KARLSKRONA KOMMUN
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Dnr: PLAN.2016.1907
Granskningshandling
2022-06-22

Planbeskrivning

Detaljplan för von Gerdten 59

Trossö, Karlskrona kommun

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information 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 till dessa.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsbyggandsnämnden. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat. Mer detaljerad information om planprocessen finns på Karlskrona kommuns hemsida www.karlskrona.se

Innehållsförteckning

Administrativa frågor.....5
Bakgrund och syfte.....6
Sammanfattning av planförslaget.....8
Tidigare kommunala ställningstaganden.....9
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna.....12
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....35
Förklaring av planbestämmelserna.....46
Genomförande av detaljplanen.....48
Sammanfattade konsekvenser.....52

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Behovsbedömning

Social konsekvensanalys

Solstudie

Siktanalys

Vindanalys

Checklista för HIA

Länsstyrelsen Blekinge län

Yttrande över behovsbedömningen

Metria

Fastighetsförteckning

Grundkarta

WSP

Översiktlig miljöteknisk markundersökning

PM – Genomgång av åtgärder

Aloco arkitekter

3D Modell

Efterklang

Fläktbullerutredning

Administrativa frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med ett utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen från 2014.

Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

MSN beslut om planbesked	2016-09-08
MSN beslut om samråd	2021-12-02
MSN beslut om granskning	2022-06-22
MSN beslut om antagande	tredje kvartalet 2022
Laga kraft	fjärde kvartalet 2022

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

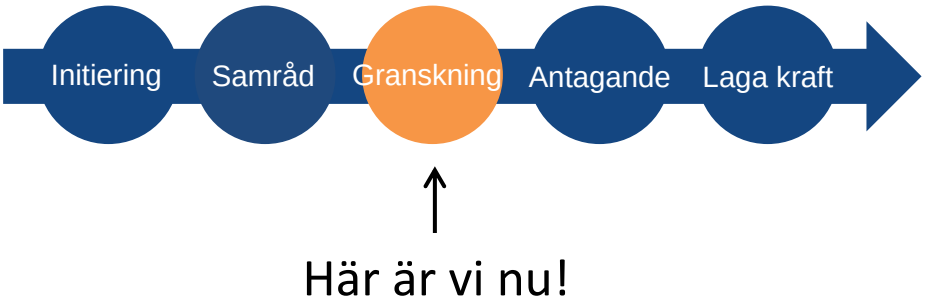


Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

KB Lindovent lämnade in en ansökan om planbesked 2016-05-18. I ansökan framfördes önskemål om att uppföra ett flerbostadshus samt garage inom fastigheten von Gerdten 59. Fastigheten von Gerdten 59 är idag obebyggd och består av en grässlänt med viss busk- och trädvegetation. Området har tidigare varit bebyggt av bostadshus vilket revs på 1930-talet.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att skapa fler lägenheter och parkeringsplatser inom fastigheten von Gerdten 59, för att möta den ökade efterfrågan på bostäder. Med planläggningen prövas möjligeten för bostäder kombinerat med centrumändamål, kontor och parkeringshus. Då planen utgör en förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur är byggnadernas utformning särskild viktigt med hänsyn till kulturmiljö och stadsbild. Detaljplanen möjliggör för en bebyggelse tre till fyra våningar exklusive två suterrängvåningar som utgör bostäder och garage.

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten von Gerdten 59 som ligger i stadsdelen Västerudd på södra Trossö. Fastigheten ansluter till Finnagränd och ligger strax norr om Varvsgatan, väster om Konstapelsgatan och öster om Arklimästaregatan. Planområdet är ca 1 040 kvm stort.

Bild 2. Översiktskarta med ungefärligt planområde.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheten von Gerdten 59 som ägs av Karlskrona kommun.

Bild 3. Planområdet omfattar fastigheten Gerdten 59.

Sammanfattning av planförslaget

Fastigheten von Gerdten 59 föreslås bebyggas med ett flerbostadshus i tre till fyra våningar exklusive två suterrängvåningar som utgör bostäder och garage. Enligt förslaget beräknas cirka 25 lägenheter tillskapas inom kvarteret.

För en mer flexibel och mer funktionsblandad detaljplan prövas även möjligheten för kontor-, parkeringshus och centrumändamål av icke störande karaktär som komplement till bostäder.

Antalet garageplatser bedöms överstiga behovet för de tillkommande lägenheterna och kan därför nyttjas av andra än boende inom fastigheten.

Gällande detaljplan för Von Gerdten 59 medger garageändamål, något som tidigare inte förverkligats. Aktuell del av Trossö är en av Karlskronas mest belastade delar avseende parkering. Projektet skapar parkeringsmöjligheter samtidigt som förtätning med ytterligare bostäder inom kvarteret tillskapas.

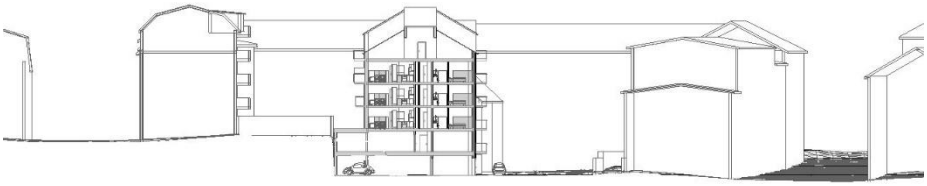


Bild 4 och 5. Föreslagen bebyggelse inom von Gerdten 59, perspektiv från sydöst och sektion tagen mot norr.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen Karlskrona 2030 (antagen år 2010) är strategin för Karlskronas fortsatta utveckling mot det hållbara samhället bland annat förtätning, förädling och funktionsblandning.

I Översiktsplan 2030 från 2010 samt i samrådsförslaget till översiktsplan Karlskrona 2050 föreslås att Trossområdet kompletteras med ny bebyggelse, bland annat genom nyproduktion genom så kallade infill-projekt. Målsättningen är att det inom Trossområdet (inklusive Saltö, Ekholmen, Björkholmen och Stumholmen) ska tillkomma cirka 1500 bostäder genom nyproduktion.

Föreslagna förändringar på fastigheten von Gerdten 59 bedöms förenligt med översiktsplanens utvecklingsinriktning. En utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram (områdesindelat inriktningsdokument 2016) nämns att efterfrågan på bostäder på Trossö (Trossö inklusive Saltö, Björkholmen och Stumholmen) är stor. Antalet boende i området ökar konstant även om utbudet av bostäder inte utvidgas i den takt som efterfrågas. Inriktningen för nyproduktion inom området är;

- Bostadsbyggande i alla former (störst behov av bostadsrätter)
- Bostäder med god tillgänglighet
- Smålägenheter
- Inredning av vindar och tillgängliggöra lägenheter i befintligt bestånd

Projektet på von Gerdten 59 uppfyller minst de två första punkterna i denna del av bostadsförsörjningsprogrammet. Exploatören har för avsikt att upplåta lägenheterna som hyresrätter. Även om behovet är som störst av bostadsrätter i stadens centrala lägen kan detaljplanen inte reglera upplåtelseformen. Det finns också möjlighet att hyresrätter ombildas till bostadsrätter i framtiden. De nya lägenheterna bedöms få god tillgänglighet.

Grönstrukturplan

Enligt Karlskrona kommuns grönstrukturplan från 2008 förser Hoglands park och Amiralitetsparken de mest centrala delarna med behovet av gröning/grannskapspark. Planområdet påverkar inte några utpekat viktiga naturområden eller gröna kopplingar.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av en detaljplan från 1967 (S 297) som är en ändring av stadsplanen för del av kvarteret von Gerdten. Detaljplanen reglerar område för garageändamål med en högsta byggnadshöjd på 115,5 meter över stadens nollplan (Karlskronas tidigare nollplan var på 105,49 meter) vilket idag innebär en byggnadshöjd på 10 meter. Södra delen av fastigheten omfattas av mark som ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar och mark som inte får bebyggas (prickad mark). Genomförandetiden har gått ut.

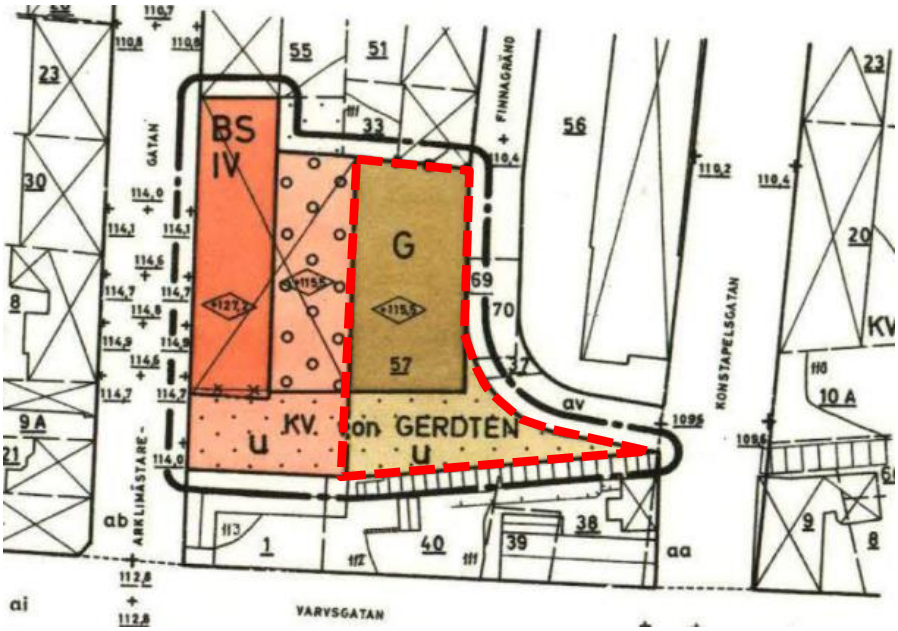


Bild 6. Utdrag ur gällande detaljplan för von Gerdten 59.

Tomtindelning

Fastigheten von Gerdten 59 omfattas av en tomtindelning från 1967-03-08 enl. akt 1080K-T877/1967. Tomtindelning var enligt äldre lagstiftning obligatoriskt att upprätta för att kunna bilda fastigheter inom kvarter med stadsplan.

En tomtindelning kan idag vara ett hinder för den som behöver bygglov i samband med till- och nybyggnad eller vid genomförande av fastighetsbildning inom ett kvarter. Tomtindelningar bedöms i många fall upphävas då de spelat ut sin roll. Upphävandet eller ändring av

fastighetsplaner/ tomtindelningar innebär ingen ändring av vare sig fastighetsbeteckning, kvartersnamn eller fastighetsgräns.

Genom denna detaljplan upphävs gällande tomtindelning från 1967 enl. akt 1967-03-08 enl. akt 1080K-T877/1967. Om det i framtiden blir aktuellt att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en lantmäteri-förrättning.

Övriga beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 8 september 2016 § 141 att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att ändra detaljplan för von Gerdten 59.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Nuläge

Inom fastigheten von Gerdten 59 finns i dagsläget ingen bebyggelse. Fastigheten består av en öppen gräsmatta med viss buskvegetation. Innan sanering i området på 1930-talet var merparten av kvarteret von Gerdten bebyggt, så även fastigheten von Gerdten 59. Kvarteret von Gerdten innehåller idag bebyggelse från 1780-talet till 1970-talet uppförda i två till fem våningar.

Gällande detaljplan medger garageändamål inom fastigheten von Gerdten 59 med en högsta byggnadshöjd på 115,5 meter (Karlskronas tidigare nollplan var på 105,49 meter) vilket innebär en byggnadshöjd på 10 meter.

Bild 7 och 8. Befintlig bebyggelse inom kv Gerdten, norr och öster om planområdet.

Bild 9 och 10. Kronostallet med boställshus uppförd omkring 1780 söder om planområdet samt befintlig bebyggelse väster om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten von Gerdten 59 föreslås planläggas för bostäder (B), centrumändamål (C), och kontor (K) samt parkering (P). Fastigheten föreslås bebyggas med ett flerbostadshus i tre till fyra våningar plus två nedre suterrängvåningar som utgör bostäder och garage. Enligt förslaget beräknas cirka 20 lägenheter tillskapas inom kvarteret.

Den nya byggnadsvolymen ansluter till befintlig byggnad på fastigheterna von Gerdten 33, 51 och 52.

Detaljplanen reglerar att bebyggelsen högst får ha en byggnadshöjd på 18 meter och en totalhöjd på + 25,5 meter över Karlskronas nollplan i den norra delen. I den södra delen får bebyggelsen högst ha en byggnadshöjd på 16,0 meter och en totalhöjd på + 23,5 meter över Karlskronas nollplan. Parkering ska ske i det nedersta planet.

Detaljplanen reglerar att entréer ska placeras mot gatumark. Gården planläggs för komplementbyggnader för att möjliggöra förråd/ cykelrum eller liknande.

Ny föreslagen bebyggelse inom fastigheten von Gerdten 59 ansluter höjdmässigt till befintlig bebyggelse i norr, väster och öster om planområdet. Bebyggelsen är dock högre än huset i närmst norr och i söder. För att ser hur ny föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse skuggmässigt har en solstudie tagits fram, se avsnittet omgivningspåverkan.

Projektets påverkan på stadsbilden, riksintresset för kulturmiljövård samt världsarvet har även bedömts, se avsnitten stadsbild och kulturmiljö.

Ny bebyggelse inom planområdet skapar fler bostäder i ett centralt läge i Karlskrona. Det bidrar till kommunens målsättning om förtätning i centrala lägen, där efterfrågan på nya bostäder är stor. Projektet bidrar bl.a. till ökat underlag för handel och service, vilket innebär även ett mer effektivt utnyttjande av redan utbyggd infrastruktur.

Tillgänglighet

Planförslag

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

Stadsbild

Nuläge

Västerudd är en blandad stadsdel med varierad bebyggelse både i skala och i ålder. Höjden på bebyggelsen varierar från två till fem våningar. Bebyggelsen inom kvarteret von Gerdten består idag till största delen av flerbostadshus i 4 våningar med puts och tegel. Söder om kvarteret ligger Kronostallet med bostället och slutningsmuren. Slutningsmuren utgör ett

viktigt inslag i stadsbilden. Alarmgatan, vilken knöt samman Konstapelsgatan med Arklimästaregatan ses som en förlängning av slutningsmuren och har därför direkt bäring på världsarvet.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet föreslås bebyggas med kvartersstruktur som bygger vidare på Trossös stadsstruktur. Ny bebyggelse inom kvarteret skapar ett mer definierat gaturum utmed Finnagränd och bidrar till ett mer synligt kvarter från omgivande gator. Föreslagen bebyggelse tydliggör även den tidigare kvartersstrukturen av von Gerdten när den tidigare Alarmgatan delade kvarteret i två. Alarmgatan har stor relevans för betydelsen av slutningsmuren.

Föreslagen bebyggelse bedöms ansluta väl i höjd till omkringliggande bebyggelse inom kv von Gerdten och anses inte konkurrera i höjd med övrig bebyggelse på Trossö eller medföra påverkan på Trossös stadssiluett. Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset för kulturmiljö och världsarvsbeskrivningen med hänsyn till utformningen med slutna kvarter och en bebyggelsehöjd och utformning som passar väl in i stadsbilden. Utifrån riksintresse-beskrivningen för Karlskrona stad är stadssiluetten där kyrkorna på Stortorget utgör den högsta bebyggelsen viktig. Tornen och taket på Fredrikskyrkan uppnår höjden 50,8 meter från marken (+ 65,8 meter över Karlskronas nollplan) respektive 41,6 meter från marken (+56,6 meter över Karlskronas nollplan). Den föreslagna byggnaden föreslås som högst att vara 18,0 meter över gatan Finnagränd (+25,5 meter över Karlskronas nollplan) i totalhöjd.

Bild 11. Valda fotopunkter som bedöms viktiga för att bedöma påverkan på Karlskronas stadssiluett.

För att se hur den föreslagna bebyggelsen inom von Gerdten 59 påverkar stadssilluetten har två perspektiv tagits fram utifrån stadsmodellen, se kartan nedan. Punkterna har valts ut för att visa hur ny föreslagen bebyggelse påverkar stadssiluetten utifrån riksintressebeskrivningen som lyfter fram vikten av siluetten från havet. Från norr syns inte föreslagen bebyggelse på grund av toppografin av staden, därför har inte dessa redovisats.

Bild 12. Punkt 1 med föreslagen bebyggelse inom Von Gerdten 59 sett från havet i sydöst.

Bild 13. Punkt 1 in zoomad med föreslagen bebyggelse inom Von Gerdten 59 sett från havet i sydöst.

Sett från havet i sydöst upplevs den föreslagna bebyggelsen inom Von Gerdten 59 i samma höjd som bebyggelsen intill. Bebyggelsen bedöms påverka stadsbilden i begränsad omfattning då den är lägre än kyrkorna på Stortorget och dessutom ligger på relativt långt avstånd från torget.

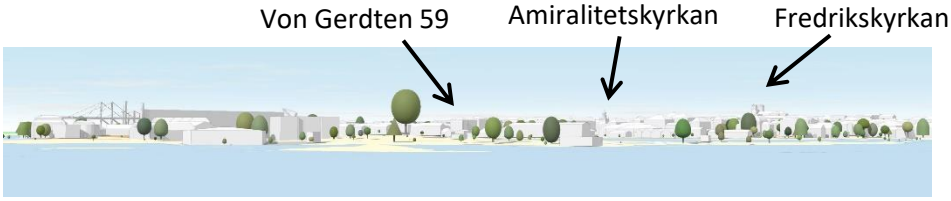


Bild 14. Punkt 2 med föreslagen bebyggelse inom Von Gerdten 59 sett från havet i sydväst.

Bild 15. Punkt 2 in zoomad med föreslagen bebyggelse inom Von Gerdten 59 sett från havet i sydväst.

Sett från havet i sydväst upplevs den föreslagna bebyggelsen inom Von Gerdten 59 i samma höjd som bebyggelsen intill. Bebyggelsen bedöms påverka stadsbilden i begränsad omfattning då den är lägre än kyrkorna på Stortorget och dessutom ligger på relativt långt avstånd från torget.

Omgivningspåverkan

Nuläge

Planområdet gränsar till omkringliggande bebyggelse som består av flerbostadshus i övervägande del 4 våningar. För att se hur skuggbildningen är idag och vid ny föreslagen bebyggelse har en solstudie tagits fram. Solstudien redovisar skuggbildning vid två olika årstider, vår- och höstdagjämning (20 mars och 20 september) och sommarsolstånd (20 juni) vid sex olika klockslag på dagen.

Planförslag och konsekvenser

Ny föreslagen bebyggelse inom Von Gerdten 59 kommer att påverka omkringliggande bebyggelse genom skuggbildningen och minskad utsikt.

Fastigheterna som påverkas av skugga från förslagen bebyggelse är Von Gerdten 31, 51 (till viss del), 55 (till viss del), 56 (södra delen) och 58. Von Gerdten 58 och en del av fastigheten 55 påverkas under vår och höst av skugga fram tills kl 9.30. Under sommaren påverkas endast fastigheten 58 fram tills kl 9.00, därefter skuggas inte fastigheten mera under dagen av ny föreslagen bebyggelse (se detaljerade studier under bild 19). Von Gerdten 31 och viss del 51 påverkas under vår och höst av skugga mellan kl 12.30-15.00, därefter skuggar grannfastigheten. Under sommaren påverkas endast delar av Von Gerdten 31 mellan kl 14.00-17.00, därefter skuggas inte fastigheten mer av ny föreslagen bebyggelse. Däremot börjar byggnaden skuggas av grannfastigheten (se detaljerade studier under bild 20). Södra delen av Von Gerdten 56 påverkas under vår och höst av skugga från kl 14 och under sommaren från kl 17 (se detaljerade studier under bild 21).

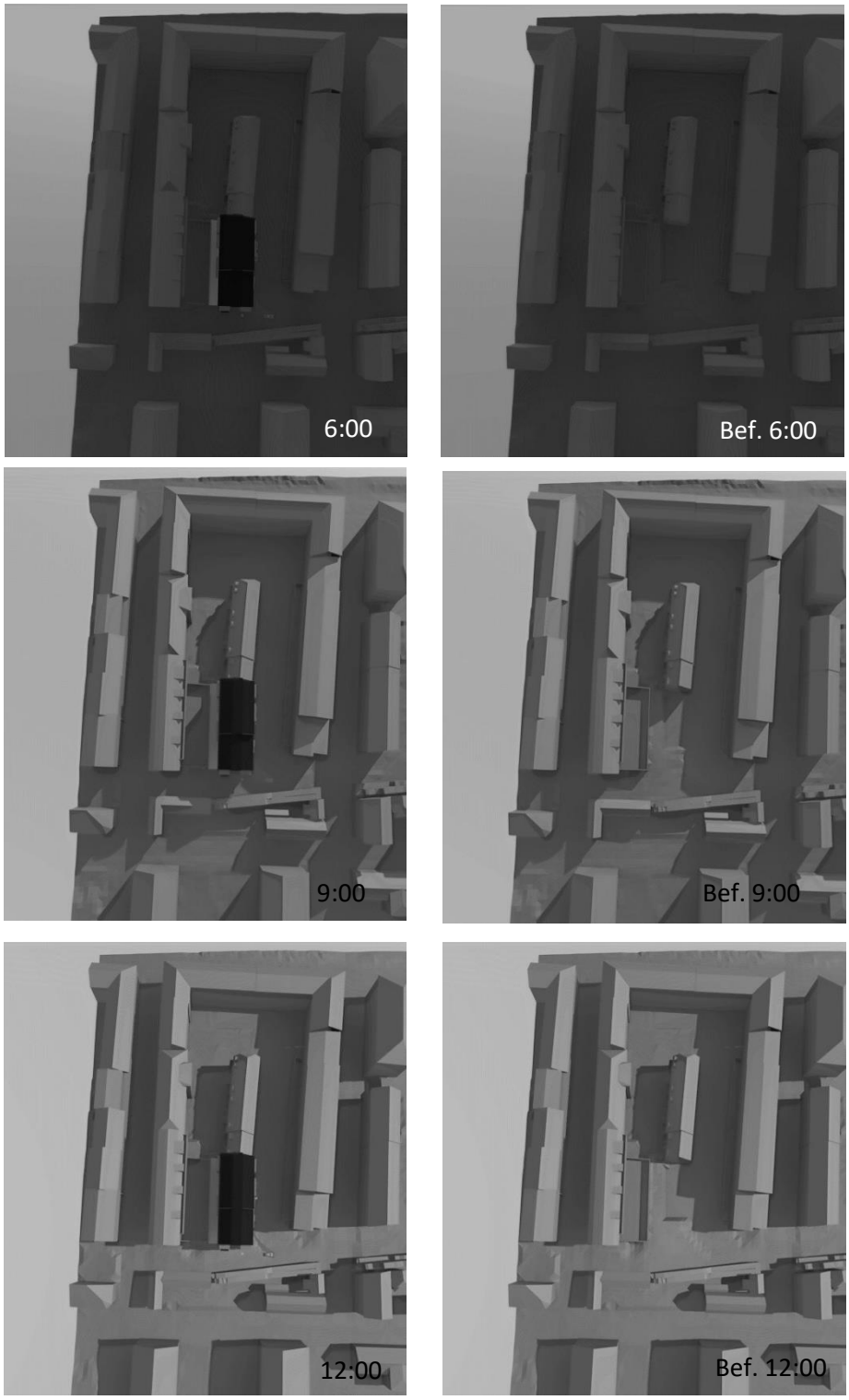


Bild 16. Solstudie med ny föreslagen (till vänster) respektive befintlig bebyggelse (till höger) inom Von Gerdten 59 den 20 mars och 20 september, vår- och höstdagjämning, kl 06:00, 09:00 och 12:00.

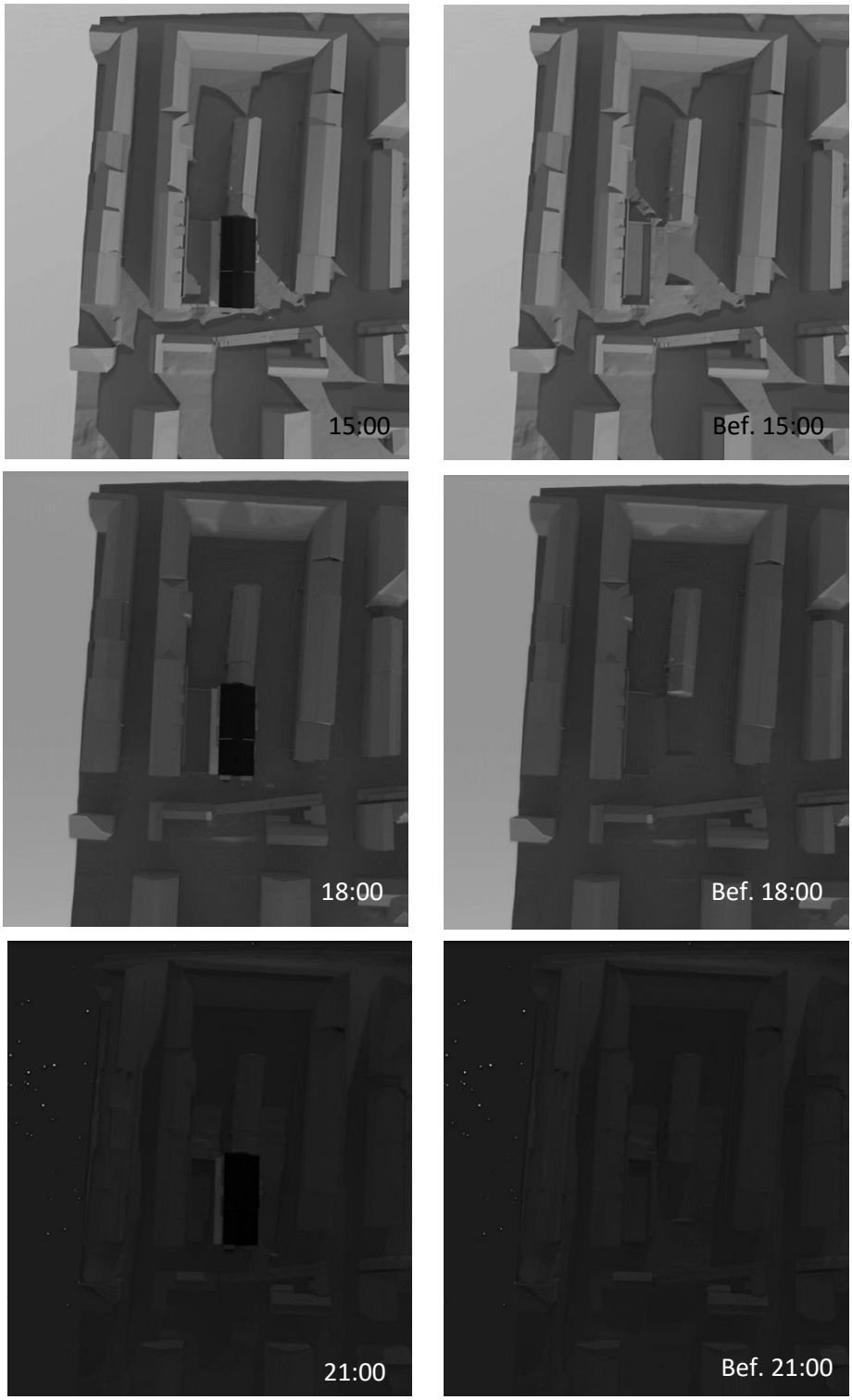


Bild 17. Solstudie med ny föreslagen (till vänster) respektive befintlig bebyggelse (till höger) inom Von Gerdten 59 den 20 mars och 20 september, vår- och höstdagjämning, kl 15:00, 18:00 och 21:00.

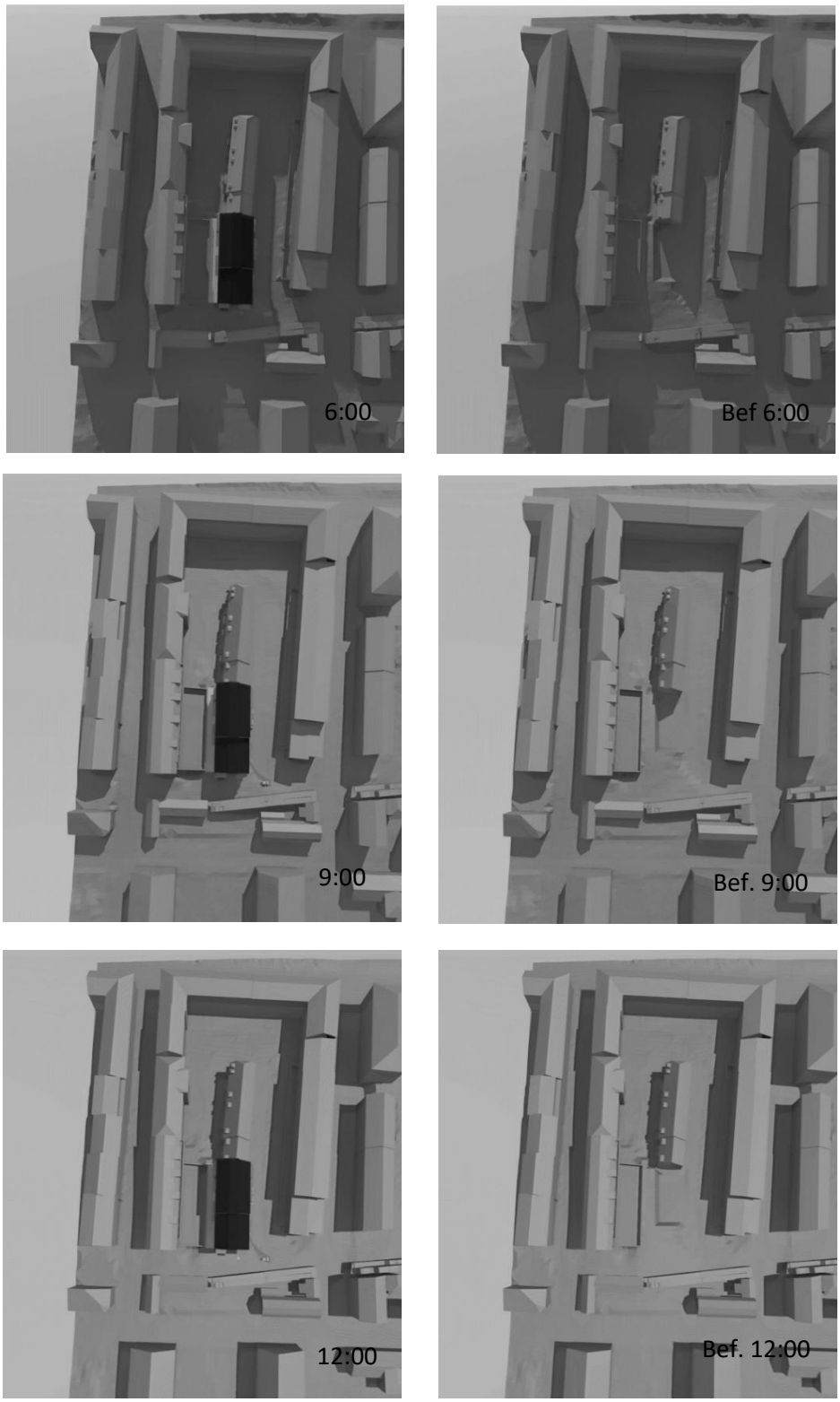


Bild 18. Solstudie med ny föreslagen (till vänster) respektive befintlig bebyggelse (till höger) Von Gerdten 59 den 21 juni, sommarsolstånd, kl 06:00, 09:00 och 12:00.

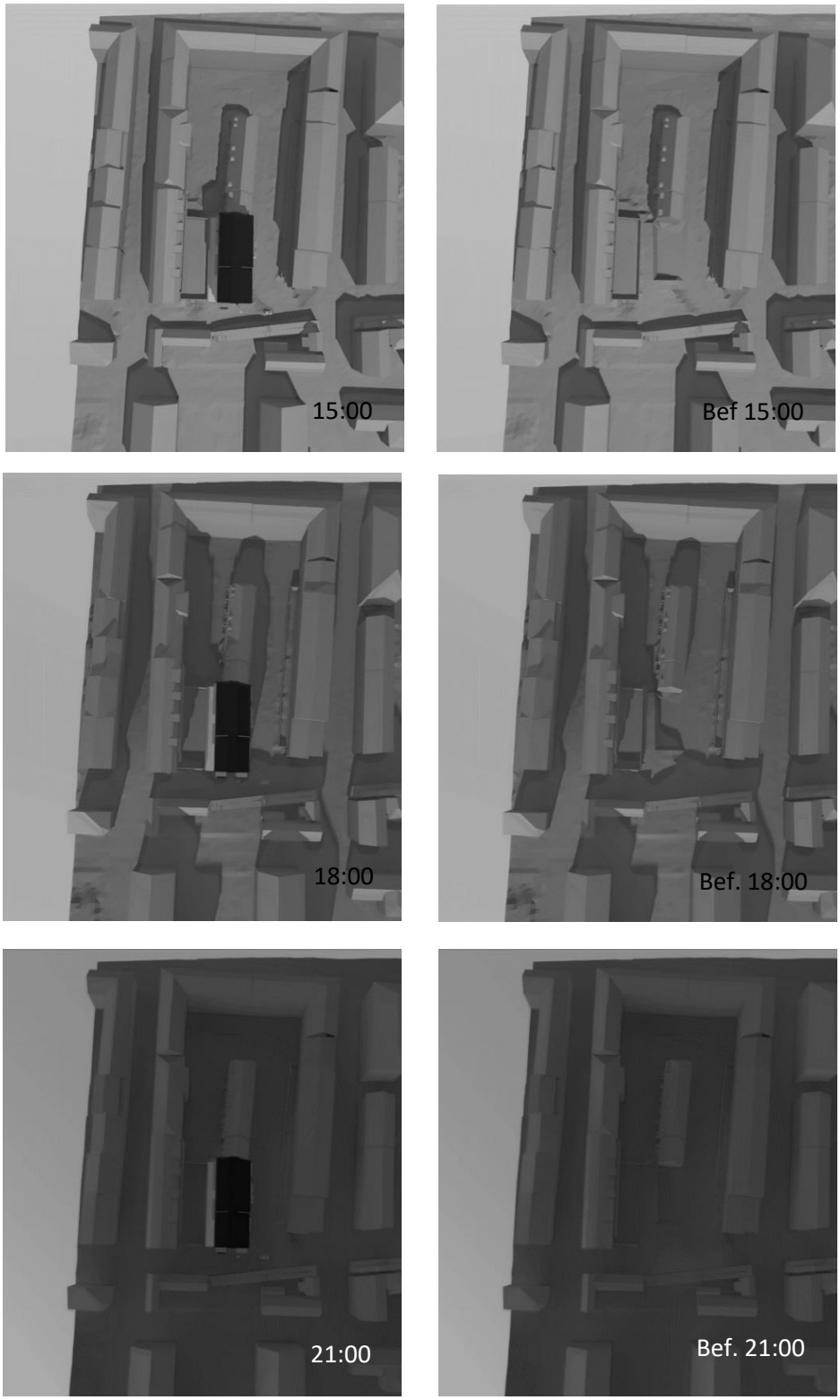


Bild 19. Solstudie med ny föreslagen (till vänster) respektive befintlig bebyggelse (till höger) Von Gerdten 59 den 21 juni, sommarsolstånd, kl 15:00, 18:00 och 21:00.

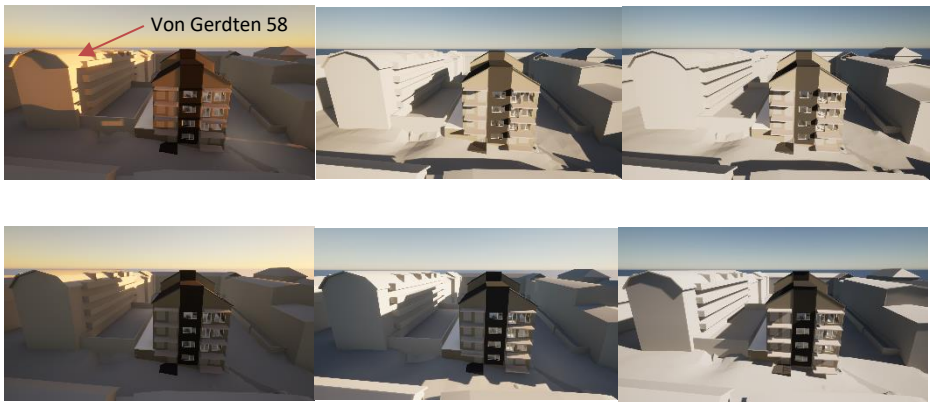


Bild 20. Solstudie som visar påverkan för Von Gerdten 58 och en del av fastigheten 55. Överst under vår- och höstdagjämning kl 6.30, 8.30 och 9.30. Underst under sommarsolståndet kl 5.00, 6.30 och 9.00.

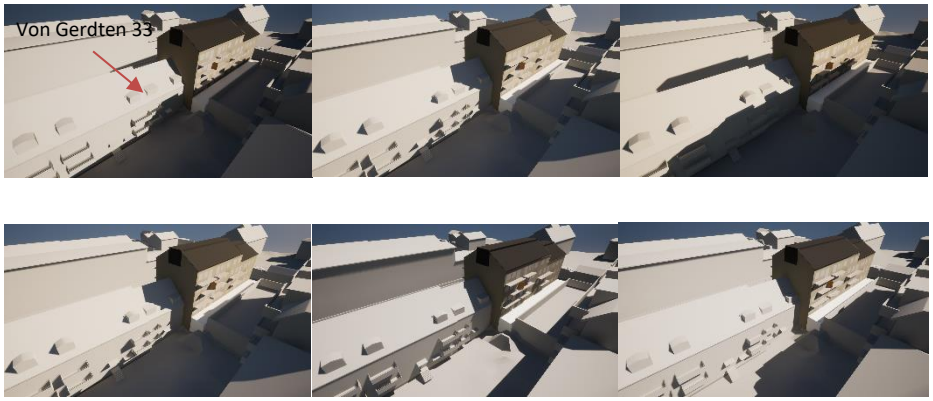


Bild 21. Solstudie som visar påverkan för Von Gerdten 33 och en del av fastigheten 51. Överst under vår- och höstdagjämning kl 12.30, 14.00 och 15.00. Underst under sommarsolståndet kl 14.00, 15.30 och 17.00.

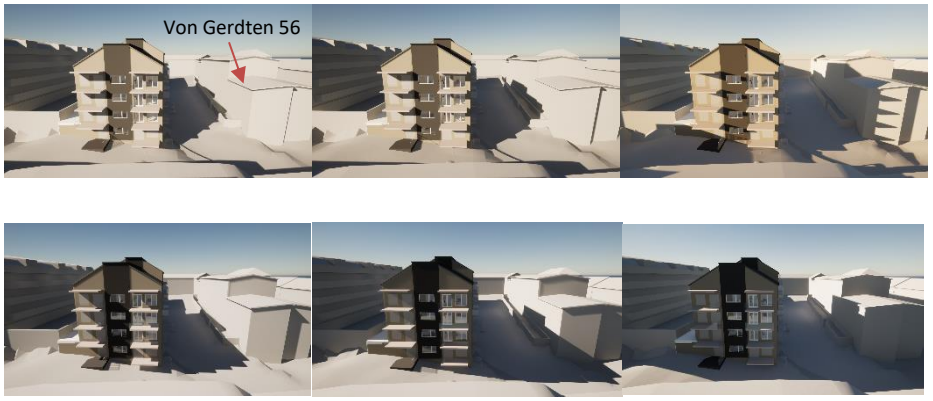


Bild 22. Solstudie som visar påverkan för Von Gerdten 56. Överst under vår- och höstdagjämimgen kl 14.30, 15,00 och 16.30. Underst under sommarsolståndet kl 17.00, 17.30 och 18.30.

Sammanfattnigsvis skuggar förslaget bebyggelsen Von Gerdten 58 och delvis 55 under tidig morgon under 3-4 timmar. Fastigheten Von Gerdten

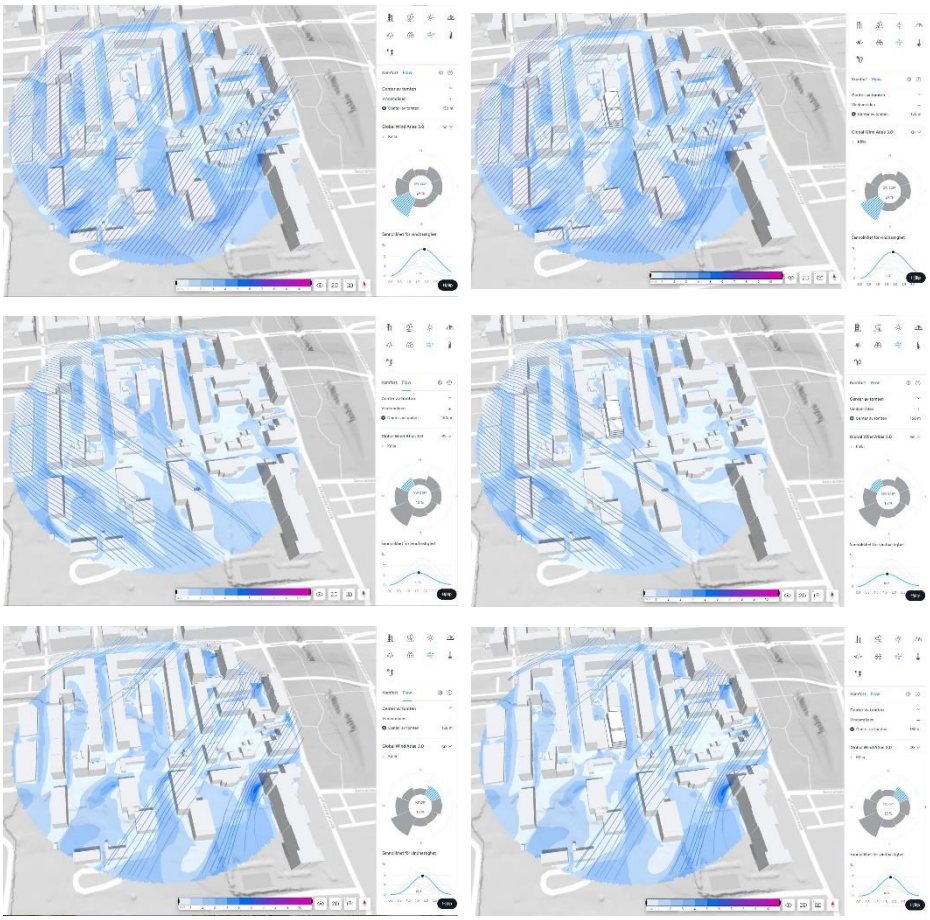
33 och delvis 51 skuggas mitt på dagen ca 3 timmar under höst och vår. Under sommaren är fastigheten Von Gerdten 33 skuggad från 14.00 och är den fastighet som berörs mest av skuggningen. Förslaget skuggar fastigheten Von Gerdten 56 framför allt under eftermiddagen. På våren och hösten under 2 timmar och under sommaren från kl 17 på kvällen.

Den nya byggnadsvolymen innebär till viss del en minskad utsikt mot dagens grönyta. Att tillskapa mer lägenheter i ett centralt läge bedöms vara av stort allmänt intresse kontra det enskilda intresset med utsikt.

Vind

Nuläge

Planområdet gränsar till omkringliggande bebyggelse som består av flerbostadshus i övervägande del uppförd i 4 våningar. För att se hur vinden är idag och vid ny föreslagen bebyggelse har en vinanalys tagits fram. Vindanalysen redovisar en genomsnittlig vind under året från olika väderstreck idag och vid föreslagen bebyggelse.



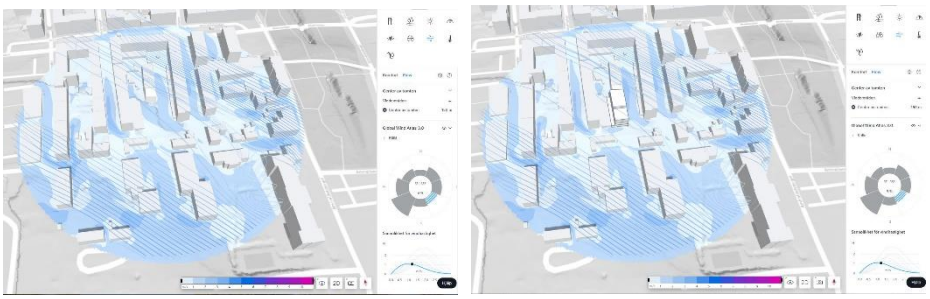


Bild 23. Till vänster visas befintliga vindförhållanden och till höger området där föreslagen bebyggelse lagts till.

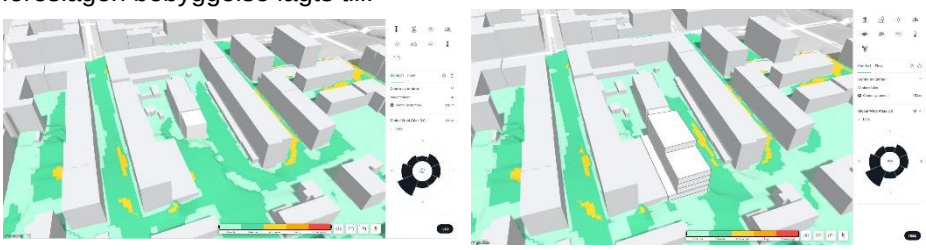


Bild 24. Till vänster visas en sammanställning av vidstyrka och till höger området där föreslagen bebyggelse lagts till.

Planförslag och konsekvenser

Ny föreslagen bebyggelse inom Von Gerdten 59 kommer att påverka mellanrummet mellan byggnaderna så att det blir något lugnare vindförhållanden på gården väster om von Gerdten 59 och något högre vindbelastning utmed södra delen av Finnagränd.

Naturmiljö

Mark och topografi

Nuläge

Fastigheten von Gerdten 59 utgörs idag av en öppen gräsyta. Gräsytan sluttar mot söder och tas upp av en stödmur. Inom fastigheten är nivåskillnaden knappt fem meter med ett höjdparti i nordvästra delen med sluttning mot väster mot Finnagränd.

Marknivåerna varierar mellan cirka +3,5 till 8,5 meter över medelhavsnivån.

Bild 25 och 26. Stödmuren inom planområdet som ansluter mot Finnagränd samt sluttningen i den södra delen av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

I samband med föreslagen byggnation kommer marknivåerna att justeras för att möjliggöra byggnation.

Natur och rekreation

Nuläge

Inom planområdet finns en gräsyta med visst buskage och träd i kanterna. Ingen värdefull vegetation finns inom planområdet. På kortsidan av slutningsmuren har kärlväxten murruta påträffats. Enligt Artdatabanken (år 2015) bedöms den som livskraftig.

Gräsytan kan i dag användas som rekreation. Området ligger centralt i Karlskrona med närhet till befintliga rekreationsområden och rekreationsstråk.

Planförslag och konsekvenser

Ytan för ny föreslagen bebyggelse är i dag planlagd för garage. Ingen ny yta för rekreation tas i anspråk. De inom planområdet föreslagna förändringarna utökar rekreationsmöjligheterna genom att del av tidigare kvartersmark övergår till allmän platsmark i form av park. Ny bebyggelse medför även ökad användning och nytta av stadens gröna ytor och stråk.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka murrutan som växer på slutningsmuren förutsatt att försiktighet iakttas vid anläggnings- och byggarbeten.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Enligt SGU:s jordartskarta består merparten av fastigheten av berg med ett ytlager av morän. Vid de miljötekniska markundersökningarna har noterats att det finns fyllnadsmassor på fastigheten; deras mäktighet varierar mellan 0,25 och 1,6 meter.

Planförslag och konsekvenser

Grundläggningsförutsättningarna för planområdet bedöms vara goda. Fyllnadsmassorna kommer troligen att behöva schaktas bort innan byggnation, eftersom de inte är lämpliga att bygga på.

Kulturmiljö

Värdefull bebyggelse

Nuläge

Inom kvarteret von Gerdten finns byggnader och mur utpekade som kulturhistoriskt värdefulla alternativt av kulturhistoriskt intresse i Karlskrona kommuns bebyggelseinventering från 1983 och uppdateringen från 1994. Inga av dessa återfinns inom fastigheten von Gerdten 59.

Strax söder om planområdet ligger Kronostallet med bostället och slutningsmuren som är utpekat som historisk värdefull bebyggelse. Enligt Riksantikvarieämbetets register, RAÄ 22:1, beskrivs Kronostallet med boställshuset och förrådsbyggnaden samt slutningsmuren som övrig kulturhistorisk lämning. Samtliga är statliga byggnadsminnen sedan 1935.

Bild 27 och 28. Kronostallet med boställshuset från ca 1800 och slutningsmuren från ca 1780 som ligger i den södra delen av kvarteret von Gerdten, söder om planomårdet. Samtliga är byggnadsminnesmärken sedan 1935.

Slutningsmuren finns med i 1694 års stadsplan och skiljde den civila staden från örlogsverksamheten och utgör därför en viktig beståndsdel i världsarvet. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att den nya bebyggelsen inte kryper närmare slutningsmuren utan att avståndet mellan slutningsmuren och den nya bebyggelsen följer samma avstånd till muren som befintlig bebyggelse inom kvarteret.

På det obebyggda området inom fastigheten von Gerdten 59 (strax norr om slutningsmuren) fanns tidigare Alarmgatan vilken knöt samman Konstapelsgatan med Arklimästaregatan, se bild 26 och 28 nedan. Enligt beskrivningen i bilagan *Kulturhistoriska värden i kvarteret von Gerdten* bör Alarmgatan i kvarteret von Gerdten ses som en förlängning av slutningsmuren och har därför direkt bäring på världsarvet.

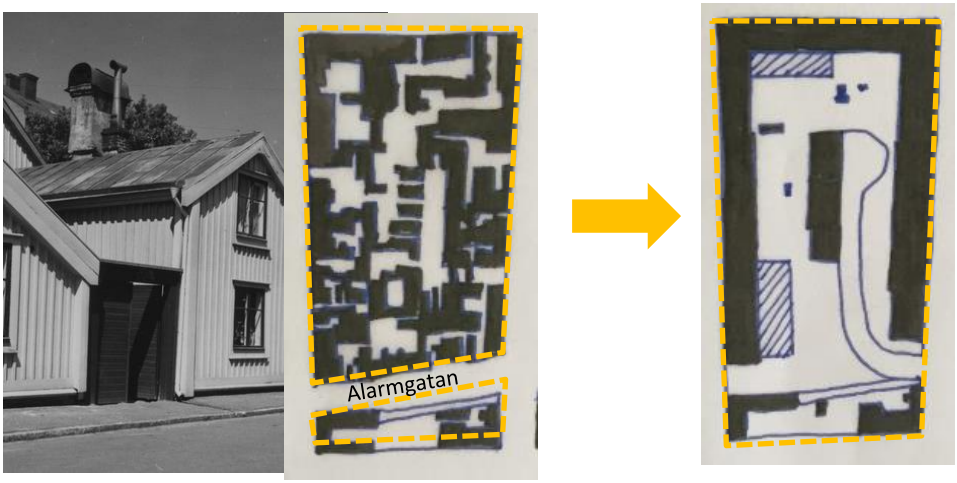


Bild 29, 30 och 31. Tidigare var kvarteret von Gerdten uppdelad i två kvarter skilda genom Alarmgatan. Illustrationen i mitten visar kvarteret innan sanering av den äldre bebyggelsen påbörjades. Illustrationen till höger visar bebyggelsen inom kvarteret idag. Fotot till vänster är Finnagränd 7-11 1939 innan saneringen.

Bild 32 och 33. Den tidigare Alarmgatan som nu fungerar som infart till garaget på fastigheten von Gerdten 58, sedd från Arklimästaregatan samt den tidigare Alarmgatan sett västerifrån från Finnagränd.

I kvarteret von Gerdten i övrigt är flerbostadshuset inom von Gerdten 10 samt ett lusthus på fastigheten von Gerdten 53 av kulturhistoriskt intresse. Flerbostadshusen på fastigheterna von Gerdten 53 och 56 framhävs i uppdateringen som byggnader av kulturhistoriskt värde.

Bild 34 och 35. Till vänster flerbostadshuset inom von Gerdten 10 från 1903 beskrivs som en byggnad av stort kulturhistoriskt värde. Vidare beskrivs flerbostadshuset som en god representant för sekelskiftets tegelarkitektur och av betydelse för stadsbilden. Till höger, flerbostadshuset från år 1949 inom von Gerdten 53 beskrivs som en byggnad av kulturhistoriskt intresse och den ursprungliga karaktären som relativt välbevarad.

Bild 36 och 37. Flerbostadshuset från 1961 på fastigheten von Gerdten 56 bedöms även den vara av kulturhistoriskt intresse och beskrivs som ett exempel på genomtänkt 1960-tals arkitektur från tiden då miljonprogrammet implementerades.

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten von Gerdten 59 föreslås bebyggas utmed Finnagränd vilket tydliggör den tidigare kvartersstrukturen av von Gerdten (vid tiden när Alarmgatan delade kvarteret i två delar). Genom föreslagen ny bebyggelse kan spåren av den tidigare Alarmgatan tydliggöras i kvarteret vilket har stor relevans för betydelsen av slutningsmuren.

Innan saneringen av kvarteret von Gerdten genomfördes fanns byggnader i anslutning till den dåvarande Alarmgatan, ett visst avstånd finns på så vis till Kronostallet och slutningsmuren. Aktuellt förslag förhåller sig med ett

släpp till de två byggnadsminnena vilket i stort följer den tidigare Alarmgatans sträckning. Detaljplanen bibehåller en del av den prickmark som finns i gällande plan, dvs marken får inte förses med byggnad. Resterande del av området planläggs som parkmark och säkerställer ytan utmed slutningsmuren som allmän platsmark. Detta för att dels skapa ett avstånd mellan ny föreslagen bebyggelse och Kronstallet samt slutningsmuren och dels för att kunna bibehålla spåren av den tidigare Alarmgatan.

Övrig värdefull bebyggelse inom kvarteret von Gerdten bedöms inte påverkas av ny, föreslagen, bebyggelse.

Kulturmiljö

Nuläge

Fastigheten von Gerdten 59 omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Beskrivningen av riksintresset uttrycker bl.a. att staden har en karaktäristisk medveten låg siluett som ännu är präglad av kyrkorna på torget och den kuperade terrängen.

Planområdet ligger även inom området för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona. Karlskrona upptogs 1998 som objekt 560 på Unescos lista över världsarv. Världsarvet Örlogsstaden Karlskrona består av en bevarad stadsplan, befästningar, örlogsvarv och örlogshamn, den militära och civila staden samt anläggningar i omgivningen som har haft betydelse för örlogsbasens försörjning.

Viktiga miljöer i världsarvet är bland annat stadsplanen och äldre bebyggelse på Trossö samt befästningarna och i denna miljö ingår slutningsmuren. Muren fanns med i 1694 års stadsplan och skiljde den civila staden från örlogsverksamheten. Enligt beskrivningen i bilagan *Kulturhistoriska värden i kvarteret von Gerdten* bör Alarmgatan i kvarteret von Gerdten ses som en förlängning av slutningsmuren och har därför direkt bäring på världsarvet.

Planområdet berörs av fornlämning (stadslagret) enligt Riksantikvarieämbetets register, RAÄ 77:1. För markingrepp fodras tillstånd enligt kulturmiljölagens 2 kap.

Planförslag och konsekvenser

Ny föreslagen bebyggelse inom planområdet bedöms inte påverka Karlskronas siluett.

Enligt de kriterier som motiverar Karlskronas utnämning till världsarv bedöms inte bebyggelse inom von Gerdten 59 medföra någon skada på världsarvet. Exempel på attribut för världsarvets värden inom den civila staden, som kan tänkas påverkas, består av den bevarade stadsplanen samt en begriplig idé om den befästa staden. Stadsplanen påverkas genom att ny bebyggelse tillåts att åter sluta kvarteret. Det nya tillägget bedöms på detta

sätt inte skada stadsplanen. Idéen om den befästa staden består, då ingen del av den äldre stadsplanen påverkas.

Karlskronas världsarv är unikt på det sätt att det är ett levande världsarv – en aktiv örlogsbas och en intilliggande civil stad som används och därmed behöver utvecklas. I samarbetet mellan Världsarvets parter lyfts särskilt vikten av ett levande världsarv fram. En tillbyggnad som inte negativt påverkar värdena ska därför anses bidra till ett levande världsarv.

Bild 38. Förslaget anpassar sig väl i höjd med omgivande byggnader och trappar ner mot slutningsmuren.

Föreslagen bebyggelse ansluter sig väl i höjd till omkringliggande bebyggelse inom Västerudd och bedöms inte konkurrera i höjd med övrig bebyggelse på Trossö. Planförslaget anses förenligt med riksintresset för kulturmiljö och världsarvsbeskrivningen med hänsyn till utformningen med slutna kvarter och en bebyggelsehöjd och utformning som bedöms väl in i stadsbilden. En checklista för HIA (Heritage impact assessment) finns bilagd för redogörelse för bedömningen.

Tillstånd enligt kulturminneslagen för markingrepp kommer att sökas hos länsstyrelsen i god tid innan byggnation av området påbörjas.

Trafik

Gång och cykel

Nuläge

Trottoarer finns längs med de anslutande gatorna runt kvarteret von Gerdten. Utmed Finnagränd finns en smal trottoar på den del som ansluter till fastigheten von Gerdten 59. Inom stadsdelen råder blandtrafik. Gatorna i Västrudd är smala med kantstensparkering.

Planförslag och konsekvenser

Cykelparkeringen föreslås placeras i nära anslutning till entréerna och ska vara lättillgängliga. Antalet cykelparkeringar som behöver rymmas inom planområdet är 58 stycken. Detta har räknats fram för projektet utifrån Karlskrona kommuns parkeringsnorm för cyklar på Trossö:

1,5 cykelparkeringar för en lägenhet om 1 rum och kök (3 st)=4,5
2,0 cykelparkeringar för en lägenhet om 2 rum och kök (14 st)=28
2,5 cykelparkeringar för en lägenhet om 3 rum och kök (10 st)=25

Planområdet innebär förtätning i stadsbygden med ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Med gångavstånd till centrala Karlskrona och järnvägsstationen finns goda förutsättningar för transport via gång och cykel.

Kollektivtrafik

Nuläge

Trossö har bra kollektivtrafik där både Kust- till- kustbanan och Kustbanan har sin slutstation ca 1 000 meter från planområdet. Stadsbussarna trafikerar Amiralitetsgatan, ca 150 meter från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet anses väl kollektivtrafikförsörjt. Ny bebyggelse inom planområdet bedöms bidrar till ett ökat underlag för kollektivtrafiken.

Bil

Nuläge

Med bil angörs fastigheten von Gerdten 59 via Finnagränd. I dagsläget finns gatuparkering utmed västra sidan av Finnagränd.

Finnagränd trafikeras av ca 50-100 fordon/ årsmedeldygn (2016). Hastigheten är 40 km/h. Andelen tung trafik är ca 1 %.

Bild 39 och 40. Finnagränd sedd från söder och norr.

Planförslag och konsekvenser

Trafiken på angränsande gata beräknas öka marginellt till år 2030. Med den nya bebyggelsen tillkommer ca 25 boenden och lika mycket parkeringsplatser varav hälften för uthyrning. In- och utfarter tar upp ca 3 kantstensparkeringar utmed Finnagränd.

Parkering

Planförslag och konsekvenser

Antalet bilparkeringar föreslås beräknas efter Karlskrona kommuns parkeringsnorm för flerbostadshus för Trossö och blir 13 parkeringsplatser:

0,2 parkeringsplatser för en lägenhet om 1 rum och kök (3st)=0,6st
0,4 parkeringsplatser för en lägenhet om 2 rum och kök (14st)=5,6st
0,6 parkeringsplatser för en lägenhet om 3 rum och kök (10st)= 6st

Parkering till ny bebyggelse föreslås lösas inom kvartersmark med ett parkeringsgarage. Detta parkeringsgarage rymmer 19 parkeringsplatser varav 1 handikappanpassad parkering. In- och utfart till parkeringsgaraget föreslås ske från Finnagränd. 4 parkeringsplatser föreslås utanför byggnaden på kvartersmark. Totalt planeras 23 parkeringsplatser inom kvarteret.

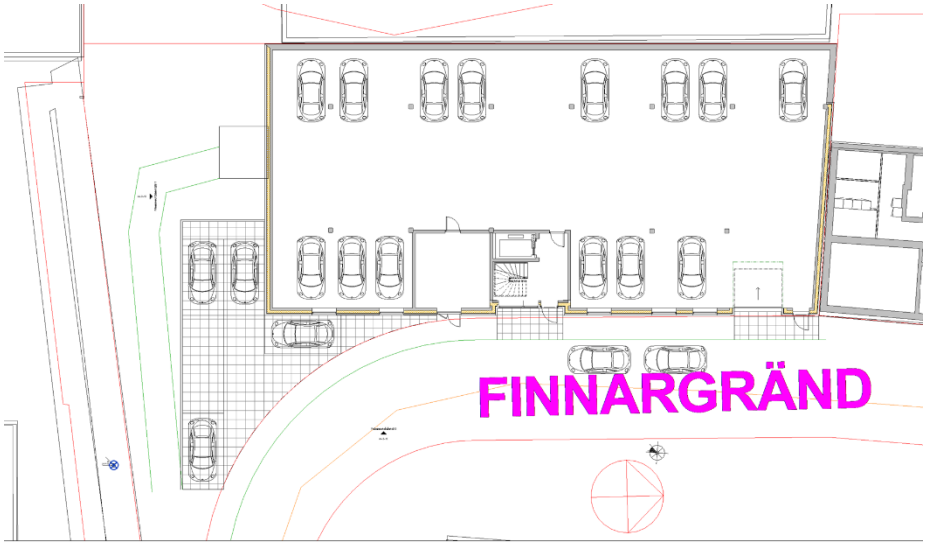


Bild 41. Förslag på parkeringslösning.

Aktuell del av Trossö är en av Karlskronas mest belastade delar avseende parkering. Med aktuellt projekt bedöms antalet garageplatser överstiga behovet med ca 50 procent för de nya lägenheterna och parkeringsplatserna kan därmed nyttjas av andra än boende inom fastigheten och bedöms därmed kunna avlasta parkeringssituationen i området.

Planområdets centrala läge och närhet till kollektivtrafik innebär ett minskat behov av antalet parkeringsplatser.

Parkeringsbehovet är bedömt utifrån bostadsändamål. Genomförande av detaljplanen kommer med stor sannolikhet innebära att fastigheten byggs ut med bostäder. Då detaljplanen även har användningen centrumändamål, vård och kontor finns det möjlighet att detta även byggs inom fastigheten. Då det finns ett stort överskott av antalet parkeringplatser inom fastigheten så bedöms parkeringsbehovet för de olika markanvädningarna möjliga att lösa inom fastigheten.

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

Planområdet ligger ca 300 meter från stadens kommersiella centrum med stort utbud av handel, restauranger, caféer mm. Även offentlig service, såsom skolor, vårdinrättningar, myndigheter m.m. ligger mycket nära.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen skapar en möjlig utökning av service då planområdet bland annat planläggas för centrumändamål. Planförslaget med fler bostäder i centrala Karlskrona bedöms bidra till att underlaget för Karlskronas serviceinrättningar stärks vilket på sikt främjar hållbar utveckling och en levande stadskärna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i angränsande gata. I gällande detaljplan finns ett ledningsområde i den södra delen av planområdet. Detta ledningsområde används idag inte.

Planförslag och konsekvenser

Möjlighet finns att ansluta aktuellt område till befintligt ledningsnät. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten-, avloppsledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

Befintligt ledningsområde i den södra delen av planområdet föreslås utgå.

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

Dagvatten

Nuläge

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten men är i dagsläget inte anslutet. Kommunala ledningar för dagvatten finns i angränsande gator. Dagvattnet infiltreras idag till viss del inom fastigheten eller avleds till Örlogshamnen.

Planförslag och konsekvenser

Dagvattnet från området kommer att anslutas till dagvattennätet, då förutsättningarna för lokalt omhändertagande inom eller i anslutning till

planområdet är begränsade till fröjd av bergiga förhållanden. Denna situation finns inom kvarteret redan idag utan tillkommande bebyggelse, dvs dagvattnet löses på samma sätt som idag. Föreslagna förändringar bedöms inte påverka dagvattensituationen i större utsträckning då det rör sig om en förhållandevis liten exploatering. Mängden dagvatten och dess innehåll av föroreningar bedöms vara försumbar med tanke på planområdets begränsade yta. Vid planerandet av gård och byggnad bör dock material som fördröjer vattnet planeras in (tex kan gröna tak och väggar med fördel anläggas samt fördröjande och infiltrerande material användas för planerade parkeringsplatser.) En stor del av grönområdet kvarstår som en fördröjande dagvattenregulator.

El, tele, optik och uppvärmning

Planförslag och konsekvenser

I planområdets närhet finns el, IT, tele, optik och fjärrvärme med möjlighet att anslutna ny föreslagen bebyggelse. Förtätning av bebyggelsen enligt förslaget innebär ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur.

Avfall

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen komplettering av bostäder kommer att medföra att hushållsavfall uppkommer inom fastigheten. Hanteringen av avfallet ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Affärsverken AB. Miljörum bör samordnas och ligga i markplan där rimligt gångavstånd är ca 50 meter från port. Ytan för miljörum bör dimensioneras för full sortering, både hämtning av vanliga hushållsfraktioner, förpackningar och trycksaker.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Detaljplanen berör de barn, yngre som äldre, flickor som pojkar, som rör sig genom området. Idag rör sig barn utmed planområdet i blandtrafik på Finnagränd. Gräsytan inom planområdet kan även tänkas användas av barn och ungdomar.

Jämställdhet och mångfald

Von Gerdten 59 föreslås utvecklas med bostäder (hyresrätter), centrumändamål, vård och kontor och för att skapa ett funktionsblandat område där olika funktioner integreras vilket bidrar till en levande stadsmiljö. Närheten mellan bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha samma förutsättningar för att få ihop ett fungerande vardagsliv om det som efterfrågas finns inom rimligt avstånd.

Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetssynpunkt och handlar om att 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 kollektivt eller går och cyklar.

Tillgänglighet och trygghet

Tillgängligheten till fastigheten bedöms vara god, med trottoarer på båda sidor om anslutande gator. I källarplan föreslås bilparkering som ansluts via hiss och trappa till bostadshuset. Källarplan ska öppnas upp med fönster mot gatan för att få in ljus och skapa ett tryggt gaturum.

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

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård ”Karlskrona stad och befästningar” K15 (miljöbalken 3 kap 6 §). Värdena i riksintressebeskrivningen består i residensstadens stadsplan, dess välbevarade bebyggelse med den låga stadssiluetten samt örlogsvarvet och de omfattande befästningsverken. I riksintressebeskrivningen anges följande motivering och uttryck för riksintresset:

Motivering: ”*Residensstad och svenska flottans huvudstation sedan 1680-talet med ursprunglig stadsplan, unika bevarade barockdrag och monumental torgarkitektur med två barockkyrkor*”.

Uttryck: ”*Örlogsvarvet och omfattande befästningsverk leder sitt ursprung till anläggningstiden. Välbevarad 1700- och 1800-talsbebyggelse på Björkholmen och Trossö. Staden med huvudsaklig trähusbebyggelse har en karaktäristisk, medvetet låg silhuett som ännu är präglad av kyrkorna och den kuperade terrängen.*”

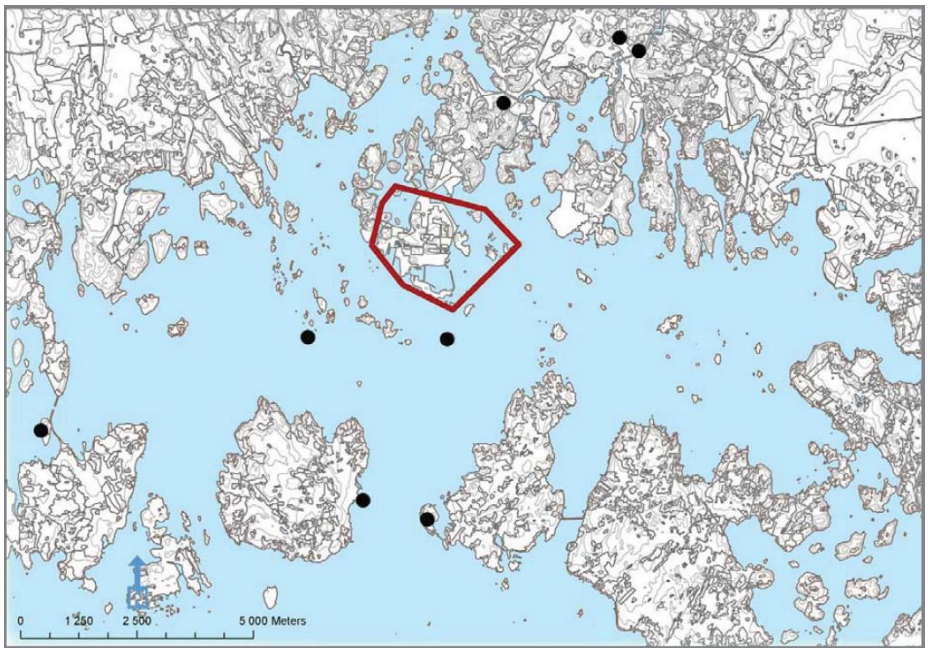


Bild 42. Karta över riksintresse K15 ”Karlskrona stad och befästningar”. Riksintresseområdets avgränsning i röd kontur. Punkterna visar Karlskrona stads befästningar.

Planområdet berörs även av fornlämning (stadslager) enligt Riksantikvarieämbetets register, RAÄ 77:1. För markingrepp fodras tillstånd enligt kulturmiljölagens 2 kap.

Planförslag och konsekvenser

För beskrivning av kulturmiljön och bedömning av påverkan på riksintresset, sid 23 och 26.

Totalförsvaret

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § miljöbalken), riksintresse sjöövningsområde, stoppområde höga objekt flygfält, influensområde luftrum och influensområde väderradar och ligger i direkt anslutning till riksintresse Karlskrona örlogshamn samt Karlskrona inre skärgårds övningsfält (samt influensområde). Riksintressena bedöms inte påverkas.

Kommunöverskridande frågor

Detaljplanen berör inga kommunöversridande frågor.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Enligt Karlskrona kommuns trafikbullerberäkning för stadsbygden har den del av fastigheten von Gerdten 59 som ligger närmst Finnagränd bullernivåer mellan 55-60 dB(A) ekvivalent nivå. Trafikmängden i

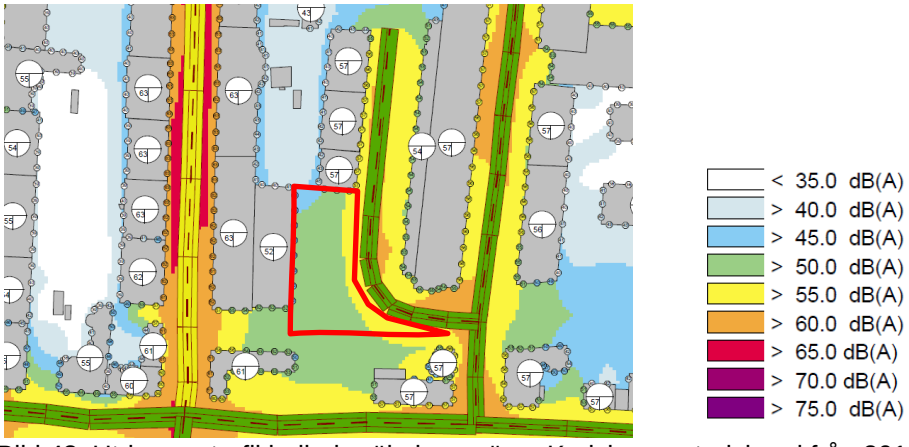


Bild 43. Utdrag ur trafikbullerberäkningen över Karlskrona stadsbygd från 2014 visar att fastigheten von Gerdten 59 har bullernivåer mellan 50-55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

karteringen är dock antagen till 1 000 fordon/dygn, vilket är ett för högt uppskattat värde. Trafiken utmed Finnagränd är begränsad till trafikrörelser inom kvarteret med cirka 50-100 fordon/dygn.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande som trädde i kraft den 1 juni 2015 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 55 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 60 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida skapas där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 55 dB(A) i ekvivalent ljudnivå inte överskrids och maximal ljudnivå inte överskrider 70 dB(A) mellan kl. 22:00-06:00 vid fasad. Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dB(A) i bostadsrum.

Närfältsmätningar av fläktbuller från spånsug och ventilations-fläktar vid Fortifikationsverkets verkstad på Varvsgatan är genomförda. Ljudnivåer är beräknade och om ett till-kommande bostadshus utsätts som värst för en bullernivå på 35 dBA nattetid vilket är under Boverkets riktvärde för zon A på 45 dBA.

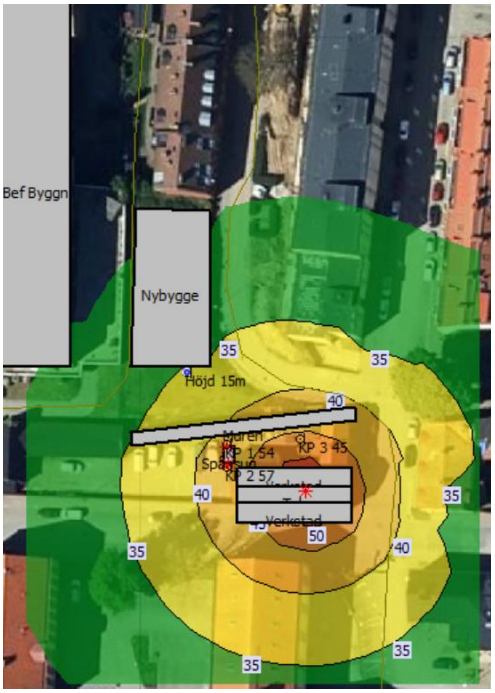


Bild 44. Bullerzonskarta på 15 meters höjd.

Planförslag och konsekvenser

Enligt Karlskrona kommuns trafikbullerberäkning för stadsbygden, framtidsscenario 2030, ligger bullernivåerna inom planområdet fortsatt mellan 50-55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Trafikmängden i karteringen för år 2030 är dock antagen till 1 000 fordon/dygn, vilket är ett för högt uppskattat värde.

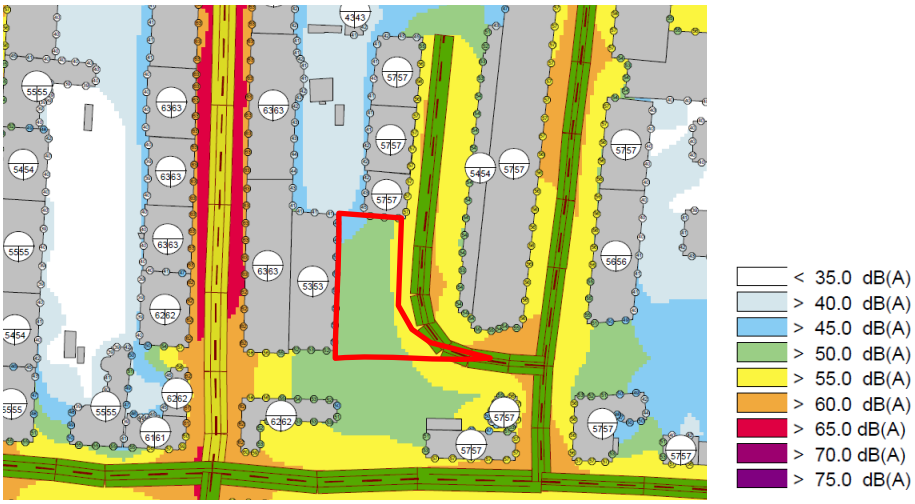


Bild 45. Utdrag ur bullerkarteringen över Karlskrona stadsbygd för år 2030 visar att fastigheten von Gerdten 59 har fortsatta bullernivåer mellan 50-55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Enligt bullerkarteringen, med för höga trafiksiffror, har bebyggelsen norr om planområdet på 57 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad mot gatan och på 40-45 dB(A) ekvivalent ljudnivå mot gården, dvs en tyst sida kan skapas. Bullernivåerna bedöms vara liknande för föreslagen ny bebyggelse inom fastigheten von Gerdten 59. Gällande riktvärden för buller bedöms kunna uppnås. Bebyggelsen föreslås placeras med längsgående fasad utmed Finnagränd vilket främst är för kvartersstrukturen men skapar även en ljuddämpad sida mot gården.

Föroreningar

Nuläge

Planområdet består troligen delvis av utfylld mark. Planområdet är lokaliserat i ett område som varit bebyggt och exploaterat under lång tid. I närheten har det funnits verksamheter som använt klorerade lösningsmedel. Inom fastigheten von Gerdten 59 har det tidigare funnits ett bostadshus vilket revs på 1960-talet.

En *"Översiktlig miljöteknisk markundersökning"* (WSP 2017) och ett *"PM – genomgång av åtgärder"* har genomförts för att se om marken inom fastigheten von Gerdten 59 är förorenad och möjlig att genomföra efter kostnadsbedömning av åtgärder. Den översiktliga miljötekniska markundersökningen visar att marken innehåller metaller och PAH-er i halter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning i fem av sex punkter. Baserat på de halter som uppmätts gör WSP bedömningen att det finns ett saneringsbehov inom området.

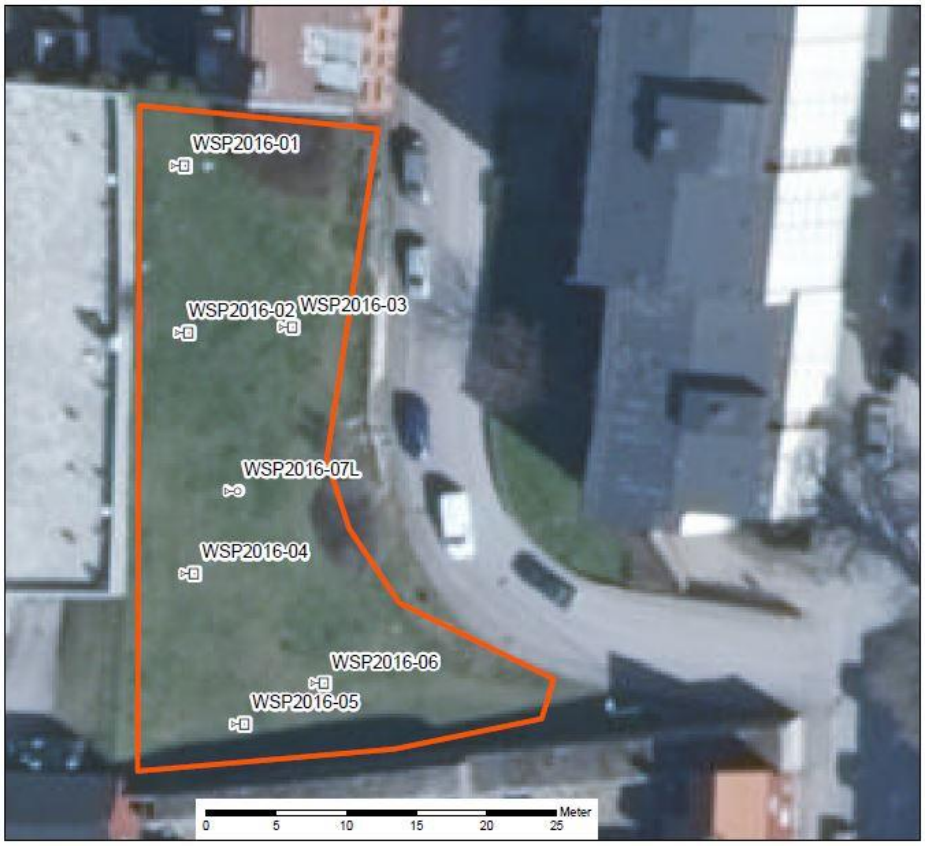


Bild 46. Utdrag ur WSP:s undersökning med karta över provpunkter.

Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark är uppdelade i två typer av markanvändning, känslig mark (KM) och mindre känslig mark (MKM). KM innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning och att grundvattnet skyddas. Marken ska t.ex. kunna användas till bostäder, förskola och odling.

Planförslag och konsekvenser

Enligt Naturvårdsverkets generella riktlinjer innebär bostäder att riktvärden för känslig markanvändning (KM) ska vara utgångspunkten, när behovet av åtgärder för att minska riskerna för människors hälsa och miljön p.g.a. föroreningar bedöms.

Enligt den översiktliga miljötekniska markundersökningen föreligger det ett åtgärdsbehov på fastigheten. Det är troligt att befintligt fyllnadsmaterial behöver tas bort i samband med planerad byggnation av andra skäl än förekomst av markföroreningar. En enkel åtgärdsutredning har tagits fram för att bedöma kostnaden för att ta hand om förorenade schaktmassor.

Innan en saneringsåtgärd genomförs ska en anmälan i enlighet med 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas till tillsynsmyndigheten (i detta fallet Karlskrona kommuns miljöavdelning). I anmälan beskrivs bl.-a. vilka riskbedömningar som gjorts, hur saneringen ska genomföras samt vilka skyddsåtgärder som ska vidtas.

Startsbesked får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markförorening har avhjälpts. Detta säkerställs med särskild planbestämmelse på plankartan.

En sanering av marken inom planområdet medför att människor inte riskerar att exponeras för föroreningarna i en omfattning som innebär risker för människors hälsa. En sanering kommer även att innebära en minskning av läckage av föroreningar till stadsmarinan som är en del av vattenförekomsten Yttre Redden.

Radon

Nuläge

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

Planförslag och konsekvenser

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

Farligt gods

Nuläge

Amiralitetsgatan och Alamedan är rekommenderade vägar för trafik med farligt gods. Rekommenderat skyddsavstånd är 30 meter utmed en farligt gods-led.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen bebyggelse inom planområdet ligger längre bort än 30 meter från farligt gods lederna.

Risker

Risk för högt vattenstånd

Nuläge

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan cirka +3,5 till +8,5 meter över medelhavsnivån. Marknivån på Finnagränd varierar mellan +4,1–4,9 meter.

Länsstyrelsen har tagit fram riktlinjer för byggnation i låglänta områden. Riktlinjerna baserar sig på SMHIs analys av extrema vattenstånd i Blekinge – nutid, år 2050 och år 2100. Riktlinjerna ger underlag om vilka risknivåer som länsstyrelsen utgår ifrån vid bedömning av lämplighet för olika typer av byggnationer. För bostäder anger länsstyrelsens riktlinjer säkerhetsnivån

+ 3,0 meter (RH2000) och för centrum + 2,5 meter med år 2100 som planeringshorisont.

Den allmänna skyfallskarteringen för staden visar på att infarten till området, korsningen Finnagränd/Konstapelsgatan riskerar att översvämmas vid skyfall. Eftersom karteringen inte tagit hänsyn till dagvattenbrunnarna som finns på platsen stämmer inte skyfallskarteringen i detta fall. Den enda risken som finns är om dagvattensystemen blir fulla (vilket bedöms osannolikt då brunnar i området är dimensionerade för att klara ett skyfall). Skulle detta mot förmodan ändå uppstå, finns det möjlighet att evakuera boende via räddningsfordon till Arklimästaregatan, samt möjlighet för människor att gå via passage i norr mot Konstapelsgatan.

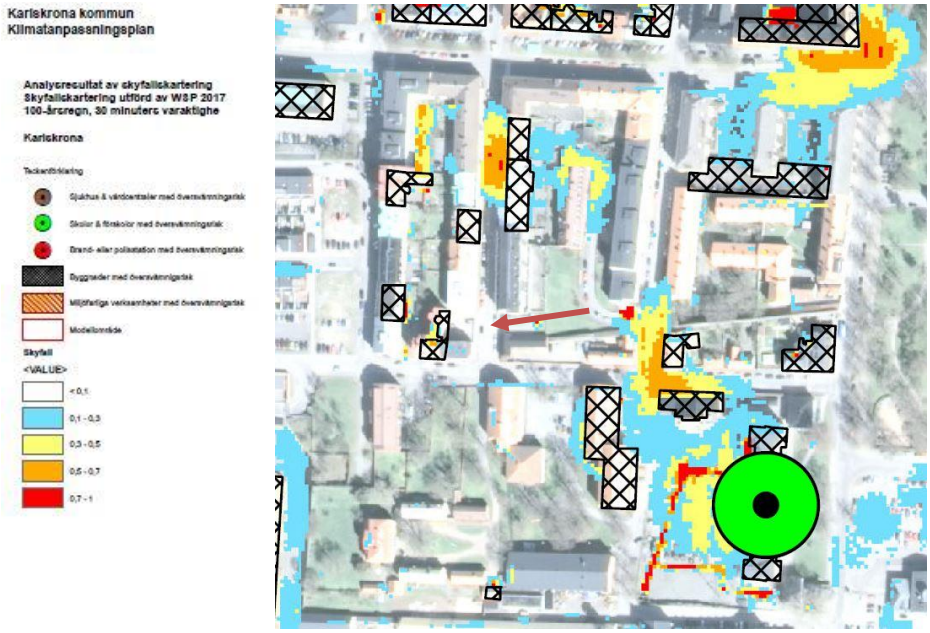


Bild 47. Utdrag ur Skyfallskarteringen över planområdet som ej tar hänsyn till de dagvattenbrunnar som finns i området. Skulle brunnarna bli igensatta visar den röda pilen en möjlig evakueringsväg.

Planförslag och konsekvenser

Risk för översvämning eller stigande havsnivåer bedöms inte föreligga i planområdet.

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 µm). Partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar,

vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion och industrier.

Karlskrona kommun har genomfört mätningar av luftkvaliteten avseende partiklar på Norra Smedjegatan på Trossö under perioden 2012-2013. Platsen för mätaren valdes pga. ett slutet gaturum med relativt höga trafikflöden. Resultatet från mätningarna visar att miljökvalitetsnormen för medelvärdeshalterna inte överskred miljökvalitetsnormerna för årsmedelvärde i Blekinge län. Periodmedelvärdena låg under miljökvalitetsnormerna (MKN), övre (ÖUT) och nedre utvärderingströsklarna (NUT) samt miljömålets preciseringar för PM 10.

I allmänhet är partikelhalterna för utomhusluft låga i centrala Karlskrona. Årsmedelvärdet väntas sjunka fram till år 2030 pga. minskad intransport från långväga källor. Karlskrona kommun sopar även gatorna regelbundet i centrala Karlskrona vilket minskar partikelhalten.

I samband med framtagande av detaljplanen för Pottholmen etapp 1 (2014) beräknades partikelhalten för Infartsleden som är den mest trafikerade gatan på Trossö med ca 38 000 fordon/ dygn. Utredningen visade att miljökvalitetsnormen inte överskreds vid en planhorisont för år 2030. Däremot fanns risk för överskridande av nedre utvärderingströskel. Trafiksiffrorna är betydligt lägre vid fastigheten von Gerdten 59.

Planförslag och konsekvenser

Trafiken på angränsande gator beräknas öka ytterst lite till år 2030. Angränsande gata Finnagränd beräknas trafikeras av ca 50-100 fordon/ årsmedeldygn efter genomförandet av detaljplanen. Andelen tung trafik beräknas kvarstå på ca 1 %.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet omfattas av ca 30 lägenheter samt inhyrda parkeringsplatser om ca 30 stycken. Tillkommande emissioner utifrån föreslagen bebyggelse bedöms som mycket små.

Planområdets vindutsatta läge, låga trafikflöden och hastighet i anslutning till planområdet bedöms medföra låga halter av partiklar. Ett utvecklat gång- och cykelnät kan medföra att fler väljer cykeln. Planområdets centrala läge med god kollektivtrafik minskar även behovet av bil, vilket leder till att halterna än mer hålls nere. Föreslagen bebyggelse inom fastigheten von Gerdten 59 bedöms därmed som lämpligt utifrån beräknade partikelhalter.

Vattenkvalitet

Nuläge

Dagvattnet från planområdet avleds idag till Örlogshamnen och Yttre Redden som är en av Karlskronas ytvattenförekomster, vilken omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen på ytvattenförekomsten är idag måttlig p.g.a. problem med övergödning. Miljökvalitetsnormen för ekologisk status är god ekologisk status 2021.

Miljökvalitetsnormen för kemiska status är god kemisk status med undantag för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Det är okänt om miljökvalitetsnormen uppfylls eftersom Yttre Redden inte är klassad med avseende på övriga ämnen som ingår i statusklassningen.

Planförslag och konsekvenser

Dagvatten från planområdet kommer att släppas ut i Yttre Redden via kommunens dagvattenledningar. Någon fördröjning eller rening kommer inte att ske då förutsättningarna för lokalt omhändertagande inom eller i anslutning till planområdet är dåliga på grund av bergiga förhållanden och för att det inte finns tillgång till ytor för anläggande av dagvattenanläggningar. Mängden dagvatten och dess innehåll av föroreningar bedöms vara försumbar med tanke på planområdets begränsade yta. Utsläppet bedöms inte påverka möjligheten att uppnå god ekologisk status eller att bibehålla god kemisk ytvattenstatus i vattenförekomsten.

Miljömål

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

Byggnation enligt förslaget innebär ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur, skapar ökat underlag för handel och service samt tillför ytterligare möjligheter för bostäder i attraktivt läge. Läget i närheten av kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil. Miljömålen *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan* bedöms främjas.

Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon vilket främjar miljömålet *säker strålmiljö*.

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

En eventuell sanering av förorenad mark främjar miljömålet *giftfri miljö*.

Behovsbedömning

Enligt plan- och bygglagen 5 kap och miljöbalken 6 kap skall en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En behovsbedömning för aktuellt planförslag finns framtagen 2016-12-16.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Karlskrona kommun bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och en miljö-konsekvensbeskrivning krävs därför inte. Relevanta miljöaspekter behandlas i behovsbedömningen.

Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande behovs-bedömningen och de är av samma uppfattning. Länsstyrelsen har i samrådet om behovsbedömningen dock framfört följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Länsstyrelsen anser att ett fotomontage eller en illustration bör tas fram av den nya byggnaden för att få en uppfattning om hur den upplevs i förhållande till befintlig bebyggelse i skala och form och för att kunna bedöma dess påverkan på riksintresset och världsarvet.

- I behovsbedömningen anges att genom föreslagen ny bebyggelse kan spåren av den tidigare Alarmgatan tydliggöras i kvarteret. Alarmgatan har stor relevans för betydelsen av slutningsmuren. Länsstyrelsen instämmer i detta resonemang och anser att det är väsentligt att bredden av den tidigare Alarmgatan bibehålls. Slutningsmuren fanns med i 1694 års stadsplan och skiljde den civila staden från örlogsverksamheten och utgör därför en viktig beståndsdel i världsarvet. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att den nya bebyggelsen inte kryper närmare slutningsmuren utan att avståndet mellan slutningsmuren och den nya bebyggelsen följer omkringliggande bebyggelse. På så sätt skulle den nya bebyggelsen få ett lämpligt avstånd till de statliga byggnadsminnena i kvarteret.

- Fastigheten ligger inom fornlämning, RAÄ Karlskrona 77:1, stadslager. Ingrepp i fornlämning är tillståndspliktig enligt kulturmiljölagens 2 kap. Före byggnation ska en arkeologisk förundersökning göras i syfte att klargöra om lämningar finns bevarade under mark.

- Länsstyrelsen ser positivt på att nyttjandet av marken kan effektiviseras genom förtätning med ytterligare bostäder. Länsstyrelsen vill dock påtala vikten av att, i det fortsatta planarbetet, hitta lämplig utformning och gestaltning av den nya bebyggelsen. Konsekvenserna för stadsbilden behöver beaktas, där studier av bebyggelsens höjd och volym är särskilt viktig. Detta kan göras genom fotomontage eller dylikt för att illustrera den nya bebyggelsens sammanhang med befintlig bebyggelse och dess omgivningspåverkan särskilt med tanke på skuggverkan och solförhållanden.

- Länsstyrelsen anser att en bullerberäkning för det planerade området bör redovisas, vilken tar hänsyn till dagens trafikmängd och den beräknade trafiksituationen 20 år framåt i tiden.

- Inom planområdet finns inga potentiellt förorenade områden identifierade. Områden som är belägna i äldre stadsdelar kan dock vara förorenade av historiska verksamheter som inte har uppmärksammats.

- Samtliga planprojekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sätt alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga. Det är därför viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området. Det är därför viktigt att ta hänsyn till framtida ökad nederbördsintensitet vid utformning av dagvattenhantering i området, såväl avseende fysisk dimensionering som kapacitet för eventuellt reningsbehov. För nederbördsmängder som inte kan omhändertas av dagvattensystemet behöver tillfälliga magasineringsytor och avrinningsvägar planeras. Kommunen bör reglera genom planbestämmelse att fördröjning av dagvatten ska anordnas ovan mark inom fastigheten.

- Enligt beskrivningen finns några träd inom planområdet. Länsstyrelsen vill upplysa om att träd fyller flera viktiga funktioner i stadsmiljön; bl.a. genom att sänka lufttemperaturen och ge skugga vid värmebölja, samt ta upp vatten som annars skulle bli dagvatten. Detta samtidigt som träden gynnar biologisk mångfald och i allmänhet tillför ett positivt miljöinslag för människor.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

PARK

Park, PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p. Användningen park används för att reglera grönområden som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel.

Kvartersmark

BCKP$_1$

Bostäder, Centrum, Kontor, Parkeringshus. Parkeringshus är tillåtet i två plan under nivån +11,5 meter över nollplan, PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p. Inom planområdet föreslås bebyggelse där bostäder är den primära användningen. Detaljplanen möjliggör även för centrum och kontor för ökad flexibilitet. Parkeringsgarage är tillåtet i två våningar.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

0,0

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

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att skapa en bebyggelsefri mark i den fd Alarmgatans sträckning.

+0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd. Nockhöjd avser den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som tekniska anläggningar som sticker upp över taket t ex skorstenar, antenner, hisschakt, trapphus och dylikt räknas inte in. Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på bebyggelsen.

Placering

p$_1$

Byggnad ska placeras för att möta gata, PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är säkerställa att det finns entréer mot gata vilket skapar befolkade gator.

+ + +

Endast parkeringsgarage till en höjd av + 11,5 meter över nollplan samt komplementbyggnader till en byggnadshöjd av 3 meter får placeras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att reglera att endast parkeringsgarage i två våningar får tillkomma samt att

komplementbyggnader (exempelvis förråd och cykelgarage) får placeras i området.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap 21 § PBL. Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförande tiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram så fortsätter denna att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny. Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförande tiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.

Villkor för startbesked

a_1

Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän markföroreningar åtgärdats. Kvartersmark, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p. Syftet med bestämmelsen är marken har sanerats innan byggnation.

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.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Exploatören/ fastighetsägaren till von Gerdten 59 har det fulla ansvaret för genomförandet av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Intilliggande gatumark har kommunalt huvudmannaskap. Karlskrona kommun ska vara huvudman för allmän platsmark såsom park inom planområdet.

Avtal

Markoptions avtal

Markoptions avtal har tecknats med en exploatör.

Tekniska frågor

Utredningar

Exploatören/ fastighetsägaren bekostar alla undersökningar och åtgärder som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Tillstånd

Planområdet berörs av fornlämning (stadslager) enligt Riksantikvarieämbetets register, RAÄ 77:1. För markingrepp fordras tillstånd enligt kulturmiljölagens 2 kap.

Anmälan krävs innan marken saneras. Markföroreningar måste vara avhjälpta innan startbesked kan lämnas för det nya bostadshuset som ska placeras inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatören/ fastighetsägaren svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning av von Gerdten 59. Karlskrona kommun svarar för saneringskostnaderna inom detaljplanen

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Fastigheten ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, och kan försörjas med el, fjärrvärme och telekommunikation till ledningar som finns i omkringliggande gator efter anvisad ledningspunkt.

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

Frågor berörande avfallshantering, el, fjärrvärme och telekommunikation sker i samråd med Affärsverken Karlskrona AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Karlskrona kommun svarar för och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Tomtindelning

Genom denna detaljplan upphävs gällande tomtindelning enl. 1967-03-08 enl. akt 1080K-T877/1967. Om det i framtiden blir aktuellt att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en lantmäteriförrättning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

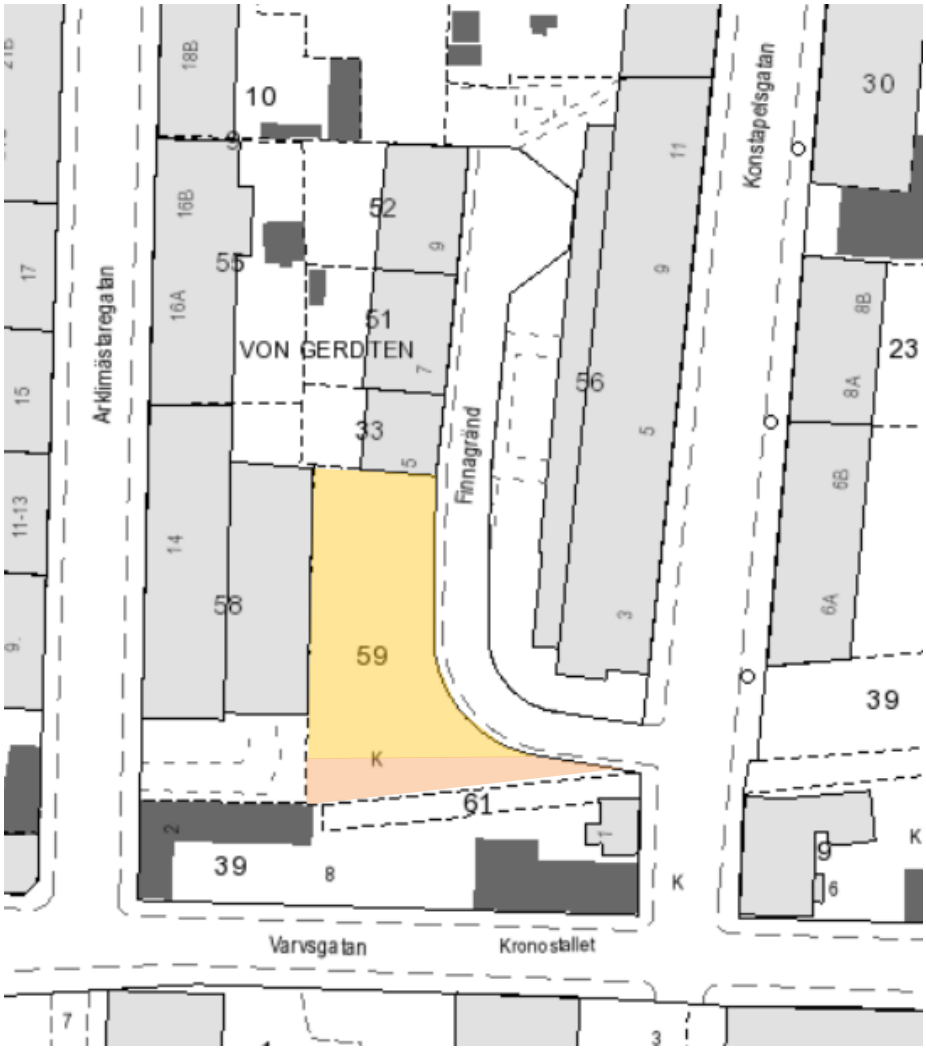


Bild 48. Fastighetskonsekvenskarta

Kommunal kvartersmark som omvandlas till kvartersmark med ändamålet bostad m.m.

Kommunal kvartersmark som omvandlas till allmän platsmark.

Fastighet	Konsekvenser	Fastighetsbildning	Berörd yta i kvadratmeter (ca)
Von Gerdten 59	Berörd del av fastigheten von Gerdten 59 är idag planlagd för garage. Berörd del av fastigheten von Gerdten 59 föreslås planläggas som bostäder, centrum, kontor och parkeringsgarage.	Del av fastigheten von Gerdten 59 (gul yta i kartan ovan) som kvarstår av fastigheten.	835
Von Gerdten 59	Berörd del av fastigheten von Gerdten 59 är idag prickad mark planlagd för parkeringsgarage. Berörd del av fastigheten von Gerdten 59 planläggas som parkmark.	Berörd del av von Gerdten 59 ska regleras till angränsande fastighet Karlskrona 4:5 med ändamålet allmän platsmark.	206

Bild 49. Fastighetskonsekvensredogörelse

Sammanfattande konsekvenser

Fastigheten von Gerdten 59, har ett strategiskt bra läge i centrala Karlskrona. Planförslaget innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö, vilket innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning, samt utnyttjande av befintlig infrastruktur och service, vilket stämmer väl överens med översiktsplanen Karlskrona 2030.

Fastigheten von Gerdten 59 består av gräsyta, ingen värdefull natur finns inom planområdet. På slutningsmuren i direkt anslutning till fastigheten växer den relativt ovanliga ormbunksväxten murruta, enligt artdatabanken är arten livskraftig. Murrutan bedöms inte påverkas av planerade förändringar inom planområdet.

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och världsarvet Örlogsstaden Karlskrona. Ny föreslagen bebyggelse kryper närmare slutningsmuren och har att förhålla sig till, förutom bebyggelsen norrut, den bevarade bebyggelsen söder om muren. Detta innebär att höga krav kommer att ställas på den nya bebyggelsens utformning och anpassning till miljön, vilket kommer att studeras närmare under planarbetet.

Enligt de kriterier som motiverar Karlskronas utnämning till världsarv bedöms inte bebyggelse inom von Gerdten 59 medföra någon skada på världsarvet. Attributen för världsarvets värden inom den civila staden, som kan tänkas påverkas, består av den bevarade stadsplanen samt en begriplig idé om den befästa staden. Stadsplanen påverkas inte, idéen om den befästa staden består, då ingen del av den äldre stadsplanen påverkas. Därför anses dessa värden inte påverkas negativt av de föreslagna åtgärderna.

Områdets omgivande trafik att planområdet har bullernivåer mellan 50-55 dB(A) ekvivalent nivå. Gällande riktvärden för buller bedöms kunna uppnås. Indikationer gällande omgivningsbuller från fläktar och utsug finns i planområdets närhet och behöver undersökas under planarbetet.

Omkringliggande fastigheter berörs inte i någon större utsträckning av skuggningen som genereras av planförslaget. Däremot påverkas von Gerdten 33 i något större omfattning av skuggning som infaller under sommartid, mitt på dagen.

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen visar att marken innehåller föroreningshalter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning i fem av sex punkter. Baserat på de halter som uppmätts gör Kommunen bedömningen att det finns ett saneringsbehov inom området

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Anders Söderberg, bygglovchef/ bebyggelseantikvarie
Åsa Olofsson, miljöhandläggare
Jan-Anders Glantz, utredare
Eleonor Karlsson, planchef
Kristna Stark, stadsarkitekt
Sandra Högberg, planarkitekt
Ann-Sofie Silverskär, planarkitekt

Kommunledningsförvaltningen

Mikael Wirbrand, mark- och exploateringsingenjör
Clas Lindell, exploateringsingenjör

Drift- och servicesförvaltningen

Peter Håkansson, rörnätschef
Richard Andersson, projektledare
Anders Norén, trafikplanerare

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Eleonor Karlsson
planchef

Ann-Sofie Silverskär
planarkitekt