

**ÄDP av detaljplan för Humble 2 m.fl., Trossö
Karlskrona kommun, Blekinge län**

Antagen av MSN 2021-12-02 § 179
Laga kraft 2021-12-31

Dp 786/21



MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesprotokoll

Sökande
Handläggare
Akten

LAGAKRAFTBEVIS
Detta beslut har
vunnit laga kraft

MSN2019.1808

2021-12-31

KARLSKRONA KOMMUN

Adh = Adh
ADRIAN ALTHINI

§ 179

**Detaljplan för fastigheten Humble 2 m.fl., Trossö, Karlskrona kommun,
beslut om antagande**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1. **att** i enlighet med kommunfullmäktiges delegationsbeslut anta ändring av detaljplan för Humble 2 m.fl., Karlskrona kommun, Blekinge län, daterad 2021-11-15
2. **att** ett genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljö-
påverkan

Sammanfattning

Ändring av detaljplan för Humble 2 m.fl., har varit på granskning mellan 2 juli – 25 augusti 2021. Planområdet är beläget i Kalvhagen på Trossö. I norr gränsar planområdet till Skeppsbrokajen och i öster, väster och söder Thore Christoffergatan, Ostermansgatan samt Spårgatan.

Ändringen av detaljplanen syftar till att inom ramen för befintlig användning hotell och bostad tillskapa en större byggrätt som möjliggör en utbyggnad av Clarion Collection Hotell Karlskrona. Ny- och tillbyggnaden omfattar cirka 5 000 kvm BTA vilket utökar hotellets verksamhet med 74 nya hotellrum. Detta föreslås ske genom att två nya byggnadsdelar i fyra respektive fem våningar tillkommer inom fastigheten. Dessutom kompletteras användningen B, bostäder med hotell och centrum för Humble 3 för att möjliggöra för en mer flexibel användning över tid.

Utifrån inkomna synpunkter under samrådet har planområdet utökats till att även omfatta Humble 3. Utredningar avseende trafikbuller, geoteknisk undersökning, miljöteknisk markundersökning, porgasprovtagning har också tagits fram, Samtliga förändringar av planhandlingarna framgår av dokumenten Samrådsredogörelse och Granskningsutlåtande.

Sign

Sign

Sign

Handläggare	Direkt telefon	Vår beteckning	Er beteckning	Datum
Christina Johansson	0455-303596	MSN2019.1808		2021-11-15

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Beslut om antagande Ändring av detaljplan för fastigheten Humble 2 m.fl., Trossö, Karlskrona kommun

Sökande: Västerkulla Hotell Holding AB

Ändring av detaljplan för Humble 2 m.fl., har varit på granskning mellan 2 juli – 25 augusti 2021. Planområdet är beläget i Kalvhagen på Trossö. I norr gränsar planområdet till Skeppsbrokajen och i öster, väster och söder Thore Christoffergatan, Ostermansgatan samt Spårgatan.

Ändringen av detaljplanen syftar till att inom ramen för befintlig användning hotell och bostad tillskapa en större byggrätt som möjliggör en utbyggnad av Clarion Collection Hotell. Ny- och tillbyggnaden omfattar cirka 5 000 kvm BTA vilket utökar hotellets verksamhet med 74 nya hotellrum. Detta föreslås ske genom att två nya byggnadsdelar i fyra respektive fem våningar tillkommer inom fastigheten. Dessutom kompletteras användningen B, bostäder med hotell och centrum för Humble 3 för att möjliggöra för en mer flexibel användning över tid.

Utifrån inkomna synpunkter under samrådet har planområdet utökats till att även omfatta Humble 3. Utredningar avseende trafikbuller, geoteknisk undersökning, miljöteknisk markundersökning, porgasprovtagning har också tagits fram, Samtliga förändringar av planhandlingarna framgår av dokumenten *Samrådsredogörelse och Granskningsutlåtande*.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Adress
371 83 Karlskrona

Besöksadress
Östra Hamngatan 7 B

Telefon
0455-30 30 00

E-postadress
samhallsbyggnadsforvaltningen@karlskrona.se

Planbeskrivning



Ändring av detaljplan för fastigheten Humble 2 m.fl., Trossö, Karlskrona

Antagen 2021-12-02 § 179

Laga kraft 2021-12-31

Vad är en detaljplan?

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

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i fyra veckor efter godkännande av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, MSN. Under samrådstiden ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Efter samråd och eventuella revideringar samt efter godkännande av MSN ställs planförslaget ut i fyra veckor för granskning innan detaljplanen antas. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

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

Innehållsförteckning

Administrativa frågor.....	4
Bakgrund och syfte.....	5
Sammanfattning av planförslaget.....	10
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	11
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna.....	13
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	44
Förklaring av planbestämmelserna.....	63
Genomförande av detaljplanen.....	67
Sammanfattade konsekvenser.....	71

Handlingar

Metria i samarbete med Karlskrona kommun
Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Undersökning

Länsstyrelsen Blekinge län

Länsstyrelsens yttrande över undersökningen

Metria

Fastighetsförteckning samt utdrag ur primärkarta

Krok&Tjäder

Volym- och skuggstudie

WSP

Trafikbullerutredning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning

Provtagningsrapport massor och porgas

Markteknisk undersökning MUR

Geoteknisk undersökning PM

Administrativa frågor

Planförfarande

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen från 2015, planen handläggs med ett standardförfarande.

Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

MSN beslut om planbesked	2019-06-13
MSN beslut om samråd, delegationsbeslut	2020-06-23
MSN beslut om granskning, delegationsbeslut	2021-06-29
MSN beslut om antagande	2021-12-02
Laga kraft	2021-12-31

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

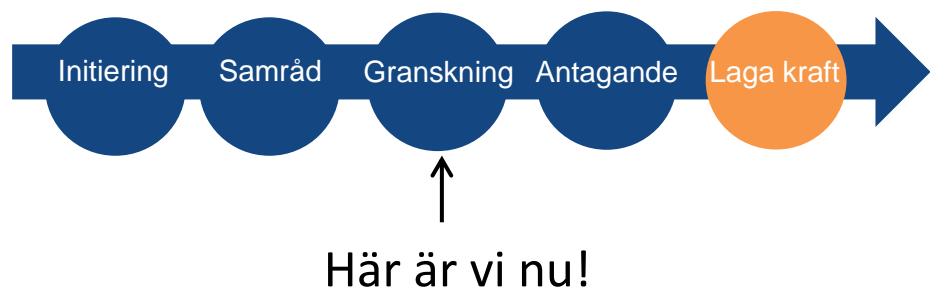


Bild 1. Planprocessen för standardförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Planområdet omfattar fastigheterna Humble 2 och Humble 3. Området är beläget i stadsdelen Kalvhagen på norra Trossö och gränsar i norr till Skeppsbrokajen, i öster till Thore Christoffersgatan, i söder till Spårgatan och i väster till Arvid Nilssonsgatan. Planområdet är cirka 4 000 kvm stort.

Inom fastigheten Humble 2 finns idag fyra byggnader uppförda mellan åren 1877–1988. De två byggnaderna längst i norr är uppförda på slutet av 1980-talet. Byggnaderna är i tre våningar och återspeglar de gamla packhusens form som tidigare dominerade inom Kalvhagen. Inom fastigheten Humble 2 finns även två äldre byggnader, ett gammalt sädesmagasin från 1877, utmed Thore Christoffersgatan samt ett flerfamiljshus utmed Arvid Nilssonsgata. Fastigheten Humble 3 är idag bebyggt med en villa från 1920-talet.

Idag bedrivs hotellverksamhet i samtliga byggnader förutom i villan och flerfamiljshuset.

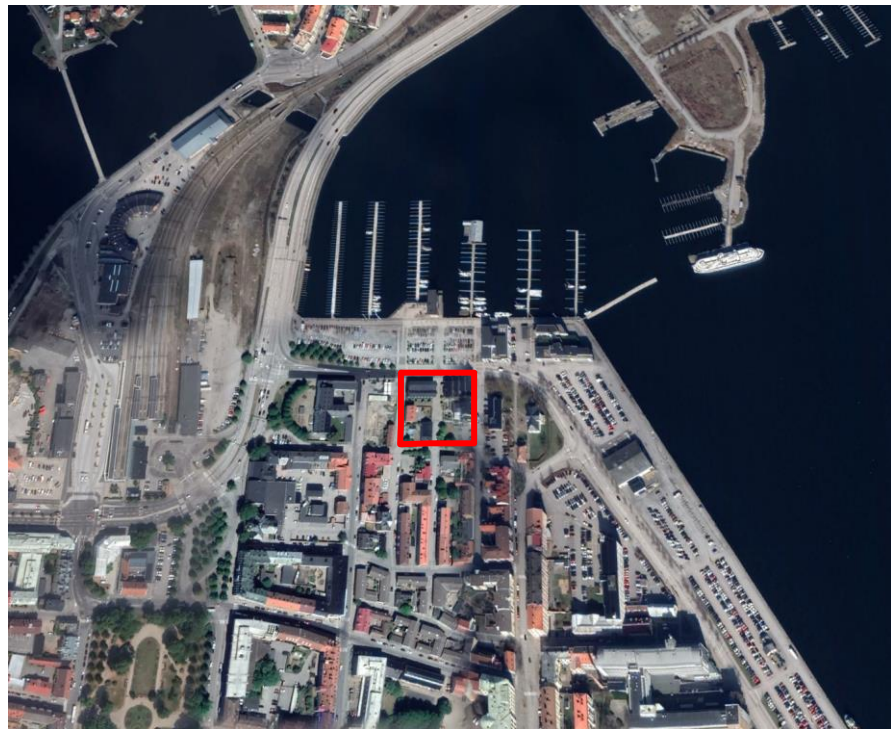


Bild 2. Röd linje markerar ungefärligt planområde.

Planens syfte

Syftet med ändring

Ändringen av detaljplanen syftar till att inom ramen för befintlig användning hotell och bostad tillskapa en större byggrätt som möjliggör en utbyggnad av Clarion Collection Hotell. Ny- och tillbyggnaden omfattar cirka 5 000 kvm BTA vilket utökar hotellets verksamhet med 74 nya hotellrum. Detta föreslås ske genom att två nya byggnadsdelar om 3 våningar samt inredd vind tillkommer inom fastigheten. Dessutom kompletteras användningen B, bostäder med hotell och centrum för Humble 3 för att möjliggöra för en mer flexibel användning över tid.

Förenlighet med underliggande plans syfte och grundstruktur

Aktuell detaljplan är en ändring av detaljplan. Ändring av detaljplan upprättas enligt plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 38 §. Det är möjligt för kommunen att göra mindre ändringar av användningsbestämmelser under förutsättning att avsikten med den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med planens syfte. Grundstrukturen består av den avsedda användningen av mark- och vattenområden och anges genom användningsbestämmelser. Planens grundstruktur har tagits fram genom den lämplighetsprövning som gjorts vid planläggningen.

Syftet med gällande detaljplan var att möta behovet av hotell/lägenhetshotell. Ändringen av detaljplanen påverkar inte underliggande detaljplans grundstruktur.

Tillkommande bestämmelser möjliggör för om- och tillbyggnad av pågående verksamhet. Underliggande detaljplan redovisas under rubriken tidigare kommunala ställningstagande.

Nedan redovisas föreslagen ändring av detaljplan.

Bestämmelser som kvarstår eller omformuleras:

- **GATA** - Gata (*kvarstår*)
- **Htb** - Hotell och bostadsändamål (*omformuleras till O, tillfällig vistelse och B, bostäder*)
- **B** – bostäder (*kvarstår*)
- **Mark som inte får bebyggas** (*omformuleras och minskas i omfattning*)
- **x** - Mark tillgänglig för allmän gångtrafik (*omformuleras till markreservat för allmännyttig gångtrafik, omfattning kvarstår*)
- **u** - Ledningsområde (*omformuleras till markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, omfattning kvarstår*)
- Inom med **q** betecknat område får ej sådan ändring av befintlig byggnad vidtas som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. (*omformuleras till varsambetsbestämmelse k₁ och planbeskrivningen förses med värdebeskrivning*)

- Inom med **q** betecknat område får utökning av befintlig bebyggelse genom till- eller påbyggnad eller genom uppförande av en helt ny byggnad ske endast om det prövas lämpligt med hänsyn till områdets miljövärden och kulturhistoriska karaktär. *(omformuleras till varsambetsbestämmelse, k_1 och planbeskrivningen förses med värdebeskrivning)*
- **Utfartsförbud med stängelskyldighet.** I områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart mot väg. *(omformuleras till körbar förbindelse får inte anordnas. Stängselkrav upphör att gälla.)*

Bestämmelse som utgår:

- **III** - Antal våningar *(Ersätts med högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter)*
- På med **II** betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 6,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter. *(Ersätts med högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter)*
- **Gällande gatuhöjd** *(utgår)*

Bestämmelser som tillförs planen:

- **C** - Centrumändamål
- **skydd** - Tekniska anläggningar ska översvämningsskyddas till nivå + 3,0 meter (RH2000).
- Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter.
- **r₁** - Byggnad får inte rivas
- **f₁** - Byggnader ska utformas med sadeltak.
- **f₂** - Byggnaden ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse.
- **k₁** - För byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas till vara vid ändring.
- **m₁** - Vid nybyggnad ska byggnader och tekniska anläggningar utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till nivå +3,0 meter för bostäder och +2,5 meter för centrum och tillfällig vistelse. För utbyggnad av befintliga byggnader gäller nivå +2,4 meter (RH2000)
- **m₂** - Tekniska anläggningar ska översvämningsskyddas till nivå + 3,0 meter (RH2000).
- **a₁** - Startbesked för bygglov får inte ges till åtgärder som innebär väsentligt ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpas.
- Genomförandetid för aktuell ändring är 5 år.

Information:

Strandskyddet återinträder inte vid upprättande av en ändring av detaljplan. Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

Tydlighetskravet

Vid en ändring prövas om de förändringar som ändringen avser är lämpliga. Det är av stor vikt att ändringen uppfyller tydlighetskravet i PBL samt motsvarar syftet med gällande detaljplan som avses ändras. Planändringen uppfyller tydlighetskravet genom att tydligt redovisa vilka planbestämmelser som utgår, tillkommer eller justeras samt dess konsekvenser.

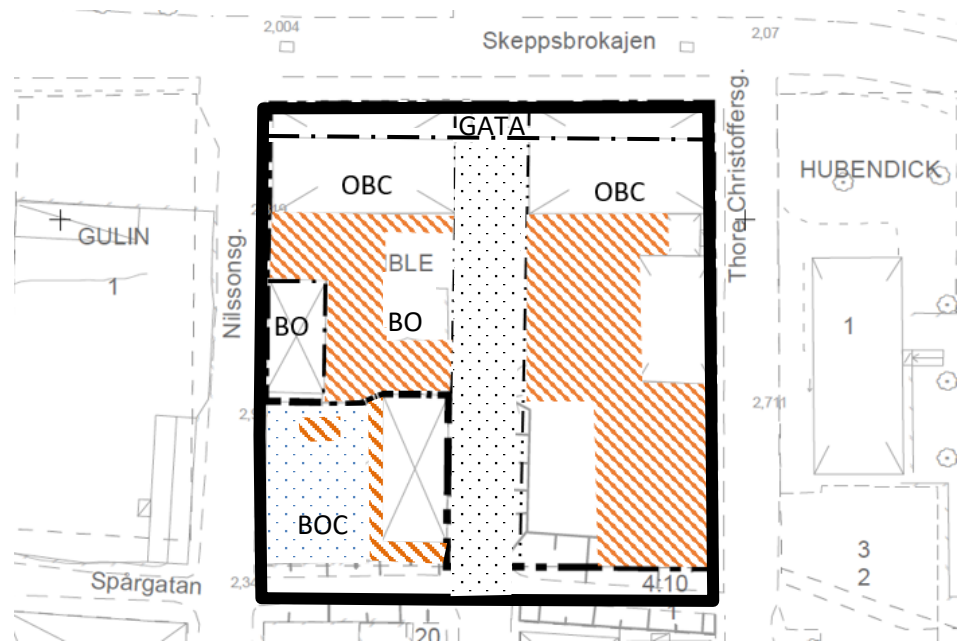


Bild 3. Redovisning av föreslagna användningar inom planområdets kvartersmark, O-tillfällig vistelse, B-bostäder och C-centrum. Orange skraffering illustrerar ny föreslagen byggrätt på mark i relation till gällande detaljplan. Befintlig byggrätt på mark enligt underliggande detaljplan redovisas som ofärgade ytor. Ökad byggrätt inom fastigheten Humble 3 innefattar befintliga komplement- och tillbyggnader.

Plandata

Läge och areal

Planområdet (Fastigheterna Humble 2 och 3) är beläget i stadsdelen Kalvhagen på norra Trossö. Fastigheten gränsar i norr till Skeppsbrokajen, i öster till Thore Christoffersgatan, i söder till Spårgatan och i väster till Arvid Nilssonsgatan. Planområdet är cirka 4 000 kvm stort.

Markägoförhållande

Marken är i privat ägo. Del av gata ägs av Karlskrona kommun.



Bild 4. Översiktskarta. Planområdet markerat med röd linje.



Bild 5. Aktuellt planområde markerad med röd linje.

Sammanfattning av planförslaget

Planen är utförd som en ändring av detaljplan för att möjliggöra för vidare utveckling av befintlig hotellverksamhet.

Nya byggnader inom fastigheten Humble 2 avses sammanbyggas med befintliga byggnader och uppföras i 3 våningar samt inredd vind. Fastigheten Humble 3 ges en marginellt ökad bygggrätt som innefattar befintlig komplementbyggnad och mindre tillbyggnader. Planändringen omfattar även centrumändamål och bostäder för att ge fastigheterna inom planområdet en flexibel utveckling och användning över tid. Planen omfattar enbart en mindre del allmän platsmark utgörande trottoar längs Skeppsbrokajens södra kant.

Planförslaget är uppbyggt med principen om en lägre bebyggelse mot norr med en bakomliggande högre bebyggelse. Strukturen bygger vidare på intilliggande kvarters struktur med gatuorienterad bebyggelse i nord-sydlig riktning. Gångstråket genom planområdet bevaras, vilket även ges en målpunkt genom hotellets restaurang.

Planförslaget säkerställer värdefull kulturhistorisk bebyggelse.



Bild 6. Ny föreslagen bebyggelse inom fastigheten Humble 2. Förslaget presenterar två nya byggnader, vilka sammanbyggs med befintlig bebyggelse.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Föreslagen planändring är i linje med gällande Översiktsplan 2030, strategi för hur Karlskrona kommun ska utvecklas genom förtätning och komplettering i befintliga miljöer. Översiktsplanen lyfter fram Trossö som ett område där förtätning kan ske. Ändringen ger ett effektivt markutnyttjande samt användning av befintlig infrastruktur. Området ligger cirka 500 meter från Karlskrona centrum med god tillgång till offentlig och kommersiell service.

Kulturmiljöplan

Enligt Karlskrona kommuns kulturmiljöplan från 2018 är det gamla sädesmagasinet från 1877 en av få bevarade byggnader som direkt kan kopplas till den omfattande hamn- och handelsverksamheten som tidigare präglade Kalvhagen. Byggnaden är unik inom området då den är uppförd i tegel med en omsorgsfull fasadutformning som skiljer sig från de få kvarvarande äldre ekonomibyggnaderna uppförda i trä. Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och omfattas av förvanskningförbudet i PBL 8:13. Se vidare under rubriken *Kulturmiljö*.

Detaljplaner

Gällande detaljplan från 1988 anger markanvändningen hotell- och bostadsändamål i två till tre våningar för den aktuella fastigheten. Inom fastigheten finns två byggnader som omfattas av särskild miljöhänsyn (kulturvärden). En av dessa byggnader har rivits.

Planområdet omfattas av en detaljplan:

”Förslag till ändring av stadsplan för kv HUMBLE och THÖRN (*Humbll, Thörn 1 m fl.*) i Karlskrona”, laga kraft 1988-01-08.

För aktuella fastigheter anges användningarna bostäder (Humble 3) samt hotell- och bostadsändamål (Humble 2) vilket får uppföras i 2 alternativt 3 våningar med en byggnadshöjd på högst 6 respektive 9 meter. Gården är reglerad med prickmark, mark som inte får bebyggas.

Inom med q betecknat område får utökning av befintlig bebyggelse genom till- eller påbyggnad eller genom uppförande av en helt ny byggnad ske endast om det prövas lämpligt med hänsyn till områdets miljövärden och kulturhistoriska karaktär. Vidare beskrivs att inom med q betecknat område får ej sådan ändring av befintlig byggnad vidtas som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik. I gräns för kvartersmark mot norr anges utfartsförbud med stängselkrav.

Under rubriken *Planens syfte* återges samtliga bestämmelser samt hur föreslagen ändring påverkar dessa.

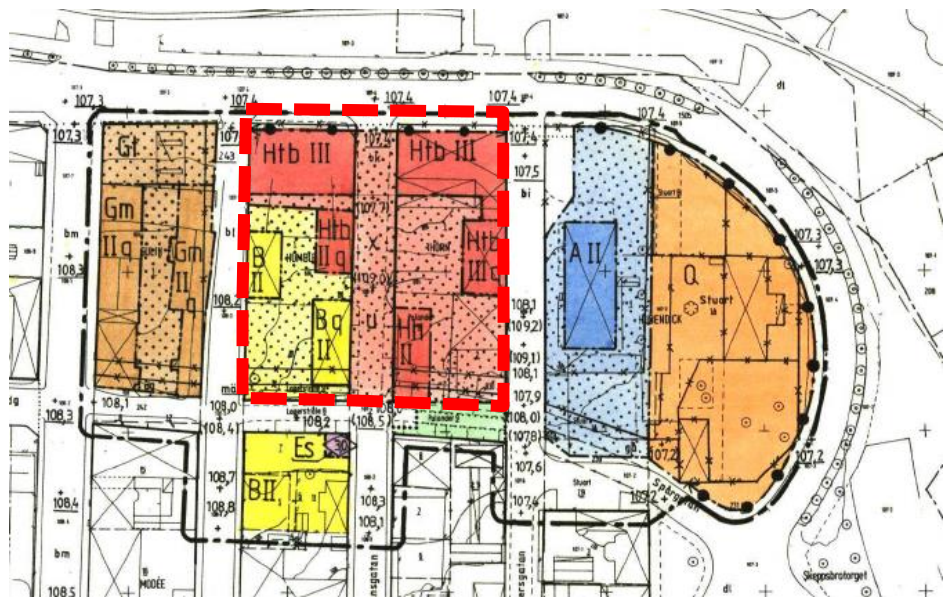


Bild 7. Utdrag ur gällande detaljplan. Ändring av detaljplan omfattar del av gällande detaljplan, fastigheterna Humble 2 och 3, markerade med röd linje.

Tomtindelning

Humble 2 och 3 omfattas inte av någon tomtindelning.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

Inom fastigheten Humble 2 finns idag fyra byggnader uppförda mellan åren 1877–1988. De två byggnaderna längst i norr är uppförda på slutet av 1980-talet. Byggnaderna är i tre våningar och ansluter till de gamla packhusens form som tidigare dominerade inom Kalvhagen. Dessa byggnader är uppförda i rött tegel med svarta detaljer och stora glasparter.

Inom fastigheten finns även två äldre byggnader. I den östra delen av fastigheten finns ett gammalt sädesmagasin från 1877, utmed Thore Christoffersgatan. Byggnaden är unik inom området då den är uppförd i tegel med en omsorgsfull fasadutformning som skiljer sig från de få kvarvarande äldre ekonomibyggnaderna uppförda i trä. Magasinet är även placerat enligt traditionellt bebyggelsemönster på Trossö med långsidan längs gatan och med gavlarna mot norr och söder som är typiskt i Kalvhagens centrala kvarter.

I den västra delen av fastigheten, utmed Arvid Nilssonsgatan, finns ett mindre flerbostadshus från 1920-talet. Byggnaden är välbevarad med tydligt klassicistiskt formspråk som berättar om tidens arkitektoniska strömningar. Byggnaden utgör ett viktigt inslag i stadsmiljön och bidrar till områdets karaktär med sin låga skala, sin enkla men omsorgsfulla utformning och placering.

Idag bedrivs hotellverksamhet inom samtliga byggnader förutom flerfamiljshuset från 1920-talet, vilket utgörs av bostadsändamål.

Inom fastigheten Humble 3 finns en privat bostadsfastighet.

Bild 8 och 9 redovisar två av de befintliga byggnaderna. Bebyggelse med kulturvärde beskrivs och redovisas i bild under rubriken Kulturmiljö.



Bild 8. Befintligt hotell inom fastigheten Humble 2.



Bild 9. Bostadshuset inom fastigheten Humble 3.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär en förtätning av kvarteret Humble och en utveckling av befintlig hotellverksamhet. Planändringen tillskapar ytterligare byggrätter för centrumändamål, tillfällig vistelse (hotell) och bostäder. Två nya byggnadsvolymer avses uppföras vilka sammankopplas med befintlig bebyggelse. De nya byggnadernas höjd regleras med maximal nockhöjd över nollplanet.

Ny bebyggelse ska uppföras i 3 våningar samt inredd vind, vilka sammanlagt möjliggör för ca 74 hotellrum. Byggnad D, inom den östra byggrätten föreslås ges en maximal nockhöjd om +20,5 meter över nollplanet (RH2000) och byggnad E, inom den västra byggrätten föreslås ges en maximal nockhöjd om +18,5 meter (RH2000).

Plan 1 i byggnad D inrymmer bland annat restaurang och föreslås uppföras med en högre takhöjd vilket resulterar i att denna byggnad blir 2 meter högre än byggnad E. Höjden för befintlig bebyggelse säkerställs med planbestämmelse. Illustration över hus D och E se bild 10. Uppdelningen i olika volymer och höjder bygger vidare på bebyggelsens struktur i området.

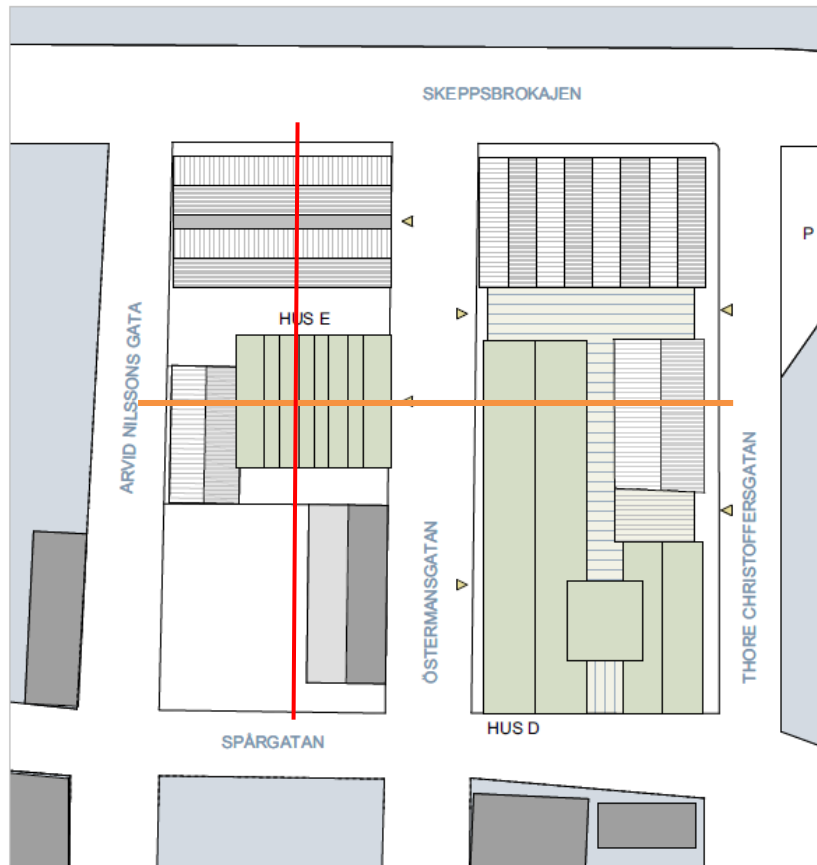


Bild 10. Illustrationsplan. Byggnad D =nockhöjd +20,5 meter och byggnad E=nockhöjd +18,5 meter (över nollplanet RH2000). Röd och gul linje visar snitt för tvärsnitt för bild 11 och 12.

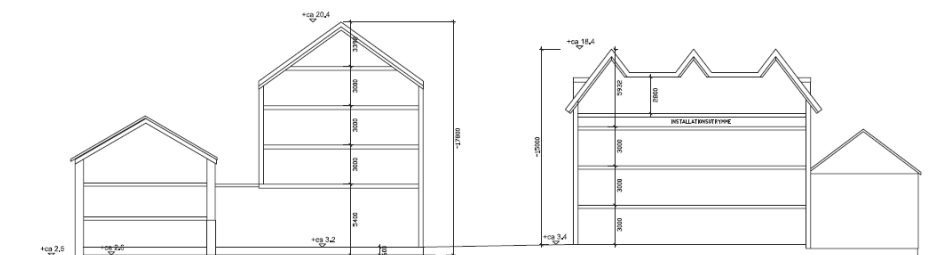


Bild 11. Tvärsnitt genom kvarteret över föreslagen ny bebyggelse och dess nockhöjder, sett från norr (snitt enligt gul linje i bild 10). Båda byggnaderna uppförs i 3 våningar samt med inredd vind. Den västra byggnaden förslås något högre för att skapa en attraktiv atmosfär i byggnadens offentliga lokaler i bottenplan

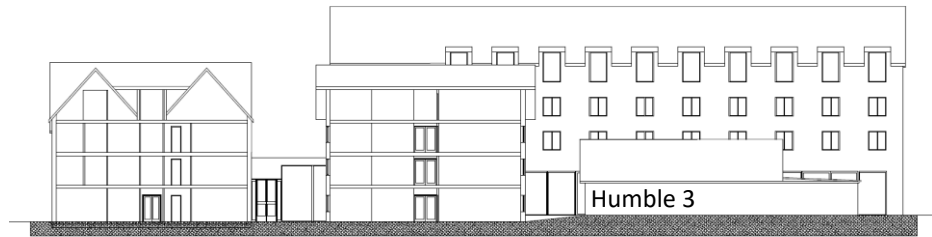


Bild 12. Tvärsektion genom kvarteret som visar relation mellan föreslagen bebyggelse befintlig bebyggelse inom Humble 3, sett från öster (snitt enligt rödlinje i bild 10).

Ny föreslagen bebyggelse avses utformas med en kvartersstruktur likt tidigare äldre bebyggelse. Byggnad mot Thore Christoffers gata ska placeras med längsgående fasader i gatuliv i nordsydlig riktning. Det är av stor vikt att bevara och understryka den äldre gatu- och kvartersstrukturen samtidigt som det allmänna gångstråket i nordsydlig riktning kvarstår. En planbestämmelse (f₂) om att ”Byggnad ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse” har tillförts plankartan för att upprätthålla en god gestaltning och arkitektur i området. Byggnader takutformning är viktig vilket säkerställs genom planbestämmelse (f₁) ”Byggnader ska utformas med sadeltak”.

Kvarterets fasader är idag utformade av rött tegel på de nyare byggnaderna och gula putsade fasader på de äldre byggnaderna. Nya byggnadskroppar föreslås utformas av ljusare gult tegel som blir besläktade kulörmässigt med respektive befintligt putsat hus i planområdets närhet samt kopplar materialmässigt ihop med de röda tegelfasaderna utmed Skeppsbrokajen. Detaljer i fasaden avses uppföras i matchande färgskala.



Bild 13 och 14. Referensbild på gult fasadtegel med detaljer i matchande plåt.

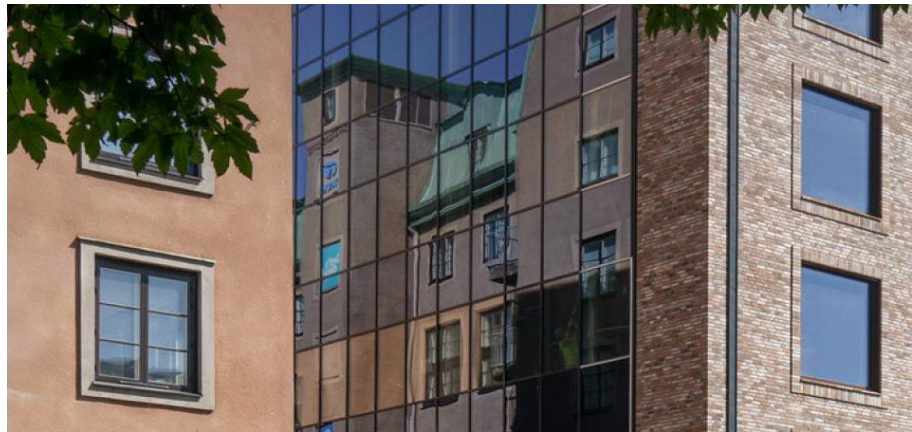


Bild 15. Referensbild på ny huskropp i tegelkulör ton i ton med intilliggande äldre putsad byggnad.

Det gamla sädesmagasinet och det mindre flerbostadshuset avses bevaras och förses med varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud. Byggnaderna införlivas i hotellverksamheten och sammanbyggs med befintlig och ny bebyggelse.

Fastigheten Humble 3 ges en marginellt ökad byggrätt som omfattar befintlig komplementbyggnad och mindre tillbyggnader. Huvudbyggnaden ska bevaras och regleras med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse.

Tillgänglighet

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

Stadsbild

Nuläge

Kvarteret Humble utgör en del av stadens entré vid angöring via infartsleden. Trossö har en stor variation i byggnadstyper, tidsåldrar och byggnadsvolymer vilket ger Trossö en karaktär med rik variation över tid. Planområdet har utblickar över Karlskrona stadsmarina. Byggnadernas placering längs med Skeppsbron samt de smala gaturummen i nordsydlig riktning ger begränsade inblickar in på gården i dagsläget.



Bild 16. Nuläge- Volymkisser från Skeppsbrokajen.



Bild 17. Nuläge- volymkiss sett från norr genom kvarteret.



Bild 18. Nuläge- Volymkisser ovanifrån sett från norr.

Stråket för gångtrafikanter genom kvarteret, i nordsydlig riktning bibehålls vilket bevarar nuvarande struktur. Stråket säkerställer tillgängligheten för allmänheten samtidigt som hotellets restaurang blir en tydlig målpunkt längs stråket.

En förädling och förtätning av planområdet bygger vidare på Trossös stadsstruktur.

Ändring av detaljplan medger ny kvartersbebyggelse med två byggnadskroppar om 3 våningar samt med inredd vind. Formen och höjden på den förslagna bebyggelsen ansluter till fängelset i väster, kommande bebyggelse inom kvarteret Gulin i 4 våningar samt till befintliga hotellbyggnader inom planområdet genom gavelställda fasader mot Skeppsbrokajen.

Ny bebyggelse ska säkerställas för klimatförändringar och därtill ska parkeringsbehovet till nya hotellrum lösas inom kvartersmark alternativt på annan plats genom avtal.

Upplevelsen av det nya kvarteret kommer att förändras genom uppförande av fler och högre byggnader. Bebyggelsen bedöms dock inte konkurrera i höjd med Trossö eller Pantarholmens bebyggelse.

Förtätning i befintlig stadsmiljö medför ett effektivt markutnyttjande även om stadsbilden kommer att påverkas genom att planområdet bebyggs med nya volymer.

Planförslaget anses förenligt med riksintresset för kulturmiljö, världsarvsbeskrivningen och den värdefulla miljön med hänsyn till utformningen med slutna kvarter och en bebyggelsehöjd och utformning som passar väl in i stadsbilden.

Nedan redovisas volymstudier över föreslagen ny- och tillbyggnad inom planområdet. Pågående byggnation inom kvarteret Gulin är inte visualiserad i modellen.



Bild 22. Nytt utseende- Volymskisser från Skeppsbrokajen



Bild 23. Nytt utseende- Volymkiss sett från norr genom kvarteret.

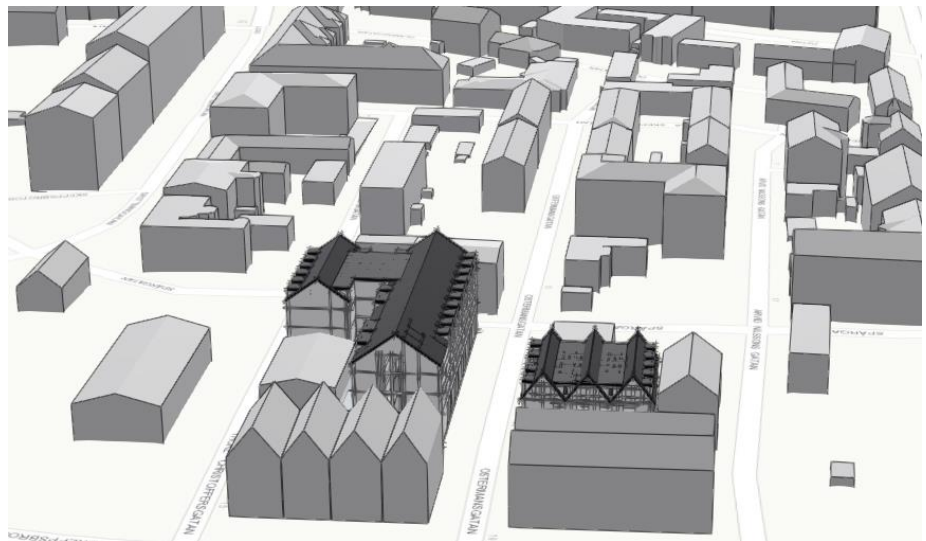


Bild 24. Nytt utseende- Volymkisser ovanifrån



Bild 25. Volymkiss över ny bebyggelse sett från nordöst.



Bild 26. Volymkiss över ny bebyggelse sett från nordväst.

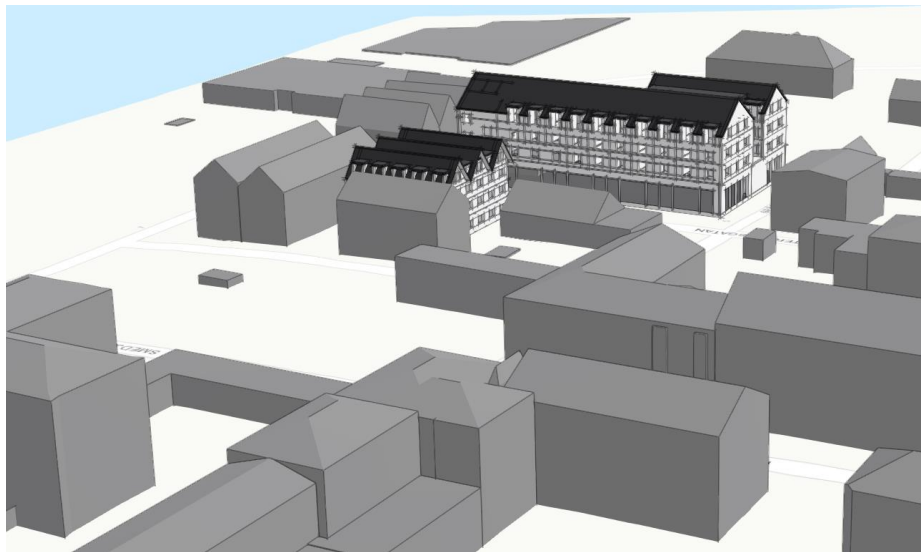


Bild 27. Nytt utseende – volymkiss sett från sydväst.



Bild 28. Nytt utseende - volymkiss sett från sydöst

Efter samrådssedet har ny föreslagen bebyggelse studerats utifrån en visuell påverkan på Karlskrona stads entré och infart. Nedan redovisas utsnitt från Karlskrona kommuns digitala 3d-modell. I modellen innefattar inte den bebyggelse som är under uppbyggnad inom kvarteret Gulin, direkt väster om planområdet. Dessa byggnader kommer uppföras med en höjd likt ny

föreslagen bebyggelse inom kvarteret Humble. Förslaget bedöms inte ge negativ påverka på stadens entré eller den visuella upplevelsen från infarten till Karlskrona.

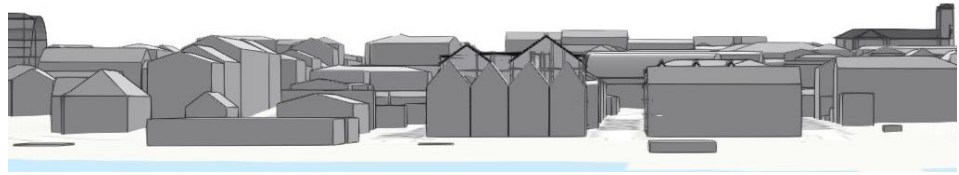


Bild 29. Volymkiss sett från norr.

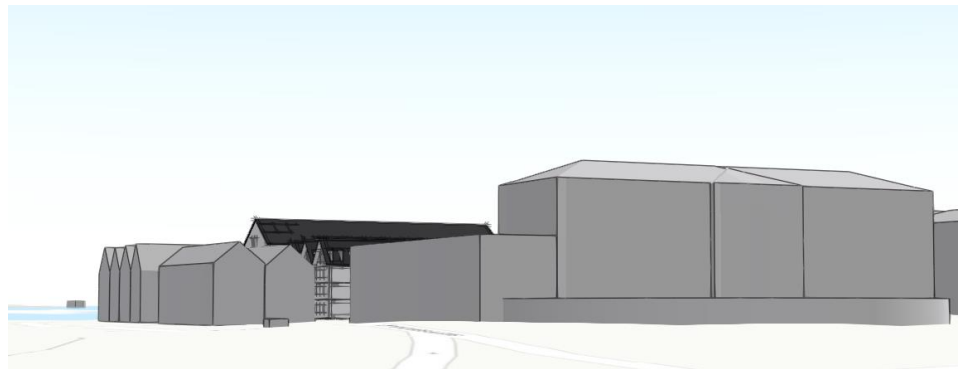


Bild 30. Volymkiss sett från korsning Skeppsbrokajen/Infartsleden. I förgrunden visualiseras f.d. fängelset.



Bild 31. Volymkiss sett från öster från Skeppsbrokajen. Perspektivet är i riktning mot Spårgatan.

Omgivningspåverkan

Nuläge

I dagsläget finns fyra byggnader inom planområdet. Befintlig bebyggelse inom planområdet norra del har en liten påverkan på omgivningen. Norr om planområdet finns en parkeringsplats. Gatorna i området är smala och bebyggelsestrukturen är tät med varierade byggnadshöjder, vilket är karaktäristiskt för denna del av Trossö.

Planområdet gränsar till befintlig bebyggelse inom kvarteren Humble, Gulin, Palander, Lagerstråle och Hubendick. Bebyggelsen består av både

villor, flerbostadshus och kontorshus i huvudsak 1-4 våningar. Bebyggelsen inom fastigheten Humble 3 består av en villa 1 vån med inredd vind med tillhörande komplementbyggnader.

Gällande detaljplan medger byggrätter för hotell- och bostadsändamål. Bebyggelsen får uppföras i 2 alternativt 3 våningar med en byggnadshöjd om 6 respektive 9 meter. Gården är reglerad med prickmark, mark som inte får bebyggas.

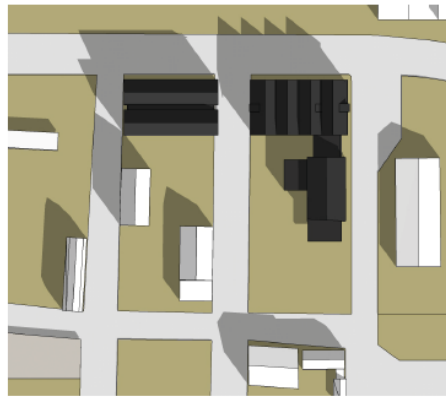
För att se hur skuggbildningen påverkar omgivande bebyggelse har befintlig bebyggelse inom Humble 2 samt ny föreslagen bebyggelse studerats. En solstudie tagits fram (Krok&Tjäder 2020) vilken redovisar skuggbildning vid två olika årstider, vår och sommar, vid fyra olika klockslag.

Under vår (simuleras med datum 20 mars) visar solstudien att befintlig bebyggelse (Humble 2) framförallt skuggar den egna fastigheten under förmiddagen. Under eftermiddagen (från ca kl 15.15 och framåt) påverkas fastigheten Hubendick 1 (öster om planområdet).

Under sommaren (simuleras med datum 23 juni) står solen högre vilket gör att skuggan från huvudbyggnad inom planområdet når fastigheten Hubendick 1 vid ca 17.00.

Fastigheterna söder och väster om planområdet påverkas inte av skugga från befintlig bebyggelse inom planområdet.

Däremot visar studien att bebyggelse inom fastigheten Humble 3 (sydväst om planområdet) belastar planområdets södra del med skugga under eftermiddagen (vår)



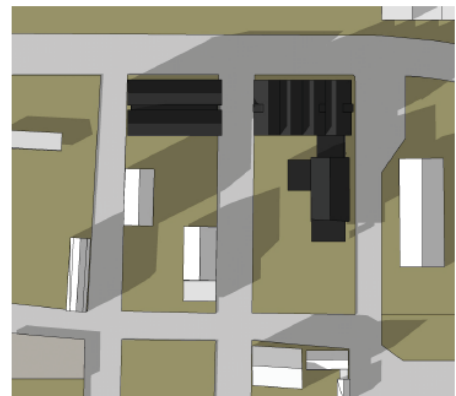
kl 10:00



kl 12:00

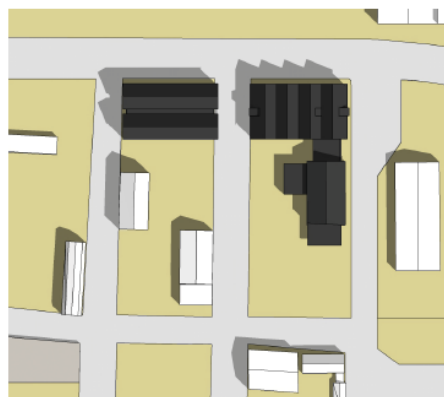


kl 14:00

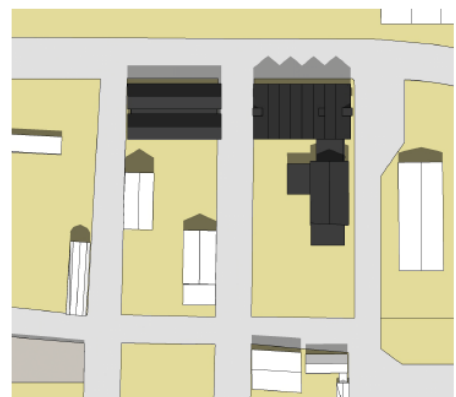


kl 16:00

Bild 32. Solstudie befintlig bebyggelse den 20 mars, kl 10.00, 12.00, 14.00, 16.00. (Krok & Tjäder)



kl 10:00



kl 12:00



kl 14:00



kl 16:00

Bild 33. Solstudie befintlig bebyggelse den 23 juni, kl 10.00, 12.00, 14.00, 16.00. (Krok & Tjäder)

Planförslag och konsekvenser

Ny föreslagen bebyggelse kommer delvis att påverka omkringliggande bebyggelse genom skuggbildning och minskad utsikt. Solstudien visar att ny föreslagen bebyggelse medför att skuggningen påverkar fastigheterna Humble 3 och Hubendick 1 samt till viss del Palander 23.

Under våren (simuleras med datum 20 mars) skuggar ny bebyggelse inom planområdet fastigheten Hubendick 1 från ca kl 14.00 och framåt. Under sommaren (simuleras med datum 23 juni) står solen högre vilket gör att skuggan når fastigheten Hubendick 1 vid ca 15.30 och framåt.

Huvudbyggnaden inom Humble 3 skuggar den egna tomten fram till ca kl 12.00. Under den tiden utgör även den nya hotellbyggnaden en del av skuggbildningen, fram till ca kl 07.40. Skugga från ny bebyggelse påverkar marginellt gården inom Humble 3 då huvudbyggnaden inom Humble 3 skuggar den egna tomten. Däremot skuggar den nya bebyggelsen inom planområdet huvudbyggnaden inom Humble 3 under ca 2 timmar mellan cirka 07.40 och 09.40 under vår/höst.

Under sommaren skuggar huvudbyggnaden inom Humble 3 den egna tomten fram till ca kl 11.50. Under den tiden utgör även ny hotellbyggnad en del av skuggbildningen, fram till ca kl 07.40.

Tidpunkten för när den nya bebyggelsen inom planområdet påverkar tomten inom Humble 3 skiljer sig marginellt mellan årstiderna däremot faller den i olika riktningar vilket ger en viss skillnad sett över året.

Skuggan når huvudbyggnaden inom fastigheten Palander 23 vid ca kl 19.00 och framåt. Tomten inom Palander 23 skuggas delvis av den egna bebyggelsen under kvällen.

Sammanfattningsvis påverkas omkringliggande bebyggelse marginellt av skugga från ny föreslagen bebyggelse inom planområdet. Den befintliga och den nya bebyggelsens placering i norrsydlig riktning mildrar påverkan och resulterar i att större delen av skuggpåverkan inom fastigheten Humble 3 är från den egna huvudbyggnaden. Detta trots att ny bebyggelse inom den östra byggrätten inom planområdet föreslås uppföras i 4-5 våningar.

Ökad skuggbildning ligger framförallt på huvudbyggnaden inom Humble 3, som oavsett vår/höst eller sommar skuggas ca 2 timmar mer än vid nuläget.

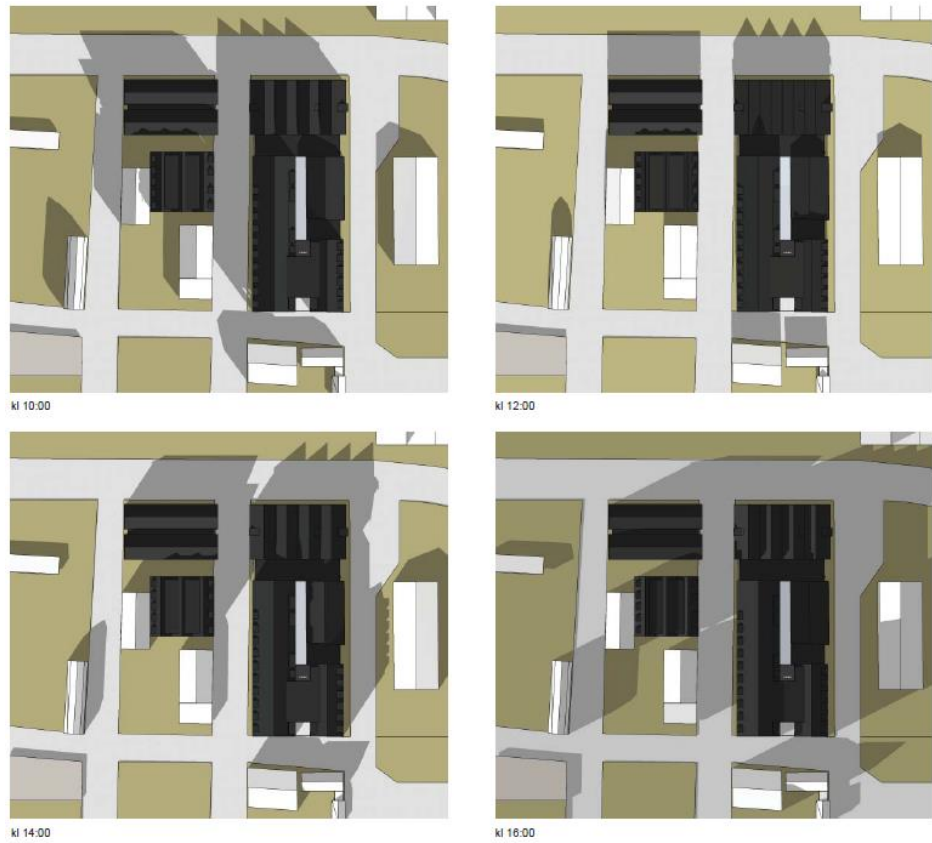


Bild 34. Solstudie planförslag den 20 mars, kl 10.00, 12.00, 14.00, 16.00. (Krok & Tjäder)

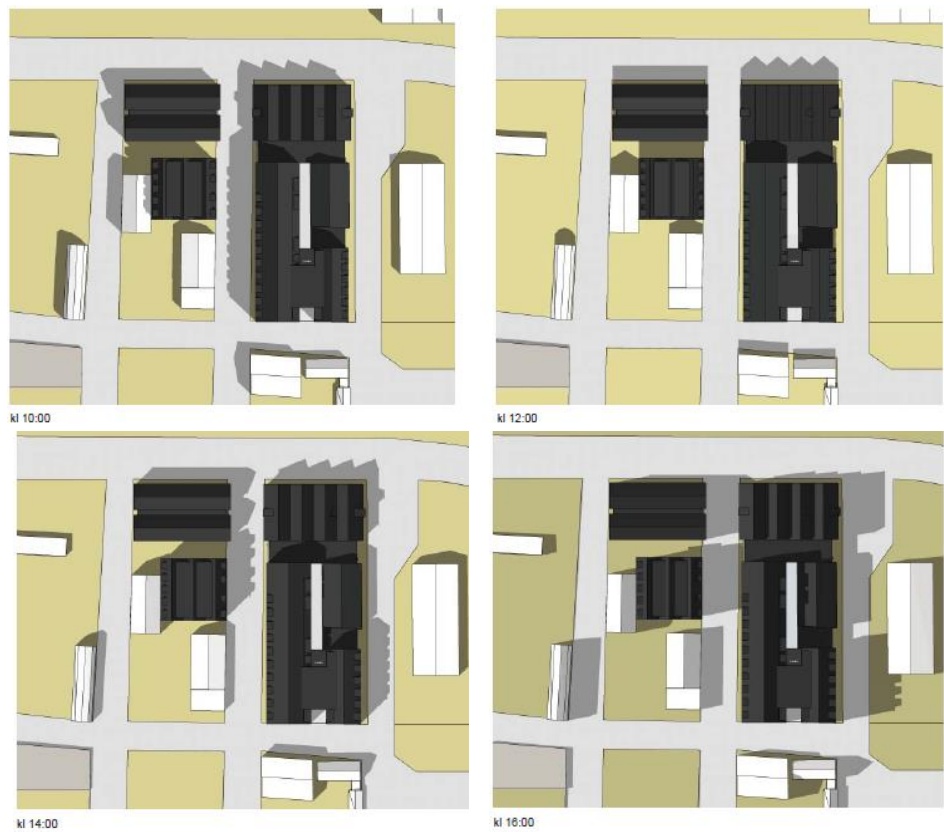


Bild 35. Solstudie planförslag den 23 juni, kl 10.00, 12.00, 14.00, 16.00, (Krok & Tjäder)

Utsikten för bakomliggande bebyggelse är idag marginell då planområdets norra del redan är bebyggd. Däremot blir skillnaden markant för intilliggande fastigheter (i söder och väster) när befintlig parkering- och gräsyta i planområdets södra del bebyggs med byggnad om 4-5 våningar.

Fastigheten Humble 2 påverkas visuellt av att nya byggnadsvolymer uppförs både norr och öster om fastigheten. Dock är fastighetens byggnad och gård orienterad mot söder och väster vilket minskar en visuella påverkan vid utevistelse.

Planområdet ligger i ett centralt läge med god infrastruktur. Med hänsyn till det centrala läget och att Karlskrona kommun ökar befolkningsmässigt görs bedömningen att platsen har ett stort värde att vidareutvecklas med ny bebyggelse.

Att tillskapa ytterligare hotellrum och för framtiden möjlighet till mer lägenheter centralt bedöms som ett stort allmänt intresse och som väger upp påverkan vad gäller utsiktsförhållandena, skuggning och den visuella skillnaden när nya byggnader uppförs.

Naturmiljö

Mark, vegetation och rekreation

Nuläge

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +2,0 och +3,5 meter över medelhavsnivån. Planområdet är som lägst i ytterkanterna mot norr och söder och riskerar att översvämmas vid havsnivåer på mer än + 2,5 meter över medelvattenståndet. Planområdet har idag mycket lite vegetation och saknar naturvärden. Det finns idag enstaka träd, mindre gräsytor och planteringar. Hoglands park som är Karlskronas stadspark, ligger cirka 300 meter från planområdet och naturområdet på Bryggareberget ca 1 kilometer från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen tillskapar ingen ny grönstruktur. Grönska kommer utgöras av planteringar tillhörande hotellverksamheten.

I planarbetet behöver hänsyn tas till stigande havsnivåer. Beroende på kommande markanvändning ska nya byggnader utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,5 meter alternativt + 3,0 meter inte skadar byggnaden.



Bild 36. Befintligt gångstråk, Ostermangatan som går genom fastigheten.

Ekosystemtjänster

Nuläge

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystemen som på något sätt gynnar människan. Till exempel att växter renar luft, buskar dämpar trafikbuller, bin pollinerar grödor eller att vår hälsa ökar i naturen.

Planförslag och konsekvenser

Inom området finns förutsättningar att öka grönskan genom nyplanteringar och till viss mån att spara vegetation. En variation i växtmaterialet är att föredra med t.ex. blommande träd och buskar.

Geotekniska förhållanden och grundvattenförhållanden

Nuläge

Planområdet är en relativt plan yta med en svag sluttning mot norr. Den sydöstra delen av planområdet ligger något högre än övriga delar av området. Grundläggningsförutsättningarna för området bedöms vara goda. Enligt SGU kan grundlagret eventuellt även bestå av fyllning, vilket även gäller andra delar av Trossö och Pantarholmen.

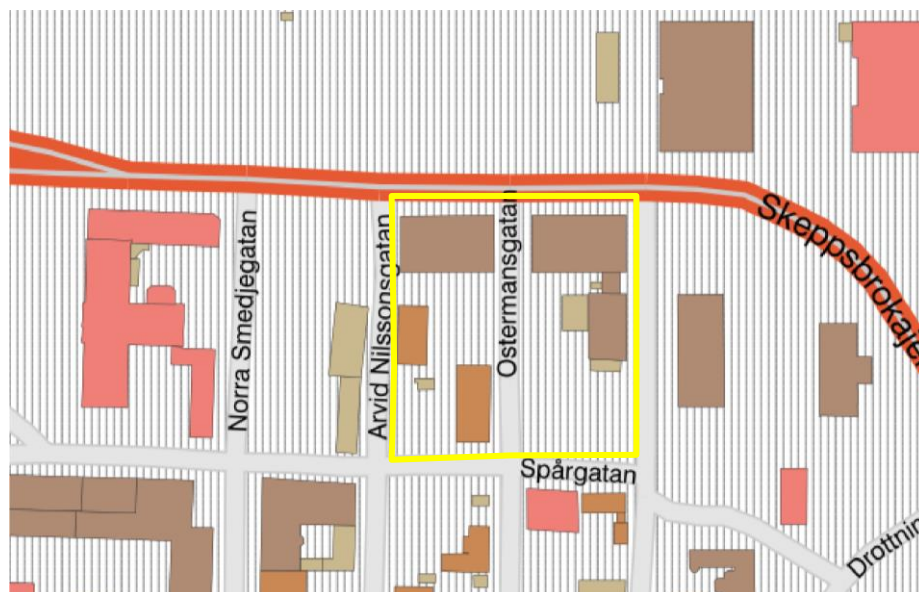


Bild 37. Utdrag ur SGU:s jordarts karta. Planområdet markerad med gul linje. Blått vertikalt streckat område indikerar fyllnadsmassor.

WSP har utfört en geoteknisk undersökning inom planens granskningsskede (december 2020) som visar att det översta lagret jord inom fastigheten huvudsakligen består av fyllning innehållande asfalt, kullersten, humusjord, grus och sand ned till mellan ca 0,4 och 1,8 m under markytan. Vid två undersökningspunkter består fyllningen även av tegel. Vid en undersökningspunkt underlagras fyllningen av lerig sand ned till ca 0,7 m under markytan till metodstopp.

Bergets överyta noteras i 3 undersökningspunkter genom jordbergsondering. I den nordvästra (punkten 20W01) påträffas bergets överyta på ca 1,3 m under markytan. I den mellersta punkten (20W06) påträffas bergets överyta på ca 0,8 m under markytan, och i den södra punkten (20W09) påträffas bergets överyta på ca 1,4 m under markytan. I de övriga punkterna varierade metodstoppet mellan ca 0,4 och 1,8 m under markytan.

För skruvprovtagningen gjordes lyckade nyckeltester för att indikera bergets överyta. Vilket innebär att bergets överyta kan noteras vid skruvprovtagningens metodstopp. Ett grundvattenrör har installerats och avlästs inom undersökningsområdet. Grundvattenmätningar har utförts och redovisar i utredningen under tabell 1. Den första mätningen i varje rör utfördes tätt efter installationen.



Bild 38. Provpunkter, geoteknisk undersökning, WSP.

Planförslag och konsekvenser

Med utgångspunkt från utförd undersökning ges översiktliga geotekniska rekommendationer till projektering av grundläggning för planerade byggnader. Viss beaktning i projekteringskedet bör tas gällande bergnivån. I undersökningen noteras bergets överyta som djupast till ca 1,8 m under markytan. Men enligt SGUs jorddjupskarta kan berget ligga så djupt som 10 m under markytan. Grundläggning eller fyllning får ej utföras på tjälad eller uppluckrad schaktbotten.

Risikanalytiska avseende vibrationer från exempelvis bergsprängning rekommenderas att utföras. Grundläggning rekommenderas att utföras på undersprängt berg efter urgrävning av befintlig fyllning. Undersprängning görs till minst 0,5 m under grundläggningsnivån. Tätning, packning och avjämning ska utföras enligt AMA Anläggning 20. Materialavskiljande lager av geotextil utläggs på terrassyta av undersprängt berg. Schaktbottenkontroll ska utföras av geotekniskt sakkunnig.

De översiktliga rekommendationerna behöver inte säkerställas med planbestämmelse.

Kulturmiljö

Värdefull bebyggelse

Nuläge

Planområdet omfattar ett bebyggelsebestånd som sträcker sig tidsmässigt från sent 1800-tal till 1970-talet med tidstypiskt exteriört bevarandevärde. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö samt inom det utpekade världsarvsområdet, se vidare rubrik *Riksintresse*.

Karlskrona kommun har under år 2018 arbetat fram ett förslag till kulturmiljöprogram. Programmet är ännu inte antaget politiskt men utgör ett stort kunskapsunderlag vid framtagande av detaljplaner och lovgivning. Kulturmiljöprogrammet lyfter fram två byggnader inom aktuellt planområde som bedöms vara särskilt värdefulla ur kulturhistorisk synpunkt och omfattas av förvanskingsförbudet i PBL 8:13.

Nedan redovisas utsnitt från kulturmiljöprogrammet som beskriver dessa byggnaders värde och rekommendationer.

Kvarteret Humble

Kvarteret är idag sammanslaget av gamla kvarteret Humble i väster och kvarteret Thörn i öster. Kvarteret har liksom de flesta kvarter i Kalvhagen präglats av packhus och magasin med de karaktäristiska gavlarna mot norr och söder. Idag ansluter hotellet till de gamla packhusens form, och ett sädesmagasin i sten från sent 1800-tal finns kvar längs Thore Christoffersgatan, även om kvarteret i övrigt har förlorat sin ursprungliga hamnkaraktär. Sädesmagasinet som nu är del av hotellet, ligger placerat enligt traditionellt bebyggelsemönster på Trossö med långsidan längst Thore Christoffersgatan och med gavlarna mot norr och söder som är typiskt i Kalvhagens centrala kvarter. Det ståtliga magasinet på sin höga sockel bidrar starkt till områdets karaktär och stadsbilden genom den synliga gaveln mot söder. Även byggnaderna söder om hotellet i kvarterets västra del följer det traditionella bebyggelsemönstret med gavlar åt norr och söder och långsidan i linje med gatan. Söder om magasinet, mot Spårgatan, gör parkeringsplatsen att kvarteret har förlorat sin form och siktlinjen mot havet är inte längre lika tydlig.

Värdebeskrivning, Sädesmagasinet:

Sädesmagasinet längs Thore Christoffersgatan, i planområdets östra del, är från 1877 och är en av få bevarade byggnader som direkt kan kopplas till den omfattande hamn- och handelsverksamheten som tidigare präglade Kalvhagen. Magasinet är uppfört i tegel vilket gör den unik och har en omsorgsfull fasadutformning som skiljer sig från de få kvarvarande äldre ekonomibyggnaderna uppförda i trä.

Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och omfattas av förvanskingsförbudet i PBL 8:13. Sädesmagasinet är även placerat enligt traditionellt bebyggelsemönster på Trossö med långsidan

längst gatan och med gavlarna mot norr och söder som är typiskt i Kalvhagens centrala kvarter.

Trots tillbyggnader och förändringar har magasinet behållit stor del av sin ursprungliga volym, vilken är väsentlig för dess karaktär. Den höga och kraftiga oregelbundna stensockeln, de ursprungliga små öppningarna i murverket, det plåttäckta sadeltaket med ursprungliga takkupor och de enkla men ståtliga gavelröstena är detaljer att ta fasta på. Magasinets tunga och återhållna klassicistiska karaktär byggs upp av de vitputsade kolossalpilastrarna som sträcker sig över byggnadens hela höjd och tillsammans med den profilerade takgesimsen bär den kraftiga takfoten som viker in på gavlarna och ger ett enkelt och stramt klassicerande uttryck. Väsentligt för karaktären är dessutom den grova svagt utskjutna putsade basen i fasadens nederkant och de enkla fönsteromfattningarna med vitputsade detaljer som stora tandsnitt och segmentbågformade överstycken. Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och omfattas av förvanskingsförbudet i PBL 8:13.



Bild 39. Det gamla sädesmagasinet längs med Thore Christoffersgatan

Byggnadsdelar och karaktärsdrag att beakta:

- Ursprunglig volym.
- Ursprunglig murad oregelbunden stensockel.
- Klassicistiska detaljer – släta och rusticerade pilastrar, fönsteromfattningar, takgesims, takfot, gavelrösten.
- Synliga gavelrösten som bidrar till områdets karaktäristiska taksiluett.
- De små fönstergluggarna i murverket.

Rekommendationer gällande fönster:

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.

Värdebeskrivning, mindre flerfamiljshus 1920-tal:

Välbevarat mindre flerbostadshus från 1920-talet med tydligt klassicistiskt formspråk som berättar om tidens arkitektoniska strömningar. Byggnaden var fram till sent 1980-tal del av en äldre gårdsmiljö kringbyggd med magasin mot vattnet i norr och mot Ostermansgatan i öster, där enbostadshuset på Ostermansgatan 15 utgjorde en del. Byggnaden utgör ett viktigt inslag i stadsmiljön och bidrar till områdets karaktär med sin låga skala, sin enkla men omsorgsfulla utformning och placering.

Byggnaden präglas av en småskalighet och ett återhållsamt men omsorgsfullt klassicistiskt formspråk. Detta utgörs av takgesimsen med grovt tandsnitt längs byggnadens långsida, den omvikta takfoten som går en bit in på de släta gavlarna och det asymmetriskt belägna tydligt tempelinspirerade entrépartiet med granitpilastrar och dekorerat entablement samt tre trappsteg i granit. Den dekorerade mörka träporten är sannolikt original med ett överliggande fönster med flera bågformade spröjs.

Väsentligt är omsorgen om detaljer i fasaden, exempelvis den fina pärlfogen på stensockeln, som motsvarar nybyggnadsritningarna, och de fint formade balkongkonsolerna. Betydelsefullt för byggnadens uttryck är även de ursprungligt utformade tvåluftsfönstren i trä, med tunna, smäckra karmar, mittpost och sex rutor. Sadeltaket utan gavelprång, med rött lertegel (enkupigt mot väster) bidrar till byggnadens karaktär. Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och omfattas av förvanskningförbudet i PBL 8:13.

Byggnadsdelar och karaktärsdrag att beakta:

- Ursprunglig byggnadsvolym.
- Sockeln i sten med pärlfog.
- Putsad fasad.
- Klassicistiska detaljer – takgesims med tandsnitt, omvikt takfot, balkongkonsoler.
- Ursprungligt entréparti, omsorgsfullt utformat enligt tidens klassicistiska ideal med omfattning av granit och ett entablement med kraftig tandsnittslist, samt spröjsat ovanljus och kraftig port av trä.
- Ursprungliga träfönster med spröjs och hörnbeslag, placerade i fasadliv.
- Sadeltak med tegelpannor, enkupigt mot väster.

Rekommendationer gällande fönster:

Befintliga träfönster bör underhållas och bevaras. Ursprungliga fönster har stor betydelse för byggnadens uttryck och kulturhistoriska värde.



Bild 40. Byggnad från 1920-talet utmed Arvid Nilssonsgatan.

Humble 3

Bostadshus uppfört kring 1800-talets mitt, med bevarad karaktär. Byggnaden är ett av få bostadshus så långt norrut i området och var fram till sent 1980-tal del av en gårdsmiljö med magasin längs med Ostermansgatan och Skeppsbrokajen. Den lägre delen med pulpettak är sannolikt en senare tillbyggnad. Byggnaden är ett av få bevarade mindre panelklädda bostadshus i området och bidrar till den enkla och småskaliga karaktär som historiskt präglat området. Placeringen i gatuliv med gavlarna i nordsydlig riktning och den i kvartersgräns avgränsade trädgården förstärker områdets kulturhistoriska karaktär.

Väsentligt för byggnadens karaktär är den ursprungligt låga volymen som ligger i gatuliv längs Ostermansgatan. Fasaden präglas av en enkel panelarkitektur där den liggande spontade träpanelen, som avslutas med en fotbräda i nederkant, får sällskap med enkla och tidstypiska nyklassicistiska detaljer som vitmålade knutlådor som efterliknar pilastrar och bär den kraftiga vitmålade takgesimsen och takfoten en bit in på gavlarna. Det plåttäckta sadeltaket med raka fotrännor och de två murade och putsade skorstenarna bidrar till småskaligheten och det bevarade ursprungliga uttrycket. De regelbundet placerade tidstypiska fönstren och de vita profilerade fönsteromfattningarna bidrar till helhetsintrycket.

Den tidstypiskt utformade grinden i trä är troligen från 1800-talets slut och bidrar tillsammans med den i kvartersgräns avgränsade trädgården på ett positivt sätt både till byggnadens karaktär och till stadsmiljön. Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och omfattas av förvanskingsförbudet i PBL 8:13.

Byggnadsdelar och karaktärsdrag att beakta:

- Byggnadens befintliga volym.
- Fasaden med liggande spontad panel och detaljer som fotbräda, pilasterliknande knutlådor, kraftig takgesims och takfot som bildar pilasterkapitäl på gavlarna.
- Enkelt sadeltak täckt i svart slätplåt.
- Fönstertyp och placering.
- Bevarad trädgård avgränsad mot gata i kvartersgräns och grind i trä med tidstypiskt formspråk från sent 1800-tal.

Rekommendationer gällande fönster:

Befintliga träfönster bör underhållas och bevaras. 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.



Bild 41. Byggnad på Humble 3, från 1800-talets mitt vid Spårgatan.

Planförslag och konsekvenser

Ändring av detaljplan avser att säkerställa särskilt värdefull bebyggelse som omfattas av förvanskningsförbudet i PBL 8:13.

För att säkra byggnadernas karaktärsdrag, värde och bevarande för framtiden har planen tillförts varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud för aktuella byggnader.

r₁ Byggnaden får inte rivas.

k₁ För byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring.

Världsarv och Fornlämningar

Nuläge

Planområdet ligger inom område för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona och berörs av fornlämning (stadslager) enligt Riksantikvarieämbetets register, RAÄ 77:1. För markingrepp fodras tillstånd enligt kulturmiljölagens 2 kap. Inga övriga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

På grund av att planområdet ligger inom en fornlämning så krävs tillstånd enligt kulturmiljölagen (KML 2 kap) inför markingrepp eller övertäckningar. Ansökan hanteras av länsstyrelsen. Byggherren/exploatör ansvarar för ansökan om tillstånd för markingrepp. Om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar eller andra arbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Planändringen påverkar inte världsarvets utpekade värden och innebär heller ingen påverkan på aktuell fornlämning.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Befintligt allmänt tillgängligt gångstråk i nordsydlig riktning avses säkerställas likt underliggande plan liksom trottoar norr om kvarteret.

I övrigt berörs inte gång- och cykelstråk av planändringen.

Kollektivtrafik

Avståndet till Karlskrona centralstation är cirka 400 meter. Lokal och regional busstrafik trafikerar Blekingegatan/Kungsplan cirka 400 meter från planområdet.

Området är centralt beläget och väl kollektivtrafikförsörjt med busstrafik samt med dess närhet till en Karlskrona centralstation. Ny bebyggelse inom planområdet bidrar till ett ökat underlag för kollektivtrafiken.

Bil och parkering

Detaljplanen omfattar del av Skeppsbrokajen som i detaljplan anges som lokalgata. Fastigheten Humble 2 har sin tillfart från Spårgatan och fastigheten Humble 3 har sin tillfart från Arvid Nilssongatan.

Intilliggande gators trafikmängd redovisas i nedanstående bild. Skeppsbrokajen har en relativt hög ÅDT. Pågående exploatering av Stadsmarinan har medfört behov av åtgärder utmed Skeppsbrokajen och i korsningen Skeppsbrokajen/Norra Smedjegatan vilket delvis har

genomförts. Spårgatan öppnas för genomfartstrafik mot Norra Kungsgatan, nuvarande Österleden. Dessa förändringar kommer i framtiden att direkt och indirekt påverka aktuellt planområde.

Övriga gator intill planområdet har en mycket liten trafikmängd sett över dygnet.

Väg	ÅDT (antal fordon)	Andel tung trafik (%)	Hastighet (km/h)
Skeppsbrokajen	12 000	8	30
Arvid Nilssonsgatan	500	-	40
Thore Christoffersgatan	500	-	40
Österleden	25 000	10	60

Tabell 2. Trafikinformation för vägtrafik, prognosår 2040.

Väg	ÅDT (antal fordon)	Andel tung trafik (%)	Hastighet (km/h)
Skeppsbrokajen	14 511	8	30
Arvid Nilssonsgatan	604	-	40
Thore Christoffersgatan	604	-	40
Osterleden	30 237	10	60

Bild 41. Trafikdata, ÅDT för angränsande gator.

Gatustrukturen på Trossö bygger på blandtrafik med kantstensparkering. Ändring av detaljplan ger en lokal trafikökning. Idag finns det 14 parkeringsplatser för hotelländamål inom fastigheten. Kommunens trafikplanerare har studerat planändringen utifrån en trafikökning som planändringen antas medföra. Slutsatsen är att dagens gatustruktur i anslutning till planområdet klarar en ökning av trafik.

För parkeringsplatser gäller kommunens parkeringsnorm som för hotell anger 16 bilparkeringsplatser/1000 BTA och 15 cykelparkeringar/ 1000 BTA.

Arkitektfirman Krok&Tjäder har under planens samrådsskede studerat hotellverksamhetens parkeringsbehov för bil och cykel utifrån Karlskrona kommuns parkeringsnorm inom zon A.

Nedan redovisas sammanställning för samtliga tillkommande ytor beräknade som hotell. Total ny BTA är 4690 m³.

Sammanställningen visar att föreslagen bebyggelse totalt kräver:

- $5+70 = 75$ cykelparkeringar
- $5+75 = 80$ bilparkeringar
- Med en omräkning med reduktion om minus 20% för samnyttjande, mobility management samt kollektivtrafik minskar antal bilparkeringar till 41 platser.
- Befintliga 14 parkeringsplatser försvinner vid en kommande byggnation. Dessa ska även lösas på annat sätt/plats.

Sammanfattning:

- Föreslagen byggnation inom Humble 2 ska säkerställa 75 cykelparkeringar och $41+14 = 55$ stycken bilparkeringar.

Det åligger fastighetsägaren att i samband med bygglov påvisa att parkeringsbehovet är tillgodosett inom den egna fastigheten eller genom avtal om parkering på annan plats.

5.3 | PARKERINGSTAL FÖR CYKEL

Restaurang och hotell	ZON A	ZON B	ZON C	ZON D
	(Anställda + besökare)			
Restaurang: p-platser per 1000 kvm BTA	5+25	4+16	3+12	2+8
Hotell: p-platser per 1000 kvm BTA	1+14	2+8	2+8	2+3

Bild 42. Uträkning parkeringstal för cykel (Krok&Tjäder)

5.4 | PARKERINGSTAL FÖR BIL

Restaurang och hotell	ZON A	ZON B	ZON C	ZON D
	(Anställda + besökare)			
Restaurang: p-platser per 1000 kvm BTA	1+25	2+30	3+25	4+40
Hotell: p-platser per 1000 kvm BTA	1+15	2+15	3+20	4+20
5-10 anställda samt 25 besökare per 1000 kvm BTA				

Bild 43. Uträkning parkeringstal för bil (Krok&Tjäder)

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

Planområdet ligger nära både kommersiell och offentlig service på Trossö. Närmaste vårdcentral, Hälsarhuset ligger cirka 600 meter från planområdet. Närmaste skola, Rosenfeltskolan, ligger cirka 900 meter från kvarteret Humble. Förskolor finns på flera platser på Trossö.

Planområdet är lokaliserat ca 700 meter från Karlskrona centrum med ett brett utbud av butiker, restauranger och turistattraktioner.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör utveckling av ett centralt beläget kvarter i nära anslutning till tåg- och busstation. Ny bostadsbebyggelse i kvarteret kan på sikt bidra till ett något ökat elevunderlag för förskolor och skolor på Trossö.

Detaljplanen planläggs även för hotell- och centrumändamål vilket möjliggör för verksamhetsetablering i form av hotell, butiker och service, vilket kan bidra till mer liv och rörelse i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Berörd fastighet är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Planförslaget och konsekvenser

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

Tekniska anläggningar för vatten och avlopp ska översvämningsskyddas upp till nivån av +3 meter (RH2000), både inom allmän plats och kvartersmark för att anpassas till klimatförändringar så som ökade nederbördsmängder, översvämningrisker och förhöjt grundvatten.

Dagvatten

Nuläge

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Kommunala ledningar för dagvatten finns i angränsande gator (norr och söder om planområdet) vilka berörd fastighet är ansluten till. Dagvattnet leds vidare till Kofferdiredden (hamnbassängen) norr om Skeppsbrokajen. Dagvattnet infiltreras idag till viss del inom fastigheten.

Planförslaget och Konsekvenser

Dagvattnet från planområdet kommer fortsatt vara anslutet till befintligt dagvattennät, då förutsättningarna för lokalt omhändertagande inom eller i anslutning till planområdet är mycket begränsat på grund av delvis bergiga förhållanden och begränsad tillgång till ytor.

Karlskrona kommun har inte krav på rening eller oljeavskiljare för dagvatten från fastigheter, gångstråk eller vägar utan enbart från parkeringsplatser med fler än 100 bilplatser. Detta finns beskrivet i Karlskrona kommuns dagvattenpolicy. Planförslaget omfattar ingen parkeringsplats med fler än 100 bilplatser.

Större delen av dagvattnet kommer ledas via nya slutna ledningar till befintliga dagvattenledningar för vidare transport till hamnbassängen norr om planområdet. De befintliga dagvattenledningarna har god kapacitet och bedöms klara en framtida ökad nederbördintensitet. Det krävs inga tillfälliga magasineringsytor eller avrinningsvägar för att hantera dagvatten inom och från planområdet.

Enligt föreslagen expanderings av befintlig hotellverksamhet kommer nya byggnader att byggas samman med befintliga byggnader. Det är endast gångstråket i nordsydlig riktning samt mindre gångar mellan huskropparna som inte avses bebyggas. Större delen av planområdet kommer att hårdgöras. Däremot finns möjligheter att inom kvartersmark utveckla raingårdens längs gångstråket samt mindre ytor avsedda för fördröjning av dagvatten ovan mark. Även gångytornas markbeläggning kan med fördel utföras med genomsläppligt material. Dock ställs inte krav på planbestämmelse då dessa ytor endast kan infiltrera en liten mängd dagvatten.

Nya slutna ledningar inom kvartersmark bidrar till att dagvattenledningarna anpassas för stigande havsvattennivåer.

Nya byggrätter inom planområdet ska saneras till känslig markanvändning, KM. En sanering av mark ger en förbättrad vattenkvalitet på dagvatten från planområdet vilket är positivt för hamnbassängen.

El, tele, optik och uppvärmning

Nuläge

Planområdet är försörjt med el, tele, optik och fjärrvärme. Affärsverken ansvarar för elnät, fjärrvärme och optisk fiber, vidare har även TeliaSonera Skanova Access teleanläggningar inom området. Planområdet kan försörjas med el från befintliga ledningar. Uppvärmning löses separat.

Planförslaget/Konsekvenser

Befintliga ledningar inom kvartersmark säkerställs med u-område i plankartan. Detaljplanen säkerställer att tekniska anläggningar för uppvärmning, el, tele, och IT ska översvämningsskyddas upp till nivån motsvarande +3,0 meter (RH2000).

Avfall

Avfallshantering och återvinning hanteras idag inom den egna fastigheten.

Planförslaget och konsekvenser

Inom planområdet kommer verksamhetsavfall och eventuellt hushållsavfall att förekomma. Hantering av avfallet ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Affärsverken.

Sociala aspekter

Tillgänglighet

Planförslag och konsekvenser

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

Jämställdhet och mångfald

Ambitionen är att skapa ett funktionsblandat Trossö där bostäder, arbetsplatser och service integreras vilket bidrar till en levande miljö. Närheten mellan stadens olika funktioner, såsom bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha goda förutsättningar att få ihop ett fungerande vardagsliv. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetssynpunkt. Stadsplaneringen ska främja god tillgänglighet för alla. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar.

En planering med många olika gröna ytor i närheten av bostäder och säkra gång- och cykelvägar som underlättar kopplingen mellan olika målpunkter såväl inom närområdet som mellan stadsdelarna är en viktig aspekt i att

skapa en hållbar stadsdel. Transportlänkarna ska fungera för befolkning med olika förutsättningar att ta sig fram i stadslandskapet.

En blandad bebyggelsestruktur där olika funktioner som bostäder, arbetsplatser och service är integrerade med varandra är tillgänglig och bidrar därför till befolkade gaturum och platser. En förtätning med bostäder inom denna del av Trossö tillsammans med föreslagen utveckling vid Pottholmen och Skeppsbrokajen bidrar till en god samhällsutveckling.

Föreslagen byggnation ger en utveckling av befintlig hotellverksamhet och möjlighet för verksamheter inom centrumändamål. En blandning av funktioner i en stadsdel skapar en attraktion och rörelse av människor under olika tider på dygnet.

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. I Översiktsplan 2030 har Karlskrona kommun tagit ställning till hur barnperspektivet ska tas tillvara i plansammanhang. Idag rör sig barn främst i planområdets omgivning i form av gator och kajområdet. Inom planområdet kommer befintligt gångstråk att bevaras och en målpunkt etableras.

Tillgänglighet och trygghet

Tillgängligheten till fastigheten bedöms vara god, med trottoarer på båda sidor om anslutande gator samt ett korsande gångstråk genom fastigheten i nordsydlig riktning.

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

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Kulturmiljö

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

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

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

Planområdet ligger även inom område utpekat för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona.



Bild 44. Karta över riksintresse K15 "Karlskrona stad och befästningar". Riksintresseområdets avgränsning i röd kontur. Punkterna visar Karlskrona stads befästningar.



Bild 45. Område för världsarv. Planområdet ligger inom område benämnt World heritage property.

Totalförsvaret

Planområdet omfattas även av riksintresseområde för totalförsvaret (3 kap. 9 § miljöbalken) och berör sjöövningssområde, stoppområde höga objekt flygfält, influensområde luftrum (nr 37 Ronneby flygflottiljplats), och influensområde för väderradar samt MSA-område och område med särskilt behov av hinderfrihet vilket innebär att inga höga byggnader får uppföras i området.

Planförslag och konsekvenser

Ändringen syftar till att ge möjlighet för om- och tillbyggnad av pågående hotellverksamhet.

Ändringen bedöms inte påverka eller konkurrera med Trossös stadsstruktur. Ändringen bedöms förenlig med riksintresset för kulturmiljö och världsarvsbeskrivningen med hänsyn till bebyggelsevolym, utformning och placering som passar väl in i stadsbilden. För beskrivning av kulturmiljön och bedömning av påverkan på riksintresset, se under rubrik Kulturmiljö.

Inget av Försvarets intressen bedöms påverkas av förändringar som en planändring skulle innebära.

Kommunöverskridande frågor

Ändring av detaljplanen berör inga kommunöverskridande frågor.

Strandskydd

Område för upphävande

Strandskyddet är upphävt genom tidigare detaljplan och återinträder inte vid ändring av detaljplan.

Strandskyddets syfte

Strandskyddet gäller vid havet, vid insjöar och vattendrag. Skyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt miljöbalken 7 kap § 13.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Planområdet ligger centralt i stadsmiljö och påverkas framförallt av trafikbuller från Skeppsbrokajen. Enligt Karlskrona kommuns översiktliga trafikbullerberäkning för stadsbygden (2014) ligger bullernivåerna inom planområdet där ny bygg rätt tillskapas i dagsläget mellan 50-60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. d.v.s. riktvärdet 60 dB(A) ekvivalentnivå överskrids inte. Ljudnivåerna vid fasad utmed Skeppsbrokajen ligger på 67 dB(A). Befintliga byggnader längs Skeppsbrokajen har en bullerreducerande effekt för den övriga delen av fastigheten.

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

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

För bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskridas vid bostadsbyggnadens fasad; för en uteplats vid sådana bostadsbyggnader gäller samma riktlinjer som för uteplatser vid större bostadsbyggnader.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrider ovanstående riktvärden bör en skyddad sida finnas där bullret uppgår till högst 55 dBA

ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad, och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.

Enligt § 5 i bullerförordningen får ljudnivå om 70-80 dBA maximal ljudnivå överskridas som mest fem gånger/timme vid uteplats mellan kl 06.00- och 22-00. Det finns maxnivåer nattetid vid skyddad sida dock anger 39 förordningen inte något om antal accepterade överskridanden. Enligt Boverket är det orimligt att ange maxnivåer som aldrig får överskridas. Boverkets tolkning är att maxnivåerna får överskridas fem gånger/natt vid skyddad sida.

Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dB(A) i bostadsrum; samma bullernivåer finns som allmänt råd i Boverkets byggregler.

Tillämpning av undantagsreglerna i 4 § förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (nya byggrätter anger även B, bostäder) kan vara motiverat i detta fall på grund av områdets innerstadsläge och dess goda kollektivtrafikförbindelse. Stadskärnans expansionsmöjligheter är begränsade eftersom staden är uppbyggd på öar och det endast finns en infart till centrum. Läget har fördelar med havsutsikt, innerstad samt bra transportförutsättningar etc som bedöms motivera tillämpning av undantagsreglerna.

WSP har i december 2020 utfört en trafikbullerutredning där beräkningar har gjorts på dagens trafikmängder och för prognosåret 2040.

Planförslag och konsekvenser

Ny föreslagen byggrätt för tillfällig vistelse, bostäder, och centrumändamål tillskapas inom fastigheten Humble 2 södra del, bakom befintliga byggnader längs med Skeppsbrokajen.

Genomförd bullerberäkningen visar att den nya bebyggelsen som hanteras inom ramen för ändring av detaljplan klarar gällande riktvärden för buller. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 60 dBA, innehålls vid dessa fasader inom fastigheten och kan därför uppföras med en fri planlösning i dessa delar vid nybyggnation av bostäder/hotell. Maximala ljudnivåer överskrider 70 dBA dock kan gemensam uteplats placeras inom planens sydvästra del eller mellan nya och befintliga byggnader där godkända riktvärden innehålls.

Genomförd trafikbullerutredning visar även den på att ljudnivån från trafik påverkar de nya byggrätterna marginellt över tid.

För bebyggelsen inom planområdets norra del har användningen hotell- och bostadsändamål prövats i underliggande detaljplan. Aktuell ändring av detaljplan berör inte denna bebyggelse.

Inga planbestämmelser krävs för att upprätta en god ljudnivå enligt gällande riktvärden.

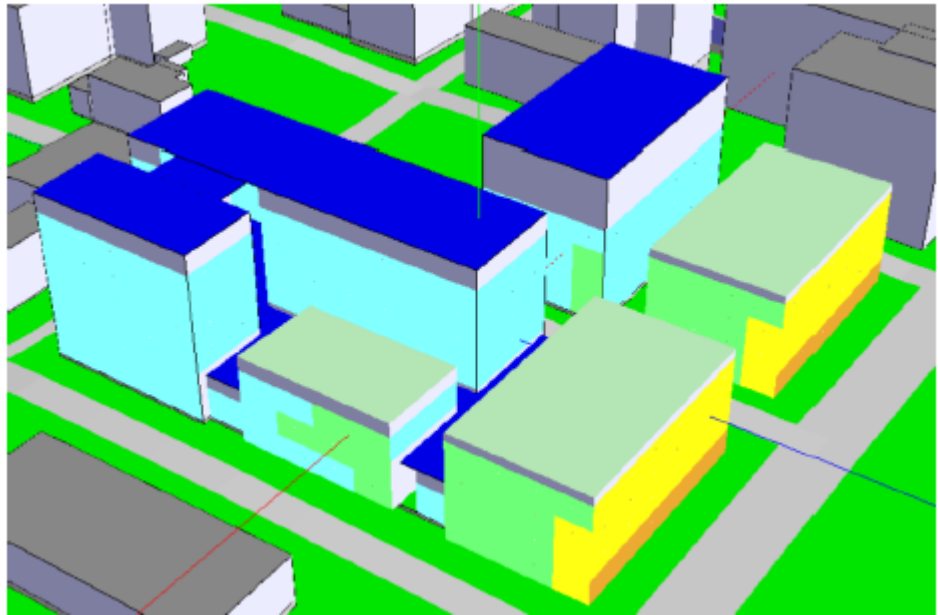


Bild 46. Den nya bebyggelsen får ekvivalenta ljudnivåer under riktvärdet (ljusblå/lyusgrön färgmarkering).

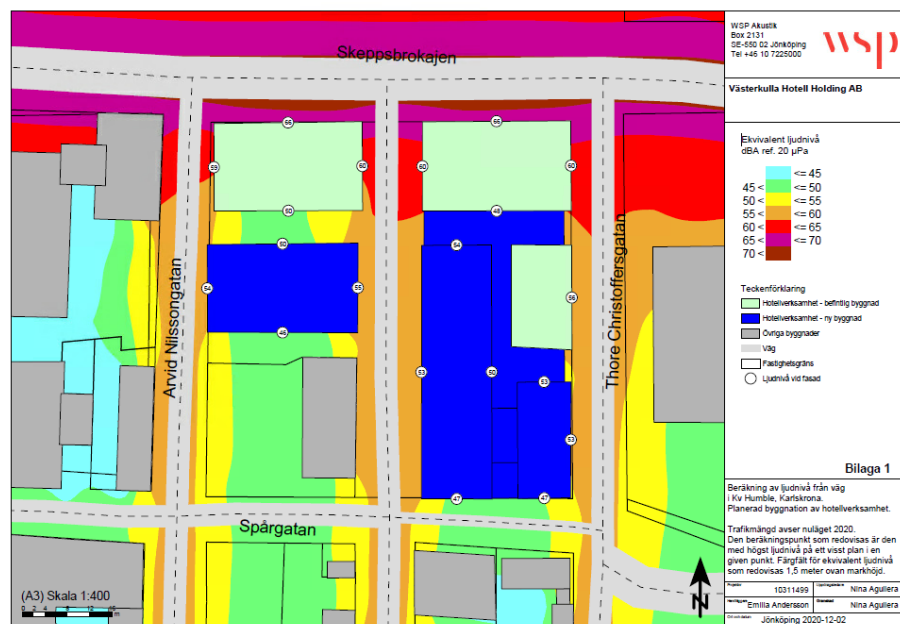


Bild 47. Nuläge 2020.ekvavilet ljudnivå. Beräkningen visar att ny bebyggelse fastigheten Humble 2 har bullernivåer mellan 45 och 56 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

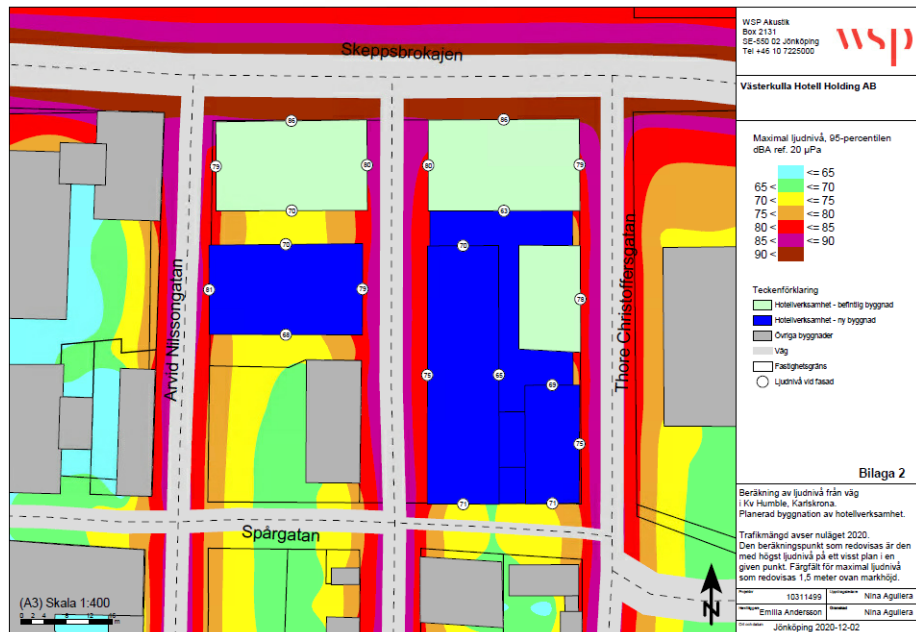


Bild 48. Nuläge 2020, maximal ljudnivå. Beräkningen visar att ny bebyggelse fastigheten Humble 2 har maximala bullernivåer mellan 61 och 81 dB(A). Den maximala ljudnivån överskrids. Dock kan uteplats anordnas i tyst läge.

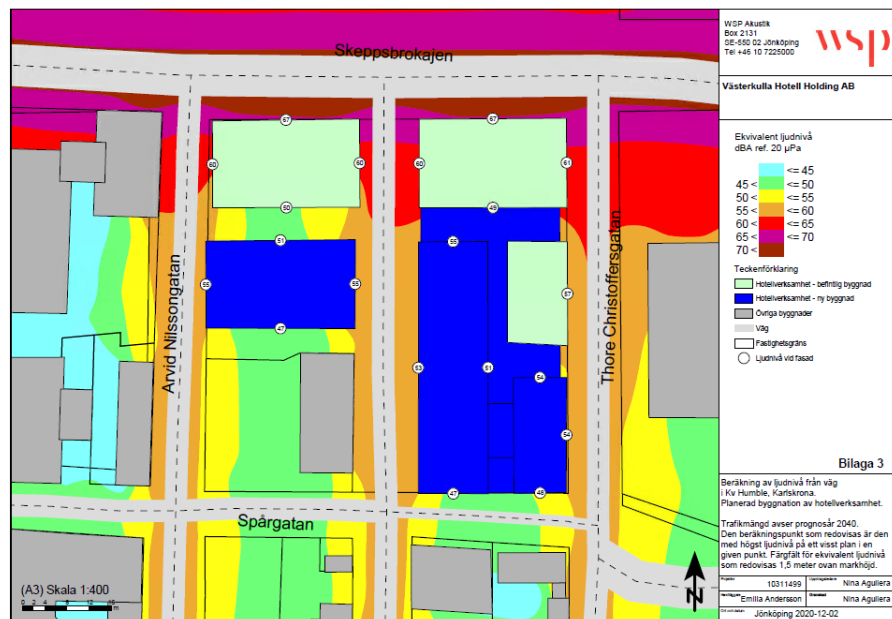


Bild 49. Prognosår 2040, ekvivalent ljudnivå. Beräkningen visar att bullernivåerna vid ny bebyggelse ökar marginellt över tid. Ekvivalent ljudnivå ligger under 60 dBA.

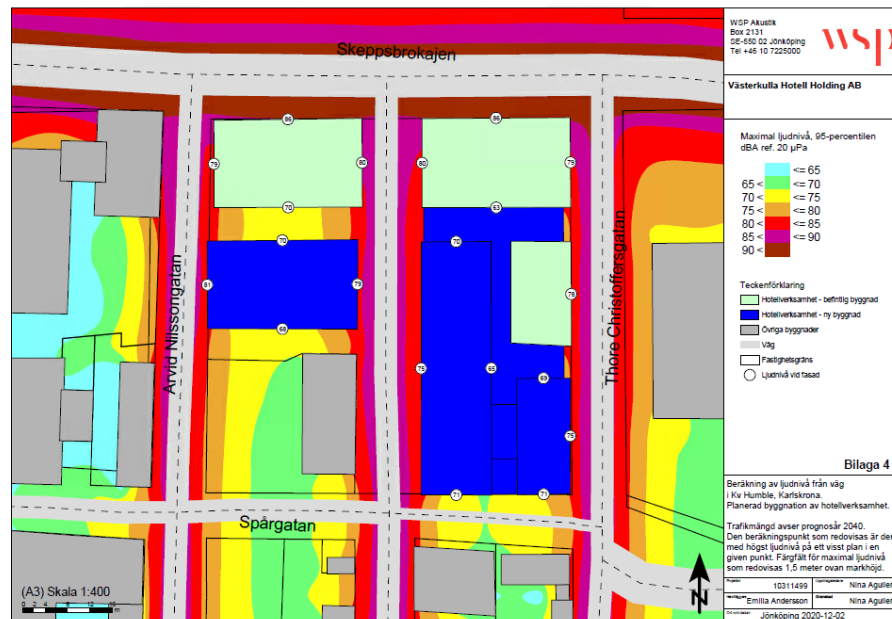


Bild 50. Prognosår 2040, maximal ljudnivå. Beräkningen visar att bullernivåerna vid ny bebyggelse ökar marginellt över tid.

Föreningar

Nuläge

Ändring av detaljplan prövar användningarna centrum, tillfällig vistelse och bostäder inom de delar som föreslås som nya bygggrätter. För övriga markområden och befintlig byggnation har användningarna hotell och bostäder lämplighetsprövats i underliggande detaljplan. Planändringen omfattar markanvändning avseende tillfällig vistelse, centrumändamål och bostäder. Tillfällig vistelse och centrum utgör mindre känslig markanvändning (MKN) och bostäder känslig markanvändning (KM).

WSP har i januari 2021 utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten Humble 2. Den utförda undersökningen visar att det inom fastigheten förekommer föroreningshalter av barium, bly, zink, PAH-M och PAH-H över MKM, samt halter av kadmium, kvicksilver och aromater >C10-C16 över KM. WSP bedömer att som utgångspunkt för bedömningen är riktvärdena för KM mest tillämpliga, eftersom detaljplanen möjliggör för placering av bostäder på fastigheten.

WSP bedömer utifrån den utförda undersökningen att det inte går att utesluta risk för människors hälsa eller miljön med den planerade markanvändningen. WSP rekommenderar att kompletterande undersökningar och en riskbedömning utförs.

Klassningsprovtagning

WSP har i juni 2021 utfört en klassningsprovtagning av jord, samt en översiktlig provtagning av porgas på fastigheten Humble 2. Även en geoteknisk undersökning har utförts, och fyllnadsmassorna rekommenderas

att grävas ur av geotekniska skäl innan de nya byggnadskropparna uppförs (WSP, 2021b).

Klassningsprovtagningen har utförts för att utgöra underlag för att avfallsklassificera massor in situ samt för att kunna beräkna merkostnader för att hantera förorenade massor. Till utredningen tillhörande bilagor framgår massornas klassning indelat på olika djupnivåer. Resultaten från klassningsprovtagningen visar att en stor del av planområdet (hela rutan A1) kan klassas som massor med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM, och att hela rutan A2 kan klassas som massor med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM. I rutorna B1 och B2 varierar klassningen på de olika djupnivåerna.



Bild 51. Rutorna och enskilda provpunkters placering.

I följande tabell visas en översiktlig sammanställning över hur stor andel av massorna som klassas som massor med halter över riktvärdet för MKM, över riktvärdet för KM samt under riktvärdet för KM. Sammanställningen baserar sig på en schablonmässig beräkning som inte tar hänsyn till variationer i bergytans nivå. Beräkningen utgår t.ex. från att hela ruta A1 har massor till 1,5 m u my, trots att berg påträffats ytligare i flera provpunkter. Beräkningen ska framförallt ses som en indikation på fördelning av haltklasserna.

Tabell 1. Översiktlig sammanställning av mängd och andel massor med haltklassning <KM, >KM samt >MKM				
Ruta	Area (m ²)	Volym (m ³) med halter <KM	Volym (m ³) med halter >KM<MKM	Volym (m ³) med halter >MKM
A1	266	0	399	0
B1	344	172	344	344
A2	336	0	0	504
B2	354	354	0	177
Totalt	1 300	526	743	1 025
Andel (%)		23 %	32 %	45 %

Bild 52. Översiktlig sammanställning av klassade massor inom undersökningsområdet.

Beräkningen visar att ca 32 % av massorna har föroreningshalter över riktvärdet för KM, och att ca 45 % av massorna har halter över riktvärdet för MKM. Ca 23 % av massorna har halter under riktvärdet för KM.

Porgas

För porgas har inga halter av klorerade alifater påvisats över laboratoriets rapporteringsgräns. Rapporteringsgränserna för 1,2-diklorethan och tetraklorometan är högre än respektive jämförvärde, men ligger i samma storleksordning. En eventuell halt i nivå med rapporteringsgränserna bedöms ha ringa påverkan på inomhusluften i de framtida byggnaderna, då halter i inomhusluft generellt är lägre än i underliggande porluft. I den historiska inventeringen har heller inga uppgifter framkommit som tyder på att klorerade lösningsmedel har använts inom fastigheten. WSP bedömer därmed att det sannolikt inte finns någon föroreningssituation avseende klorerade lösningsmedel som kan ge upphov till risker för miljön eller människors hälsa på fastigheten.

Planförslag och konsekvenser

Översiktlig miljöteknisk markundersökning, klassningsprovtagning samt porgasprovtagning har tagits fram. Inom de delar av detaljplanen där byggrätt tillskapas ska marken saneras ner till nivåer för KM. Plankartan kompletteras med planbestämmelse om villkorar att startbesked för bygglov avseende åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning inte får lämnas förrän markföroreningar har avhjälpats.

Radon

Nuläge

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

Planförslag och konsekvenser

Med hänvisning till att berggrunden troligen ligger nära markytan behöver man ta hänsyn till risken för radon i samband med uppförandet av ny bebyggelse.

Ny bebyggelse skall uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³.

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

Farligt gods

Nuläge

Infartsleden är en primär transportled för farligt gods och Skeppsbrogajen är en sekundär transportled för farligt gods.

Planförslag och konsekvenser

Så länge utformningen av Skeppsbrogajen medger tung trafik ställs inga krav på åtgärder med hänsyn till att vägen endast utgör sekundär led för farligt gods.

Risker

Skred och erosion

Nuläge

Planområdet ligger enligt SGU:s kartvisare utanför akksamhetsområdet för skred i finkornig jordart samt att strandlinjen har en låg risk av eroderbarhet.



Bild 53. Utdrag ur SGU:s kartvisare. Orange, streckat område visar akksamhetsområde för skred i finkornig jordart. Svart linje markerar planområdet.

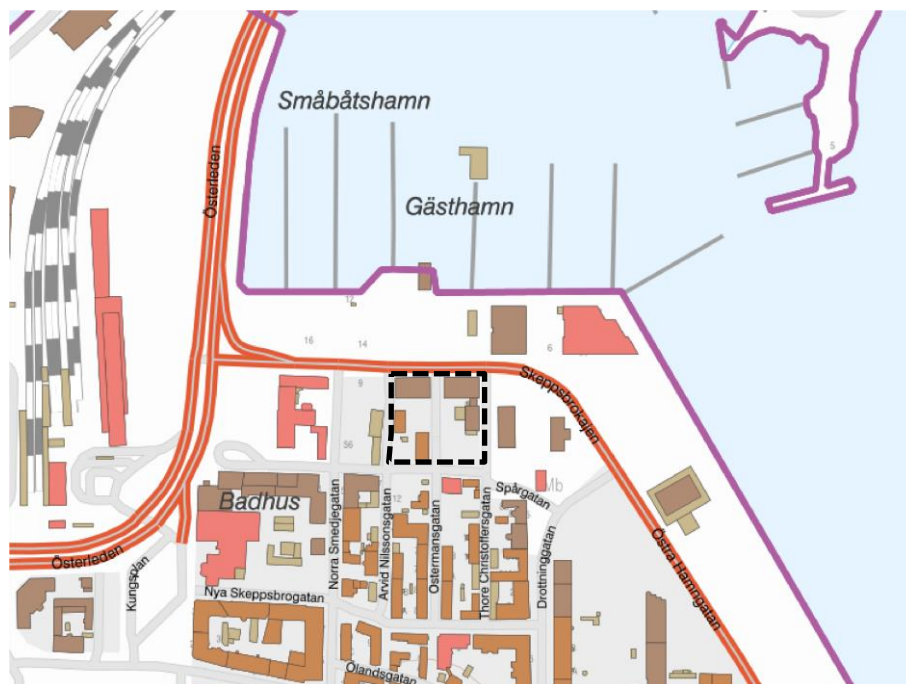


Bild 54. Utdrag ur SGU;s kartvisare. Lila linje visar område med låg eroderbarhet. Svart linje markerar planområdet.

Planförslag och konsekvenser

En geoteknisk utredning har tagits fram inom detaljplanens granskningsskede. Utredningen klarlägger områdets hållfasthet och redovisar även gällande grundläggningsförhållanden för området samt geotekniska rekommendationer till byggskedet. Vald åtgärd måste samordnas med eventuell sanering. De geotekniska förhållandena samt föreslagna grundläggningsåtgärder återfinns under rubriken *Geotekniska förhållanden*.

Risk för högt vattenstånd

Nuläge

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +2,0 och +3,5 meter över medelhavsnivån.

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

För centrumändamål och tillfällig vistelse anger länsstyrelsens riktlinjer säkerhetsnivån + 2,5 meter (RH2000) och för bostäder +3,0 meter (RH2000) med år 2100 som planeringshorisont. För utbyggnad av befintliga byggnader gäller nivå + 2,4 meter (RH2000).

Planområdet är som lägst i ytterkanterna mot norr och söder och riskerar att översvämmas vid havsnivåer på mer än + 2,5 meter över medelvattenståndet. Enligt Karlskrona kommuns Klimatanpassningsplan med analysresultat av skyfallskartering utförd av WSP 2017 över 100-årsregn, 30 minuters varaktighet finns inga lågpunkter inom planområdet med översvämningsrisk att beakta i planarbetet.

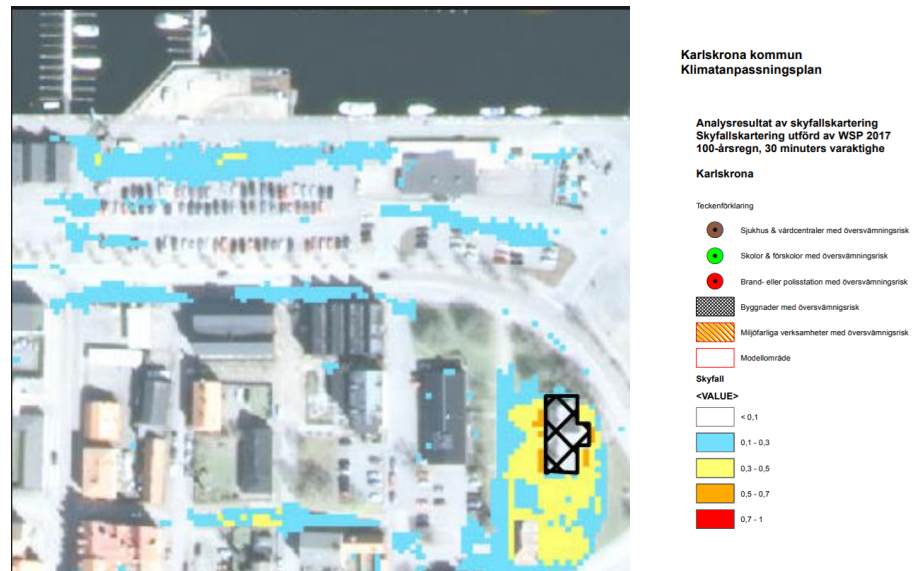


Bild 55. Utdrag ur Karlskrona kommuns klimatanpassningsplan med analysresultat av skyfallskartering utförd av WSP 2017 över 100-års regn med 30 minuters varaktighet.

Planförslag och konsekvenser

En utveckling av kvarteret Humble behöver ta hänsyn till stigande havsvattennivåer och därmed höjt grundvatten. Planområdets norra del är idag bebyggt.

Ny bebyggelse föreslås inom planområdet trots risk för översvämnning under planerad användningstid med planeringshorisonten år 2100. Detta med anledning av att planområdet utgör en förtätning i befintlig stadsbebyggelse där stora investeringar redan har gjorts vad gäller infrastruktur.

Beroende på kommande markanvändning ska nya byggnader utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden. Planförslaget föreslår att byggnader ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,0 meter (RH2000) inte skadar byggnaden för bostäder samt +2,5 meter (RH2000) för centrum och hotell. För utbyggnad av befintliga byggnader gäller nivå +2,4 (RH2000). Planen har utformats i syfte att stämma överens med länsstyrelsens förslag till riktlinjer kring olika risknivåer för olika typer av byggnationer.

Inga nya entréer föreslås mot angränsande gator. Nyttillkomna entréer ska angöras från gården alternativt från gångstråket som korsar kvarteret i nordsydlig riktning. Entréerna kan därmed fungera likt idag och även vid ett eventuellt högvatten.

Intilliggande gator föreslås ligga kvar på befintliga nivåer.

En utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö där stora investeringar redan gjorts vad gäller infrastrukturen. Detta medför ett effektivt markutnyttjande samt effektivare användning av befintlig infrastruktur. Med föreslagna åtgärder bedöms den nya bebyggelsen inom planområdet anpassad för stigande havsnivåer.

Förutom stigande havsnivåer behöver området även klara av en ökad nederbörd. Tekniska lösningar för dagvattenhanteringen samt vatten- och avloppsledningarna behöver särskilt beaktas och anpassas till ökade nederbördsmängder och stigande havsnivåer. Plankartan reglerar att tekniska anläggningar ska översvämningsskyddas till nivå +3,0 meter (RH2000) både inom allmän platsmark och inom kvartersmark.

Med föreslagna åtgärder bedöms den nya bebyggelsen inom planområdet kunna anpassas för stigande havsnivåer.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Nuläge

För att skydda människors hälsa finns nationella miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts. Miljö kvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft (inhalerbara partiklar med en diameter mindre än 10 µm). Partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion och industrier. Den dominerade vindriktningen i Karlskrona är sydväst. Kvarteret Humble ligger direkt söder om den kraftigt trafikerade Skeppsbrokajen.

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

I allmänhet är partikelhalterna för utomhusluft relativt låga i centrala Karlskrona. Årsmedelvärdet väntas sjunka fram till år 2030 pga. minskad intransport från långväga källor. Karlskrona kommun sopar även gatorna regelbundet i centrala Karlskrona vilket minskar partikelhalten. Vid beräkning av luftkvalitet i samband med detaljplan för Pottholmen överskreds inte miljökvalitetsnormen inom planområdet vid en planhorisont för år 2030. Den mest trafikerade gatan var då Infartsleden med ca 38 000 passager/ dygn. Däremot fanns risk för överskridande av nedre utvärderingströskel vid infartsleden. Trafiksiffrorna är lägre vid aktuellt planområde.

Planförslag och konsekvenser

Kvarteret Humble föreslås bebyggas med en relativt sluten kvartersstruktur vilket ger en positiv inverkan avseende buller och föroreningar från trafiken. Planområdet ligger i direkt anslutning till Skeppsbrokajen som trafikeras av cirka 12 300 fordon/dygn vilket bedöms utgöra en gata med relativt stora trafikflöden. Trafiken på övriga gator som angränsar planområdet bedöms trafikeras med små trafikflöden (200-500 fordon/dygn) och med låg hastighet.

I allmänhet är partikelhalterna relativt låga i centrala Karlskrona. Årsmedelvärdet väntas sjunka fram till år 2030 pga. minskad intransport från långväga källor.

Föreslagen bebyggelse inom planområdet omfattar en tillbyggnad och nybyggnad av hotellverksamhet. Tillkommande emissioner utifrån föreslagen bebyggelse bedöms som små.

Planområdets vindutsatta läge, förändrade trafikflöden till följd av om- och utbyggnad av angränsande bostadsområden bedöms medföra låga halter av partiklar. Ett utvecklat gång- och cykelnät kan medföra att fler väljer cykeln. Planområdets centrala läge med god kollektivtrafik minskar även behovet av bil, vilket leder till att halterna än mer hålls nere. En utbyggnad av planområdet bedöms som lämpligt.

Planändringen innebär ingen negativ påverkan avseende luft. Ändring av detaljplan bedöms marginellt påverka PM10-halterna.

Vattenkvalitet

Dagvattnet från planområdet avleds idag till Yttre redden (som ligger vid stadsmarinan) som är en av Karlskronas ytvattenförekomster som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen på ytvattenförekomsten är måttlig p.g.a. problem med övergödning. Miljökvalitetsnormen för ekologisk status (2027) är god. Yttre redden uppnår inte miljökvalitetsnormen god kemisk ytvattenstatus p.g.a. miljögifter.

För Yttre Redden finns ett undantag avseende miljö kvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus som innebär att mindre stränga krav gäller avseende bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Planförslag och konsekvenser

Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära någon negativ förändring vad avser påverkan på ytvattenförekomsten eller på möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Dagvatten från planområdet kommer att släppas ut i Yttre Redden via kommunens dagvattenledningar likt idag. Mängden dagvatten från området kommer att vara liten med tanke på områdets ringa storlek.

Marken ska saneras ner till känslig markanvändning vilket förbättrar kvalitén på det dagvatten från planområdet som når Yttre Redden.

Fördröjning av dagvatten bör ske där det är möjligt. Fördröjning och framförallt en sanering av marken bidrar till att förbättra kvaliteten på ytvattenförekomsten.

Buller

Ljudnivåerna vid fasad utmed Skeppsbrokajen ligger på 67 dB(A). Denna bebyggelse har lämplighetsprovats i underliggande detaljplan. Denna bebyggelse omfattas inte av föreslagen ändring av detaljplan. Befintliga byggnader längs Skeppsbrokajen har en bullerreducerand effekt för övriga delar av fastigheten.

För hotell saknas krav för ljudnivåer vid fasad. Däremot finns det olika krav på ljudnivåer inomhus. Kraven kan generellt uppnås genom lämpligt val av fasadmaterial och fönster.

Bullersituationen avseende bostäder inom de nya föreslagna byggrätterna har studerats närmare under planprocessens granskningskede. En bullerutredning har tagits fram som hanterar samtliga våningsplan. Utredningen visar att föreslagna byggrätter ligger inom riktlinjerna för buller och att ingen ytterligare bullerreglering behövs för de ytorna som ändring av detaljplan avser.

Miljömål

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

Detaljplanen berör miljömålen *god bebyggd miljö*, *säker strålmiljö* och *begränsad klimatpåverkan och hav i balans*.

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

Planen möjliggör en utveckling av redan ianspråktagen mark vilket gör att befintlig infrastruktur kan nyttjas mer effektivt vilket stämmer överens med miljömålet *god bebyggd miljö*.

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

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

En sanering av förorenad mark främjar miljömålen *giftfri miljö* och *hav i balans*.

Energihushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt. Föreslagen detaljplan möjliggör en förtätning av befintlig bebyggelse med i anslutning till befintlig infrastruktur på Trossö.

Fjärrvärme finns tillgängligt i området. Nyttillkomna byggnader har god tillgänglighet till kollektivtrafik och goda förutsättningar för gång och cykel.

Vid god utformning av byggnaders tak och fasad kan tekniska förutsättningar för god energihushållning främjas, exempelvis installation av solceller, utan att arkitektoniska värden påverkas. Energihushållning inom fastighetens byggnader beaktas i kommande bygglovske.

Undersökning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap och miljöbalken 6 kap skall en undersökning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen 2019-09-19.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap kräver att strategisk miljöbedömning måste göras.

Bedömningen grundas på följande:

- Planområdet har ett strategiskt bra läge med närhet till kommunikationer och service. Ändringen ger möjlighet till en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur.
- Planområdet har idag inga kända naturvärden.
- Det kan inte uteslutas att förorenad mark kan förekomma inom planområdet. Planändringen tillskapar ny byggrätt för tillfällig vistelse och centrumändamål (mindre känslig markanvändning, MKM) och bostäder (känslig markanvändning, KM). Översiktlig miljöteknisk markundersökning ska tas fram i planarbetet och erforderlig bestämmelse tillföras plankartan.
- Genomförandet innebär inte några risker för människors hälsa.
- Genomförandet påverkar inte möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för luft eller vatten.
- Planändringen bedöms förenligt med riksintresse för FM stoppområde höga objekt, flygfält, influensområde, luftrum eller influensområde väderradar.
- Planändringen bedöms förenlig med riksintresset för kulturmiljö och världsarvsbeskrivningen.
- Ny byggrätt tillskapas där bullernivåer ligger under gällande riktvärden för bostäder. Bullersituationen ska studeras närmare under planprocessen.

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

Planbeskrivningen redovisar informationen under rubriken kulturmiljö

- I den västra delen av fastigheten finns ett flerbostadshus från 1920-talet. Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och omfattas av förvanskingsförbudet i PBL 8:13. I det fortsatta planarbetet skulle länsstyrelsen se det som positivt om kommunen ser över möjligheten att bevara 1920-talsbyggnaden, då denna bedömts vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt.

Kommunen avser att bevara kulturhistorisk värdefull bebyggelse inom planområdet.

- Länsstyrelsen instämmer med kommunen att en utredning behöver göras om ev ökad skuggpåverkan för omkringliggande fastigheter. Kommunen bör även utreda och redovisa ev. konsekvenser för en ökad trafik till/från området samt buller.

Planbeskrivningen redovisar skuggpåverkan på omkringliggande fastigheter. Kommunens trafikingenjör har konstaterat att befintlig struktur klarar en ökad trafikmängd. Bullerutredning tas fram i granskningskedet.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

För redovisning av bestämmelser som fortsätter gälla enligt underliggande detaljplaner samt utgående bestämmelser se rubrik *Sammanfattning av planändringen*.

Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata, (PBL 4 kap 5 § 1 st punkt 2). – Anslutande gator utgörs av allmän plats, gata vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Användningen gata tillämpas främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

Kvartersmark

Inom delar av detaljplanen medges olika kombinationer av användningar för olika fastigheter med syftet att skapa en flexibel detaljplan vilken kan möta olika efterfrågan på användningar över en lång tid. Ordningen på plankartan är satt efter den användning som är den huvudsakliga användningen som planeringen ser ut nu. Detaljplanen reglerar dock inte förhållandet mellan de olika tillåtna användningarna.

BO

Tillfällig vistelse, Bostäder, PBL 4 kap 5 § 1 st punkt 3 - Inom det befintliga flerbostadshuset föreslås användningarna tillfällig vistelse och bostäder.

OBC

Tillfällig vistelse, Centrum, Bostäder, PBL 4 kap 5 § 1 st punkt 3 - Nya byggrätter samt befintliga hotellbyggnader föreslås ges användningen tillfällig vistelse, centrum och bostäder. Användningen centrum omfattas av kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

BOC

Bostäder, Tillfällig vistelse, Centrum, PBL 4 kap 5 § 1 st punkt 3 - Inom det befintliga enbostadshuset föreslås användningarna tillfällig vistelse och bostäder.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Skydd

Skydd

Tekniska anläggningar ska översvämningsskyddas till nivå +3,0 meter (RH2000). PBL 4 kap. 12 § 1 st 1p.

Utfart



Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap 9 § PBL – Detaljplanen reglerar att in- och utfart inte får ske från Skeppsbrokajen.

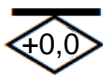
Egenskapsbestämmelser för kvartermark

Omfattning



Mark får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § 1 st 1p) På de områden som är prickade får inga byggnader placeras. Syftet med bestämmelsen är att säkra underjordiska ledningar.

Utformning



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap 16 § 1 st punkt 1. Nockhöjden avser den högsta delen på byggnadens takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och antenner räknas inte in. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd.

f₁

Byggnader ska utformas med sadeltak, (PBL 4 kap 16 § 1st 1 p) Bestämmelsen syftar till att skapa en sammanhållen utformning av områdets bebyggelse. Tillsammans med bestämmelse om högsta nockhöjd regleras därmed att antal våningar för bebyggelsen kan begränsas.

f₂

Byggnaden ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse, PBL 4 kap. 16§ 1 st 1 p. Bestämmelsen syftar till att upprätthålla en god gestaltning och arkitektur i området

Rivningsförbud

r₁

Byggnaden får inte rivas, PBL 4 kap 16 § 1 st punkt 4. Bestämmelsen syftar till att skydda byggnader från rivning.

Varsamhet

- k₁** För byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p. Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma bebyggelsens karaktärsdrag och värden. Karaktärsdragen och värdena tydliggörs i en värdebeskrivning för respektive byggnad under rubriken Kulturmiljö i planbeskrivningen. Bestämmelsen och värdebeskrivningen möjliggör för ett arbetssätt där det blir möjligt att pröva även åtgärder som inte förutsetts vid planläggningen mot de angivna värdena. Planen blir inte heller onödigt detaljstyrande utan kan medge olika sätt att uppnå de eftersträvade värdena vid ändring.

Störningsskydd

- m₁** Vid nybyggnad ska byggnader och tekniska anläggningar utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till nivå +3,0 meter för bostäder och +2,5 meter för centrum och tillfällig vistelse. För utbyggnad av befintliga byggnader gäller nivå +2,4 meter (RH2000), PBL 4 kap 12 § 1 st punkt 1. Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska anläggas på en sådan höjd att risk för stigande havsnivåer och översvämning bedöms som låg i ett 100 års perspektiv. Byggnadens konstruktion ska under denna nivå vara tät och uppfylla tekniska egenskapskrav så att byggnadens avsedda funktioner kan bibehållas.
- m₂** Tekniska anläggningar ska översvämningsskyddas till nivå + 3,0 meter (RH2000), PBL 4 kap 12 § 1 st punkt 1. Syftet med bestämmelsen är att tekniska anläggningar ska anläggas på en sådan höjd att risk för stigande havsnivåer och översvämning bedöms som låg i ett 100 års perspektiv. Konstruktion ska under denna nivå vara tät och uppfylla tekniska egenskapskrav så att de tekniska anläggningarnas avsedda funktioner kan bibehållas.

Administrativa bestämmelser

- x₁** Markreservat för allmän gångtrafik, PBL 4 kap 6 §
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa allmännyttigt gångstråk.
- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6§)
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa underjordiska ledningar.
- a₁** Startbesked får inte ges för bygglov förrän markföroreningar har avhjälpas (PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p) – Syftet med bestämmelsen är att marken har sanerats innan byggnation påbörjas.

Genomförandetid

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

Information

Strandskyddet är upphävt

Genomförande av detaljplanen

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska, vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ändring av detaljplanen omfattar fastigheterna Humble 2 och Humble 3. Fastighetsägaren till Humble 2 ansvarar för kostnader för detaljplaneläggning och eventuellt fastighetsbildning samt ansvarar för genomförande av planens kvartersmark.

Planområdet omfattar även en begränsad del kommunal mark (GATA) som ägs av kommunen.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Affärsverken AB är huvudman för elnät, fjärrvärme och optisk fiber inom planområdet.

Avtal

Det tecknas inget exploateringsavtal mellan Karlskrona kommun och exploatören med anledning av att all exploatering sker på kvartersmark.

Tekniska frågor

Parkering

Utökad byggrätt leder till ett ökat behov av parkeringsmöjligheter, dels med anledning av tillkommande byggrätt och dels som en följd av att befintliga parkeringsplatser försvinner. De befintliga parkeringar inom fastigheten som försvinner (14 st) ska kompenseras.

Erforderlig parkering måste lösas inom den egna fastigheten alternativt genom avtal med annan aktör.

Utredningar

Fastighetsägaren till Humble 2 bekostar alla undersökningar och åtgärder som behövs för genomförandet av detaljplanen. Fastighetsägaren till Humble 2 har inom detaljplanens samrådsskede tagit fram:

- Volymstudie
- Skuggstudie
- Parkeringsstudie, behovsanalys

Fördjupade utredningar och undersökningar som kan komma att behöva utföras inom ramen för det fortsatta planarbetet ansvarar fastighetsägaren för.

I granskningskedet har följande utredningar tas fram:

- Trafikbullerutredning
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning
- Provtagningsrapport massor och porgas
- Markteknisk undersökning MUR
- Geoteknisk undersökning PM

Tillstånd och anmälan

Tillstånd för markingrepp enligt kulturmiljölagen 2 kap har sökts hos länsstyrelsen. Undersökningar har påbörjats vilket krävs innan sanering kan påbörjas.

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

Avfall

Anordnande av avfallshantering ska ske inom kvartersmark och i samråd med Affärsverken AB.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Fastighetsägaren till Humble 2 svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen inom den egna fastigheten.

Fastighetsägaren till Humble 2 svarar även för saneringskostnaderna inom den egna fastigheten. Enligt genomförd kostnadsberäkning av omhändertagande av fyllnadsmassor anses projektet ekonomiskt genomförbart.

För de områden som ska schaktas av anläggningstekniska skäl är uppskattade kostnader cirka 750 000–1 000 000 kr med ett intervall om +/- 15 %. I denna kostnad ingår inga entreprenadkostnader, utan endast de typer av kostnader som uppstår specifikt för att marken är förorenad.

Flytt eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga kabelanläggningars funktion ska bekostas av fastighetsägaren till Humble 2.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Fastigheterna ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, och den försörjs med el, fjärrvärme och telekommunikation via ledningar som finns i angränsande gator.

Fastighetsägaren till Humble 2 ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

Avfallshantering ska ske inom kvartersmark i samråd med Affärsverken AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ändring av detaljplan omfattar fastigheten Humble 2 och Humble 3 samt en mindre del av Karlskrona 4:10. Fastigheterna är i enlighet med tidigare detaljplan. Planändringen leder inte till någon förändring av fastighetsindelningen.

Gemensamhetsanläggning

Något behov av gemensamhetsanläggning anses inte föreligga för aktuellt planområde.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ändring av detaljplan föranleder inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Servitut och rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Påverkan
1080-88/85.1 Ledningsrätt EI	Last Humble 2 Förmån Karlskrona kommun	Ingen påverkan
1080-88/85.2 Officialservitut Väg	Last Humble 2 Förmån Karlskrona 4:10	Ingen påverkan
1080-88/85.3 Ledningsrätt Vatten/avlopp	Last Humble 2 Förmån Karlskrona kommun	Ingen påverkan
1080-04/44.1 Officialservitut Väg	Last Humble 2 Förmån Humble 3	Ingen påverkan

Tabell 1. Servitut och rättigheter

Sammanfattande konsekvenser

Planområdet har ett strategiskt bra läge med närhet till bland annat centrala Karlskrona. Ändringen av detaljplanen skapar förutsättningar för fastighetsägaren till Humble 2 att utveckla sin fastighet och därmed för verksamhetsutövaren Clarion Collection Hotel. En tillkomst av fler hotellplatser frambringar således goda förutsättningar för ett växande näringsliv samt besöksnäring inom Karlskrona kommun. Planförslaget är en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med Karlskrona kommuns översiktsplan.

Fysiskt innebär planändringen att nya byggrätter skapas och utökas i planområdets sydvästra del. Planändringen säkerställer även befintlig bebyggelses kulturvärde och reglerar nybyggnation så att byggnader utformas med sadeltak vilket följer kvarterets tradition. Planändringen ger även fastigheten Humble 3 en flexibel användning över tid vilket ger kvarteret en sammanhållen användning.

Befintligt stråk genom kvarteret Humble ner till Skeppsbrokajen bevaras och fastigheten tillförs användningen centrum samtidigt som användningen bostäder bibehålls, vilket ger förutsättningar för en flexibel utveckling över tid.

Stadsbilden påverkas positivt då planändringen möjliggör för ett mer slutet kvarter och ett tydligare definierat gaturum sett från väster. Bebyggelsen bedöms inte ge någon negativ påverkan på Karlskronas entré eller stadssiluett. Ur ett kulturmiljöperspektiv bedöms planändringen inte ge någon negativ påverkan på värdefulla byggnader vilkas värden säkerställs med planbestämmelser.

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +2,0 och +3,5 meter över medelhavsnivån. Beroende på vart ny bebyggelse placeras så behöver en utveckling av planområdet ta hänsyn till stigande havsvattennivåer och höjt grundvatten. Planförslaget föreslår att byggnader ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +3,0 meter (RH2000) inte skadar byggnaden för bostäder samt +2,5 meter (RH2000) för centrum och hotell. För utbyggnad av befintliga byggnader gäller nivå +2,4 (RH2000).

Området omgivande trafik ger bullernivåer under gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå. Maximala värden överstigs markant dock kan uteplats etableras inom ramen för gällande riktvärden.

Marken inom föreslagna byggrätter innehåller markföroreningar. En exploatering av området innebär att planområdet saneras och markföroreningar omhändertas, vilket får positiva konsekvenser för människors hälsa och miljön. Startbesked för bygglov får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpats

Eftersom markytan inom stora delar av kvarteret kommer vara bebyggt, begränsas möjligheten att infiltrera dagvattnet inom kvarteret. Det är därför viktigt att dagvattensystemet i området tar hänsyn till framtida ökad nederbördsintensitet, såväl avseende fysisk dimensionering som kapacitet för eventuellt reningsbehov.

Inom planens granskningskede har fastigheten Humble 3 införlivats i planområdet och dess användning B, bostäder utökats med användningarna tillfällig vistelse och centrum. Detta ger fastigheten en flexibilitet över tid.

Planområdets vindutsatta läge, låga trafikflöden och låga hastigheter i anslutning till planområdet bedöms medföra låga halter av partiklar. Detaljplanen berör främst miljömålen; *god bebyggd miljö, begränsad klimatpåverkan, giftfri miljö, hav i balans.*

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Eleonor Karlsson, planchef
Anders Söderberg, fd. bygglovchef
Åsa Olofsson, miljöhandläggare
Christina Johansson, planarkitekt
Lisa Argus, planarkitekt, Metria AB
Annika Säw, planarkitekt, Metria AB
Sofia Ljungquist, planarkitekt

Kommunledningsförvaltningen

Mikael Wirbrand, mark- och exploateringsingenjör

Drift- och servicesförvaltningen

Anders Norén, trafikingenjör
Peter Håkansson, römnätschef

Eleonor Karlsson
planchef
Karlskrona kommun

Lisa Argus
planarkitekt
Plankonsult Metria AB