

Tillhör Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens  
i Karlskrona kommun protokoll

2020-01-23 § 6

Bilaga



**KARLSKRONA  
KOMMUN**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Dnr: MSN.2017.714

770/20

# Planbeskrivning



## Detaljplan för del av Verkö 3:1

Stenskärsvägen, Verkö, Karlskrona kommun

Antagen 2020-01-23 § 6

Laga kraft 2020-02-20

# Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett vist område. Detaljplanen innehåller information om vad man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

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 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](http://www.karlskrona.se)

# Innehållsförteckning

|  |    |
|--|----|
| Administrativa frågor .....                    | 4  |
| Bakgrund och syfte .....                       | 5  |
| Sammanfattning av planförslaget .....          | 7  |
| Tidigare kommunala ställningstaganden .....    | 8  |
| Nuläge, planförslaget och konsekvenserna ..... | 11 |
| Frågor bevakade av Länsstyrelsen .....         | 22 |
| Förklaring av planbestämmelserna .....         | 31 |
| Genomförande av detaljplanen .....             | 34 |
| Sammanfattade konsekvenser .....               | 36 |

## Handlingar

### Karlskrona kommun

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning

Social konsekvensanalys

Samrådsredogörelse

### Metria

Fastighetsförteckning

# Administrativa frågor

## Planförfarande

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen 2015, planen handläggs med ett utökat planförfarande.

## Genomförandetid

Detaljplanen ges en genomförandetid på fem år från den dag planen vinner laga kraft.

## Preliminär tidplan

|   |            |
|---|------------|
| MSN beslut om planbesked                    | 2018-04-10 |
| MSN beslut om samråd, delegationsbeslut     | 2019-03-25 |
| MSN beslut om granskning, delegationsbeslut | 2019-11-05 |
| MSN beslut om antagande                     | 2020-01-23 |
| Laga kraft                                  | 2020-02-20 |

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



Bild 1. Planprocessen för utökat förfarande

# Bakgrund och syfte

## Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 10 april 2018 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att pröva en ändring av gällande detaljplan för fastigheten Verkö 3:1, Stenskärsvägen. Detta efter att funktionsstödsnämnden den 20 december 2017 beslutat att föreslå kommunstyrelsen att besluta om ovan nämnda. Syftet är att tillskapa LSS-bostäder inom fastigheten Verkö 3:1.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-06-07 § 107 att fullfölja kommunstyrelsens uppdrag om att ändra detaljplanen för Verkö 3:1, för att möjliggöra LSS-bostäder.

Kommunen har en lagstadgad skyldighet enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) att kunna erbjuda boende med särskild service för vuxna och korttidsvistelse för barn, unga och vuxna. Kommunen har i dagsläget brist på kommunala tomter där det finns möjligheter enligt detaljplan att bygga gruppboende eller korttidsvistelse. Tomten Verkö 3:1 vid Stenskärsvägen på Verkö har identifierats som lämplig tomt för sådana boendeformer.

För att möjliggöra en flexibilitet för framtida eller förändrade behov föreslås aktuellt planområde även planläggas för förskola och bostadsändamål.

## Planens syfte

Planen syftar till att pröva markens lämplighet för utveckling av ny bebyggelse i form av vårbostäder alternativt förskola eller bostäder. Planens flexibilitet syftar till att tillskapa utvecklingsmöjligheter över tid.

# Plandata

## Läge och areal

Aktuellt planområde är beläget på östra Verkö, i anslutning till den norra vändplanen på Stenskärsvägen. Området är en mindre del av fastigheten Verkö 3:1 och avgränsas av villabebyggelse i söder, Stenskärsvägen i väster samt natur- och parkområde i norr och öster. Planområdet omfattar 4100 kvadratmeter.



Bild 2. Översiktskarta

## Markägoförhållande

Marken inom planområdet ägs av Karlskrona kommun.

# Sammanfattning av planförslag

Detaljplanen omfattar cirka 4100 kvadratmeter som kommer möjliggöra för ny bebyggelse i form av ett vårdboende alternativt förskola eller bostäder. Planförslaget innebär att området ges en flexibel markanvändning över tid. Planens primära syfte är att tillskapa vårdboendestäder inom kommunal mark.

Vid placering av byggnaden ska stor hänsyn tas till områdets topografi och eventuell påverkan på omkringliggande bebyggelse. För att säkerställa att ny bebyggelse placeras på ett sätt som inte medför olägenhet för omgivningen förses planen med bestämmelser som begränsar bebyggelsens omfattning. Därtill skyddas befintlig vegetation genom planläggning av allmän platsmark, NATUR och ett skydd av värdefullt träd. Byggnadens placering inom byggrätten begränsas vilket ger en från gatan och angränsande fastigheter indragen placering.

Parkering avses lösas inom kvartersmark.

Planens kvartersmark uppgår till cirka 3500 kvm, vilken regleras med begränsning av markens bebyggande.

# Tidigare kommunala ställningstaganden

## Översiktsplan

I översiktsplanen Karlskrona 2030 är strategin för Karlskrona fortsatta utveckling mot det hållbara samhället bland annat genom förtätning och funktionsblandning. En utveckling av planområdet innebär en förtätning av området och följer därmed översiktsplanens intention om att förtäta och förädla redan bebyggda områden.

Personer med funktionsnedsättning har rätt att få stöd och service för att kunna leva som andra och aktivt kunna delta i samhället. Under en treårs period kommer det att behövas ett nytillskott av platser i gruppboendestäder eller motsvarande boende med personalbemanning dygnet runt med två eller tre gruppboendestäder om sex lägenheter. I översiktsplanen lyfts svårigheterna med att förutse och hitta boende för vissa av gruppens målgrupper. Generellt går det att säga att det ska ligga relativt centralt och nära till allmänna kommunikationer. Målet är att vid planering av nya bostadsområden eller förtätning är att det ska göras i samverkan mellan förvaltningar så att behovet av bostäder för människor med särskilda behov tillgodoses.

I den fördjupade översiktsplanen för Verkö, 1997, anges endast Östra backen som lämpligt område för ny bostadsbebyggelse öster om Verkövägen. Planen syftar till att pröva markens lämplighet för utveckling av ny bebyggelse i form av vårdboendestäder alternativt förskola eller bostäder. Planens flexibilitet syftar till att tillskapa utvecklingsmöjligheter över tid. Detaljplanen anses därmed överensstämma med både den kommuntäckande och den fördjupade översiktsplanens intentioner.

# Kommunalt

## bostadsförsörjningsprogram

Planförslagets primära syfte är att tillskapa vårbostäder på Verkö. I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2019, slås det fast att det krävs beredskap för särskilda boendeformer, exempelvis LSS-bostäder.

Det finns två typer av bostäder för personer med funktionsnedsättning, gruppboende och serviceboende. Kommunen har ansvar för att det denna typ av bostäder finns för de som behöver dem.

Gruppboende är för personer med omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov där personal finns tillgänglig dygnet runt. En gruppboende är en liten grupp av bostäder med 4-6 lägenheter grupperade kring gemensamma utrymmen. De placeras vanligtvis i villaområden men kan även finnas i flerbostadshus. I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning framgår det att det finns behov av att bygga ett nytt gruppboende varje år.

Serviceboende är en mellanform mellan eget boende och gruppboende. Om det finns flera serviceboenden i ett område ska det finnas gemensamma utrymmen för service och gemenskap i närheten. Antalet ansökningar och beslut om serviceboende ökar och det finns oftast önskemål om bostäder centralt belägna.

I bostadsförsörjningsprogrammets handlingsprogram för 2018 lyfts att särskilda grupper bland annat personer med funktionsnedsättning har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Det finns även ett kontinuerligt behov av nya grupp- och serviceboenden i hela kommunen. Vid byggande av bostäder för personer med funktionsnedsättning ska det finnas tillgång till service och kommunikationer.

På Verkö kan det därför vara en fördel om boendet kompletteras med en annan typ av bebyggelse för att skapa en variation av bostäder men även för att utnyttja marken på ett mer effektivt sätt.

# Grönstrukturplan

Aktuellt planområde (del av fastigheten Verkö 3:1) tillhör ett område som är utpekad som ”parkområde med vardagsstandard” i grönstrukturplanen för Karlskrona kommun, antagen 30 juni 2010. Den norra delen av planområdet är sedan tidigare planlagt som natur. I detta område föreslås ingen bebyggelse. Resterande del av planområdet är planlagt som kvartersmark men har ännu inte bebyggts. Planområdet ligger i anslutning till det parkområde som grönstrukturplanen åsyftar. Att bebygga fastigheten bedöms inte påverka användningen av parken.

## Detaljplaner

Gällande detaljplan, *Detaljplan för Verkö 3:1 (Ny förskola)*, 637, laga kraft 2005-04-28, medger bebyggelse i en våning plus souterrängvåning för förskola/daghem. Planen säkerställer även ett naturområde samt en mindre del kvartersmark för bostadsändamål för del av angränsande fastigheter. Byggrätten är begränsad genom stor andel punktprickad mark (mark som inte får förses med byggnad). Gällande detaljplans bestämmelser syftar inte till att skydda träd inom kvartersmark. Prickmark är inget hinder för nedtagning av träd.

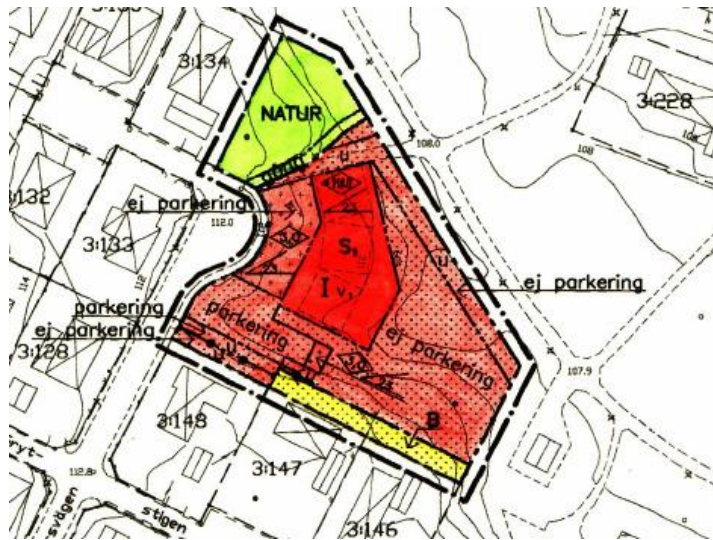


Bild 2. Gällande detaljplan

## Tomtindelning

Planområdet berörs inte av någon tomtindelning.

# Nuläge, planförslaget och konsekvenserna

## Landskapsbilden

### Nuläge

Planområdet utgörs idag till största delen av en sluttning åt nordost, som är bevuxen med höga lövträd (bland annat ek och ask) och tät undervegetation. Planområdets största del har en markant nivåskillnad med större stenhäll. Genom planområdet löper en gångstig som ansluter ett större sammanhängande rekreationsstråk.

Utanför planområdet finns bebyggelse i en och två våningar, samt ett parkområde av enkel karaktär med stora gräsytor, gångstigar, fotbollsplan och lekplats. Parkområdet kantas av ett flertal trädgångar med många höga träd utgörande av b.la ask och ek.

Landskapsbildens viktiga beståndsdelar;

- Stort sammanhängande öppet parkstråk
- Låg bostadsbebyggelse med trädgårdar vända mot parkstråket
- Trädgångar invid det öppna parkstråket och mellan bebyggelse-enklaverna. Dungen har varierande storlek, olika trädsorter med träd i olika åldrar.

### Planförslaget och konsekvenser

Ny bebyggelse intill ett öppet parkstråk kan påverka landskapsbilden. Påverkan på landskapsbilden har studerats inom detaljplanens granskningskede.

Med hänsyn till landskapsbilden i stort, med flertalet trädgångar och höga träd anses nedtagning av ett antal ekar och askar inom planområdet försumbart. Vid platsbesök i planområdet och angränsande trädgångar längs parkstråket har en riklig föryngring av framförallt ask identifierats. Inom detaljplanens nordvästra del finns ett flertal askar som över tid kommer bidra till ett säkerställande av landskapsbildens viktiga beståndsdelar.

Det är svårt att förutsäga hur väl ask kommer att kunna föröka sig dels inom planområdets nordvästra del och dels inom intilliggande trädgångar. Nuläget visar dock på goda möjligheter. Efter att området exploaterats finns det även möjlighet att plantera träd inom detaljplanens byggrätt.

En exploatering av området innebär att ett antal ekar och askar kommer att fällas. Detaljplanen är utformad med hänsyn till för området karaktäristiska värden avseende landskapsbild. Inverkan på dessa värden begränsas i detaljplan genom reglering av byggnadens placering, utformning (höjd) och omfattning samt att naturområdet inom planens nordvästra del fortsättningsvis säkerställs som allmän platsmark, Natur. Ny bebyggelse avses anslutas från befintlig gata och utgöra en naturlig del av befintlig bebyggelseenklav. Det stora parkstråkets värde anses inte påverkas negativt. Del av ianspråktagen dunge säkerställs som allmän platsmark, Natur.



Bild 3. Inventering av landskapsbilden och viktiga element. Planområdet illustreras med röd streckad linje, ek som säkras med planbestämmelse illustreras med grön cirkel och natur som sparas illustreras med grön fylld yta.



Bild 4. Intilliggande parkstråk sett mot väster. I förgrunden syns del av planområdet som föreslås sparas som allmän platsmark, NATUR. På parkområdets norra sida syns dunge med ask och ek.



Bild 5. Träddunge längs parkstråkets norra kant som innefattar olika typer av lövträ b.la ask och ek.

## Bebyggelse

### Befintlig bebyggelse

#### Nuläge

Gällande detaljplan innehåller idag en byggrätt för förskola i en våning. Planens intentioner har inte genomförts. Det finns ingen bebyggelse inom planområdet. Planområdet gränsar till villabebyggelse i en och två våningar.

#### Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget möjliggör utveckling av ny bebyggelse i form av vårdbostäder alternativt förskola eller bostäder. Ny bebyggelse tillåts uppföras med en nockhöjd om max 8,5 meter och komplementbyggnader med en byggnadshöjd om max 3,5 meter. Byggrätten tillåter en högsta nyttjandegrad om 25-35 procent av fastighetsarean beroende på typ av bebyggelse.

# Trafik

## Gång- och cykel

### Nuläge

Genom planområdet sträcker sig en gångväg som förbinder vändplanen vid Stenskärsvägen med den gång- och cykelväg som löper norr om planområdet. Utefter Stenskärsvägen finns trottoarer för gångtrafikanter. Norr om planområdet finns en gång- och cykelväg som knyter samman omgivande bostadsområden. Under Verkövägen löper gång- och cykelvägen i tunnel, vilket innebär en säker förbindelse mellan östra och Västra Verkö.

### Planförslaget och konsekvenser

Gångvägen som förbinder vändplanen med gång- och cykelvägen norr om planområdet kommer fortsatt att finnas kvar.

## Kollektivtrafik

### Nuläge

Verkö trafikeras av stadsbussen linje 6 (Verkö- Lyckeby- Centrum). Busstrafiken går med 20 – 30 minuters intervalltrafik på vardagar 8 – 19. Närmaste hållplats finns vid Verkövägen, ca 150 meter från planområdet.

### Planförslaget och konsekvenser

Planområdet anses väl kollektivtrafikförsörjt. Planförslaget bidrar till ett visst ökat underlag för kollektivtrafiken.

## Bil och parkering

### Nuläge

Planområdet angörs via Toras väg och Stenskärsvägen som avslutas i en vändplan. Stenskärsvägen är ca 200 meter lång och är utformad som en matargata med en körbanebredd på ca 6 meter samt trottoarer på ömse sidor. Från Stenskärsvägen utgår fem korta säckgator med vändplaner till vilka de flesta bostadsfastigheter har utfart. Då Stenskärsvägen är en återvändsgata blir trafiken begränsad till fordon med målpunkt i området.

### Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär att en in- och utfart skapas vid vändplanens östra sida. Förslaget medför ingen ökad omgivningspåverkan, då mängden trafik som genereras från de aktuella användningarna är begränsad.

# Sociala aspekter

## Jämställdhet

Alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna barn på förskola och skola, handla, möjlighet till aktiviteter, möjlighet till ett boende för hela livet m.m. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivtrafik eller går eller cyklar.

Aktuellt planområde ligger i den östra delen av Verkö och det är möjlighet att nå skola i närområdet. Busshållplats finns i närhet till planområdet.

## Barnperspektivet

Som barn betraktas alla människor under 18 år. I Översiktsplanen 2030 har Karlskrona kommun tagit ställning till hur barnperspektivet ska tas tillvara i plansammanhang. Planförslaget berör barn, flickor och pojkar som går i förskola samt barn omfattas av LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

Planområdet gränsar till stora grönområden, där det finns fotbollsplan, lekplats samt gång- och cykelväg. Lekplats och grönområden i planområdets närhet bedöms väl uppfylla de behov av lek och friytor som finns för områdets barn. Det finns säkra vägar för barn och unga att ta sig till och från planområdet.

## Tillgänglighet

Bebyggelse ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Frågorna bevakas under bygglovsskedet.

Entré och kommunikationsutrymmen ska vara tillgängliga och användbara för människor med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Övriga utrymmen i byggnad ska vara anpassade.

Viktiga målpunkter i byggnad som gångytor ska vara lätta för människor med nedsatt orienteringsförmåga att upptäcka och hitta fram till. Ett enkelt sätt är att kontrastmarkera.

# Naturmiljö

## Mark och vegetation

### Nuläge

Planområdet ingår i ett större grönområde som sträcker sig mellan befintliga bebyggelseområden. Planområdet sluttar åt nordost och har en nivåskillnad om ca 3 meter. Större delen av planområdet är bevuxet med buskar och lövträd bestående av bland annat ek, lind och ask samt någon enstaka björk. Planområdet omfattar även berg i dagen och gräsytor.

Området är sedan tidigare planlagt för förskola utan skydd av träd. Gällande detaljplan har inte genomförts. Över tid har påtagliga naturvärden kopplat till lövträdsfloran utvecklats, kopplat till trädens ålder och potential att hysa naturvårdsarter utvecklats. Kommunens ambition är att så långt det är möjligt skydda värdefulla träd inom exploateringsområden så att naturvärden kan kvarstå och utvecklas över tid.

Karlskronas kommunekolog har inventerat planområdet och identifierat ett antal värdefulla träd, mestadels ask och ek. Ask är klassad som starkt hotad på grund av sjukdomstryck. Träden inom planområdet är i princip opåverkade av askskottsjukan. Asken är klassad som starkt hotad (2015) bland rödlistade arter (listning som görs för att beskriva arters risk att dö ut nationellt). I övrigt utgör planområdet en småfågel och insektsbiotop med gott om bärande träd och buskar med en god variation i skiktning och arter. Området utgör en del av den gröna infrastrukturen som framförallt spridningskorridor.

De träd som pekats ut som värdefulla har mätts in så att deras placering säkerställts med koordinatpunkter. Trädens placering har sedan studerats i relation till detaljplanekartans byggrätt.

De identifierade träden står spridda över föreslagen byggrätt vilket försvårar möjligheten att spara träden utan att det påverkar en ändamålsenlig byggrätt för ett för kommunen mycket angeläget intresse.

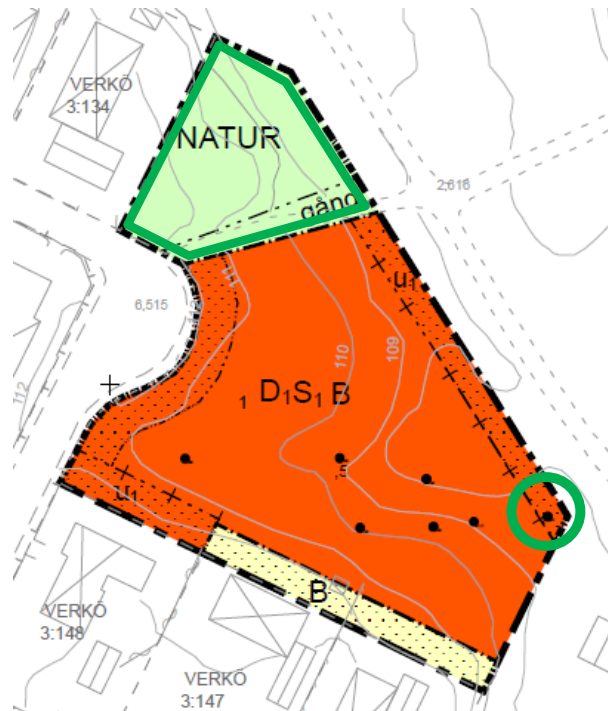


Bild 5. Svarta punkter illustrerar värdefulla träd inom föreslagen byggrätt. Gröna markeringar illustrerar träd och natur som föreslås säkras och sparas.

#### Planförslaget och konsekvenser

Ett genomförande av föreslagen detaljplan tar naturmark i anspråk. För att minska påverkan har ett område i den nordvästra delen säkerställs som allmän platsmark, Natur. Naturområdet utgör en träddunge med olika typer av lövträd, bl.a ask och ek. Dungen har ett bestånd av unga askar vilka ges möjlighet att utvecklas över tid.

Planområdet är i förhållande till syftet litet till yta vilket gör det omöjligt att spara enskilda träd pga. dess placering över fastighetens byggrätt. En större ek i planområdets sydvästra del skyddas med planbestämmelse, n<sub>1</sub> med koppling till administrativ bestämmelse om marklov vid fällning av träd, a<sub>1</sub>.

En exploatering av området innebär att ett antal ekar och askar kommer att fällas. Detaljplanens utformning säkerställer ett bevarande av värdefulla träd inom allmän platsmark, Natur samtidigt som en ändamålsenlig byggrätt för användningarna vårdbostäder, förskola och bostäder säkras för framtiden.

Detaljplanens utformning är ett resultat av en avvägning mellan olika intressen. Ny detaljplan syftar bland annat till att tillgodose ett kommunalt angeläget behov av vårdbostäder, i anslutning till befintlig bebyggelsemiljö, infrastruktur och rekreationsstråk. Värdet av att åstadkomma vårdbostäder bedöms i detta fall väga tyngre än naturintresset. Naturmiljön i området som helhet bedöms inte heller påverkas i någon avsevärd mening.

Ett genomförande av planförslaget innebär att viss utfyllnad av mark, vilket är svårt att genomföra utan att träden påverkas negativt.

För resonemang kring eventuell påverkan på landskapsbild, möjlighet till förökning se rubrik *Landskapsbild*.



Bild 6. Del av planområdet som avses sparas som allmän plats mark, NATUR. Området har möjlighet att utveckla naturvärden över tid.

## Geotekniska förhållanden

### Nuläge

Enligt SGU (Sveriges geologiska institut) består planområdet av fyllning och i den södra delen sandig morän. Det finns även berg i dagen inom planområdet.

### Planförslaget och konsekvenser

Ingen markundersökning har genomförts. En geoteknisk undersökning kan komma att krävas i samband med bygglovsprövning. Detta för att avgöra vilken grundläggning som ska användas.

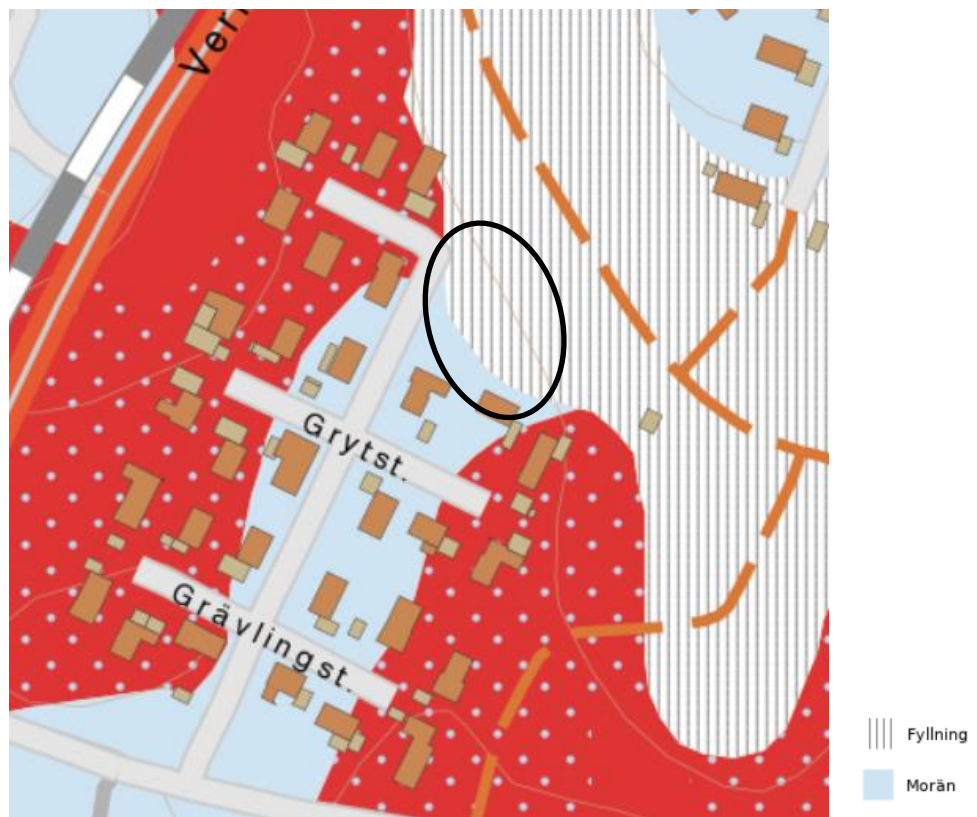


Bild 7. Utklipp ur SGU:s jordartskarta. Planområdet illustreras med svart linje.

## Rekreation

### Nuläge

Planområdet tillhör ett större parkområde som används för rekreation av bland annat närboende. Utanför planområdet finns både fotbollsplan och lekplats. Aktuellt område har ett lågt nyttjande.

### Planförslaget och konsekvenser

En ca 3000 kvadratmeter stor skogsdunge tas i anspråk till förmån för byggnation. Rekreativområdet minskar men det finns fortsatt ett stort område utanför planområdet som kan användas. Ett ianspråktagande av marken bedöms inte påverka möjligheterna till närrecreation.

## Kulturmiljö

### Värdefull bebyggelse och fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet men om fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

## Service

### Offentlig service och kommersiell service

#### Nuläge

Strax väster om Verkövägen ligger Verköskolan för klass F-3. Kommersiell service finns vid Amiralens köpcentrum ca 3,5 km norr om planområdet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

#### Nuläge

Det finns kommunala vatten och avloppsledningar inom planområdet. De går ut efter Stenskärsvägen och sedan till befintliga fastigheter samt intill gång- och cykelvägen som löper både inom och utom planområdet.

### Planförslaget och konsekvenser

Bebyggelse anslutas till det kommunala VA ledningarna. Ledningar skyddas genom planbestämmelser.

## Dagvatten

### Nuläge

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Kommunala ledningar för dagvatten finns inom planområdet. Dagvatten filtreras idag till viss del inom planområdet genom grönområdet.

### Planförslaget och konsekvenser

Dagvatten kommer i första hand att fördröjas och infiltreras inom planområdet. Avledning kan även ske genom befintligt ledningsnät för dagvatten. Ledningar skyddas genom planbestämmelser.

## El, tele, optik och uppvärmning

### Nuläge

Planområdet ligger i anslutning till befintligt distributionsnät för el. Det finns en transformatorstation strax utanför planområdet. Det finns fjärrvärme framdraget efter Verkövägen.

### Planförslaget och konsekvenser

Planområdet kan försörjas med el från befintliga ledningar. Uppvärmning ska lösas separat för fastigheten.

## Avfall

### Nuläget

Planområdet inrymmer i dagsläget inga fastigheter som genererar avfall.

### Planförslaget och konsekvenser

När planområdet exploateras krävs sophantering av hushållsavfall.

Hantering av avfallet ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Affärsverken Karlskrona AB. Miljörum bör samordnas och ligga på ett rimligt gångavstånd från bebyggelse. Ytan för miljörum bör dimensioneras för full sortering, både hämtning av vanliga hushållsfraktioner, förpackningar och trycksaker.

# Frågor bevakade av Länsstyrelsen

## Riksintresse

Planförslaget berörs av riksintresse för totalförsvarets militära delområde med särskilt behov av hindersfrihet, sjöövningsområde, influensområde luftrum och väderradar samt MSA-område luftrum.

Cirka 100 meter från planområdet ligger Verkövägen som omfattas av riksintresse för kommunikationer, väg.

Riksintressena för totalförsvaret bedöms inte påverkas av planförslaget.

## Kommunöverskridande frågor

Detaljplanen berör inga kommunöverskridande frågor.

## Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

#### Nuläge

Förordningen om trafikbuller (2015:216) vid bostadsbyggande som trädde i kraft den 1 juni 2015 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggande. Förordningen med riktlinjer för trafikbuller ska endast tillämpas i detaljplaner påbörjade från och med den 2 januari 2015. Aktuell detaljplan påbörjades efter detta datum.

Plan- och bygglagen och miljöbalken har samordnats när det gäller buller och bostäder. Från och med den 2 januari 2015 ska beräknade värden för omgivningsbuller redovisas i planbeskrivningen om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen.

Den nya regleringen av 26 kap. 9 a § miljöbalken innebär att bullervärdena i detaljplanens planbeskrivning får bindande verkan gentemot miljöbalkens tillsynsmyndigheter.

De redovisade bullerberäkningarna ligger till grund för de bullervärden som blir normerande vid bostadsbyggnadens fasad och eventuella uteplats. Om bullervärdena däremot överskrids eller har beräknats på ett felaktigt sätt kan tillsynsmyndigheterna ingripa med förelägganden om åtgärder. I de fall som de faktiska ljudnivåerna inte avviker från de fastställda bullervärden som angivits i detaljplan krävs det synnerliga skäl med hänsyn till människors hälsa för att tillsynsmyndigheterna ska kunna agera i ett tillsynsärende enligt miljöbalken.

De ändrade bestämmelserna i plan- och bygglagen tillämpas på detaljplaner som påbörjats efter de nya bestämmelserna trädde i kraft den 2 januari 2015. I praktiken innebär detta att olika bullervärden kan gälla för olika bostadsbyggnader som exponeras för industribuller, om de tillkommit vid olika tidpunkter – innan och efter den nya lagstiftningen – eller omfattas av olika detaljplaner.

#### Nuläge, trafikbuller

Enligt trafikbullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

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.

Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dB(A) i bostadsrum; detta är också de bullernivåer som gäller inomhus enligt Boverkets byggregler, BBR.

Enligt genomförd bullerberäkning över Karlskrona stadsbygd från 2014 kan konstateras att de ekvivalenta bullernivåerna inom planområdet varierar mellan 40-55 dB(A) på beräkningshöjden 2 meter. Riktvärdet 60 dB(A) överskrids inte.

### Planförslaget och konsekvenser

Bullerberäkningen visar att den ekvivalenta ljudnivån för nutid och framtid håller sig inom de godkända riktvärdena. Någon ytterligare utredning krävs inte inom planarbetet.

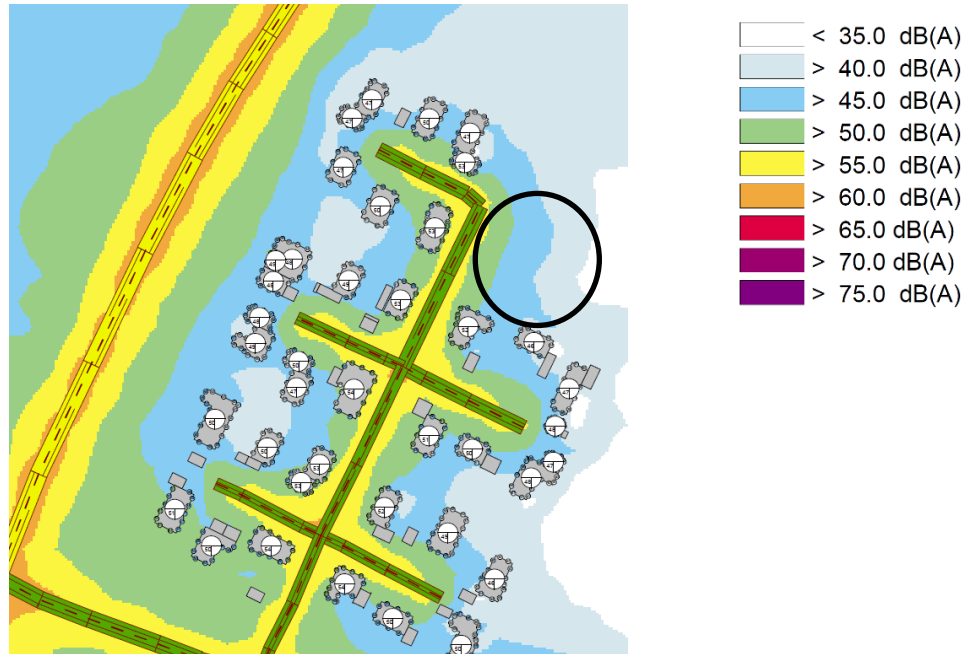


Bild 8. Utdrag ur bullerberäkningen avseende trafikbuller över Karlskrona stadsbygd från 2014. Ekvivalent ljudnivå, nuläge. Planområdet illustreras med svart cirkel.

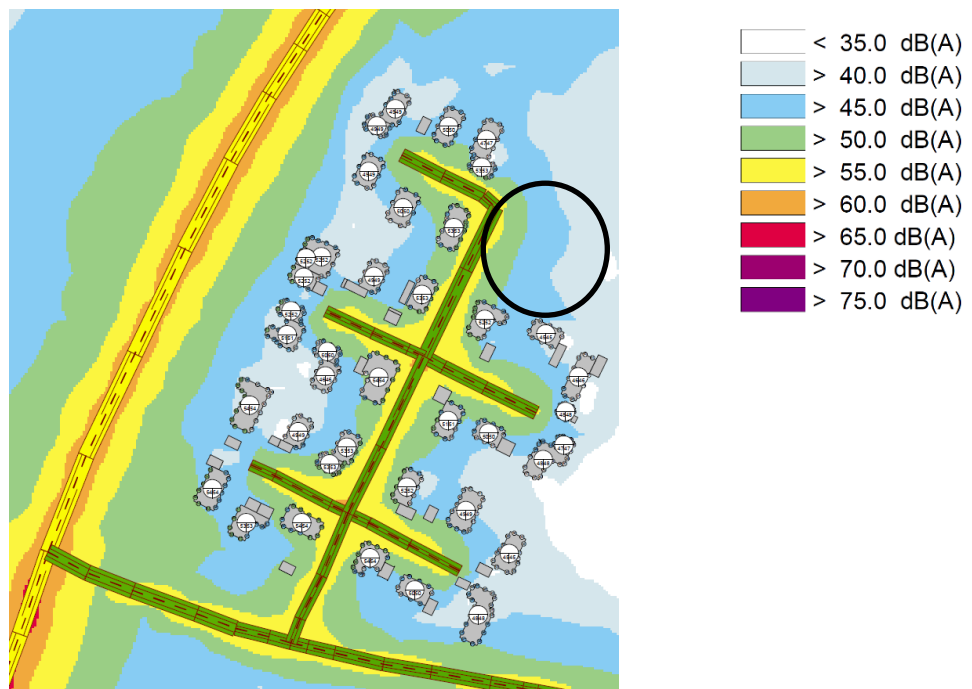


Bild 9. Utdrag ur bullerberäkningen avseende trafikbuller över Karlskrona stadsbygd från 2014. Ekvivalent ljudnivå, framtid, prognos år 2030. Planområdet illustreras med svart cirkel.

## Föroreningar

### Nuläge

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

### Planförslaget och konsekvenser

Det finns ingen anledning att misstänkt område är förorenat, någon miljöteknisk undersökning krävs inte.

## Radon

### Nuläge

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

### Planförslaget och konsekvenser

Ny bebyggelse skall uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon.

## Farligt gods

### Nuläge

Cirka 120 meter väster om planområdet löper Verkövägen som trafikeras av farligt gods och är klassad som sekundär väg vilket innebär att den används för lokala transporter.

### Planförslaget och konsekvenser

Planområdet berörs inte av skyddsavstånd för farligt gods.

## Olyckor, brand, explosion

Räddningstjänsten ligger ca 6 kilometer väster om planområdet.

# Risker

## Ras och skred

### Nuläge

Enligt SGU (Sveriges geologiska institut) består planområdet till största delen av sandig morän och berg i dagen. I nuläget finns inga risker inom planområdet vad gäller ras och skred.

### Planförslaget och konsekvenser

Föreslagen detaljplan tillåter bebyggelse på mark. Byggrättens omfattning bedöms ge mycket små risker för ras och skred. En geoteknisk undersökning kan komma att krävas i samband med bygglovsprövning. Detta för att avgöra vilken grundläggning som ska användas.

## Risk för högt vattenstånd

### Nuläge

Planområdet ligger relativt högt, fler meter över havsytan vid normalt vattenstånd. Området sluttar mot nordöst. Marknivåerna höjd varierar mellan +6,6 meter och + 3.0 meter i RH2000.

Länsstyrelsen har 2015-06-05 antagit riktlinjer för byggnation i låglänta områden, ”Säkerhetsnivåer för byggande i låglänta områden – hänsyn till översvämningsrisker i föränderligt klimat”. Riktlinjerna baserar sig på SMHI:s analys av extrema vattenstånd i Blekinge – nutid, år 2050 och år 2100. Riktlinjerna ger underlag om vilka riksnivåer som länsstyrelsen utgår ifrån vid bedömning av lämplighet för olika typer av byggnationer.

Riktlinjen gäller vid såväl nybyggnad som tillbyggnad av befintlig bebyggelse. Säkerhetsnivån för nya bostäder och därtill även förskola är +3,0 meter (RH2000), och för utbyggnad av befintliga byggnader +2,4 m (RH2000), med år 2100 som planeringshorisont.

### Planförslaget och konsekvenser

Det bedöms inte finnas någon större risk för översvämnning pga. höga vattennivåer under planerad användningstid med planeringshorisont år 2100. Dock ligger en begränsad del av ny föreslagen byggrätt för användningarna bostäder/vårdbostäder/förskola med ett läge som tangerar riktlinjen +3,0 meter.

En utveckling av planområdet behöver ta hänsyn till stigande havsvattennivåer och därmed även höjt grundvatten. Planområdet utgör en förtätning i befintlig bebyggelse där stora investeringar redan har gjorts vad gäller infrastruktur.

Planförslaget föreslår att byggnader ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,0 meter (RH2000) inte skadar byggnaden. Planen har utformats i syfte att stämma överens med länsstyrelsens förslag till riktlinjer kring olika risknivåer för olika typer av byggnationer. De lägsta byggnadsdelarna föreslås byggas täta, dvs med en konstruktion som ska klara översvämning.

## Skyfall och översvämning

### Nuläge

Antalet skyfall kommer att öka under de närmaste åren. Länsstyrelsernas rekommendation för planering av ny bebyggelse kan sammanfattas i fyra punkter:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte kan ta skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100 – års regn (Regnvolymen för ett så kallat 100 – års regn varierar på regnets varaktighet. SMHI definierar skyfall som ett regn om minst 50 mm/timme eller 1 mm/minuten).
- Risken för översvämning från ett 100 – års regn bedöms i detaljplanen och eventuella skyddsåtgärder ska säkerställas.
- Bebyggelse som bedöms som samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktionen kan upprätthållas vid en översvämning.
- Framkomligheten till och från planområdet bedöms och ska vid behov säkerställas.

### Planförslaget och konsekvenser

Planområdet är idag oexploaterat och beläget på en plats där det finns en variation i marknivån inom planområdet (se under rubriken risk för högt vattenstånd).

Risken för översvämning vid 100 – års regn bedöms kunna säkerställas med planbestämmelser och hanteras genom att marken fylls upp och byggnader uppförs med säker konstruktion. Framkomligheten till planområdet bedöms som god.

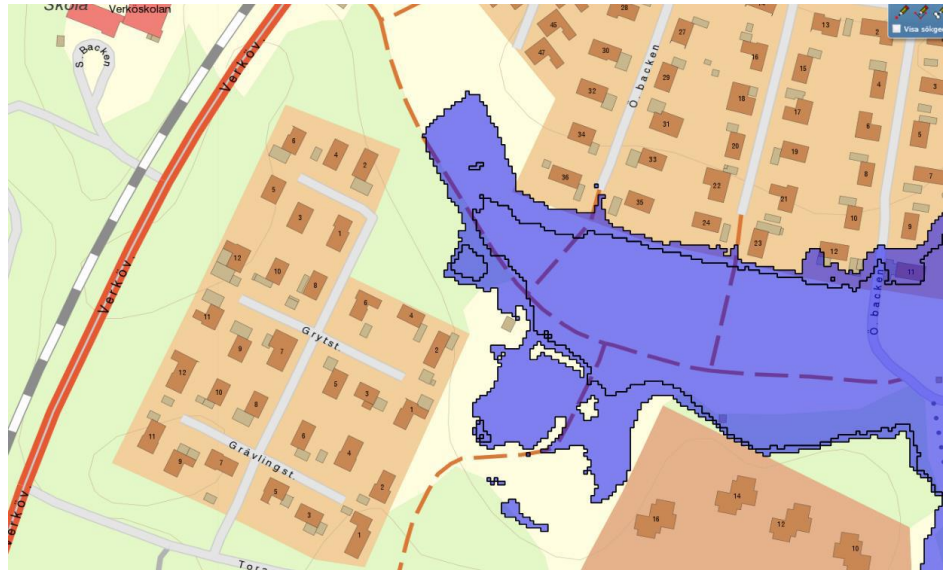


Bild 10. Utdrag från Länsstyrelsens utredning Framtida högvatten- scenarier för havsnivå och översvämningsområden i Blekinge år 2100, rapport 2012:11.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

#### Nuläge

För att skydda människors hälsa finns nationella miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts. Miljökvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft (inhalerbara partiklar med en diameter mindre än 10  $\mu\text{m}$ ). Partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion (bland annat vedeldning) och industrier. I Karlskrona har genomförts mätningar av luftkvaliteten avseende partiklar PM10 vid hårt trafikerade gator i centrala lägen; miljökvalitetsnormerna PM10 överskreds inte.

#### Planförslaget och konsekvenser

Planområdet ligger i anslutning till väg som är lågt trafikerad. Området belastas troligen av utsläpp från vedeldning som kan förekomma i närliggande villabebyggelse. Det bedöms inte finnas någon risk att någon miljökvalitetsnorm för luft överskreds i området, eftersom trafikmängden även efter planens genomförande kommer vara låg och området har god luftgenomströmning.

## Vatten

### Nuläge

Det näraliggande Knösö sund är en del av vattenförekomsten Östra fjärden. Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status på grund av problem med övergödning. Miljökvalitetsnormen är God ekologisk status 2021.

Miljökvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus är god kemisk ytvattenstatus med undantag för överallt överskridande ämnen. Vattenförekomsten är inte klassad med avseende kemisk status utan överallt överskridande ämnen och det är därmed okänt om miljökvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus uppfylls eller inte.

### Planförslaget och konsekvenser

Planen bedöms inte innebära några förändringar avseende möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för ytvatten.

## Miljömål

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

Planen möjliggör en utveckling av mark vilket medför att befintlig infrastruktur kan nyttjas mer effektivt vilket stämmer överens med miljömålet god bebyggd miljö. Detaljplanen tillför ytterligare funktioner alternativt bostäder i attraktivt läge.

Läget i närheten av kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil vilket bedöms främja miljömålet *begränsad klimatpåverkan*. Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon vilket främjar miljömålet *säker strålmiljö*.

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

## Energihushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och

klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

Föreslagen detaljplan möjliggör en förtätning av befintlig bebyggelse med förskola, vårdbostäder alternativt bostäder i anslutning till befintlig infrastruktur på Verkö. Nyttillkommen verksamhet har god tillgänglighet till kollektivtrafik, goda förutsättningar för gång och cykel samt tillgång till närrekreation.

Nya byggnaders placering kan skapa goda förutsättningar för solvärme och solenergi. Vid god utformning av byggnaders tak och fasad kan tekniska förutsättningar ge energihushållning utan att arkitektoniska värden påverkas. Energihushållning inom fastighetens byggnader beaktas i kommande bygglovskede.

## Undersökning

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap och Miljöbalken 6 kap skall en undersökning 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 undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen 2018-09-05 vilken har kompletterats till samrådskedet.

### Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Till grund för undersökningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser. Planförslaget bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan som enligt PBL 5 kap. eller MB 6 kap. kräver en särskild miljöbedömning måste göras. Undersökningen grundas på följande:

Bedömningen grundas på följande:

- Inga särskilt skyddade områden berörs
- Medför inga olägenheter eller omgivningspåverkan
- Planområdet leder inte till någon negativ påverkan på riksintressen.
- Genomförandet bedöms inte innebära risker för människors hälsa
- Miljökvalitetsnormer för luft kommer inte att överskridas.
- Miljökvalitetsnormerna för vatten kommer inte att påverkas.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

En strategisk miljöbedömning behöver därmed inte upprättas.

# Förklaring av planbestämmelserna

## Användningen av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

NATUR

Naturområde, 4 kap. 5 § 1 st 2 p – Ett område i den nord västra delen kommer fortsatt vara naturområde.

D<sub>1</sub>S<sub>1</sub>B

Kvartersmark

Vårdbostäder, Förskola, Bostäder PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p – Planområdet får användas för vårdboende alternativt förskola eller bostäder.

B

Bostäder. 4 kap. 5 § 1 st 3 p – En remsa i den södra delen kommer fortsatt vara betecknad för bostadsändamål. Markområdet har ingen byggrätt utan begränsas med punktprickad mark.

## Egenskapsbestämmelser allmän plats

gång

Gångbana, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p – I den nordvästra delen av planområdet löper en gångväg från vändplanen vid Stenskärsvägen och mot gång- och cykelvägen i norr.

## Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Omfattning



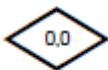
Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § - Inom planområdet som är prickat får inga typer av byggnader placeras. Avsikten är att skydda ledningar som går genom planområdet inte ska byggas över med byggnader vilket kan försvåra funktion, underhåll eller reparationer av ledningar. Det är också genom att styra vart byggnad får placeras inom planområdet.

**e<sub>1</sub> 0 %** Största byggnadsarea i % av fastighetsarean inom användningsområdet för enbostadshus, PBL 4 kap. 11§1 st1 p. Syftet med planbestämmelsen är att reglera ytan som får bebyggas.

**e<sub>2</sub> 0 %** Största byggnadsarea i % av fastighetsarean inom användningsområdet för värdboheter, förskola eller flerbostadshus PBL 4 kap. 11§1 st1 p. Syftet med planbestämmelsen är att reglera ytan som får bebyggas.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter exklusive tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p – Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter för komplementbyggnader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p – Syftet med bestämmelsen är att säkerställa komplementbyggnadernas höjd.

### Placering

**p<sub>1</sub>** Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till gata och angränsande fastigheter.

**p<sub>2</sub>** Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns, PBL 4 kap.16 § 1 st 1p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till gata och angränsande fastigheter.

### Utförande

**b<sub>1</sub>** Byggnader ska utformas och uppföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till +3 meter över Karlskronas nollplan (RH2000). Höjt grundvatten ska beaktas, PBL 4 kap. 12§ 1 st 1p. – Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska anläggas på en sådan höjd att risk för stigande havsnivåer och översvämning bedöms som låg i ett 100 års perspektiv. Byggnadens konstruktion ska under denna nivå vara tät och uppfylla tekniska egenskapskrav så att byggnadens avsedda funktioner kan bibehållas.

### Mark

**n<sub>1</sub>** Ek med en diameter på minst 3 decimeter får inte fällas annat av säkerhetsmässiga eller naturvårdsskäl. Schaktning och anläggning får inte påverka trädet inklusive dess rotsystem, 4 kap 10 § 1 st PBL - Bestämmelsen syftar till att säkerställa och så långt som möjligt bevara värdefullt träd.

# Administrativa bestämmelser

## Markreservat för allmännyttiga ändamål

u<sub>1</sub>

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, kvartersmark, PBL 4 kap 6 § - U-områden finns på plankartan för att säkra tillgången till befintliga ledningar.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 § - Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom ett spann av 5 år från den dag planen vinner laga kraft. När genomförandetiden gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter den planen att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts med en ny.

## Ändrad lovplikt, fastighetsplan

a<sub>1</sub>

Marklov krävs för fällning av ek, PBL 4 kap. 15§ 1st 3p. Planbestämmelsen säkerställer att värdefulla träd (ask) inte avverkas i onödan.

# 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.

## Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för anslutande av allmänna vatten- och avloppsledningarna inom planområdet. Affärsverken AB är huvudman för elnät.

Kommunalt huvudmannaskap gäller för allmän plats.

Kommunen ansvarar för eventuell avstyckning och fastighetsbildning.

## Avtal

### Exploateringsavtal

Planen kräver inga avtal. Avsikten är i nuläget att kommunen är exploatör. Vid en eventuell framtida försäljning kan avtal komma att krävas.

## Tekniska frågor

### Utredningar

Inga tekniska utredningar har genomförts under planarbetet.

# Ekonomiska frågor

## Kostnader

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Verkö 3:1. Karlskrona kommun ansvarar för kostnader för detaljplaneläggning inkl. utredningar och underlag som erfordras för planens framtagande.

Kommunen ansvarar för kostnader för eventuell avstyckning och fastighetsbildning.

## Parkering

Erforderlig parkering ska lösas inom kvartersmark.

## Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

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

Anordnade av avfallshantering ska ske inom kvartersmarken och i samråd med Affärsverken AB.

# Fastighetsrättsliga frågor

## Fastighetsbildning

Planförslaget reglerar inga direkta förändringar i fastighetsindelningen. Vid en framtida avstyckning och förändring av fastighetsbilden kan området komma att delas in i lämpliga fastigheter beroende på användning och funktion. När detta sker bör även den del som getts användningen B, bostäder (likt äldre gällande detaljplan) och gränsar till Verkö 3:146 och Verkö 3:147 regleras till dessa fastigheter.

## Rättigheter och servitut

Fastigheten Verkö 3:1 är en större fastighet på Verkö och del av fastigheten omfattas av planförslaget. Inom fastigheten finns det både rättigheter för ledningar och servitut.

Inga rättigheter eller servitut behöver tillskapas till följd av planförslaget.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Verkö 3:1. Vid eventuell försäljning av kvartersmark kommer avstyckning att ske och ny fastighet bildas.

# Sammanfattande konsekvenser

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 från 2010.

Planområdet är idag obebyggt och utgör en mindre del av ett större gröns- och rekreationsområde. Planområdet har inga utpekade naturvärden och har en låg nyttjandegrad. Planförslaget innebär att ett bostadsnära grönområde tas i anspråk till förmån för bebyggelse. Ett ianspråktagande bedöms inte påverka tillgången till natur eller rekursionsmöjligheterna inom närområdet. Befintlig vegetation och gångbana säkerställs inom planområdets nordvästra del. Ny bebyggelse inom föreslagen byggrätt bedöms ge en marginell påverkan på omkringliggande bebyggelse pga. områdets topografi och angivna planbestämmelser.

Närheten till rekreation och skola ger ett lågt bilbehov, en utbyggnad av planområdet skapar även ett bättre underlag för kollektivtrafiken.

En utveckling av planområdet behöver ta hänsyn till stigande havsvattennivåer och därmed höjt grundvatten. Planförslaget föreslår att byggnader ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,0 meter (RH 2000) inte skadar byggnaden. De lägsta byggnadsdelarna föreslås uppföras täta, d.v.s. med en konstruktion som ska klara en översvämning.

Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt dagvattensystem.

Planområdet är inte exponerat för buller. Det finns goda möjligheter att skapa god boende- och gårdsmiljö.

Planens utformning påverkar inte landskapsbilden i stort. Värdefulla träd i form av ask och ek ges möjlighet att utvecklas över tid samtidigt som en ändamålsenlig byggrätt för användningarna vårdbostäder, förskola och bostäder tillskapas.

## Medverkande tjänstemän

### Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristina Stark, planchef  
Åsa Olofsson, miljöhandläggare  
Karl-Johan Öhlin, kommunekolog  
Lisa Argus, planarkitekt, Metria  
Annika Säw, Planarkitekt, Metria

### Kommunledningsförvaltningen

Mikael Wirbrand, mark- och exploateringsingenjör

### Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristina Stark  
planchef

Annika Säw  
planarkitekt