

**Detaljplan för Barken 1 m.fl., Pantarholmen
Karlskrona kommun, Blekinge län**

| | |
|----------------------|------------------------|
| Antagen av KF | 2020-02-06 § 16 |
| Laga kraft | 2020-03-09 |



Länsstyrelsen i Blekinge län
Lantmäteriet
AB Karlskronahem
HSB styrelsen för bostadsrättsföreningen Pantern
Blekinge Kulturhus AB
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden
Handläggare

KS 2018/2103

LAGAKRAFTBEVIS
Detta beslut har
vunnit laga kraft

2020-03-09

KARLSKRONA KOMMUN

§ 16

**Detaljplan för Barken 1 m.fl., Pantarholmen, Karlskrona kommun,
beslut om antagande**

Jäv

Katarina Skantze (L) anmäler jäv och deltar inte i beslutet.

**Kommunstyrelsen har vid sammanträde den 21 januari 2020 § 18
föreslagit kommunfullmäktige besluta**

att anta detaljplan för Barken 1 m.fl.

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag.

Sammanfattning

Detaljplan för Barken 1 m.fl. har varit på granskning mellan den
10 maj – 7 juni 2019.

Planområdet är beläget på Pantarholmen och gränisar i norr till Kv
Garvaren 23, i öster till Landsväggsgatan, i väster till Långgatan och Kv
Garvaren 26 samt i söder till bostadsbebyggelse på Kv Jagaren.
Planområdet är ca 3 500 kvm stort där marken främst är privatägd men
gatumarken ägs av Karlskrona kommun.

Syftet med aktuell detaljplan är att pröva möjligheten för nya bostäder
och parkering men även möjligheten för kontor och centrumändamål
inom fastigheten Barken 1. Då planen utgör en förtätning inom befintlig
bebyggelsestruktur är byggnadernas utformning särskilt viktig med
hänsyn till stadsbild.

Del av fastigheten Karlskrona 5:24 ingår också i den nya detaljplanen där
del av lokalgatorna Västra Kvarngatan och Långgatan har tagits med för
att justera gällande detaljplan för Garvaren 23 m.fl, från 2016 avseende
befintligt läge för nätstation (E-område, teknisk anläggning).

forts.

Sign

Sign

Sign



§ 16 forts.

Detaljplan för Barken 1 m.fl., Pantarholmen, Karlskrona kommun, beslut om antagande

Gatan Barktorget har också tagits med i detaljplanen, som ingår i fastigheten Karlskrona 5:24, för att bekräfta verkliga förhållanden i planen så att parkmarken ersätts med gatumark.

Ett mindre markområde planläggs som kvartersmark för parkering för att möjliggöra tre nya parkeringsplatser som komplement till parkeringsgaraget. I samband med byggnationen av Kv Barken avses Barktorget återställas och delvis få en ny utformning.

Fastigheten Barken 1 föreslås bebyggas med flerbostadshus i fyra till åtta våningar ovanpå ett nytt parkeringsgarage i två våningar. Totalt kommer den nya bebyggelsen att omfatta ca 75 lägenheter.

Genomförandet av detaljplanen innebär ett effektivt markutnyttjande genom förtätning då redan befintlig infrastruktur nyttjas vilket stämmer väl överens med översiktsplanen från 2010. Ett genomförande av planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Rivningen av befintligt parkeringsgarage och att de nya parkeringsvåningarna kommer att rymma färre parkeringsplatser än idag kommer påverka de som idag hyr parkeringsplatser. Kommunen har undersökt hur parkeringsbehovet kan lösas för hela Pantarholmen genom att titta på en helhetslösning.

Möjliga parkeringslösningar har studerats i närområdet och kommunen har kommit fram till att nya parkeringsplatser bör vara möjligt att tillskapa i den södra delen av Tullparken.

Området kan rymma cirka 80 platser och avses som en allmän parkering för boende på Pantarholmen under byggtiden. Kommunen kommer även att utreda en parkeringslösning som fungerar på längre sikt i samband med fortsatt arbete med Tullparken och övriga byggnationer i närområdet. I samband med nu aktuell detaljplan är en tillfällig parkering avsikten.

Gällande detaljplan är från 1962 och omfattas av en byggrätt för garage. I planen regleras Barktorget till största del som allmänplats mark, parkmark men även en mindre del som allmänplats mark gata. Vad gäller gatorna och nätstationen omfattas de av detaljplan för Garvaren 23 m.fl, från 2016.

forts.

Sign

Sign

Sign

§ 16 forts.

**Detaljplan för Barken 1 m.fl., Pantarholmen, Karlskrona kommun,
beslut om antagande**

Detaljplanen har sedan granskningen ändrats på nedanstående punkter;

- Planbeskrivningen har justerats i avsnitten rörande bebyggelse och teknisk försörjning utifrån de förslag till textändringar som inkommit från Karlskronahem.
- Planbestämmelsen om högsta totalhöjd har setts över och förtydligats genom att benämningen "totalhöjd" bytts ut till "nockhöjd" då det egentligen är den benämningen som har avsetts där inga tekniska anläggningar inräknas i höjden på byggnaden. Förklaringen av planbestämmelsen har också förtydligats i planbeskrivningen.
- I övrigt redaktionella ändringar.

Sign



Sign



Sign





KARLSKRONA
KOMMUN

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Dnr: PLAN.2015.4145

771/20

Planbeskrivning



KV BARKEN
17 03 31 VY NO
KARLSKRONAHEM AB
LEWISJONSSON ARKITEKTKONTOR

Detaljplan för Barken 1 m.fl.

Pantarholmen, Karlskrona kommun

Tillhör kommunfullmäktiges i Karlskrona
protokoll 2020-02-06 §...16.....
betygar i tjänsten

Martin Håkansson, kommunsekreterare

Vad är en detaljplan?

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

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 |
| Syfte och bakgrund..... | 5 |
| Sammanfattning av planförslaget..... | 7 |
| Tidigare kommunala ställningstaganden..... | 9 |
| Nuläge, planförslaget och konsekvenserna..... | 10 |
| Frågor bevakade av Länsstyrelsen..... | 24 |
| Förklaring av planbestämmelserna..... | 33 |
| Genomförande av detaljplanen..... | 35 |
| Sammanfattade konsekvenser..... | 37 |

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Behovsbedömning

Social konsekvensanalys

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande över behovsbedömningen

Metria

Fastighetsförteckning

Grundkarta

WSP

Trafikbulerutredning

Miljöteknisk undersökning av byggnad inför rivning

Parkeringsutredning för Pantarholmen, 2016-06-13

LewisJonsson Arkitektkontor

Solstudie och Illustrationsplan

Administrativa frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

| | |
|--|------------|
| MSN beslut om planbesked | 2016-02-11 |
| MSN beslut om samråd | 2018-03-12 |
| MSN beslut om granskning | 2018-05-02 |
| MSN beslut om godkännande om antagande | 2019-12-05 |
| KF beslut om antagande | 2020-02-06 |
| Laga kraft | 2020-03-09 |

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



Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Fastigheten har under många år till största del nyttjas enbart för parkering. Karlskrona kommun arbetar kontinuerligt med planering av förtätning i befintlig stadsmiljö. Barken 1 är ett exempel på ett sådant område som kan förtätas med bostäder.

AB Karlskronahem önskar uppta arbetet med tidigare detaljplaneärende på fastigheten, PLAN.2009.1603, för att möjliggöra bostäder i flerbostadshus. Detta ärende avskrevs 2013 p.g.a. att arbetet då avstannat. Nu är det åter aktuellt med anledning av den ökade efterfrågan på bostäder.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder i flerbostadshus på fastigheten Barken 1. Med planläggningen prövas möjligheten för bostäder kombinerat med kontor, parkering och centrumändamål. Då planen utgör en förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur är byggnadernas utformning särskilt viktig med hänsyn till stadsbilden.

Del av fastigheten Karlskrona 5:24 ingår också i den nya detaljplanen. Del av lokalgatorna Västra Kvarngatan och Långgatan har tagits med för att justera gällande detaljplan för Garvaren 23 m.fl, lagakraftvunnen 2016-02-29, avseende befintligt läge för nätstation (E-område, teknisk anläggning). Gatan Barktorget har också tagits med i detaljplanen, som ingår i fastigheten Karlskrona 5:24, för att bekräfta verkliga förhållanden i planen så att parkmarken ersätts med gatumark. Ett mindre markområde planläggs som kvartersmark för parkering för att möjliggöra tre nya parkeringsplatser som komplement till parkeringsgaraget. I samband med byggnationen av Kv Barken avses Barktorget återställas och delvis få en ny utformning.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget på Pantarholmen, ca 1,5 km norr om Karlskrona centrum. Området gränsar i norr till Kv Garvaren 23, i öster till Landsväggsgatan, i väster till Långgatan och Kv Garvaren 26 samt i söder till bostadsbebyggelse på Kv Jagaren. Planområdet omfattar ca 3 500 kvm.

Markägoförhållande

Marken ägs av AB Karlskronahem och Karlskrona kommun.



Bild 2. Översiktskarta med planområdet markerat.

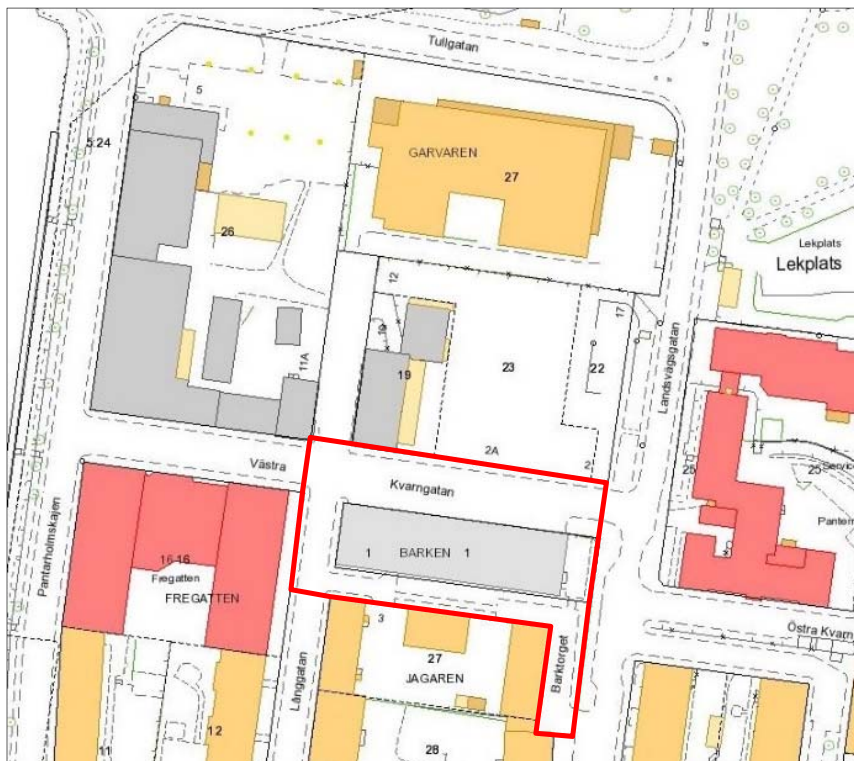


Bild 3. Översiktskarta med planområdet markerat.

Sammanfattning av planförslaget

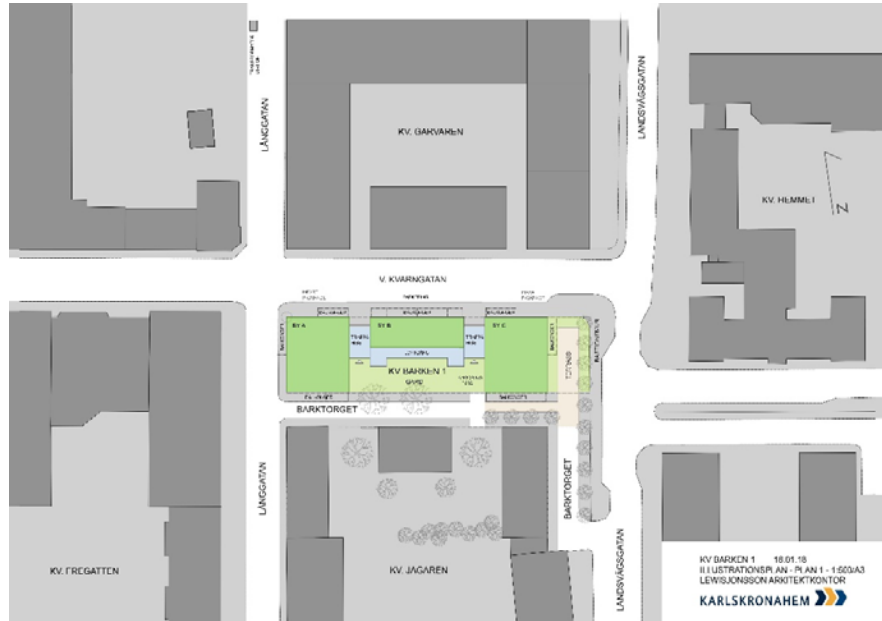


Bild 4. Situationsplan, LewisJonsson Arkitektkontor

Fastigheten Barken 1 föreslås bebyggas med flerbostadshus ovanpå ett nytt parkeringsgarage i två våningar. Flerbostadshuset föreslås uppdelas i tre olika volymer och med varierade höjd i fyra, fem, och åtta våningar. Uppdelningen i olika volymer och höjder bygger vidare på bebyggelsens struktur i området. Mellan huskropparna föreslås trapphus/hiss placeras, vilka med fördel utförs med halvtransparent fasad, för att möjliggöra att ljus kan passera igenom. De tre byggnadsvolymer föreslås placeras så att en skyddad innergård skapas åt söder. Gården föreslås planteras med grönska och kan därmed utgöra en förlängning av de gröna innergårdarna i kvarteren söder där om. Bostadshuset förses med balkonger i samtliga väderstreck. Flerbostadshuset föreslås omfatta ca 75 lägenheter. Planen omfattar även centrumändamål, kontor och parkering.

I samband med byggnationen av Kv Barken avses disponeringen av ytorna på Barktorget att förändras något. Den körbara delen av gatan förlängs något för att kunna angränsa gården på Kv Barken. Barktorget och terrassen kommer att rustas upp och utgöra en sammanhängande grönyta med gården söder därom, dvs Kv Jagaren. Tre parkeringsplatser tillskapas som boendeparkering i anslutning till gatan upp mot Barktorget.

Enligt gällande detaljplan för Garvaren 23 m.fl, ska en ny nätstation uppföras norr om aktuellt planområde i samband med exploateringen av

Garvaren 23 m.fl. I nu aktuell detaljplan har placeringen av nätstationen justeras några meter norrut från fastighetsgränsen för Barken 1 och något österut för att bättre förhålla sig till siktlinjer och placering av den nya bebyggelsen.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan 2030 är aktuellt planområde utpekat för funktionsblandning. En ny byggnad på det föreslagna läget stämmer väl överens med den övergripande viljeriktningen att förtäta inom befintliga miljöer för att optimalt nyttja befintlig service, infrastruktur m.m. samt ge förutsättningar för bättre kommunikationer, större serviceunderlag samt ett minskat energibehov.

Kommunalt

bostadsförsörjningsprogram

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram från 2016 är ett av de bostadspolitiska målen att kommunens befolkning ska öka med 1,5% per år. Det innebär att det behövs en nyproduktion av ca 500 bostäder/år. Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram framhåller att det finns en stor efterfrågan på mindre hyresbostäder eller studentboenden i mellanstaden och att dessa ska prioriteras. Mellanstadens läge nära centrum och goda kollektivtrafikförbindelser gör det även attraktivt för äldre personer som önskar bostäder med hög tillgänglighet.

AB Karlskronahem har uppdrag att bygga 400 bostäder på fem år vilket detta projekt är en del av.

Grönstrukturplan

Enligt Karlskrona kommuns grönstrukturplan från 2008 är boende på Pantarholmen dåligt försedda med grönstrukturvärden, Pantarholmen lider brist på såväl gröningar som större naturområden.

Detaljplaner

Området omfattas av en detaljplan från 1962 (269). Hela fastigheten omfattas av byggrätt för garage till en högsta byggnadshöjd av +117,6 meter över Karlskronas nollplan, vilket är ungefärlig höjd i likhet med befintligt garage. I planen anges Barktorget till största del som allmänplats mark, parkmark men även en mindre del som allmänplats mark gata. Vad gäller gator och nätstation omfattas de av detaljplan för Garvaren 23 m.fl, lagakraftvunnen 2016-02-29.

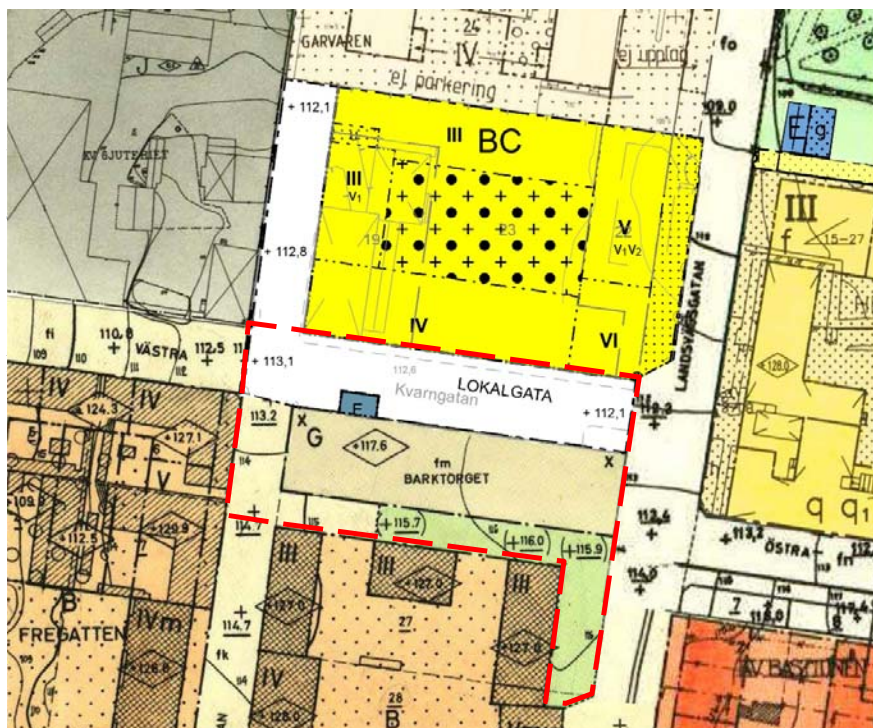


Bild 5. Sammanställning av gällande detaljplaner inom området. Planområdets avgränsning utgörs av röd streckad linje.

Tomtindelning

Genom denna detaljplan upphävs gällande tomtindelning från 1963-02-20 enligt aktnummer 1080K-T789/1963.

Övriga beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 11 februari 2016 § 29 att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att inleda planläggningsarbete för Barken 1.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

Kvartetet är idag bebyggt med ett parkeringshus uppfört under mitten av 1960-talet i två plan med ett parkeringsdäck på taket. Mellan parkeringshuset östra gavel och Landsvägsgatan finns en mindre plats med bänkar och växtlighet med en mur av huggen granit mot Landsvägsgatan.

Landsvägsgatan öster om planområdet utgör Pantarholmens centrumstråk med butiker på båda sidor. De högsta husen på Pantarholmen är i sju våningar. Angränsande bebyggelse söder om fastigheten är i tre våningar.



Bild 6. Angränsande bebyggelse söder om fastigheten Barken 1 uppfördes på 1920 respektive 1940-talet i tre våningar.



Bild 7. Bebyggelsen väster om Landsväggsgatan består bl.a. av en byggnad från år 1900 i kvarteret Hemmet.



Bild 8. Bebyggelsen längs Långgatan öster om fastigheten Barken 1.

För kvarteret Garvaren i norr finns en nyligen antagen detaljplan för ny bostadsbebyggelse i tre till sex våningar med en stigande höjd från väster mot Landsväggsgatan i öster där fem respektive sex våningar tillåts.



Bild 9. Planerad ny bebyggelse i 3-6 våningar på fastigheten Garvaren 23 norr om planområdet. Illustration av ALoCo Arkitektbyrå.



Bild 10. Planerad ny bebyggelse på fastigheten Barken 1. Fotomontage av LewisJonsson Arkitektkontor.

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten Barken 1 föreslås planläggas för bostäder (B), kontor (K), parkering (P) och centrumändamål (C).

Det befintliga parkeringsgaraget rivs och ersätts med ett nytt parkeringsgarage i två våningar. Ytan ovan parkeringsgaraget föreslås för bostäder, uppdelade i tre olika volymer och med varierade höjd i fyra, fem, och åtta våningar. Uppdelningen i olika volymer och höjder bygger vidare på bebyggelsens struktur i området. Mellan huskropparna föreslås

trapphus/hiss placeras, vilka med fördel utförs med halvtransparent fasad, för att möjliggöra att ljus kan passera igenom. De tre byggnadsvolumerna föreslås placeras så att en skyddad innergård skapas åt söder. Gården föreslås planteras med grönska och kan därmed utgöra en förlängning av de gröna innergårdarna i kvarteren söder därom, se bild 11 nedan. Bostadshusen förses med balkonger i samtliga väderstreck. Flerbostadshusen föreslås omfatta ca 75 lägenheter.



Bild 11. Vy från sydväst. LewisJonsson Arkitektkontor.

En planbestämmelse (f_2) om att "fasader ska utformas med särskild omsorg" har tillförts plankartan för att upprätthålla en god gestaltning och arkitektur i området. Det är också viktigt att markplanet utformas med särskild omsorg för att undvika en sluten fasad. En öppen karaktär är betydelsefullt för att skapa en trygg och tilltalande gatumiljö. Det är även önskvärt att markplanet inte enbart inrymmer parkeringsfunktioner.

Huvudentré till bostäderna blir från Västra Kvarngatan, liksom tillfart till parkeringsgaraget. Det blir även entréer via gården vid Barktorget. Huvudentrén mot Västra Kvarngatan görs uppglasad för att skapa en öppenhet och en god kontakt med gaturummet.

Bebyggelsen kommer att utgöras av mindre lägenheter, med en del studentlägenheter.

Föreslagen detaljplan anger en högsta totalhöjd på +35,6 meter över angivet nollplan i områdets östra del och en totalhöjd på +26,6 meter över nollplanet i områdets västra del enligt rikets höjdsystem RH2000.

Planförslaget innebär en högre bebyggelse än i nu gällande detaljplan. Detta medför en påverkan på stadsbilden och skuggbildning. För att se hur ny föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse och kommande bebyggelse på motsatt sida av Västra Kvarngatan har en solstudie tagits

fram, se avsnittet omgivningspåverkan. Projektets påverkan på stadsbilden har även bedömts, se avsnittet stadsbild.

Detaljplanen omfattar del av Västra Kvarngatan och Långgatan som i detaljplanen anges som lokalgata. Trottoarer kommer att anläggas längs Västra Kvarngatans båda sidor samt längsgående parkeringsplatser, se sektion nedan. Bostadshuset förses med balkonger i samtliga våderstreck. I detaljplanen regleras att balkongerna ska utformas med en frihöjd på 3,0 meter och utskjutande del får högst vara 2,5 meter över allmän plats. Bestämmelsen syftar till att säkerställa framkomligheten inom gatumarken.

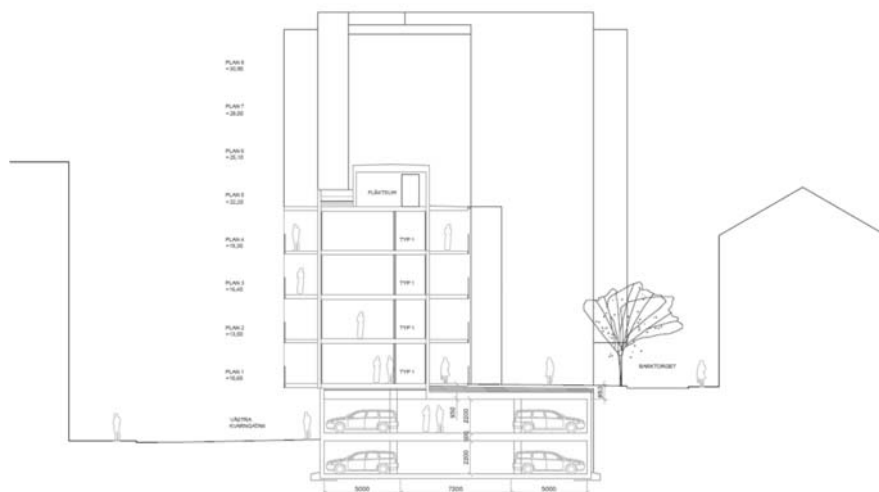


Bild 11. Planerad ny bebyggelse och två garageplan i sektion över Västra Kvarngatan och Barktorget. Sektion LewisJonsson Arkitektkontor.

Ny bebyggelse inom planområdet skapar fler bostäder i ett centralt läge. Det bidrar till kommunens målsättning om förtätning i centrala lägen, där efterfrågan på nya bostäder är stor. Projektet bidrar bl a. till ökat underlag för handel och service och innebär även ett mer effektivt utnyttjande av redan utbyggd infrastruktur.

Del av fastigheten Karlskrona 5:24 föreslås planläggas som LOKALGATA enligt gällande detaljplan och läget för E-området (teknisk anläggning nätstation), justeras något för att bättre förhålla sig till siktlinjer och placering av den nya bebyggelsen. Nätstationens utformning regleras genom planbestämmelsen att "fasad ska utformas med särskild hänsyn till omgivande bebyggelse". Detta för att den ska smälta in väl i stadsmiljön och blir en del av gaturummet. Affärsverken och kommunen har tillsammans med Sweco tagit fram ett gestaltningsprogram med riktlinjer för utformning av nätstationer i stadsmiljö vilket kommer att tillämpas på aktuell nätstation. Särskilda krav på nätstationen ställs för att säkra en god boendemiljö. Idag finns inga antagna riktlinjer för elektromagnetiska fält, även om det i många fall hänvisas till värden på 0,2 mikrotlesla. Med hänsyn till närheten till bostäder ska nätstationen utföras på ett sådant sätt att det inte uppstår några risker med eller förhöjda nivåer av elektromagnetisk strålning i intilliggande bostäder. Detta ska följas upp i efterkommande bygglovhantering.



Bild 12. Planerad ny bebyggelse på fastigheten Barken 1. Fotomontage LewisJonsson Arkitektkontor

Tillgänglighet

Planförslaget

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

Stadsbild

Nuläge

Landsvägsgatan sträcker sig i nord-sydlig riktning och utgör Pantarholmens centrumstråk med butiker på båda sidor. Gatans högsta punkt ligger ca 70 meter söder om planområdet. Här finns gatans högsta hus som har sju våningar. På Östergatan, öster om Landsvägsgatan, ligger två punkthus i sju våningar som utgör de högsta punkterna i Pantarholmens siluett. Pantarholmen sluttar brant mot öster. För kvarteret Garvaren i norr finns en nyligen antagen detaljplan för ny bostadsbebyggelse i tre till sex våningar med en stigande höjd från väster mot Landsvägsgatan i öster där fem respektive sex våningar tillåts.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen detaljplan anger en högsta totalhöjd på +35,6 meter över angivet nollplan i områdets östra del och en totalhöjd på +26,6 meter över nollplanet i områdets västra del enligt rikets höjdsystem RH2000.

Ny bebyggelse inom kvarteret bedöms med föreslagen gestaltning kunna ge ett positivt tillskott till stadsbilden och förstärka både Landsvägsgatans och Västra Kvarngatans gaturum samt vara ett tillskott för övriga angränsande gaturum. Föreslagen bebyggelse inom planområdet blir i östra delen högre än byggnader i närområdet och bidrar till att förstärka Pantarholmens siluett. En något högre bebyggelse bidrar till en mer stadsmässig miljö på Pantarholmen och gör även att staden kan växa norrut i förlängningen av det centrumstråk som skapas på Pottholmen.



Bild 13. Planerad ny bebyggelse på fastigheten Barken 1. Fotomontage
LewisJonsson Arkitektkontor

Omgivningspåverkan

Nuläge

Planområdet gränsar till omkringliggande bebyggelse som i huvudsak består av flerbostadshus i 3-7 våningar. På fastigheten norr om planområdet, Garvaren 23, pågår byggnation där en detaljplan finns från 2016 som tillåter bostäder i 3-6 våningar. För att se hur skuggbildningen kan se ut vid ny bebyggelse på fastigheten Barken 1 har en solstudie tagits fram (LewisJonsson Arkitektkontor). Solstudien redovisar skuggbildning vid mars, juni och september månad och vid tre olika klockslag på dagen. Solstudien finns även som bilaga i en större skala.

Planförslag och konsekvenser

Ny föreslagen bebyggelse kommer att påverka omkringliggande bebyggelse genom skuggbildning och förändrad utsikt. Solstudien visar att delar av bebyggelsen på motsatt sida av Västra Kvarngatan påverkas av skuggbildning i mars och september. En kompletterande solstudie har tagits

fram för att visa hur bebyggelsen öster om Landsväggsgatan påverkas av planförslaget. Solstudien visar där att skugga från hörnhuset på Barken 1 påverkar bebyggelsen öster om Landsväggsgatan under sen eftermiddag efter klockan 17 i juni och från klockan 15 i september.

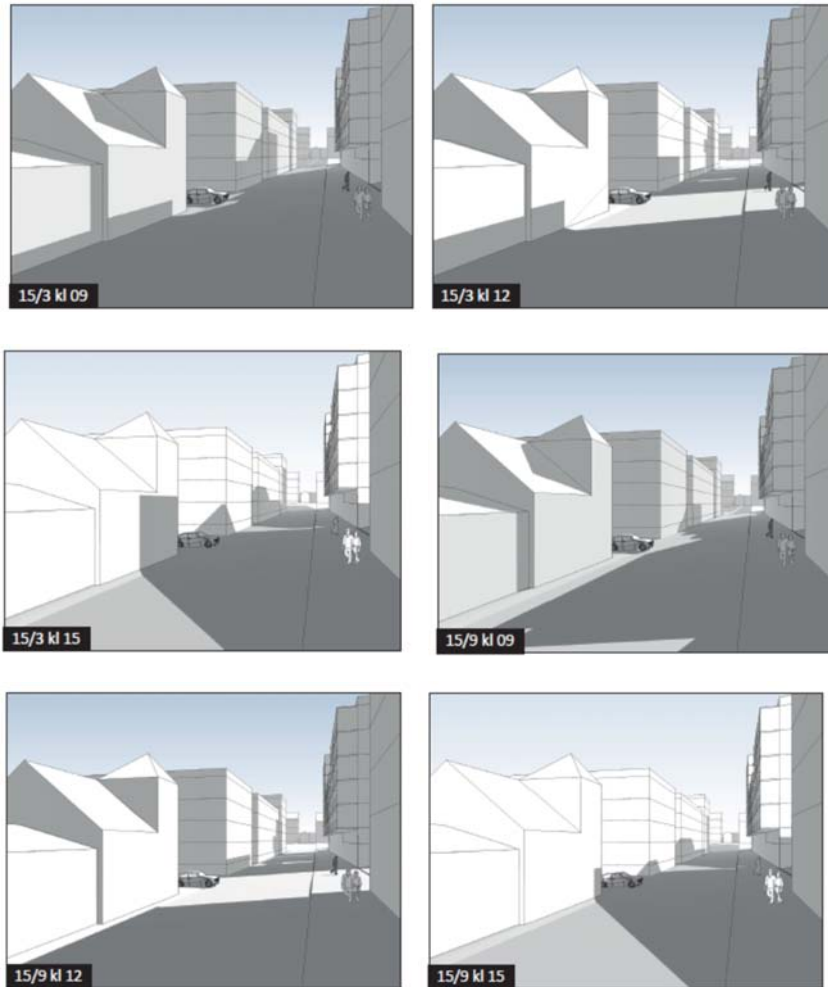


Bild 14. Solstudie 15 mars och 15 september kl. 9, kl 12 och kl 15. Vyn är tagen mot öster längs Västra Kvarngatan.

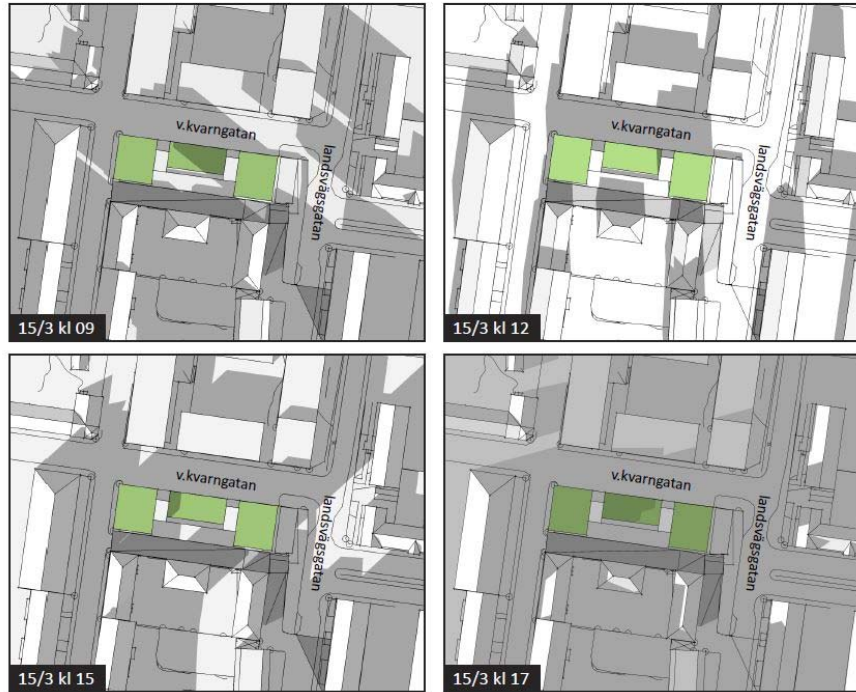


Bild 14. Solstudie 15 mars kl. 9, kl 12, kl 15 och kl 17. Bilderna visar hur bebyggelsen öster om Landsvägsgatan påverkas.

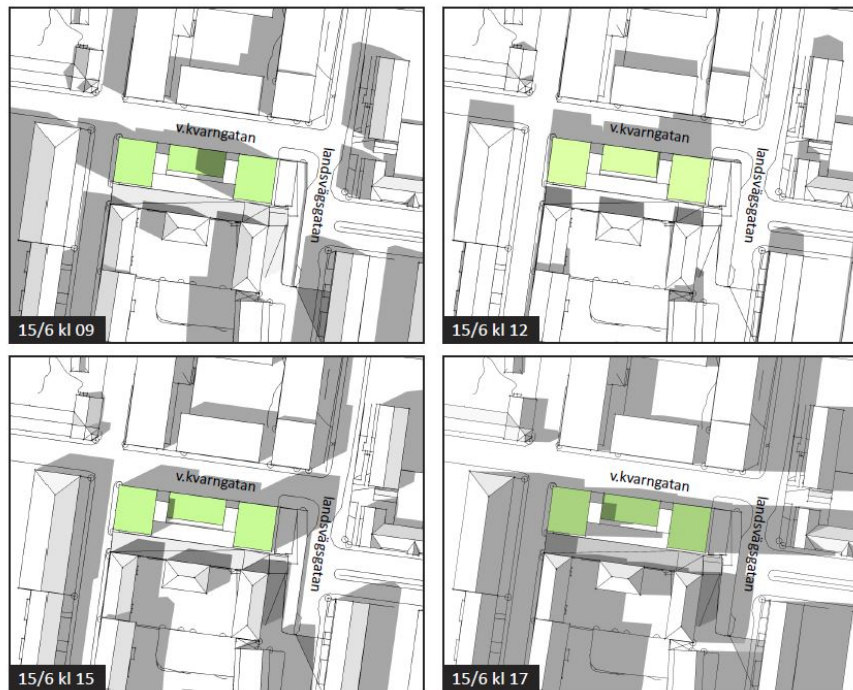


Bild 14. Solstudie 15 juni kl. 9, kl 12, kl 15 och kl 17. Bilderna visar hur bebyggelsen öster om Landsvägsgatan påverkas.

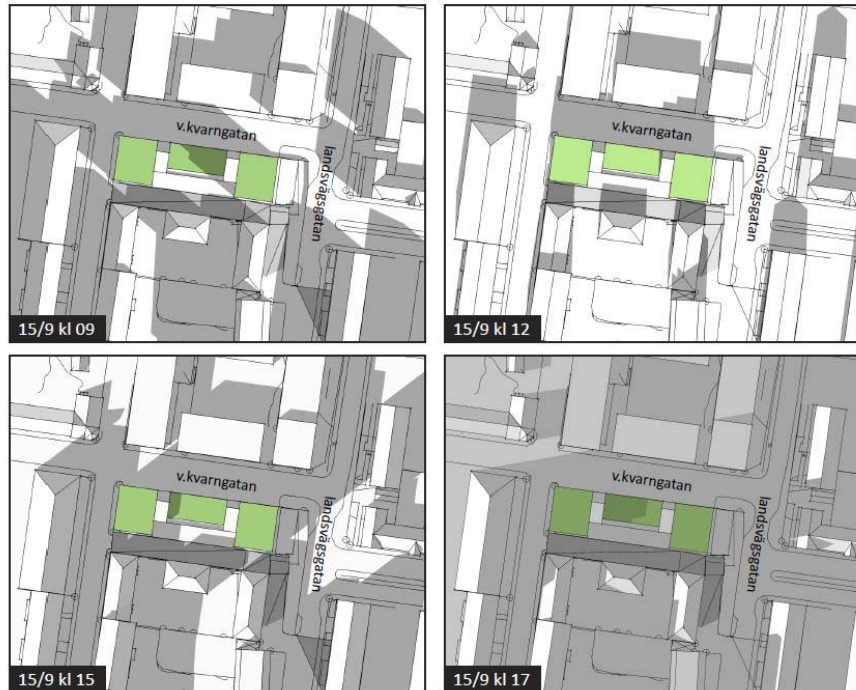


Bild 14. Solstudie 15 september kl. 9, kl 12, kl 15 och kl 17. Bilderna visar hur bebyggelsen öster om Landsväggsgatan påverkas.

Trafik

Bil

Nuläge

Planområdet ligger utmed Landsväggsgatan som sträcker sig i nord-sydlig riktning över Pantarholmen. Gatan trafikeras av ca 3000 fordon/årsmedeldygn. Norr om planområdet ligger Västra Kvarngatan som trafikeras av ca 600 fordon/årsmedeldygn.

Infart till parkeringsgaraget sker från Västra Kvarngatan och infart till parkeringsdäcket sker från sydvästra delen av parkeringshuset. Parkeringsgaraget utgörs av två plan (ett under jord och ett i markplan) samt ett parkeringsdäck ovanpå vilket sammanlagt består av 157 parkeringsplatser för bil och en mc-plats. Enligt uppgifter från mars 2019 är 35 parkeringsplatser lediga. Av de uthyrda platserna är 24 platser hyrda av boende hos Karlskronahem, 81 platser hyrs av övriga boende på Pantarholmen och 7 platser hyrs av boende utanför Pantarholmen.

När kvarteren Fregatten, Jagaren och Barken omvandlades på 1960-talet i samband med en ny detaljplan för området var tanken att parkeringshuset på Barken skulle nyttjas både för den då tillkommande samt befintliga bebyggelsen inom området samt även vissa bilplatser för övrig bebyggelse på Pantarholmen. Det har funnits ett avtalsservitut för parkering som

belastar Barken 1 till förmån för fastigheterna Fregatten 13 och Jagaren 30 (Holmgatan 12 och 14) vilket förmodligen upprättades i samband med parkeringsavtal för att lösa parkeringsbehovet vid exploateringen av fastigheterna på 1960-talet. Avtalsservitutet upphävdes i början av 2017 av AB Karlskronahem.

En parkeringsutredning har upprättats av WSP 2016-06-13. Utredningen visar att idag är det normalt inga större problem att hitta en ledig parkeringsplats på Pantarholmen. Idag är beläggningen på dagtid ca 60% samt på kvällstid och helger ca 85%. Det innebär att det på dagtid är enkelt att hitta parkering medan beläggningsgraden är på gränsen till vad som kan anses vara acceptabelt kvällar och helger. Därmed bör det inte ses som lämpligt att minska antalet parkeringsplatser inom området i någon större omfattning.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen bebyggelse med ca 75 lägenheter bidrar till en marginell ökning av trafiken i området.

Befintligt parkeringshus kommer att rivas och ersättas med två nya parkeringsvåningar i bottenplan av föreslagen bebyggelse. Parkeringsgaraget kommer att ha plats för 61 bilparkeringar.

Karlskrona kommun har tagit fram nya riktlinjer för parkering för cykel och bil. Karlskrona kommuns inställning är att endast så mycket bilparkering ska byggas som är nödvändig. Kommunen prioriterar alternativa lösningar och förespråkar så få bilparkeringar som möjligt till förmån för andra mer hållbara lösningar. Antalet bilparkeringar är beräknat efter Karlskrona kommuns nya riktlinjer för bilparkering för flerbostadshus på Pantarholmen.

0,2 parkeringsplatser för en lägenhet med 1 rum och kök

0,4 parkeringsplatser för en lägenhet med 2 rum och kök

0,6 parkeringsplatser för en lägenhet med 3 rum och kök

Enligt beräknat parkeringsbehov genererar de nya bostäderna 29 parkeringsplatser för bil. Riktlinjerna för parkering anger att det finns möjlighet till reduktion av parkeringsplatser, dvs parkeringsbehovet är möjligt att minska om olika typer av åtgärder genomförs. Exempel på åtgärder är bilpool (reduktion 20%) och mobility management (färdmedelspåverkande åtgärder, reduktion 5%). Reduktion kan även ges för närhet till god kollektivtrafik. För boende i zon A, där Pantarholmen ingår, kan närhet till god kollektivtrafik ge en reduktion med 10%.

Enligt beräknat parkeringsbehov för Karlskronahems befintliga lägenheter på Pantarholmen genererar dessa 64 parkeringsplatser. Det sammanlagda bilparkeringsbehovet blir således 93 parkeringsplatser (64 befintliga och 29 tillkommande). Genom att använda en eller flera åtgärder som möjliggör reduktion bedöms parkeringsbehovet för Karlskronahems bostäder på Pantarholmen kunna lösas inom planområdet dock inte enbart i det nya

parkeringsgaraget. Tre parkeringsplatser (boendeparkering) tillskapas i anslutning till gatan upp mot Barktorget. Eftersom gatan Barktorget inte ska vara en genomfartsgata får vändning ske genom backvändning i anslutning till parkeringarna. Längs markområdet närmast fasaden ska vegetation finnas likt idag för att skapa ett respektavstånd mellan bostadshus och parkeringsyta. Se markering på illustrationen nedan.

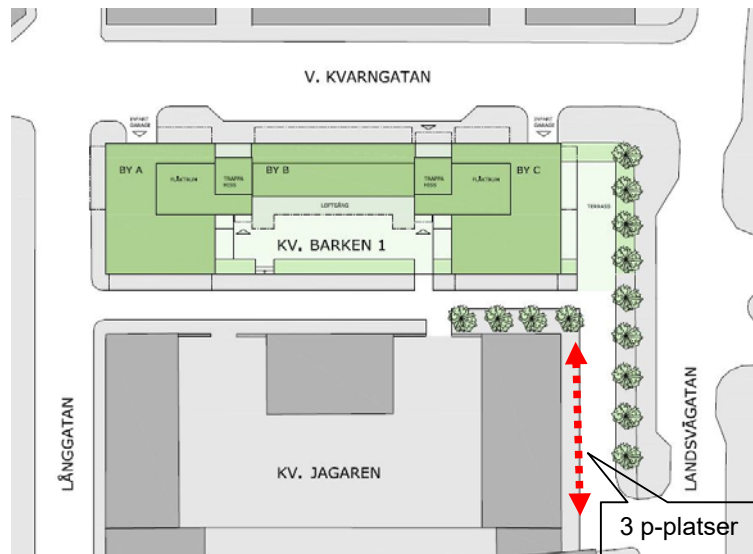


Bild 15. Illustration med tre nya parkeringsplatser markerade längs gatan upp till Barktorget.

Rivning av befintligt parkeringsgarage och att de nya parkeringsvåningarna kommer att rymma färre parkeringsplatser än idag kommer påverka de som idag hyr parkeringsplatser. Om Karlskronahems hyresgäster inte kommer att nyttja samtliga parkeringsplatser i parkeringsgaraget kan det dock även fortsättningsvis ges möjlighet för övriga boende att hyra parkeringsplats inom fastigheten. Bilpool kommer också att införas vilket minskar behovet av parkeringsplatser. Enligt uppgifter från 2018 så hyrs 21 parkeringsplatser ut till boende utanför Pantarholmen. Detta har minskat till 7 platser enligt uppgifter från mars 2019. Detta parkeringsbehov bör kunna lösas utanför Pantarholmen. Inför byggandet av det nya parkeringsgaraget kommer tillfälliga parkeringsplatser att ordnas innan ett nytt parkeringsgarage har färdigställts.

Kommunen har undersökt hur parkeringsbehovet kan lösas för hela Pantarholmen genom att titta på en helhetslösning. Möjliga parkeringslösningar har studerats i närområdet och kommunen har kommit fram till att nya parkeringsplatser bör vara möjligt att tillskapa i Tullparken. I den södra delen av Tullparken, där området tidvis är vattensjukt på grund av dåliga geotekniska förhållanden, avses en tillfällig parkering med grusbeläggning att anordnas för att i första hand lösa parkeringsbehovet under byggtiden av det nya parkeringsgaraget. Området kan rymma cirka 80 platser. Den tänkta parkeringen anordnas som en allmän parkering för boende på Pantarholmen under byggtiden. Kommunen kommer att utreda

en parkeringslösning som fungerar på längre sikt. Om behov finns kan den tillfälliga parkeringen på sikt tillskapas som en allmän permanent parkering. Parkeringen bör kunna samutnyttjas som personalparkering för Tullskolan och av andra arbetande i närområdet då de har parkeringsbehov under dagtid medan de boendes behov särskilt är knutet till kvälls- och nattetid.

Tullparken som närreklamationsområde och park är i behov av upprustning. Parken har dåliga geotekniska förhållanden då området är en utfylld havsvik vilket gör sig påmint särskilt under höst- och vintertid. Kommunen har börjat arbeta med att studera hur Tullparken kan utvecklas och utformas för att skapa en attraktiv och funktionell park för alla åldrar. En geoteknisk- och markmiljöutredning håller på att tas fram. Med anledning av ökad trafik på Pantarholmen diskuteras också en tvärförbindelse i väst-östlig riktning (i den norra delen av Tullparken) mellan Polhemsgatan och Sunnavägen för att avlasta Blå Portsgatan och Polhemsgatan från trafik. Ambitionen är att bilvägen som idag går diagonalt genom parken kan komma att utgå i framtiden och ersättas med en gång- och cykelväg. På så sätt skulle parken kunna utgöra en mer sammanhållen yta vilket skapar förutsättningar för en vidareutveckling och upprustning av Tullparken, se principskiss nedan.



Bild 16. Principskiss över möjlig framtida utformning av Tullparken.

Detaljplanen omfattar del av Västra Kvarngatan och Långgatan som i detaljplanen anges lokalgata. Trottoarer kommer att anläggas längs Västra Kvarngatans båda sidor samt längsgående parkeringsplatser.

Barktorget kommer att återställas och byggas om efter byggnationen på Kv Barken. Avsikten är att gatan inte blir någon genomfartsgata men att det ska vara möjligt att nå gården med bil. Den östra delen av gatan kommer vara utformad som gång- och cykelväg men framkomlig för räddningsfordon. Tillgängligheten för varutransporter är viktig för angränsande Kv Jagaren varför den gården även fortsättningsvis kommer att kunna nås med bil. Avsikten är också att gatan ska ha en lummig karaktär och vara en sammanhängande grönyta med gården söder därom inom Kv Jagaren. Se illustration nedan.

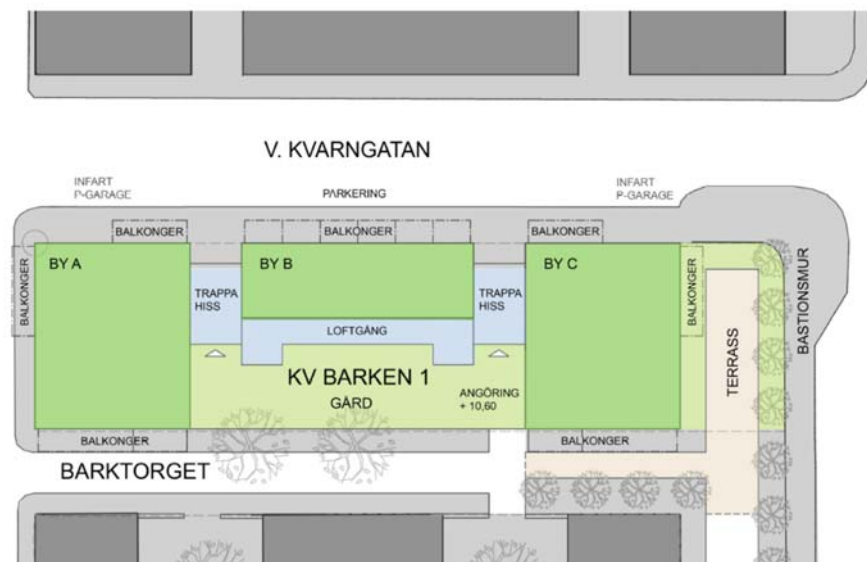


Bild 15. Utsnitt ur situationsplan av LewisJonsson Arkitektkontor.

Gång- och cykeltrafik

Nuläge

I anslutning till planområdet finns idag trottoarer på båda sidorna utmed Landsväggsgatan och separat gång- och cykelväg finns längs Pantarholmskajen och utmed Sunnavägen. Cykelparkering saknas idag inom området.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medför inga förändringar för gång- och cykeltrafiken i området. Karlskrona kommun har tagit fram nya riktlinjer för parkering för cykel och bil. Antalet cykelparkeringar är beräknat efter Karlskrona kommuns parkeringsnorm för flerbostadshus på Pantarholmen.

- 1,5 parkeringsplatser för en lägenhet med 1 rum och kök
- 2 parkeringsplatser för en lägenhet med 2 rum och kök
- 2,5 parkeringsplatser för en lägenhet med 3 rum och kök

Planförslaget medför ett behov av 147 cykelparkeringar som behöver lösas inom fastigheten. Avsikten är att planera för olika smarta lösningar för förvaring av cyklar, bl a. förvaringsutrymmen på loftgångarna och mer rymliga och rejäla hallutrymmen i lägenheterna för cykelförvaring även där.

Den östra delen av Barktorget kommer vara utformad som gång- och cykelväg men framkomlig för räddningsfordon.

Detaljplanen omfattar del av Västra Kvarngatan och Långgatan som i detaljplanen anges lokalgata. Trottoarer kommer att anläggas längs Västra Kvarngatans båda sidor.

Kollektivtrafik

Nuläge

Områdets tillgänglighet till kollektivtrafik är mycket god, både Landsväggsgatan och Sunnavägen är starka kollektivtrafikstråk. Avståndet till Karlskrona centralstation är ca 800 meter. Närmsta busshållplats finns utmed Landsväggsgatan ca 100 meter söder om planområdet. Därifrån går linje 1 och 7, där linje 1 har den tätaste uppehållsbilden med en avgång i varje riktning var 7:e minut. Från Kvarngatan som hållplatsen på Sunnavägen heter går det en buss oftare än var 5 minut mellan Sjukhuset och Karlskrona-Centrum.

Från Pantarholmen och Kv Barken kan man resa till flera av Karlskronas förorter utan byte. Lyckeby, Nättraby, Rödeby och Jämjö Det går även att resa med linje 150 till Ronneby utan byte från hållplats Kvarngatan.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet har mycket god kollektivtrafikförsörjning. Föreslagen bebyggelse inom planområdet bidrar till ett ökat underlag för kollektivtrafiken.

Naturmiljö

Natur och rekreation

Nuläge

Mellan parkeringshuset östra gavel och Landsväggsgatan finns en mindre plats med bänkar och växtlighet med en mur av natursten ut mot Landsväggsgatan. Denna del omfattas idag av byggrätt för garage och ingår i fastigheten Barken 1.

Planförslag och konsekvenser

Parkytan vid terrassen inom den östra delen av Kv Barken föreslås förnyas och rustas upp. Den gamla granitmuren ska bevaras och ges i planen rivningsförbud. Se även under avsnittet *Fornlämningar*.



Bild 15. I östra delen av fastigheten finns en plats med bänkar och växtlighet ovanför muren mot Landsväggsgatan.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i huvudsak av sandig morän med ett jorddjup på mellan 1-3 meter ner till berg. Det kan även behövas en geoteknisk undersökning för att tydligare kartlägga grundläggningsförhållandena. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar genomförs.

Topografi

Det är en nivåskillnad på ca fyra meter inom kvarteret där Västra Kvarngatan norr om kvarteret ligger lägre än marken som angränsar kvarterets norra del.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nuläge

Utmed Landsväggsgatan finns resterna av en befästningsvall i huggen granit som började byggas 1888. Muren fortsatte tidigare längre västerut längs med fastighetens norra sida utmed Västra Kvarngatan. Rester av muren syns även längs med Östra Kvarngatan på motsatt sida om Landsväggsgatan.



Bild 16. Historisk bild på muren, troligen från 1920/30-tal.

Enligt länsstyrelsen har inte muren status som fornlämning p.g.a. att den är yngre än 1850 men istället utgör den så kallad övrig kulturhistorisk lämning. Murresten har ett kulturhistoriskt värde då den utgör ett gott pedagogiskt exempel på hur Karlskrona även hade militära skydd för anfall från landsidan.

I övrigt finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar eller andra arbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Planförslag och konsekvenser

Den kvarvarande delen av muren på Barken 1 har ett kulturhistoriskt värde och ska därför bevaras. Plankartan anger bestämmelsen *r₁ Muren får inte rivas*. Lämningar som utgör övrig kulturhistorisk lämning har inget skydd enligt kulturmiljölagen. Men om eventuella åtgärder som påverkar muren kommer att föreslås behöver kontakt tas med länsstyrelsen.

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

Norr om planområdet ligger dagligvarubutiken Willys och söderut utmed Landsväggsgatan finns en servicebutik. Flera förskolor och äldreboenden finns i områdets närhet. Tullskolan ligger ca 250 meter nordost om planområdet. Blekinge Tekniska högskola är belägen ca 900 meter norr om planområdet. Planområdet har närhet till både offentlig och kommersiell service på Trossö ca 1 km söder om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet ligger i ett centralt läge med god tillgång till service. Förtätning av bostäder medför ett ökat underlag för service i området.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Nuläge

Kommunala ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns i angränsande gator. Vill man förändra anslutningarna går det att göra nya förbindelsepunkter i väster mot Långgatan. Däremot blir det både svårt och kostsamt om man vill ansluta ut mot Landsväggsgatan.

Planförslag och konsekvenser

Vid planering av en ny exploatering bör dagvattnet i så stor utsträckning som möjligt fördröjas på gården eller taken och tas till vara där innan det leds ner i det befintliga ledningsnätet för dagvatten. Det finns flera olika sätt att fördröja och utjämna vattenflöden såsom träd planterade i skelettjordar, dammar, svackdiken och gröna tak till exempel. Flera av dessa bidrar även till en bättre boendemiljö i närområdet och ökar andelen grönstruktur.

I aktuellt projekt avses de nya byggnadernas lägre takytor att förses med sedumtak för att fördröja dagvattnet. De högre taken är tänkta att nyttjas för solcellspaneler. Gården kommer att vara belägen på ett terrassbjälklag över parkeringsgarage och kommer att utformas som en grön innergård så långt förutsättningarna medger.

Inom kvartersmarken för parkering vid Barktorget skyddas befintliga ledningar genom u-område i detaljplanen.

El, tele, optik och uppvärmning

Nuläge

Planområdet är försörjt med el, tele, optik och fjärrvärme.

Planförslag och konsekvenser

Området förutsätts anslutas till befintligt eldistributionsnät och kan anslutas till fjärrvärmenätet. Enligt gällande detaljplan för Garvaren 23 m.fl. ska en ny nätstation placeras norr om området i samband med exploateringen av Garvaren 23 m.fl. För att anpassa placeringen av nätstationen, utifrån kommande bebyggelse på Barken 1, justeras området något för nätstationen (E-området).

Nätstationens utformning regleras genom planbestämmelsen f_3 att "fasad ska utformas med särskild hänsyn till omgivande bebyggelse". Detta för att den ska smälta in väl i stadsmiljön och bli en del av gaturummet. Placeringen av nätstationen bör göras utifrån illustrationen nedan för att anpassas till kommande bebyggelse på Barken 1.

Eftersom nätstationen kommer att ligga i närheten av vissa av de nya bostäderna har planbestämmelsen b_1 tillförts plankartan för att säkerställa att genom nätstationens utförande kommer den inte att tillföra ytterligare strålning i de nya bostäderna (inomhusmiljön).

Inom kvartersmarken för parkering vid Barktorget skyddas befintliga ledningar genom u-område i detaljplanen.

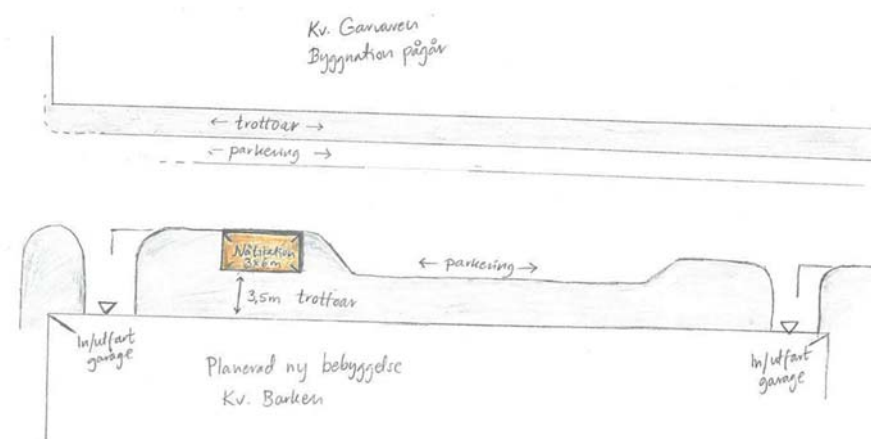


Bild 17. Illustrationen visar föreslaget nytt läge för nätstationen i nu aktuell detaljplan. I gällande detaljplan för Garvaren 23 m.fl. ligger placeringen i direkt anslutning till fastigheten Barken 1.

Avfall

Inom planområdet kommer hushållsavfall att uppkomma. Hanteringen av avfallet ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Affärsverken. Miljörum bör samordnas och ligga i markplan. Ytan för miljörum bör dimensioneras för full sortering, både hämtning av vanliga hushållsfraktioner, förpackningar och trycksaker.

Sociala aspekter

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.

I planområdets närhet finns livsmedelsbutik, skola och lekplats som kan utgöra målpunkter för barn och ungdomar. Inom planområdet finns endast en mindre plats med bänkar och växtlighet som kan utgöra en målpunkt.

Genom att området bebyggs med bostäder skapas en trevligare, tryggare och mer upplyst miljö i området. Nya bostäder med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar ger barn och ungdomar större möjlighet att röra sig självständigt. Inga miljöer avsedda för barn och ungdomar tas i anspråk eller på annat sätt bedöms påverkas av planens genomförande.

Kommunen har börjat arbeta med att studera hur Tullparken kan utvecklas och utformas för att skapa en attraktiv och funktionell park för alla åldrar. Se skiss på sidan 22.

Jämställdhet och mångfald

Planområdet föreslås utvecklas med bostäder, främst smålägenheter och studentlägenheter. Närheten mellan bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha samma förutsättningar för att få ihop ett fungerande vardagsliv om det som efterfrågas finns inom rimligt avstånd. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldssynpunkt och handlar om att alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna på förskola och skola, handla, möjlighet till aktiviteter m.m. Detta oavsett om man åker bil, åker kollektivt eller går och cyklar.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet ligger i närheten av ett väl utbyggt gång- och cykelnät i stadsbygden med närhet till kommersiell och offentlig service. Detaljplanen skapar förutsättningar för bostäder, kontor, parkering och centrumändamål vilket kommer att öka antalet människor som uppehåller sig i området under fler tider på dygnet. 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.

Parkeringsgaraget ersätts med ett nytt garage i två våningar och trygghetsaspekterna är viktiga vid utformning av de nya parkeringsvåningarna. Hiss och trappa kommer att ansluta parkeringen till

de nya bostadshusen. Bostadsentréer mot Kvarngatan ger en ökad trygghet genom en ökad rörelse och närvaro på gatan.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Aktuellt planområde ligger inom område som utgör riksintresse för totalförsvaret havsområde. Planområdet berörs även av stoppområde för höga objekt kring riksintresset Ronneby flottflygplats. Bedömningen är att planförslaget inte påverkar riksintressena.

Kommunöverskridande frågor

Detaljplanen berör inga kommunöverskridande frågor.

Strandskydd

Område för upphävande

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Enligt miljöbalken återinträder dock strandskyddsbestämmelserna då gällande detaljplan upphör att gälla och ersätts med en ny. Det är endast en liten yta i planområdets västra del som ligger inom strandskydd. Ett nytt beslut om upphävande av strandskyddet krävs därför vid beslut om antagande av detaljplanen. Strandskyddets syfte är idag starkt påverkat då området redan är ianspråktaget för bebyggelse varför kommunen anser att strandskyddet kan upphävas.

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.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § p 1-6. Karlskrona kommun avser att upphäva strandskyddet inom planområdet med motiveringen i det första, andra och femte särskilda skälet enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § punkt 5.

1. Området som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. Området är väl avskilt från området strandlinjen genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.
5. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse.

Motivering till upphävande av strandskydd

Att tillgodose kommunens behov av tätortsutveckling utgör ett allmänt intresse. Det är angeläget att nya bostäder etableras i anslutning till befintliga bostadsområden och infrastruktur. I Karlskrona kommun centrala delar råder en stor efterfrågan på lägenheter och det saknas i dagsläget planlagd mark för dessa ändamål.

Planområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddets syften har varit utsläckta under en längre tid. Området är genom en väg, bebyggelse eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Allmänhetens tillträde till strandområdet säkerställs genom Pantarholmskajen (gång- och cykelväg utmed vattnet) som utgör en fri passage utmed vattnet.

Upphävandet görs genom en administrativ bestämmelse på plankartan, a₁ *strandskyddet är upphävt.*

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Planområdets lokalisering intill Landsväggsgatan innebär att området delvis är påverkat av trafikbuller. Landsväggsgatan utgör huvudstråk för kollektivtrafiken över Pantarholmen och utgör huvudorsaken till planområdets bullerstörningar. Bullernivån inom östra delen av planområdet ligger i dagsläget över 55 dB(A) enligt bullerutredning för Barken framtagen av WSP 2017-05-12.

Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån på 65 dBA istället för tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot tidigare 55 dBA.

Förordningsändringarna träder i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner. Eftersom de aktuella bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt, gäller övergångsbestämmelserna till den bestämmelsen. Det innebär att de nya bestämmelserna kan tillämpas på planärenden som påbörjats fr o m den 2 januari 2015.

En höjning av bullerriktvärdena enligt regeringens beslut innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus. Det betyder att högre krav på fasadisolering erfordras för att uppfylla kraven för ljudmiljön inomhus vid högre ljudnivå vid byggnadsfasad. Kraven på maximala ljudnivåer och ljudnivåer vid uteplats blir oförändrade.

För nybyggnation av bostäder gäller således trafikbullerförordningen som trädde i kraft 1 juni 2015 samt de nya riktvärdena som trädde i kraft 1 juli 2017. Nedan följer en sammanfattning av riktvärdena:

60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad

50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad

65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högst 35 kvm, i kombination med uteplats om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Planförslag och konsekvenser

En bullerutredning för Barken har upprättats av WSP 2017-05-12. Enligt beräkningarna för 2017 och 2040 års trafiksituationer klaras riktvärdet 60 dBA dygnsekvivalentnivå vid fasad. Riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högst 35 kvm överskrids inte i någon av de beräknade trafiksituationerna. Således behöver man inte ta hänsyn till maximala ljudnivåer vid fasad. Riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplatsen på innergården som ligger söder om byggnaderna uppfylls i samtliga beräknade trafiksituationer. Balkonger som vetter mot vägarna uppfyller inte 70 dBA maximal ljudnivå. Således bör varje bostad ha tillgång till en balkong som ligger mot innergården eller till uteplatsen på innergården. Balkonger som vetter mot vägarna anses alltså utgöra ett komplement.

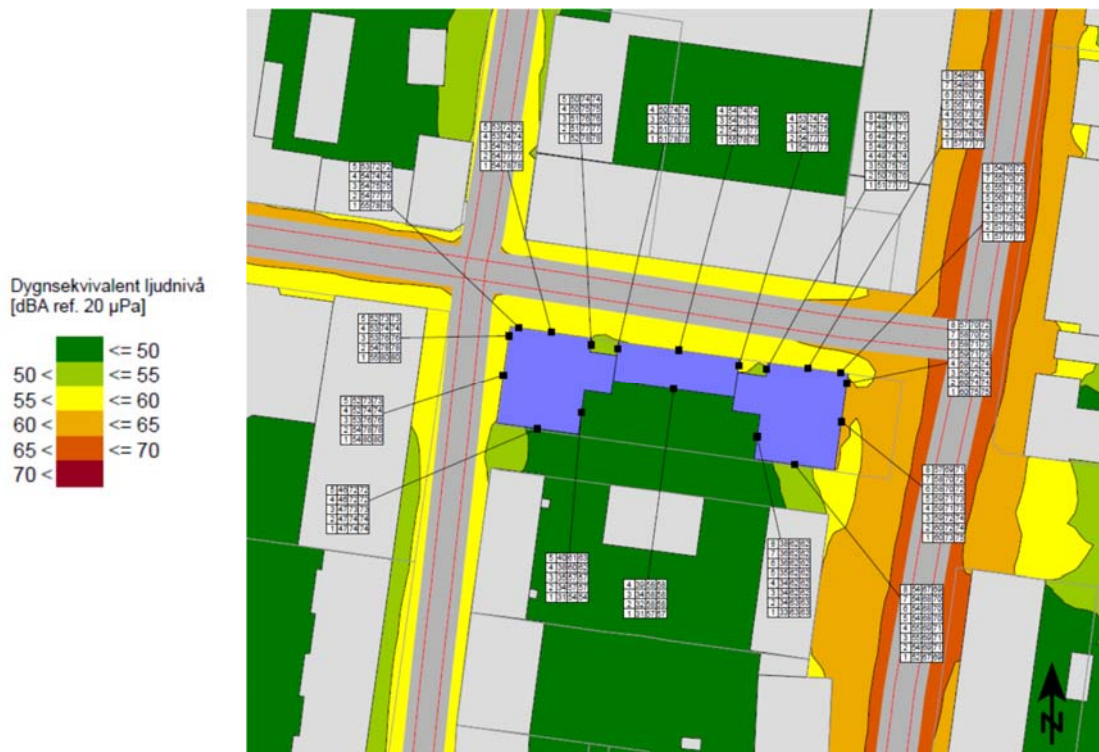


Bild 18. Utdrag ur trafikbullerutredning för Barken 1, dygnskvivalent ljudnivå prognosår 2040.

Föroreningar

Nuläge

På fastigheten Barken 1 finns ett ouppvärt parkeringsgarage i tre våningar, byggt i souterräng med nedersta våningen. Byggnaden är utförd med byggblock i betong med betonggolv och tak mellan våningarna. Byggnaden är oisolerad och ytbehandling i form av färg eller liknande saknas. På våning 1 består södra, västra och östra väggen av berg. Troligen står hela byggnaden på berg. Ingen annan verksamhet än parkering har bedrivits på fastigheten.

En miljöteknisk undersökning av byggmaterialet i kallgaraget samt en miljöinventering av byggnaden av det befintliga garaget har utförts inför rivning. Resultatet från provtagningen visar att det finns föroreningar i jord (alifater >C16-C35) i halter över KM (Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, KM känslig markanvändning). En anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd har lämnats in till tillsynsmyndigheten. Då marken under byggnaden inte har undersökts förutom i en punkt avser den här anmälan endast avhjälpandeåtgärd för byggnadsmaterial.

Planförslag och konsekvenser

Det finns ett åtgärdsbehov med anledning av föroreningshalter i asfalt och i jord under asfalten. När byggnaden har rivits bör kompletterade provtagningar utföras för att säkerställa en korrekt masshantering. Provtagning kan också ske i samband med exploateringen, då jord sannolikt behöver tas bort av anläggningstekniska skäl. Då berget är utsprängt för att ge plats för byggnaden bedöms mängden jord på fastigheten vara liten.

Ytliga föroreningar som påträffats i byggmaterialet (betong) kommer att hanteras i rivningslovet.

En planbestämmelse har införts på plankartan om att startbesked inte får ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpats.

Om föroreningar upptäckts ska Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden underrättas om detta. Sanering av förorenad mark kräver anmälan till nämnden enligt miljöbalken.

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.

Elektromagnetiska fält

Nuläge

Enligt gällande detaljplan för Garvaren 23 m.fl, finns ett E-område avsatt för placering av en ny nätstation vid Västra Kvarngatan. Området ligger i direkt anslutning till aktuellt planområde (norr därom).

Planförslag och konsekvenser

För att klara elförsörjningen för all tillkommande ny bebyggelse på Pantarholmen behövs en ny nätstation.

Vid planering av bebyggelse nära kraftledningar eller andra elanläggningar såsom nätstationer bör frågeställningar om elektromagnetiska fält beaktas. Det finns dock inga nationella riktvärden som preciserar vilka magnetfält som kan anses vara acceptabla i samband med fysisk planering. Strålsäkerhetsmyndigheten har genom mätningar i närmare 200 bostäder bedömt att upp till 0,2 µT är att betrakta som normala för boendemiljön. Vad som kan anses vara en högsta acceptabel magnetfältsnivå i tex bostäder

är inte fastställd. Magnetfältsnivåer mellan 0,3-0,5 μT har diskuterats under lång tid men ännu har man inte funnit något vetenskapligt stöd för att ange ett verkligt gränsvärde. 50 Hz magnetfält är den frekvens där magnetfält från elnätet brukar vara starkast.

Genom förslaget till aktuell detaljplan ges förutsättningar för att säkerställa att den nya nätstationen inte kommer att medföra högre strålning i de nya bostäderna på fastigheten Barken 1 än vad som är normalt för en boendemiljö. I dagsläget förefaller det mest tillämpbara värdet vara 0,2 μT . Sålunda har E-området flyttats norrut i planförslaget så att det blir beläget på ett avstånd på 3,5 meter från denna fastighets gräns. Som tidigare nämnts ligger E-området i direkt anslutning till Barken 1 i gällande detaljplan, dvs närmare än i förslaget till ny plan. Eftersom nätstationen kommer att ligga i närheten av vissa av de nya bostäderna har planbestämmelsen b¹ tillförts plankartan för att säkerställa att genom nätstationens utförande kommer den inte att tillföra ytterligare strålning i de nya bostäderna (inomhusmiljön). Detta innebär att nätstationen ska utföras så att den inte orsakar elektromagnetiska fält i inomhusmiljön i närliggande bostäder. Detta ska följas upp i samband med kommande bygglov och byggprocess rörande nätstationen. Då kommer även stationens utformning och utförande att bedömas. Därigenom kommer frågan om elektromagnetiska fält från nätstationen att följas upp.

Risker

Ras och skred

Nuläge

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i huvudsak av sandig morän.

Planförslag och konsekvenser

Exploatören ansvarar för att erforderliga geotekniska undersökningar genomförs.

Risk för högt vattenstånd

Nuläge

Planområdet ligger mellan +6,6 och +10,6 meter över havet i rikets höjdsystem (RH2000) och därmed över länsstyrelsens lägsta rekommenderade grundläggningsnivå som är +3,0 meter över havet (RH2000).

Planförslag och konsekvenser

Risk för översvämning eller stigande havsnivåer bedöms inte föreligga inom planområdet. Förbindelserna mellan och till Pantaholmen ligger dock lågt och riskerar att hamna under vatten om översvämning sker till säkerhetsnivån 3 meter.

Miljökvalitetsnormer

Vattenkvalitet

Nuläge

Planområdet avvattnas till Danmarksfjärden 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 är god ekologisk status 2021. Danmarksfjärden kemiska status (exklusive kvicksilver) är god. Det innebär att miljökvalitetsnormen uppfylls.

Planförslag och konsekvenser

En byggnation av bostadshus inom planområdet kommer att innebära en minskad risk för utsläpp av förorenade ämnen i Danmarksfjärden eftersom parkeringsplatser utomhus kommer att ersättas av parkeringsplatser inomhus. Dagvattnet från planområdet kommer att släppas ut i Danmarksfjärden via kommunens dagvattenledningar. Mängden dagvatten från området kommer vara liten med tanke på områdets ringa storlek. Utsläppet bedöms inte påverka möjligheten att uppnå god ekologisk status eller att bibehålla god kemisk ytvattenstatus i vattenförekomsten.

Luft

Nuläge

För att skydda människors hälsa finns nationella miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts. Miljökvalitetsnormer 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.

Karlskrona kommun har genomfört mätningar av luftkvaliteten avseende partiklar på Norra Smedjegatan på Trossö under perioden 2012-2013. Platsen för mätaren valdes p g a ett slutet gaturum med relativt höga trafikflöden. Resultaten från mätningarna visar att miljökvalitetsnormen för medelvärdeshalterna inte överskred miljökvalitetsnormerna för årsmedelvärde i Blekinge län. Periodmedelvärdena låg under miljökvalitetsnormerna (MKN), övre (ÖUT) och nedre utvärderingströsklarna (NUT) samt miljömålets preciseringar för PM10.

I allmänhet är partikelhalterna för utomhusluft låga i centrala Karlskrona. Årsmedelvärdet väntas sjunka fram till år 2030 p g a minskad intransport från långväga källor.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet ligger i anslutning till Landsväggsgatan och nära Sunnavägen. Landsväggsgatan trafikerades av ca 3000 fordon/årsmedeldygn och

Sunnavägen av ca 2700 fordon/ årsmedeldygn. Planområdet påverkas av luftföroreningar från närliggande vägar. Det bedöms inte finnas någon risk för att någon miljö kvalitetsnorm för luft överskrids med tanke på de förhållandevis låga trafikmängderna på vägarna. Föreslagen bebyggelse inom fastigheten Barken 1 bedöms därmed som lämplig utifrån beräknade partikelhalter.

Miljömål

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

Byggnation enligt förslaget innebär ett mer effektivt utnyttjande av mark och infrastruktur, skapar ökat underlag för service och kollektivtrafik samt ger möjlighet till bostäder i ett attraktivt läge. Närheten till kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil. Miljömålen *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan* bedöms främjas.

Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon vilket främjar miljömålet *god bebyggd miljö*.

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

En eventuell sanering av förorenad mark främjar miljömålet *giftfri miljö*.

Miljömålet *säker strålmiljö* uppfylls genom att nätstationens placering ligger på ett tillräckligt avstånd till den tänkta bebyggelsen. Nätstationens tekniska utförande kommer att säkerställas i bygglovsprövningen så att ingen ytterligare strålning kommer att tillföras de nya bostäderna.

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. En behovsbedömning för aktuellt planförslag finns framtagna 2017-02-20.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Karlskrona kommun är av uppfattningen att planens genomförande inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan och anser därmed att ingen miljökonsekvensbeskrivning, MKB, är nödvändig. Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande behovsbedömningen och de är av

samma uppfattning. Länsstyrelsen har i samrådet om behovsbedömningen dock framfört följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- *Hälsa och säkerhet- buller*

För att skapa goda bebyggelsemiljöer behöver kommunen analysera hur bebyggelsen kan placeras och utformas för att skapa bullerdämpande sidor och uteplatser. Länsstyrelsen anger att planhandlingarna behöver redovisa vilka åtgärder som ska genomföras för att undvika bullerstörning.

- *Förorenad mark*

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att en översiktlig miljöteknisk markundersökning behöver genomföras för att klargöra föroreningsituationen.

- *Kulturmiljö*

Pantarholmens bebyggelse är av en stadsmässig karaktär där bebyggelsen är inordnad i kvarter. Länsstyrelsen anser att en byggnadskropp som följer hela fastighetens längd skulle bättre falla in i stadsbilden än tre punkthus. Länsstyrelsen anser att kommunen i det fortsatta arbetet bör utreda, beskriva och illustrera alternativa utformningar av den planerade utbyggnaden.

- I fastighetens östra ände finns en hög mur i huggen granit. Länsstyrelsen ser positivt på om muren kan ges en mer framträdande roll i stadsbilden. Om åtgärder som påverkar muren kommer att föreslås behöver kommunen ansöka om tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt kulturmiljölagen 2 kap.

Karlskrona kommun redogör för synpunkterna under respektive punkt i planbeskrivningen. Behovsbedömningen och länsstyrelsens yttrande bifogas planhandlingarna.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap



Lokalgata, PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p. Gatan utgörs av allmänplats vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Ytan kan användas som korttidsparkering. Gatan inom detaljplanen inrymmer även yta för trottoar.



Kvartersmark

Bostäder, Kontor, Centrum, Parkering, PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p. Fastigheten får användas för bostadsändamål, kontor, centrum och parkering. Användningen kontor bör tillämpas för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Centrum omfattas av kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.



Teknisk anläggning (nätstation) PBL 4 kap 5 § 1 st 3p. Teknisk anläggning får uppföras inom angiven yta.



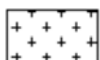
Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. Parkering planläggs som kvartersmark. Parkeringsplatserna (tre stycken) avses som boendeparkering och utgör ett komplement till parkeringsgaraget.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Högsta nockhöjd över angivet nollplan är angivet värde i meter, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Nockhöjd avser den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som tekniska anläggningar som sticker upp över taket tex. skorstenar, antenner, hisschakt, trapphus och dylikt räknas inte in. Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på bebyggelsen. Höjden utgår från nollplanet eftersom marken är kuperad och det ger en tydlighet kring hur hög ny bebyggelse tillåts vara.



Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att reglera att endast komplementbyggnader får placeras på marken.

- Utformning**
- f₁** Balkong ska utformas med en frihöjd på 3,0 meter och utskjutande del får högst vara 2,5 meter över allmän plats, PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.
- f₂** Fasader ska utformas med särskild omsorg enligt planbeskrivningens avsnitt om bebyggelse. PBL 4 kap.16§ 1 st 1 p.
- f₃** Fasad och tak (nätstation) ska utformas med särskild hänsyn till omgivande bebyggelse, PBL 4 kap.16§ 1 st 1 p.
- Utförande**
- b¹** Nätstationen ska utföras så att bostäder på den angränsande fastigheten Barken 1 inte tillförs strålning som medför nivåer överstigande vad som är normalt för en boendemiljö, PBL 4 kap.16§ 1 st 1 p. Eftersom nätstationen kommer att ligga i närheten av vissa av de nya bostäderna syftar planbestämmelsen till att säkerställa att dess utförande inte kommer att tillföra ytterligare strålning i de nya bostäderna (inomhusmiljön).
- Störningsskydd**
- m₁** Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- Rivningsförbud**
- r₁** Muren får inte rivas, PBL 4 kap 16 § 1 st 4 p. Muren utgör ingen fornlämning men har ett kulturhistoriskt värde.
- Markreservat för allmännyttiga ändamål**
- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 § - Syftet med bestämmelsen är att säkerställa områden för befintliga ledningar i mark samt att i vissa fall möjliggöra för nya ledningsdragningar.

Administrativa bestämmelser

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 genomförande tiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter planen 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 till ersättning. Vad gäller gatumarken i aktuell detaljplan så omfattas den av

detaljplan för Garvaren 23 m.fl, lagakraftvunnen 2016-02-29. Genomförandetiden för denna detaljplan går ut 2021. Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Om ingen av de berörda fastighetsägarna motsätter sig förslaget är det dock möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång. I PBL definieras inte vem som avses vara en berörd fastighetsägare utan det är en bedömning som kommunen får göra efter omständigheterna i det enskilda fallet. En förflyttning av nätstationen med några meter gentemot placeringen i gällande detaljplan bedöms inte vara till någon nackdel gentemot grannfastigheterna.

Villkor för startbesked

a₁

Startbesked får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpats, PBL 4 kap 14 § 1 st 4 p. Syftet med bestämmelsen är att marken ska sanerats innan byggnation påbörjas.

a₂

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt, PBL 4 kap 17 §. Strandskyddet upphävs inom planområdets nordvästra del för att möjliggöra byggnation. Ett upphävande av strandskyddet anses möjligt då det inte bedöms stå i konflikt med strandskyddets syfte.

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

Fastighetsägaren till Barken 1, AB Karlskronahem har det fulla ansvaret för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Intilliggande gatumark har kommunalt huvudmannaskap.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas med fastighetsägaren till Barken 1 innan antagandet av detaljplanen. I avtalet regleras ansvarsfördelning mellan parterna, finansieringsförutsättningar, tidplan mm.

Tekniska frågor

Utredningar

Fastighetsägaren bekostar alla undersökningar och åtgärder som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Kostnader

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

Fastighetsägaren svarar även för grundläggnings- och saneringskostnaderna inom den egna fastigheten.

Fastighetsägaren svarar för återställande/ombyggnad av den allmänna platsmarken på Barktorget. Detta kommer att regleras i ett exploateringsavtal. Fastighetsägaren svarar för anläggande av tre parkeringsplatser längs gatan upp till Barktorget. Det avsedda markområdet ligger inom fastigheten Karlskrona 5:24.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

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

Avfallshantering sker i samråd med Affärsverken Karlskrona AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner. De konsekvenser som detaljplanen medför för respektive fastigheter framgår av tabell och kartor under rubriken fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsägaren ska ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning för berörda fastigheter, servitut och ledningsrätter.

För bildande av tredimensionell fastighetsindelning krävs lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen medger tredimensionell fastighetsindelning, vid bildande av sådan fastighetsindelning kan gemensamhetsanläggning behöva bildas.

Rättigheter

Upprättande av officialrättigheter kan föreligga för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Gällande tomtindelning för Barken 1 upphävs genom antagandet av den nya detaljplanen, något behov av nya fastighetsindelningsbestämmelser föreligger inte.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för berörda fastigheter. Tabellen läses tillsammans med bild 19 som visar ytor som är aktuella för fastighetsbildning och bild 20 som visar ytor som övergår mellan allmän platsmark och kvartersmark.

| Fastighet | Konsekvenser | Fastighetsbildning | Berörd yta i kvadratmeter (ca) |
|-----------|--------------|--------------------|--------------------------------|
|-----------|--------------|--------------------|--------------------------------|

| | | | |
|---|--|---|----------------|
| <p>Del av fastigheten Karlskrona 5:24</p> | <p>Berörd del av fastigheten är idag planlagd som allmän plats, parkmark.</p> <p>Den del av fastigheten som ingår i planområdet föreslås planläggas för kvartersmark parkering (P).</p> <p>Yta 1 (34 kvm) och yta 2 (114 kvm) i bild 20 övergår från allmän plats till kvartersmark.</p> <p>Yta 3 (28 kvm) i bild 20 övergår från kvartersmark till allmän platsmark.</p> <p>U-områden har lagt ut för befintliga ledningar inom kvartersmark.</p> | <p>Aktuell del av Karlskrona 5:24 kan genom fastighetsbildning överföras till Barken 1 (röd yta i bild 20).</p> | <p>114 kvm</p> |
|---|--|---|----------------|

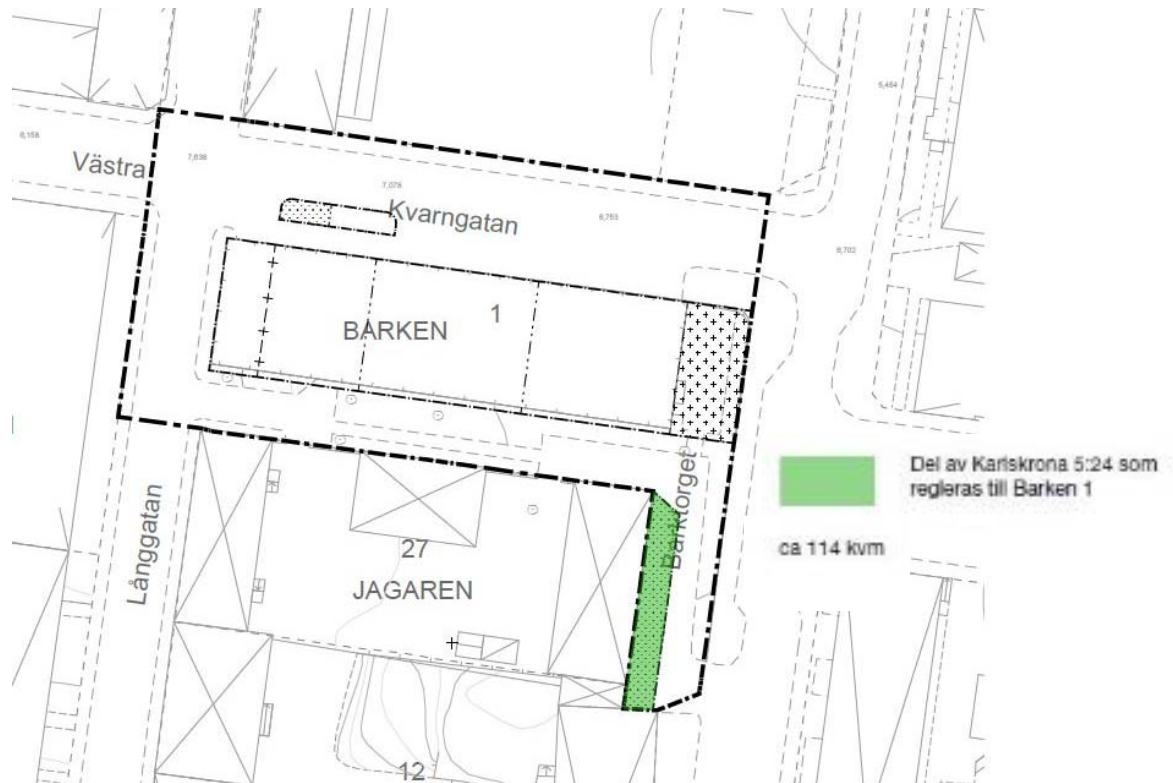


Bild 19. Fastighetskonsekvenskarta, fastighetsbildning. Del av Karlskrona 5:24 regleras till Barken 1.

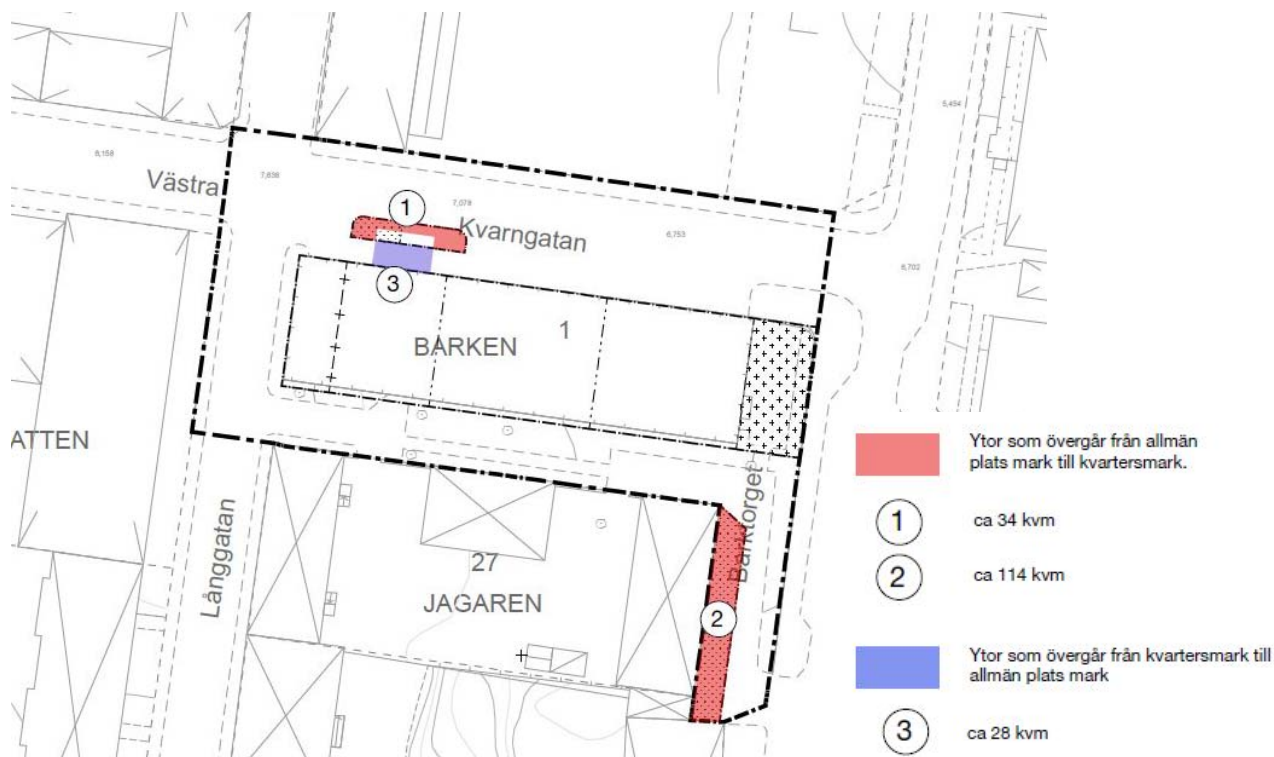


Bild 20. Fastighetskonsekvenskarta, justeringar allmän plats / kvartersmark

Sammanfattande konsekvenser

Planområdet har ett strategiskt bra läge med närhet till kollektivtrafik och service. Planförslaget innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig bebyggelsestruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen Karlskrona 2030. Projektet innebär en välbehövlig utbyggnad av främst mindre lägenheter i en attraktiv del av kommunen.

Mellan parkeringsgaraget östra gavel och Landsväggsgatan finns en mindre plats med bänkar och växtlighet samt en mur av huggen granit mot Landsväggsgatan. Muren uppfördes år 1888 som ett befästningsverk vid stadens första befästa entré som låg här. Muren utgör inte fornlämning men har ett kulturhistoriskt värde och får inte rivas.

Befintligt parkeringsgarage kommer att rivas och ersättas med två nya parkeringsvåningar i bottenplan av föreslagen bebyggelse. Rivning av befintligt parkeringsgarage och att de nya parkeringsvåningarna kommer att rymma färre parkeringsplatser än idag kommer påverka de som idag hyr parkeringsplatser. Om Karlskronahems hyresgäster inte kommer att nyttja

samtliga parkeringsplatser i parkeringsgaraget kan det dock även fortsättningsvis ges möjlighet för övriga boende att hyra parkeringsplats inom fastigheten.

Kommunen har undersökt hur parkeringsbehovet kan lösas för hela Pantarholmen genom att titta på en helhetslösning. Möjliga parkeringslösningar har studerats i närområdet och kommunen har kommit fram till att nya parkeringsplatser kan tillskapas i Tullparken. I den södra delen av Tullparken, där området tidvis är vattensjukt på grund av dåliga geotekniska förhållanden, avses en tillfällig parkering med grusbeläggning att anordnas för att i första hand lösa parkeringsbehovet under byggtiden av det nya parkeringsgaraget. Området kan rymma cirka 80 platser.

Ny föreslagen bebyggelse kommer att påverka omkringliggande bebyggelse genom skuggbildning och förändrad utsikt. Solstudien redovisar att delar av bebyggelsen på motsatt sida av Västra Kvarngatan påverkas av skuggbildning i mars och september. Solstudien visar också att skugga från hörnhuset på Barken 1 påverkar bebyggelsen öster om Landsväggsgatan under sen eftermiddag efter klockan 17 i juni och från klockan 15 i september.

På grund av planområdets närhet till Landsväggsgatan har en bullerutredning upprättats. Enligt beräkningarna för 2017 och 2040 års trafiksituationer klaras riktvärdet 60 dBA dygnsekvivalentnivå vid fasad. Riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostad om högst 35 kvm överskrider inte i någon av de beräknade trafiksituationerna. Riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplatsen på innergården som ligger söder om byggnaderna uppfylls i samtliga beräknade trafiksituationer. Balkonger som vetter mot vägarna uppfyller inte 70 dBA maximal ljudnivå. Således ska varje bostad ha tillgång till en balkong som ligger mot innergården eller till uteplatsen på innergården. Balkonger som vetter mot vägarna kan utgöra ett komplement.

En miljöteknisk undersökning av det befintliga garaget har utförts inför rivning. Det finns ett åtgärdsbehov med anledning av föroreningshalter i asfalt och i jord under asfalten. Ytliga föroreningar påträffades i byggmaterialet (betong) som kommer hanteras i rivningslovet. Kompletterande provtagning i jord kan utföras efter rivning, om behov finns, för att säkerställa statusen i mark under det förorenade asfaltsgolvet. Mer detaljerade undersökningar, riskbedömningar och åtgärdsutredningar kan krävas, för att fastställa om marken är lämplig för bostäder samt vilka saneringsåtgärder som behövs.

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Enligt miljöbalken återinträder dock strandskyddsbestämmelserna då gällande detaljplan upphör att gälla och ersätts med en ny. Det är endast en liten yta i planområdets västra del som ligger inom strandskydd. Ett nytt beslut om upphävande av strandskyddet krävs därför vid beslut om antagande av detaljplanen. Strandskyddets syfte är idag starkt påverkat då området redan är ianspråktaget för bebyggelse.

Utmed Landsväggsgatan finns en mur i huggen granit som uppfördes år 1888 som ett befästningsverk vid stadens första befästa entré som låg här. Muren utgör fornlämning och ska bevaras.

Detaljplanen berör miljömålen god bebyggd miljö, begränsad klimatpåverkan, giftfri miljö och säker strålmiljö.

Enligt gällande detaljplan för Garvaren 23 m.fl, ska en ny nätstation placeras norr om aktuellt planområde i samband med exploateringen av Garvaren 23 m.fl. Placeringen av nätstationen justeras några meter norrut från fastighetsgränsen för Barken 1 och något österut för att bättre förhålla sig till siktlinjer och placering av den nya bebyggelsen. Eftersom nätstationen kommer att ligga i närheten av vissa av de nya bostäderna har en planbestämmelse tillförts plankarta för att säkerställa att genom nätstationens utförande kommer den inte att tillföra ytterligare strålning i de nya bostäderna (inomhusmiljön).

I samband med byggnationen av Kv Barken avses disponeringen av ytorna på Barktorget att förändras något. Den körbara delen av gatan förlängs något för att kunna angöra gården på Kv Barken. Barktorget och terrassen kommer att rustas upp och utgöra en sammanhängande grönyta med gården söder därom, dvs Kv Jagaren.

De tre nya parkeringsplatserna planeras i närheten av befintligt bostadshus längs gatan upp till Barktorget. Längs markområdet närmast fasaden ska vegetation finnas likt idag för att skapa ett respektavstånd mellan bostadshus och parkeringsyta.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Hans Juhlin, stadsarkitekt och förvaltningschef

Kristina Stark, planchef

Anna Olausson, planarkitekt

Anna Steinwandt, planarkitekt

Christina Johansson, planarkitekt

Åsa Olofsson, miljöhandläggare

Susanne Johansson, miljöinspektör

Jan-Anders Glantz, utredare

Kommunledningsförvaltningen

Mikael Wirbrand, mark- och exploateringsingenjör

Clas Lindell, mark- och exploateringsingenjör

Drift- och servicesförvaltningen

Anders Norén, trafikingenjör

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristina Stark
planchef

Christina Johansson
planarkitekt