

Planeringsavdelningen KLF
Handläggare
Akten

KS 2019/3837 4.3.3

§ 145

Försäljning av fastigheten Hemgården 1, Pottholmen

Efter tillstyrkan från allmänna utskottet beslutar kommunstyrelsen

att godkänna föreliggande förslag till köpeavtal och därmed sälja fastigheten Hemgården 1 till Kärnhem Bostadsproduktion AB (org.nr 556653-3922) för en köpeskilling på nio miljoner fyrahundrasjuttio tusen kronor (9 470 000 kr)

Sammanfattning

Kommunen har ett markanvisningsavtal med Kärnhem Bostadsproduktion AB avseende tre kvarter inom exploateringsområdet Pottholmen. Markanvisningsavtalet godkändes kommunfullmäktige 2015-10-22 § 184, och samtidigt delegerade fullmäktige till kommunstyrelsen att genom separata köpekontrakt genomföra försäljningarna enligt markanvisningsavtalet.

Kärnhem är nu så långt gångna i arbetet med det sista kvarteret i markanvisningen, att man har framfört önskemål om att förvärva halva det kvarteret och påbörja den bostadsbyggnationen efter sommaren.

Kommunens egna planerade markarbeten inom det området ligger i fas med denna planering och beräknas vara klara efter sommaren.

Kommunledningsförvaltningen har upprättat ett förslag till köpeavtal med Kärnhem Bostadsproduktion AB för ovanstående fastighet, som utgör den södra delen av det fjärde kvarteret på Pottholmen, och har fastighetsbeteckningen Hemgården 1.

Förslaget till köpeavtal följer det av fullmäktige godkända markanvisningsavtalet. Köpeskillingen blir med indexuppräknings 9,470 mkr och därutöver regleras renoveringen av byggnad 34 med 0,225 mkr.

forts.

Sign



Sign



Sign

§ 145 forts.

Försäljning av fastigheten Hemgården 1, Pottholmen

Det beslutade bygglov för fastigheten genererar 27 stycken parkeringsplatser, vilken ger en total preliminär ersättning för parkeringsköpet på 7,155 mkr. Av denna summa ska Kärnhem erlægga 25% på tillträdesdagen, samt resterande 75% när bygglov är beviljat för det planerade parkeringshuset på Pottholmen.

En handlingsplan har också upprättats, som beskriver på vilket sätt som målen i kommunens hållbarhetsprogram för Pottholmen ska infrias. Den biläggs köpeavtalet.

Sign



Sign



Sign

KÖPEAVTAL

Mellan Karlskrona kommun (org.nr 212000-0829), genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen, och Kärnhem Bostadsproduktion AB (org.nr 556653-3922), Box 217, 351 05 Växjö, nedan kallad bolaget, har följande köpeavtal träffats.

1. Fastigheten

Kommunen säljer fastigheten **Karlskrona Hemgården 1** till bolaget.

Till grund för fastighetsförsäljningen ligger ett markanvisningsavtal tecknat mellan parterna 2015 och godkänt av kommunfullmäktige i Karlskrona 2015-10-22 § 184. Fastigheten Hemgården 1 utgör ca halva etapp 3 (45 % av kvarter nr 4) enligt markanvisningsavtalet. Eventuell övrig fastighetsbildning som kan krävas inom Hemgården 1 har bolaget att ansöka om och bekosta.

2. Köpeskilling

Köpeskillingen utgör nio miljoner fyrahundrasjuttio tusen kronor (9 470 000 kr) att betalas kontant på tillträdesdagen.

Köpeskillingen är justerad med index för 4:e kvartalet 2018 enligt markanvisningsavtalet § 2, och utgör 45% av den totala köpeskillingen för hela kvarteret.

Fullgör inte bolaget sina skyldigheter enligt detta avtal med köpeskillingens erläggande äger kommunen rätt att omedelbart häva köpet utan ersättningsanspråk från bolagets sida med anledning av hävningen.

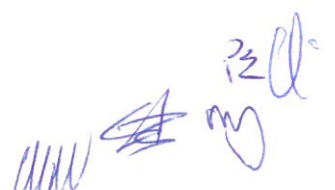
3. Tillträde

Tillträde till fastigheten planeras ske 2019-09-01. Tillträde kan ske när kommunen har rivit den gatudel som finns inom fastigheten samt flyttat VA-ledningar och avslutat den sanering som kan föranledas av dessa arbeten. Med att saneringen avslutats avses att tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken inte har några ytterligare saneringskrav som påverkar exploateringen.

Äganderätten till fastigheten övergår till bolaget sedan köpeskillingen betalats till fullo. Bolaget äger dock rätt att, enligt kommunens anvisningar, beträda fastigheten för etablering, grundundersökningar och övriga produktionsförberedande åtgärder.

4. Köpebrev och lagfart

Lagfart får inte sökas på detta köpeavtal. När köpeskillingen i sin helhet betalats ska kvitterat köpebrev upprättas. Det ankommer på bolaget att söka lagfart när köpebrev upprättats och betala lagfarts- och in-teckningskostnaderna.



5. Inteckningar och utgifter

Fastigheten överlåtes fri från penninginteckningar. Skatter och övriga utgifter som hänföres till fastigheten betalas av bolaget från och med tillträdesdagen samt för tiden dessförinnan av kommunen.

6. Fastighetens skick

Kommunen har utfört rivning av byggnader och anläggningar samt genomfört marksanering av större delen av fastigheten. I västra delen finns en kvarvarande gatudel som kommunen ansvarar för att riva och därefter sanera marken.

Fastigheten överlåts i det skick den har efter den sanering som redan utförts efter anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (bilaga 2) och den sanering som kan bli aktuell enligt vad som anges vid punkten 3.

Bolaget godkänner och accepterar fastighetens skick så som den föreligger efter avslutad marksanering, samt ombesörjer och bekostar utan ersättningskrav på kommunen den eventuellt ytterligare sanering som kan krävas i det fall bolaget utför anläggningar under mark eller på annat sätt avviker från de förutsättningar som ligger till grund för marksaneringen.

Bolaget svarar själv för de erforderliga geotekniska utredningar som kan krävas för fastighetens bebyggande. Inga utfästelser från kommunens sida har gjorts om den geotekniska beskaffenheten m.m. Byggnader ska uppföras radonsäkra.

7. Påbörjande av byggnation


Bolaget förbinder sig att påbörja byggnation senast inom 24 månader från köpeavtalets undertecknande. Med påbörjats menas att bolaget har påbörjat grundläggningsarbeten inom fastigheten. Har byggnation inte påbörjats inom denna tid äger kommunen rätt att påkalla att köpet går åter.

8. Anläggnings- och förbrukningsavgifter

Bolaget erlägger anläggningsavgifter och förbrukningsavgifter för vatten- och avlopp, el, bredband och fjärrvärme enligt gällande taxa och bestämmelser. Anslutning sker vid av kommunen anvisade förbindelsepunkter.

9. Medfinansiering av byggnad 34

I enlighet med markanvisningsavtalet § 13 betalar bolaget till kommunen 225 000 kr för medfinansiering av renoveringskostnaderna för byggnad 34. Ersättningen utgör 45% av hela medfinansieringen avseende kvarter nr 4 enligt markanvisningsavtalet, och ska betalas senast på tillträdesdagen enligt ovan.

AWW  PZL
my

10. Hållbarhetsprogram

Bolaget har i enlighet med markanvisningsavtalet § 16 upprättat en handlingsplan som beskriver på vilket sätt man avser att infria målen i kommunens hållbarhetsprogram för Pottholmen. Handlingsplanen bilägges detta avtal (bilaga 1). Under hela byggprocessen, vid byggmöten och liknande, ska bolaget redovisa hur handlingsplanen följs och hur hållbarhetsprogrammets mål blir uppfyllda.

11. Parkering

I enlighet med markanvisningsavtalet § 15 löser bolaget via parkeringsköp de parkeringsåtaganden som är kopplade till fastighetens aktuella byggrätter enligt beviljat bygglov.

Enligt bygglovsansökan för byggnationen på Hemgården 1 och den fastställda parkeringsnormen ska kommunen erhålla en ersättning för 27 bilplatser för fastigheten.

Ersättningen per bilplats enligt ovan utgör 265 000 kr med indexuppräknning till mars 2019 enligt markanvisningsavtalet, vilket ger en total ersättning på sju miljoner etthundrafemtiofem tusen kronor (7 155 000 kr)

Bolaget erlägger 25 % av ersättningen enligt ovan (1 789 000 kr) kontant vid tillträdesdagen, samt resterande 75 % (5 366 000 kr) när kommunen har erhållit bygglov som har vunnit laga kraft och har övriga tillstånd klara för byggstart av det planerade P-huset inom Pottholmen. Till säkerhet för fullgörandet av detta belopp ska bolaget till kommunen överlämna bankgaranti eller annan fullgod säkerhet som kommunen godkänner. Säkerheten ska lämnas senast på tillträdesdagen.

Fram till dess att planerat parkeringshus är färdigställt enligt markanvisningsavtalet kommer kommunen inom detaljplaneområdet att tillhandahålla markparkeringsplatser i den omfattning som parkeringsnormen anger.

12. Markanvisningsavtal

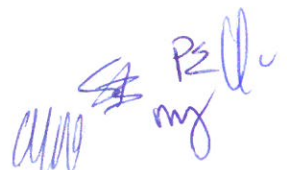
Markanvisningsavtalet ska alltjämt gälla i de delar som inte särskilt regleras i köpeavtalet, bilaga 3.

13. Tvist

Tvist angående tolkning eller tillämpning av detta avtal ska i första hand lösas mellan parterna och i andra hand avgöras enligt svensk lag och av svensk allmän domstol.

14. Avtalsexemplar

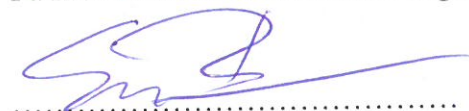
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.



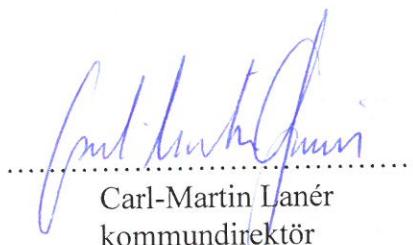
14. Bilagor

1. Handlingsplan för hållbarhetsprogram
2. Anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd
3. Markanvisningsavtal

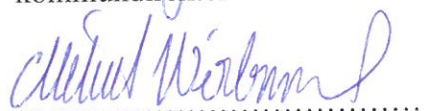
Karlskrona 2019-09-20
På KOMMUNSTYRELSENS vägnar:



Sandra Bizzozero
kommunstyrelsens ordförande



Carl-Martin Lanér
kommundirektör



Mikael Wirbrand
mark- och exploateringsingenjör

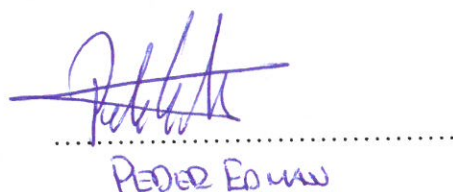
Ovanstående säljares namnteckningar bevitnas:




Växjö 2018-05-10
För Kärnhem Bostadsproduktion AB:

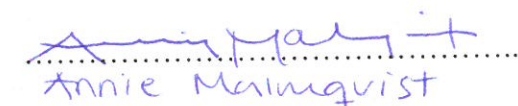


Malin Svensson

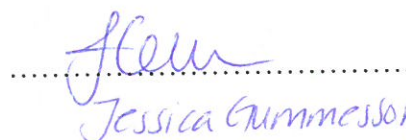


PETER EDMAN

Ovanstående köparens namnteckning bevitnas:



Annie Malmquist



Jessica Gummesson



HANDLINGSPLAN TILL HÅLLBARHETSPROGRAMMET FÖR KÄRNHEMS PROJEKT INOM KV 4, KARLSKRONA

2018-09-19

Process, dialog och beteende

Mål	Syfte	Kärnhems åtagande	Dokument	Kontroll & Uppföljning	Utfört
2. Hållbar livsstil På Portholmen ska det vara lätt att leva hållbart.	Bra förutsättningar för en hållbar livsstil ska finnas och information ska ges till de som ska bo och verka på Portholmen. Avsikten är sedan att detta kan omsättas till praktiska och hållbara lösningar. De boendes val och vanor blir en avgörande faktor för om hållbarhetsmålen kommer att förverkligas.	Kärnhems åtagande Informationsmaterial kommer att tas fram som uppmuntrar till en hållbar livsstil. Material kommer att innehålla information om: hållbar mobilitet (hållbara transportsätt), energianvändning, vattenförbrukning, avfallshantering, biotoper, habitat och ekosystemtjänster inom området. I kvartershornlagen kommer lokaler att uppföras i bottenvåningen. Lokaler på bottenvåningen kommer ha golvnivå i anslutning till angränsande marknivå vilket medför att dessa kommer att ha en högre rumshöjd än anslutande bostäder som kommer att utföras med förhöjd bottenvåning.	Informationsmaterialet kommer att överlämnas till bostadsrättsföreningens styrelse, bostadsrättshavare samt hyresgäster i samband med första inflyttning. Informationsmaterialet kommer att läggas upp på den hemsida som Kärnhem lördningstaller för bostadsrättsföreningen inför inflyttning.	Ett år efter inflyttning via enkät från Karlskrona kommun.	

Social Mångfald

Mål	Syfte	Kärnhems åtagande	Dokument	Kontroll & Uppföljning	Utfört
3. Bostadsutbud och funktionsblandning Stadsdelen ska ha ett varierat bostadsutbud och blandade funktioner i husens bottenvåningar.	Syftet är att skapa mångfald och ge olika människor möjlighet att bosätta sig och verka på Portholmen. Med variation och blandning kan stadsdelen också bli levande stora delar av dygnet vilket bla. ger ökad trygghet.	Kärnhems åtagande Flexibla bottenvåningar: I kvartershornlagen kommer lokaler att uppföras i bottenvåningen. Lokaler på bottenvåningen kommer ha golvnivå i anslutning till angränsande marknivå vilket medför att dessa kommer att ha en högre rumshöjd än anslutande bostäder som kommer att utföras med förhöjd bottenvåning.	Bygglövs handling	Bygglövs handling och bygghandling	Egenkontroller under projektering som följs upp i samband med slutbesiktning.
4. Attraktiva mötesplatser Attraktiva offentliga mötesplatser ska finnas inom området som stärker de sociala sambanden och gör stadsdelen tillgänglig för hela Karlskrona. Det ska på Portholmen också finnas plats för ett stimulerande föreningsliv. Utformningen av byggnader och utemiljö ska även främja en hälsosam livsstil med bland annat ytor för gemensam odling och fysisk aktivitet.	Offentliga mötesplatser med hög kvalitet skapar trygghet och stärker den sociala mångfalden inom området. Föreningslivet som idag finns ska fortsätta att utvecklas på Portholmen. Syftet är också att gynna stadsodling och uppmuntra till sociala möten. Odling är en aktivitet som kan förena många grupper. Det skapar en anledning att komma ut och vistas nära grönskan och ger upphov till spontana möten som i sin tur gynnar granngemenskapen. Det handlar också om att utforma en stadsdel som inbjuder till fysisk aktivitet. Tillgång till gröna ytor, promenad- och cykelstråk samt trygga och inbjudande utemiljöer är direkt kopplade till välbefinnande och hälsa. Boende och verksamma ska också uppleva sig ha gott inflyande över sin närmiljö.	Kärnhems åtagande Planera för funktionsmedsattas behov Projektet kommer att följa BBR enligt gällande bygglov vid utformning av bostäder, lokaler och utemiljöer på kvartersmark mht tillgänglighet (normalnivå enligt Svensk standard). I anslutning till trapphus kommer utrymme med elanslutning för eldriven rullstol att anordnas. Angöring och boendeparkering för handikappon kommer ej att anordnas inom fastigheten utan ska anordnas på allmän platsmark enligt förutsättningar och intentioner i detaljplan.	Bygglövs handling och bygghandling	Bygglövs handling och bygghandling	Egenkontroller under projektering som följs upp i samband med slutbesiktning.

Handwritten signatures and initials

Granskning av sakkunnig tillgänglighet kommer att vara utformade så att det är lätt att se vad som finns både ute och inne. Genomgående bostadsentreeer skapar möjligheten att nå innergården utan att behöva komma i kontakt med trafikmiljön.

Bygglöshandling och bygghandling

Iravaghet och tillgänglighet
Bostadsentreeerna kommer att vara utformade så att det är lätt att se vad som finns både ute och inne. Genomgående bostadsentreeer skapar möjligheten att nå innergården utan att behöva komma i kontakt med trafikmiljön.

Egenkontroller under projektering som följs upp i samband med slutbesiktning.

Egenkontroller under projektering som följs upp i samband med slutbesiktning.

Attraktiva trapphus
Trapphus utformas med god belysning samt med entré både mot allmän platsmark och den gemensamma innergården. Belysningen i trapphusen kommer att vara närvarostyrd.

Bygglöshandling och bygghandling

Grönstruktur

Mål	Syfte	Kärnhems åtagande	Dokument	Kontroll & Uppföljning	Utfört
-----	-------	-------------------	----------	------------------------	--------

5. Ekosystemtjänster, biotoper och habitat. Koppla samman Pottholmens grönstruktur med bebyggelse, gårdar och allmänna gator och platser. Öka antalet biotoper och stärka den biologiska mångfalden då det gäller växter och djur inom Pottholmen.	Ekosystemtjänster är ett begrepp som vill tydliggöra människans beroende av naturen. För Pottholmen är rent vatten, prunkande parker, skuggande träd och bullerdämpande buskar av stor betydelse. Därför ska vi värda, värna och utveckla grönområdena på Pottholmen för att skapa välbefinnande och livskvalitet. Med biotop menas en lämplig livsmiljö där vissa växter och djur trivs bättre än andra. Genom att arbeta med biotoper likt omgivningen är sannolikheten större att vegetationen på Pottholmen blir en del i ett större ekosystem. Pottholmens vindutsatta läge ger ett kyligt klimat under stor del av året. Samtidigt innebär många hårdgjorda ytor inom den täta stadsdelen att det vid soligt väder lokalt kan bli mycket varmt. Buller är en tredje faktor som innebär en negativ påverkan på utemiljön inom Pottholmen. En medveten utformning av gröna miljöer kan bidra till förbättring av mikroklimat och ljudförhållanden inom stadsdelen. Med hjälp av grönska skapas attraktiva mötesplatser för människor vilket också bidrar till den sociala hållbarheten för området och ett gott klimat för djur och insekter.	Ekosystemtjänster och biotoper för området Utformning av kvarterets innergård kommer att utformas efter Gestaltungsprogrammets principer och en skottsplan kommer att upprättas för innergården. Växval anpassas efter platsens förutsättningar. Pippidopp för fågelbad, fågelholk och insektsfolk kommer att finnas på gården.	Bygglöshandling och bygghandling	Egenkontroller under projektering som följs upp i samband med slutbesiktning.	
---	--	--	----------------------------------	---	--

Mikroklimat En hög växtbeklädd pergola planeras som vindbrytare i släppet mot havet mellan de två etapperna på kv hemgården. För att ge platser med skugga vid varmt väder kommer träd att planteras på innergården.			Bygglöshandling och bygghandling	Egenkontroller under projektering som följs upp i samband med slutbesiktning.	
---	--	--	----------------------------------	---	--

Grönnytefaktor Grönnytefaktor på 2,2 kommer att uppfyllas inom kvarteret.			Bygglöshandling och bygghandling	Egenkontroller under projektering som följs upp i samband med slutbesiktning.	
--	--	--	----------------------------------	---	--

Professionell hantering av grönytefrågor Utformning av kvarterets innergård kommer att göras av landskapsarkitekt.			Inget	Egenkontroller under projektering som följs upp i samband med slutbesiktning.	
---	--	--	-------	---	--

BILAGA 1
3(5)

Klimatsmart byggande

Mål	Syfte	Kärnhems åtgärande	Dokument	Kontroll & Uppföljning	Utfört
<p>6. Certifiering av byggnader Alla byggnader i stadsdelen ska miljöcertifieras</p>	<p>Bygg- och fastighetsbranschen har en hög miljöbelastning i vårt samhälle. Genom att miljöcertifiera byggnaderna minskar påverkan på miljön och en god inomhusmiljö uppnås. Samtidigt blir miljöarbetet tydligt och ställda krav kontrolleras och dokumenteras.</p>	<p>Miljöcertifiering av byggnader Byggnaderna inom kvarteret kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad nivå silver.</p>	<p>Certifikat</p>	<p>Certifikat kommer att lämnas kommunen. Tredjepartsrevision under och efter utbyggnad.</p>	
<p>7. Förnyelsebar och låg energianvändning Stadsdelen utformas att vara 100% fossilbränslefri. Byggnaderna ska vara energi- och resurseffektiva och solenergi ges utrymme för ett klimatsmart byggande</p>	<p>Energiförsörjningen i samhället bidrar till höga koldioxidutsläpp. Fastigheter har genom sin energianvändning stor påverkan på miljön. Syftet är att skapa en hållbar stadsdel för effektiv energianvändning och minskad klimatpåverkan.</p>	<p>Förnyelsebara energikällor Byggnaderna inom kvarteret kommer att anslutas till fjärrvärmennätet i området. Solceller kommer att placeras på taken inom kvarteret med målsättning att producera energi för fastighetens allmänna behov under förutsättning att bygglov för solceller beviljas och erforderligt utrymme på taket finns. Elabonnemang med grön el kommer att tecknas för fastighetselelen i kvarteret.</p>	<p>Byggslovshandling och bygghandling</p>	<p>I bygglov och egenkontroller under projekteringen som följs upp i samband med slutbesiktning.</p>	
		<p>Individuell mätning Individuell mätning av el, kall- och varmvatten kommer att ske i samtliga lägenheter och verksamhetslokaler. Avläsning av förbrukningar kommer att kunna ske i teknikrum. Dessa värden tillsammans med total förbrukning på fastigheten ska insamlas en gång per månad och på ett sådant sätt att de direkt kan utgöra underlag för debitering av förbrukning. Under det första året efter inflyttning kommer Kärnhem att sköta den ekonomiska förvaltningen för bostadsrättsföreningen och man kommer att debitera schablonbelopp för förbrukningarna, avräkning mot faktisk förbrukning görs en gång per halvår. Bostadsrättshavarna kommer månadsvis delges den individuella förbrukningen av el, kall- och varmvatten.</p>	<p>Bygghandling</p>	<p>Egenkontroller under projektering som följs upp i samband med slutbesiktning.</p>	
		<p>Ljussättning All belysningsutrustning i byggnaderna och utvändigt inom kvarteret ska vara energieffektiv. Närvarostyrning kommer att användas där det är lämpligt. All belysning ska vara av typ LED.</p>	<p>Byggslovshandling och bygghandling</p>	<p>Egenkontroller under projektering som följs upp i samband med slutbesiktning.</p>	
		<p>Klimatkyla Om klimatkyla kommer att anordnas för byggnader inom kvarteret kommer system som baseras på fossilbränslefri teknik att väljas om möjlighet finns. Beroende på vilken typ av verksamhet det blir i lokalerna kan klimatkyla eventuellt komma att erfordras.</p>	<p>Bygghandling</p>	<p>Egenkontroller under projektering som följs upp i samband med slutbesiktning.</p>	
		<p>Energieffektiva bygglösningar Kärnhem kommer vid upphandling av entreprenör att ställa krav på att bygglösningarna ska vara energieffektiva och att uttorkning av byggnader ska ske om möjligt genom anslutning till fjärrvärmennätet i området samt att all elanvändning ska vara förnyelsebar och att arbetsbelysningen ska vara energisnål och närvarostyrd.</p>	<p>Egenkontroll</p>	<p>Egenkontroller under byggnation som följs upp i samband med slutbesiktning.</p>	

BILAGA 1
4(5)

Kretslopp

Mål	Syfte	Kärnhems åtgärande	Dokument	Kontroll- & Uppföljning	Utfört
<p>8. Miljöriktiga avfalls hantering På Potholmen ska det finnas kretsloppsanpassad källsortering för boende och verksamheter så att mängden avfall kan minskas.</p>	<p>Syftet är att öka återanvändning och materialåtervinning av avfall från både hushåll och verksamheter. Systemet ska bygga på att det är lätt att sortera rätt för bästa återvinning. All sortering ska bygga på att det är till miljönytta totalt sett. Den bästa åtgärden är att minska mängden avfall som uppkommer. Den största nyttan med att öka återanvändningen och materialåtervinningen är att användningen av nya råvaror minskar. Vid återanvändning minskar även produktionen av nya produkter. Detta ger minskat uttag av naturresurser, minskad användning av energi samt minskade utsläpp av koldioxid, förorenande ämnen och flyktiga kolväten.</p>	<p>Användarvänlig källsortering inom kvarteret kommer en effektiv och användarvänlig källsortering av hushållsavfall med fasighetsnära insamling av förpackningar och tidningar att tillkapas. Även utrymme som möjliggör för system för att verksamhetsavfall ska vara källsorterat kommer att tillkapas. Dimensionering av miljöforum sker tillsammans med huvudmannen för hushållsavfall.</p>	<p>Bygglöshandling och bygghandling</p>	<p>Egenkontroller under projektering som följs upp i samband med slutbesiktning.</p>	
<p>9. Sunda material Val av byggmaterial och varor inom stadsdelen ska göras utifrån att de är resurseffektiva och med låg miljö- och hälsopåverkan.</p>	<p>Allt byggande innebär en påverkan på miljön. För att minska miljöbelastningen krävs investeringar som är energieffektiva, håller hög kvalitet och har lång livslängd med begränsat behov av underhåll. Av stor betydelse är att valet av material är innehållsdeklarerade och inte innehåller farliga ämnen.</p>	<p>Sortering av byggavfall Kärnhem kommer vid upphandling av entreprenör att ställa krav på att byggavfall i byggskedet ska källsorteras enligt Kretsloppsrådets Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning. I entreprenadupphandling ska föreskrivas att byggavfall ska minimeras. Entreprenör kommer under byggnationen att sopsortera fraktionerna trä, metall, gips, brännbart och deponi.</p> <p>Dokumentation av material Kärnhem kommer vid upphandling av entreprenör att ställa krav på att inga utfasningsämnen får förekomma i byggvaror och produkter som används vid byggnation inom kvarteret samt att kontroll och dokumentation av valt material görs med hjälp av produkt databasen BASTA eller likvärdigt system och att dokumentationen av byggvaror sker i digital loggbok.</p> <p>Förnyelsebara material Tramaterial som används vid byggnationen ska där så är möjligt vara miljömärkt med FSC eller PEFC för konstruktionsvirke och träprodukter.</p> <p>Användning av markmassor Kärnhem kommer vid upphandling av entreprenör att ställa krav på att användning av nybrutna massor ska minimeras samt att krossat material ska användas i stället för naturgrus.</p> <p>LCC-beräkningar En enkel analys av det CO₂-avtryck som vald stomme för byggnaden ger kommer att tas fram och jämföras med det CO₂-avtryck som uppvärmningen ger per år.</p>	<p>Försörjningsplan på byggarbetsplatsen.</p> <p>Loggbok över inbyggda varor och produkter</p> <p>Bygghandling</p> <p>Bygghandling</p> <p>Rapport</p>	<p>Egenkontroller under byggande som följs upp i samband med slutbesiktning.</p> <p>Egenkontroller vid projektering och byggande som följs upp i samband med slutbesiktning.</p> <p>Egenkontroller vid projektering och byggande som följs upp i samband med slutbesiktning.</p> <p>Egenkontroller vid projektering som följs upp i samband med slutbesiktning.</p>	

BILAGA 1
5(5)

Hållbar mobilitet

Mål	Syfte	Kärnhems åtagande	Dokument	Kontroll & Uppföljning	Utfört
<p><u>10. Smarta val av färmedel</u> För korta transporter inom Karlskrona ska cykel vara det naturliga valet. Bilpool ska vara ett attraktivt alternativ till eget bilägande. Därför kan parkeringsnormen sättas låg inom Potholmen med 0,5 bilplatser per lägenhet. Norm för cykelparkering är för bostäder 2,5 cykelplatser per 100 kvm lägenhetsyta. BTA (bruttoyta). För kontorslokaler och för handelslokaler är normen 2,0 cykelplatser respektive 3,0 cykelplatser per 100 kvm BTA</p>	<p>Syftet är att minska onödig biltrafik och att minska behovet av parkering. Detta ger lägre boendekostnader, minskar miljöbelastningen och skapar ett attraktivt område och en levande stadsdel med friskare människor.</p>	<p><u>Kärnhems åtagande</u> Cykelparkering vid allmänna målpunkter och inom kvartersmark. För de boende i kvarteret kommer cykelparkering att anordnas på kvarterets innergård samt i lättillgängligt cykelrum i markplan. För dem som arbetar i kvarteret samutnyttjas cykelparkeringen på kvarterets innergård med de boende i kvarteret. Cykelpump kommer finnas att tillgå.</p>	<p>Bygglöshandling och bygghandling</p>	<p>En egenkontroll kommer ske vid projektering och i samband med slutbesiktning görs en uppföljning.</p>	<p>Utfört</p>
		<p>Utveckla bilpoolskonceptet Det kommer att skrivas ett kontrakt med ett etablerat bilpoolföretag.</p>	<p>Markanvisningsavtal</p>	<p>Det kommer att bli en kontroll innan byggstart och Karlskrona kommun gör en uppföljning via en enkät ett år efter inflyttning.</p>	
		<p><u>Parkeringsstillgång under utbyggnadstiden</u></p>			
		<p>Vid försäljning kommer Kärnhem att kommunicera till kund att det kommer att finnas provisoriska p-platser till dess att kommunens parkeringshus är färdigställt.</p>			

Datum
2015-07-03Handläggare
Anne Berglund
Telefon
0455-30 34 07Er beteckning
Vår beteckning
MMFO.2015.1336.423KARLSKRONA KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSFÖRVALTNINGEN

37183 KARLSKRONA

Anmälan om avhjälpandeåtgärd av föroreningsskada på Pottholmen enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd - Delområde 1

Delegationsbeslut:2015-07-03 MSN M § 1677

Beslut

Detta beslut ersätter delegationsbeslut: 2015-06-25 MSN M §1532 som i och med detta beslut upphävs.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden förelägger med stöd av 26 kap 9 §, 26 kap 19 §, 26 kap 21 §, 10 kap 4 § samt 2 kap 3 § miljöbalken Kommunledningsförvaltningen, Karlskrona kommun att

1. Genomföra avhjälpandeåtgärd i enlighet med anmälan om inte annat framgår av nedanstående punkter.
2. I området närmast Borgmästarekajen, 15 m från strandkanten, ska samma åtgärder som i resterande området vidtas, d v s som i det område som delats in i ett rutnät. Rutnätet ska således utökas åt väster.
3. Mätbara åtgärds mål och platsspecifika riktvärden
 - a. Mätbara åtgärds mål ska utöver föreslagna platsspecifika riktvärden grundas på följande riktvärden.

Ämne	Riktvärde
Kvicksilver	0,40 mg/kg TS
PAH-M	3,5 mg/kg TS
Bensen	0,20 mg/kg TS
Alifat >C5-C6	8,0 mg/kg TS

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Alifat >C6-C8	30 mg/kg TS
Alifat >C8-C10	25 mg/kg TS

- b. Om idag ej kända, lokalt förorenade områden till exempel orsakade av verksamheter på platsen upptäcks, ska en förnyad eller separat bedömning av risker och behov av åtgärder göras. Bedömningar ska göras för hela föroreningssituationen även för den del av föroreningen som ligger under den planerade schaktnivån, både i mark och grundvatten.
4. De fyllnadsmassor som konstaterats innehålla höga halter cyanid ska grävas ur och omhändertas separat oavsett om dessa massor ligger under planerat schaktdjup eller inte. Marken kring dessa ska avgränsas genom att kontrollprover tas i schaktväggar samt schaktbotten och jämföras med de platsspecifika riktvärden som är framtagna för cyanid. I övrigt ska anmäld åtgärd vidtas.
5. Utredning och undersökning av föroreningar orsakade av drivmedelsverksamhet inklusive verkstad och biltvätt ska genomföras.
 - a. Förorenat område ska avgränsas i horisontal- och vertikalled både i jord och grundvatten. Undersökningen ska genomföras utgående från föroreningen och dess spridning inte avgränsas av hur planen för avhjälpandeåtgärder är indelat i delområden.
 - b. Riskbedömning och behov av åtgärder ska tas fram.
 - c. Redovisning av ovanstående ska skickas in till tillsynsmyndigheten tillsammans med ev behov av revidering av anmälan för godkännande innan avhjälpandeåtgärder i det området påbörjas.
6. Minskad infiltration av regnvatten och utflöde av förorenat grundvatten
 - a. Alla anläggningar/konstruktioner i marken där infiltration och en dränerande funktion kan bli följden eller ingår i konstruktionen ska vara täta så att infiltrerande vatten inte perkolerar ner till grundvattnet och så att grundvatten inte tränger in i konstruktionen och dräneras ut. Exempelvis: dagvattenhantering i växtbäddar, (Rain gardens)

- trädplanteringar, husgrunder och ytor som behöver dräneras.
- b. För de områden/anläggningar som behöver bevattnas och kommer att tillåta infiltration och inte omfattas av ovanstående ska redogörelse för vilka försiktighetsmått som kan behövas tas fram. Redogörelsen ska skickas in till tillsynsmyndigheten för det förorenade området för godkännande innan utformning av dessa bestäms och utförs. Försiktighetsmått ska syfta till att förhindra grundvattenbildning. Exempelvis: parker, andra planteringar än täta växtbäddar, ytor som tillåter infiltration (halvöppna och öppna hårdgjorda ytor).
 - c. Stålspons med dränering. Minst två månader innan arbetena med anläggande av spons och dränering innanför sponten ska genomföras ska planerna på utformning redovisas till tillsynsmyndigheten för det förorenade området. Planerna ska beskriva hur grundvattenutflödet till Borgmästarfjärden påverkas. Bedömningar av på vilken nivå grundvattenytan behöver hållas nere ska redovisas. Effekter av att dränera på den nivån ska beskrivas. Bedömningar behöver inkludera vilken påverkan klimatförändringar kommer kunna ha på ovanstående. Om arbetena innebär att anmälan enligt § 28 fo om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd behövs ska ovanstående redogöras för i den anmälan istället. Som underlag till ovanstående bedömningar behöver grundvattenytans fluktuation över året samt vid havets hög- respektive lågvatten vara utrett. Utredningen behöver avse hela detaljplaneområdet. Förslag på utredning av grundvattenförhållanden ska skickas in till tillsynsmyndigheten för synpunkter senast den 31 augusti 2015.
7. Dagvattensystem ska utformas så att det är möjligt att utföra flödesproportionell provtagning av utgående vatten i alla utloppspunkter som innehåller dränerat vatten från aktuellt område.
 8. Massor för återfyllnad ska ha sådana egenskaper att de stödjer markekosystemets funktioner utom där det av geotekniska skäl inte är möjligt, ex under hus.
 9. Nya ledningsgravar och befintliga ledningsgravar där

- massor byts ut ska fyllas med massor som inte är mer genomsläppliga än omgivande massor/mark. Detta gäller utöver de andra krav som ställs på fyllnadsmassor.
10. Om rivning av byggnaders grundläggning eller avlägsnande av markförlagda installationer innebär grävarbeten ska denna anmälan kompletteras med en beskrivning av hur det ska hanteras. Kompletteringen ska redovisas till tillsynsmyndigheten minst 2 månader innan rivnings- eller avhjälpandeåtgärder påbörjas.
 11. Om rivning av förorenade byggnader ska genomföras ska denna anmälan kompletteras med en beskrivning av det alternativt görs en separat anmälan om avhjälpandeåtgärd. Kompletteringen ska redovisas till tillsynsmyndigheten minst 2 månader innan rivningsarbeten påbörjas.
 12. Miljökontroll och provtagning ska utföras och följas upp av särskild miljökontrollant.
 13. Slutrapport ska utöver det som anges i anmälan innehålla information om var befintliga ledningar med kvarlämnade massor finns. Dessa ska visas på karta och resultat från provtagning av massorna kring ledningarna ska redogöras för och kunna kopplas i hop med kartan.

Information

Delar av detaljplanelagt område ingår inte i något av de föreslagna delsaneringsområdena. Dessa delar är också utfyllda områden och har ingått i den riskbedömning som visar på att det finns ett behov av avhjälpandeåtgärder för att området ska kunna exploateras.

Om markarbeten/anläggningsarbeten ska genomföras i områden där avhjälpandeåtgärd inte genomförts eller anläggningsarbetena inte finns beskrivna i denna anmälan behöver föroreningsituationen utredas och en ny anmälan om avhjälpandeåtgärd skickas in till tillsynsmyndigheten. Exempelvis i kvarvarande förorenade massor under den nivå (1,3 meter under framtida markyta) där sanering genomförts.

Sanering kommer genomföras ner till en platsspecifik föroreningsnivå utgående från i anmälan beskriven framtida markanvändning. Om markanvändningen ska ändras till en känsligare markanvändning behöver föroreningsituationen och behov av avhjälpandeåtgärder utredas på nytt.

När cisterner tas ur bruk ska det enligt NFS 2003:24 anmälas till tillsynsmyndigheten.

- marken kunna användas för både bostäder, kontor och park.
- Människor som befinner sig på området (boende eller besökande) ska inte utsättas för oacceptabla risker på grund av föroreningssituationen.
 - Miljön i närbelägen recipient ska skyddas. Föroreningar som eventuellt kan läcka ut från området ska inte innebära att effektbaserade riktvärden överskrids.

Mätbara åtgärds mål utgörs av platsspecifika riktvärden beräknade med Naturvårdsverkets beräkningsmodell (NV Rapport 5976) Riktvärdena finns presenterade i PM Mätbara åtgärds mål för Pottholmen, Karlskrona, daterad 2015-02-06.

Valt åtgärdsalternativ är alternativ 2- selektiv sanering till 1-1,3 m under markytan. Alternativet har dock kompletterats med något mer saneringsåtgärder inom två delar av del område 1. På grund av dåliga geotekniska förhållanden kommer en stålspons att installeras längs hela Borgmästarekajen från Gamla Långöbron i norr till Järnvägstorget i söder. Sponten innebär ytterligare minskat läckage av föroreningar och därmed ytterligare en förbättring av miljöåtgärderna.

Innan åtgärden genomförs kommer en kompletterande miljöteknisk undersökning att göras för att klassa jorden efter de framtagna platsspecifika riktvärdena. Området delas in i ett rutnät om 20 x 20 m. I varje ruta tas sedan 5 stycken jordprov som slås ihop till ett samlingsprov. Jordproven uttas för varje halvmeter (0-0,5, 0,5-1,0 osv.) enligt ett särskilt provtagningsmönster. Resultatet från provtagningen ligger till grund för en klassningsplan. Klassningsplanen görs på nivåerna 0-0,5, 0,5-1,0 och 1,0-1,5 meter under markytan. I ett antal rutor görs provtagningen även på nivån 1,5-2,0 och i ett antal rutor kommer inte provtagning att göras lika djupt på grund av ytligt berg.

Inom ett område i sydöstra delen finns föroreningar i form av petroleumprodukter. I detta område har påträffats aromater i halter som innebär att det kan finnas risk för olja (eller bensin) i fri fas. Provtagningen kommer därför att göras till ett större djup, ner till grundvattenytan (ca 2,5 meter), inom detta område för att säkerställa att inga höga halter av petroleumprodukter finns kvar. Om fri fas påträffas ska sanering av dessa följas på djupet, dock inte djupare än ner till grundvattenytan. OK/Q8 AB kommer att ta bort sina markförlagda installationer (cisterner, ledningar) innan sanering

påbörjas i det området.

I västra delen av området har fyllnadsmassor från Karlskrona gasverk lagts. Massorna innehåller b la höga halter av cyanid och PAH. Halterna innebär emellertid ingen risk för att det ska finnas föroreningar i fri fas och detta område kommer att saneras med rutnätsteknik på samma sätt som övriga delområdet. Analyser av cyanid kommer att göras på samtliga prov.

Saneringen görs enligt klassningsplanen ner till nivåerna mellan +106 och +107 beroende på markens befintliga och planerade nivå. Nivåerna motsvarar ca 0,7 till 1,5 m under befintlig markyta. Därefter kommer de massor som transporteras bort att ersättas med rena massor till önskad nivå (varierar något över området). Det innebär att inga föroreningar med halter över platsspecifika riktvärden kommer att finnas närmare ytan än 1,3 meter. Ett geonät och en geotextil läggs mellan förorenade massor och rena massor även i schaktväggar mot osanerade delar.

Inga källare planeras inom delområde 1. Om hus ska byggas med källare ska saneringsdjupen anpassas till detta och en reviderad anmälan skickas in.

Inom området finns befintliga vägar och ett hus som inte ska rivas. Inom dessa områden kommer ingen sanering att göras. Eftersom marken är hårdjord kan inte människor exponeras för jorden och det finns i princip ingen infiltration som kan leda till urlakning. Saneringen görs så nära vägar och hus som det är möjligt ur geotekniska aspekter. Geonät och geotextil läggs i schaktväggar mellan rena massor och befintliga vägar som ska vara kvar.

I området finns befintliga ledningar och rör som kommer vara kvar. Sanering kommer att göras så nära dem som möjligt. Jord som lämnas kvar i runt ledningsgravarna kommer att provtas enligt särskilt provtagningsmönster. Om befintlig jord i ledningsgravar lämnas kvar läggs geonät och geoduk rakt över ledningen. Om nya ledningar ska dras genom området görs saneringen till schaktbotten även om det är djupare än planerat schaktdjup. Geonät och geoduk läggs då i schaktbotten.

Ingen sanering av grundvatten kommer att göras.

Efterbehandling av förorenade massor kommer att ske genom

urschaktning. Jordmassor i de enhetsrutor och nivåer som klassats som förorenade, d v s med föroreningshalter överstigande de mätbara åtgärdsmålen schaktas ur. Massorna transporteras inom området för eventuell mellanlagring och omlastning för vidare transport till godkänd mottagare.

I området närmast Borgmästarekajen kommer ingen schaktning att ske. Vid arbeten i områden närmare än 15 meter från strandkanten kommer jorden provtas och hanteras på samma sätt som för ledningsschakt (enligt beskrivning i anmälan punkt 11.4.3)

Schakt i blöta massor. Vatten kan uppstå i schaktgropar på grund av regn. Om det inte går att schakta torra massor ska massorna först avvattnas inom området innan de transporteras till godkänd mottagare. Avvattning kommer att ske på en tät duk inom delområdet och vattnet kommer att samlas upp och provtas innan det kan infiltreras eller omhändertas som förorenat vatten. I första hand ska vattnet infiltreras inom verksamhetsområdet. Om vattnet innehåller höga föroreningshalter (över klass 4. Högt halt enligt SGU 2013:01 för metaller eller över SPI'sriktvärde för miljörisker i ytvatten för organiska ämnen) ska vattnet tas omhand som förorenat vatten. Det görs antingen genom rening med kolfilter och jonbytarfilter som installeras på platsen eller genom att vattnet transporteras till godkänd mottagare.

De flesta träd som finns på området kommer att tas ner. Om träd ska stå kvar ska schaktningen göras runt träd och rötter och återfyllas med lämplig jord så nära som möjligt utan att riskera att träden skadas. Geonät och geoduk kommer då att läggas runt trädet.

Området kommer att delas in i en smutsig och en ren zon och omlastning kommer att ske från den smutsiga till den rena där större transportbilar kommer finnas. I den smutsiga sker mellanlagring och avvattning. Transportbilarna ska inte köra in i den smutsiga zonen och därmed minskas risken att förorenad jord sprids.

Massor som ska användas för återfyllning läggs i upplag och kommer att provtas i det fall det finns en osäkerhet om föroreningskoncentrationerna.

Återfyllnadsmassor från andra områden som ej uppvisar några misstänkta föroreningar (lukt eller synintryck) kommer att provtas för att kontrollera att dessa ämnen ej överstiger ställda haltkrav för

mindre än ringa risk (Återvinning av avfall i anläggningsarbeten, Handbok 2010:1. Om halterna ligger under eller lika med kraven för mindre än ringa risk kan de användas utan restriktioner inom området. Om halterna ligger över mindre än ringa risk och de avses användas inom området utförs en separat risk bedömning som ska godkännas av tillsynsmyndigheten innan återanvändning sker. Vid provtagning av sådana massor ta 1 samlingsprov ut per varje ca 1000 m³ som analyseras med avseende på metaller, aromater, alifater, BTEX och PAH. Varje samlingsprov består av 5 delprover. Förutom krav på högsta haltnivå ställs även krav på de geotekniska egenskaperna hos de massor som används för återfyllnad.

Andel hårdgjord yta i området anges bli stor, 75%. I beräkningarna av utläckage av förorenat grundvatten till recipient antas grundvattenbildningen i området vara 25 mm/år. Utifrån beräkningarna görs bedömningen att inga effektbaserade riktvärden för ytvatten riskerar att överskridas. Dagvatten från vägar kommer att tas om hand och ledas genom sk rain gardens med en viss rening innan det släpps ut. Dagvatten från övriga ytor (byggnader, dräneringar, plattor på innegårdar etc) leds direkt till dagvattenledningarna.

Kompletterande underlag till anmälan kommer lämnas in till tillsynsmyndigheten innan efterbehandlingsarbetena inom delområde 1 påbörjas:

- Klassningsplaner i enlighet med kap 11 (avfall)
- Kontrollprogram under saneringsarbetet (grundvatten)
- Externa återfyllningsmassors ursprung och vilken kontroll med avseende på föroreningsinnehåll som kommer att utföras redovisas senast en vecka innan start för fyllning på aktuell plats.
- Mottagare av förorenade jordmassor och transportörs och avfallsmottagares tillstånd redovisas till myndighetskontoret senast en vecka innan schaktstart.
- Eventuella förändringar i genomförandet.

Senast tre månader efter avslutat arbete skickas en redogörelse till tillsynsmyndigheten med en slutredovisning över efterbehandlingsarbetet. I redovisningen kommer följande uppgifter finnas med.

- Efterbehandlad yta på karta
- Volym och mängd borttransporterade massor samt dess innehåll av de förorenade ämnena i kg

- Transportdokument
- Mottagningskvitton från mottagningsanläggning
- Information om slutlig omhändertagare av förorenade massor
- Sammanställning av miljökontrollen och samtliga analysresultat
- Eventuella avvikelser och tillbud.

Ansvarig för efterbehandlingen är Karlskrona kommun. Entreprenaden kommer styras av en projektgrupp från Karlskrona kommun. Entreprenören svarar för den fortlöpande kontrollprovtagningen och rapporterar till beställaren. Entreprenören ansvarar också för dokumentationen och redogörelsen till beställaren som i sin tur ansvarar för att kontrollrapport lämnas in till tillsynsmyndigheten efter avslutad efterbehandling.

Länsstyrelsen har beretts möjlighet att yttra sig över anmälan och har lämnat följande yttrande. Länsstyrelsen anser att anmälan omavhjälpande överlag är väl tilltagen och ställer sig positiv till att efterbehandling utförs. Länsstyrelsen har bland annat synpunkter hur det avgörs om massor kan användas för återfyllnad. Länsstyrelsen anser att beskrivningen av vilka faktorer som ska styra om urschaktade massor ska eller inte ska provtas är otydlig. Länsstyrelsen anser vidare att anmälan behöver kompletteras med en beskrivning av hur informationen av resultatet av denna partiella sanering ska bevaras. Beträffande stålspons utmed Borgmästarekajen vill Länsstyrelsen upplysa om att dessa arbeten eventuellt kan utgöra vattenverksamhet. Anmälaren uppmanas att ta kontakt med Länsstyrelsen i frågan.

Kommunledningsförvaltningen har kompletterat anmälan med förtydliganden av de frågor och synpunkter som framkommit. Bland annat redogörs för att extra provtagning av urschaktade massor kommer att göras om det ex. finns synliga tecken på förorening och provrutan inte kunnat provtas på grund av hinder. Resultat av saneringen kommer att redovisas i en slutrapport till tillsynsmyndigheten. Resultatet kommer även att bevaras hos verksamhetsutövaren i egen regi.

Motivering

Enligt 26 kap 9 § miljöbalken får en tillsynsmyndighet meddela de föreläggande och förbud som behövs i ett enskilt fall för att miljöbalken, samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken efterlevs. Mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet får inte tillgripas.

Enligt 26 kap 19 § miljöbalken ska den som bedriver verksamhet eller vidtar åtgärder som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller påverka miljön fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga sådana verkningar.

Enligt 26 kap 21 § miljöbalken får tillsynsmyndigheten förelägga den som bedriver verksamhet eller vidtar en åtgärd som de finns bestämmelser om i denna balk eller i föreskrifter som meddelats med stöd av balken, att till myndigheten lämna de uppgifter och handlingar som behövs för tillsynen. Detsamma gäller också för den som annars är skyldig att avhjälpa olägenheter från sådan verksamhet.

Enligt 10 kap 4 § ska den som är ansvarig för att avhjälpa en föroreningsskada i skälig omfattning utföra eller bekosta det avhjälpande som på grund av föroreningen behövs för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön.

Enligt 2 kap 3 § ska alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön. I samma syfte ska vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik. Dessa försiktighetsmått ska vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Område där åtgärder ska genomföras

Anmälan anger att området, 15 meter, närmast Borgmästarkajen inte ska schaktas. Anmälan har därefter kompletterats. Kompletteringen anger att vid grävarbeten i områden närmare än 15 meter från strandkanten kommer jorden att provtas och hanteras på samma sätt som för ledningsschakt. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gör bedömningen att denna del av området också ska ingå i de åtgärder som ska genomföras. Det vill säga kompletterande miljöteknisk undersökning för klassning av avfall och sanering ner till 1,3 meter under framtida markyta o s v ska genomföras. Nämnden gör bedömningen att föroreningssituationen inte är avhjälpt i den omfattning som behövs för planerad markanvändning och de mål som

finns gällande påverkan på recipient annars. Det kan inte anses orimligt att föroreningar i detta område ska avhjälpas på samma sätt som i delområde 1 i övrigt.

Mätbara åtgärds mål

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden gör bedömningen att platsspecifika riktvärden behöver ta hänsyn till exponeringsvägen inandning av ånga. Nämnden bedömer att de åtgärder som följer av att sådana riktvärden blir styrande för saneringsinsatsen är begränsade och därför rimliga att genomföra.

Påträffas nya förorenade områden behöver nya riskbedömningar göras. Byggnadstekniska åtgärder bör betraktas som ett åtgärdsalternativ och inte som en förutsättning i riskbedömningen. En rimlighetsavvägning ska alltid göras om vilken åtgärd som behövs och ett radonsäkert utförande kan då vara ett av alternativen.

Cyanid mm

Cyanid har i en punkt uppmätts i en mycket hög halt, 4600 mg/kg. Som akuttoxisk halt räknas 1000 mg/kg. Även om föroreningen verkar vara lokal och inte finns i markytan idag anser miljö- och byggnadsnämnden att denna förorening behöver tas omhand i sin helhet. Den provtagning som görs för att klassa massorna skulle kunna missa en lokal halt som denna. Nämnden anser att särskilda försiktighetsåtgärder behöver vidtas när det är fråga om ämnen som förekommer i akuttoxisk halt. De massor som innehåller höga halter beskrivs vara en vit och grön sörja och ett kollager vilket skiljer sig från övriga massor. De är avgränsade och bör därmed vara möjliga att sortera ut. Massorna av det slaget ska sorteras ut och får inte ingå i den jordvolym som ingår i den systematiska provtagningen för avfallsklassning samt urschaktning för avhjälpande.

Drivmedelsverksamhet

På området finns en drivmedelsstation där det även funnits verkstad och fordonstvätt. Viss provtagning har genomförts vilket pekar på att marken är förorenad och att det föreligger ett avhjälpandebehov. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ser denna förorening som en lokal och avgränsad förorening som ska utredas och tas omhand separat utöver den sanering som kommer att göras med anledning föroreningssituationen på Pottholmen som utfyllt område. Nämnden anser att det är rimligt att denna förorening utreds och hanteras utifrån den vägledning som finns framtagna i SPIMFABs arbete med drivmedelsstationer. Saneringsdjup och mål kan inte avgränsas så

som beskrivs i denna anmälan. Nämnden utesluter inte att avhjälpandeåtgärd kan komma att krävas även under grundvattennivå. Arbetet med avvecklingen kommer att innebära att olika aktörer ansvarar för olika delar och den del som OK/Q8 AB ska genomföra ingår inte i denna anmälan. Nämnden anser att utredning och provtagning bör samordnas mellan aktörerna. Det behöver sedan tydligt beskrivas vem som avser ansvara för vad och hur arbetet kommer att genomföras. Arbetena får inte påbörjas förrän föroreningssituationen är utredd och behovet av avhjälpande är utrett. För avfallshanteringen av de massor som behöver saneras måste provtagning med avseende på att marken är utfylld också genomföras, inte bara med avseende på föroreningar som kan härröra från drivmedelsverksamhet.

Infiltration, dränering och utflöde av grundvatten

Grundvattennivå och utläckage av grundvatten beror inte endast på mängden infiltrerat regnvatten i området. Grundvattnet påverkas också av omkringliggande områdets grundvattennivå och havet och havsytans nivå.

Variationen av grundvattenytans nivå är inte utredd och klimatförändringar kommer att innebära förändringar av denna då en höjning av både havsytan och grundvattenytan kan förutses. Riskbedömningen av vilken påverkan på recipienten föreliggande exploatering av området och lämnande av föroreningar kan ha utgår från att utflödet kommer minska, genom att infiltrationen kommer vara liten och att sponten kommer att förhindra utläckage av ca 50 % av föroreningarna. Miljö- och byggnadsnämnden anser att ett antal försiktighetsmått behöver föreskrivas för det som kommer att anläggas på området så att konstruktionerna inte innebär ett ökat utflöde av grundvatten.

Grundvattennivåer behöver kartläggas över året samt vid tillfällen när det är hög- resp lågvatten. Både innan samt efter åtgärd och installation av spont. Utredningen ska vara ett underlag för behovet av dränering samt hur dräneringen kommer att påverka recipienten. Utredningen kan med fördel samordnas med den kontroll av grundvatten som avses göras före och efter åtgärd.

Dagvattensystem mm

Recipienten påverkas av flera källor och sedimenten är förorenade. För att kunna se vilken påverkan som nu aktuellt område har på recipienten behöver dagvattensystem och annat som har utsläpp i

recipienten vara förberett för att flödesproportionell provtagning ska kunna utföras.

Ledningsgravar

För att ledningsgravar i området inte ska innebära en spridning av förorenat grundvatten ut ur området ska de massor som omger ledningarna vara minst lika täta som omkringliggande massor.

Rivning

På området finns byggnader i vilka det bedrivits miljöfarlig verksamhet. Exempelvis en verkstad bredvid det hus, Strandgården, som ska vara kvar. Är byggnaden förorenad ska rivningen anmälas som avhjälpanåtgärd. För övriga byggnader eller installationer ska rivningsarbetena om de inkluderar grävarbeten redovisas i denna anmälan. Exempel rivning av grundläggning samt upptagning av ledningar. Det som bland annat behöver redovisas är samordning mellan rivnings- samt saneringsarbeten samt provtagning och hantering av massor som uppkommer om det inte redan beskrivits i saneringsanmälan.

Miljökontroll

Entreprenör ska enligt anmälan ansvara för provtagning och uppföljning av åtgärden. Miljö- och byggnadsnämnden anser att det bör vara en särskild miljökontrollant som genomför arbetet samt gör uppföljningen. Då det är en större exploatering som ska ske och det förmodligen kommer att vara flera entreprenörer inblandade behöver någon hålla ihop planeringen av arbetena, de provtagningar och kontroller som ska ske samt göra uppföljningen. Kunskapen om vad som genomförts samt vad som finns kvar att göra bör då också vara lättare att bevara mellan de olika entreprenaderna.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden bedömer att sanering i enlighet med inkomna handlingar och miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut kan vidtas utan oacceptabel risk för människors hälsa samt miljö.



Anne Berglund
Miljöinspektör

Bilaga:
Delgivningskvitto,
Hur man överklagar

Bilaga x

Hur man överklagar hos länsstyrelsen

Detta beslut överklagas hos länsstyrelsen

Tala om vilket beslut Ni överklagar genom att t.ex. ange nämnd/beslutsfattare eller paragraf i protokollet. Ange också varför Ni anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring Ni vill ha.

Bifoga handlingar eller annat som Ni anser stöder Er uppfattning.

Det skriftliga överklagandet skall lämnas in eller skickas till den nämnd/beslutsfattare som har beslutat. För att överklagandet skall kunna prövas måste handlingarna ha kommit in dit senast tre veckor från den dag då Ni fick del av beslutet.

Har Ert överklagande kommit in i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till länsstyrelsen, om nämnden/beslutsfattaren inte själv ändrar beslutet på det sätt Ni begärt.

Underteckna skrivelsen och uppge namn, yrke, personnummer/organisationsnummer, postadress och telefonnummer dels till bostaden dels till arbetet.

Eventuellt ombuds namn, postadress och telefonnummer ska också anges.

Om något är oklart kan Ni vända Er till kommunen.

Adressen är:

Karlskrona kommun
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
371 83 KARLSKRONA

Mellan Karlskrona kommun, genom dess kommunstyrelse, org. nr. 212000-0829, 371 83 Karlskrona (nedan kallad Kommunen) och Kärnhem Bostadsproduktion AB, org. nr. 556653-3922, Box 217, 351 05 Växjö (nedan kallat Bolaget) har träffats nedanstående

Markanvisningsavtal

om exploatering och förvärv av kvarteren 1, 2 och 4 inom detaljplanen för Pottholmen 1 m.fl. etapp 1.

Detaljplanen utgör Bilaga 1 till detta avtal och anvisningsområdena har markerats på bilagda karta, Bilaga 2.

§ 1 Förutsättningar

Samverkansavtal som tecknades 2008-06-23 mellan Karlskrona kommun och Kärnhem AB, org. nr 556312-2679, och detaljplanen för Pottholmen 1 m.fl. etapp 1, 735/15, som antogs av kommunfullmäktige 2015-06-03 § 96 och vann laga kraft 2015-07-07, utgör grunden för detta avtal.

Parterna förutsätter vidare att:

- Kommunfullmäktige i Karlskrona kommun genom beslut godkänner detta avtal som därefter vinner laga kraft.
- Bolaget inom ramen för sin exploatering av kvarter 1 uppför en World Trade Center byggnad enligt detaljplanens intentioner och den licensrätt företaget har.

Om ovanstående förutsättningar inte uppfylls är avtalet förfallet utan krav på ersättning från någondera parten.

§ 2 Marköverlåtelse av kvartersmark och markersättning

Kommunen skall överlåta den mark som ägs av kommunen inom Kvarter 1, 2 och 4 enligt särskilda köpekontrakt. Ytorna är markerade i Bilaga 2. I ersättning för ytorna skall bolaget enligt nedan betala:

Kvarter 1	Tio miljoner trehundrafyrtio tusen kronor (10 340 000 kr)
Kvarter 2	Sexton miljoner tvåhundraåtjugotusen kronor (16 220 000 kr)
Kvarter 4	Sjutton miljoner fyrahundrafyrtiotusen kronor (17 440 000 kr)

Bolaget har rätt att förvärva marken i tre etapper. Etappindelningen framgår enligt nedan:

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Etapp 1 = Kvarter 2
 Etapp 2 = Kvarter 1
 Etapp 3 = Kvarter 4

Köpeskillingen ska justeras uppåt under förutsättning att indexet enligt nedan har ökat från bastidpunkten till senast kända index vid tillträdestidpunkten. Köpeskillingen revideras med två gånger den procentuella förändringen av indexet enligt följande formel där B_{FPI} ska vara 137,4 vilket utgör index för K1 2015

$$K = M \times (2 \times T_{FPI} / B_{FPI} - 1)$$

K = Köpeskillingen

M = Markpris vid avtalets ingående

T_{FPI} (senast kända Faktorprisindex* vid tillträdestidpunkten)

B_{FPI} (Faktorprisindex* vid bastidpunkten)

(* SCBs Faktorprisindex (FPI) för bostäder inkl. löneglidning, 2004=100, efter hustyp och kostnadsslag. Kvartal 2004K1 – framåt. Underkategori - flerbostadshus, totalt exkl. mervärdes skatt.)

Köpeskillingen ska dock efter uppräknig inte vara lägre än det belopp som anges för respektive kvarter enligt ovan.

§ 3 Tillträde till kvartersmark

Tillträde till respektive kvarter sker då följande förutsättningar är uppfyllda:

- Bolaget har erhållit bygglov som har vunnit laga kraft och har övriga tillstånd klara för byggstart.
- Fastighetsbildning för kvarteret har vunnit laga kraft.
- Köpeskillingen har erlagts och köpebrev har upprättats för kvarteret
- Allmänna gator och ledningar för respektive kvarter är utbyggda och färdigställda så att byggstart kan ske.

Etapp 1 (Kvarter 2) ska tillträdas senast 20 månader

Etapp 2 (Kvarter 1) ska tillträdas senast 40 månader

Etapp 3 (Kvarter 4) ska tillträdas senast 60 månader

från undertecknandet av detta avtal.

Bolaget äger, oavsett ovan nämnda tillträdestidpunkt, rätt att enligt Kommunens anvisningar disponera delar av utbyggnadsområdet för etablering, grundundersökningar och övriga produktionsförberedande åtgärder.

§ 4 Påbörjande av byggnation inom kvartersmark

Byggnation för respektive kvarter skall påbörjas senast inom 12 månader från tillträde. Detta kommer att utgöra villkor i köpekontrakten som upprättas.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LAW", "R", "my", and other illegible marks.

Med påbörjats menas att bolaget har påbörjat grundläggningsarbeten för kvarteret. Har byggnation inte påbörjats inom denna tidsperiod ska parterna samråda, dock äger Kommunen då rätt att påkalla att köpet går åter.

§ 5 Fastighetsbildning m.m.

Kommunen ansöker om och bekostar lantmåteriförrättning för de fastighetsbildningar som krävs för överlåtelse enligt § 2. Bolaget biträder ansökningarna genom sin underskrift av detta avtal.

Bolaget ansöker om och bekostar övrig fastighetsbildning som krävs inom respektive kvarter.

§ 6 Områdenas skick

Kvarteretsmarken överläts i befintligt skick och bolaget har beretts tillfälle att undersöka detsamma. Kommunen kommer att utföra rivning av byggnader och anläggningar tillhörande tidigare verksamhet samt kommer att genomföra marksanering av områdena enligt bifogad dokumentation och enligt uppställda myndighetskrav Bilaga 3a, b, c.

Bolaget ombesörjer och bekostar utan ersättningskrav på Kommunen den eventuellt ytterligare sanering som kan krävas i det fall Bolaget utför anläggningar under mark eller på annat sätt avviker från de förutsättningar som ligger till grund för marksaneringen.

Sjöbotten är inte sanerad av Kommunen. Det är inte Kommunens avsikt att stranden och vattenområdet skall användas för bad.

Bolaget godkänner och accepterar områdenas skick så som de föreligger efter godkänd marksanering.

Bolaget svarar själv för de erforderliga geotekniska utredningar som kan krävas för områdenas bebyggande. Inga utfästelser från Kommunens sida har gjorts om områdets geotekniska beskaffenhet m.m. Byggnaderna ska uppföras radonsäkra.

§ 7 Bebyggelse

Bebyggelse skall följa upprättad och antagen detaljplan för Pottholmen 1 m.fl. etapp 1.

§ 8 Tidsplan

Exploateringen ska bedrivas enligt nedanstående preliminära tidsplan som har upprättats i samråd mellan parterna.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "MM", "R", and "D my".

Preliminär tidsplan för kvartersutbyggnad

- Byggstart kvarter 2, september 2016
- Byggstart kvarter 1, kvartal 1 2018
- Byggstart kvarter 4, kvartal 1 2020
- Byggstart P-hus 2020

Tidplanen kan revideras efter samråd mellan parterna.

§ 9 Kommunala anläggningar

Bolaget ska samordna sin projektering och sitt byggande med utbyggnaden av de kommunala mark- och ledningsanläggningarna.

Kommunen kommer att låta uppföra ett parkeringshus inom detaljplaneområdet som samlat skall lösa detaljplaneområdets parkeringsbehov. Fram till dess att parkeringshuset är färdigställt kommer Kommunen inom detaljplaneområdet att tillhandahålla markparkeringsplatser i den omfattning som parkeringsnormen anger.

§ 10 Anläggningsavgifter

Bolaget ska erlägga anläggningsavgifter för vatten och avlopp, el och bredband respektive fjärrvärme enligt vid varje tillfälle gällande taxor. Anslutning sker vid av Kommunen anvisade förbindelsepunkter.

§ 11 Bygg- och informations skyltar

Parterna förbinder sig att kontinuerligt informera allmänheten med skyltar på plats om pågående projektering och byggnadsarbeten.

§ 12 Tillfart störning

Kommunen ska anvisa tillfart till respektive kvarter senast i samband med byggnationens påbörjande. Bolaget är skyldigt att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt. Byggnadsarbetena ska i största möjliga utsträckning begränsas till ordinarie arbetstid.

§ 13 Medfinansiering av byggnad 34

Enligt detaljplanen för Pottholmen 1 m.fl. etapp 1 så behålls byggnad 34 medan övriga befintliga byggnader inom området rivs. Den förstudie som togs fram visade att föreningslivets nuvarande och framtida lokalbehov kan lösas inom byggnad 34. Denna byggnad ska därför behållas och renoveras och upplåtas primärt för föreningsändamål. Som medfinansiering av renoveringskostnaderna för byggnad 34 ska bolaget betala En miljon femhundra tusen kronor (1 500 000 kr) till kommunen. Ersättningen ska delbetalas och

Hand d/h
 UW
 PZ
 Dmy

erläggas med femhundra tusen kronor (500 000 kr) kontant på tillträdesdagen för respektive kvarter 2, 1 och 4.

§ 14 Konstnärlig gestaltning

I syfte att skapa en attraktiv stadsdel har Gestaltningsprogrammet, se § 16, tagit upp behovet av konstnärlig gestaltning.

Konstnärlig gestaltning kan ske både inom kvartären och på allmänna platser. Konstverk kan finnas på fasader eller vid/i entréer. Det kan förstärka upplevelsen av en park och ett torg eller markera en viktig mötesplats eller ett promenadstråk där många människor rör sig.

Bolaget ska avsätta Tvåhundrafemtio tusen kronor (250 000 kr) till konstnärlig gestaltning av allmän plats. Beloppet skall betalas kontant på tillträdesdagen för kvarter 2.

Kommunen och Bolaget ska gemensamt ta fram ett konstnärligt gestaltningsprogram som samordnar områdets satsning på olika konstverk.

§ 15 Parkering och garage

P-normen för exploateringsområdet är satt till 0,5 bilplats per lägenhet, 9 bilplatser per 1000 kvm BTA kontorsyta och 11 bilplatser per 1000 kvm BTA handelsyta. Bolaget förbinder sig att via P-köp lösa sina parkeringsåtaganden som är kopplade till respektive kvarters aktuella byggrätter enligt beviljat bygglov. Kommunen ska erhålla en ersättning per bilplats med Tvåhundrafemtio tusen kronor (250 000 kr)

Ersättningen för respektive kvarter ska betalas enligt nedan:

- 25 % ska betalas kontant på tillträdesdagen för respektive kvarter.
- Resterande 75 % erläggs när Kommunen har erhållit bygglov som har vunnit laga kraft och har övriga tillstånd klara för byggstart av P-hus. Till säkerhet för fullgörandet av detta belopp skall Bolaget till Kommunen överlämna bankgaranti eller annan fullgod säkerhet som Kommunen godkänner. Säkerheten ska lämnas senast på tillträdesdagen för respektive kvarter.

Ersättningen per bilplats enligt ovan ska räknas upp med konsumentprisindex (totalindex) från augusti månad 2015 till senast kända månadstal när ersättningen erläggs. Ersättningen skall dock lägst uppgå till Tvåhundrafemtio tusen kronor (250 000 kr) per bilplats.

§ 16 Hållbarhet och gestaltning

Bolaget ska upprätta en handlingsplan som beskriver på vilket sätt man avser att infria målen i kommunens hållbarhetsprogram för Pottholmen etapp 1 Bilaga 4a. Handlingsplanen ska godkännas av Kommunen och lämnas in i samband med att köpekontrakt tecknas för respektive kvarter enligt § 2. Viktiga referensmaterial är Kommunens Gestaltningsprogram Bilaga 4b och Grönytefaktor för Pottholmen Bilaga 4c. Genom hela byggprocessen, vid

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

byggmöten och liknande möten, ska Bolaget redovisa hur handlingsplanen följs och hur hållbarhetsprogrammets mål blir uppfyllda.

§ 17 Bilpool

Bolaget ska säkerställa att en bilpoolsverksamhet etableras och drivs inom kvarteren. Bilpoolsverksamheten ska vara etablerad i samband med att första inflyttningen sker. Medlemskap i bilpool ska garanteras för samtliga lägenhetsinnehavare och verksamhetsutövare under de tio första åren efter färdigställandet. Detta ansvar följer med fastigheten och ska säkerställas vid en eventuell överlåtelse eller försäljning av fastigheten. Kostnaderna för medlemskapet ska ingå i hyran/månadsavgiften.

Tillgång till bilpoolsbilar ska ordnas via en kombinerad lösning med kollektivtrafikkort (Resekort). Resekortet ska vara förladdat med femhundra kronor som kan användas för resor med Blekingetrafiken. Detta är en av flera aktiva insatser för att stimulera till nyttjande av kollektiva färdmedel.

Bolaget ska vid försäljning av lägenheter och lokaler, vid kontraktsskrivning och i samband med inflyttning ge en tydlig och säljande information av bilpoolslösning till blivande boenden och verksamhetsutövare.

§ 18 Cykelparkering och cykelpool

Cykelparkering för boende och besökare ska anordnas inom varje kvarter i enlighet med hållbarhets- respektive gestaltungsprogram för Pottholmen. P-normen för cykel är 2,5 cykelplatser/100 kvm BTA lägenhetsyta, 20 cykelplatser/1000 kvm BTA för kontor, 30 cykelplatser/1000 kvm BTA för handel.

I varje kvarter ska finnas uppvärmt utrymme med vatten/avlopp och god belysning där skötsel och reparation av cyklar kan utföras.

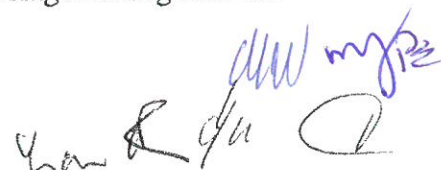
Bolaget ska säkerställa att cykelpool med lådcyklar etableras och drivs inom området. Cykelpoolsverksamheten ska vara etablerad innan första inflyttningen sker. Medlemskap i cykelpool följer med medlemskapet i bilpool. Information om cykelpool ska ske analogt med marknadsföring av bilpool, enligt § 17.

§ 19 Skadeståndsansvar

Bolaget är gentemot Kommunen ansvarigt för åtgärder som med avseende på detta avtal vidtages eller underlåtes av bolagets anställda samt av bolagets anlitade entreprenörer och leverantörer.

§ 20 Överlåtelse

Bolaget äger ej rätt att utan Kommunens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal. Detta gäller dock inte vid överlåtelse av bolagets rättigheter till



sådan juridisk person som direkt eller indirekt kontrollerar eller kontrolleras av bolaget, dock under förutsättning att bolaget solidariskt med den juridiska person till vilken överlåtelsen sker jämväl efter överlåtelsen svarar för samtliga förpliktelser enligt detta avtal.

§ 21 Hävning

Om någon av parterna inte uppfyller avtalets villkor och rättelse inte sker efter skriftlig anmaning äger den andra parten rätt att häva avtalet. Om bolaget, sedan köpekontrakt enligt § 2 har tecknats, bryter mot ett avtalsvillkor och rättelse inte sker efter skriftlig anmaning ska Bolaget i stället betala ett vite varje gång med Ett hundra tusen kronor (100 000 kr) i penningvärde 2015-09-01.

§ 22 Tvist

Tvist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska i första hand lösas mellan parterna och i andra hand avgöras enligt svensk lag och av svensk allmän domstol i Blekinge län.

§ 23 Ändringar

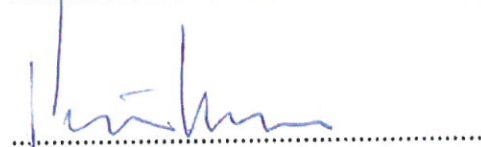
Ändringar av och tillägg till detta avtal skall för att vara bindande vara skriftligen avfattade och undertecknade av parterna.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several initials.

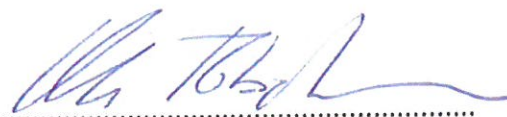
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Karlskrona 2015-12-01

PÅ KOMMUNSTYRELSENS VÄGNAR:

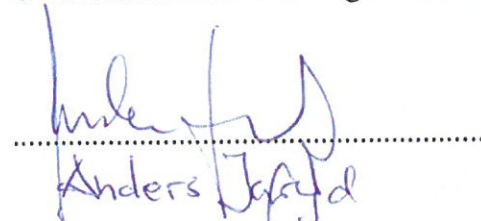


Patrik Hansson
Kommunstyrelsens ordf

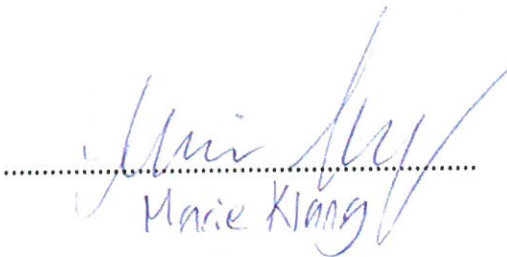


Ola Robertsson
Mark- och exploateringschef

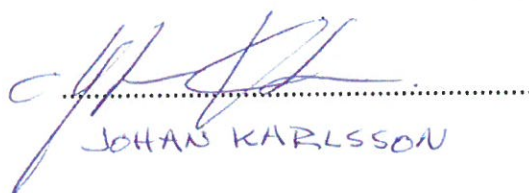
Ovanstående namnteckningar bevittnas:



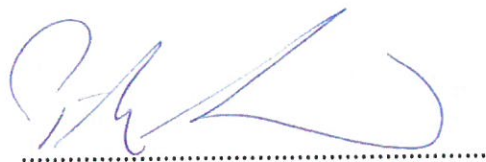
Växjö 2015-09-09
För Kärnhem Bostadsproduktion AB:



Marie Klang

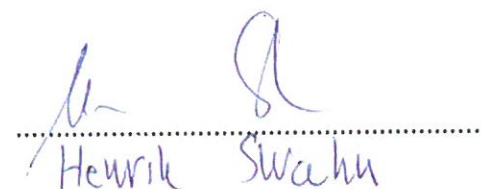


JOHAN KARLSSON

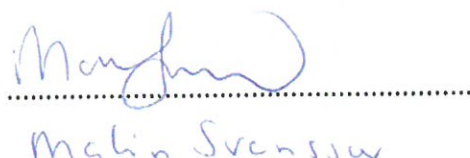


Petru Carlsson

Ovanstående namnteckningar bevittnas:



Henrik Swahn



Malin Svensson

Bilagor:

- Bilaga 1a Planbeskrivning för Pottholmen 1 m.fl. etapp 1
- Bilaga 1b Plankarta för Pottholmen 1 m.fl. etapp 1
- Bilaga 2 Anvisningsområdena för kvarter 1, 2 och 4
- Bilaga 3a Åtgärdsutredning för del av Pottholmen
- Bilaga 3b Anmälan om avhjälpandeåtgärd av föroreningskada på Pottholmen
- Bilaga 3c Beslut ang. anmälan om avhjälpandeåtgärd av föroreningskada på Pottholmen
- Bilaga 4a Hållbarhetsprogram för Pottholmen etapp 1
- Bilaga 4b Gestaltningprogram för Pottholmen
- Bilaga 4c Grönnytefaktor för Pottholmen

