra miljöhus och cykelhus.
- Placeringsbestämmelsen p₉ om komplementbyggnaders avstånd har tagits bort för norra delen av Skolan 2 för att möjliggöra att miljöhus placeras närmare Axel W Anderssons väg än 6 meter. Tidigare bestämmelse syftade främst på placering av garage för att möjliggöra uppställning av bil på garageuppfarten i det fall området hade bebyggts med småhusbebyggelse vilket inte är aktuellt.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelsen b₁ för att möjliggöra att korsmarken på fastigheterna Skolan 4 och 5 får underbyggas med garage.
- En bestämmelse om högsta takvinkel har lagts till på Syrenen 4 för att minska påverkan för angränsande bebyggelse samt för att den nya bebyggelsen ska passa bättre in i områdets skala.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en extra vy på hur föreslagen ny bebyggelse förhåller sig till befintlig bebyggelse.
- Planbestämmelserna kring kulturmiljö har justerats efter synpunkter från länsstyrelsen. Även planbeskrivningen har justerats under rubriken kulturmiljö.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om befintliga skyddsrum på Skolan 2

- Redaktionella justeringar av planbeskrivningen och plankartan, bl.a. och tillägg av en bestämmelse, m₂, som missats på en yta.

Yttranden

Länsstyrelsen

Granskningsyttrande över förslag till detaljplan för skolan 2 i Karlskrona kommun

Handlingar daterade 2019-02-21 för samråd enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Ert Dnr PLAN.2017.217.214

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla området för ny bebyggelse samt ändra användningen för delar av befintlig bebyggelse för i huvudsak bostadsändamål, centrumändamål och förskola. Detaljplanen medger även andra användningar som kontor och vårdverksamhet i en eftersträvan av ett effektivt markutnyttjande och ett flexibelt innehåll i bebyggelsen.

Planförslaget överensstämmer med gällande Översiktsplan 2030 där aktuellt område är särskilt utpekade som utbyggnadsområde för funktionsblandning och lämpligt för 15-30 bostäder.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig över planförslaget. Länsstyrelsen anser att kommunen på ett bra sätt tillgodosett länsstyrelsens synpunkter och att handlingarna utgör ett bra instrument vid ett genomförande av detaljplanen. Några frågor kvarstår dock enligt nedan som kommunen bör beakta i det fortsatta planarbetet.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Föreslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt plan- och bygglagen 11 kap 10 § vad gäller mellankommunala frågor, hälsa och säkerhet, strandskydd eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. 9 § MB, stoppområde för höga objekt. Forsvarsmakten har meddelat att de inte har något att erinra.

Delar av planområdet omfattas av område av riksintresse för anläggningar för vattenförsörjning enligt 3 kap. 8 § MÅB. Riksintresset benämns som Karlskrona vattenverk och infiltrationsanläggning, Johannishusåsen.

Så länge dagvattnet inte avleds till uppströms vattenintaget för Lyckebyåns dricksvattentäkt eller orenat kan infiltrera till Spandelstorp grundvattenförekomst bör dagvattenavledningen inte innebära en risk för dricksvattnet i varken riksintresset Johannishusåsen/Lyckebyån eller Afvelsgärde dricksvattentäkt.

Hälsa och säkerhet

Markförorening

Kommunen har i granskningshandlingarna beaktat länsstyrelsens samrådsyttrande vad avser mätbara åtgärds mål. Målen utgår i aktuell detaljplan från beräkningar av platsspecifika riktvärden vilka också presenteras i planbeskrivningen. I den administrativa bestämmelsen på plankartan ”Villkor för startbesked” anges att startbesked inte får ges för åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar avhjälpats. De mätbara åtgärds målen underlättar för en lovsökande att intyga uppfyllandet av villkoret för startbesked. Beträffande hur detta intygande ska genomföras hänvisar planbeskrivningen till anmälningsplikten för avhjälpandeåtgärder som framgår i 28 § förordningen (199:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd och den handläggning som följer av en sådan anmälan. I planbeskrivningen förutsätts att kontrollprov och skyddsåtgärder beskrivs i en sådan anmälan och det anges att vissa detaljer i en sådan anmälan inte kan bestämmas förrän placering och grundläggningen av hus är bestämd. Möjligheten att erhålla startbesked är således beroende av innehållet i en anmälan och det beslut som tillsynsmyndigheten fattar i anmälningsärendet. Länsstyrelsen anser att det under dessa omständigheter och med hänvisning till 4 kap. 30 – 33 §§ plan- och bygglagen 2010:900, bör framgå hur det ska intygas att planbeskrivningens mätbara åtgärds mål har uppnåtts efter att avhjälpandeåtgärder har utförts och därmed även vad ovan nämnda anmälan i minst omfattning ska innehålla med avseende på efterkontroll av avhjälpandeåtgärden.

Grundvatten och dricksvatten

Att döma av den geotekniska markundersökningen som visar på grövre kornstorlekar i de djupare jordlagren så finns möjlighet att planområdet står i hydraulisk kontakt med Spandelstorp grundvattenförekomst och den gentemot planområdet närbelägna Afvelsgärde dricksvattentäkt. Grundvattenrören som installerats visar dock på en lutning av grundvattenytan bort från vattentäkten, så planens genomförande borde inte innebära någon risk för dricksvattnet i dagsläget.

Det går däremot inte att utesluta att grundvattnets flödesriktning i framtiden kan komma att gå mot täkten. Alltså bör man under byggskedet vidta försiktighetsåtgärder för att förhindra att långlivade och svårsanerade föroreningar når ner i marken. Man bör också hålla i åtanke att pålning

bryter igenom skyddande tätare jordlager och, liksom kontaktyta mellan berg och jord, kan innebära en snabbare transportväg för eventuella föroreningar.

Kommentar:

I planbeskrivningen finns åtgärds mål för markföroreningar redovisade för de ämnen som överskridit riktvärdena i undersökningarna. Tillsynsmyndigheten är i miljöärendet inte bundna av vad som skrivits i planbeskrivningen, de har möjlighet att besluta om andra åtgärds mål. Det är med efterkontrollen som med åtgärds målen; den bestäms slutligt i tillsynsmyndighetens beslut i anmälningsärendet.

Övriga synpunkter noteras.

Klimatanpassning/ Översvämning

Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämningsrisk från höga flöden i närliggande vattendrag, om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden eller om en havsnivåhöjning kan medföra en permanent översvämning av hela eller delar av planområdet. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

I samband med planprogram för Lyckeby centrum togs en kombinerad yt- och ledningsnätsmodell fram för att beräkna var dagvatten samlas vid extrema regn. Beräkningen tar hänsyn till framtida klimatförhållanden genom att en klimatfaktor på 1,25 har använts. Den rekommenderande klimatfaktorn uppdateras kontinuerligt efter bedömningar av SMHI. Länsstyrelsen vill göra kommunen uppmärksam på den senaste publikationen "*Extremregn i nuvarande och framtida klimat, Klimatologi 47:2017*", som uppskattar något högre värden fram mot 2100. Klimatfaktorn som använts för beräkningarna till detaljplanen är dock i enlighet med gällande rekommendationer från Svenskt Vatten (P110).

Eftersom planområdet är instängt är det viktigt att åtgärder vidtas för att skydda bebyggelsen mot effekterna av kraftiga regn. Kommunen har angett planbestämmelsen om en höjdsättning på +4,5 meter med RH2000 som höjdsystem på plankartan för att klimatsäkra ny bebyggelse. Resultatet av modelleringen för Centrala Lyckeby anger att ytvatten kan samlas upp till 4,7 meter i planområdet innan det rinner vidare. Dessutom finns ytterligare risker genom att infrastruktur och tillgänglighet till området påverkas vid skyfall. Det är därför viktigt att den planerade dagvattenkulverten anläggs tidigt i processen. Vid maximal byggrätt kommer ett hus skära av dagvattenströmningarna, men modelleringen utgår ifrån befintlig bebyggelse och inte maximal byggrätt. Hur höga flöden påverkar

detaljplanen vid maximal byggrätt är okänt och behöver utredas innan ett antagande. Länsstyrelsen anser att det även bör utredas hur nedströms liggande områden längre ifrån planområdet påverkas av åtgärderna så att problemen inte förflyttas till andra områden.

Kommentar:

Den kombinerad yt- och ledningsnätsmodellen visar en höjdanalys där det framgår att ytvatten kan samlas upp till nivån 4,7 meter inom planområdet innan vatten rinner ytledes ut ifrån området söderut över Riksvägen enligt dagens situation utan föreslagen kulvert. Detta är en teoretisk bild som visar hur mycket vatten som kan rymmas inom området. Enligt modellens beräkningar kommer maxvärdet för vattennivån i detta område vid ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet vid befintlig situation ge en vattennivå på upp mot ca 1 meter i de delar av området som ligger lägst. Det kan dock påpekas att modellen är beräknad med förutsättningen att vattnet inte kan infiltrera i marken. Inom området planeras för en grön bostadsgård samt en förskolegård alternativt bostadsgård vilket gör att vattennivåerna inte kommer att bli så höga som modellen visar. Att modellen är gjort utan infiltration har en större effekt på vattennivåerna än den påverkan som den maximala byggrätten hade gett. Med föreslagen kulvert under Riksvägen blir vattennivån i planområdet lägre, med en vattennivå på i genomsnitt ca 25 centimeter, till en nivå på som mest + 4,5 meter. (Jämför figur 10 på sid 13 med mittersta bilden på figur 20 på s. 22) Därav bestämmelsen om att byggnader ska utformas och uppföras så att översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till nivån +4,5 meter. Bestämmelsen kvarstår med samma höjd.

Med anledning av den låga vattennivån samt att marknivån inom området förmodligen i huvudsak kommer att kvarstå p.g.a. bl.a. allén mot Axel W Anderssons väg som är skyddad genom biotopskydd och som avses vara kvar har bedömningen gjorts att det inte finns behov av att komplettera modellen med bebyggelse enligt detaljplanen maximala byggrätt. För maxflöden vid 100-årsregn kommer vatten som regnar inom området inte att vara dimensionerande, den största mängden vatten är det som rinner till området från angränsande områden. Byggnaderna ska enligt detaljplanen anläggas så att de klarar vatten upp till nivån +4,5 meter. Och ytorna runt husen kan utformas för att hantera och/eller leda dagvatten vidare. Intentionen i detaljplanen är även att dagvatten kan fördröjas inom kvarteretsmark som ett komplement till dagvattenkulverten. En dagvattenhantering kan dessutom ge mervärden till den planerade förskolegården.

Hur nedströms liggande området påverkas har studerats i den framtagna kombinerade yt- och ledningsnätsmodellen, med fokus på området runt Källevägen. Höjdanalysen visar att lågpunkten vid Källevägen ligger på en nivå på + 1,4 meter. Modellen visar att maxvärdet för vattennivån i detta område vid ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet i befintlig situation ger en höjning av vattnet med 1,3 meter, dvs upp till en höjden +2,7 meter över nollplanet. Med föreslagen kulvert under Riksvägen (utan kulvert under Stationsvägen) stiger vattnet ytterligare ca 15

centimeter inom detta område. Stationsvägen längsta höjd i anslutning till området är på +3,4 meter vilket innebär att vattnet i huvudsak kommer ha den utbredning som utredningen visar och inte påverka området söder om Stationsvägen. Det en framtida kulvert även under Stationsvägen förbättrar är att situationen blir bättre även för lågpunkten vid Källevägen jämfört med dagens situation. Försämringen som endast en kulvert under Riksvägen ger bedöms liten i jämfört med den nytta denna ger för befintlig bebyggelse och infrastruktur norrut inom och i anslutning till planområdet samt möjligheten till ny bebyggelse.

Med anledning av länsstyrelsens synpunkter har WSP rådfrågats kring behov av ytterligare utredning kring översvämningsrisk pga. skyfall. Enligt ovanstående resonemang bedöms det inte finnas behov av ytterligare utredning än den som redan är gjord i framtagna yt- och ledningsnätmodell och inget behov av att justera planbestämmelsen om höjdsättning av byggnader.

Geoteknik

I den västra delen av planområdet finns ett område med skredrisk enligt underlag från SGU om ”Förutsättningar för skred i finkorniga jordarter” (SGU, 2015). Kommunen har redogjort i planhandlingarna att det i den fortsatta planerings- och projekteringsarbetet krävs noggranna geotekniska undersökningar. Länsstyrelsen ser detta som en förutsättning vid ett genomförande av planen.

Radon

Länsstyrelsen anser att kommunen med fördel kan lägga in en planbestämmelse på plankartan om att ny bebyggelse skall uppföras radonsäkert.

Buller

Kommunen har tagit fram en bullerutredning. Istället för att ange bullerriktvärden på plankartan i samrådsskedet anges nu att gällande riktvärden ska klaras vilket är positivt.

Länsstyrelsen instämmer med kommunen att ljudnivåer inomhus i vårdlokaler, kontorslokaler och skolor ska uppfyllas med noggrann fönster- och fasaddimensionering samt lämpligt val av uteluftsdon.

Kommentar:

Ansvaret för att bedöma eventuell radonrisk och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger byggherren. Detta hanteras i det tekniska samrådet i samband med bygglov enligt Boverkets byggregler. Bestämmelser som utformas som rena upplysningar saknar lagstöd enligt Boverket. En bestämmelse om radonsäkert byggande bedöms därmed inte nödvändig eller heller lämplig.

Övrig information noteras.

Råd enligt 2 kap. PBL

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området men om fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

Biotopskydd

En ansökan om dispens från biotopskyddet är beviljad av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen vill upplysa om att det är viktigt att ta generell hänsyn till trädens rötter under byggprocessen, minst två meter utanför kronan, där man inte bör köra med tunga maskiner eller ställa upp tunga föremål/material. Marken runt träden bör inte heller fyllas upp.

Artskydd

Inga rödlistade arter finns noterade inom planområdet, men både läderbagge och ekoxe, som är fridlysta, finns på flera ställen i närområdet. För läderbaggen gäller att även dess livsmiljö är skyddad. Åtgärder som berör fridlysta arter, eller innebär att deras livsmiljöer skadas, kan kräva dispens från artskyddsförordningen. Exempel på sådana åtgärder är avverkning av grova ekar som kan utgöra livsmiljö för läderbaggen. Fynd av spillning från läderbagge har gjorts inom spridningsavstånd till planområdet. Länsstyrelsen vill påminna om att avverkning av grova träd ska föregås av samråd med länsstyrelsen (12 kap 6§ MB) eftersom en sådan åtgärd kan innebära en väsentlig påverkan på naturmiljön, alternativt krävs en dispens från artskyddsförordningen.

Kulturmiljö

I plankartan har angetts egenskapsbestämmelsen *q1 Kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas*, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p. samt *r1 Byggnad får inte rivas*, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Generellt bör man undvika planbestämmelser som bara är en avskrift av lagen om inte skyddsbestämmelsen förtydligas. Att särskilt värdefulla byggnader inte får förvanskas framgår av 8 kap. 13 § PBL. Har man åsatt en byggnad ett rivningsförbud, så framgår det av den bestämmelsen att det är en byggnad som omfattas av 8:13, eftersom det endast är sådana byggnader som får åsättas rivningsförbud.

Kommunen har även infört varsamhetsbestämmelsen *k1 Vid fasadförändring ska byggnadens tidigare utformning med spröjsade fönster, dekor och plåttak beaktas*, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p. En varsamhetsbestämmelse ska användas när en befintlig utformning ska bevaras. I detta fall föreskriver kommunen ett återställande av en tidigare utformning. Det framgår inte tydligt av lagen om det genom utformningsbestämmelser för befintlig bebyggelse går att föreskriva vilken utformning en byggnad ska ha efter en förändring, men det var nog inte syftet med lagen.

En planbestämmelse med tillhörande planbeskrivning har ett tydlighetskrav. Länsstyrelsen anser inte att det är tydligt vad kommunen föreskriver med aktuell varsamhetsbestämmelse. Innebörden med att en *tidigare utformning* ska *beaktas* är inte tydlig och ger inte byggherren klara förutsättningar att förstå vad som krävs. Av bilderna i planbeskrivningen framgår att det finns en viss skillnad i byggnadens *tidigare utformning*. Därutöver omnämns endast fönstren medan dörrarna inte nämns. Om kommunen föreskriver ett återställande borde det kunna föra med sig rätt till ersättningsanspråk vilket inte en varsamhetsbestämmelse kan.

Av det som kommunen vill bevara bedömer länsstyrelsen att endast frontespisens form och de spåntäckta fasaderna finns kvar. Om fasaderna ska skyddas kan det antingen göras genom en varsamhetsbestämmelse om att den befintliga utformningen med spåntäckta fasader ska bevaras eller genom en skyddsbestämmelse att kvarvarande spåntäckta fasaddelar ska bevaras. Det senare skyddar befintligt material.

De som deltagit i beslutet

Beslutet har fattats av funktionschef Lena Ekroth med planarkitekt Carina Burelius som föredragande. I ärendet har klimatsamordnare Sabina Berntsson, miljöhandläggare Elin Hult, miljöskyddshandläggare Anna Algö, bebyggelsesantikvarie Anna-Karin Skiöld och miljöhandläggare Stefan Andersson deltagit.

Kommentar:

Synpunkterna kring biotopskydd och artskydd noteras.

Bestämmelserna kring kulturmiljö har justerats. Bestämmelsen *q1 Kulturbistoriskt särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas* har plockats bort och planbeskrivningen har förtydligats med att detta ändå gäller. Varsamhetsbestämmelsen om tidigare utformning har tagits bort eftersom det råder otydlighet kring hur vidare det är möjligt att reglera att byggnadens ursprungliga utförande ska återställas. Detta har istället skrivits in i planbeskrivningen som något att beakta vid förändringar av byggnaden och i samband med bygglov. Inom detaljplanelagt område gäller att bygglov krävs för fasadändring, för byte av kulör på fasaden, byte av fasadbeklädnad samt byte av takmaterial. En ny planbestämmelse om utökad lovplikt för fönsterbyte har lagts till. Utformningsbestämmelsen om att tak ska vara av lertegel eller bandtäckt plåt har tagits bort eftersom frågan ändå studeras i samband med bygglov vid ett framtida byte av takmaterial.

Övrig information noteras.

Enskilda sakägare

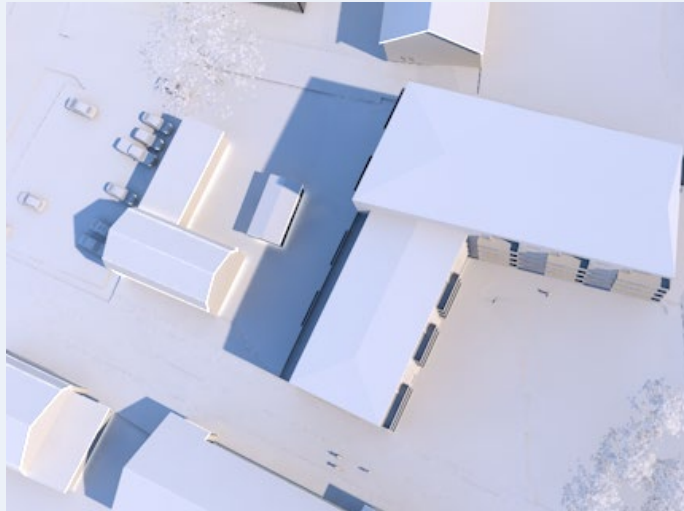
1. SA och SA

Jag ska lämna in synpunkter angående fastigheten Skolan 3 och 4. Jag är fastighetsägare till XX och har även tidigare lämnat in synpunkter. Jag har pratat med er i kommunen med och jag godkänner inga bygg här. Det finns många anledningar till varför jag inte godkänner det. Ni gör något man inte gör någon annanstans i världen, ni tvingar mig att lämna mina barn ute på gatan trots att de är svår sjuk. Jag kommer att anmäla alla i domstolen. Jag har även pratat med ägaren och har berättat att jag aldrig kommer att godkänna detta. Jag gav honom möjligheter hur han kan bygga, men han tänker bara på sin vinst och ingen annans. Det finns andra platser han kan bygga på. Jag hoppas att alla människor i Sverige behandlas likadant, oavsett om man är frisk eller sjuk, rik eller fattig. Tänk på vad ni gör mot min familj. Jag accepterar ingen bygg här!

Kommentar:

Gällande detaljplan för Skolan 3 och 4 från 1980 möjliggör redan för bebyggelse i stort sett i samma volym som den nya detaljplanen. Det har funnits i planeringen under lång tid att centrummiljön i Lyckeby ska utvecklas och kompletteras med ny bebyggelse. Något som dock inte blivit aktuellt att genomföra förrän nu. Detaljplaner tas fram genom en demokratisk process där det inte görs någon skillnad mellan olika människor. Däremot görs en avvägning gentemot enskilda och allmänna intressen.

Sedan granskningen har byggrätten på Skolan 4 justerats så att det tillåts fyra hela våningar istället för krav på en indragen översta fjärde våning mot Skolan 5. Byggnadens bredd har också utökats med en meter mot Skolan 5. Anledningen till justeringarna är för att underlätta placering av trapphus och utformning av planlösningar på den nya byggnaden. Detta påverkar skuggförhållandena något mer på Skolan 5 jämfört med tidigare förslag. Den nya byggnadsvolymens skuggpåverkan har studerats utifrån dessa förhållanden men bilagan med solstudierna har inte justerats eftersom påverkan inte bedöms så stort. En av tidpunkterna redovisas nedan som en jämförelse.



Jämförelse av skuggpåverkan efter justering av byggrätten på Skolan 4 den 20 juni klockan 9:00. Överst förslaget under granskningen och nederst ett justerat förslag inför antagandet.

Vi hänvisar i övrigt till tidigare svar till er i samrådsredogörelsen.

2. MR och MB

Här kommer våra kommentarer på de svar ni gav på våra frågor och synpunkter under samrådet. Era svar i samrådsredogörelsen redovisas *kursiverat* nedan.

Kommunens svar i samrådsredogörelsen:

"Lyckeby har en blandad bebyggelse redan idag med både villor, flerbostadshus, punkthus och centrumbebyggelse som har växt fram under olika årtionden. Planerade nya byggnader inom området är tänkta att få varierande våningshöjder i huvudsak från tre till fem

våningar. Strukturen är till viss del inspirerad av angränsande flerbostadshus med förskjutna byggnadskroppar. Föreslagen bebyggelsestruktur har stöd i planprogrammet för Lyckeby. I och med Lyckeby's läge med närhet till service och kommunikationer och grönområden vill kommunen ta vara på marken och ser möjligheter att tillskapa ett flertal nya bostäder samt lokaler för förskola och centrumfunktioner”.

Vår kommentar: Vi vill framföra att det i planprogrammet inte finns stöd för den trevåningsbebyggelse som nu föreslås på Syrénen 4. I planprogrammet står följande:

” I anslutning till skolområdet ligger två kommunala fastigheter, Vedeby 17:1 vid Gästgivarevägen och Syrénen 4 vid Augerumsvägen. /--/ Dessa föreslås ingå i den nya detaljplanen för området för att genom en ändrad tillåten användning möjliggöra försäljning för t.ex. bostadsändamål när fastigheterna inte behövs för kommunal verksamhet längre”. I planillustrationen redovisades ingen planerad ny bebyggelse på Syrénen 4. Det nämndes inte något om att byggnaden skulle rivas och ersättas av trevåningsbyggnader. Det finns alltså inget stöd i planprogrammet för byggnation i 3 våningar på Syrénen 4.

När det gäller bebyggelsen väster om Augerumsvägen upplever vi att det redan i de dialogmöten/workshopmöten som genomfördes fanns ett färdigt förslag. Det var aldrig någon diskussion om byggnadernas placering på workshopmötena utan vår uppfattning är att ni väldigt tidigt låst fast den här lösningen i diskussioner med Karlskronahem. Detaljplanen blir således mer en anpassning till Karlskronahems projektekonomi istället för vad som är bäst för stads- och landskapsbilden. Vi anser att planförslaget bortser från den bebyggelsestruktur som denna del av Lyckeby karakteriseras av med småhus på östra sidan av Augerumsvägen och en gles struktur av flerbostadshus i tre-fyra våningar på västra sidan. Vi är positiva till en utbyggnad med fler bostäder i Lyckeby och att denna mycket väl skulle kunna göras – fast med en annan bebyggelsestruktur och med sänkta våningsantal jämfört med nu aktuellt planförslag.

Kommunens svar i samrådsredogörelsen:

”Dagens skolbyggnader bildar en långsträckt byggnadsstruktur mot Augerumsvägen vilket är något som också föreslås i detaljplaneförslaget. Anledningen till detta är för att förstärka och smalna av gaturummet längs Augerumsvägen samt för att skapa en gårdsmiljö som uppfyller riktvärdena för trafikbuller”.

Vår kommentar: Vi förstår argumentet med att skapa en gårdsmiljö som uppfyller riktvärdena för buller, men det finns även andra sätt att lösa bullerfrågan som till exempel hastighetssänkning, tyst asfalt eller annan avskärmning som dämpar buller. Att placera byggnader i 5-6 våningar nära Augerumsvägen kommer under eftermiddagarna ge en skuggig gata och blir förmodligen inte den trevliga stadsgata ni ser framför er. Bebyggelsen kommer även under vår och sensommar att skugga befintlig bebyggelse öster om Augerumsvägen. Att skapa en stadsgata en kort sträcka i en för övrigt gles tätortsbebyggelse med mycket småbostadshus och småskaliga flerbostadshus känns som en svårmotiverad och apart lösning.

Kommunens svar i samrådsredogörelsen:

”Utsikten mot Ekebacken från er fastighet kommer att försämrats, dock inte fullt så mycket som i er illustration eftersom ingen ny byggrätt föreslås i den norra delen där det på er illustration skjuter ut en vit transparent volym”.

Vår kommentar: Den transparenta ytan på vår illustration redovisar den trevåningsbyggnad ni ger byggrätt för direkt väster om vår fastighet. Ni får gärna ta fram ett eget perspektiv över vår utsikt så att vi kan bedöma konsekvenserna av ert förslag. Vår bedömning är att den nya bebyggelsen (byggnaderna väster om Augerumsvägen och de två 3-våningshusen på fastigheten Syrenen 4) som detaljplanen möjliggör för, sammantaget kommer att påtagligt påverka vår utsikt.

Kommunens svar i samrådsredogörelsen:

”Byggnaden på Syrenen 4 har kvalitéer men vid en övervägning gentemot andra intressen har detta fått stå tillbaka för att lösa andra behov”.

Vår kommentar: Vi tycker det är synd att byggnaden på Syrenen 4 inte kan bevaras. Den utgör ett bebyggelsehistoriskt avtryck som bidrar till områdets karaktär.

Kommunens svar i samrådsredogörelsen:

”Planbeskrivningen har kompletterats med visualiseringar i ögonhöjd över gaturummen med ny och befintlig bebyggelse samt en sektion i öst- västlig riktning genom planområdet. Den maximala exploatering som detaljplanen medger ha också förtydligats och solstudien har även justerats så att den redovisar skuggpåverkan utifrån maximal byggrätt”.

Vår kommentar: De visualiseringar som tagits fram visar inte tydligt hur den nya bebyggelsen förhåller sig till den befintliga. Utsnittet har valts så att befintliga byggnader inte syns eller så att den nya bebyggelsen redovisas på långt håll. För att kunna bedöma konsekvenserna av detaljplanens genomförande behöver det även för varje visualisering visas en ”före” bild så förändringen som planen medför blir tydlig. Vi bifogar några bilder över ”saknade” vyer som vi tror kunde vara lämpliga att redovisa planförslaget i.

Kommunens svar i samrådsredogörelsen:

”Våningshöjden/våningsantalet på Syrenen 4 har inte justerats. Höjden på bebyggelsen är angiven över nollplanet vilket innebär att en byggnad i tre våningar endast kan placeras på den lägre nivån mot Augerumsvägen. En bestämmelse om högsta takvinkel har lagts till för att minska skuggpåverkan och för en bättre anpassning till befintlig bebyggelse. Del av Syrenen 4 har begränsats till att endast tillåta att komplementbyggnader får byggas närmast Syrenen 6. Avståndet är ca 10 meter. Ett större avstånd är svårt att lösa eftersom det då påverkar byggrätten på Syrenen 4 för mycket. Genom begränsningen att endast få bygga komplementbyggnader närmaste er fastighet förbättras också möjligheterna till mindre skuggpåverkan. Solstudien har justerats så att den utgår ifrån

att huvudbyggnaden på Syrenen 4 står mot gränsen till korsmarken. Ingen begränsning har lagts till om att endast villor/parhus/radhus. En byggnad för tex radhus får i princip samma volym som ett flerbostadshus”.

Vår kommentar: Att möjliggöra för ett bostadshus i tre våningar, 10 meter väster om vår fastighet kommer att innebära en betydande påverkan på vår utsikt och vår kvällssol. Vi kommer även att få insyn från den nya bebyggelsen. Då ni inte kan lösa detta med att skapa ett större avstånd föreslår vi att sänka högsta byggnadshöjd så att endast två våningar medges.

Kommunens svar i samrådsredogörelsen:

”Tidpunkterna valda för solstudien har justerats till sommarsolståndet 20 juni, höstdagjämning 23 september/vårdagsjämning 20 mars”.

Vår kommentar: Solstudier vid höst- och vårdagsjämning har satts till kl. 18.00 vilket blir missvisande för då har solen i princip redan gått ner, så den nya bebyggelsens skuggor döljs av övrigt mörker. Det hade varit mer rättvisande att visa hur skuggorna breder ut sig på eftermiddagen vid 16-17 tiden. Vid sommarsolståndet står solen som högst och konsekvenserna som planförslaget innebär i realiteten, kan inte utläsas. Hur ser det till exempel ut sen vår eller i slutet av sommaren, då solen står lägre och skuggor blir längre? Utsnittet i skuggstudien redovisar inte tydligt vår och andras fastigheter öster om Augersumsvägen då de blir halvt bortklippta i utsnittet.

Kommunens svar i samrådsredogörelsen:

”Detaljplanen möjliggör en utökning av fastigheten genom att fastighetsreglera in del av Syrenen 4 eftersom fastigheterna i den nya detaljplanen har gemensamt ändamål, B. En lämplig avgränsning som studerats framgår av bilden nedan. Ytan är ungefär som alternativ 2. Avgränsningen har gjorts med hänsyn till naturliga avgränsningar samt möjligheten att nyttja och eventuellt dela in Syrenen 4 i flera fastigheter. Det har inte bedömts aktuellt att kunna tillgodose en fastighetsreglering enligt alternativ 1”.

Vår kommentar: Vi är positiva till möjligheten att kunna utöka vår fastighet.

Kommunens svar i samrådsredogörelsen:

”Ett servitut eller en gemensambetsanläggning för att lösa åtkomst till er fastighet från Norra Kullevägen kan bli aktuellt beroende på hur Syrenen 4 kommer att utformas. Det kan även finnas behov av att nå baksidan av nya bostadstomter på Syrenen 4 och läget och utformningen behöver samordnas. Servitut eller gemensambetsanläggning behöver inte regleras i detaljplanen, utan kan bildas ändå”.

Vår kommentar: Vi är positiva till att kunna få servitut eller bli del i gemensambetsanläggning för väg till vår fastighets västra sida.

Kommunens svar i samrådsredogörelsen:

”Att plankartan är svåräst beror på svårigheter att lösa detta rent tekniskt i programvaran. Plankartan finns även att tillgå som pdf på kommunens hemsida där den är tydligare än vid utskrift i mindre skala”.

Vår kommentar: Ok. Det är dock fortfarande ett demokratiskt problem med att handlingar som skickas ut inte är fullt läsbara.

Kommentar:

Vid framtagandet av planprogrammet var huvudsyftet med fastigheterna Syrenen 4 och del av Vedeby 17:1 just att ändra användningen för att möjliggöra en framtida försäljning. Det finns ingen tilltänkt exploitör eller projekt för fastigheterna och det har under processen varit öppet ifall byggnaderna ska bevaras eller ersättas med ny bebyggelse. I samband med aktuell detaljplan har behovet av parkeringar för förskolan Rosenhill varit en bidragande aspekt till att huvudalternativet för Syrenen 4 är att befintlig bebyggelse ersätts av parkering för förskolans behov samt av en ny byggnad. Planprogrammet redovisar att området är lämpligt att utveckla med bostäder och centrumfunktioner. Kartan över våningshöjder inom planprogramsområdet anger dock inget våningsantal för fastigheten men en utveckling fastigheten är ändå förenlig med markanvändningskartan och planprogrammets samt översiktsplanens intentioner. Höjden på bebyggelsen prövas också närmare i den aktuella detaljplanen.

Vid tidpunkten för de workshops som genomförts fanns inget förslag framtaget för Karlskronahems byggnation. Utformningen av området har vuxit fram efterhand i processen och olika alternativa utformningar har studerats. En del i bebyggelsens höjd beror såklart på att få ut en bra volym av bostäder men det är också en del i att ta vara på marken väl. Mot Augerumsvägen blir byggnaderna i fyra våningar eftersom den femte våningen är en suterrängvåning. Solstudierna visar att skuggpåverkan på befintlig bebyggelse inte blir så stor. Ambitionen med planprogrammet är att förstärka gaturummen i anslutning till det som idag uppfattas som Lyckeby centrum i anslutning till Trehörningen och miljön kring korsningen Augerumsvägen/Stationsvägen/Riksvägen vilket också ny bebyggelse på Skolan 3 och 4 bidrar till.

Val av vyer har gjorts för att visa förslag till nya bostäder och förhållandet till befintlig bebyggelse men det är svårt att med ett fåtal vyer visa allt som önskas. Vyer har plockats ut ur vår modell i de lägen ni efterfrågar, se nedan. En av vyerna har även lagts in i planbeskrivningen.

I och med att detaljplanens bestämmelse om högsta nockhöjd är det endast möjligt att bygga i tre våningar om byggnaden placeras i

Augerumsvägen nivå. Inför antagandet av detaljplanen kompletteras plankartan med en bestämmelse om högsta takvinkel på 30 grader på Syrenen 4 för att minska påverkan för angränsande bebyggelse samt för att den nya bebyggelsen ska passa bättre in i områdets skala. Insyn, utsikt och solförhållanden bedöms vara godtagbara även efter utbyggnad.

Tidpunkter för solstudien är valda efter de tidpunkter som brukar användas vid solstudier.

Nedan följer utdrag ur kommunens modell för området från de flesta av vyer ni efterfrågat.







Föreningar och intresseorganisationer

Gamla Carlskrona

Föreningen är mycket positiv till en utveckling av Lyckeby centrum och har därmed i stort sett inget att erinra mot föreliggande planförslag, utan vill endast framföra några synpunkter enligt nedanstående:

Föreningen utgår ifrån att bevarandevärda träd och biotoper är skyddade i planen, samt att det kommer att ske viss nyplantering. Vi uppskattar de planerade åtgärderna för ökad tillgänglighet till Ekbacken.

Vi noterar också att den äldsta skolbyggnaden, byggd 1905, avses att bevaras, och föreningen anser att även skolbyggnaden uppförd 1936 är tidstypisk och av ett kulturhistoriskt intresse och därmed bevarandevärd.

Vi har uppfattat att det är brist på samlingslokaler för föreningslivet i Lyckeby, och önskar därmed att dessa behov kan tillgodoses vid nybyggnation.

Vi utgår ifrån att nybyggnationen består av bostäder med varierande boendeformer och med blandat både hyresrätter och bostadsrätter.

Kommentar:

En del av träden längs med Axel W Anderssons väg behöver tas ner vid anläggandet av planerad dagvattenkulvert under Riksvägen samt ny gång och cykelväg. Dispens från biotopskyddet är beviljat av länsstyrelsen med krav på återplantering av träd längs Augerumsvägen. Övriga träd längs Axel W Anderssonsväg skyddas fortsättningsvis genom det generella biotopskyddet. Nya träd är även tänkta inom de nya kvarteren.

Den vita skolbyggnaden har också kulturmiljövärden men dess läge ger för stora begränsningar för nyttjandet av fastigheten som förskola. Förskoleverksamheten behöver också en samlad byggnadsvolym. Ett bevarande av byggnaden försvårar också att få till en bullerskyddad förskolegård.

Detaljplanen möjliggör för samlingslokaler inom området. Frågan studeras vidare.

Inom området planeras för både hyresrätter och bostadsrätter samt även gruppboende och servicelägenheter för funktionsstödsförvaltningens behov.

Myndigheter, organisationer och bolag

Inga myndigheter, organisationer eller bolag har yttrat sig över detaljplanen.

Politiska partier

Inga politiska partier har yttrat sig över detaljplanen.

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

Kommunstyrelsen

Karlskrona kommun har som ambition att växa befolkningsmässigt, både på kort och längre sikt. För det krävs naturligtvis att det skapas möjligheter för bostadsbyggande i flera delar av kommunen och i flera former. Kommunledningsförvaltningen vill i det sammanhanget betona att befolkningsstillväxt i ett övergripande perspektiv även hänger samman med tillgång till arbetsplatser, verksamhetsområden, offentlig såväl som kommersiell service samt infrastruktur och kollektivtrafik.

Kommunledningsförvaltningen anser att det är positivt att satsningar görs inom ett attraktivt område ur ett helhetsperspektiv och med ett flexibelt angreppssätt. Kommunledningsförvaltningen har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Detaljplanen innehåller både bostäder i olika former och offentlig och kommersiell service samt förbättrad infrastruktur för gående och cyklister. Detaljplanen ger också ett ökat underlag för befintlig service och kollektivtrafik.

Drift- och serviceförvaltningen

Förvaltningen har inga ytterligare kommentarer i detta skede utan anser tidigare synpunkter vara åhörda.

Kommentar:

-

Funktionsstödsförvaltningen

Funktionsstödsförvaltningen är positiv till förslaget att utveckla området Skolan 2 m.fl., före detta Lyckeby skolan. I samrådsskedet framförde förvaltningen att området är lämpligt för etablering av nya bostäder med särskild service (bmss) i form av både gruppboende och serviceboende. Att det nu i granskningsskedet av detaljplanen finns med en gruppboende i den södra delen av det före detta skolområdet är positivt för förvaltningens planering av bostäder med särskild service.

Funktionsstödsförvaltningen framförde också i samrådsskedet att området är lämpligt även för serviceboende och önskar därför en fortsatt diskussion om möjligheten att etablera bostad med särskild service i form av servicelägenheter i den norra delen av skolområdet.

Ärendet har inte beretts i Funktionsstödsnämnden, varför yttrandet är tagit av förvaltningschefen på delegation.

Kommentar:

-

Företag

Inga företag har yttrat sig över detaljplanen.

Övriga - Utan besvärsmät

1. S-N (via e-postformulär)

Det var mycket bra. Det kommer att bli ett mycket nytt och fint Lyckeby där jag är född och uppvuxen i. Lycka till Karlskronahem önskar jag er.

Kommentar:

Tack

Underrättelse med granskningsutlåtande (inför antagande) tillsänds:

Länsstyrelsen, Lantmäteriet, SA och SA, MR och MB, SW och NW, Föreningen Gamla Carlsrona, Lyckeby Gille, Försvarmakten, Polismyndigheten i Blekinge, Räddningstjänsten i Östra Blekinge, Kommunstyrelsen, Drift- och servicenämnden, Kunskapsnämnden, Funktionsstödsnämnden, Äldrenämnden, Blekinge museum, Affärsverken, KMMVD.

Underrättelse med besvärshänvisning (efter antagande) tillsänds:

Länsstyrelsen, Lantmäteriet, SA och SA, MR och MB, SW och NW, KMMVD och Blekinge museum

Sändlista vid granskningen

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

Räddningstjänsten Östra Blekinge
Affärsverken AB

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Försvarsmakten
Polismyndigheten i Blekinge län
Region Blekinge/Blekingetrafiken
Blekinge museum
Posten
Skanova

För kännedom:
Blekinge läns tidning
Sydöstran

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristina Stark
planchef

Anna Steinwandt
planarkitekt

Hyresgästföreningen
Gamla Carlskrona
Fastighetsägarna Syd AB
Företagarföreningen KFH
Naturskyddsföreningen
Friluftsförbundet
Villaägarna i Karlskrona
Lyckeby Arb Byggnadsförening
Lyckeby Gille
SPF Seniorerna Lyckå
Lyckeby PRO
Lyckeby Trädgårdsförening
Lions Club Karlskrona
Lyckå församling

KMMVD

Fastighetsägare enligt förteckning