

Planbeskrivning



Ändring av detaljplan för
Del av Karlskrona 4:5 (kv AXEL
mm)

Karlskrona kommun, Blekinge län

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information om vad 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.....	5
Bakgrund och syfte.....	6
Sammanfattning av planförslaget.....	7
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	8
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna.....	10
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	16
Förklaring av planbestämmelserna.....	21
Genomförande av detaljplanen.....	23
Sammanfattade konsekvenser.....	25

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Behovsbedömning

Länsstyrelsen Blekinge län

Länsstyrelsens yttrande över behovsbedömningen

Metria

Fastighetsförteckning

Utdrag ur primärkarta

WSP

Utredning avseende tidigare genomförd åtgärd av förorenad mark

Detaljerad miljöteknisk markundersökning

Efterbehandlingsrapport av förorenad jord

Administrativa frågor

Planförfarande

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen från 2014, planen handläggs med ett utökat planförfarande.

Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

MSN beslut om planbesked	2018-03-08
Beslut om samråd	2019-01-30
Beslut om granskning	2019-10-25
MSN beslut om antagande	2020-02-13
Laga kraft	2020-07-30

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

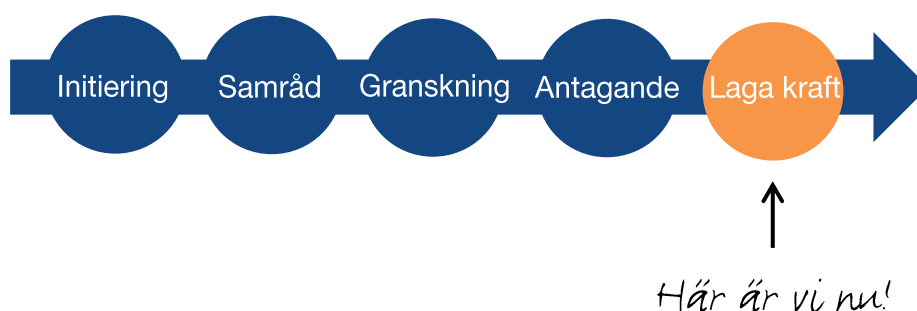


Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Fastighetsägaren till Axel 1 önskar utveckla sin fastighet för att möta ett ökat behov på hotellplatser. Stora områden inom fastigheten är i gällande detaljplan fastlagd som prickmark, vilket medför att det inte går att utnyttja fastigheten fullt ut.

Planens syfte

Planändringen syftar till att pröva möjligheten att öka byggrätten inom fastigheten och på så vis göra det möjligt för en expansion av befintlig verksamhet. Planändringen syftar vidare till att behålla de stora dragen i gällande plan och enbart ändra bestämmelser som berör möjligheten att utveckla fastigheten. Planområdet ligger väl exponerat varpå bebyggelsens gestaltning är av stor vikt för områdets helhet.

Plandata

Läge och areal

Planändringen berör fastigheten Axel 1 som ligger i direkt anslutning till Fisktorgets västra sida på Trossö. Fastigheten är cirka 5 700 kvadratmeter stor.

Markägoförhållande

Gullkajen 5 AB är ägare till fastigheten Axel 1. Angränsande fastighet Karlskrona 4:5 ägs av Karlskrona kommun.



Bild 1. Berörd fastighet Axel 1 med angränsande fastighet Karlskrona 4:5.

Sammanfattning av planförslaget

Planändringen syftar till att pröva möjligheten att öka byggrätten inom fastigheten och på så vis göra det möjligt för en expansion av befintlig verksamhet. Planändringen syftar vidare till att behålla de stora dragen i gällande plan och enbart ändra bestämmelser som berör möjligheten att utveckla fastigheten. Planområdet ligger väl exponerat varpå bebyggelsens gestaltning är av stor vikt för områdets helhet.

Planen möjliggör för markanvändningen hotell och konferens, vilket även tidigare varit användningen för platsen. De förändringar som görs mot tidigare detaljplan är justering av prickmark, alltså mark som inte får bebyggas. Byggnadshöjden justeras för att stämma med gällande nollplan som ändrats från +105,49 till +0,00. Byggnadshöjderna är därmed densamma som i tidigare reglering. Bestämmelse om att takkupor eller takfönster inte får förekomma tas bort. Det samma gäller bestämmelse om högsta takvinkel för delar av bebyggelsen. Tidigare bestämmelse om begränsning av marken som avser att terrass och trapp får anläggas översätts till prickmark. Anledningen är att öka tydligheten då innebörden av tidigare reglering är densamma. Lägsta schaktningsnivå är oförändrad men korrigeras precis som byggnadshöjden för att det ska stämma med nollplanet. Lägsta nivå för underkant av byggnadens bottenplatta ändras från att tidigare varit +0,75 meter över nollplanet till en reglering om lägsta grundläggningsnivå på +2,2 meter över nollplanet. Tidigare bestämmelse för begränsningar av markens byggande om att byggnaden ska förses med körbar arkad med en fri höjd på 4 meter ändras. Samma område gäller men det regleras istället med en utförandebestämmelse om att byggnaden ska uppföras med minst tre meters fri höjd till marken. Samma bestämmelse gäller området där prickmarken plockas bort och ny bebyggelse tillåts.

Bestämmelsen med kryssmark översätts till gällande standard om att marken enbart får förses med komplementbyggnad. Utfartsbestämmelserna är den samma som tidigare men symbolerna ändras för att stämma med dagens standard.

För att säkerställa kvalitéer så som att gaturum sluts och att bebyggelsen utförs med en god arkitektonisk nivå tillkommer utformningsbestämmelser. Mot Dockegatan och Borgmästarfjärden gäller bestämmelse om att fasaden ska utformas så att gaturummet sluts. Detta är extra viktigt då tillkommande byggrätt kommer stå på pelare med parkering under byggnaden. Bestämmelsen om att fasadmaterial ska vara av hög kvalité och bidra till en dynamik i förhållande till omkringliggande bebyggelse tillkommer för att betona vikten om en god arkitektonisk utformning.

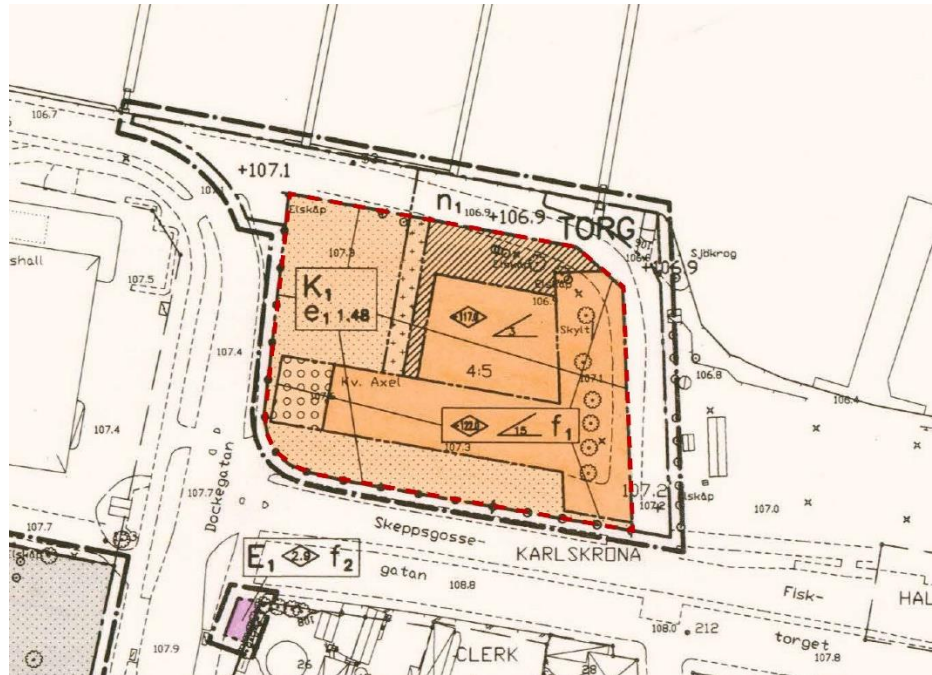


Bild 3. Avgränsning för området som är föremål för ändring.

Tomtindelning

Tidigare tomtindelning är sedan tidigare upphävd.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

Fastigheten är idag bebyggd med en hotellbyggnad i fyra våningar med en restaurangdel och tillhörande uteservering. Byggnaden är L-formad vilket medför att kvarteret är öppet mot Dockegatan och Borgmästarfjärden. Byggnadens arkitektoniska uttryck är repetitiv och simplistisk. Tillsammans med intilliggande eventarena upplevs området storskaligt med ett monotont taklandskap.

Planförslaget och konsekvenser

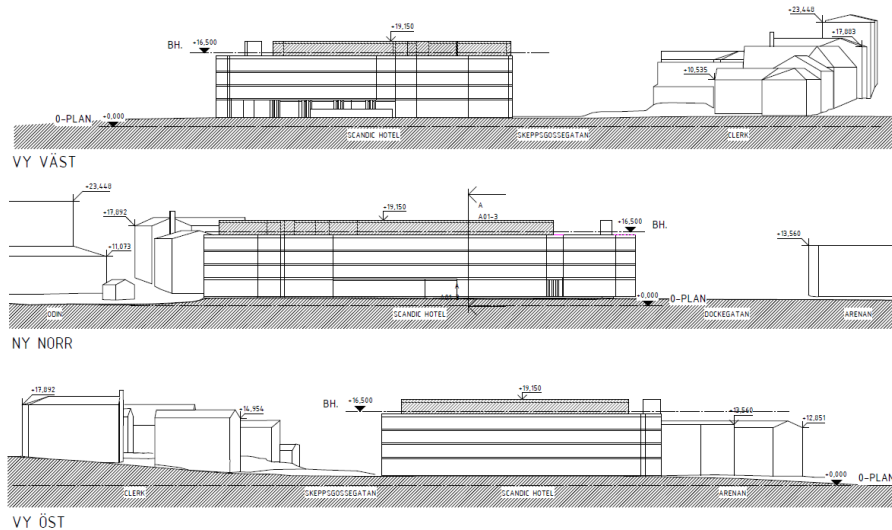
Planändringen föreslår att delar av prickmarken plockas bort för att ge möjlighet till ytterligare byggrätt. På det viset kan befintlig byggnadskropp byggas till och kvarteret sluts mot Dockegatan. Det ger en tydligare inramning av gaturummet som idag flyter ut över parkeringen. För att möjliggöra fortsatt parkering på platsen för tillbyggnaden placeras den på pelare. En annan ändring som förändrar byggrätten och därmed medger att hotellet kan byggas om är borttagandet av utformningsbestämmelsen om största taklutning i grader för delar av byggrätten. För delar där bestämmelsen plockas bort gäller begränsningen om 45 graders takvinkel då det regleras inom ramen för byggnadshöjd. Detta möjliggör för byggnation av indragen takvåning alternativt förändrad takkonstruktion. Denna påbyggnad begränsas till 1230 kvm vilket motsvarar en takvåning på ca 60 procent av nuvarande tak. Övriga förändringar påverkar inte byggrättens storlek. Ytterligare ändringar som görs är:

- Byggnadshöjden justeras för att stämma med gällande nollplan som ändrats från +105,49 till +0,00.
- Lägsta schaktningsnivå korrigeras för att det ska stämma med nollplanet.
- Bestämmelse om att takkupor eller takfönster inte får förekomma tas bort.
- Bestämmelse om begränsning av marken som avser att terrass och trapp får anläggas ändras till prickmark.
- Lägsta nivå för underkant av byggnadens bottenplatta ändras från att tidigare varit +0,75 meter över nollplanet till en reglering om lägsta grundläggningsnivå på +2,2 meter över nollplanet.

- Bestämmelse för begränsningar av markens byggande om att byggnaden ska förses med körbar arkad med en fri höjd på 4 meter ändras. Samma område gäller men det regleras istället med en utförandebestämmelse om att byggnaden ska uppföras med minst tre meters fri höjd till marken.
- Bestämmelsen med kryssmark ändras för att stämma med gällande standard om att marken enbart får förses med komplementbyggnad.
- Utfartsbestämmelserna är den samma som tidigare men symbolerna ändras för att stämma överens med dagens standard.
- Utformningsbestämmelse om att fasaden ska utformas så att gaturummet sluts mot Borgmästarfjärden och Dockegatan tillkommer.
- Utformningsbestämmelse om att fasadmaterial ska vara av hög kvalitet och bidra till en dynamik i förhållande till omkringliggande bebyggelse tillkommer.
- Undantag för hisschakt från byggnadshöjden för att möjliggöra en anpassning till befintlig byggnad.



Bild 4. Fotomontage med möjlig byggnation. Framtaget av Krok och Tjäder.



Skala: 1 : 500

ACH
KROOK & TJÄDER
tel. 044-20 46 00

SCANDIC KARLSKRONA

GATUVYER

A01-4

2019-09-20

Bild 5. Volymstudie som visar förhållandet till omkringliggande bebyggelse. Framtaget av Krok och Tjäder.

Stadsbild

Nuläge

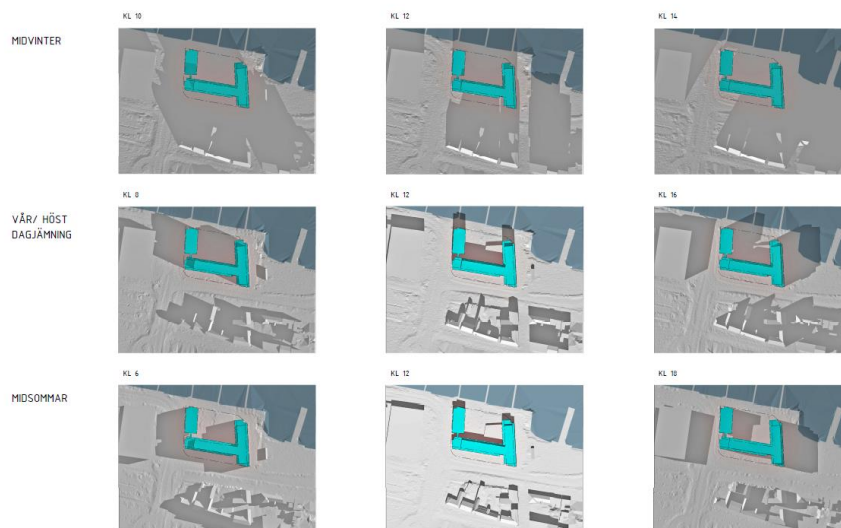
Platsen som omfattas av planändringen gränsar i syd mot kvarteret Clerk och i öster mot Fisktorget. I norr gränsar den åt Borgmästarfjärden och väst mot Karlskrona idrottshall. Bebyggelsen mitt emot den tillkommande byggrätten (idrottshallen) är storskalig och bedöms inte som känslig för en förändring enligt förslaget. Karlskronas siluett är en viktig del i stadsbilden med sitt varierade taklandskap som klättrar upp mot Trossös mitt och avslutas med kyrkorna på Stortorget.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget medför en viss förändring av stadsbilden. Vid en god arkitektonisk utformning av tillbyggnaden kan stadsbilden förstärkas och rama in platsen som idag är en baksida med fläktanordningar. Platsen är väl exponerad i ett läge med mycket rörelse. Det är därför av stor vikt att en ny utformning görs med en medvetenhet om sin omgivning. En utformning som skiljer sig från den befintliga bebyggelsen kan bidra till att skapa en dynamik i området och bryta upp storskaligheten något. Tillkommande byggrätt regleras med samma byggnadshöjd som befintlig byggnad. Förändringen bedöms inte påverka stadens siluett negativt.

Omgivningspåverkan

Skuggstudien visar att förändring av planen ger ringa påverkan på omkringliggande bebyggelse. Största påverkan blir inom den egna fastigheten.



Skala: 1 : 3000

ACH
KROCK & TJÄDER
tel. 044-32 46 00

SCANDIC KARLSKRONA

SOLSTUDIE

A01-7
2019-09-20

Bild 6. Skuggstudie. Framtaget av Krok och Tjäder.

Naturmiljö

Mark och topografi

Området är låglänt och ligger på en höjd mellan +1,4-1,9 möh. Befintlig byggnad inom planområdet ligger på en nivå på +2,2 möh till färdigt golv.

Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållandena inom området är dåliga, sämst inom den norra delen. Grunden består här av fyllning, gyttja och lera till stora djup. Bebyggelse behöver pålas.

Natur och rekreation

Inom området finns inga direkta naturvärden. Gång- och cykelstråken som går båda sidor om planområdet har utöver en viktig funktion i form av transportsträckor även rekreativa värden. Planförslaget förändrar inte stråken. Däremot kan ett tydligare gaturum vara positivt för platsens upplevelse för framförallt gående och cyklister.

Kulturmiljö

Värdefull bebyggelse

Nuläge

I kvarteret Clerk på andra sidan Skeppsgossegatan finns bebyggelse av kulturhistoriskt värde. Värde ligger i själva byggnaden inte i omkringliggande struktur.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen innebär inte att kulturhistoriska värden påverkas negativt.

Riksintresse kulturmiljövård och världsarv

Nuläge

Axel 1 omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Beskrivningen av riksintresset uttrycker bl.a. att staden har en karaktäristisk siluett som ännu är präglad av kyrkorna och den kuperade terrängen.

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

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen bebyggelse ansluter väl i höjd till omkringliggande bebyggelse inom området och bedöms inte konkurrera i höjd med övrig bebyggelse på Trossö. Enligt de kriterier som motiverar Karlskronas utnämning till världsarv bedöms inte bebyggelse inom Axel 1 medföra någon skada på världsarvet. Exempel på attribut för världsarvets värden inom den civila staden, som kan tänkas påverkas, består av den bevarade stadsplanen samt en begriplig idé om den befästa staden. Stadsplanen påverkas genom att ny bebyggelse tillåts att åter sluta kvarteret. Det nya tillägget skadar inte stadsplanen och kan genom utformning och placering förstärka värden. Idén om den befästa staden består, då ingen del av den äldre stadsplanen påverkas. Värdena bedöms inte påverkas negativt av den föreslagna bebyggelsen.

Världsarvet som stad ska kunna utvecklas inom ramen för de värden som utpekats för staden. I samarbetet mellan Världsarvets parter lyfts särskilt vikten av ett levande världsarv fram. En tillbyggnad som inte negativt påverkar värdena ska därför anses bidra till ett levande världsarv.

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

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Nuläge

Planområdet angränsar till gång- och cykelstråk längs områdets västra och norra gräns.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget förändrar inte gång- och cykelstråken vid ett genomförande enligt planen.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av kollektivtrafik, dels genom lokaltrafik men även med flygbuss i direkt anslutning. Området ligger tillika inom gångavstånd till såväl centralstation som centrumhållplats för lokaltrafiken.

Bil

Fastigheten angörs från Skeppsbrogatan samt Dockegatan. Planändringen medför ingen förändring i hur området ansluter till det omkringliggande gatunätet. För parkeringsplatser gäller kommunens parkeringsnorm som för hotell säger 16 parkeringsplatser/1000 BTA. Det åligger fastighetsägaren att i samband med bygglov påvisa att parkeringsbehovet är tillgodosett.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Planförslag och konsekvenser

En tillbyggnad enligt planändring innebär ingen förändring i det ledningsnät som redan finns.

Dagvatten

Området avvattnas till Damarksfjärden. Planändringen medför ingen ytterligare hårdgjord yta då platsen redan idag är asfalterad.

El, tele, optik och uppvärmning

I samband med genomförandet av detaljplanen som nu ändras flyttades ledningar inom området och en ny transformatorstation anlades.

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Ledningarna ska även efter byggnation vara åtkomliga, det är därför viktigt att tillkommande bebyggelses grundläggning inte placeras över ledningen.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård samt totalförsvaret. Ett genomförande enligt ändring av detaljplanen bedöms förenligt med riksintresset för kulturmiljövård. Ändringen påverkar inte riksintresset för totalförsvaret.

Kommunöverskridande frågor

Ändringen av detaljplanen berör inga mellankommunala frågor.

Strandskydd

Område för upphävande

Strandskyddet är upphävt genom tidigare detaljplan och återinträder inte vid planändring.

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 påverkas av trafikbuller från Dockegatan. Bullernivåerna inom planområdet varierar mellan 55 och 65 dB(A), enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning.

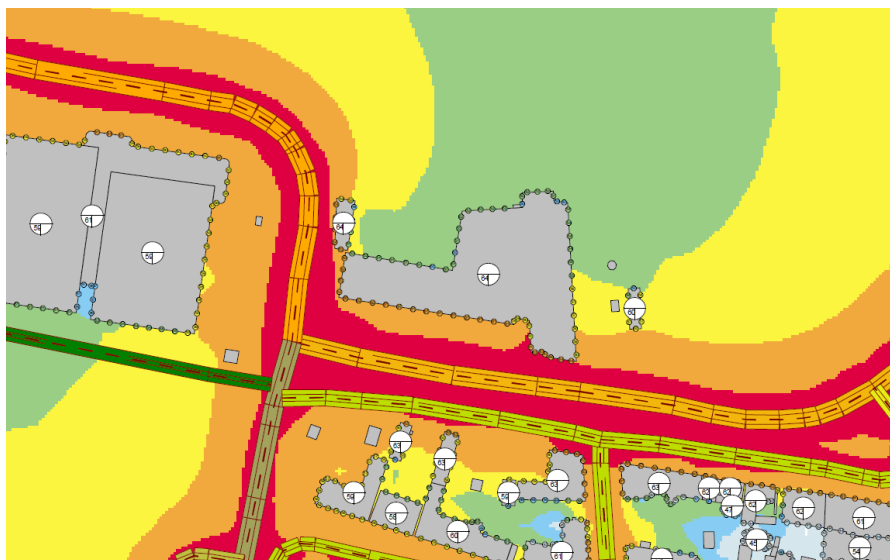


Bild 7. Utdrag ur Karlskrona kommuns översiktliga bullerkartering. Grönt motsvarar upp till 50 db(a) ekvivalent ljudnivå, gult upp till 55 db(a) ekvivalent ljudnivå, orange 60 db(a) ekvivalent ljudnivå och rött 65 db(a) ekvivalent ljudnivå vid en framtida vägtrafik 2030.

Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet kommer enbart att medges hotell och konferenslokaler. För sådana lokaler finns inga rekommendationer för buller utomhus. Däremot finns krav på ljudnivå inomhus: 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid. Kraven kan generellt uppnås genom lämpligt val av fasad och fönster. Buller kommer inte att utredas närmare under planprocessen.

Föroreningar

Nuläge

Området var tidigare kraftigt förorenat eftersom ett gasverk legat på platsen. Sanering gjordes i samband med byggnation av befintligt hotell 2008. På den plats där den nya byggnaden ska uppföras har sanering skett ner till 1,7 meter under dåvarande markyta. På platsen finns ett skikt med fyllnadsmassor med en mäktighet av 0,5 till 1 meter kvarlämnade under saneringsnivån. Föroreningsinnehållet i kvarlämnade fyllnadsmassor under grundvattennivån är okänt. Utan att vidare undersöka området går det inte garantera att föroreningar i ångform kan tränga in i inomhusmiljön. Det kan förebyggas genom ventilerad luftspalt.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen reglerar utförande för nytillkommen byggrätt så att bebyggelsen ska uppföras med tre meter fri höjd till marken. Bestämmelsens huvudsyfte är att det ska kunna stå bilar parkerade under byggnaden, men det säkerställer samtidigt att eventuella förorenade gaser inte medför någon risk för inomhusvistelse.

Radon

Nuläge

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

Planförslag och konsekvenser

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

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

Brand, Farligt gods, m.m.

Nuläge

På Dockegatan förekommer transport av farligt gods.

Planförslag och konsekvenser

I samband med planering av områden i direkt närhet till aktuellt planområde har en kvalitativ riskbedömning tagits fram av ÅF i uppdrag av Karlskrona kommun. Utredningen visar på att det är möjligt att uppföra bebyggelse i direkt anslutning till vägarna med farligt gods. Dock ska frångängligheten beaktas för att säkerställa en säker väg bort från en eventuell olycka, något som kan tillgodoses genom utrymningsvägar på byggnadens sida som vänder sig bort från gatan.

Risker

Ras och skred

Geoteknisk undersökning gjordes i samband med byggnation av befintligt hotell. Undersökningen visar att bebyggelse behöver pålas.

Risk för högt vattenstånd

Nuläge

Planområdet är relativt låglänt och riskerar att översvämmas vid havsnivåer på mer än 1,5 meter över medelvattenståndet. Någon risk för översvämning i samband med skyfall bedöms inte finnas.

Planförslag och konsekvenser

I planarbetet behöver hänsyn tas till stigande havsnivåer. Byggnaden ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +2,2 meter inte skadar byggnaden. Anledningen till +2,2 meter är för att bebyggelsen är befintlig och att mindre förändringar inom ramen för redan gällande byggrätt ska kunna vara möjlig. För den nordvästra delen av planen

där det tillkommer ny byggrätt ska byggnaden uppföras med en fri höjd på minst 3 meter från marken vilket säkerställer att ny bebyggelse inte riskerar att översvämmas.

Miljö kvalitetsnormer

Luft och vattenkvalitet

Nuläge

Planområdet avvattnas till Danmarksfjärden som är en av Karlskronas ytvattenförekomster som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten.

Den ekologiska statusen på ytvattenförekomsten är måttlig p g a problem med övergödning. Miljö kvalitetsnormen för ekologisk status är god ekologisk status 2027. Danmarksfjärden uppnår inte miljö kvalitetsnormen god kemisk ytvattenstatus p g a miljögifter. För Danmarksfjärden finns ett undantag avseende miljö kvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus som innebär att mindre stränga krav gäller avseende bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids inte i kommunen. Utvärderingströskeln avseende årsvis 90-percentilhalter PM10 (partiklar) överskridas vid hårt trafikerade vägar. Trafikmängden på Dockegatan förbi planområdet är endast 5479 fordon per dygn enligt mätningar utförda i juli 2017.

Planförslag och konsekvenser

Planändringen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom ingen förändring av dagvattnets kvalitet eller mängd kommer att ske.

Det bedöms inte finnas någon risk för att någon miljö kvalitetsnorm för luft överskrids inom planområdet.

Miljömål

God bebyggd miljö

Nuläge

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

Planförslag och konsekvenser

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

Ekosystemtjänster

Nuläge

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem 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

Planändringen bedöms inte påverka ekosystemtjänster.

Behovsbedömning

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

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Karlskrona kommun gör bedömningen att planändringen inte medför en betydande miljöpåverkan.

Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande behovsbedömningen. Länsstyrelsen är av annan uppfattning och menar att det inte går att utesluta att planen innebär betydande miljöpåverkan och att frågan behöver utredas vidare. Vid fortsatta dialoger har Karlskrona kommun visat dokumentation gällande saneringen för området. Det har landat i att framtagande av MKB inte anses nödvändigt. Länsstyrelsen har i samrådet utöver synpunkter gällande förorenade områden inget ytterligare som behöver beaktas i planarbetet.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

K₁

Kvartersmark

Hotell och konferenslokaler, 4 kap 5 § punkt 3 PBL – Planområdet är planlagt för användningen hotell och konferenslokaler. Inom användningen tillåts funktioner kopplade till verksamheten så som Restaurang.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



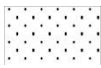
Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e₂ 1230

Största byggnadsarea för takvåning är angivet värde i m², PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

Marken får inte förse med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Utformning

Största takvinkel är angivet värde i grader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



f₁

Fasad mot Dockegatan och Borgmästarfjärden ska utformas så att gaturummet sluts, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. – Bestämmelsen tillämpas i syfte att säkerställa rumsligheten för gaturummet.

f₂

Fasadmaterial ska vara av hög kvalité och bidra till dynamik i förhållande till omkringliggande bebyggelse, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. – Bestämmelsen tillämpas i syfte att säkerställa en god arkitektonisk utformning för bebyggelsen. Samt att tillkommande tillbyggnader utformas i kontrast till den befintliga byggnaden.

- f₃** För att lösa tillgängligheten får hisschakt frångå byggnadshöjden. Takfoten mellan fjärde och femte våningen ska tydligt framgå även där det krävs att femte våningen frångår byggnadshöjden, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. – Bestämmelsen syftar till att möjliggöra åtkomst till takvåningen genom att använda befintliga hisschakt. Takfoten ska vara synlig i syfte att skilja takvåningen från övrigt fasadliv.

Utförande

- b₁** Byggnaden ska uppföras med minst 3 meters fri höjd till marken, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. – Bestämmelsen syftar dels till att säkerställa att det är möjligt att köra igenom fastigheten och dels för att säkerställa att tillkommande byggrätt placeras på en fri höjd om minst tre meter.

Lägsta Schaktningsnivå är +0,0 meter över Karlskronas nollplan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Lägsta grundläggningsnivå är +2,2 meter över Karlskronas nollplan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utfart

- ⤷ ○ ∞ Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

- ⤷ ● ◀ Endast infart får anläggas, ej utfart, PBL 4 kap. 9 §

Administrativa Bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, PBL kap 4. 21 §

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet, PBL 4 kap, 17 §

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

Detaljplanen omfattar hela fastigheten Axel 1. Fastighetsägaren är ansvarig för detaljplanens genomförande inom planområdet.

Huvudmannaskap

Planförslaget innehåller endast kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal

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

Tekniska frågor

Parkering

Utökad byggrätt kan leda till ett ökat behov av parkeringsmöjligheter. Erforderlig parkering måste lösas inom den egna fastigheten alternativt genom avtal med privata aktörer.

Ekonomiska frågor

Kostnader

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

Fastighetsägaren svarar även för eventuella saneringskostnader inom den egna fastigheten.

Eventuella flyttningar och andra åtgärder som krävs för att säkerställa kabelanläggningars funktion bekostas av fastighetsägaren.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Fastighetsägaren/exploatören 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

Fastigheten Axel 1 är bildad i enlighet med tidigare detaljplan. Det kommer inte ske någon förändring av fastighetsindelningen.

Sammanfattande konsekvenser

Ändringen av detaljplanen skapar förutsättningar för fastighetsägaren att utveckla sin fastighet. Något som skapar förutsättningar för verksamhetsutövaren Scandic. En tillkomst av fler hotellplatser skapar således goda förutsättningar för ett växande näringsliv samt besöksnäring inom Karlskrona kommun.

Fysiskt innebär planändringen att en ny byggrätt skapas i planområdets nordvästra del samt att den möjliggör för förändring för delar av taket på befintlig byggrätt.

Stadsbilden påverkas positivt då planändringen möjliggör för ett mer slutet kvarter och ett tydligare definierat gaturum. Ur ett kulturmiljöperspektiv bedöms planändringen inte ge någon påverkan.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Anders Söderberg, bebyggelseantikvarie/ bygglovchef

Åsa Olofsson, miljöhandläggare

Kristina Stark, planchef

Marcus Borg, planarkitekt

Anna Steinwandt, planarkitekt

Jan-Anders Glans, Utredare

Kommunledningsförvaltningen

Karin Gustafsson, exploateringsingenjör

Drift- och servicesförvaltningen

Peter Håkansson, römnätschef

Kristina Stark
planchef

Marcus Borg
planarkitekt