



Program för verksamhetsmark

Karlskrona kommuns riktlinjer för
verksamhetsområden



Foto på framsidan: Andreas Blomlöf

Dokumenttyp:	Program för verksamhetsmark
Beslutad av:	Kommunfullmäktige
Antagen:	[ange datum 2019-04-25 och paragraf § 70]
Gäller för:	Tjänstemän och förtroendevalda i kommunen samt berörda aktörer utanför kommunens organisation
Framtagen av:	Program för verksamheter har tagits fram i ett samarbete mellan Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och Kommunledningsförvaltningen.
Ansvar för revidering:	Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen samt Kommunledningsförvaltningen.
Giltighetstid:	Årligen ska en intern utvärdering för att bedöma behovet av uppdatering. Uppdateringar sker sedan efter behov.
Ersätter:	Finns inget tidigare Program för verksamhetsmark

INNEHÅLL

Inledning.....	4
Syfte.....	4
Bakgrund.....	6
Kommunens ansvar och roll.....	6
Verksamheter som samlingsbegrepp..	6
Intäktsbasen.....	7
Karlskronas styrkor.....	7
Karlskrona i regionen.....	7
Riksintressen.....	8
Utgångspunkter.....	10
Dagsläge och efterfrågan.....	10
Prognos.....	12
Lokaliseringspreferenser.....	14
Effektivt nyttjande.....	15
Verksamhetsområden.....	18
Nuläge och utveckling.....	18
Centrala Karlskrona.....	20
Västra stadsbygden.....	26
Södra stadsbygden - Gullbernavägen.....	30
Östra stadsbygden.....	34
Verkö.....	38
Norra stadsbygden - Torskors.....	40
Nättraby.....	46
Rödeby och Mältan.....	50
Jämjö.....	54
Kommunövergripande utveckling.....	58
Slutsatser och vidare arbete.....	60
Genomförande och konsekvenser.....	60
Vägledning till ny översiktsplan.....	62
Bilaga.....	64

INLEDNING

Program för verksamhetsmark är det första av sitt slag i Karlskrona kommun. Sedan tidigare arbetar kommunen aktivt med ett bostadsförsörjningsprogram vilket har en samordnande funktion för utvecklingen rörande bostäder. Detta har bidragit till att det finns en samlad bild av hur nya och befintliga områden med bostäder ska utvecklas, något som är till nytta för olika yrkesgrupper och förvaltningar inom kommunen. Det har vuxit fram ett behov och en önskan att på ett liknande sätt ta fram ett program för verksamhetsmark. Målsättningen är att detta ska ha samma samordnande funktion och samlade bild över hur verksamhetsmark inom kommunen ska utvecklas. Eftersom en ny översiktsplan är under framtagande kommer den första versionen av Program för verksamhetsmark även fungera som underlag in i översiktsplanarbetet. Med en ny översiktsplan kommer programmet sedan gå över till att vara mer vägledande för att realisera översiktsplanens föreslagna utveckling. Den nya översiktsplanen beräknas vara klar år 2020.

Programmet ska uppdateras med jämna mellanrum för att hålla dokumentet levande och uppdaterat.

Lämpligen görs en intern utvärdering årligen för att bedöma behovet av en uppdatering. Till skillnad från bostadsförsörjningsprogrammet kommer programmet för verksamhetsmark endast bestå av ett dokument.

Bostadsförsörjningsprogrammet och Program för verksamhetsmark kommer kunna vara komplement till varandra i olika typer av planarbeten. Bostadsbyggande och utveckling av näringslivet går ofta hand i hand. Tillsammans skapar programmen en förutsättning för hur vi kan planera för utveckling och tillväxt.

Programmet har upprättats genom ett samarbete mellan Planavdelningen, Planeringsavdelningen, Kommunledningsförvaltningen, Näringslivsenheten samt Kruthuset. Programmet ska antas av kommunfullmäktige.

Syfte

Programmet för verksamhetsmark syftar till att ge vägledning och stöd vid planering, lokalisering och utveckling av verksamheter. Det ska vara ett underlag för framtida etableringar av verksamheter.



ter fördelat på specifika områden och visa en samlad bild av kommunens övergripande viljeriktning. I detta ingår att identifiera behov och utvecklingsmöjligheter av både befintlig verksamhetsmark samt behov av ny etableringsmark. Programmet ska även fungera som ett underlag in i det pågående arbetet med att ta fram en ny översiktsplan samt underlag till strategiska markförvärv. I nuläget baserar sig programmet endast på den markanvändningskarta som finns i Översiktsplan 2030 och de områden som där pekas ut för verksamhetsmark. Programmet syftar inte till att peka ut nya områden för verksamheter. Program för verksamhetsmark är således ingen fördjupad översiktsplan (FÖP). Programmet syftar till att, utifrån de ytor som redan är utpekade som verksamhetsmark i gällande översiktsplan, redogöra för vilka verksamheter som lämpligast lokaliseras på respektive plats. Programmet redogör således inte för alla förutsättningar som finns på platsen. Programmet är inte heller tänkt att redovisa en lämplig utveckling på en nivå av en fördjupad översiktsplan. Redovisningsnivån begränsas till att endast gälla verksamheter. De strategier för framtida utveckling som föreslås är utifrån ett verksamhetsper-

spektiv och det kan behöva utredas i en detaljplan hur exakt en utveckling kan ske. För referens hänvisas till Karlskrona kommuns handlingsprogram för bostadsförsörjning (2018). Dessa program ska ha en liknande redovisningsnivå.

Programmet syftar vidare till att underlätta kommunikationen mellan kommun och näringsidkare vid etablering av verksamheter. Det ska vara ett redskap för ett proaktivt arbetssätt i syfte att skapa tillväxt. Programmet kan också fungera som ett stöd vid marknadsföring av Karlskrona.

Eftersom lokalisering av verksamheter är ett samarbete mellan flera olika förvaltningar inom Karlskrona kommun är målsättningen med programmet att skapa en gemensam bild kring etableringar av verksamheter. Programmet beskriver situationen så som den ser ut idag samt pekar behov kopplade till utveckling. Målsättningen är således att alla inom Karlskrona kommun ska arbeta åt samma håll med en gemensam målbild.

Programmet syftar inte till att vara ett uttömmande dokument för alla typer av verksamheter.

Vilka typer av verksamheter som behandlas återfinns längre ner på sidan.

Bakgrund

Karlskrona har haft en positiv befolkningsutveckling under flera år. Med detta följer ett behov av arbetsplatser vilket även påverkar efterfrågan på verksamhetsmark.

Idag finns ett stort behov av nya utvecklingsområden för verksamheter i Karlskrona. De områden som finns utpekade i översiktsplanen som utvecklingsområde för verksamheter har till stora delar redan utnyttjats och andra platser har förutsättningar vilka försvårar ett genomförande. Detta bidrar till att det upplevs svårt att erbjuda utvecklingsmöjligheter för befintliga verksamheter samt svårigheter att erbjuda plats till nya företag. Karlskrona kommun har inte heller rådighet över all utvecklingsmark som är utpekad i översiktsplanen. Exempel på sådan mark är i Rosenholmsområdet samt vid Mältan i Rödeby.

Historiskt sett har det inte funnits någon tydlig bild eller strategi över hur olika typer av verksamheter ska placeras. Detta har bidragit till att flera verksamhetsområden idag är av mycket blandad karaktär och att liknande verksamheter idag är mer utspridda än vad som kan anses vara optimalt. Det har även bidragit till att placeringen inom verksamhetsområden inte alltid varit optimal med hänvisning till kundgrupper och utvecklingsmöjligheter. Detta kan förbättras med en tydlig gemensam bild över utvecklingen.

I kommunen finns idag en specialisering inom IT och marin teknik. Inom dessa branscher finns idag många företag och det finns även en koppling till Blekinge Tekniska Högskola i form av utbildningar och forskning. Det pågår ett arbete för att utveckla näringslivet inom dessa områden.

Kommunens ansvar och roll

Karlskrona kommun strävar efter att kunna erbjuda goda och attraktiva lokaliseringalternativ åt verksamheter av olika slag och i skilda utvecklingskedan. Förutom att ge plats åt nya verksamheter ingår i detta även att kunna erbjuda utveck-

lingsmöjligheter för befintliga verksamheter. För att kunna följa marknadens snabba förändringar är det positivt att ha en planreserv då detta ger en större beredskap vid förändrade förutsättningar. En god planberedskap förutsätter en kontinuerlig planprocess där utnyttjade bygggrätter succesivt ersätts med nya detaljplaner.

En faktor vid planering och byggande är att kommunen har rådighet över marken. En aktiv och strategiskt underbyggd markpolitik är ett verktyg för att påverka utvecklingen av verksamheter och verksamhetsmark.

Karlskrona kommun är tillsyn- och prövningsmyndighet enligt flera lagar, ex. Miljöbalken, Plan- och bygglagen samt Lagen om brandfarliga och explosiva varor. En effektiv och rättssäker myndighetsutövning är en viktig del när nya verksamheter ska etableras eller befintliga utvecklas.

Verksamheter som samlingsbegrepp

De verksamheter som omnämns i programmet är: industri, hamnverksamheter, handel, lager och logistik, kontor samt besöksverksamheter. För en närmare beskrivning av de olika typerna av verksamheter se bilagan sist i programmet. Programmet kommer inte adressera undervisningsverksamhet, vård- och omsorgsverksamheter, idrottsanläggningar, hotell eller serviceverksamheter kopplade till stadskärnan så som frisörsalonger med mera. Undantagna verksamheter från programmet är även restauranger och jordbruk.

I programmet refereras både till de specifika verksamheterna och till olika typer av samlingsbegrepp där flertalet verksamheter samlas:

- Kontorsverksamheter
- Företagstjänster (tjänster till företag, ex. revisorer, IT-service, reklam och personaluthyrning)
- Servicetjänster (ex. hushållsnära tjänster)
- Industri/småindustri
- Lager och logistik
- Handel
- Besöksverksamheter

Verksamheter kan även delas in efter målgrupp. Vissa verksamheter riktar sig främst till privatpersoner medan andra verksamheter riktar sig till andra företag, så kallat ”business-to-business”. Beroende på målgrupp kan rörelsemönster i anslutning till verksamheten variera: vilken typ av trafik som genereras och när på dygnet det genereras. Det spelar även in i hur besöksintensiv verksamheten är. Målgrupp och genererad trafik har stor påverkan på vilket läge i staden som anses attraktivt.

Intäktsbasen

Intäktsbasens aktörer producerar varor och tjänster till marknader utanför arbetsmarknadsregionen, vilket innebär att de har externa intäkter. En tredjedel av arbetsmarknaden utgör normalt intäktsbasen. Exempel är exportföretag, företag med nationell marknad och statlig verksamhet, som t.ex. försvaret eller andra myndigheter där nationen finansierar verksamheten. Intäktsbasen utgörs alltså av arbetsplatser som antingen är företag eller externt finansierade offentliga verksamheter.

Ett nytt jobb i intäktsbasen skapar två nya jobb i servicesektorn. Därför är företag och verksamheter som ingår i intäktsbasen viktigare än andra ur ett regionalt utvecklingsperspektiv. De är basen för nya jobb, ökat handelsutbud, utökad offentlig service, bostadsbyggande samt ett rikt kulturutbud.

Av en regions företag är det i regel bara 5-10 % av antalet företag och verksamheter som är en del av intäktsbasen.

Karlskronas intäktsbas har 7 300 anställda. De senaste tio åren har den minskat med ca 900 personer (12 %). Den innehåller ca 100 företag och verksamheter med 5 eller fler anställda.

En växande intäktsbas och högre lönesummor i intäktsbasen ger ökad köpkraft, vilket innebär en blomstrande lokal handel och service. En växande kommersiell sektor skapar ett ökat behov av offentlig service. Arbetsmarknaden växer och ger unga människor möjligheter att komma in på arbetsmarknaden. Människor med trygga arbeten och god ekonomi bygger hus, skaffar barn, startar

företag och tror på framtiden. Det blir en positiv spiral.

För att nå en starkare och växande intäktsbas behöver man arbeta på olika sätt. Det är viktigt att även i den strategiska planeringen vara medveten om detta och i tidiga processer arbeta för att stärka intäktsbasen.

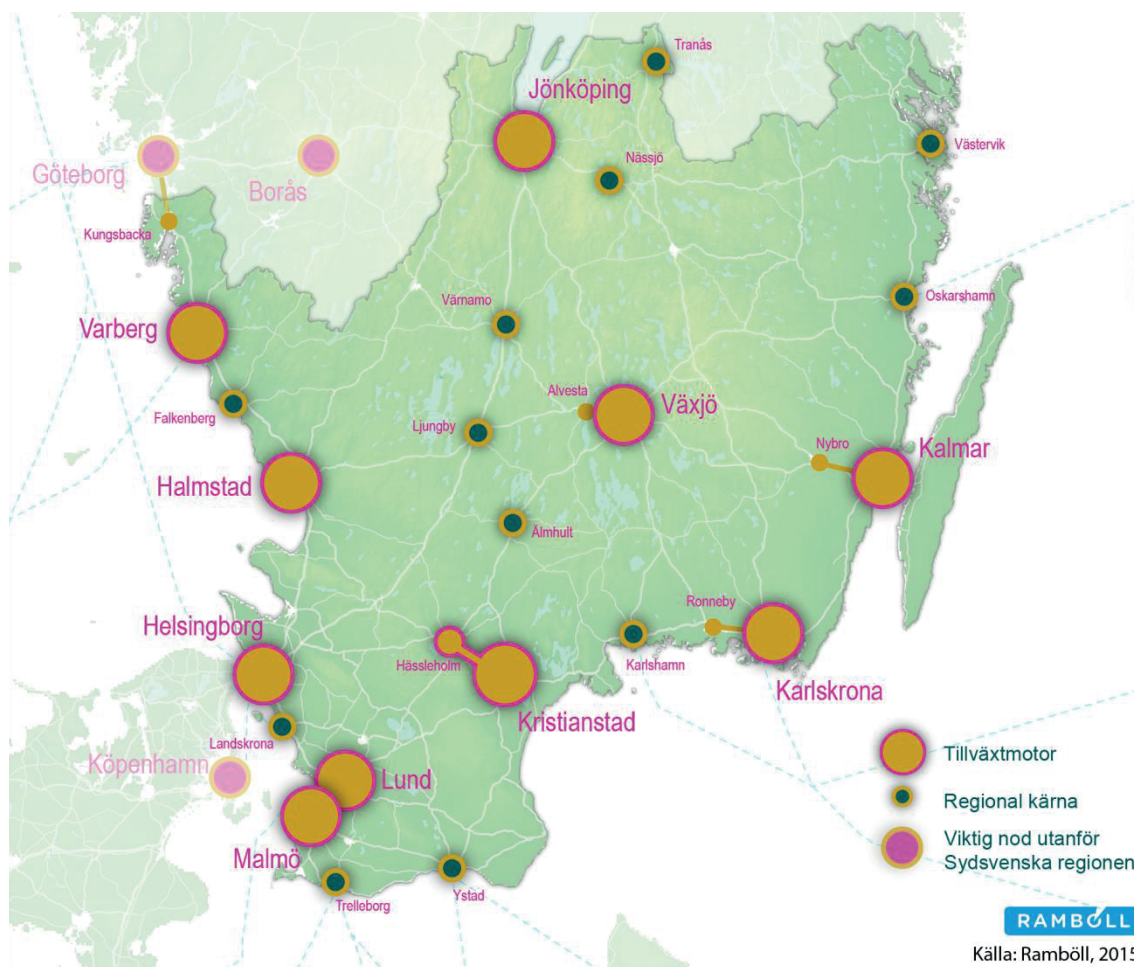
Karlskronas styrkor

Karlskrona har tidigare haft en stark tyngdpunkt på militär verksamhet men är idag en kommun med ett mångfacetterat näringsliv. Marinbasen har dock fortfarande en tydlig och viktig plats i Karlskrona. I kommunen verkar internationella storföretag vid sidan av nyskapande entreprenörsföretag. Det finns flera väletablerade företag som framgångsrikt konkurrerar på den internationella marknaden inom bland annat tillverkningsindustrin och telekomsektorn. Exempelvis har mer än 30 års erfarenhet inom IT utvecklat spetskompetens inom ”Internet of Things” (IoT) och datasäkerhet.

Karlskrona är huvudsäte för Sveriges marinbasverksamhet, har färjeförbindelse med Polen, ett flertal offentliga myndigheter och institutioner såsom Boverket och Kustbevakningen samt Blekinge Tekniska Högskola och Blue Science Park. Tack vare nära samarbeten med forskare och studenter på Blekinge Tekniska Högskola, är många av stadens företag ledande inom flertalet kunskapsområden.

Karlskrona i regionen

Blekinge är en sammanhängande arbetsmarknadsregion. Karlskrona kommun är den största regionala kärnan i Blekinge och även den största inpendlingsorten i länet med en positiv netto-pendling. Det är alltså fler människor som pendlar in till Karlskrona än vad det är som pendlar ut. De inomregionala kärnor som ligger närmast Karlskrona är Ronneby och Karlshamn. Det är också från dessa kommuner som den främsta inpendlingen sker. Viss inpendling sker även från Torsås kommun i Kalmar län. Sett ur ett större perspektiv har Karlskrona kommun en betydande roll som tillväxtmotor i södra Sverige.



Källa: Ramböll, 2015

Region Blekinge har tagit fram en utvecklingsstrategi för regionen. Här beskrivs att näringslivet idag är sårbart inom regionen och att tjänster med en högre grad av kunskapsintensitet behöver tillkomma och utvecklas. För att locka människor som kan bidra till en sådan utveckling bör regionens styrkor i form av innovation och det geografiska läget användas i större utsträckning.

Riksintressen

Inom Karlskrona kommun finns ett antal riksintressen som kan behöva beaktas vid olika typer av nybyggnadsprojekt, såväl för verksamheter som för bostäder. Nedan följer en lista av de relevanta riksintressen som kan behöva beaktas vid byggnation. Observera att det även kan finnas andra riksintressen som är relevanta för ett specifikt projekt, vad som gäller på varje specifik plats måste kollas upp inför varje detaljplan, bygglov eller projekt.

- Riksintresse för kulturmiljövård
- Riksintresse för friluftsliv
- Riksintresse för naturvård
- Natura 2000 Fågeldirektivet samt Habitatdirektivet
- Riksintresse för vägar
- Riksintresse för järnvägar
- Riksintressen kopplade till försvarsmakten:
 - Influensområde för väderradar
 - Influensområde för luftrum
 - Stoppområde för höga objekt
 - Stoppområde för vindkraftverk
 - Sjöövningssområden
 - Riksintresseområde av betydelse
 - Influensområden övrigt riksintresse
 - Influensområden riksintresse

Utöver riksintressen finns även andra riktlinjer som måste beaktas vid byggnation. Ett av dessa är det byggnadsfria avståndet längs vägar där inga byggnader eller andra oeftergivliga hinder får upprättas. För allmänna vägar är det byggnadsfria avståndet 12 meter från vägområdesgräns. För väg E22 är detta avstånd 50 meter och för riksväg 27, 28 och länsväg 122 är samma siffra 30 meter.



Foto: Andreas Blomlöf

UTGÅNGSPUNKTER

Dagsläge och efterfrågan

För att redovisa bilden av detaljplanelagd ledig mark och lediga lokaler har en sammanställning av tillgängliga data gjorts. Detta är en ögonblicksbild så som det såg ut 2018-04, men kan ändå visa på en ungefärlig bild även i dagsläget.

Ledig mark lokalisering	Kommunal mark	Privat mark
Silvervägen (Torskors)	5,2 ha*	0
Tennvägen (Torskors)	5,1 ha**	0,44 ha
Lampan 2 (Torskors)	0	14 ha***
Södra stadsbygden (Gullbernavägen/Industrivägen)	0	0,75 ha
Östra stadsbygden (Amiralen/Slottsbacken/Vedeby)	2,1 ha****	0,5 ha
Centrala Karlskrona	0	1,1 ha
Västra stadsbygden	0	0
Jämjö	Ca 4-5 ha*****	0
Nättraby	3,5 ha	0
Rödeby	0	0

* Av de 5,2 ha detaljplanerade ytorna är 1,8 ha utarrenderat. Resterande delar kräver omfattande utrednings- och exploateringskostnader för vidare försäljning och upplåtelse.

** De kommunala områdena är för närvarande uppbokade till köpare.

***19500m² är undantaget till industripark och får inte bebyggas.

****Det kommunala området är beläget i sydväst och exploateras inte då det är reserverat för framtida utbyggnad av Verkörrysset.

***** Vid omdragning av E22 kan mer mark frigöras.



Foto: Matz Arnström

Ledig lokalyta lokalisering	Lokalyta (privat fastighetsägare)
Centrala Karlskrona	Centrum och Saltö: 9 151 m ² Pantarholmen: 2 100 m ² Gräsvik/Galgamarken: 369 m ² Blå Port: 2 311 m ²
Jämjö	529 m ²
Nättraby	1 260 m ²
Norra stadsbygden (Torskors)	4 557 m ²
Södra stadsbygden	Gullbernavägen: 4 886 m ²
Östra stadsbygden	8 323 m ²
Västra stadsbygden	Intagsvägen: 1 490 m ² Industrivägen: 1 250 m ² Rosenholm: 700 m ² Ankaret: 700 m ²
Tjurkö	104 m ²
Verkö	1 125 m ²

Från tabellerna går att se att det finns kommunal ledig mark i främst Jämjö och Nättraby. Även på Silvervägen finns markytor men här bör tilläggas att det pågår ett arbete som studerar hur dessa ytor kan användas. I dagsläget finns svårigheter att exploatera med hänvisning till stora höjdskillnader, värdefull natur samt befintlig verksamhet. Detta kommer således med stor säkerhet krävas omfattande utrednings- och exploateringskostnader för vidare försäljning och upplåtelse. Den andra tabellen visar på lediga lokalytor i

respektive område. Dessa ägs av privata fastighetsägare. Tabellen visar att det finns ledig lokalyta på flera ställen. Anledningar till att de är vakanta kan vara många. Det kan tänkas att lokalerna har fel placering, storlek eller är för omoderna. Oavsett krävs ett arbete med att matcha utbudet mot den efterfrågan som finns.

Utav de förfrågningar Karlskrona kommun har fått mellan december 2016 och april 2018 fanns den allra största efterfrågan på obebyggda markytor. Efterfrågan på lokaler var inte lika stor som den för mark. Värt att notera i detta sammanhang är att lokaler för uthyrning i huvudsak sköts av privata fastighetsägare till skillnad från markköp som i större utsträckning hanteras av kommunen. Därmed går det inte göra antagandet att största behovet är det samma som förfrågningarna till kommunen, däremot ger det en bra indikation för var efterfrågan på ny mark är stor. Störst efterfrågan på mark fanns i Torskosområdet medan den största efterfrågan på lokaler fanns på Trossö. Därefter var efterfrågan störst i Lyckebyområdet följt av Nätraby. Av de förfrågningar som inkommit är en stor del redan etablerade verksamheter inom kommunen som önskar ett nytt läge eller nya lokaler på grund av olika orsaker, ofta för att företaget växer eller att de vill komma närmre sina kunder. Dessa förfrågningar är viktiga eftersom kommunen vill ge företag utrymme att växa och expandera sin verksamhet inom kommunen. Utan den möjligheten finns risken att de finner detta någon annan stans.

De förfrågningar som inkommer till kommunen är av varierad karaktär. Många förfrågningar inkommer däremot från företag inom kategorierna entreprenad, ”RUT-” och ”ROT-företag”, sällanköpshandel och volymhandel. Av de förfrågningar som är inriktade mot entreprenad är det många som även vill ha mark för att kunna ha uppställning av maskiner eller upplag. Det är flertalet förfrågningar som idag inte leder vidare till en ny lokalisering. Det kan bero på att det inte finns lämplig mark eller lämpliga lokaler eller att intressenten av någon anledning väljer att avböja de alternativ som finns. Om en intressent väljer att avböja beror det ofta på att läget inte är tillräckligt attraktivt eller en på grund av en för hög prisbild.

Det största problemet mynnar dock i att det finns för lite färdigställd mark att erbjuda intressenter.

Nu, mer än tidigare, finns det fler verksamheter som efterfrågar så kallade skyltlägen. Det handlar dels om att det finns ett större behov av att kunna marknadsföra sig och synas i sitt närområde men även om en tydlighet gentemot kunderna för att det ska vara lätt att hitta dit. Även läget inom kommunen är en mycket viktig faktor. Det är attraktivt att vara placerad bland andra verksamheter samt att kunna vara nära sin kundgrupp. Således blir en plats mer attraktiv ju mer central den är. Detta bidrar till att vi idag har områden som sjunker i attraktivitet enbart på grund av sitt läge även om här finns lämplig mark.

Prognos

Inom arbetet med Program för verksamhetsmark har en rapport tagits fram (Framtida ytbehov samt lokaliseringspreferenser avseende verksamheter i Karlskrona kommun) som beskriver en prognos över en framtida utveckling baserat på de senaste årens utveckling sammankopplat med nationella och globala trender. Detta är ett underlag som visar hur utvecklingen i Karlskrona förhållit sig till utvecklingen i referenskommuner och riket i stort. Prognosen visar även en bild av hur vi kan förvänta oss framtiden om inga förändringar görs. En vision och därtill tydliga mål ger oss däremot verktygen för att arbeta för det framtida Karlskrona så som vi vill se det. Den kunskap prognosen ger oss ska användas för att fatta medvetna beslut gällande den kommande utvecklingen av kommunens verksamhetsområden.

Prognosen i rapporten visar på generella tendenser såsom att renodlade kontorsverksamheter är den bransch som, fram till 2040, kommer ha starkast sysselsättningsstillväxt följt av övriga tjänsteföretag och areella näringar. Industri kommer ha en nedgång i sysselsättningen till följd av en ökad effektivisering. Men trots att befintlig industri kan ha en nedgång i sysselsättning behöver inte det automatiskt betyda ett minskat ytbehov. I rapporten antas att den negativa sysselsättningsstillväxten kommer innebära ett minskat lokalbehov. Dock behöver detta inte vara hela sanningen eftersom det fortfa-

rande kan tillkomma ett tillskott av nya industrier eller utvecklingsbehov av befintliga industrier även om antalet anställda inte ökar. Karlskrona kommun arbetar även aktivt med att attrahera nya företag inom bland annat marin teknik. Vidare behövs även nya ytor för verksamheter och industri för att möjliggöra omvandling av centrala verksamhetsområden till funktionsblandade stadsdelar. Det kan alltså antas att det även i framtiden kommer behövas ny industrimark.

Sett till sysselsättningstillväxten inom kontorsverksamheter uppskattar rapporten att det kommer behövas 37 000 m² ny kontorsyta fram till 2030. Av detta uppskattas att en del kan fångas upp inom det befintliga beståndet. Nyproduktionsbehovet för kontorslokaler är således 28 900 m² fram till 2030.

För övriga tjänsteföretag beräknas ett behov om 13 500 m² fram till 2030. Borträknas det som skulle kunna fångas upp i det befintliga beståndet blir nyproduktionsbehovet fram till 2030 8 100 m². Siffrorna inkluderar dock endast själva lokalytan BTA och inte kringytor i form av uppställning eller lagring som kan behövas till tjänsteföretag. Den reella ytan per verksamhet som behövs kommer därför blir större för vissa verksamheter. Vid en genomgång av befintliga verksamhetsytor för tjänsteföretag i Karlskrona idag framkom att ca 30% av den totala markytan används för lokalyta. Översatt till det totala markbehovet skulle således 27 000 m² behövas för företag inom tjänstesektorn. Detta är antagligen en något låg siffra då det inte är säkert att så mycket som uppskattas faktiskt kan fångas upp i befintligt bestånd. Den tar inte heller höjd för omflyttningar av befintliga verksamheter i staden.

Prognosen baserar sig bland annat på den befolkningstillväxt samt sysselsättningstillväxt i som kommunen haft de senaste åren. Mellan åren 2007-2016 har Karlskrona haft en genomsnittlig befolkningsökning på drygt 0,5 %. Däremot har den genomsnittliga befolkningsökningen de senaste 5 åren varit 0,9 %. Tillväxten av andel sysselsatta har mellan åren 2007-2016 varit 0,5%. Detta har således varit några av ingångsvärdena i prognosen. Antaganden om utveckling baseras alltså till

viss del på den befolkningsutveckling som vi haft tidigare år. I strategiska planer är det dock viktigt att ha en beredskap för en högre befolkningstillväxt. Bostadsförsörjningsprogrammet (Riktlinjer för bostadsförsörjning, del 1) redovisar att det i Karlskrona kommuns bostadspolitiska mål ingår att kommunen ska arbeta för att ha utrymme för en befolkningstillväxt om 2% per år.

Eftersom en högre befolkningsutveckling även innebär fler boende och fler arbetande så kommer en sådan utveckling även få en inverkan på det totala markbehovet för verksamheter. Här finns dock även andra faktorer som spelar in, inte minst sysselsättningstillväxt och pendlingsmönster. Därmed behöver även nya ytor för verksamhetsmark ta höjd för mer än vad prognosen visar.

I prognosen jämförs Karlskrona kommuns utveckling bland annat med de fyra jämförelsekommunerna: Kristianstad, Kalmar, Växjö och Halmstad. Till denna jämförelse bör dock tilläggas att alla dessa kommuner, inklusive Karlskrona, har olika förutsättningar för utveckling och olika styrkor. I Karlskrona kommun är det därför viktigt att lyfta fram våra styrkor som kan utvecklas och inte minst vilken utveckling vi vill ha.

Den framtagna rapporten redovisar även att det är relativt ont om kontorslokaler, detta trots att det finns lediga kontorslokaler idag. Anledningen uppges vara att de vakanser som finns inte matchar efterfrågan för vare sig lokaliseringspreferenser eller standard på lokalerna. Både omvandling eller upprustning av befintliga kontorslokaler samt nyproduktion i attraktiva lägen är därför av vikt för kontorssegmentet.

I rapporten presenterades även olika verksamheters lokaliseringspreferenser. Preferenserna visar vilka typer av lägen som är intressanta för olika verksamheter samt vad olika verksamheter värdesätter. Detta är viktigt att beakta vid planering och etablering av kommande verksamheter eftersom förutsättningarna på platsen kommer tilltala olika typer av företag. Om det är önskvärt att ha en viss typ av verksamhet på en plats går det även att göra platsen mer attraktiv genom att skapa sådana förutsättningar som är viktiga för just den

Lokaliseringspreferenser

Kontorsverksamheter

- Bra kommunikationer med bil och kollektivtrafik.
- Närhet till service, handel och urbana verksamheter.
- Närhet till företag inom samma bransch (möjlighet att bilda kluster).
- Låg vakansgrad.
- Effektiva, moderna och genomtänkta lokaler.
- Vackra lägen***

Företagstjänster*

- Prisivärda lokaler.
- Närhet till medarbetarnas bostad.
- God tillgänglighet för bil och tillgång till kollektivtrafik.
- Goda parkeringsmöjligheter.
- Närhet till lunchrestauranger.

Servicetjänster**

- Närhet till marknaden.
- Närhet till andra verksamheter.
- God tillgänglighet för bil.
- Goda parkeringsmöjligheter.
- Närhet till lunchrestauranger och viss service.

Besöksverksamheter***

- Mycket varierande preferenser.
- Generellt sett antas att goda kommunikationer, närhet till attraktiva miljöer och kanske också goda skyltlägen efterfrågas.

Industri och småindustri

- Hög tillgänglighet för transporter.
- God säkerhet och rymlighet på platsen.
- Goda parkeringsmöjligheter.
- Goda kommunikationer.
- Närhet till lunchrestauranger.

För de industrier som är omvärldsstörande är det negativt att vara belägen nära andra verksamheter (ex. bostäder) som kan störas.

Lager och logistik

- Närhet till marknaden.
- Närhet till andra logistikföretag för möjlighet till samtransporter.
- Bra infrastruktur och möjlighet att lätt kunna ansluta till större stråk.

Trenderna inom lagerverksamhet går mot centrallager och kombiterminaler vilket bygger på omlastning mellan två trafikslag (ex. mellan hamn och väg).

Handel***

- Centrala lägen och etablerade handelsområden.
- Lättillgängligt och goda kommunikationer.
- Närhet till kundunderlag och andra butiker.
- Hög genomströmning av människor.
- Närhet till knutpunkter och skyltlägen.

*ex. IT-service, revisorer och andra fåmansbolag.

**ex. ROT- och RUT-verksamheter, kontors- och personalutrymmen för hantverkare, servicetekniker, städfirmor, etc.

***ej ursprung i WSP:s rapport. Lokaliseringspreferenser identifierade efter egna eftersökningar.

typen av verksamheter. Det bör tilläggas att lokaliseringpreferenserna som redovisas här inte är en uttömmande bild. Variationer av preferenser kan förekomma.

Vid sidan av lokaliseringpreferenserna kan även mer ”mjuka” kriterier ha en stor inverkan vid företagsetableringar. Faktorer såsom kommunens varumärke eller kultur, ett proaktivt förhållningssätt samt snabba handläggningstider och goda kontakter mellan kommun och näringsliv kan ha en inverkan på var ett företag eller organisation väljer att etablera sig. Det finns därför all anledning med att arbeta med att få fram både lämplig mark men även arbeta med mjuka kriterier såsom kontakter med näringslivet eller liknande.

Effektivt nyttjande

Förtätning

Markutnyttjandet i många verksamhetsområden är idag lågt eftersom bebyggelsen allt som oftast är i en våning vilket gör att en större yta tas upp på marken än om bebyggelsen vore högre. I vissa fall, där verksamheten i sig inte kräver en sådan utformning, bör vi i befintliga verksamhetsområden fundera på hur en effektivisering av marken kan ske. En effektiv markanvändning är en del i att verka för en hållbar utveckling. Att förtäta befintliga områden är en möjlig effektiviseringsåtgärd. Förtätning kan ske på flera olika sätt: genom tillbyggnader, påbyggnader eller en kombination av de båda. Illustrationerna på nästa sida visar principer på hur olika typer av förtätning kan ske.

Vilken typ av förtätning som är möjlig och lämplig beror på vilka typer av verksamheter som finns på platsen. För att ta externhandelsområden som ett exempel är det här möjligt med påbyggnader eftersom alla verksamheter inte är direkt beroende av att samlas på ett och samma plan. Det finns även möjlighet att göra tillbyggnader på ytor som idag är avsedda för parkering och istället samla hela eller delar av parkeringen i parkeringshus, i garage under mark eller under byggnaden.

Förtätning av bebyggelsen behöver inte innebära att mer utrymme ges till samma typ av verksamhet. Verksamheter som är av mindre störande karaktär; detalj- och dagligvaruhandel, kontor, vissa typer av

besöksverksamheter och kanske även lättare industri kan med stor sannolikhet samexistera. Även bostäder går bra att kombinera med vissa typer av verksamheter. Att förtäta i ett externhandelsområde behöver således inte innebära att allt nytt utrymme ges till detaljhandel eller dagligvaruhandel. Om behovet finns kan utrymme ges till kontorsetableringar, bostäder eller besöksverksamheter.

Förtätning är dock inte endast möjlig i externhandelsområden. Även områden med varierande typer av verksamheter kan förtätas.

Vissa verksamheter, såsom tung industri eller verksamheter med stort behov av utrymme eller rörelsemöjligheter utanför byggnaderna är ofta svårare att förtäta. Omgivningspåverkan kan även medföra att en samexistens med andra verksamheter också är svår. Platsens lämplighet för förtätningmöjligheter måste bedömas från fall till fall.

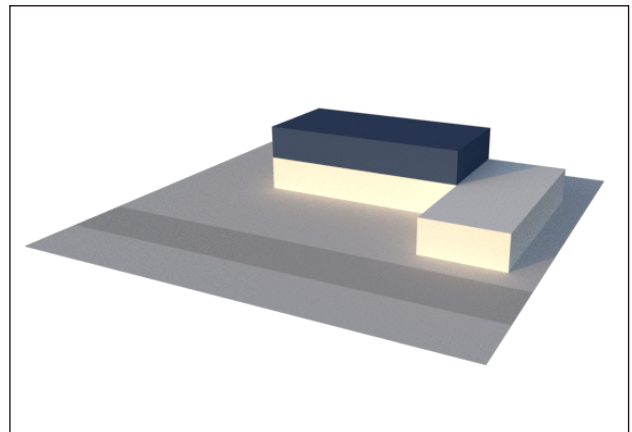
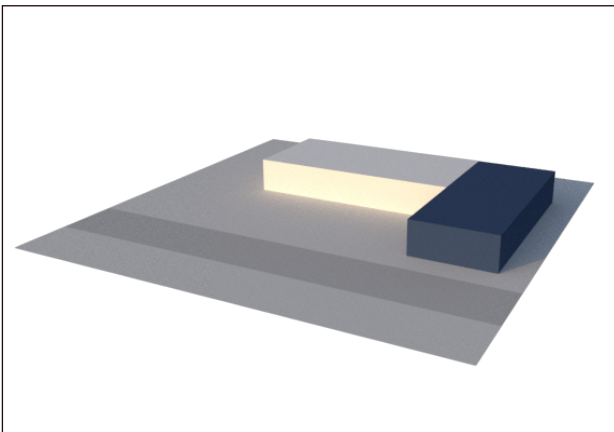
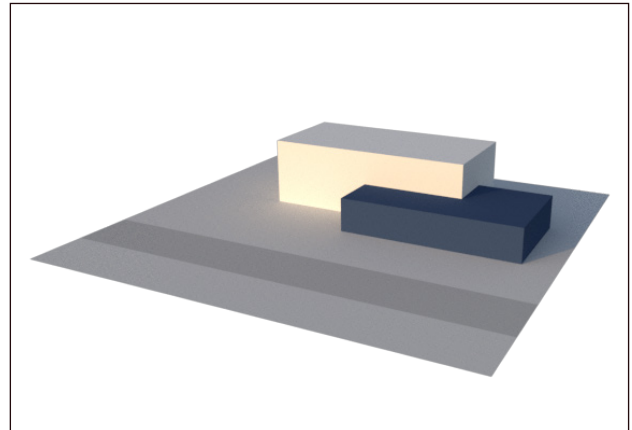
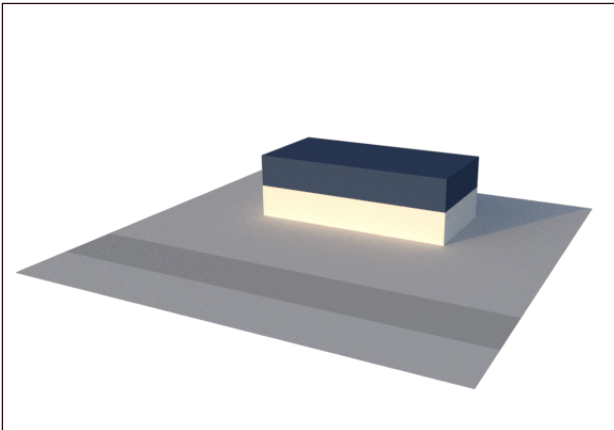
Eftersom mark som skulle kunna förtätas ofta är privatägd kan kommunen inte alltid påverka om och hur förtätning sker. Kommunen har dock ansvar att informera om möjligheterna med förtätning, att visa på fördelarna samt att föra en dialog med fastighetsägarna. I de fall detaljplanen är begränsande kan kommunen även vara behjälplig med att ta fram en ny sådan.

Merutnyttjande

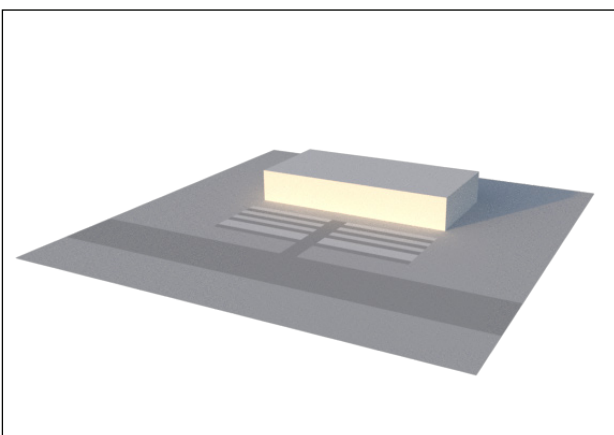
Inom Karlskrona kommun finns flertalet förorenade områden. Markföroreningar påverkar vad som är möjligt att göra med marken dels eftersom man inte vill föra föroreningarna vidare och dels eftersom vissa användningar är mer känsliga för föroreningar i marken. Att sanera mark för mer känsliga användningar, såsom bostäder eller annan byggnation är möjligt men i vissa fall dyrt. Samtidigt bidrar det till effektiv resurshushållning och skapar förutsättningar för hushållande av mark och en god miljö. I vissa fall kan det dock finnas skäl att hitta andra utvecklingsmöjligheter.

Den mest förorenade platsen i Karlskrona kommun är den före detta Gullbernadeponin. Det skulle kosta flera miljarder att sanera platsen. Att sanera marken är ur ett samhällsekonomiskt per-

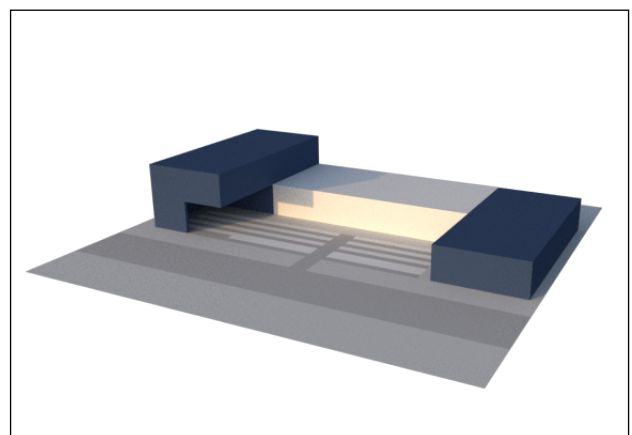
Exempel på möjliga till- och påbyggnader



Exempel på till- och påbyggnader vid parkeringsyta



Fastighet med befintlig byggnad och ytparkering



Möjlighet till tillbyggnad och påbyggnad med parkering kvar

spektiv därför inte möjligt. Eftersom det är en stor yta centralt inom kommunen finns däremot möjligheter att använda marken på andra sätt, utan att sprida föroreningarna i marken. På platsen pågår nu ett arbete där Affärsverken bygger en solcellsanläggning. Detta är ett slags merutnyttjande av mark som i övrigt idag inte går att använda till andra ändamål.

Att kunna använda mark som i dagsläget är för dyr eller för svår att sanera är ett sätt att hushålla med den markyta vi har. Genom att anlägga exempelvis solceller på sådana platser frigörs ytor som annars skulle tagits i anspråk för detta ändamål. Inom kommunen finns 36 före detta deponier vilka alla är förorenade. Vissa av dessa skulle kanske vara möjliga att använda för något ändamål.

En handlingsplan för hantering av förorenad mark inom kommunen håller på att arbetas fram och beräknas kunna antas inom 2019. Denna handlingsplan ska visa förorenade områden och hur stor insats det krävs för att sanera dem. Handlingsplanen ska även visa vilka områden som ger störst samhällsekonomisk nytta vid en sanering för att möjliggöra för känslig markanvändning.

Tomma lokaler

Ca 18% av den tillgängliga lokalytan som fanns ledig i april 2018 fanns i centrum. Detta trots att centrala delarna hade betydligt fler lokaler till antalet än övriga områden. Anledningen är att lokalerna är mindre till ytan. I övriga Karlskrona fanns det flest lediga lokaler i Gullberna, i Torskors samt i Lyckeby. Sett till hela Karlskrona kommun fanns det flest lediga lokaler för kontor och butiker men det fanns även lokaler för lager, verkstäder och mindre industrier.

I bilaga 2 förklaras överskottet av kontorslokaler trots efterfrågan med att vakanta lokaler inte matchar efterfrågan. De befintliga lokalerna kan vara ofördelaktigt lokaliserade eller ha en omodern standard. Att modernisera kontorslokaler i centrum kan således vara ett sätt att göra dessa lokaler mer attraktiva.

Utifrån bilden av utbud och efterfrågan blir det tydligt att en bättre matchning skulle kunna göras. Idag finns tomma lokaler och även outnyttjad mark som inte används, kanske till följd av att det inte matchar den efterfrågan som finns.

VERKSAMHETSOMRÅDEN

Nuläge och utveckling

Ett första steg i att verka för utveckling är att identifiera de befintliga områden och verksamheter som finns inom Karlskrona kommun idag. Det finns ett antal verksamhetsområden inom Karlskrona kommun. De kommer på följande sidor beskrivas områdesvis. Därtill kommer även en beskrivning av en möjlig utveckling för områdena.

För att se detaljplaner som är aktuella i de områden som omnämns går det bra att ladda ner karta och planbeskrivning på: karlskrona.se/detaljplaner. Här går även att se pågående detaljplanearbeten.

För utvecklingskartorna kommer följande teckenförklaring att användas:



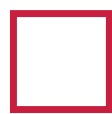
Lämplig plats att planlägga för verksamheter = det är klarlagt att platsen passar för nya verksamheter.



Planlagd mark för verksamheter (kommunal mark) = marken är utnyttjad och en aktuell detaljplan finns för platsen.



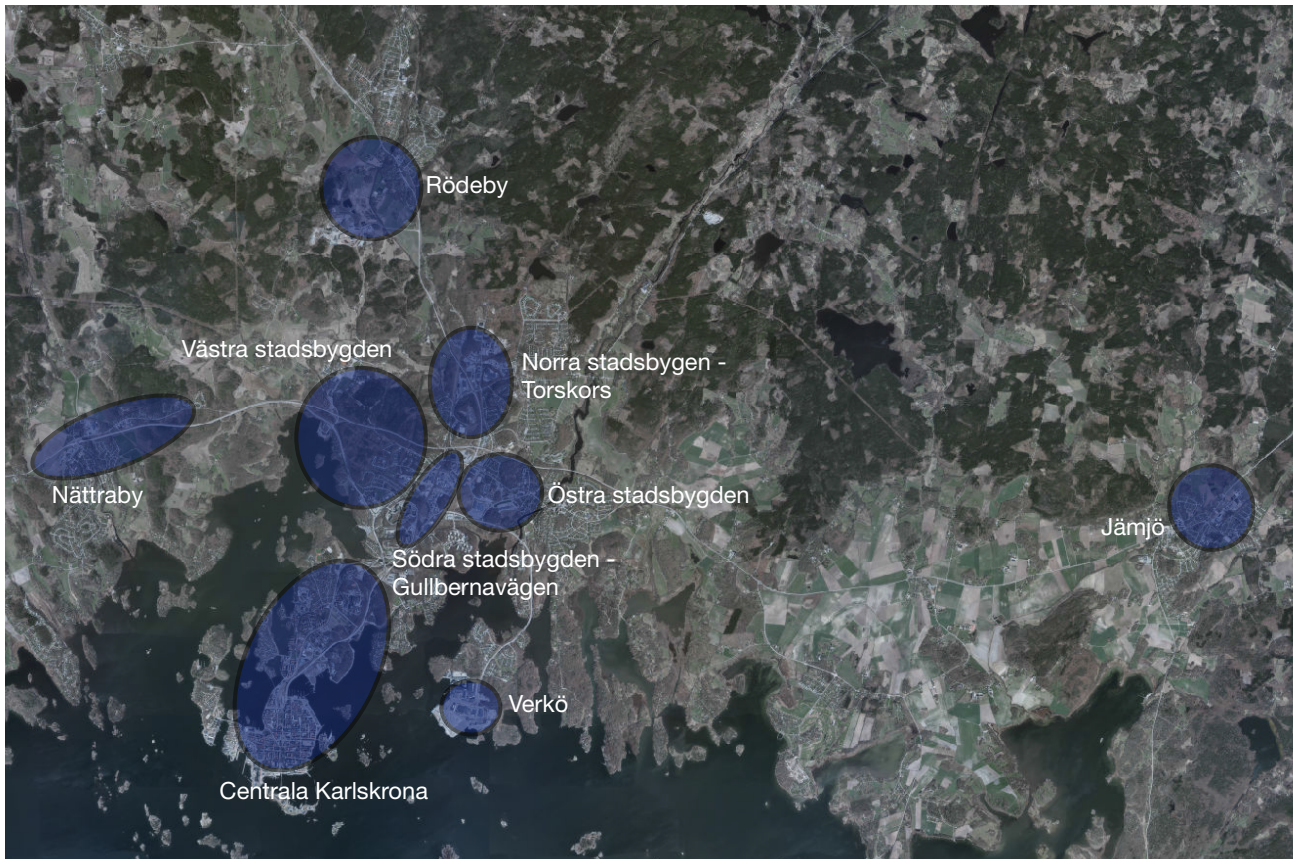
Planlagd mark för verksamheter (privatägd mark) = marken är utnyttjad och en aktuell detaljplan finns för platsen.



Utredningsområde = platsen kan passa för verksamheter men det behöver studeras hur och i vilken omfattning verksamheter kan placeras här.



Möjligt att förtäta = marken är möjlig att förtäta med fler verksamheter.



Befintliga verksamhetsområden med den indelning de har i Program för verksamhetsmark

Centrala Karlskrona

Nuläge

- Många olika typer av verksamhetsområden – ex. kontor, handel, service, fiske och upplag.
- Hattholmen och kvarteret Muddret planeras bli en ny funktionsblandad stadsdel.
- På vissa platser finns flera intressen, ex. utvecklingen av en funktionsblandad stadsdel på södra Saltö som kan samexistera med riksintresset för yrkesfiske.



Centrala Karlskrona hänvisar här till allt söder om Sunna kanal. I centrala Karlskrona finns verksamhetsmark av varierande karaktär på ett flertal olika platser innehållande bland annat handel, kontor och serviceverksamheter. De högsta naturvärdena återfinns inom området på Bryggareberget, i Wämöparken, i Västra mark och kring Oscarsvärn. Även Campus Gräsvik gränsar till höga naturvärden. I Karlskrona centrum finns gröna värden främst i form av parkmark, alléer och enstaka större lövträd. Här finns även höga kulturvärden.

Södra Saltö

Södra Saltö i de sydvästra delarna av Karlskrona är ett av stadens hamnområden. Här finns idag viss verksamhet kopplat till fiskeriverksamhet. Detta är främst lokaliserat till den östra kajen. Utöver detta finns på södra Saltö uppställningsplats för båtar samt detalj- och volymhandel kopplat till båtar och fritidsfiske. Det finns även lagerverksamheter, reparatörer och verkstäder, industri, kylanläggning, besöksverksamheter samt en restaurang.

Verksamhetsområdet på södra Saltö ligger bredvid ett bostadsområde. Det finns planer på att utöka bostadsområdet på mark som idag är planlagd för industri och kontor.

I gällande översiktsplan pekas södra Saltö ut som ett utvecklingsområde för funktionsblandning, vilket innebär en blandning av bostäder och verksamheter som samspelar med hamn och fiskeriverksamhet. Vid införlivandet av detta skulle en omlokalisering av vissa verksamheter med en hög omgivningspåverkan behöva ske.

Karlskronavarvet

Öster om södra Saltö ligger Karlskronas varvsområde med verksamheter kopplade till varvet och till den militära verksamheten. Detta inkluderar nybyggnation och reparation av fartyg och inom området finns flera torrdockor. Hela området är avskilt från den angränsande bostadsbebyggelsen.

De olika verksamheterna inom området är arbetsplats för många människor och således även en viktig målpunkt i staden.

Trossö och övriga centrum

I Karlskronas centrum finns en mängd olika verksamheter men med handel, kontor och service som övervägande inslag. Inom området finns idag en utmaning i och med att det utbud av lediga lokaler som finns i de centrala delarna inte matchar efterfrågan. Lokalerna kan vara av fel storlek eller vara för omoderna för vad som efterfrågas idag. Detta medför att det finns vakanser trots att det finns en efterfrågan på lokaler.

I området är förorenad mark mycket vanligt. Föroreningarna har orsakats antingen av verksamheter som tidigare legat på platsen eller genom utfyllnader som gjorts med avfallsmassor. Även byggnader kan vara förorenade på grund av att de tidigare innehållit industriell verksamhet.

Muddret, Blå Port, Bryggareberget och Hattholmen

Öster om Pantarholmen ligger ett område med verksamheter som består av kvarteret Muddret, Blå port, Hattholmen och Bryggareberget. I kvarteret Muddret finns idag volymhandel och lätt industri i form av verkstäder. Hattholmen är före detta uppställningsplats för oljecisterner men då cisternerna idag är borttagna finns här endast en drivmedelsstation. I övrigt finns inga verksamheter på Hattholmen men området är tydligt präglad av att tidigare ha varit ett verksamhetsområde. Marken i området är förorenad.

Inom områdena Blå port och Bryggareberget finns ytterligare verksamheter av blandat slag i form av logistikverksamheter, kontor, besöksverksamheter, ytterligare en drivmedelsstation och en industri i form av ett tryckeri. På Bryggareberget finns idag även ett företagshotell i lokalerna till ett gammalt bryggeri.

Planer finns på att utveckla Hattholmen och kvarteret Muddret till en ny funktionsblandad stadsdel. Detta innebär att vissa av de verksamheter som finns här idag skulle behöva omlokaliseras till andra delar av Karlskrona. Arbetet med utvecklingsplanerna pågår även om de är långsiktiga. Omlokalisering kommer i de fall det är nödvändigt ske i samråd med berörda parter.

Campus Gräsvik

Campus Gräsvik är ett område med verksamheter väster om Bergåsa. Inom området finns Blekinge Tekniska Högskola (BTH) samt kontor tillhörande kunskaps- och It-företag. Ett visionsdokument har tagits fram som beskriver en önskvärd utveckling av området för verksamheter, högskola och bostäder. Försvarsmakten har tidigare haft verksamhet i området varför det kan misstänkas att marken är förorenad.

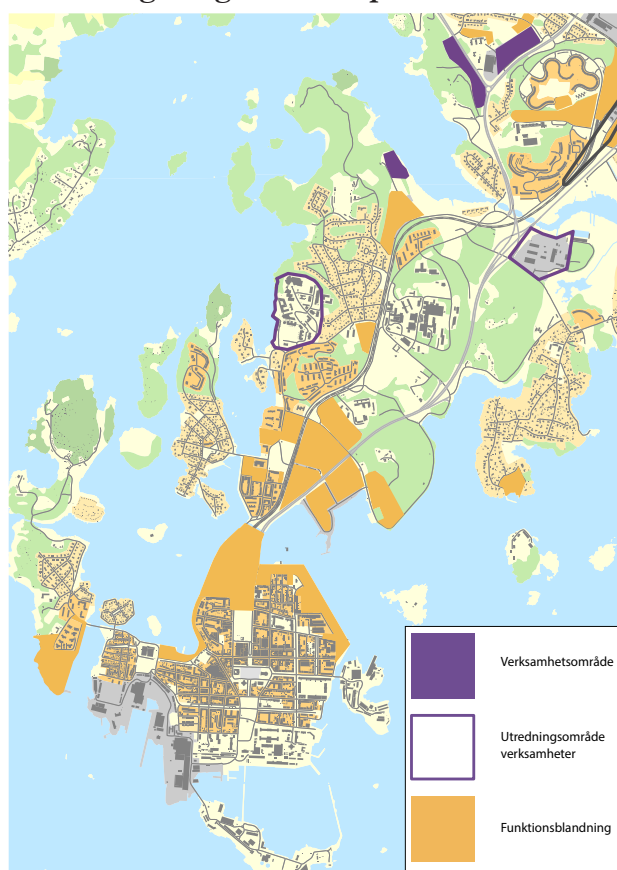
Sunnavägen

Norr om Bergåsa, längs med Sunnavägen finns ett mindre område med verksamheter. I den södra delen av detta område finns verkstäder, uthyrningsverksamheter och kontor. I den norra delen finns en verksamhet av mer ytkrävande slag i form av upplag och hantering av massor. Området utgörs till stor del av en före detta deponi varför det är förorenat. I norra delen av området har det tidigare funnits en militär skjutbana, som också har orsakat markföroreningar.

Oscarsvärn

Norr om Wämöparken finns området Oscarsvärn. Här finns idag reningsverket Koholmen, samt Karlskronas nya brandstation. På Oscarsvärn finns vidare kontorsverksamhet samt lager och uppställningsplats för Karlskrona kommuns drift- och serviceverksamheter.

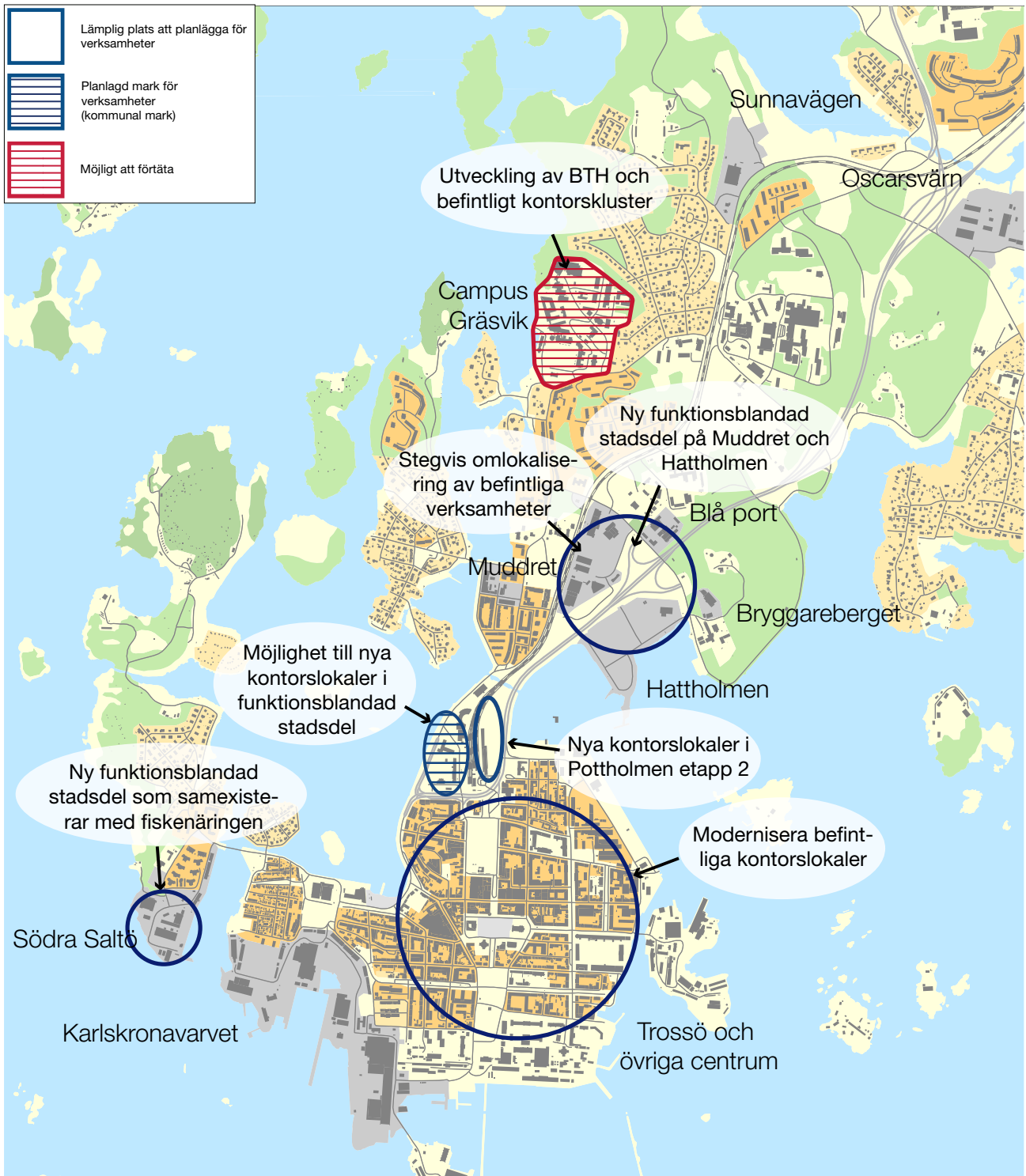
Utveckling enligt översiktsplanen



I översiktsplanen pekas Oscarsvärn och Gräsvik ut som utvecklingsområden för verksamheter. Dessa områden är främst kopplade till den nya brandstationen samt högskolans utveckling. Även ett område norr om Sunnavägen är utpekade som verksamhetsområde, då kopplat till båtuppläggning. Utöver detta finns ett antal ytor vilka är utpekade som funktionsblandade områden där bostäder är tänkt att blandas med verksamheter eller andra funktioner.

Strategier för utveckling

- Utveckla nya funktionsblandade stadsdelar
- Utveckla och förtäta Gräsvik.
- Omlokalisera verksamheter i utvecklingsområden.
- Omlokalisera verksamheter med stor omgivningspåverkan.
- Satsa på stadskärnan för att göra den attraktiv för handel och service.



I de centrala delarna av Karlskrona är kontor den verksamhet som är bäst lämpad bortsett från handel och service. Enligt bilaga 2 kommer det framöver finnas ett stort behov av kontorslokaler. Många av dessa kommer behöva nyproduceras men även det befintliga beståndet bör ses över för att se om det kan moderniseras för att matcha efterfrågan bättre. Det finns även en trend att kontorslokaler omvandlas till bostäder eller andra ändamål. I de centrala delarna bör en funktionsblandning eftersträvas. Omvandling av befintliga och fungerande kontorslokaler bör därför ske kontrollerat och på platser där fler funktioner behövs.

Det finns flera utbyggnadsområden i form av nya funktionsblandade stadsdelar i centrala Karlskrona: Pottholmen etapp 1 och etapp 2 samt Muddret och Hattholmen. För Gräsviksområdet, som är mycket attraktivt för just kontorsetableringar, har det tagits fram en vision som visar på en utveckling av området med förtätning och omlokalisering för att göra plats för BTH att växa samt fler kontorslokaler.

Planerna på att utveckla Muddret, Hattholmen och Blå port till en ny funktionsblandad stadsdel innebär att flera av de verksamheter som finns här idag skulle behöva omlokaliseras till andra delar i Karlskrona. Detta är ett långsiktigt arbete som pågår. Alla omlokaliseringar kommer ske i samråd med berörda parter. Däremot innebär frigörandet av mark inte att endast bostäder kan tillkomma. Det kommer även ges plats för andra typer av verksamheter med låg omgivningspåverkan, som exempelvis kontor eller vissa typer av service.

På södra Saltö pågår planläggning för bostäder och service. Det finns även planer på att fortsätta utveckla södra Saltö till en funktionsblandad stadsdel som samspelar med riksintresset för fiske. Det har påbörjats en utredning som kommer studera de kommunala behoven som finns kopplade till hamnverksamhet i hela kommunen, här kommer således Saltö fiskhamn att beröras.

I centrala Karlskrona förespråkas verksamheter som har en låg omgivningspåverkan. Verksamheter som på något sätt i större grad påverkar sin omgivning placeras bättre i ett mer perifert läge tillsammans med liknande verksamheter.

De centrala delarna av Karlskrona skulle lämpa sig bra för placering av verksamheter kopplat till marin teknik i form av kontorsverksamhet. I synnerhet inkubatorsverksamhet till branschen skulle kunna lämpa sig i anslutning till redan befintliga verksamheter på Gräsvik eller Trossö.

Lämpliga verksamheter

[Hela området](#)

Kontor, företagstjänster och handel

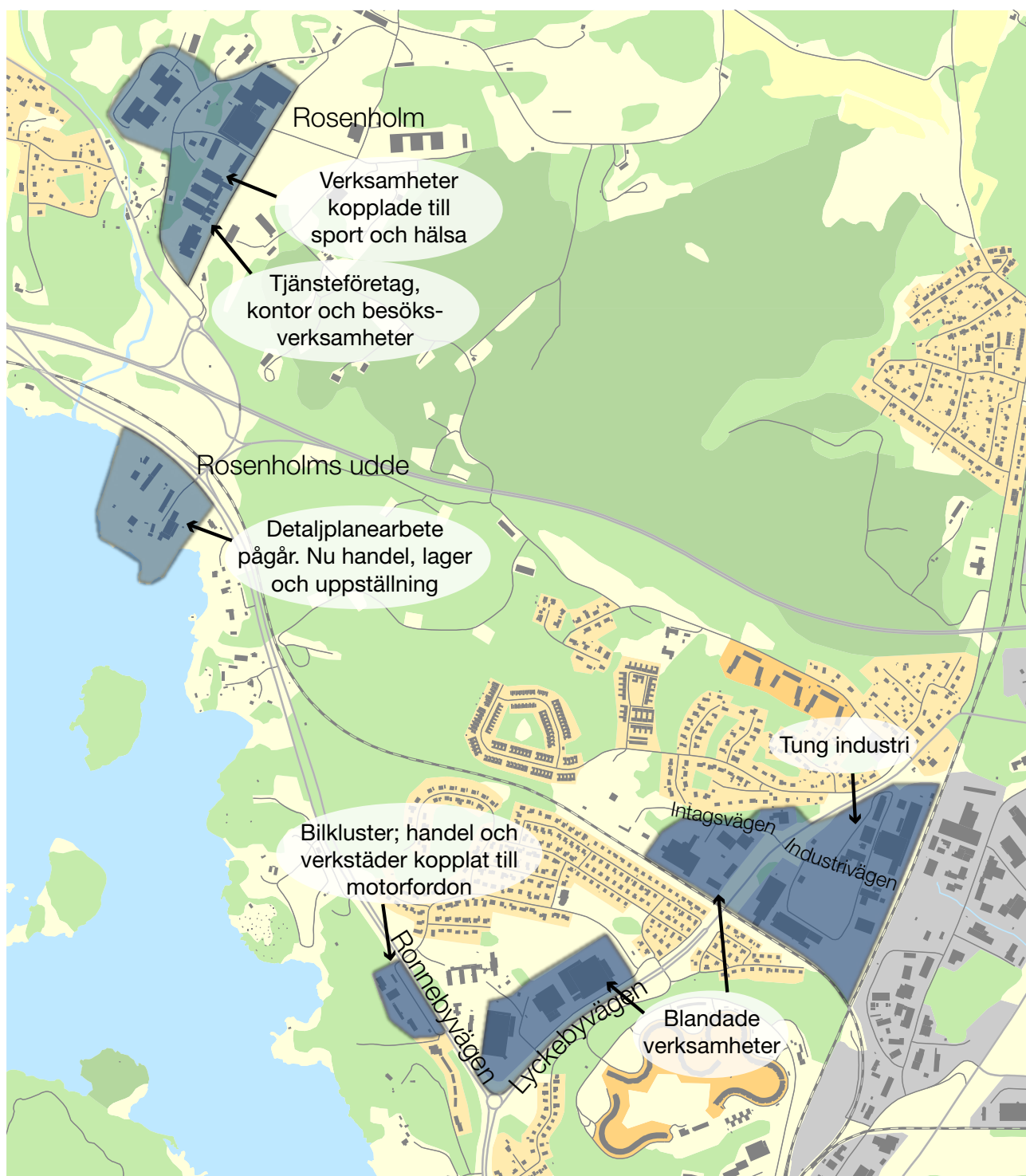


Foto: Matz Arnström

Västra stadsbygden

Nuläge

- Olika typer av verksamhetsområden.
- Rosenholms udde under utveckling.
- Bilkluster vid Ronnebyvägen.
- Verksamheter kopplade till sport och hälsa i Rosenholm.



Västra stadsbygden består av ett antal områden med varierade typer av verksamheter. Kring Rosenholm och längs Ronnebyvägen finns stora områden med höga naturvärden.

Rosenholm

Rosenholmsområdet är starkt förknippat med verksamheter rörande sport och hälsa. Här finns NKT arena som innehåller flera idrottshallar. Det finns även flertalet tjänsteföretag som är inriktade mot hälsa. Även kontor och besöksverksamheter återfinns, liksom flera skolverksamheter. En utredning om skolverksamheterna i området är under framtagande. Området ligger i direkt anslutning till Rosenholms övningsområde som också är ett populärt friluftsområde med bland annat motionsspår.

Rosenholms udde

Rosenholms udde är en före detta militäranläggning som sedan 2006 nyttjats av olika typer av verksamheter. Idag finns här viss detaljhandel, lagerverksamheter, föreningslokaler, uppställningsplatser samt verkstäder. Det pågår en detaljplaneprocess för att utveckla området som ett verksamhetsområde med marin koppling.

Ronnebyvägen och Lyckebyvägen

Vid korsningen Ronnebyvägen/Lyckebyvägen finns en annan samling med verksamheter. Den västra delen innehåller verksamheter riktade mot motorfordon. Här finns drivmedelsstation, volymhandel i form av bilförsäljning, verkstad för motorfordon, biltvätt samt bilbesiktning. I den östra delen finns dagligvaruhandel i form av en livsmedelsaffär, lagerverksamhet till ett grossistföretag samt en tung industri i form av en tvätt- och textilverksamhet.

Intagsvägen och Industrivägen

Längs Intagsvägen finns ett annat område med en stor blandning av verksamheter. Här finns industri, volymhandel, lager- och kontorsverksamhet samt viss service.

Bredvid Intagsvägen ligger Industrivägen. Här finns en tyngre industri lokaliserad. Inom verksamhetsytan finns flertalet olika byggnader, vägar, parkering och upplag. Delar av området ligger nära bostadsbebyggelse i Backabo.

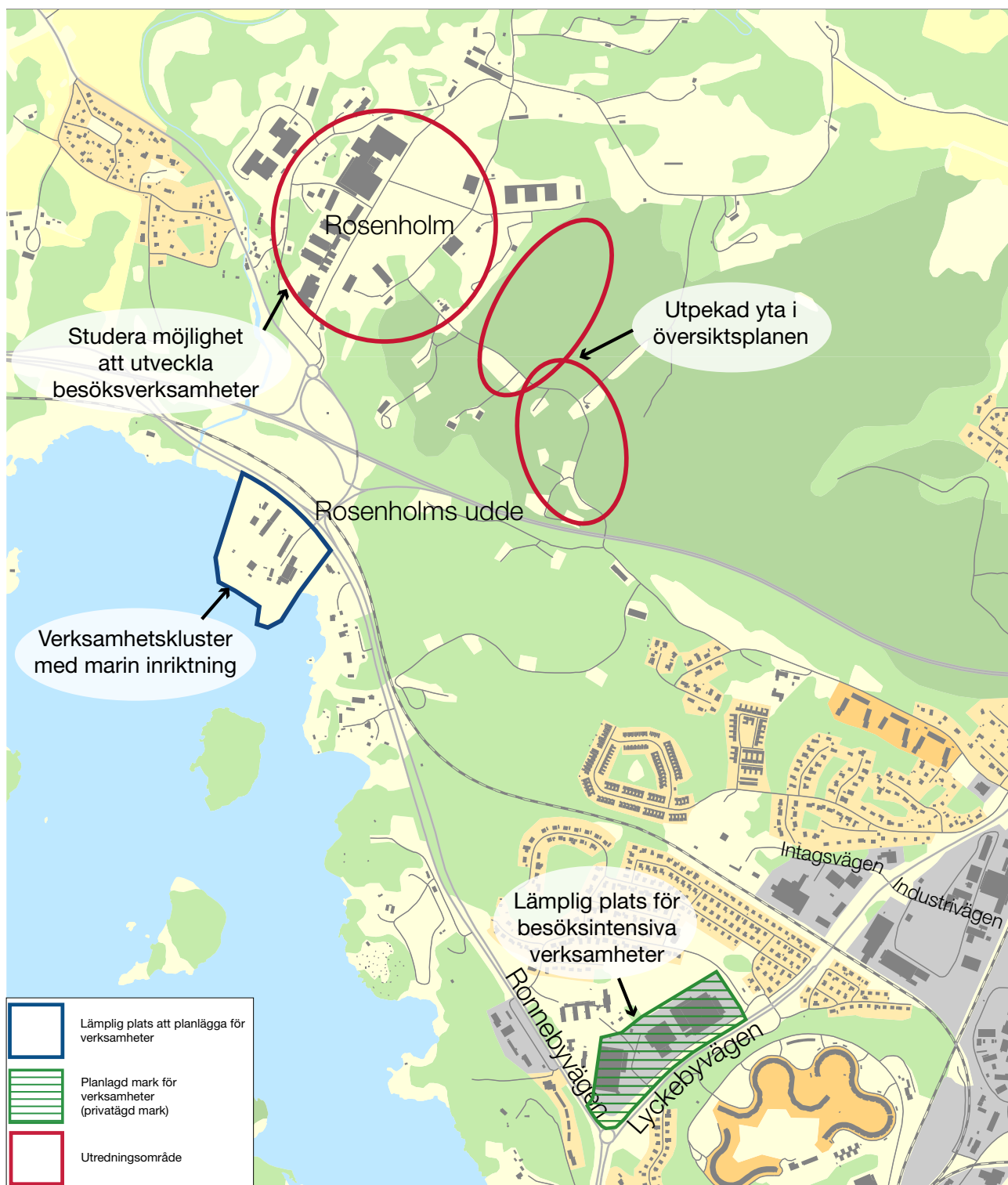
Utveckling enligt översiktsplanen



I översiktsplanen pekas områden kring Ronnebyvägen och Lyckebyvägen ut som verksamhetsområden, liksom ytor vid Rosenholm och på Rosenholms udde. Rosenholm beskrivs som utvecklingsområde av verksamheter inriktade mot idrott och hälsa. Stora delar av områdena som pekas ut för verksamheter ägs av andra än Karlskrona kommun. Rosenholms udde ägs av Kruthusen.

Strategier för utveckling

- Marint kluster på Rosenholms udde.
- Utnyttja förutsättningar och strategiska lägen i form av närhet till stora trafikleder.
- Studera möjligheterna att utveckla besöksverksamheter på Rosenholm.
- Förtäta och fylla i luckor mellan befintliga verksamheter.



Inom västra stadsbygden pekas flera ytor ut i översiktsplanen som områden för verksamheter. Området vid Ronnebyvägen är ett av dessa ställen. Här har under de senaste åren bildats ett kluster med verksamheter inriktade mot motorfordon och området är fullt utbyggt.

På Rosenholms udde pågår ett detaljplanearbete för hela udden. Området ska rikta sig mot verksamheter som har ett marint tema. I utvecklingsarbetet bör därför säkerställas att endast sådana verksamheter lokaliseras till området för att ett marint kluster ska ha möjlighet att formaras.

Även norr om E22 pekas en yta ut för lokalisering av verksamheter. Den typ av verksamheter som bäst skulle lokaliseras till detta område är sådana som inte har ett stort behov av skyltning eller transporter då anslutningen till E22 är förhållandevis långt bort. Verksamheter med en viss omgivningspåverkan kan vara lämpliga här eftersom det inom området idag redan finns en bullrande verksamhet i form av försvarsmaktens övningsområde. Hänsyn måste dock tas till befintlig användning av idrottsanläggningarna i Rosenholm samt friluftsområdet.

I de södra delarna av västra stadsbygden, vid Lyckebyvägen, lokaliseras lämpligen besöksintensiva verksamheter. Detta område ligger precis invid en korsningspunkt av två större stråk. Skyltningsläge och tillgängligheten är således mycket god. Här finns dock även tankar om att anlägga bostäder eller någon form av kommunal service.

Lämpliga verksamheter

Rosenholm

Besöksverksamheter och verksamheter riktade mot idrott och hälsa

Rosenholms udde

Verksamheter med marin koppling

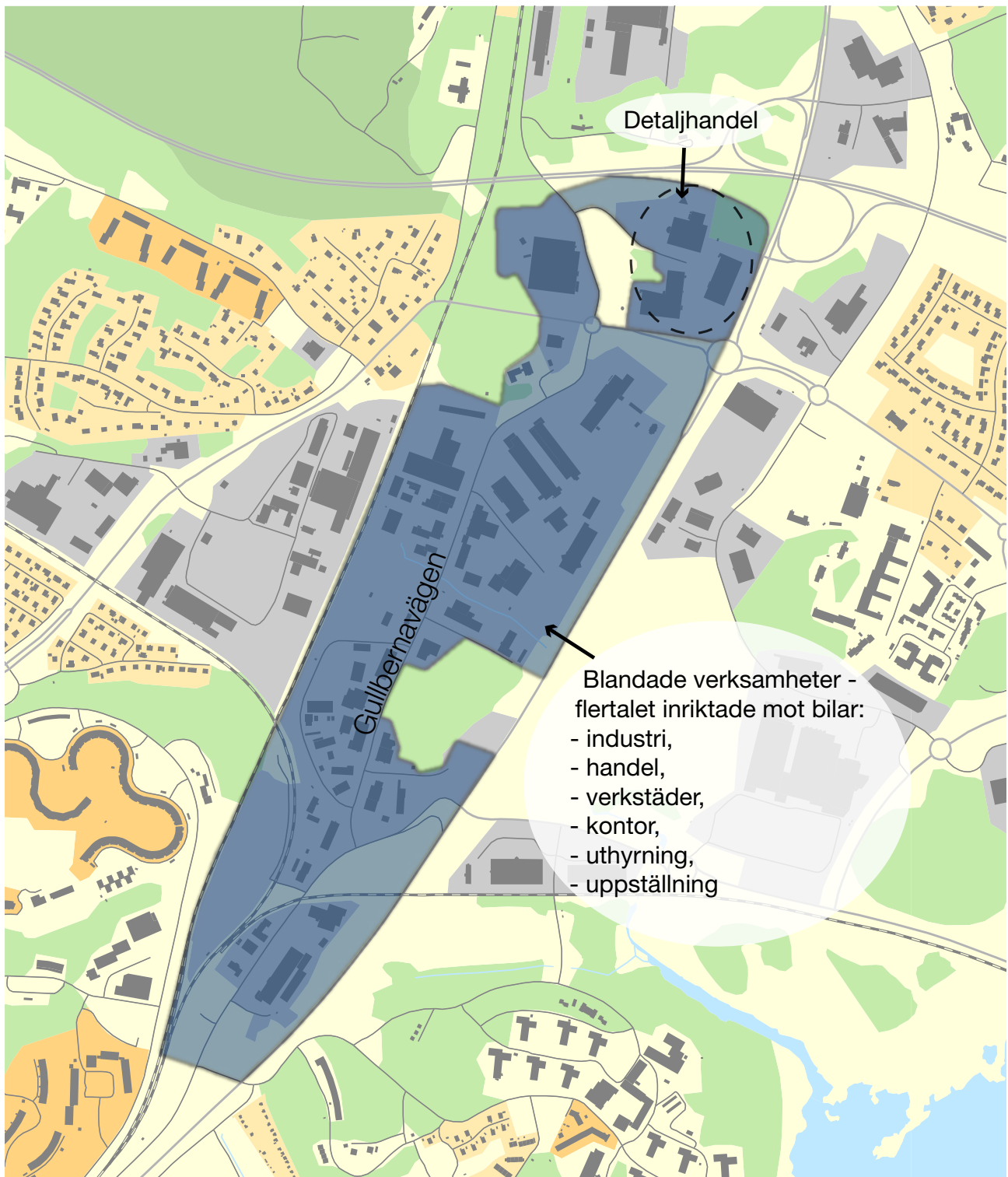
Lyckebyvägen

Besöksintensiva verksamheter; handel, service- och företagstjänster

Södra stadsbygden - Gullbernavägen

Nuläge

- Stor blandning av verksamheter, många kopplade till bilar och andra motorfordon.
- Mycket trafik och besökare.
- Bristande organisering och gestaltning – gestaltningsprogram har upprättats.



Gullbernavägen gränsar i norr till E22 och i öster till infartsleden. Det består av ett enda mer eller mindre sammanhängande område. Höga naturvärden finns i den naturmark som ligger mellan befintliga verksamheter eller som barriär mot vägar. I området förekommer markutfyllnader som kan vara förorenade.

Gullbernavägen är ett stort verksamhetsområde med en hög variation av verksamheter. Här finns förutom lätt industri även volym- och detaljhandel, verkstäder och bilprovningar, drivmedelsstationer, kontor, uppställningsplatser och upplag samt uthyrningsverksamheter. Även om det finns verksamheter av blandad karaktär kan Gullbernavägen beskrivas som ett bilkluster. Här har verksamheter kopplade till bilar och andra motorfordon samlats.

Det finns en stor variation i bebyggelsens placering och gestaltning. Även kringtytor till verksamheterna saknar principer om gestaltning. Området kan därför upplevas som rörigt för besökaren. Ett gestaltungsprogram för Gullbernavägen som ger råd och riktlinjer för gestaltningen av den yttre miljöns utformning har upprättats för att ge riktlinjer om bebyggelse och kringtytor.

Utveckling enligt översiktsplanen



Utredningsområde trafik hänvisar här till järnvägsändamål

I gällande översiktsplan pekas några av de norra delarna av Gullbernavägen ut som utvecklingsområde för verksamheter. Karlskrona kommun saknar rådighet för majoriteten av de ytor som pekats ut i översiktsplanen.

Strategier för utveckling

- Effektivt nyttjande av nya ytor som tas i anspråk.
- Förtäta och fylla i luckor.
- Ny bebyggelse ska följa gestaltungsprogrammet.



Gullbernavägen är idag till stora delar fullt utnyttjad. Här finns många verksamheter och marknaden har skapat ett bilkluster vilket visat sig vara en gynnsam inriktning. Det finns dock ett fåtal ytor på mark där utveckling av verksamheter kanske skulle vara möjligt. Översiktsplanen pekar ut en yta i norr nära Österleden för utveckling av verksamheter. Delar av denna yta har sedan översiktsplanens antagande tagits i anspråk men lite finns fortfarande kvar.

Även i de södra delarna finns möjlighet att utveckla området. Exempelvis används inte ytan mellan järnvägsspåren. Möjligheten skulle här finnas att upprätta någon form av järnvägsverksamhet eller annan verksamhet som inte kräver att spåren måste korsas mer än vid enstaka tillfällen. Karlskrona kommun och Trafikverket är fastighetsägare, fördelat på olika delar.

Vid korsningen Gullbernavägen och Österleden finns ytor som skulle gå att nyttja för verksamheter. Ytorna är dock reserverade för en framtida utveckling av trafikplatsen. Även ytor nordväst om trafikplatsen kommer i ett längre perspektiv behöva utredas för infrastrukturutveckling.

De typer av verksamheter som bör förläggas på Gullbernavägen är besöksintensiva verksamheter. Här rekommenderas servicetjänster och sällanköpshandel med inriktning mot privatpersoner. Anledningen är det centrala läget och goda vägförbindelser.

Gullbernavägen, Östra stadsbygden och Torskors är områden som binds samman genom större vägar. För att skapa tydlighet föreslås att företag som är besöksintensiva och som riktar sig mot privatpersoner bör förläggas i Östra Stadsbygden och på Gullbernavägen. I Torskors bör istället lite mindre besöksintensiva verksamheter eller verksamheter med inriktning business-to-business förläggas.

I all ny eller förändrad bebyggelse är det viktigt att gestaltungsprogrammet för Gullbernavägen följs.

Lämpliga verksamheter

[Hela området](#)

Service­tjänster och sällanköpshandel

Östra stadsbygden

Nuläge

- Stort område med utspridd och förhållandevis låg bebyggelse.
- Verksamheter kopplade till externhandel – största delen detalj- och dagligvaruhandel.
- Mycket trafik och besökare.



Östra stadsbygden hänvisar här till delarna kring Lyckeby, Vedeby och Verkövägen. Området är förhållandevis stort och det gränsar både till bostadsbebyggelse och till andra verksamheter. I söder gränsar området till höga naturvärden som är utpekade i kommunens grönstrukturplan. Även i grönytor bland befintliga verksamheter finns på vissa ställen höga naturvärden.

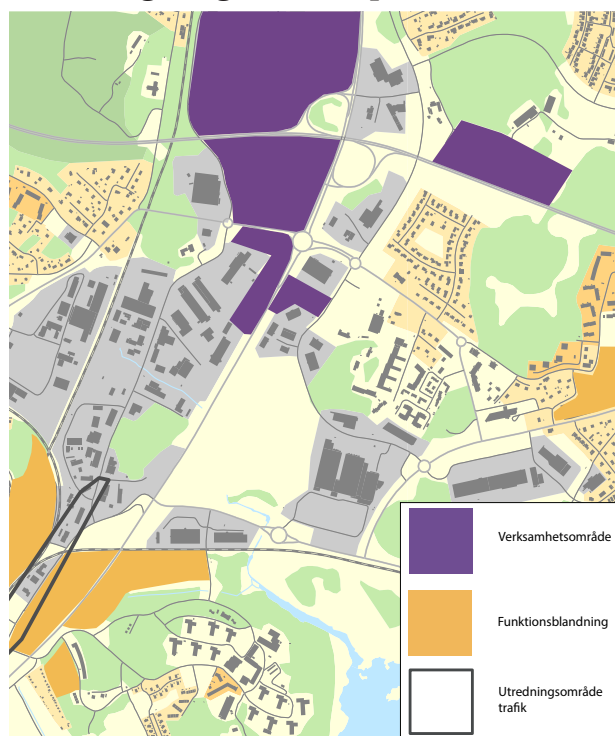
Verksamheterna inom området är främst inriktade mot handel och området är Karlskronas största externhandelsområde. Övervägande delar är dagligvaruhandel och detaljhandel. I de norra delarna finns dock mer volym- eller sällanköpshandel. Inom området finns även restauranger och drivmedelsstationer.

Verksamheterna är utspridda över ett stort område vilket innebär att större eller mindre utrymmen skapas mellan områdets olika enklaver. Det finns möjligheter att ta sig till fots eller med cykel inom området. De långa avstånden gör dock att de flesta rör sig inom området med bil. Stora ytor används idag för parkering.

Med hänvisning till den låga exploateringen samt att en handelsanalys (Detaljhandelsanalys & strategi Karlskrona stadskärna) slagit fast att det inte behövs fler handelsområden av liknande slag inom kommunen förrän Karlskrona har över 75 000 invånare ska utvecklingen av området vara inriktad mot förtätning. Förtätning kan ske på olika sätt; både genom att bebygga oexploaterade ytor eller bygga på extra våningar på redan befintlig bebyggelse.

Väster om Amiralen finns Gullbernadeponin. Detta är ett stort område som tidigare använts som soptipp. Marken här är mycket förorenad. Etablering av traditionella verksamheter här har bedömts som mycket svårt att genomföra ur ett ekonomiskt perspektiv. Däremot kan marken användas för verksamheter som inte kräver omfattande markarbeten eller byggnader. Arbetet med att etablera en solcellspark på marken pågår nu. Söder om Gullbernadeponin finns en nedlagd byggdeponi som delvis är bebyggd. Även sydost om Slottsbacken finns en nedlagd deponi som inte är MIFO-inventerad.

Utveckling enligt översiktsplanen

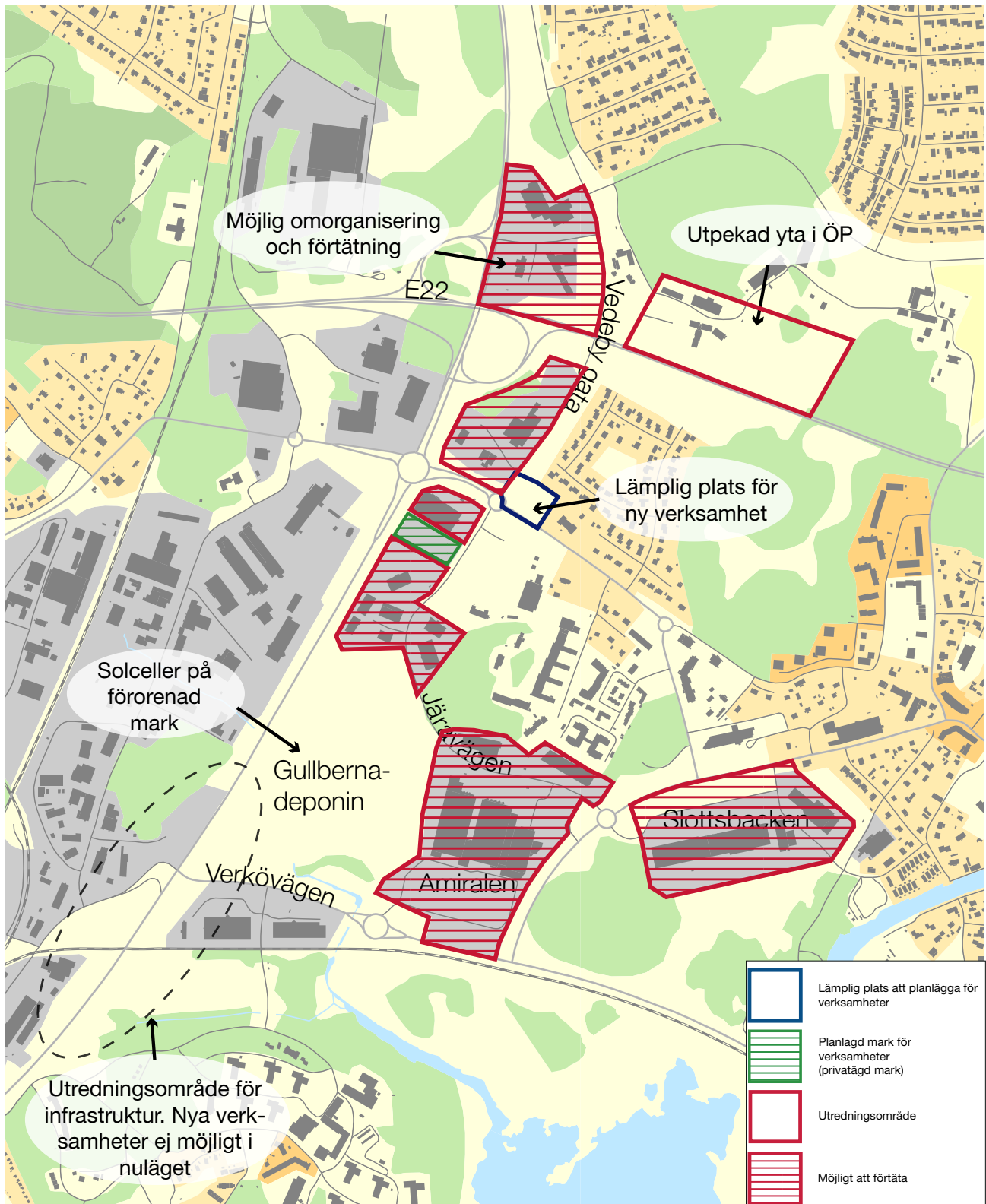


Utredningsområde trafik hänvisar här till järnvägsändamål

Längs Järvägen finns en outnyttjad yta som i översiktsplanen pekats ut som lämplig för utveckling av verksamheter. Likaså ett område norr om E22 pekats ut som ett verksamhetsområde. Här har Karlskrona kommun rådighet över stora delar medan ytan längs Järvägen ägs delvis av en privat fastighetsägare.

Strategier för utveckling

- Förtäta och fylla i luckor mellan befintliga verksamheter.
- Skapa ett mer sammanhängande område.
- Ta fram gestaltungsprinciper för området.



Enligt handelsanalysen (Detaljhandelsanalys & strategi Karlskrona stadskärna) som togs fram 2015 finns det stor potential att förtäta inom Östra stadsbygden. Handelsanalysen visar även på att externhandelsområdet är en plats dit människor åker för att uträtta ett specifikt ärende eller köpa något som är bestämt på förhand. Detta ger underlag för att förtätning inom området skulle vara positivt även för handlarna. En tätare struktur gör att sannolikheten är större att människor rör sig mer spontant inom området och inte enbart åker dit för att uträtta ett visst ärende.

Att förtäta och fylla i lucktomter är således strategierna för Östra stadsbygden. Förtätning kan, som visades i inledningen (se sida 16), ske på flera olika sätt. Att samla och effektivisera parkeringsytorna är en viktig aspekt för att kunna förtäta. Mindre parkeringsytor och tätare bebyggelse ger även ett stadsrum som är mer anpassat till långsamma rörelser såsom gående och cyklister vilket i sin tur kan uppmuntra till en större spontanitet.

Inriktningen för området bör fortsatt vara riktat mot handel. Inom Karlskrona bör just nu inga nya handelsområden upprättas, istället bör det område som redan finns nyttjas bättre. Typen av handel bör vara av karaktären mycket besöksintensiv med inriktning mot privatpersoner eftersom området är centralt placerat med goda vägförbindelser och en direkt närhet till bostäder.

I översiktsplanen pekas ridskolan ut som ett möjligt utvecklingsområde för verksamheter. Det finns dock flertalet åtgärder som måste genomföras innan denna plats går att ta i anspråk för verksamheter. Inte minst måste en ny lämplig lokalisering hittas för ridskolans verksamhet.

Utvecklingen av Östra stadsbygden bör vidare inriktas mot att binda ihop området bättre samt att skapa tydligare gaturum. Även åtgärder för att möta Lyckeby centrum på ett bättre sätt skulle behövas. Det finns ett behov av ett gestaltningsprogram som lyfter dessa frågor.

Lämpliga verksamheter

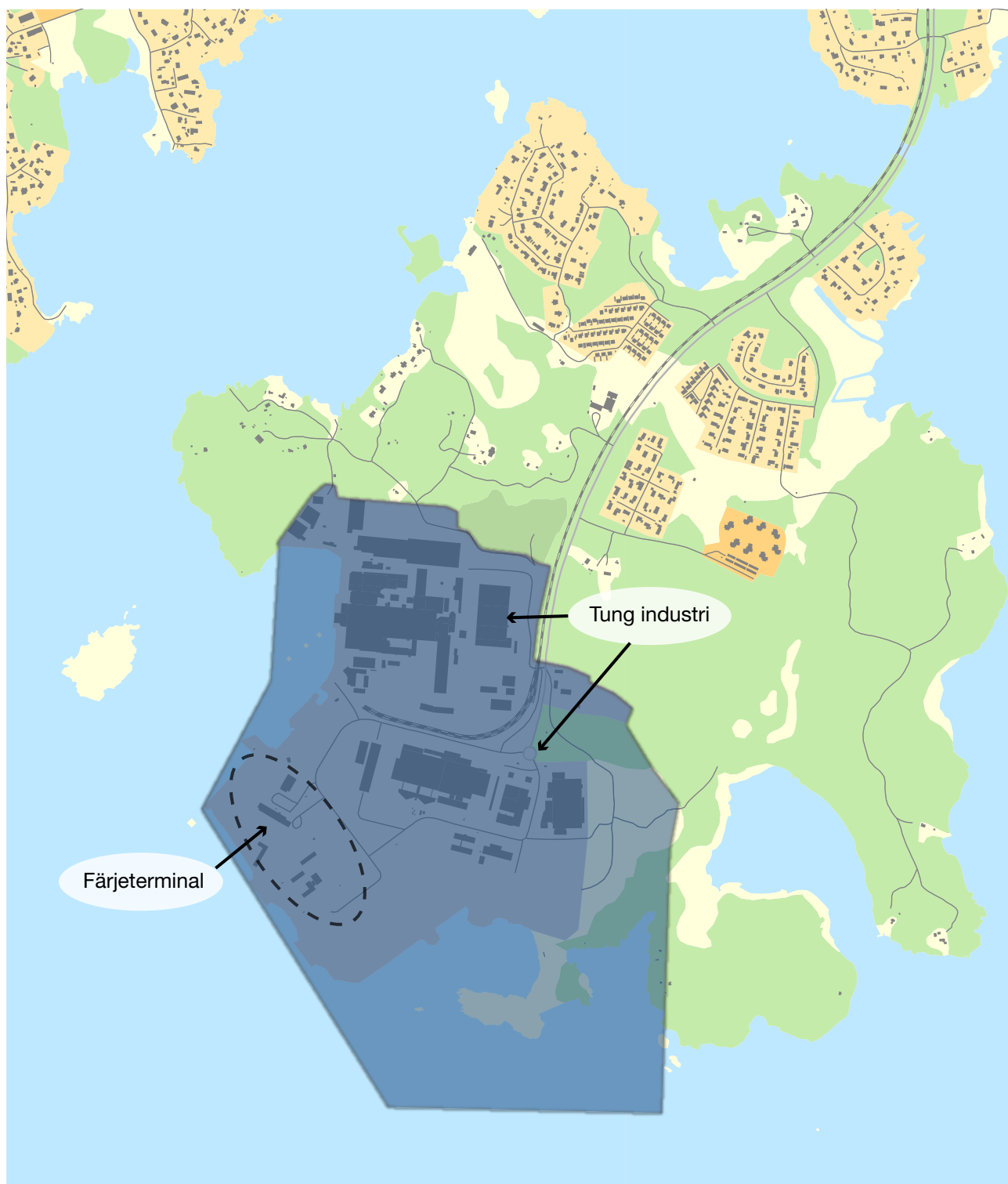
[Hela området](#)

Handel och företagstjänster

Verkö

Nuläge

- Hamn- och industriområde.
- Stora verksamheter med hög omgivningspåverkan.
- Omfattande trafikrörelser.



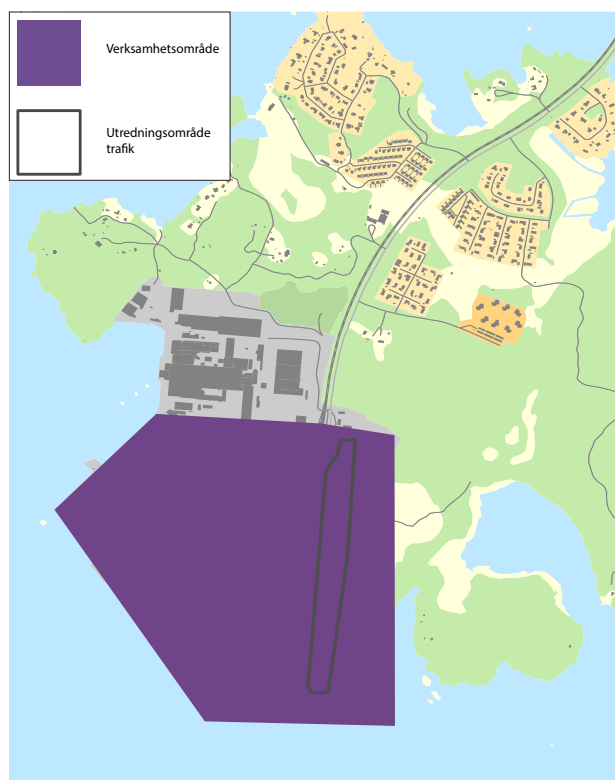
Den södra delen av Verkö är ett stort hamn- och industriområde i Karlskrona. Området gränsar till naturområden men på norra sidan av ön finns även flera bostadsområden. Kring industriområdet på Verkö finns stora områden med höga naturvärden som är utpekade i kommunens grönsstrukturplan.

Inom verksamhetsområdet finns flera stora verksamheter belägna. Här finns bland annat färjeterminal, tyngre industrier, lagrings- och uppställningsplatser samt kontor. Även polisen och tullen bedriver verksamhet här. Det finns stora hårdgjorda ytor som används för kringverksamheter till industri samt färje- och annan fartygstrafik. De flesta av verksamheterna är ytkrävande och har en påtaglig inverkan på omgivningen, exempelvis i form av buller eller genererad trafik.

De verksamheter som är belägna på Verkö är arbetsplats för många människor. Dessutom finns dagliga avgångar och ankomster med en färjelinje till Gdansk. Således är trafikens rörelsemönster till och från Verkö omfattande, både sett till personbilstrafik och till tung trafik.

En fortsatt utveckling av verksamhetsområdet kommer på grund av de omfattande gods- och trafikrörelserna som alstras få konsekvenser även utanför Verkö. Exempelvis kan behovet av en rangerbangård bli aktuellt för att kunna koppla på och av tågset som är för långa för att ta sig ut på Verkö. Omkringliggande vägstruktur kan behöva utvecklas för att den ska kunna hantera den ökande trafikmängden som en utveckling av verksamhetsområdet för med sig. Planer på ny vägförbindelse inom Karlskrona tätort (Bengtsaleden) blir åter aktuell för att området ska kunna fortsätta utvecklas. Verkös utveckling kan även innebära en påverkan i det direkta närområdet som innefattar bland annat vandringsleder och bostäder. Både sett till buller och områdets visuella påverkan kan det bli viktigt med en buffertzoon mellan verksamhetsområdet och andra typer av användningar på Verkö.

Utveckling enligt översiktsplanen



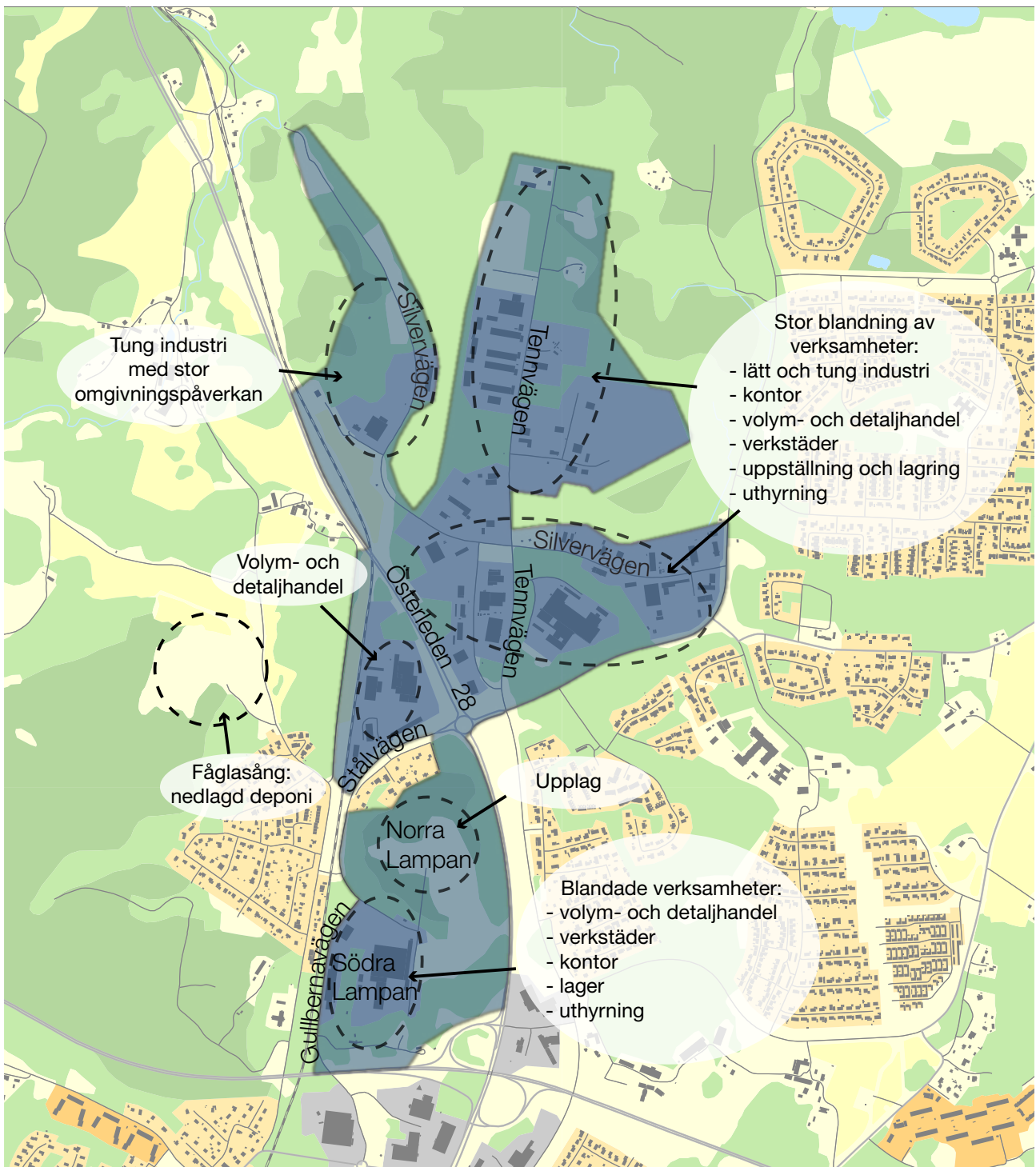
Utredningsområde trafik hänvisar här till järnvägsändamål

I gällande översiktsplan pekas Verkö ut som utvecklingsområde för verksamheter. Det står även att utökning av verksamhetsområdet ska ske genom utfyllnad. Detta har påbörjats vintern 2018/2019. Här finns vidare ett annat alternativt läge för en kombiterminal. För södra Verkö finns ett separat utvecklingsprogram som just nu är under uppdatering. Området kommer således inte att behandlas vidare i detta program.

Norra stadsbygden - Torskors

Nuläge

- Stor blandning av verksamheter - industrier, upplag och lagring, uthyrning samt volymhandel.
- Till största del utbyggt efter befintliga detaljplaner.
- Mycket trafik och besökare.
- Bristande organisering och gestaltning.



Torskors är ett verksamhetsområde i de norra delarna av Karlskronas tätort. Området består av tre huvudsakliga delar: Silvervägen, Tennvägen och Stålvägen. Silvervägen och Tennvägen är placerade i direkt anslutning till varandra. Verksamheterna kring Stålvägen är placerade på andra sidan riksväg 28 (Österleden). Stålvägen övergår till Gullbernavägen i söder.

Verksamheter lokaliserade inom Torskors är främst lättare och tyngre industrier, olika former av upplag eller lagringsverksamheter, uthyrningsverksamheter samt volymhandel. Totalt finns idag ca 100 verksamheter inom området.

Torskors gränisar i öster och sydväst till olika bostadsområden. I söder angränsar området till ett annat verksamhetsområde längs Gullbernavägen. Nordost om Torskors finns Bastasjö friluftsområde. Motionsspår och ridspår inom Bastasjö friluftsområde går mycket nära verksamhetsområdet. På vissa ställen går spåren även in i Torskors verksamhetsområde. Det finns höga naturvärden i nästan all naturmark mellan befintliga verksamheter i Torskors. Undantaget är en del vid centrala Tennvägen samt platån på Lampan och en del av området sydost om Lampan. Inom området finns även förorenade fyllnadsmassor och upplag.

Silvervägen

På Silvervägens norra del finns endast en verksamhet belägen i dagsläget. Det är en tung industri som har en stor omgivningspåverkan genom ljud, transporter och lukt. Den norra delen av Silvervägen är inte fullt utnyttjad. Det finns en detaljplan för området vilken tillåter industri och upplag på fler ytor än vad som används idag. Dock finns vissa försvårande omständigheter för vidare utveckling, exempelvis stora höjdskillnader, naturvärden och föroreningar i marken. Det pågår ett arbete för att utreda hur marken kan utvecklas.

Marken mellan den norra och södra delen av Silvervägen är idag jordbruks- och skogsmark och utnyttjas inte av några verksamheter. Området har tidigare ansetts lämpligt för en rangerbangård och är även utpekad som utredningsområde för detta ändamål i översiktsplanen.

I de södra delarna av Silvervägen finns en större blandning av verksamheter med exempelvis olika former av industri, verkstäder och handel. De södra delarna av Silvervägen är utbyggt enligt de detaljplaner som finns. Det finns delar av marken som inte är utnyttjad till verksamhetsmark då här finns höga naturvärden.

Tennvägen

De verksamheter som är belägna på eller kring Tennvägen är av blandad karaktär. Här finns exempelvis olika typer av industri, upplag, uthyrningsverksamheter, kontor och handel. Tennvägen är till största del utbyggd. I delar av området finns utfylld mark med föroreningar.

Stålvägen

I de sydvästra delarna av Torskors, längs Stålvägen finns blandade verksamheter i form av volym- och detaljhandel, verkstäder, uthyrning- och lagerverksamheter. På södra Lampan fanns tidigare en tung industri som lade ner sin verksamhet våren 2018. Norra Lampan är idag outnyttjad även om platsen sporadiskt används för upplag.

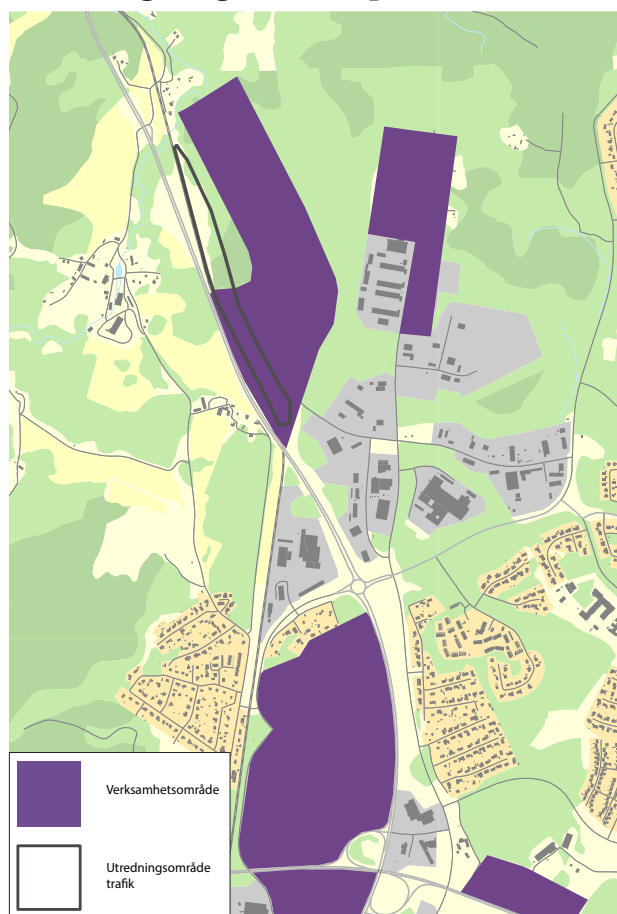
Delar av den detaljplan som finns för Lampan är idag outnyttjad. Det finns således utvecklingsmöjligheter här inom gällande detaljplan för industriändamål. Området som idag används för detalj- och volymhandel längs Stålvägen är lågt utnyttjad och skulle gå att utveckla. I delar av området finns dock höga naturvärden (nyckelbiotoper) samt bostadsområden som behöver skyddas från störningar.

Som helhet är Torskors ett stort område med stor blandning av verksamheter. Eftersom här finns många verksamheter genereras mycket trafik från både anställda och besökare till och från området. Det finns endast fåtalet outnyttjade ytor inom området.

Det finns inga placerings- eller gestaltungsprinciper inom Torskors. Detta har fått till följd att stora delar, i synnerhet Silvervägen och Tennvägen, har en bristande utformning samt att områdets entréer inte utformats för att välkomna besökare.

I Torskors finns enligt Länsstyrelsens kartdatabas hotade arter och skyddsvärda träd. Motionsspår och vandringsleder inom Bastasjö friluftsområde går även in i och genom området. I naturområdet mellan norra Tennvägen och norra Silvervägen går exempelvis friluftsområdets elljusspår.

Utveckling enligt översiktsplanen



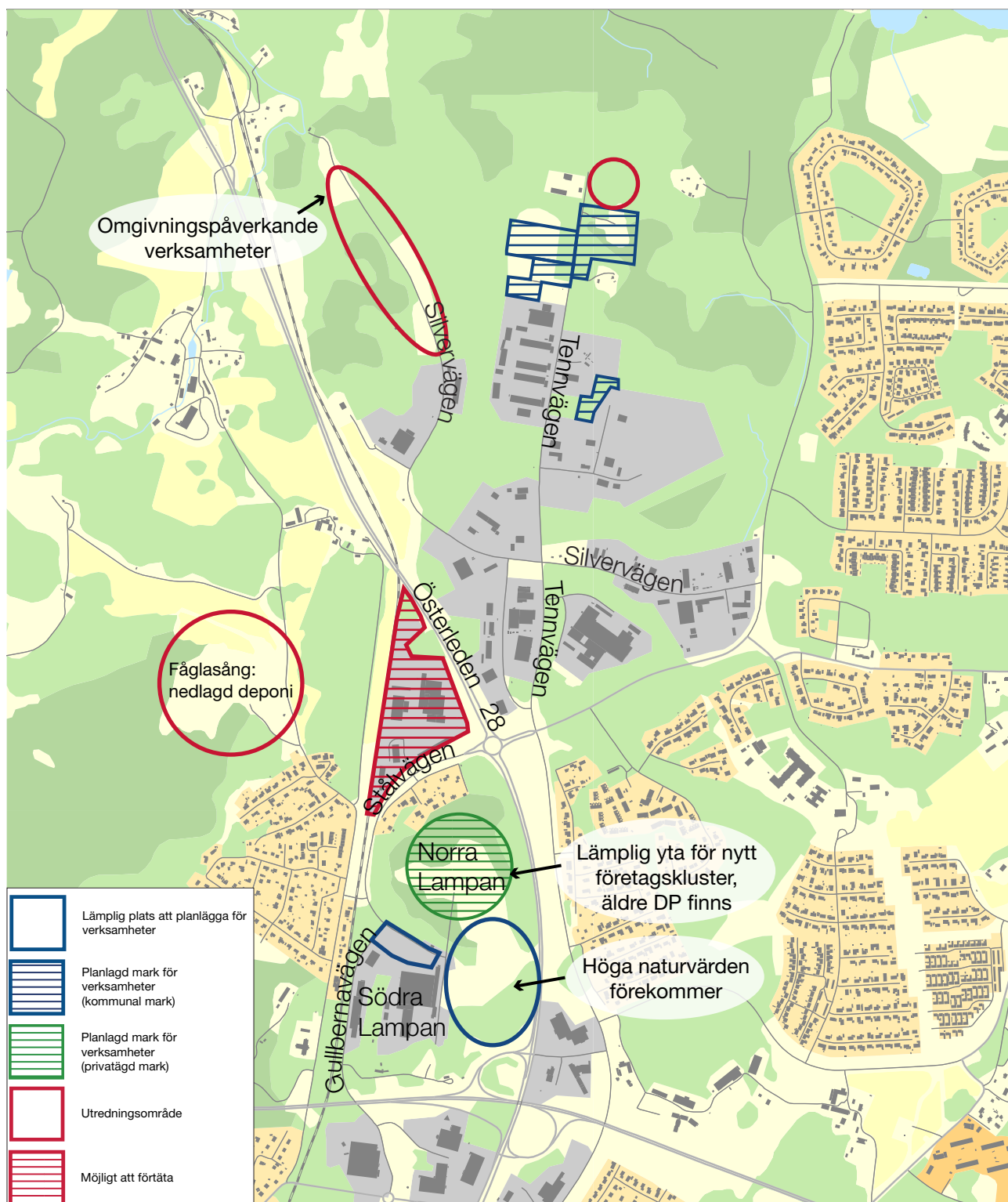
Utredningsområde trafik hänvisar här till järnvägsändamål

I gällande översiktsplan pekas flera delar ut som utvecklingsområde för verksamheter. Detta inkluderar delar av Silvervägen, Tennvägen samt den södra delen av Torskors.

Karlskrona kommun är ägare av marken vid Silvervägen och Tennvägen men Lampan är privatägd.

Strategier för utveckling

- Förtäta och fylla i luckor mellan befintliga verksamheter.
- Använda outnyttjade områden effektivt.
- Studera möjlighet att ta i anspråk idag outnyttjade områden.
- Samla besöksintensiva verksamheter och förstärka stråk mot Gullbernavägen (se karta s. 44).



Inom detaljplanelagda ytor i Torskors är i princip all mark utnyttjad. I Tennvägens norra del håller däremot just nu ny mark på att förberedas för verksamheter. Dessa ytor är dock till stora delar redan reserverade då efterfrågan är mycket stor på mark här. Inom detaljplanelagt område finns lite mark kvar kring Silvervägen. Området utreds nu för att undersöka om fler verksamheter kan lokaliseras här.

På norra och södra Lampan finns ytor som är lämpliga för etablering av nya verksamheter. Norra Lampan lämpar sig väl för att skapa ett kluster av verksamheter som kan dra nytta av varandra då det är ett avskilt område utan möjlighet att skapa en genomfartsgata. Eftersom det endast finns en tillfartsväg bör även här placeras mindre besöksintensiva verksamheter eller verksamheter som riktar sig mot andra företag. På södra Lampan finns även tankar på att anlägga en ny utfart till Österleden för att tillåta genomfartstrafik. Här finns dock höga naturvärden. Norr och väster om lampan finns bostäder som hänsyn måste tas till vid ett ianspråktagande av marken.

Inom befintlig verksamhetsmark på Stålvägen kan förändringar ske genom förtätning av bebyggelsen och ett mer effektivt utnyttjande av kringytor till verksamheterna.

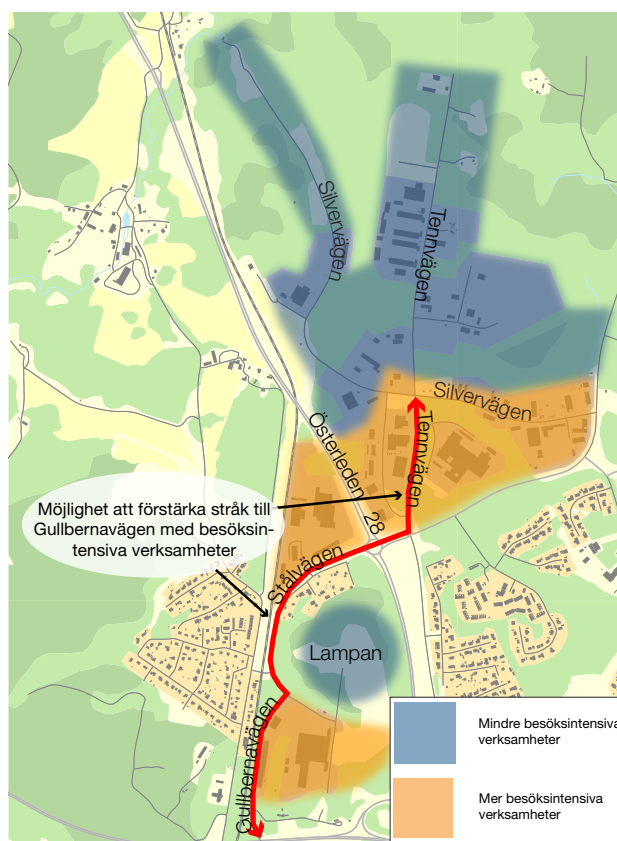
Ett möjligt nytt utredningsområde är Fåglasång som ligger strax väster om Torskors. Det är en nedlagd deponi och området är förorenat. Det kan dock utredas om det är möjligt att sanera marken för att tillåta verksamheter eller om det går att använda för en verksamhet som inte kräver stora markarbeten eller byggnader.

Mer besöksintensiva verksamheter förläggs bäst till områdets mellersta och södra delar utmed vägen. Här finns möjligheter att skapa ett stråk som går längs södra Tennvägen och Silvervägen ner mot Gullbernavägen. Områdets norra delar lämpar sig bäst för mindre besöksintensiva verksamheter. Hela området bör däremot innehålla övervägande inslag av verksamheter som fokuserar på business-to-business. Detta då verksamheter riktade mot privatpersoner istället bör förläggas på Gullbernavägen eller i Östra stadsbygden. Undantaget

kan vara om det gäller en verksamhet med högre omgivningspåverkan.

Verksamheter med mycket stor omgivningspåverkan förläggs bäst till Silvervägen då här redan idag finns en sådan verksamhet. Hänsyn måste dock tas till Silletorpsån som är riksintresse för naturvård samt Natura 2000-område.

Nya ytor som tas i anspråk i Torskors bör studeras i förhållande till helheten redan från början för att säkerställa ett effektivt markutnyttjande. För Gullbernavägen har det nyligen tagits fram ett gestaltungsprogram. Ett liknande program skulle behövas för Torskors då området idag har en bristande gestaltning och organisering.



Förslag till placering av verksamheter

Lämpliga verksamheter

Hela området

Servicejänster och volymhandel, industri- och småindustri samt lager och logistik

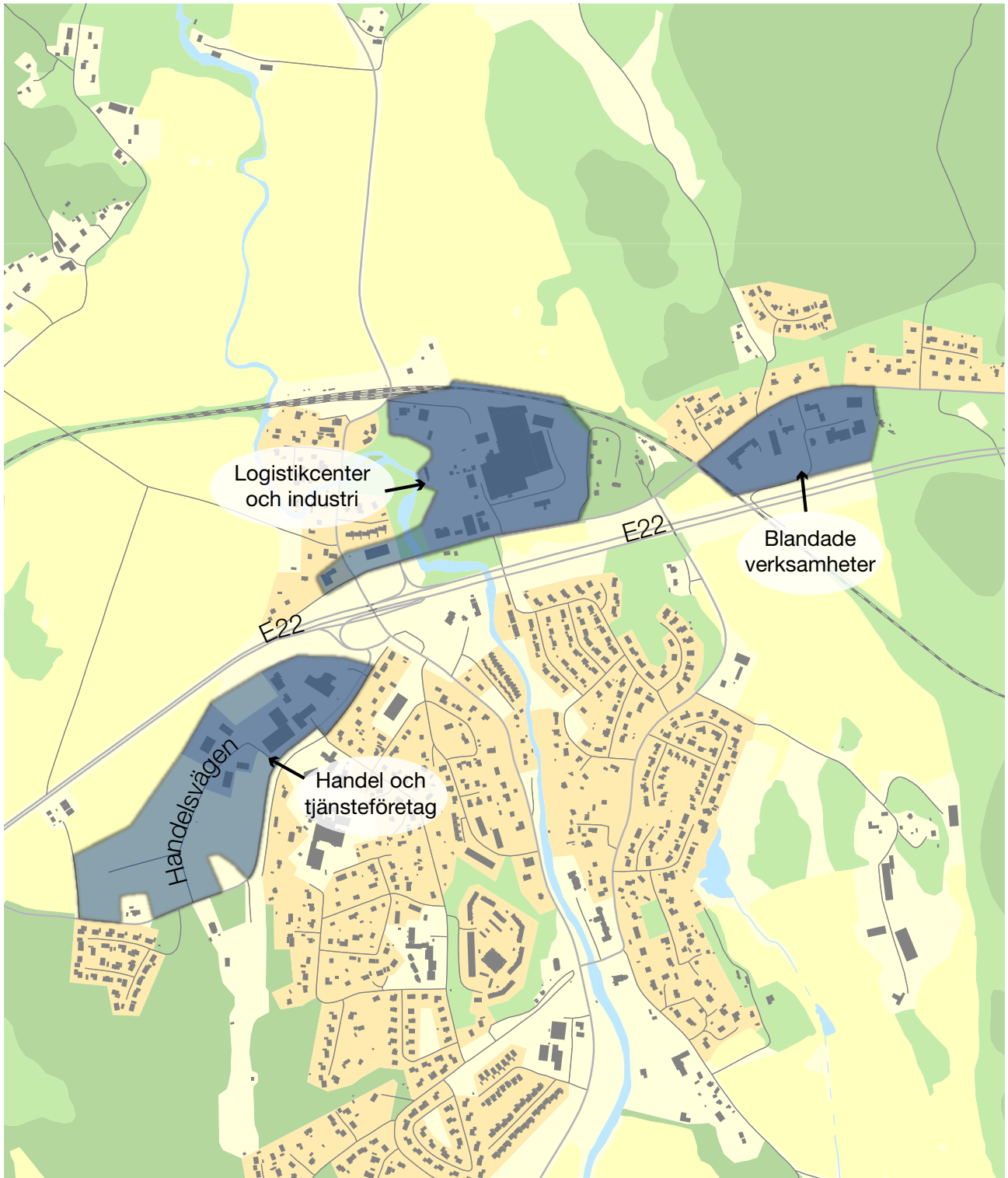


Foto: Elsa Brissman

Nättraby

Nuläge

- Tre verksamhetsområden med blandade typer av verksamheter.
- Bra läge utmed E22 sett till transporter och skyltning.
- Finns byggklar mark vid Handelsvägen.



Utveckling enligt översiktsplanen



Nättrabys verksamhetsområden är placerade kring E22. Närheten till vägen ger goda förutsättningar för transporter och andra kommunikationer. Det skapar även goda skyltlägen. I Nättraby finns tre större områden med verksamheter: ett söder om E22 och två norr om E22. Höga naturvärden finns norr om de norra områdena och söder om det södra området. Befintliga eller planerade verksamhetsområden påverkar dock inte naturvärdena.

Verksamhetsområdet söder om E22 är idag främst inriktat mot olika typer av handel och andra tjänsteföretag. Här finns volym-, detalj- och dagligvaruhandel. Det finns även mindre kontorsverksamheter, lager samt en drivmedelsstation. Området är bara delvis utbyggt. Mellan befintliga verksamheter finns en outnyttjad yta där detaljplanen tillåter småindustri och handel. Denna yta är privatägd. I den västra delen av området finns även en nybyggd väg (Handelsvägen) med utrymme för nya verksamheter. Verksamheterna inom området riktar sig huvudsakligen till privatpersoner.

Norr om E22 finns två olika områden. I den västra enklaven finns ett logistikcenter, lätt och tung industri samt kontor. I utkanten av området finns även detaljhandel. Verksamheternas målgrupp är både privatpersoner och andra företag. Här låg tidigare ett pappersbruk vilket innebär att både marken och sedimenten i Nättrabyån är förorenade; på området finns också en deponi.

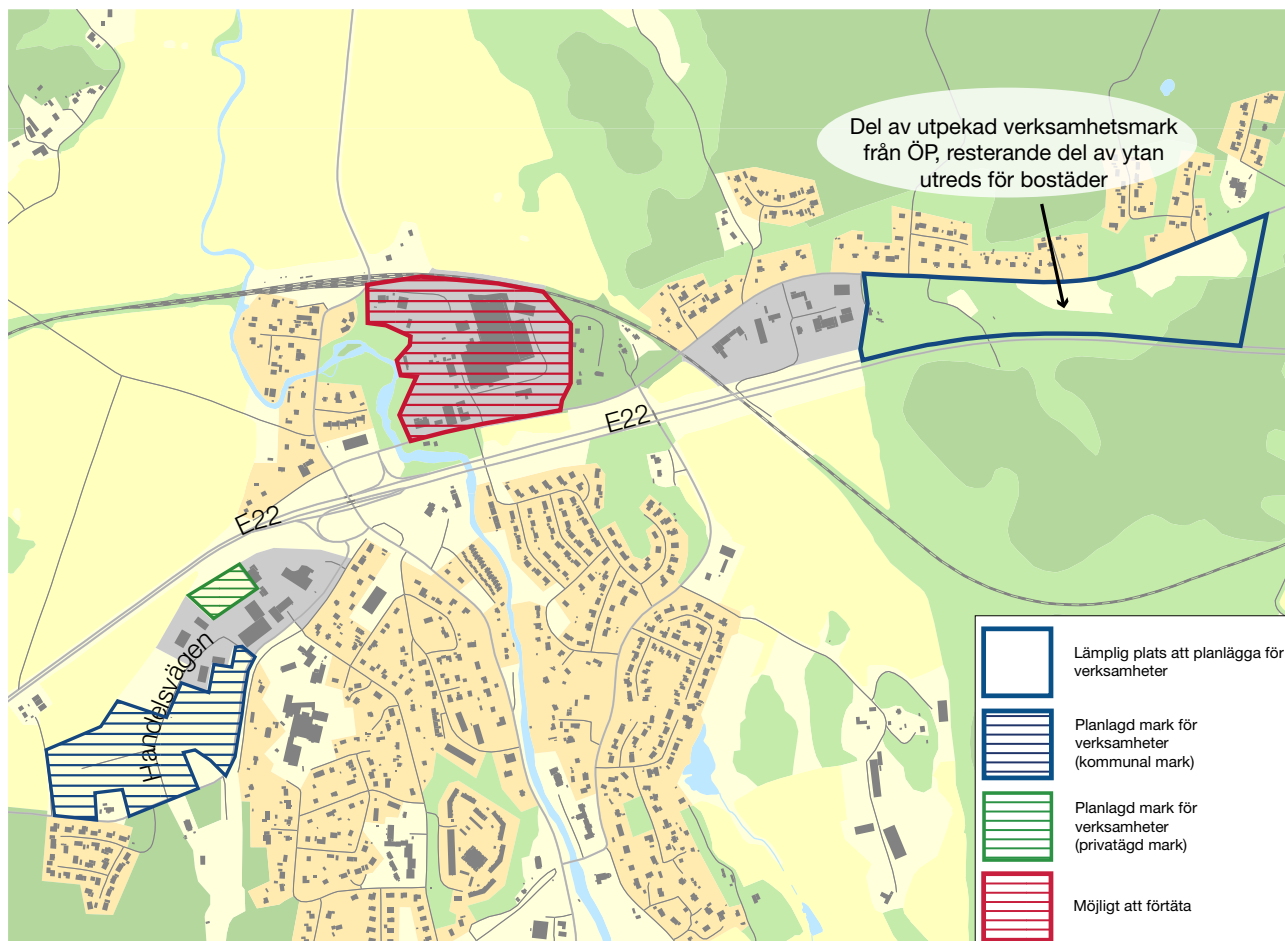
Den östra enklaven norr om E22 är ett mer småskaligt område med mindre bebyggelse. Här finns detaljhandel, verkstäder, småindustri samt kontor. Dessa verksamheter vänder sig huvudsakligen till privatpersoner. Området angränsar till bostadsbebyggelse men ligger även i nära anslutning till E22 vilket skapar ett mycket fördelaktigt skyltläge.

Utveckling enligt översiktsplanen

I Översiktsplan 2030 pekas Handelsvägen ut som utvecklingsområde för verksamheter. Handelsvägen är nu utbyggd och några av fastigheterna är sålda. Det föreslås även att den östra enklaven norr om E22 ska byggas på med verksamheter öster ut. Karlskrona kommun har rådighet över ungefär hälften om den föreslagna ytan för utveckling av verksamheter norr om E22. För den andra, privatägda, delen finns planbesked med inriktning bostadsbebyggelse även om översiktsplanen anger verksamhetsområde.

Strategier för utveckling

- Effektivt nyttjande av nya ytor som tas i anspråk.
- Förtäta och fylla i luckor mellan befintliga verksamheter.



I Nätraby har Handelsvägen byggts ut och här finns färdig mark för verksamheter. Det finns även potential för förtätning i de befintliga delarna av Handelsvägen och i viss mån även bland verksamheterna norr om E22.

Lämpliga verksamheter på Handelsvägen är sådana som har en begränsad omgivningspåverkan med hänvisning till närhet till boende och skola. Läget nära E22 samt ett bra skyltläge är attraktivt för många besöksintensiva verksamheter.

I översiktsplanen pekades ett område norr om E22 ut för lämplig lokalisering av verksamheter. Detta skulle vara en förlängning på det befintliga område som finns norr om E22 idag. Nu är däremot en

större del av denna yta aktuell för bostäder och ett planbesked för att ta fram en detaljplan som medger bostäder har givits. En del av ytan finns dock kvar och anses lämplig för lokalisering av verksamheter. Platsen har ett mycket bra skyltläge från E22 och relativt snabba förbindelser ut på samma väg. Karlskrona kommun har rådighet över marken.

Den typ av verksamheter som passar här är servicetjänster och handel med hänvisning till att området angränsar till bostäder. En utveckling av området skulle med fördel även inkludera gestaltungsprinciper för att säkerställa att mötet till befintliga och framtida bostäder och verksamheter blir naturligt.

Det pågår ett arbete med att se över trafikplatsen vid E22 i Nättraby. En ombyggnad eller omlokalisering av denna skulle kunna få en påverkan på hur nya och befintliga verksamhetsområden kan utvecklas i Nättraby.

Lämpliga verksamheter

Södra och nordöstra delen

Servicejänster och handel

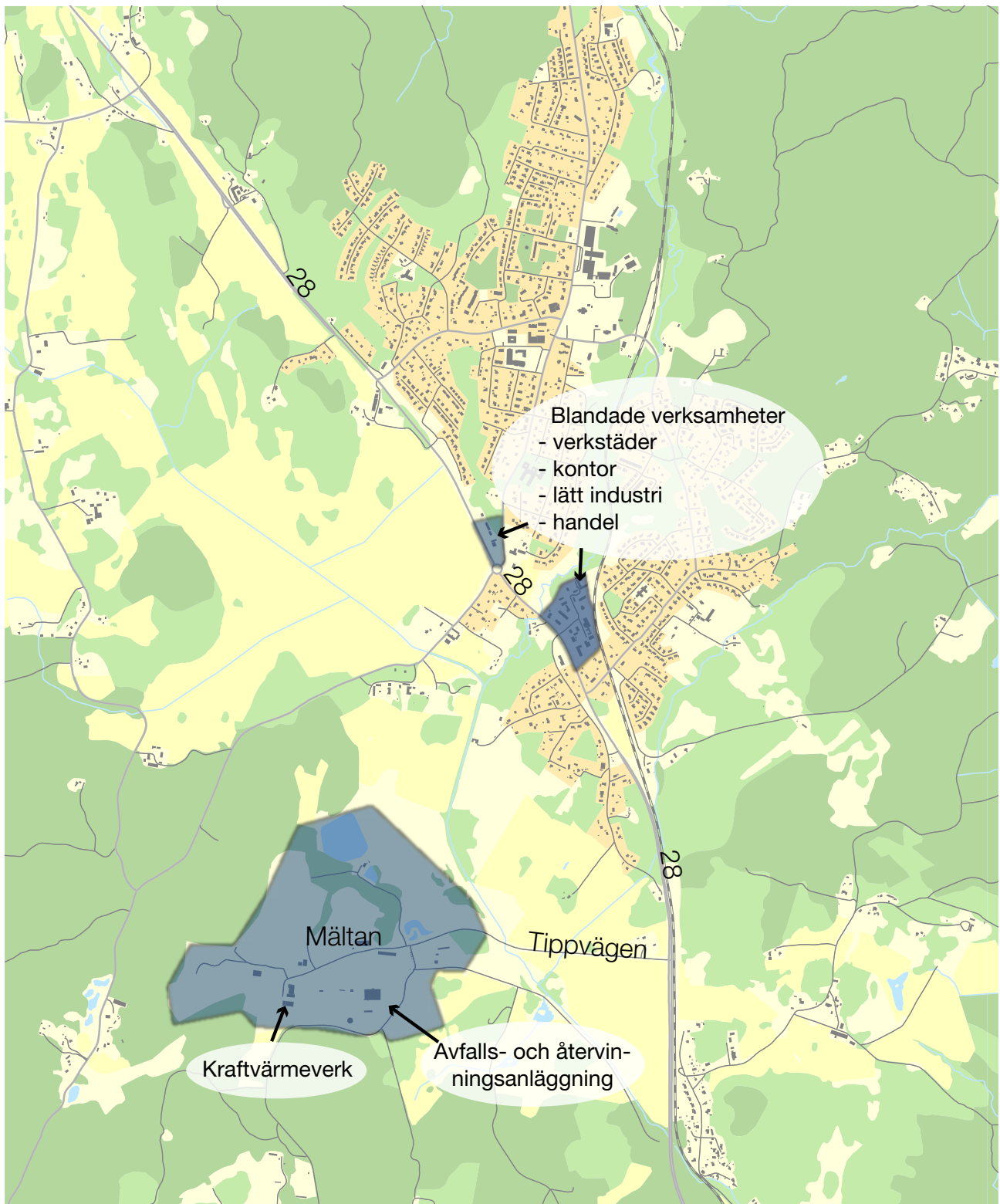
Nättraby bruk

Industri och småindustri samt lager och logistik

Rödeby och Mältan

Nuläge

- Småskaliga verksamheter i anslutning till Rödeby.
- Industri och återvinning vid Mältan.



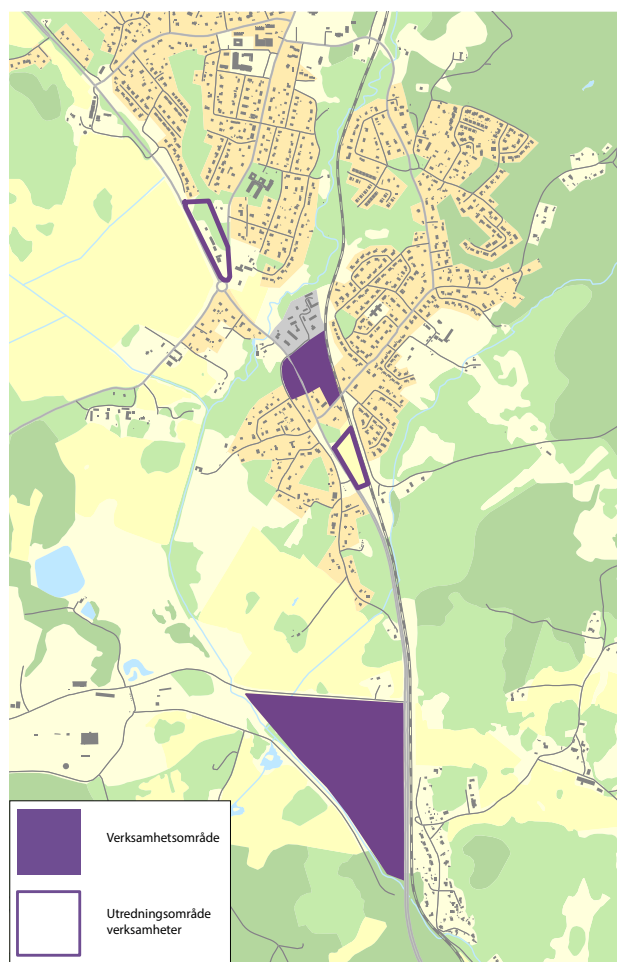
I Rödeby finns två mindre områden med verksamheter längs med väg 28 i direkt anslutning till bostadsbebyggelsen. Det finns även ett större verksamhetsområde söder om Rödeby längs Tippvägen.

De två mindre verksamhetsområdena är placerade i Rödeby tätorts södra delar. De typer av verksamheter som bedrivs här är främst kontor, verkstäder och lätt industri i form av en plåtslagare. Det finns även en drivmedelsstation, en restaurang och viss handelsverksamhet. Områdena gränsar till bostadsbebyggelse.

Söder om Rödeby finns Mältan. Det är ett stort verksamhetsområde med ett kraftvärmeverk och en avfalls- och återvinningsanläggning.

I Silletorpsån som går genom det utpekade området längs Tippvägen finns höga naturvärden, bland annat i form av värdefulla djurarter. Vid en utbyggnad av området måste detta beaktas.

Utveckling enligt översiktsplanen



I gällande översiktsplan pekas ett område längs Tippvägen ut som område för verksamheter, liksom några mindre områden mer centralt i Rödeby. Karlskrona kommun har rådighet över en mycket begränsad del av området utpekade längs Tippvägen.

I Rödeby finns några platser utpekade som lämpliga verksamhetsområden i översiktsplanen. I anknäytning till centrala Rödeby är det mindre områden som bäst lämpar sig för olika typer av mindre verksamheter utan stor omgivningspåverkan med anledning av närheten till bostäder.

Vid entrén till Tippvägen finns däremot ett större område utpekadt för utveckling av verksamheter. Området är lokaliserat längs med väg 28 och har således ett fördelaktigt läge sett till transporter och skyltning. Med hänvisning till verksamheterna kring Mältan lämpar sig ytan bäst för verksamheter i samma kategori. Exempelvis återvinning, förädling, industri eller andra storskaliga verksamheter bör placeras här. Hänsyn bör även tas till att verksamheter som har ett större intresse i ett skyltläge bör placeras närmast vägen. Verksamheter med mycket stor omgivningspåverkan bör även placeras så nära som möjligt till befintliga verksamheter kring Mältan. Att betänka vid utveckling av området är skyddsavståndet från vägen (50 meter) och strandskyddet från Silletorpsån som går genom ”triangelns” norra kant (100 meter).

Lämpliga verksamheter

Tippvägen

Industri och småindustri, lager och logistik samt servicetjänster

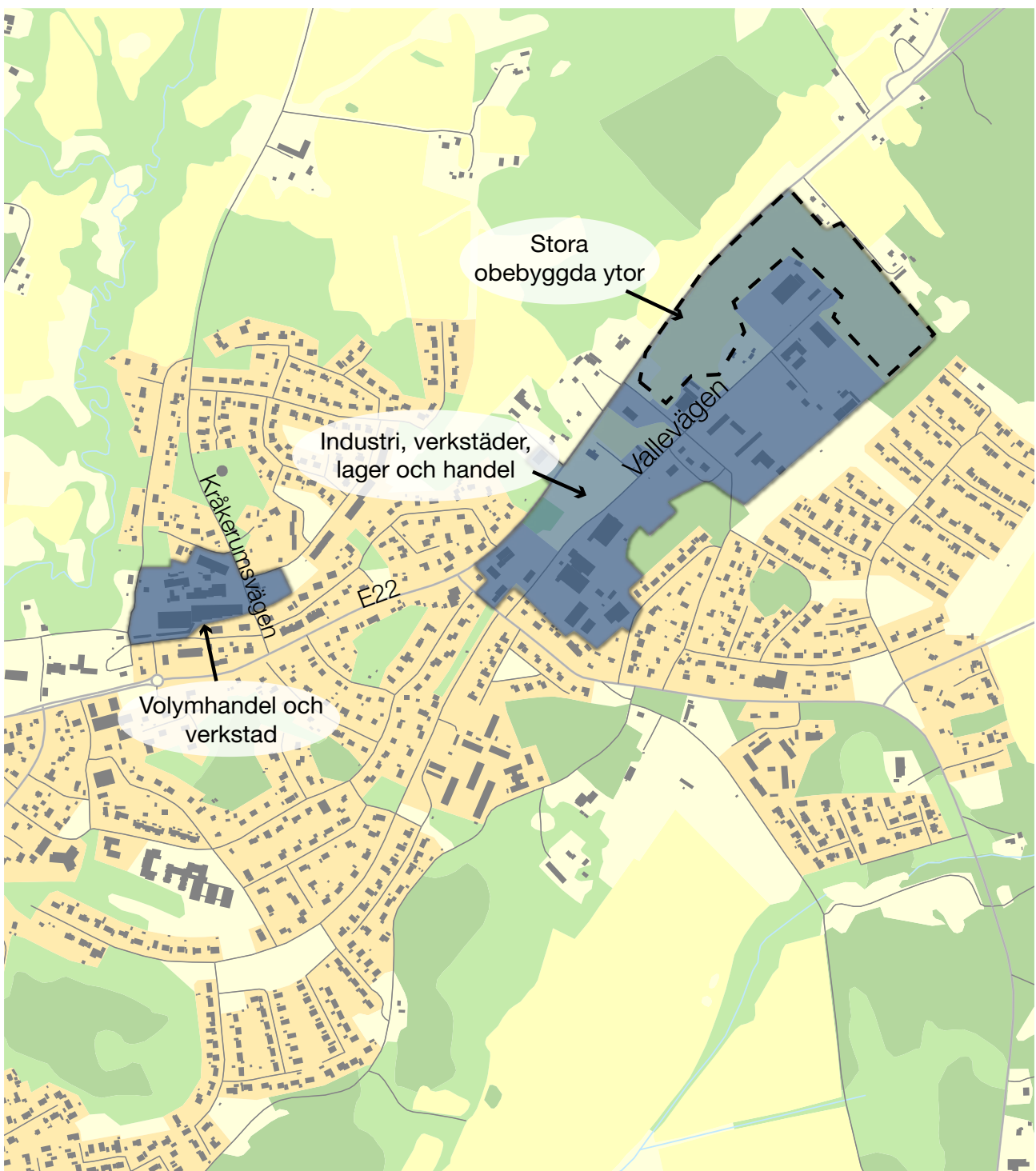
Rödeby tätort

Företagstjänster och servicetjänster

Jämjö

Nuläge

- Industri, lager- och uppställningsverksamheter samt verkstäder i det större verksamhetsområdet.
- Ett mindre område med en verksamhet finns mer centralt i Jämjö.
- Det finns oexploaterade ytor och planreserv.



I Jämjö finns två verksamhetsområden: ett större i den nordöstra delen av samhället och ett annat i den västra delen. Det finns höga naturvärden i anslutning till området i norr. Båda verksamhetsområdena ligger även inom vattenskyddsområde.

Verksamhetsområdet i nordöstra Jämjö består huvudsakligen av lätt och tung industri, lager- och uppställningsverksamheter samt verkstäder. Det finns även viss volym- och detaljhandel samt kontorsverksamhet. Inom området blandas de olika verksamheterna med fritidsbebyggelse och häst-hagar. Verksamhetsområdet gränsar i söder och sydost direkt till bostadsbebyggelse.

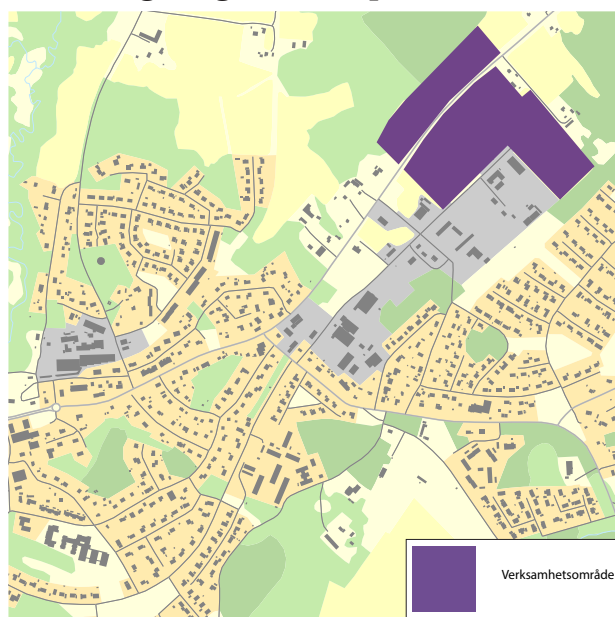
Flertalet av verksamheterna inom området har inriktningen business-to-business. Det finns dock några verksamheter som riktar sig mot privatpersoner.

Det finns delar av marken inom området som inte är bebyggd. På flera av dessa delar finns detaljplan som tillåter industriverksamhet. De delar som inte är bebyggda är idag skogsmark eller jordbruksmark. Karlskrona kommun har rådighet över flera av de obebyggda fastigheterna i området.

I den västra delen av Jämjö finns en mindre verksamhetsyta. Här är endast en verksamhet lokaliserad: en större byggvaruhandel med försäljnings- samt mindre tillverknings- och reparationsverksamhet. Verksamheten är placerad centralt i Jämjö och gränsar till bostadsbebyggelse på alla sidor.

Något som kommer skapa förändrade förutsättningar för Jämjö är omdragningen av väg E22 som är planerad att vara färdig år 2023. Den nya dragningen kommer gå från Lösenrondelen till strax norr om Jämjö. Hur detta påverkar verksamhetsytorna i Jämjö kommer behöva undersökas närmare i samband med framtagandet av den nya översiktsplanen.

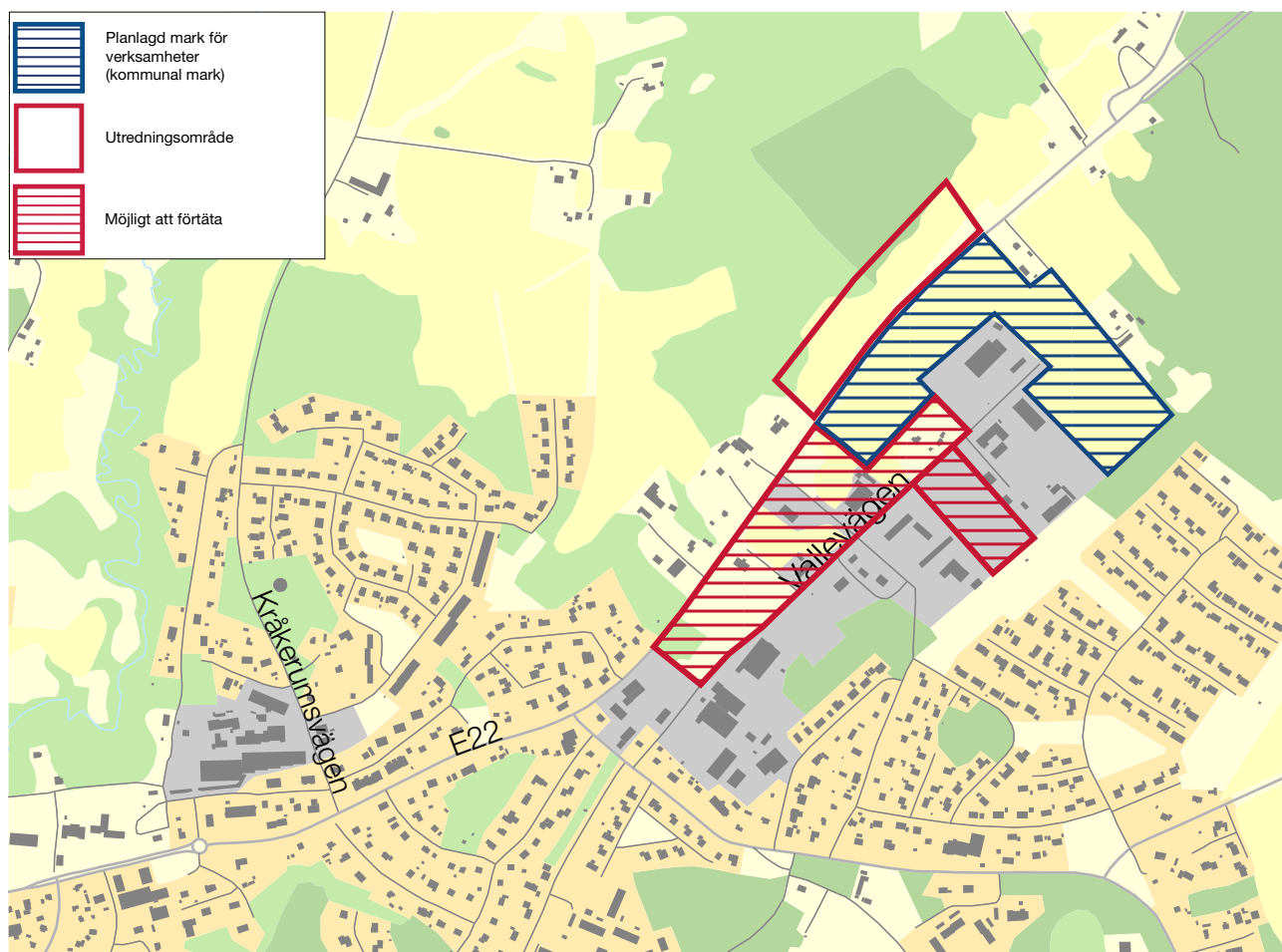
Utveckling enligt översiktsplanen



Gällande översiktsplan pekar ut delar av det norra verksamhetsområdet som utbyggnadsområde för verksamheter. Detta sammanfaller till stora delar med den oexploaterade mark som finns här. Vidare föreslås ett område på andra sidan E22 som utbyggnadsområde för verksamheter i Jämjö. Denna plats är idag till största del obebyggd jordbruksmark, förutom en restaurangverksamhet. Karlskrona kommun har rådighet över delar av den här marken.

Strategier för utveckling

- Förtäta och fylla i luckor mellan befintliga verksamheter.
- Effektivt nyttjande av nya ytor som tas i anspråk.
- Samla liknande verksamheter



I Jämjö finns idag ledig mark för verksamheter som även är detaljplanlagd. Det finns således utrymme för nya verksamheter både genom inspråktagande av ledig mark samt genom förtätning bland befintliga verksamheter. Verksamheter som lämpar sig bra är industri, lager och servicetjänster. Det norra verksamhetsområdet ligger idag fördelaktigt till sett ut transport- och skyltsynpunkt eftersom E22 passerar områdets västra del.

Ett arbete med att dra om E22 har däremot påbörjats. Vägen kommer från år 2023 få en nordligare dragning och utmyнна strax norr om Jämjö. Detta skulle kunna ge en möjlighet till ytterligare verksamhetsetableringar i anslutning till Jämjö närmare den nya vägen.

När ny mark tas i anspråk inom området bör det säkerställas att markutnyttjandet blir effektivt för att på bästa sätt hushålla med marken. Nya områden i bra skylt- och trafiklägen behöver utredas i den nya översiktsplanen.

Jämjö är lämpligt både för större och mindre verksamheter med olika grad av besöksintensitet och omgivningspåverkan. Positivt är dock om liknande verksamheter samlas i samma områden, sett till hela Jämjö. Det gäller både detaljhandel och mer storskaliga verksamheter. Därför skulle vissa verksamheter längs Vallevägen passa bättre i ett mer centralt läge samtidigt som verksamheterna i västra Jämjö skulle passa bättre med liknande verksamheter längs Vallevägen då detta är längre från känslig markanvändning såsom skola och bostäder.



E22:ans nya dragning

Inom Jämjö behöver stor hänsyn tas till vattenskyddsområdet. Nya verksamheter som kräver tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken är inte tillåtna inom verksamhetsområdena i Jämjö eftersom det är ett vattenskyddsområde. För verksamheter som etablerar sig här finns även krav avseende skydd av grundvattnet.

Lämpliga verksamheter

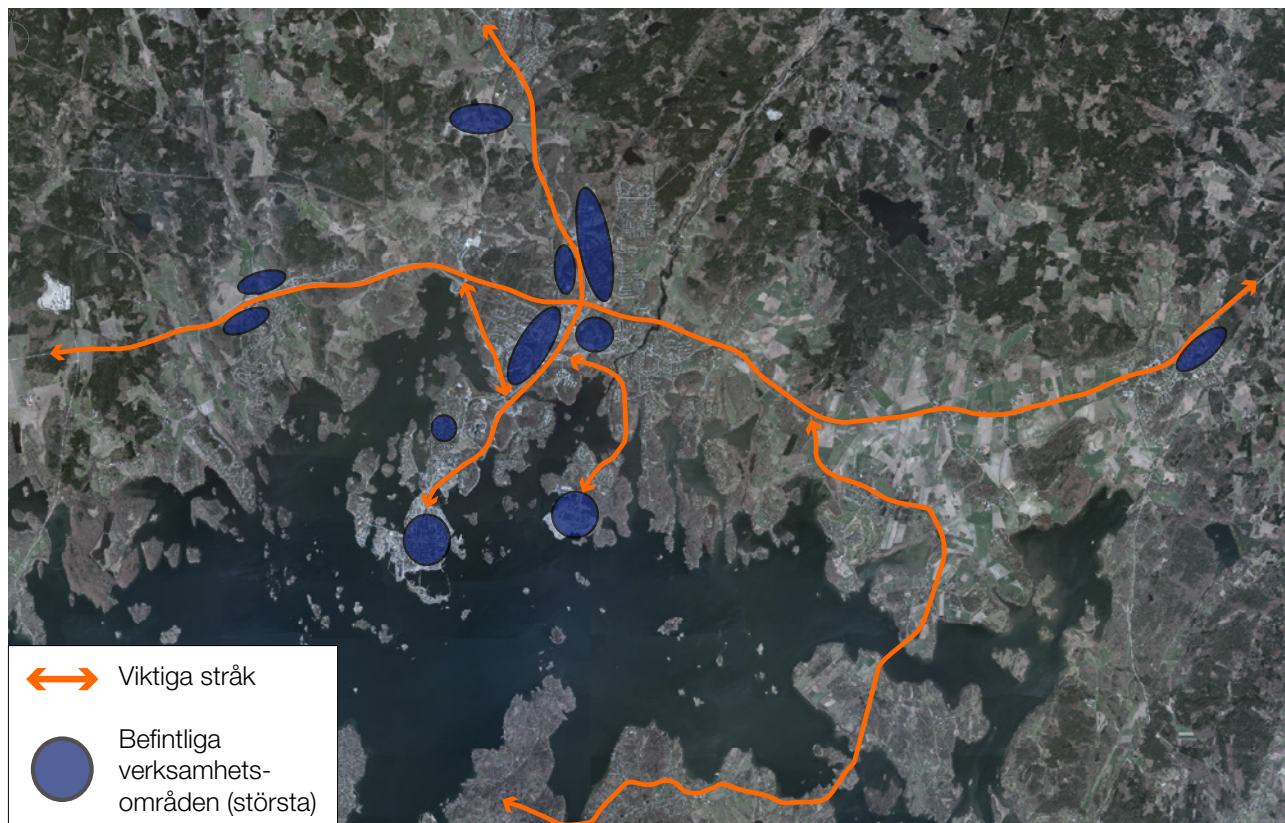
Vallevägen

Industri och småindustri, servicetjänster och lager

Kommunövergripande utveckling

Strategier för utveckling

- Närhet till de stora stråken.
- Rätt verksamhet på rätt plats.
- Målbild och vision viktiga för utvecklingen.



Karlskronas största verksamhetsområden är idag lokaliserade utmed eller i närheten av de stora transportlederna. De mest attraktiva områdena är även stora till ytan och rymmer många verksamheter samt belägna intill andra verksamhetsområden. En framtida utveckling av nya verksamhetsområden kommer behöva alla dessa komponenter. Närheten till viktiga stråk eller transportleder är av betydelse både för företagen och för de anställda. Vidare är det även viktigt att nya områden är tillräckligt stora för att det ska kunna bildas kluster av verksamheter som kan dra nytta av varandra. Detta innebär att ett läge utmed de större vägarna E22 och 28 i anslutning till redan befintliga funktioner ger flest lämpliga lägen för utveckling av verksamhetsområden innehållande industri, småindustri, servicetjänster samt lager och logistik.

För utveckling av kontor är det viktigt med en lokalisering i en urban miljö med närhet till service, handel och andra urbana verksamheter samt kollektivtrafik. Även här efterfrågas möjligheter att skapa kluster, men behovet av att kunna vara placerad i en urban miljö är också stort. Nya områden för kontorsutveckling bör således lokaliseras i Karlskronas centrala delar. Det planeras för nya kontor i Pottholmens första etapp (bl.a. WTC). Även i Pottholmens andra etapp och i utvecklingen av Hattholmen kommer finnas bra lägen för kontor som en del i en funktionsblandad stadsdel. På Campus Gräsvik är det viktigt att utveckla verksamheter kopplade till BTH och andra kontorsverksamheter som finns här idag. Även här bör utvecklingen ske som en del i en funktionsblandad stadsdel.

På Trossö bör fokus ligga på att se till att få en blandning av både verksamheter och bostäder i alla områden samt att rusta upp befintliga omoderna lokaler.

Utveckling av nya områden är dock inte endast kopplat till nya verksamheter. I Karlskrona finns idag verksamhetsområden centralt belägna i staden. På dessa platser finns en önskan om att i framtiden kunna utveckla nya funktionsblandade stadsdelar. Främst gäller detta Kvarteret Muddret, Hattholmen samt Blå Port. Det medför att vissa verksamheter här skulle behöva omlokaliseras. Det totala behovet av ny verksamhetsmark återspeglas således inte av tillkomsten av nya verksamheter. Till behovet behöver även omlokaliseringar och Karlskrona kommuns egen målbild och viljeriktning adderas. Omlokalisering är således en viktig faktor att ha i åtanke när ny verksamhetsmark planeras. Det är inte bara nya verksamheter som måste få plats i våra befintliga och nya verksamhetsområden utan även de verksamheter som måste omlokaliseras för att ge staden möjlighet att växa. Det kan även finnas företag som idag inte har möjlighet att växa och utvecklas på sin nuvarande plats och därför också söker efter en ny lokalisering.

Eftersom målbild och vision om utveckling spelar in i behovet av ny framtida verksamhetsmark är det av yttersta vikt att viljeriktningen blir klarlagd och förankrad. Det är i det pågående översiktsplanarbetet som frågan kan lyftas och det är viktigt att i processerna kopplade till detta arbete kunna ta ett ställningstagande kring kommunens viljeriktning.

Att ha lämplig och förberedd mark för verksamheter underlättar i kommunikationen mellan kommun och näringsidkare. Det skulle också vara ett hjälpmedel i marknadsföringen av Karlskrona kommun. Som nämndes i början av detta program är det viktigt för en kommun att kunna attrahera företag inom intäktbasen. Att kunna dra till sig fler intäktbasföretag är en förutsättning för det lokala näringslivet eftersom ett nytt jobb i intäktbasen skapar två nya jobb i servicesektorn.

Enligt den framtagna prognosen är företagstjänster, finans, handel och byggverksamhet några av de branscher som har haft en ökande tillväxt. Dessa branscher är viktiga i en växande kommun och skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt. Därför är det viktigt att vi kan ge dem mark eller lokaler för att utvecklas. Med detta som grund är det dock inom marin teknik samt Internet of Things (IoT) och Information and communications technology (ICT) som Karlskrona vill satsa på att växa och profilera sig. Det finns redan idag ett nätverk och avancerad teknik inom dessa områden. Möjligheterna är därför goda att utveckla dessa branscher och stärka Karlskronas profilering.

Enligt prognosen är elektronik- och maskinindustri är en bransch som minskat nationellt sett och ser ut att minska även i framtiden på grund av den snabba effektiviseringen som sker. Här är Karlskrona redan specialiserad och satsningar kan därför behöva göras för att se till så det finns närbesläktade branscher som kan ta emot en kvalificerad arbetskraft.

En styrka som Karlskrona har och kan utveckla vid sidan om marin teknik och IoT/ICT är besöksnäringen. Det finns många unika aspekter med Karlskrona som besöksnäringen idag drar nytta av. Exempelvis närheten till vattnet, stadens historia och världsarvet. Det finns möjligheter att utveckla denna bransch, kanske med en profilering mot vattenaktiviteter.

Slutsatser och vidare arbete

En sammanfattande bild av nuläget är att det idag generellt finns lite verksamhetsmark som kan tas i anspråk för nya verksamheter. Det finns ytor för verksamhetsmark som är utpekade i den gällande översiktsplanen, däremot är kommunen inte ägare utav stora delar av denna mark.

Det har tidigare saknats en tydlig strategi för placering av verksamheter utifrån perspektivet att samla verksamheter som kan dra nytta av samlokalisering på samma ställe. Konsekvensen av det är att verksamhetsområdena inte utnyttjas på bästa sätt utifrån sitt läge. Verksamhetsområden med en stor spridning av verksamheter kan riskera att orsaka störningar såväl inom som utanför området om en verksamhet ligger på en olämplig plats.

En förbättringsmöjlighet som framkommit är att samverka med privata fastighetsägare kan utvecklas. Det finns idag både tomma lokaler och mark samtidigt som det finns en efterfrågan. Här finns utrymme för fortsatt utveckling av samverkan och dialog med fastighetsägarna för att matcha ledig mark och lediga lokaler med potentiella verksamhetsutövare.

Vidare har även vikten av struktur- och gestaltungsprinciper blivit tydlig. Många av våra befintliga verksamhetsområden har inte haft några gestaltungsprinciper att stödja sig på när de byggts ut. Detta har lett till en ostrukturerad miljö där orienterbarheten brister. Det finns potential att arbeta mer med principer och program för gestaltning i våra befintliga verksamhetsområden. I nya områden för verksamheter bör planering och lokalisering av verksamheter alltid föregås av ett gestaltungsprogram.

Genomförande och konsekvenser

Vid genomförande av strategierna om förtätning samt vid förberedandet av ny mark för verksamheter är det viktigt att verksamheterna hamnar på rätt plats. För varje verksamhetsområde i detta program listas vilka verksamheter som anses lämpliga för just detta område. Att beakta dem är av stor vikt.

Som beskrevs tidigare har kommunen inte alltid möjlighet att styra om och hur förtätning inom verksamhetsområde ska ske eftersom fastigheterna ofta är privatägda. För att genomföra stra-



tegrer om förtätning behövs således ett annat agerande från kommunen. Här behövs information till privata fastighetsägare om möjligheterna och fördelarna som förtätning kan medföra. Kommunen behöver också hjälpa till att matcha företag i behov av mark med privata fastighetsägare samt att agera dialogpart.

Vid ianspråktagandet av ny mark för verksamhetsändamål är det av stor vikt att ha en långsiktig plan för utvecklingen. Här bör inkluderas tankar om verksamhetstyper liksom utbyggnad och utformning. Denna utvecklingsplan måste vara brett förankrad bland berörda tjänstemän eftersom utbyggnaden kan kräva insatser från Bygglövsavdelningen, Planavdelningen, Näringslivsenheten, Miljöavdelningen, Mark- och exploatering samt Projektavdelningen. Speciellt viktigt är även samarbetet när målsättningen är att bilda olika företagskluster. Här måste en gemensam inriktning följas av alla inkluderade parter.

När det gäller omflyttning av verksamheter inom kommunen bör det finnas ett flertal möjliga alternativa platser. Detta är speciellt viktigt om

omflyttningen sker för att göra mark tillgänglig för funktionsblandade stadsdelar. Kommunen måste kunna erbjuda mark i olika lägen för att kunna tillgodose olika företags behov. Här måste det även finnas mark i olika lägen samt av olika slag i den nya översiktsplanen (se nästa avsnitt).

Konsekvenserna av att ta nya markområden i anspråk eller att förtäta redan befintlig verksamhetsmark kommer alltid vara att marken nyttjas på ett annat eller utökat sätt än tidigare. Detta får inverkan på omgivningen, både bebyggd och obebyggd. Likaså bidrar det även till utökade trafikrörelser, både kopplat till verksamhetens behov samt den ökade andelen arbetsresor för anställda. Inom alla verksamhetsområden är det viktigt att det finns tillgång till hållbara resmöjligheter, speciellt för de anställda som ska ta sig till jobbet. I många av de befintliga verksamhetsområdena finns behov av att förstärka kollektivtrafik samt gång- och cykelförbindelser. Att förtäta inom befintliga verksamhetsområden är ett sätt för att öka underlaget till sådana insatser.

Övriga konsekvenser som Program för verksamhetsmark kommer bidra till är en större styrning av lokalisering av verksamheter genom de strategier som presenteras. Detta ses dock endast som positivt eftersom det har saknats tidigare. Ytterligare en konsekvens är ett behov av ett större samarbete mellan Planavdelningen, Bygglövsavdelningen, Miljöavdelningen, Planeringsavdelningen och Näringslivsenheten om den gemensamma bilden av utvecklingen ska gå att realisera.

Vägledning till ny översiktsplan

Underlaget som tagits fram i detta program ska föras in i arbetet med den nya översiktsplanen. Det är sedan i översiktsplanen som ny mark för verksamheter ska presenteras. Här är lokaliseringspreferenserna för de olika branscherna speciellt viktigt att beakta eftersom det ger en hänvisning till vilka lägen som bäst lämpar sig för olika typer av verksamheter.

Den prognos som togs fram inom ramen för detta arbete visar på ett behov (fram till 2030) av 28 900 m² (BTA) kontor och 8100 m² (BTA) för övriga tjänsteföretag fram till 2030. För övriga tjänsteföretag kan siffran översättas till 27 000 m² yta på mark. Detta ska dock endast tolkas som ett nolternativ, alltså vad som händer om inget görs för att Karlskrona ska växa mer. Översiktsplanens uppgift blir därför att se till att denna yta kan tillgodoses men även se till att det finns mer yta än detta om målet är att Karlskrona ska växa mer och locka hit fler företag.

Karlskrona står även inför en omvandling av flera områden till funktionsblandade stadsdelar. Detta kommer innebära att verksamheter som inte kan samspela med den nya bebyggelsen kommer behöva omlokaliseras. Behov av mark för dessa verksamheter måste också inkluderas det totala behovet av ny verksamhetsmark. Med koppling till att alla företag har olika lokaliseringspreferenser behövs även verksamhetsmark i olika lägen för att företagen ska kunna lokaliseras där de passar bäst.

De nya verksamhetsytorna som pekas ut i översiktsplanen bör samspela med den övriga bebyggelsen, utvecklingen av staden samt med natur- och

rekreationsvärden. Anledningen till detta är att det framkommit att många företag värdesätter olika funktioner som finns i en mer varierad stadsmiljö, såsom restauranger eller annan service. Det är även viktigt att nya verksamhetsytorna är tillräckligt stora för att flera företag ska kunna lokaliseras tillsammans.

I översiktsplanen bör det även planeras för olika typer av verksamhetsområden. Det har framkommit att det behövs markområden både för mer utrymmeskrävande verksamheter med en hög omgivningspåverkan och för mindre verksamheter som eftersöker bra skyltlägen och närhet till andra verksamheter.

Marin teknik samt IoT/ICT är två områden, inom vilka Karlskrona ska fortsätta att utvecklas. Delar av dessa branscher passar för de ytor som är utpekade för kontorsverksamheter. Här lämpar sig exempelvis de centrala delarna av Karlskrona bra för placering av verksamheter kopplat till marin teknik i form av kontorsverksamhet. I synnerhet inkubatorsverksamhet till branschen skulle kunna lämpa sig i anslutning till redan befintliga verksamheter på Gräsvik eller Trossö. Det kan dock vara så att dessa branscher även kan behöva mark för att utvecklas inom andra grenar än endast kontor. Då ska detta tillgodoses på annan lämplig plats i kommunen, kopplat till om det handlar om industri/tillverkning eller kanske reparationsverksamhet.

Vid lokalisering av nya verksamhetsområden är det vidare viktigt att beakta kommunikationsmöjligheter med kollektivtrafik samt gång- och cykelförbindelser. Det finns dock även förbättringspotential i de befintliga verksamhetsområdena. Även förslag till att förbättra möjligheterna till hållbart resande till befintliga verksamhetsområden bör därför studeras.

Avslutningsvis bör Översiktsplan 2050 vara den plattform där Karlskrona kommuns målbild och vision kopplat till utveckling av verksamheter tydligt framgår. Det är av stor vikt att ha en målbild och en gemensam riktning som hela kommunen kan arbeta efter.



Foto: Matz Arnström

Bilaga

Definitioner av verksamhetstyper

Verksamheter kan delas in i olika kategorier och underkategorier för att förklara variationer inom verksamheterna. Dessa variationer kan ha stor betydelse för vilken omgivningspåverkan som kan förväntas eller vilket läge i staden som anses önskvärt. Att visa på variationerna kan således vara viktigt eftersom det kan påverka en viss verksamhets lämplighet för en viss plats.

Industri

Lätt och tung industri

Begreppet industri kan delas in i olika kategorier beroende på vad det är som framställs i tillverkningen. Vad som är av intresse här är dock vilken inverkan industrin har på sin omgivning. Begreppet industri delas således in i två kategorier vilka kommer användas i programmet:

Lätt industri är industri med en mindre eller ingen påverkan på sin omgivning gällande föroreningar, buller eller trafikrörelser. Det är oftast mindre anläggningar. I lätt industri ingår verkstäder.

Tung industri är industri med en påtaglig omgivningspåverkan genom föroreningar, buller, mängden tung trafik eller andra faktorer. Det är oftast större anläggningar.

Hamnverksamheter

Hamnverksamheter är i många fall en typ av tung industri. Det finns dock även hamnverksamheter av mer småskalig karaktär. Med hamnverksamheter menas här olika typer av verksamheter som är beroende av sin närhet till hamn och vattenkontakt.

Lager och logistik

Lager- och logistikverksamheter kan både vara en stödjande funktion till en annan verksamhet samt vara en fristående verksamhet. I programmet kommer begreppen huvudsakligen användas när det är fristående verksamheter som åsyftas.

Lager- och logistikverksamheter syftar till förvaring och transport för olika typer av gods. Dessa verksamheter förknippas således ofta med stora lagerlokaler samt höga trafikrörelser till och från platsen med tung trafik.

Kontor

Det finns två olika typer av kontor: dels renodlade kontorsverksamheter och dels kontor som en stödjande funktion till andra verksamheter. I renodlade kontorsverksamheter ingår så kallade kunskapsföretag vilka tar fram produkter som är icke standardiserade, kreativa och problemlösande.

I programmet kommer begreppet kontor huvudsakligen användas när det handlar om renodlade kontorsverksamheter.

Handel

Det finns olika typer av handelsverksamheter vilka kan delas in i kategorier beroende på vad som säljs eller i vilken mängd det säljs. Några definitioner finns nedan.

Dagligvaruhandel är handel med dagligvaror, exempelvis livsmedel, blommor, tobak/tidningar.

Detaljhandel är återförsäljning (försäljning utan bearbetning) av nya och begagnade varor främst till allmänheten för enskildas eller hushållens personliga bruk och konsumtion.

Volymhandel är handel för tunga och/eller skrymmande varor. Detta kan orsakas av att varorna i sig är tunga och/eller skrymmande eller av att den typen av inköp man gör är av sådan omfattning att den totala inköpsvolymen blir tung och/eller skrymmande. Handeln sker till både enskilda konsumenter och företag.

Partihandel, eller grossistverksamhet är handel med stora volymer av varor. Partihandel företas framför allt mellan tillverkningsindustrin och detaljhandeln. Handeln sker inte till enskilda konsumenter.

Det finns även olika sätt att referera till försäljningens lokalisering inom staden. Här kan man skilja på handel som sker i stadens centrala delar och så kallad externhandel. Externhandel pekar endast på att det är butiker eller centra lokaliserade utanför stadskärna och bostadsområden. Termen säger således något om det fysiska läget eller om området har en bilorienterad karaktär, men inget om typen av handel.

Besöksverksamheter

Besöksverksamheter syftar här till företag eller platser som erbjuder olika typer av aktiviteter, guidningar eller möjlighet att utöva lek eller spel i organiserad form.



371 83 KARLSKRONA
Besök: Östra Hamngatan 7B
Telefon: 0455- 30 30 00 växel
www.karlskrona.se
samhallsbyggnadsforvaltningen@karlskrona.se