

Särskilt utlåtande 2



Bevarande- och utvecklingsplan
för världsarvet Örlogsstaden
Karlskrona

Vad är ett särskilt utlåtande?

Granskningsskedet

Granskningsskedet är det sista av totalt två tillfället där allmänheten, föreningar och myndigheter med flera kan lämna synpunkter på förslag till Bevarande och utvecklingsplan för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona. Det första skedet var under samrådet som ägde rum 18 oktober–29 november 2024. Det andra tillfället var under granskningen som ägde rum 16 maj – 20 juni 2025. På grund av ändringar i underlaget som föranleddes av att en ny plan- och bygglag trädde i kraft 1 december 2025 så var bevarande- och utvecklingsplanen ute på en ny granskning under tiden 30 januari – 27 februari 2026.

Synpunkter från den senaste granskningen sammanställs och kommenteras i ett särskilt utlåtande. I dokumentets kommentarer redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte samt en motivering. Detta särskilda utlåtande presenteras i samband med antagandet av bevarande- och utvecklingsplanen.

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

Detta särskilda utlåtande är en sammanfattning av de synpunkter som inkommit under den andra granskningstiden. Originalyttrandena finns hos Karlskrona kommun, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och lämnas ut på begäran.

Varje yttrande sammanfattas under en rubrik namngiven efter vem som yttrat sig. Yttrandet besvaras sedan efter sammanfattningen i en blå ruta under rubriken *kommentar*.

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

Överklaga

Bevarande- och utvecklingsplan för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona är ett tematiskt tillägg till översiktsplanen. Ett tematiskt tillägg till översiktsplanen är inte ett juridiskt bindande dokument, därför kan inte innehållet i planen överklagas. Överklagan kan enbart ske om Bevarande- och utvecklingsplan för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona inte har tagits fram på ett lagenligt sätt eller om en annan instans än kommunfullmäktige har antagit planen. Alla som bor i Karlskrona kommun, äger fast egendom

i kommunen eller är taxerad till kommunalskatt i kommunen har rätt att överklaga planen.

Innehållsförteckning

Vad är ett särskilt utlåtande?	3
Innehållsförteckning.....	5
Inledning.....	6
Förteckning av inkomna yttranden	7
Förändringar av planförslaget	8
Yttranden	9
Länsstyrelsen	9
Enskilda sakägare	10
Föreningar och intresseorganisationer	10
Myndigheter, organisationer och bolag	10
Politiska partier	13
Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag	13
Kultur- och fritidsnämnden	13
Företag.....	15
Övriga inkomna yttranden	23
Sändlista vid granskning 2	24

Inledning

Bevarande- och utvecklingsplanen för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona, har varit föremål för en andra granskning under perioden 30 januari – 27 februari 2026. Granskningstiden har annonserats i lokalpressen fredagen den 30 januari 2026. Anledningen till en ny granskning är att underlaget genomgått ändringar föranledda av att en ny plan- och bygglag trädde i kraft 1 december 2025.

Under granskningstiden har Bevarande och utvecklingsplanen för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona funnits tillgänglig digitalt på Karlskrona kommuns webbplats: www.karlskrona.se

Förteckning av inkomna yttranden

Insändare:	Datum:	Kommentar:
Länsstyrelsen	2026-02-25	Ingen erinran
Sakägare		
Föreningar och intresseorganisationer		
Föreningen Gamla Carlsrona	2026-02-25	Ingen erinran
Myndigheter, organisationer och bolag		
Räddningstjänsten	2026-02-04	Ingen erinran
Fastighetsägarna Syd	2026-03-13	Förlängd svarstid
Politiska partier		
Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag		
Kultur- och fritidsnämnden	2026-02-27	Ingen erinran
Kunskapsförvaltningen	2026-02-06	
Företag		
Forell Fastigheter	2026-02-01	
CSEE Fastigheter AB	2026-03-05	Förlängd svarstid
NW Fastighets AB	2026-03-11	Förlängd svarstid
Östersjöhus AB/Saltö Kaj AB	2026-03-11	Förlängd svarstid
Brinova Fastigheter AB	2026-03-11	Förlängd svarstid
Stiftelsen Hemmet	2026-03-11	Förlängd svarstid
Utklippan Fastigheter	2026-03-11	Förlängd svarstid
Övriga inkomna yttranden		
Y.S	2026-02-25	

Förändringar av planförslaget

- Läsanvisningen för kvarter och byggnader under fliken ”Kvarter och byggnader” har vidareutvecklats med ett resonemang kring ordet förvanskad.

Yttranden

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen yttrade sig över Bevarande och utvecklingsplanen i en tidigare granskning (dnr 2732-2025) och vidhåller att planen är ett värdefullt redskap i arbetet med att ta till vara stadens rika kulturvärden. Länsstyrelsen har nu granskat Bevarande och utvecklingsplanen efter att den har kompletterats med anledning av ändringarna i Plan och bygglagen som trädde i kraft den 1 december 2025.

Det är positivt att hela världsarvsområdet med buffertzonen nu tydligt utpekas som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Med detta uppfyller kommunen det nya kravet på att sådana miljöer ska redovisas.

Att bevarande- och utvecklingsplanen nu är helt uppdaterad med de senaste lagändringarna innebär en tydlighet och förutsägbarhet gentemot politiker, tjänstepersoner, fastighetsägare, privatpersoner och företag.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Enskilda sakägare

Inga enskilda sakägare har yttrat sig över bevarande- och utvecklingsplanen för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona.

Föreningar och intresseorganisationer

Föreningen Gamla Carlsrona

Föreningen har inga nya synpunkter på förslaget. Vi ser fram mot att planen fastställs.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Myndigheter, organisationer och bolag

Räddningstjänsten Östra Blekinge

Angående Granskningsförslag Bevarande och utvecklingsplan för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona

Räddningstjänsten har sedan tidigare tagit del av den digitala planen och ställer sig positiv till denna. Planen är en värdefull sammanställning av kulturhistoriska värden med bevarandekrav.

Räddningstjänsten har inget ytterligare att erinra utöver det som förmedlats i tidigare remissvar.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Fastighetsägarna Syd, styrelsen för fastighetsägarna i Karlskrona

Fastighetsägarna Karlskrona välkomnar Karlskrona kommuns arbete med att ta fram en Bevarande- och utvecklingsplan för byggnaderna på Trossö. Trossö utgör kärnan i Karlskronas världsarv och den kulturhistoriska miljön är en betydelsefull tillgång för stadens identitet, attraktivitet och långsiktiga utveckling.

Samtidigt vill vi understryka vikten av att en sådan plan utformas på ett sätt som även möjliggör ett långsiktigt hållbart förvaltande av byggnadsbeståndet. De flesta byggnader på Trossö ägs och förvaltas av privata fastighetsägare, vars investeringar i underhåll, energieffektivisering och modernisering är avgörande för att byggnaderna ska kunna bevaras och fortsätta vara användbara över tid.

Mot denna bakgrund anser vi att planen tydligare bör utformas som ett vägledande dokument snarare än ett normerande regelverk. I nuvarande förslag används i flera avsnitt formuleringar såsom "ska" eller "skall". Den typen av tvingande formuleringar riskerar att skapa en alltför rigid tillämpning i kommande bygglovs- och förändringsärenden. En mer ändamålsenlig utformning vore att i huvudsak använda rekommenderande formuleringar såsom "bör", "kan" eller "bör i normalfallet", vilket ger utrymme för nödvändiga avvägningar i det enskilda fallet.

Det är också viktigt att planen tydligt förhåller sig till de omfattande förändringar som sker inom bygg- och fastighetsområdet. Nya och skärpta krav avseende energieffektivitet, tillgänglighet, brandskydd och tekniska installationer följer såväl av nationell lagstiftning som av EU-regelverk. För att fastighetsägare ska kunna möta dessa krav behöver det finnas rimliga möjligheter att anpassa befintliga byggnader.

Om planens rekommendationer uppfattas eller tillämpas som alltför restriktiva finns en risk att investeringar i fastigheterna försvåras eller skjuts upp. En sådan utveckling riskerar i längden att motverka syftet att bevara byggnadernas kulturhistoriska värden. Ett fungerande bevarande förutsätter i praktiken att fastigheterna också är ekonomiskt och funktionellt hållbara att förvalta.

Vi vill därför framhålla vikten av att planen tydligt betonar behovet av proportionerliga och samlade avvägningar i varje enskilt ärende.

Kulturhistoriska värden är viktiga, men behöver vägas samman med andra samhällsintressen såsom tillgänglighet, energieffektivitet, säkerhet, användbarhet och långsiktigt hållbara drift- och underhållskostnader.

Ett levande, fungerande och ekonomiskt livskraftigt stadscentrum är i sig en viktig del av kulturmiljön. Möjligheten att utveckla byggnader för moderna verksamheter, bostäder och service är därför en central förutsättning för att världsarvsmiljön ska kunna fortsätta vara levande och väl förvaltat.

Mot denna bakgrund vill Fastighetsägarna Karlskrona särskilt framföra följande synpunkter:

- Planens formuleringar bör i huvudsak vara rekommenderande ("bör") snarare än tvingande ("ska/skall").

- Det bör tydligt framgå att avvägningar och avsteg kan göras efter prövning i det enskilda fallet.
- Planen bör i större utsträckning beakta nuvarande och kommande krav enligt byggregler, EU-lagstiftning och teknisk utveckling.
- Dokumentet bör utformas så att det skapar goda förutsättningar för investeringar, modernisering och långsiktigt underhåll av byggnaderna.
- Planen bör tydligare betona att ett levande och fungerande stadscentrum är en central del av bevarandet av kulturmiljön.

Sammanfattningsvis vill vi framhålla att bevarande och utveckling inte är motsatsförhållanden. Tvärtom är ett aktivt och långsiktigt förvaltande av byggnaderna en grundläggande förutsättning för att kunna bevara Trossös unika kulturmiljö.

Fastighetsägarna Karlskrona företräder en stor del av fastighetsägarna på Trossö och har därför ett särskilt intresse av planens praktiska tillämpning. Vi ser därför gärna en fortsatt dialog med Karlskrona kommun i det fortsatta arbetet med planen, i syfte att hitta balanserade lösningar som både värnar kulturhistoriska värden och möjliggör en långsiktigt hållbar utveckling av stadens byggnadsbestånd.

Kommentar: Kommunen vill tydligt uttrycka planens syfte och status. Bland annat så står det inledningsvis, under fliken ”Om bevarande- och utvecklingsplanen” att *”bevarande- och utvecklingsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras”*. I läsanvisningarna under fliken ”Kvarter och byggnader” står det vidare att *Bevarande- och utvecklingsplanen innebär inga nya restriktioner för byggnader. Bebyggelseinventeringen ska underlätta för kommunen och fastighetsägare att efterleva de befintliga lagkrav som finns i Plan- och bygglagen. Med underlaget som vägledning kan åtgärder planeras och utföras på ett varsamt sätt, och så att särskilt värdefull bebyggelse inte förvanskas.*

Kommunen bedömer att planen har en god avvägning mellan formuleringarna **bör** och **ska**. I bebyggelseinventeringen så är det under rekommendationer gällande fönster som det företrädesvis skrivs **ska** och **bör**. Ett exempel är: *Vid fönsterbyte ska nya fönster utformas med hänsyn till byggnadens karaktär och värden. Fönster bör vara i trä och ha smäckra dimensioner på karm och båge. Indelning bör vara likt befintligt utförande.* Det är motiverat att första meningen innehåller ett **ska** medan följande mening innehåller **bör**.

Kommunen förstår att ordet **förvanskad** kan upplevas som laddat. Ordet är dock motiverat att ha då det relaterar till skrivningen i lagen, PBL 8:13. Planen har efter denna synpunkt kompletterats med ett resonemang kring ordet i läsanvisningen under fliken ”Kvarter och byggnader”. I Boverkets författningssamling framgår det att vid prövning av om en åtgärd medför en förvanskning bör det klarläggas om åtgärden förändrar byggnadens karaktärsdrag eller skadar någon av de egenskaper som ligger till grund för byggnadens eller områdets kulturvärden.

Bevarande- och utvecklingsplanen har fokus på kulturmiljövärden. Det poängteras dock återkommande att det alltid är en avvägning av olika intressen som görs vid konkreta ärendet. I kommunens riktlinjer som finns under fliken ”Bevara och utveckla” står det till exempel att *vid konkreta ärenden görs alltid en bedömning från fall till fall. I samband med övergripande planerings- och utvecklingsfrågor behöver många olika intressen vägas samman.* Vidare poängteras det att *förvanskningförbudet inte är ett förbud mot att förändra. Varsamma förändringar som respekterar en byggnads karaktär och kulturbistoriska värden kan många gånger genomföras.* Även detta står att läsa under fliken ”Bevara och utveckla”.

Karlskrona kommun ser mycket positivt på en fortsatt löpande dialog med fastighetsägare kring utvecklingen av staden och världsarvet.

Politiska partier

Inga politiska partier har yttrat sig över bevarande- och utvecklingsplanen för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona.

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

Kultur- och fritidsnämnden

De ändringar som gjorts i bevarande- och utvecklingsplanen avser främst de inledande kapitlen i ”Om bevarande- och utvecklingsplanen” samt avsnittet ”Bevara och utveckla”, där nya paragrafer har skrivits in för att tydliggöra kopplingarna till aktuell lagstiftning. På ett övergripande nivå är förändringarna få och av förtydligande karaktär. Planens övriga delar, såsom ”Världsarv”, ”Stadsdelar” och ”Kvarter och byggnader”, är oförändrade.

Sammantaget görs bedömningen att de genomförda justeringarna är positiva då de stärker planens tydlighet och rättsliga förankring. Det finns därmed inga ytterligare synpunkter att tillföra vad gäller de delar som inte ändrats.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Kunskapsförvaltningen

Kunskapsförvaltningen har tagit del av förslag till bevarande- och utvecklingsplan för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona under granskningskede 2.

Kunskapsförvaltningen bedriver verksamhet från förskola till gymnasieskola inom det område som utgör världsarvet. En majoritet av de lokaler förvaltningen verkar i på Trossö beskrivs utförligt i bevarande- och utvecklingsplanen för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona.

Kunskapsförvaltningen har inget att erinra mot bevarande- och utvecklingsplanen för världsarvet Örlogsstaden.

Kunskapsförvaltningen vill dock påtala att text och bild för fastigheten Sjöstjerna 2 borde visa på den utformning byggnaden har efter ett omfattande renoveringsarbete, där bland annat fönster byttes ut.

Kommentar: Kommunen har uppdaterat bebyggelseinventeringen avseende fastigheten Sjöstjerna 2.

Företag

Forell Fastigheter

Som en av Karlskronas största fastighetsägare, med ett omfattande bestånd på Trossö, Björkholmen, Saltö och Långö, vill vi framföra våra synpunkter på kommunens föreslagna bevarande- och utvecklingsplan. Vi har i 48 år förvaltat och utvecklat bostäder i Karlskrona med långsiktighet, professionalism och respekt för stadens historia. Just därför ser vi med stor oro på en plan som riskerar att kraftigt begränsa möjligheterna att bedriva en modern, hållbar och ekonomiskt ansvarstagande fastighetsförvaltning.

Planen presenteras som ett kunskaps- och vägledningsunderlag, men i praktiken får den en normerande effekt i bygglovsprövning, tillsyn och bedömningar av vad som anses vara "förvanskning". Det är särskilt problematiskt när åtgärder som vi genomfört i nära dialog med bygglovsavdelningen – fönsterbyten, entréförändringar, vindinredningar – nu riskerar att i efterhand stämpas som negativa ingrepp. En kommun kan inte både godkänna åtgärder och senare, genom ett tematiskt tillägg, antyda att samma åtgärder varit felaktiga. Det skapar en osäkerhet som gör det svårt att planera långsiktiga investeringar i ett stort bostadsbestånd.

Ett av de mest centrala problemen är att planen i sin nuvarande form låser fast staden i ett föråldrat synsätt på material, teknik och byggnadsvård. Vi kan inte förväntas använda enbart gamla material och metoder i en modern värld. Utvecklingen går framåt, och det finns redan idag – och kommer i framtiden att finnas ännu fler – material som visuellt är identiska med äldre utföranden men som erbjuder betydligt bättre energieffektivitet, hållbarhet och funktion. Att kategoriskt avvisa moderna lösningar bara för att de inte är "ursprungliga" är inte bevarande, det är stagnation.

Det blir särskilt motsägelsefullt när kommunen samtidigt tillåter nybyggnation i mycket modern stil inom världsarvsområdet och dess buffertzonen, exempelvis på Pottholmen. Om det är möjligt att uppföra helt nya byggnader med samtida arkitektur i dessa mest känsliga lägen, hur kan det då vara ett problem att montera smäckra, aluminiumbeklädda, estetiskt välgjorda H-fönster på ett vardagligt hyreshus från 1950–1980-talet? Dessa hus är inte unika kulturhistoriska objekt. De är funktionella bostadshus som måste kunna moderniseras för att möta dagens krav på energiprestanda, boendekvalitet och ekonomisk hållbarhet. Att behandla dem som museiföremål är inte rimligt.

Planen saknar dessutom en tydlig balans mellan bevarandeambitioner och de krav som ställs på energieffektivisering. Staten, EU och finanssektorn driver på för minskad energianvändning, och banker väger idag in energiprestanda vid kreditgivning. När kommunen begränsar möjligheten att energieffektivisera försämrar fastigheternas energiklassning – vilket i sin tur gör det svårare att få lån för både förvärv och renoveringar. Det riskerar att bromsa nödvändiga investeringar i Karlskronas bostadsbestånd och

försvaga stadens långsiktiga utveckling. En bevarandeplan som i praktiken motverkar klimatmål och ekonomisk hållbarhet är inte framtidsinriktad.

Vi vill också lyfta behovet av differentiering. Planen arbetar med indelning i stadsdelar, kvarter och byggnader, men den gör inte tillräcklig skillnad mellan verkligt kulturhistoriskt värdefulla miljöer och mer vardagliga bostadshus. Alla byggnader inom världsarvsområdet kan inte behandlas som om de vore unika monument. För hyreshus med tydlig bostadsfunktion måste det finnas större utrymme för teknisk uppgradering, tillgänglighetsanpassning, energieffektivisering och rimlig modernisering av fasader, fönster och entréer. Annars riskerar vi att få ett världsarv som bevaras på bekostnad av stadens livskraft och investeringsvilja.

Världsarvsstatusen får inte bli en våt filt över Karlskrona. Den ska vara en tillgång – inte ett hinder. En levande stad kräver att fastighetsägare ges möjlighet att använda moderna material, ny teknik och framtida lösningar som både respekterar det visuella uttrycket och samtidigt uppfyller dagens krav på hållbarhet och funktion. Det är fullt möjligt att kombinera god gestaltning med modern byggnadsteknik. Det är just den kombinationen som kommer att avgöra om Karlskrona utvecklas eller stagnerar.

- Vi uppmanar därför kommunen att omarbeta planen så att den:
 - respekterar tidigare beviljade bygglov och genomförda åtgärder, inte kalla dessa "förvanskning".
- tillåter moderna och framtida material som visuellt harmonierar med äldre uttryck,
- tydligt skiljer mellan verkligt kulturhistoriskt värdefulla byggnader och "vanliga" bostadshus,
- balanserar bevarande med utveckling, i stället för att låta det ena utesluta det andra.
- Inrättar en strukturerad dialog med större fastighetsägare där vi kan bidra med praktisk erfarenhet kring tekniska lösningar, energifrågor och långsiktig förvaltning, innan planen slutligt antas och implementeras.

Karlskrona ska inte bara bevaras – den ska leva, växa och utvecklas. För att det ska vara möjligt måste bevarandeplanen stödja framtiden, inte låsa fast staden i det förflutna.

Kommentar:

Karlskrona kommuns tanke med bevarande- och utvecklingsplanen är inte att skapa osäkerhet utan förutsägbarhet. Bebyggelseinventeringen där byggnadernas värden pekas ut och som är en del av bevarande- och utvecklingsplanen gjordes 2018 och har sedan dess använts av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Framför allt så har underlaget använts vid bedömningar i samband med bygglovshandläggning.

Skillnaden blir nu att underlaget blir känt och tillgängligt för alla, fastighetsägare lik väl som handläggare på Karlskrona kommun.

Kommunen förstår att ordet **förvanskad** kan upplevas som laddat. Ordet är dock motiverat att ha då det relaterar till skrivningen i lagen, PBL 8:13. Bevarande- och utvecklingsplanen har efter denna synpunkt kompletterats med ett resonemang kring ordet i läsanvisningen under fliken ”Kvarter och byggnader”. I Boverkets författningssamling framgår det att vid prövning av om en åtgärd medför en förvanskning bör det klarläggas om åtgärden förändrar byggnadens karaktärsdrag eller skadar någon av de egenskaper som ligger till grund för byggnadens eller områdets kulturvärden.

Kommunen ser positivt på moderna lösningar så länge de följer varsamhetskravet i plan- och bygglagen. Det är viktigt att bygga nytt även inom ett världsarv. Alla tider ska få speglas i arkitekturen och bidra med årsringar i staden. Vid förändringar av befintlig bebyggelse är det dock viktigt att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och värden. Detta är något som inte bara regleras genom bevarande- och utvecklingsplanen utan främst i lagen.

Synen på bebyggelse och hur den värderas ändras över tid och kommer med all säkerhet fortsätta att göra så. Bevarande- och utvecklingsplanen är ett tematiskt tillägg till översiktsplanen Karlskrona 2050. Översiktsplanen och i det här fallet bevarande- och utvecklingsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

Underlaget omfattar inte all bebyggelse inom världsarvet, utan det är den bebyggelse med högre värden som inventerats. Redan i samband med det urvalet har kommunen gjort skillnaden tydlig. Bebyggelsen har dessutom delats in i fem värderingskriterier vilka framgår av kulturmiljökartan när man klickar på värdering. Kommunen håller därmed med om att all bebyggelse inte har samma kulturhistoriska värde.

Underlaget har kulturmiljöperspektivet i fokus. Vid konkreta ärenden kommer detta att vägas samman med andra intressen som till exempel energiförbrukning, för att försöka samordna, tillgodose alternativt göra en avvägning mellan fler intressen.

Karlskrona kommun ser mycket positivt på en fortsatt löpande dialog med fastighetsägare kring utvecklingen av staden och världsarvet.

CSEE Fastigheter AB

Karlskrona är en stad med mycket höga kulturhistoriska värden och en unik historia kopplad till örlogsbasen och stadens planerade stadsstruktur. Dessa värden är redan erkända internationellt genom att stora delar av staden ingår i världsarvet. Världsarvsstatusen innebär redan i sig ett starkt skydd och ett stort ansvar för att bevara stadens historiska miljöer och stadsbild.

Samtidigt behöver Karlskrona fortsätta utvecklas för att möta framtida behov. Staden behöver kunna anpassas över tid, inte minst genom att befintliga fastigheter kan utvecklas, moderniseras och i vissa fall kompletteras för att skapa fler bostäder och bidra till ett levande och hållbart stadsliv.

I det aktuella förslaget föreslås ett stort antal byggnader inom områdena Trossö och Björkholmen klassas som särskilt värdefulla ur kulturhistorisk synpunkt och därmed omfattas av förvanskningsförbud enligt Plan- och bygglagen (8 kap. 13 §). Om en mycket stor del av bebyggelsen inom dessa områden omfattas av ett sådant skydd riskerar det att få långtgående konsekvenser för fastighetsägare och kraftigt begränsa möjligheterna att utveckla fastigheter över tid.

En så omfattande klassificering riskerar att motverka möjligheten att anpassa bebyggelsen till framtida behov och försvåra arbetet med att skapa fler bostäder för kommunens invånare. Det finns därför skäl att noggrant överväga om alla de föreslagna byggnaderna verkligen uppfyller kraven för att betraktas som särskilt värdefulla enligt lagstiftningen.

För att en byggnad ska omfattas av förvanskningsförbud enligt Plan- och bygglagen (8 kap. 13 §) krävs att den har mycket höga kulturhistoriska värden. En sådan klassificering bör därför endast tillämpas restriktivt och när det finns tydliga och väl motiverade skäl. I många fall kan eventuella kulturhistoriska värden istället hanteras genom varsamhetskrav enligt Plan- och bygglagen (8 kap. 17 §), vilket ger ett skydd utan att i samma utsträckning begränsa fastighetsägares möjligheter att utveckla sina fastigheter.

Som ägare till fastigheten Wladislaw 6 vill jag härmed framföra min invändning mot att fastigheten föreslås klassas som särskilt värdefull och omfattas av förvanskningsförbud. Jag anser att fastigheten inte uppfyller kraven för att få denna klassificering, många delar har ändrats sedan sitt ursprung. Denna klassificering skulle medföra betydande begränsningar för fastighetens framtida utvecklingsmöjligheter och skapa hinder för anpassning och vidareutveckling, exempelvis genom åtgärder som kan möjliggöra fler bostäder.

Jag anser därför att klassificeringen bör omprövas gällande fastigheten Wladislaw 6.

Kommentar:

Världsarvsstatusen innebär i sig inget skydd. Enligt världsarvskonventionen ska det land som har ett världsarv ha en lagstiftning som kan skydda världsarvet. I Sverige finns ingen speciell världsarvslagstiftning. Världsarven skyddas istället genom bland annat plan- och bygglagen (PBL), kulturmiljölagen och miljöbalken. Vårt världsarv skyddas genom riksintresset för kulturmiljövården och genom utpekandet av värden enligt PBL. Sedan ändringen av PBL 1 december 2025 är det tvingande för kommunerna att peka ut de kulturhistoriska värdena samt hur kommunen avser att tillgodose dessa.

Äger man en fastighet med höga kulturhistoriska värden följer det av lagen ett ansvar att förvalta fastigheten på ett sätt som tar hänsyn till värdena.

Vilka kriterier som krävs för att en byggnad eller en miljö ska klassas som särskilt värdefull redogörs det för under fliken ”Bevara och utveckla”. Kommunen bedömer att klassningen har gjorts enligt dessa kriterier som är hämtade från Boverkets författningssamling.

Gällande Wladislaw 6 så vidhåller miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att byggnaden har särskilt höga kulturhistoriska värden. Det är byggnadens värden och kvaliteter tillsammans med plan- och bygglagen som reglerar vilka ändringar som framöver kan tillåtas. Ett utpekande i bevarande- och utvecklingsplanen syftar till att uppfylla lagkravet och göra det transparent och förutsebart för alla parter.

NW Fastighets AB, Östersjöhus AB/Saltö Kaj AB, Brinova Fastigheter AB och Stiftelsen Hemmet

Vi ser positivt på att Karlskrona kommun arbetar fram en bevarande- och utvecklingsplan för byggnaderna på Trossö. Trossös unika kulturhistoriska värden är en viktig tillgång för både kommunen och dess invånare. Samtidigt är det avgörande att planen utformas så att den möjliggör en långsiktigt hållbar utveckling av byggnadsbeståndet.

Planen bör därför i större utsträckning utformas som ett vägledande dokument, snarare än ett normerande regelverk. I flera delar används formuleringar såsom ”ska” eller ”skall”, vilket riskerar att skapa en alltför rigid tillämpning. För att möjliggöra rimliga avvägningar mellan bevarande, tekniska krav, energiprestanda, tillgänglighet och ekonomisk hållbarhet bör dessa formuleringar i stället ersättas med ”bör”, ”kan” eller ”bör i normalfallet”.

De nya byggregler och krav inte minst från EU som successivt utvecklas ställer ökade krav på bland annat energieffektivitet, tillgänglighet, brandsäkerhet och tekniska installationer. För att befintliga byggnader på

Trossö ska kunna användas och utvecklas över tid behöver fastighetsägare ha möjlighet att genomföra nödvändiga anpassningar. Om regelverket blir alltför strikt riskerar konsekvensen i stället att bli minskat underhåll, försvårade investeringar och i förlängningen ett sämre bevarande av byggnadsbeståndet.

I byggnadsinventeringen används i flera fall begreppet *"förvanskad"* för att beskriva byggnader som förändrats över tid. Vi menar att detta är en relativt värdeladdad formulering som riskerar att ge en alltför kategorisk bild av byggnadernas utveckling.

Bebyggelsen på Trossö har, liksom i andra historiska stadskärnor, successivt anpassats till nya tekniska krav, användningssätt och samhällsförändringar. Dessa förändringar är ofta en naturlig del av byggnadernas historia och bör i första hand beskrivas sakligt och neutralt. Vi föreslår därför att begreppet *"förvanskad"* i möjligaste mån ersätts med mer nyanserade formuleringar, exempelvis att byggnaden *"förändrats genom senare ombyggnader"* eller *"avviker från sitt ursprungliga utförande"*. En sådan justering skulle bidra till en mer balanserad beskrivning av bebyggelsens utveckling och minska risken för onödigt kategoriska tolkningar i den fortsatta plan- och bygglovsprövningen.

Det är också viktigt att planen tydligt betonar vikten av proportionerliga avvägningar i varje enskilt ärende. Kulturhistoriska värden bör vägas mot funktionella krav och möjligheten att skapa livskraftiga och användbara byggnader. Ett levande och fungerande stadscentrum är en viktig del av kulturmiljön.

Vi vill särskilt framföra följande synpunkter:

- Planens formuleringar bör i huvudsak vara **rekommenderande ("bör") i stället för tvingande ("ska/skall")**.
- Möjligheten till **avsteg efter prövning i det enskilda fallet** bör tydligt framgå.
- Planen bör tydligare beakta **nya byggregler och framtida tekniska krav**, exempelvis avseende energi, installationer och tillgänglighet.
- Dokumentet bör utformas så att det **uppmuntrar utveckling och investeringar**, samtidigt som kulturhistoriska värden respekteras.

Sammanfattningsvis anser vi att bevarande och utveckling inte är motsatsförhållanden. Genom en mer flexibel och vägledande plan kan Karlskrona både värna Trossös kulturhistoriska värden och skapa goda förutsättningar för fortsatt användning och utveckling av byggnaderna.

Kommentar: Se svar till Fastighetsägarna Syd

Utklippan Fastigheter

Vi ser positivt på att Karlskrona kommun arbetar fram en bevarande- och utvecklingsplan för byggnaderna på Trossö. Trossös unika kulturhistoriska värden är en viktig tillgång för både kommunen och dess invånare. Samtidigt är det avgörande att planen utformas så att den möjliggör en långsiktigt hållbar utveckling av byggnadsbeståndet.

Planen bör därför i större utsträckning utformas som ett vägledande dokument, snarare än ett normerande regelverk. I flera delar används formuleringar såsom "ska" eller "skall", vilket riskerar att skapa en alltför rigid tillämpning. För att möjliggöra rimliga avvägningar mellan bevarande, tekniska krav, energiprestanda, tillgänglighet och ekonomisk hållbarhet bör dessa formuleringar i stället ersättas med "bör", "kan" eller "bör i normalfallet".

De nya byggregler och krav inte minst från EU som successivt utvecklas ställer ökade krav på bland annat energieffektivitet, tillgänglighet, brandsäkerhet och tekniska installationer. För att befintliga byggnader på Trossö ska kunna användas och utvecklas över tid behöver fastighetsägare ha möjlighet att genomföra nödvändiga anpassningar. Om regelverket blir alltför strikt riskerar konsekvensen i stället att bli minskat underhåll, försvårade investeringar och i förlängningen ett sämre bevarande av byggnadsbeståndet.

I byggnadsinventeringen används i flera fall begreppet "*förvanskad*" för att beskriva byggnader som förändrats över tid. Vi menar att detta är en relativt värdeladdad formulering som riskerar att ge en alltför kategorisk bild av byggnadernas utveckling.

Bebyggelsen på Trossö har, liksom i andra historiska stadskärnor, successivt anpassats till nya tekniska krav, användningssätt och samhällsförändringar. Dessa förändringar är ofta en naturlig del av byggnadernas historia och bör i första hand beskrivas sakligt och neutralt. Vi föreslår därför att begreppet "*förvanskad*" i möjligaste mån ersätts med mer nyanserade formuleringar, exempelvis att byggnaden "*förändrats genom senare ombyggnader*" eller "*avviker från sitt ursprungliga utförande*". En sådan justering skulle bidra till en mer balanserad beskrivning av bebyggelsens utveckling och minska risken för onödigt kategoriska tolkningar i den fortsatta plan- och bygglovsprövningen.

Det är också viktigt att planen tydligt betonar vikten av proportionerliga avvägningar i varje enskilt ärende. Kulturhistoriska värden bör vägas mot funktionella krav och möjligheten att skapa livskraftiga och användbara byggnader. Ett levande och fungerande stadscentrum är en viktig del av kulturmiljön.

Vi vill särskilt framföra följande synpunkter:

- Planens formuleringar bör i huvudsak vara **rekommenderande (“bör”)** i stället för tvingande (“ska/skall”).
- Möjligheten till **avsteg efter prövning i det enskilda fallet** bör tydligt framgå.
- Planen bör tydligare beakta **nya byggregler och framtida tekniska krav**, exempelvis avseende energi, installationer och tillgänglighet.
- Dokumentet bör utformas så att det **uppmuntrar utveckling och investeringar**, samtidigt som kulturhistoriska värden respekteras.

Sammanfattningsvis anser vi att bevarande och utveckling inte är motsatsförhållanden. Genom en mer flexibel och vägledande plan kan Karlskrona både värna Trossös kulturhistoriska värden och skapa goda förutsättningar för fortsatt användning och utveckling av byggnaderna.

Kommentar: Se svar till Fastighetsägarna Syd.

Övriga inkomna yttranden

Y.S.

Tack för möjlighet att lämna synpunkter igen på rubricerad plan m.a.a. ändringar i PBL från 1 december 2025.

Antar att ändringar i lagen som äger tillämpning har införts korrekt och fullständigt under rubriken "Vad säger lagen?".

För övrigt så bör det passas på att beakta tidigare lämnade synpunkter under Y S i särskilt utlåtande 2025-11-24, genom att istället för de kursiverade meningarna med stor stil införa stycket under "Kommentar" inklippt nedan i liten stil.

"Även varvets och marinbasens område har exkluderats i detta skede. Detta på grund av världsläget och den begränsade åtkomsten till området."

"Även om marinbasens och SAAB Kockums område inte ingår i bevarande- och utvecklingsplanen så finns det ett gediget skydd då hela området är riksintresse för kulturmiljövården och ett flertal av byggnaderna är enskilda eller statliga byggnadsminnen. Därutöver omfattas av flertalet av byggnaderna av förvanskingsförbudet i Plan och bygglagen. I underlaget har det även förtydligats att hela världsarvet inklusive buffertzonen utgör ett bebyggelseområde med särskilt höga kulturhistoriska värden vilket genererar en utökad lovplikt."

Utöver det så finns det flera byggnader/världsarvsattribut som ligger i gråzonen utanför marinbasens och varvets områden som inte är medtagna eller omnämnda i planen men som kan bli det vid en komplettering. t.ex.

- Amiralitetskyrkan
- Skeppsgossekasernen
- Gröna gången

Kommentar: Likt tidigare upprättat förslag så ingår inte Saab Kockums eller Marinbasens byggnader eller områden i bevarande- och utvecklingsplanen, dels av säkerhetsskäl men även på grund av att det här redan råder ett starkt skydd av kulturmiljön och delvis andra regler för bygglovhantering. Även Amiralitetskyrkan, Skeppsgossekasernen och Gröna gången bedöms ingå i Marinbasens intresseområde och omfattas av tillräckligt skydd för kulturmiljön.

Sändlista vid granskning

2

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

Kommunala Pensionärsrådet
Brottförebyggande rådet
Kontaktperson för synskadade
Räddningstjänsten
Affärsverken Karlskrona AB
Visit Karlskrona

Länsstyrelsen
Försvarsmakten
Polismyndigheten Region Syd
Blekinge museum
Marinbasen
Statens Fastighetsverk
Fortifikationsverket
Saab Kockums

För kännedom:
Blekinge läns tidning
Sydöstran

Gamla Karlskrona
Fastighetsägarna Syd AB
Företagarföreningen KFH
Karlskrona Centrumförening
Björkholmens byalag
SETI (Saltö Ekholmens Trädgårds-
och Intresseföreningen

Forell Fastigheter
Utklippan Fastigheter

Y S

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristina Stark
förvaltningschef

Anna-Karin Skiöld
bebyggelseantikvarie