

Planbeskrivning



Del av Sparre 3

Trossö, Karlskrona kommun

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 man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i minst tre 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 tre veckor för granskning innan detaljplanen antas. Om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska granskningstiden dock vara minst 30 dagar. 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

Vad är en detaljplan?	2
Innehållsförteckning	3
Handlingar	4
Administrativa frågor	5
Bakgrund och syfte	6
Bakgrund	6
Planens syfte	6
Plandata	6
Sammanfattning av planförslaget	8
Nuläge, planförslag och konsekvenser	9
Bebyggelse	9
Naturmiljö	13
Kulturmiljö	18
Trafik	24
Service	28
Teknisk försörjning	28
Sociala aspekter	30
Förklaring och motivering av planbestämmelserna	31
Genomförande av detaljplanen	34
Organisatoriska frågor	34
Tekniska frågor	34
Ekonomiska frågor	35
Fastighetsrättsliga frågor	36
Tidigare kommunala ställningstaganden	38
Kommunalt bostadsförsörjningsprogram	38
Grönstrukturplan	39
Detaljplaner	39
Tomtindelning	40
Övriga beslut	40
Frågor bevakade av Länsstyrelsen	41
Riksintresse	41
Kommunöverskridande frågor	42
Strandskydd	42
Hälsa och säkerhet	44
Risker	50
Miljökvalitetsnormer	56

Miljömål.....	57
Ekosystemtjänster	58
Undersökning	59
Sammanfattande konsekvenser	61
Medverkande tjänstemän	63

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning
 Plankarta med bestämmelser
 Undersökning
 Social konsekvensanalys
 Samrådsredogörelse

Länsstyrelsen Blekinge län

Länsstyrelsens yttrande över undersökningen

Sweco

Fastighetsförteckning
 Grundkarta
 Förstudie – Kv Sparre 3

Dagsljusutredning
 Dagvattenutredning
 Översvämningsutredning
 Trafikbullerberäkning
 Översiktlig markteknisk markundersökning
 Miljö- och hälsoriskbedömning och åtgärdsutredning
 Materialinventering av kasernbyggnad
 Luftanalyser av inomhusmiljö i byggnad på fastigheten Sparre 3
 PM - Krigsbranddamm
 PM - Utredningssammanfattning kring möjligheten till bostäder inom Sparre 3

Administrativa frågor

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900). Under framtagande av detaljplanen gäller Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd (BFS 2020:5 och 2020:6). Planen följer även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8.

Planförfarande

Denna detaljplan 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	2024-09-19
MSN delegationsbeslut om samråd	2025-06-03
MSN delegationsbeslut om granskning	2025-10-14
MSN beslut om antagande	Fjärde kvartalet 2025
Laga kraft	Första kvartalet 2026

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 Sparre 3 står inför en omDispositionering av kasernbyggnaden i samband med att Boverket, som sedan år 1989 varit hyresgäst i större delen av byggnaden men som flyttade ut under sommaren 2025.

Fastighetsägaren, Nyfosa Dahlberg Fastighets AB, har tagit fram en förstudie med hjälp av konsult (Sweco) som föreslår en övergripande struktur för indelning av hyresgäster. Analys och övergripande inplaceringsstudier har tagits fram för planerliga alternativ för nya kontorslokaler. Översiktlig utredning har även gjorts för alternativ som kräver planändring, som vårdcentral, bostäder och hotell i del av byggnaden.

Fastighetsägaren inkom med en ansökan om planbesked för Sparre 3 den 15 maj 2024.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en mer flexibel användning av den befintliga kasernbyggnaden inom fastigheten Sparre 3. Utöver användningarna kontor och skola som medges i gällande detaljplan prövas bostadsändamål i form av bostadsrätter och/eller hyresrätter och studentbostäder, centrumverksamheter såsom hotell (long-stay-koncept), vuxenutbildning, café och vårdcentral. I detaljplanen har skoländamålet preciserats till gymnasieskola.

En variation av verksamheter bidrar till en byggnad som lever dygnet runt, året runt.

Plandata

Läge och areal

Fastigheten Sparre 3 ligger på den södra delen av Trossö, i centrala Karlskrona. Planområdet avgränsas i norr av Kyrkogatan och i väster av Drottninggatan. I sydöst finns befintlig bebyggelse inom fastigheten Sparre 7 med restaurangskola (Östersjöskolan). I öster möter planområdet gångstråket längs kajen vid Stumholmskanalen. I söder ansluter gång- och cykelstråket längs kaserngården.

Planområdet utgörs av del av fastigheten Sparre 3 med en monumental kasernbyggnad innehållande kontorslokaler (till största delen före detta Boverkets lokaler). Inom planområdet ingår även gårdarna som finns längs byggnaden mellan trapphusen och som vetter mot kaserngården i söder. Kaserngården ligger i direkt anslutning till planområdet och används som en öppen markparkering. Lindalléer ramar in kaserngården.

Planområdet omfattar ca 6 000 kvm.

Markägoförhållande

Planområdet ägs av Nyfosa Dahlberg Fastighets AB.



Bild 2. Översiktskarta

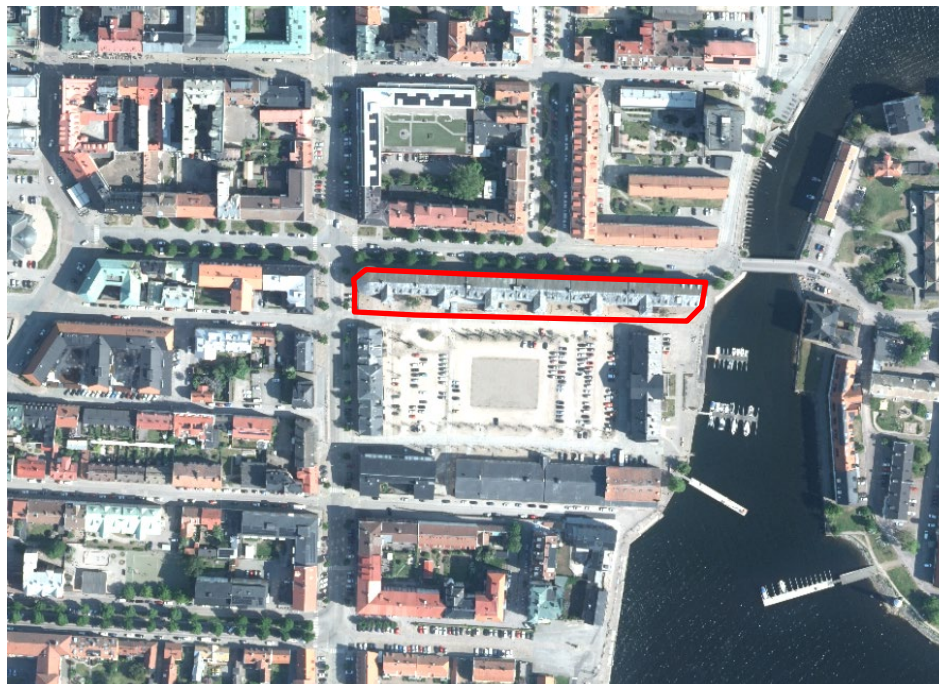


Bild 3. Planområdet omfattar kasernbyggnaden på del av fastigheten Sparre 3.

Sammanfattning av planförslaget

Fastighetsägaren till Sparre 3 står inför en omDispositionering av kasernbyggnaden i samband med att Boverket, som sedan år 1989 var hyresgäst i större delen av byggnaden och har flyttat i juni 2025. Syftet med detaljplanen är därför att möjliggöra för en mer flexibel användning av den befintliga kasernbyggnaden inom fastigheten Sparre 3.

Ingen ny bebyggelse föreslås i den nya detaljplanen. Del av fastigheten Sparre 3, dvs. kasernbyggnaden, föreslås planläggas för kontor (K), bostäder (B), skola (S1-gymnasieskola) och centrumändamål (C). I användningen centrum ingår de önskade användningarna café/restaurang, hotell, vuxenutbildning och vårdcentral. Användningen skola har specificerats till gymnasieskola (S1) då förskola och grundskola inte anses lämpliga i byggnaden samt att de kräver tillgång till friyta och en god utemiljö.

Kasernbyggnaden är kulturhistoriskt värdefull och skyddas som byggnadsminne enligt kulturmiljölagen. Detaljplanen beaktar byggnadsminnet genom reglering med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Möjligheten till en mer flexibel användning av kasernbyggnaden med en variation av verksamheter bidrar till en byggnad som lever dygnet runt, året runt.

Planförslaget innebär en förädling av fastigheten i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande, god resurshushållning och utnyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen. Projektet bidrar även till ökat underlag för handel och service vilket innebär ett mer effektivt utnyttjande av redan utbyggd infrastruktur.



Bild 4. Kasernbyggnaden sett från Drottninggatan.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Befintlig och ny bebyggelse

Nuläge

Inom planområdet finns en monumental kasernbyggnad som sträcker sig längs Kyrkogatan och vetter mot den öppna kaserngården inom kvarteret Sparre i söder. Kaserngården ingår inte i den nya detaljplanen men utgörs av en öppen grusyta med trädplanteringar och markparkeringar. Kasernbyggnaden har 3 våningar mot Kyrkogatan med en källarvåning som blir större österut. Mot gården har byggnaden 4 våningar förutom en lägre del i väster mot Drottninggatan och i öster mot Stumholmskanalen. De utskjutande trapphusen är i 4 våningar och med sina vindsvåningar ger de ett karaktäristiskt uttryck för byggnaden. Byggnaden utgörs av putsfasader i gulockra.



Bild 5. Kasernbyggnaden med sin långsträckt och monumentala fasad.



Bild 6. Den östligaste delen av kasernen i tre våningar nära Stumholmskanalen.

Kv. Sparre antog sin nuvarande form under 1800-talet. Innan dess var platsen bebyggd på ett brokigare sätt. Närmast Drottninggatan låg från stadens grundläggning den så kallade fortifikationsgården med en samling mindre byggnader. Vid Stumholmskanalen fanns ett brännvinsdestilleri och ett bageri i kronans regi. Efter stadsbranden år 1790 påbörjades byggnationen av de hus som finns i kvarteret idag vilka uppfördes för Bataljon Sparre som var förlagd här mellan åren 1795 och 1884. Byggnaderna som uppfördes successivt under framför allt 1800-talet inrymde kaserner, kansli, exercishus, kokhus, badhus med mera. Sedan Bataljon Sparre avvecklats flyttade bland annat Lantmäteriet och Boverket in i byggnaderna år 1989.

Flottans simhall som från 1940-talet var belägen i kvarterets sydvästra hörn revs år 1996 och på dess plats uppfördes i början av 2000-talet ett bostadshus.

Söder om planområdet angränsar stabsbyggnaden på fastigheten Sparre 5 som är uppförd i etapper mellan år 1795–1850. Byggnaden har till stor del en välbevarad karaktär. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde genom koppling till marinen och kan utifrån detta anses vara en av de byggnader som konstituerar världsarvet. Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och omfattas av förvanskingsförbudet i PBL 8:13.



Bild 7. Angränsade bebyggelse till planområdet med den f.d. stabsbyggnaden i väster.



Bild 8. Angränsade bebyggelse till planområdet med det f.d. militära kokhuset i öster.

Söder om planområdet ligger även det f.d. militära kokhuset som uppfördes år 1902 med en till stor del bevarad karaktär. Även denna byggnad har ett högt kulturhistoriskt värde genom koppling till marinen.

Längre söder om planområdet i anslutning till kaserngården finns en exercishall inom fastigheten Sparre 7 från år 1887, med en tillbyggd skolbyggnad från 1944 i funkisstil.



Bild 9. Bebyggelse söder om kaserngården med f.d. exercishall och skolbyggnad.



Bild 10. Bebyggelse söder om kaserngården med f.d. exercishall och skolbyggnad. Nuvarande Sparresalen och lokal för Marinens musikkår.



Bild 11. Bostadshus söder om kaserngården från 2000-tal där flottans simhall tidigare låg.

Planförslag och konsekvenser

Ingen ny bebyggelse föreslås i den nya detaljplanen. Del av fastigheten Sparre 3, dvs. kaserubyggnaden, föreslås få en mer flexibel användning och planläggs därför för kontor (K), bostäder (B), skola (S₁- gymnasieskola) och centrumändamål (C). I användningen centrum ingår de önskade användningarna café/restaurant, hotell, vuxenutbildning och vårdcentral.

Användningen skola har specificerats till gymnasieskola (S₁) då förskola och grundskola inte anses lämpliga i byggnaden samt att de kräver tillgång till friyta och en god utemiljö.

Kaserubyggnaden är kulturhistoriskt värdefull och skyddas som byggnadsminne enligt kulturmiljölagen. Även marken närmast kasernen ingår i skyddet.

Detaljplanen beaktar byggnadsminnet genom reglering med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, se vidare under rubriken *Kulturmiljö*.

Möjligheten till en mer flexibel användning av kasernbyggnaden med en variation av verksamheter bidrar till att förlänga byggnadens livslängd och en plats som ges möjlighet att leva dygnet och året runt.

Planförslaget innebär en förädling av fastigheten i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande, god resurshushållning och utnyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen. Projektet bidrar även till ökat underlag för handel och service vilket innebär ett mer effektivt utnyttjande av redan utbyggd infrastruktur.

Tillgänglighet

Planförslag

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt plan- och bygglagen och Boverkets nya byggregler.

Stadsbild

Planförslaget innebär ingen ny byggnation utan endast möjlighet till ändrad användning av kasernbyggnaden varför ingen påverkan på stadsbilden kommer vara aktuell.

Omgivningspåverkan - utsikt, sol, och skuggning

Detaljplanen medför en förändrad användning av den befintliga kasernbyggnaden där fler möjligheter till användning kommer att kunna inrymmas. Planförslaget kommer därför inte medföra några ytterligare skuggbildningar.

Naturmiljö

Mark och topografi

Nuläge

Planområdet består av utfylld mark och är relativt flackt. Det finns inga betydande höjdskillnader i, eller i anslutning, till planområdet men området sluttar mot öster. Höjden på marken varierar mellan ca +2,1 och + 6,0 meter över medelvattennivån, se bild nedan.

Planförslag och konsekvenser

Befintliga marknivåer kommer inte att förändras eftersom ingen ny byggnation föreslås i detaljplanen.

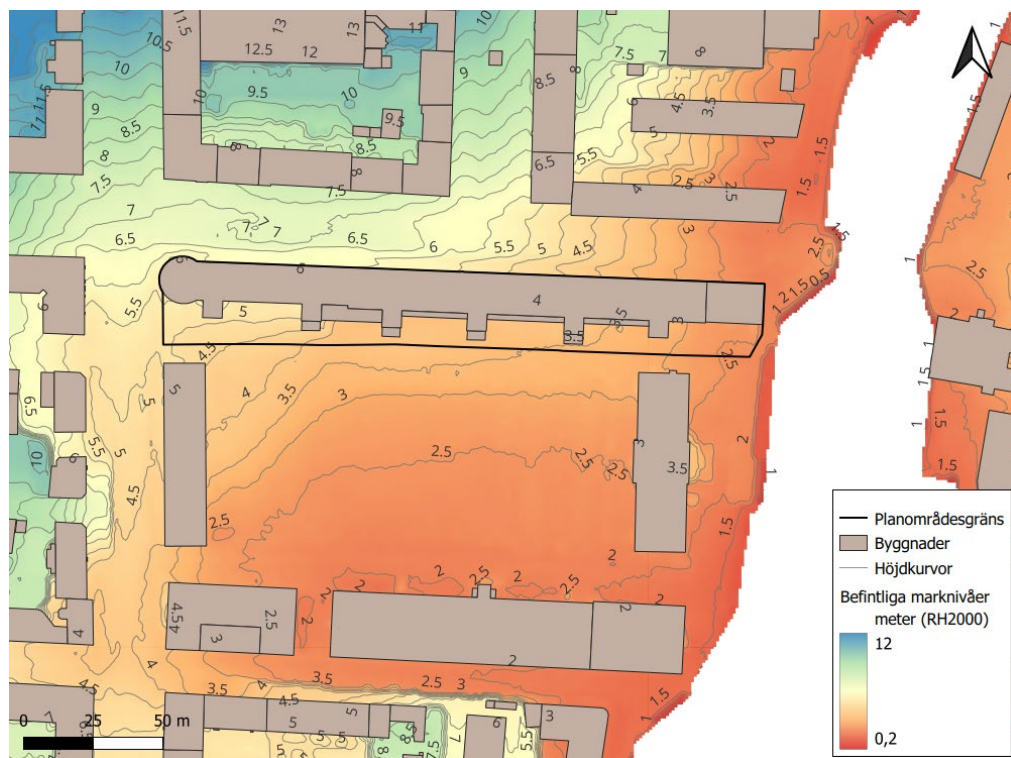


Bild 12. Befintliga marknivåer för planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s geokarta (Sveriges geologiska undersökning) består marken i huvudsak av fyllning. En översiktlig geoteknisk utredning bedöms inte nödvändig eftersom ingen ny byggnation är aktuell.

Natur och rekreation

Nuläge

Förutom den långsträckt kasernbyggnaden består planområdet av flera mindre gårdsmiljöer mellan trapphusen mot kaserngården i söder. Inom en del av gårdarna finns enstaka träd och buskar och marken utgörs av grusade ytor. Kommunekologen har besökt området och konstaterat att på den södra sidan av kasernbyggnaden, vid gårdarna mellan trapphusen, växer två björkar, troligtvis hängbjörk (*Betula pendula f. tristis*), med välutvecklade kronor. Träden bedöms vitala. Gårdarna utgörs i övrigt av grusade, öppna ytor med några enstaka bänkar.

Kaserngården i direkt anslutning till planområdet i söder utgörs av hårdgjorda ytor i form av storgatsten och öppna grusytor som används för parkering. Som inramning av kaserngården har lindar planterats i enkelsidiga rader förutom i det södra området som är tvåradig. Lindarna i norr är grövre (ca 60 cm i diameter) och äldre än lindarna i söder (ca 30 cm i diameter). Lindarna är beskurna/hamlade och i åtminstone ett träd finns det utvecklade håligheter i stammen. En av lindarna har en stamdiameter över 80 cm. Förutom lindarna och björkarna växer det även en planterad hästkastanj/kastanj i närheten av planområdet. Lindträden utgör alléer och bedöms omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Norr om planområdet, längs med Kyrkogatan, finns också en lindallé.



Bild 13. Gårdar mellan trapphusen mot gångstråket och kaserngården sett från öster.



Bild 14. Kasernen med de utskjutande trapphusen, som bildar gårdsmiljöer i anslutning till det stenlagda gång- och cykelstråket, sett från väster.



Bild 15. Lindallén och gångbanan längs Kyrkogatan.



Bild 16. Kaserngården sett från sydost.

Planförslag och konsekvenser

Fastighetsägaren har med hjälp av konsult (Sweco 2024) tagit fram en förstudie där ett scenario med en mix av hyresgäster föreslås som ger variation och liv till byggnaden och platsen. I förstudien anges att i samband med att byggnadens inre får en ny struktur och nya användningsområden behöver även utemiljön anpassas. Nedan visas förslag på gårdarnas nya funktioner kopplat till verksamheterna. Ytan framför huvudentrén mot Kyrkogatan avses göras mer inbjudande och tillgänglighetsanpassad. Gårdarna mellan trapphusen mot kaserngården är ca 125 - 335 kvm stora och avgränsas i söder av ett stenlagt gångstråk. Storleken gör det möjligt att anpassa ytornas funktion till den nya inre strukturen. Vid den

gemensamma huvudentrén återfinns den minsta gården som är ca 120 m². Här skulle en uteservering kunna kopplas till caféet. Gården närmast Stumholmskanalen är störst och har tydlig vattenkontakt till skillnad från övriga gårdar som vänder sig mot kaserngården. I föreslaget scenario görs denna yta om till en bostadsgård. De tre mittersta gårdarna utgör entréytor till vårdcentral och kontorslokaler.

Eventuella åtgärder som strider mot byggnadsminnets skyddsbestämmelser behöver tillståndsprövas i särskild ordning mot byggnadsminnet, se vidare under rubriken *Kulturmiljö*.

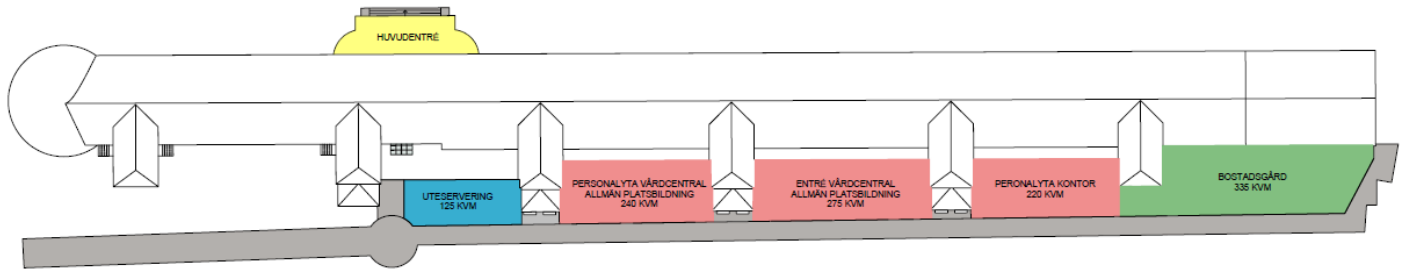


Bild 17. Utdrag ur förstudien, (Sweco 2024) med förslag till disponering av gårdarna mot kaserngården.

Kulturmiljö

Områdets historia

Kv. Sparre antog sin nuvarande form under 1800-talet. Innan dess var platsen bebyggd på ett mer brokigt sätt. Närmast Drottninggatan låg från stadens grundläggning den så kallade fortifikationsgården med en samling mindre byggnader. Vid Stumholmskanalen fanns ett brännvinsdestilleri och ett bageri i kronans regi. Efter stadsbranden år 1790 påbörjades byggnationen av de hus som finns i kvarteret idag vilka uppfördes för Bataljon Sparre som var förlagd hit mellan åren 1795 och 1804. Byggnaderna som uppfördes successivt under framför allt 1800-talet inrymde kaserner, kansli, exercishus, kokhus, badhus med mera. Sedan Bataljon Sparre avvecklats flyttade bland annat Lantmäteriet och Boverket in i byggnaderna år 1989.



Bild 18. Gården på Bataljon Sparre med Marinens Musikkår och soldater runt hela gården. Fotot är troligtvis taget på 1920-talet. Blekinge museums arkiv.



Bild 19. Bataljon Sparres ingång från Kyrkogatan. Genom byggnaden syns siktlinjen ut på kaserngården. Foto från Blekinge museums arkiv.

Värdefull bebyggelse - byggnadsminne

Nuläge

Kvarteret Sparre drabbades hårt av stadsbranden 1790 och samtliga äldre byggnader i kvarteret förstördes. En kasernbyggnad i kvarterets norra del började byggas strax efter branden. Den första delen bestod av en byggnadskropp i två våningar. På 1800-talet förlängdes kasernen vid ett par tillfällen mot väster och försågs med den runda byggnadskroppen mot Drottninggatan. Kasernen kom att bestå av tre olika byggnadskroppar med olika våningshöjd. Först mot slutet av 1800-talet sammankopplades byggnadsdelarna till en gemensam länga och fick ett entréparti med rundbågig arkad mot norr. Även de utanpåliggande trapphusen mot kaserngården tillkom i söder. En påbyggnad 1913 gjorde att hela längan fick samma takhöjd.

Trots de många förändringarna utgör byggnaden en välbevarad kasern i nyklassicistisk stil. Fasaderna består av ädelputs från 1900-talet och samtliga fönster och fönsterpartier är även de från 1900-talets andra hälft. Det är två typer av fönster som förekommer, dels ett med småspröjs, dels ett med sex rutor fördelade i fyra lufter. Fönstren har troligen förändrats i samband med ombyggnader och renoveringar under årens lopp. Befintligt plåttak är från 1920-talet och framåt och har bytts i omgångar. Det är ett falsat plåttak i skivtäckning med förskjutna falsar. Både fasad och fönster har haft en annan färgsättning och även fönsteromfattningarna har varit mer markerade.

Kasern Sparre bedöms vara en särskilt värdefull byggnad som omfattas av förvanskingsförbudet enligt PBL 8 kap 13 §. Byggnaden tillsammans med kaserngården har ett högt kulturhistoriskt värde och framför allt ett samhällshistoriskt och ett lokalhistoriskt värde då miljön är en viktig del av Karlskronas historia som örlogsstad. Byggnaden har även ett arkitekturhistoriskt värde och vittnar om den nyklassicism som var vanligt förekommande för kasernbyggnader.

Kasernbyggnaden utgör byggnadsminne enligt kulturmiljölagen sedan 1993. Skyddsbestämmelserna innebär att byggnaden har ett exteriört skydd. Marken närmast kasernen ingår även i skyddet men inte hela kaserngården, se kartbild nedan.

I föreskrifterna för byggnadsminnet anges följande:

1. *Byggnaden får inte rivas eller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras.*
2. *Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten skall utföras med traditionella material och metoder på ett sådant sätt att byggnadens kulturhistoriska värde inte minskar.*
3. *Skyddsområdet får inte bebyggas ytterligare. Området skall hållas i ett sådant skick att miljöns utseende och karaktär inte förvanskas.*

Om det av särskilda skäl är nödvändigt att ändra byggnadsminnet i strid mot skyddsföreskrifterna ska ansökan om tillstånd skickas till länsstyrelsen enligt 3 kap. 14 § kulturmiljölagen.

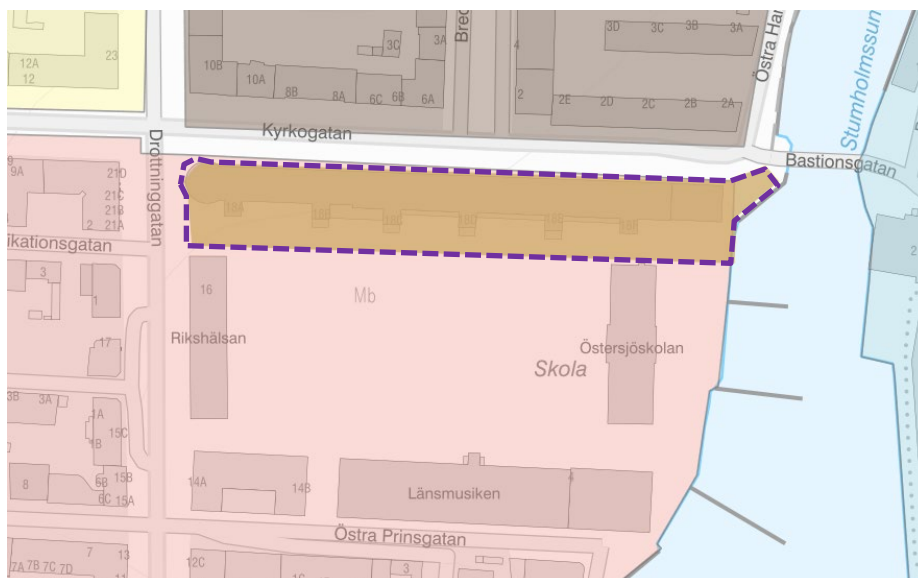


Bild 20. Utdrag ur Bevarande- och utvecklingsplanen (som är under framtagande) med avgränsning av byggnadsminnet för kasernen och marken intill.

I *Strategi Karlskrona* (antagen 2022, av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och Drift- och servicenämnden), har Karlskrona kommun tillsammans med Gehl Arkitekter tagit fram en stadsmiljöstrategi för centrala Karlskrona som innehåller strategier för stadens centrum, rörande trafikplanering, handelsutveckling och utformningsfrågor. I strategin är Kyrkogatan utpekad som ett kulturstråk för att koppla samman Stumholmen med Stortorget och Fisktorget. Kyrkogatan ses som ett av de primära historiska stadsrummen och gaturummen i staden. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen ska lyftas fram genom gott underhåll, belysning och information och tillgängliggörande för allmänheten där det är möjligt. Kasernbyggnaden är utpekad som en identitetsmarkör i stadsrummet.



Bild 21. Utdrag ur Strategi Karlskrona, antagen 2022.

Planförslag och konsekvenser

Kasernbyggnaden vid Sparre, med omkringliggande miljö, är särskilt värdefull och omfattas av förvanskingsförbudet enligt PBL 8 kap 13 §. Därmed bedöms det motiverat att förse byggnaden med ett rivningsförbud, "r". När en byggnad försetts med rivningsförbud framgår det av den bestämmelsen att det är en byggnad som omfattas av förvanskingsförbudet enligt 8:13 PBL. Det är endast sådana byggnader som får föras med rivningsförbud. Med anledning av detta föreslås inte byggnaden föras med någon generell bestämmelse om förvanskingsförbud. Byggnadens värden bedöms därutöver kunna bevaras genom specificerade varsamhetsbestämmelser, "k".

Trapphusen är utskjutande från byggnaden vilket bildar avgränsade gårdar längs med fasaden mot kaserngården i söder. Av stor betydelse för miljön och den historiskt viktiga funktionen är den öppna ytan söderut och samspelet med den stora kaserngården. För att inte ny bebyggelse ska kunna uppföras på denna yta föreslås den planläggas som prickad mark. Grönska kan tillföras till viss del men planteringar får inte vara avskärmande utan öppenheten mot kaserngården ska bevaras. Detta regleras även på plankartan genom varsamhetsbestämmelsen (k₆); *"Gårdarna mellan trapphusen mot kaserngården ska hållas i ett sådant skick att miljöns utseende och karaktär inte förvanskas. Öppenheten mot kaserngården ska bibehållas. Avskärmande vegetation får ej finnas"*.

Den sammantagna gestaltningen av gårdarna får inte ha en negativ påverkan på miljöns utseende då det kan leda till en privatiserande karaktär som försvårar upplevelsen och förståelsen för Bataljon Sparres ursprungliga funktion och gestaltning (vilket byggnadsminnet ska skydda).

För att lyfta upplevelsen av kasernbyggnaden i gaturummet mot Kyrkogatan och Drottninggatan skulle en anpassad belysning som smälter väl in i miljön vara önskvärd. Detta i enlighet med inriktningen i *Strategi Karlskrona*. En sådan åtgärd behöver dock tillståndsprövas i särskild ordning mot byggnadsminnet.



Bild 22. Korsningen Kyrkogatan/Drottninggatan, där kasernbyggnaden syns till höger i bild med Stumholmen i fonden. Foto från Blekinge museums arkiv.



Bild 23. Kyrkogatan, där kasernbyggnaden syns till höger i bild. Byggnaden hade mörka fönster och en dovare fasadkulör. Foto från Blekinge museums arkiv.

Om en detaljplan eller områdesbestämmelse innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 §, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten (PBL 14 kap 7 §).

Av förarbetena till den tidigare plan- och bygglagen framgår att med "betydande skada" menas en minskning av marknadsvärdet med i storleksordningen 10–20 procent. Med "berörd del" avses den tomtplats som byggnaden är belägen på, vilket i de flesta fall är detsamma som hela den aktuella fastigheten (jfr prop. 1985/86:1 s. 391).

Då detaljplanen för Sparre 3 innehåller rivningsförbud så finns det rätt att inkomma med ett ersättningsanspråk. Med stöd av PBL 5 kap 26 § ska anmälan om anspråk på ersättning eller inlösen ha inkommit till Karlskrona kommun senast tre månader efter att planen fått laga kraft. I annat fall går rätten till ersättning förlorad.

Byggnaden är redan skyddad enligt kulturmiljölagen och får därmed inte rivas. I detaljplanen förtydligas detta genom planbestämmelse om rivningsförbud.

Riksintresse kulturmiljö och världsarv

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård "Karlskrona stad och befästningar" K15, enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Uttryck för riksintresset är bland annat stadens rutnätsplan, offentliga byggnader med koppling till residensstaden, Trossös låga siluett som följer topografin och domineras av Stortorget kyrkor samt örlogsvarvet och de omfattande befästningsverken.

Planområdet ligger även inom världsarvet Örlogsstaden Karlskrona som år 1998 upptogs på Unescos världsarvslista.

Planförslaget innebär ingen ny byggnation utan endast möjlighet till en mer flexibel användning av kasernbyggnaden varför ingen påverkan på riksintresset kommer vara aktuell.

I beskrivningen av riksintresset är särskilt följande aspekter relevanta för planområdet: ”Den sedan 1680-talet bibehållna rutnätsplanen med kvartersindelningen, de breda paradgatorna, gatustrukturen med strålgator och Kungsgatan som mittaxel.” samt ”Trossös jämna och låga siluett som följer topografin och underordnar sig Stortorget kyrkor.” Dessa kulturhistoriska värden

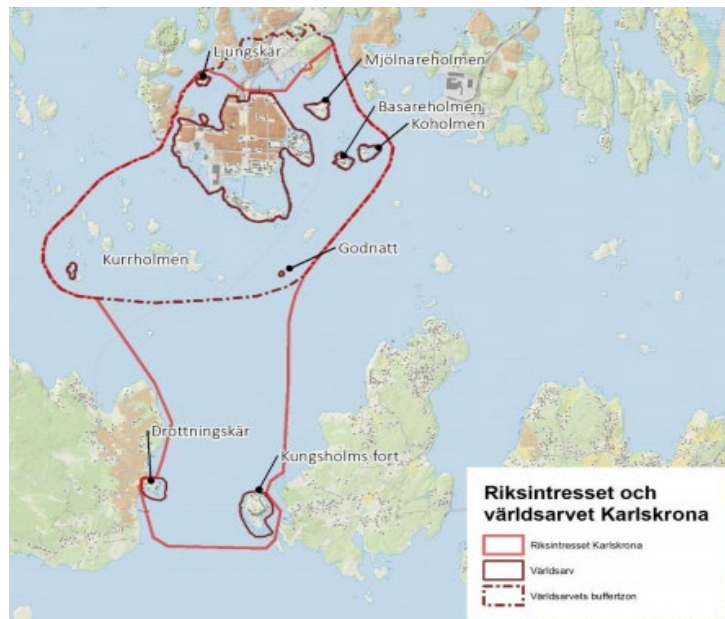


Bild 24. Karta över riksintresse för kulturmiljövården och befästningar” och världsarvet Örlogsstaden

bedöms inte påverkas negativt då den nya detaljplanen endast föreslår en förändrad användning av byggnaden och inte kommer att betyda en förändring av byggnadens yttre delar.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård då detaljplanen syftar till ändrad användning i befintlig byggnad till förmån för kontor, gymnasieskola, bostäder och centrumändamål.

Planer inom världsarvet genomgår vanligtvis checklista för HIA (Heritage impact assessment), men eftersom ingen ny bebyggelse föreslås i denna plan bedöms detta ej vara nödvändigt.

Fornlämningar

Planområdet berörs av fornlämning (Karlskrona stadslager) enligt Riksantikvarieämbetets register, RAÄ 77:1.

Enligt Kulturmiljölagen 2 kap 6 § är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning.

Trafik

Gång och cykel

Nuläge

Gång- och cykeltrafikanter angör planområdet främst från Drottninggatan i väster och från kajen längs Stumholmskanalen i öster, se kartbild 26 nedan.

Planområdet ligger i anslutning till stråket mellan Stortorget och Stumholmen där många människor rör sig till fots och även med cykel. I *Strategi Karlskrona* är Kyrkogatan utpekad som möjlig cykelförbindelse då det är brist på öst-västliga kopplingar på Trossö. Kyrkogatan är även utpekad som ett kulturstråk för att koppla samman Stumholmen med Stortorget och Fisktorget.



Bild 25. Utdrag ur Strategi Karlskrona med utpekade möjliga nya cykelförbindelser.

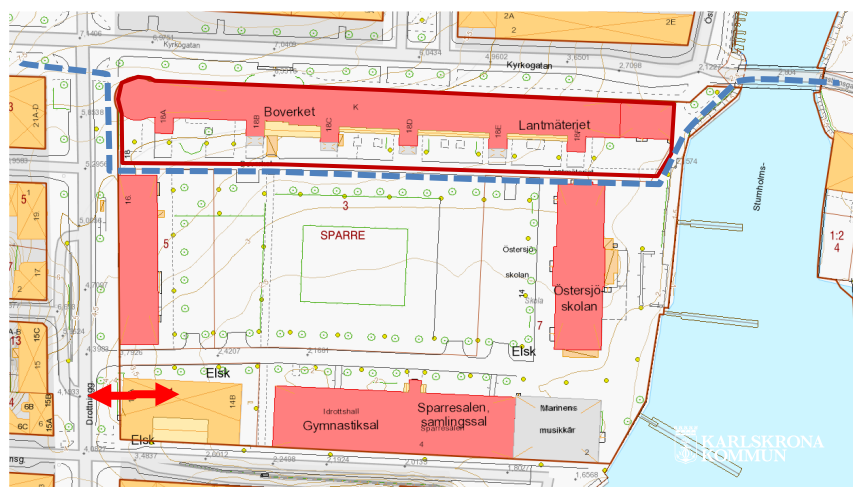


Bild 26. Gång- och cykelstråket mellan Stortorget och Stumholmen via Drottninggatan markerad med streckad linje. Infarten till kaserngården och aktuellt planområde finns markerad med pilen nere till vänster.



Bild 27. Kasernbyggnaden sett från öster med gångstråket längs Stumholmskanalen.

Planförslag och konsekvenser

Många människor rör sig till fots mellan Stortorget och Stumholmen och passerar på vägen kasernen vid Sparre. Denna del av Kyrkogatan ger idag ett något monotont intryck eftersom kasernbyggnaden är långsträckt och har ett vackert men enformigt yttre.

Kasernbyggnaden har en entré mot Kyrkogatan vilken avses öppnas upp och bli mer publik för att skapa en visuell koppling mellan byggnaden och kaserngården samt ett mer tydligt flöde genom byggnaden. Entrén avses återtas som huvudentré, som den var förr, och blir en gemensam huvudentré till byggnaden som nås från kaserngården i markplan samt från Kyrkogatan på plan ett. I anslutning till entrén mot Kyrkogatan finns en platsbildning som avses förstärkas för att synliggöra entrépartiet i fasaden och för att leda människor in till byggnaden. I anslutning till entrén kan även caféverksamhet bli aktuell. En bättre utformning av utemiljön kan bidra till att bättre länka byggnaden med den omgivande staden. Tydligare gestaltning av gaturummet längs Kyrkogatan, särskilt i anslutning till huvudentrén skulle underlätta kopplingen till Kyrkogatan.

Några av parkeringsplatserna längs Kyrkogatan som ligger närmast entrépartiet skymmer och bör tas bort för att förstärka upplevelsen av byggnadens entré och för att främja kopplingen mot gatan. Se även vidare under rubriken *Bil* nedan. Genom att arrangera sittplatser och blomurnor kan man förhöja platsens kvaliteter och bli mer inbjudande. Gatan blir även mindre monoton.

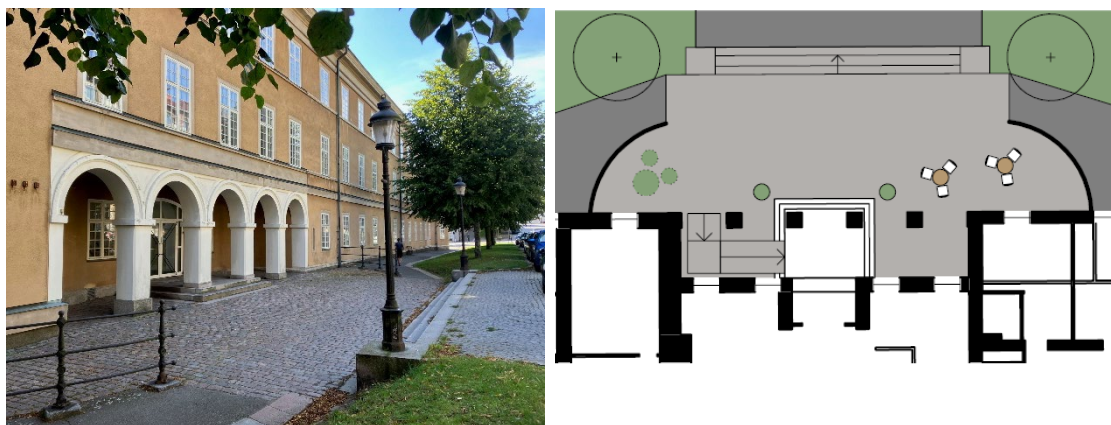


Bild 28-29. Entrén mot Kyrkogatan idag. illustration av utformning av entrén mot Kyrkogatan. Utdrag från förstudien Sweco 2024).

Kollektivtrafik

Nuläge

Trossö har bra kollektivtrafik där både Kust-till-kustbanan och Kustbanan har sin slutstation vid Karlskrona station ca 900 meter från planområdet. De flesta bussarna trafikerar Blekingegatan som finns intill stationen. Busshållplats för stadsbussen finns i direkt anslutning till planområdet vid Drottninggatan.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet anses väl kollektivtrafikförsörjt. En mer flexibel användning av byggnaden bör bidra till ett ökat underlag för kollektivtrafiken.

Bil

Nuläge

Drottninggatan och Kyrkogatan trafikeras av ca 4 200 respektive 1 650 fordon/årsmedeldygn (2024). Andelen tung trafik är 7,95 respektive 5,86 %. För Bredgatan har mätningen uppgått till 842 fordon/årsmedeldygn varav tunga fordon 6,3% och för Fortifikationsgatan 568 fordon/årsmedeldygn varav tunga fordon 8%. Hastigheten är 40 km/h på samtliga gator där Karlskrona kommun är väghållare.

In- och utfart till planområdet sker idag över den angränsande fastigheten i det sydvästra hörnet mot Drottninggatan, se kartbild på föregående sida.

Planförslag och konsekvenser

Trafiken beräknas öka till ca 5 300 fordon/årsmedeldygn för Drottninggatan och 2 100 fordon/årsmedeldygn för Kyrkogatan år 2045. Andelen tung trafik beräknas kvarstå. Ökningen är inte direkt kopplad till planområdet utan bör vara marginell.

Detaljplanen innebär att en omvandling föreslås av kasernbyggnaden med fler användningar än idag som kontor, bostäder, gymnasieskola och centrumändamål. In- och utfart till området kommer ske som idag från Drottninggatan i sydväst.

Parkering

Nuläge

Stora delar av kaserngården på Sparre upptas av gemensamhetsanläggningen Sparre ga:1 med ändamålet *bilparkering med kommunikationsytor och dräneringsledning*. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Sparre samfällighetsförening. Sparre 3 har 50 % av andelarna i gemensamhetsanläggningen vilket idag motsvarar 170 parkeringsplatser. Exakt omfattning av framtida verksamheter i byggnaden kommer att begränsas av mängden parkering. Parkeringsnormen enligt kommunens riktlinjer för parkering från 2017 ska uppfyllas.

I enlighet med Karlskrona kommuns riktlinjer för parkering är närheten till kollektivtrafik och infrastruktur för gång- och cykel, förutsättningar som innebär att kravet på att tillgodose ett visst antal parkeringar kan reduceras. Planområdet ligger med 900 meters avstånd från Karlskrona centralstation som trafikeras av buss- och tågtrafik. Längs med centralstationen sträcker sig en av centrala Karlskronas viktigaste pendelstråk för cykel som i en riktning sträcker sig utmed Handelshamnen och bort till Stumholmen där planområdet tar vid.

Planförslag och konsekvenser

Antalet parkeringsplatser för utökad användning av fastigheten är beräknade utifrån Karlskrona kommuns riktlinjer för parkering för cykel och bil, antagen av kommunfullmäktige 2017.

Enligt riktlinjerna medför bostäder ett parkeringsbehov på 7+1 bilplatser (boende+besökare)/1000 kvm BTA. Kontor medför ett parkeringsbehov på 10 bilplatser per 1000 kvm BTA. Det finns inga riktlinjer för vuxenutbildning, däremot finns det riktlinjer för gymnasieskola vilket innebär 4 parkeringsplatser. Riktlinjer för restaurang och hotell är 26 bilplatser) /1000 kvm BTA.

Antalet cykelparkeringar för planområdet har beräknats efter Karlskrona kommuns riktlinjer för cykel. Cykelparkering kommer behöva anordnas inom planområdet och ska ligga i nära anslutning till entréerna samt vara lättillgängliga. Cykelparkering kopplat till bostäder ska följa riktlinjen om 20+10 cykelparkeringar (boende+besökare)/1000 kvm. Antalet cykelparkeringar kopplat till kontor ska följa riktlinjen om 20 cykelparkeringar/1000 kvm och för gymnasieskola gäller 45 cykelparkeringar/1000 kvm.

Exakt parkeringsbehov beror på aktuell användning och prövas i samband med bygglov för ändrad användning. Inriktning och omfattning av byggnadens framtida användning kan begränsas om uppskattat parkeringsbehov inte kan redovisas och lösas.

Enligt riktlinjerna för parkering finns även möjlighet att arbeta med reduktion för att minska antalet bilplatser. Exempel på detta kan vara en gemensam bilpool, samutnyttjande och närhet till kollektivtrafik.

Fastigheten har tillgång till totalt 170 parkeringsplatser i gemensamhetsanläggningen för kaserngården. Handikapparkeringar finns tillgängliga i anslutning till denna huvudentré mot kaserngården.

För att angöra med ambulans till planerad vårdcentral behöver tillgängligheten lösas. Antingen kan ambulansen angöra framför entrén mot Kyrkogatan och några parkeringsplatser tas bort och reserveras som ändamålsplats "Ambulansplats". Längs sträckan behöver även en korttidsparkering för av- och påstigning finnas för färdtjänst etc. En ramp behöver anläggas i anslutning till entrépartiet och även en ramp ner från Kyrkogatan då det finns en nivåskillnad som tas upp i befintlig trappa.

Ett annat alternativ är att ambulansen kör in på kaserngården och angör utanför huvudentrén. Med detta alternativ behöver markbeläggningen bytas ut närmast entrén till en mer tillgänglighetsanpassad beläggning och en invändig hisslösning behöver ordnas i byggnaden. Två befintliga handikapparkeringar finns tillgängliga i anslutning till denna entré.

Service

Offentlig och kommunal service

Nuläge

Planområdet ligger ca 500 meter från stadens kommersiella centrum med ett stort utbud av handel, restauranger, caféer mm. Även offentlig service, såsom förskolor, skolor, vårdinrättningar, myndigheter mm ligger mycket nära.

Planförslag och konsekvenser

Möjligheten till fler användningar för fastigheten bidrar till ett ökat underlag för service och skapar även förutsättningar för möjlig utökning av service då planområdet bland annat planläggs för centrum.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Planförslag och konsekvenser

Inga förändringar av ledningsnätet bedöms aktualiseras.

Dagvatten

Nuläge

Det allmänna dagvattenledningssystemet är utbyggt till planområdet. Dagvattnet avleds utan rening eller fördröjning till Stumholmskanalen som är en del av vattenförekomsten "Yttre redan". Denna omfattas av miljökvalitetsnormer enligt EU:s vattendirektiv. En del dagvatten infiltreras troligen på fastigheten eftersom all mark inte är hårdgjord. En dagvattenutredning har tagits fram av konsult (Sweco, 2025) i samband med planarbetet.

Planförslag och konsekvenser

Av dagvattenutredningen framgår att om bostäder etc. tillkommer i byggnaden kan utemiljön och markanvändningen behöva anpassas något, till exempel genom tillskapande av uteplatser, lektyor eller planteringar. En ändrad markanvändning kan medföra en förändrad avrinning och infiltrationsförmåga i marken. Dimensioneringskrav för nya dagvattensystem baseras på P110 från Svenskt Vatten (2016). För fastigheten gäller dimensionering efter 5-årsregn för fylld ledning och 20-årsregn upp till marknivå då planområdet bedöms ligga vid en plats med tät bostadsbebyggelse. En klimatfaktor på 1,25 ska beaktas som en anpassning till ett förväntat framtida klimat.

I dagvattenutredningen föreslås dagvattensystemet utgöras av regnbäddar som kommer att rena och fördröja dagvattnet från planområdet innan det släpps ut till befintliga ledningar. Alternativt kan fördröjningen anordnas med exempelvis ett underjordiskt makadammagasin. Regnbäddar bedöms dock vara mer gynnsamt ur både ett tekniskt och ekonomiskt perspektiv samt att de skapar fler ekosystemtjänster så som biologisk mångfald och gröna estetiska miljöer.

Enligt utredningen görs bedömningen att beroende på utformning, val av ytbeläggning och andel grönyta påverkas den fördröjningsvolym av dagvatten som behöver omhändertas. Exakt utformning, val av dagvattenlösningar och skyfallshantering fastställs under detaljprojekteringen. Markens höjdsättning behöver också ses över i detaljprojekteringsstadiet så att ytvatten rinner ner i brunnar och/eller direkt till de tilltänkta dagvattenanläggningarna.

Byggnaden och den anslutande marken är dock skyddade genom byggnadsminne vilket innebär att byggnaden och gårdsmiljön inte får förvanskas. Tillstånd från länsstyrelsen krävs för att göra ändringar av byggnaden eller gårdsmiljön.

För att säkerställa att dagvattnet tas omhand reglerar detaljplanen detta med planbestämmelsen *Dagvatten ska renas innan avledning till recipient.*

El, tele, fiber och uppvärmning

Planområdet är anslutet till befintligt eldistributionsnät, fiber och fjärrvärmenät som ägs av Affärsverken Karlskrona AB.

Nätstationen i gällande detaljplan har flyttats och ersatts av en nätstation i mitten av byggnaden vilken är planlagd som E-område (teknisk anläggning, nätstation) i denna detaljplan.

Avfall

Föreslagen utökad användning av planområdet kommer troligen medföra att mer avfall uppkommer inom fastigheten. Hanteringen av avfallet ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Affärsverken Karlskrona AB.

Miljörum bör samordnas och ligga i markplan där rimligt gångavstånd är ca 50 meter från port. 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. Detaljplanen berör de barn, yngre som äldre, flickor som pojkar, som rör sig genom området. Ingen plats för lek eller rekreation finns inom området. Idag rör sig barn mestadels genom området, längs med gång- och cykelstråket i anslutning till kaserngården som finns mellan Stortorget och Stumholmen. Planområdet ligger i närheten av Stumholmen med rekreationsområde och badplats som är av stort intresse ur ett barnperspektiv. På Stumholmen finns även en lekplats liksom Marinmuseet som anordnar aktiviteter för barn. Nordost om planområdet finns en skateanläggning i Handelshamnen vilket utgör en målpunkt för barn och ungdomar.

Planen möjliggör dock användningar som sannolikt skulle innebära att fler barn rör sig inom planområdet.

Jämställdhet och mångfald

Planområdet föreslås utvecklas till ett funktionsblandat område där bostäder, kontor, centrum (hotell, vårdcentral, café) och gymnasieskola integreras vilket bidrar till en levande miljö. 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 barn på skola och förskola, handla, möjlighet till aktiviteter, möjlighet till ett boende för hela livet m.m. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt eller går och cyklar.

Det centrala läget för planområdet och tillgången till olika alternativa transportmedel kan även gynna en mångfald av människor genom att erbjuda säkra och tillgängliga färdvägar för alla.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet ligger i närheten av ett väl utbyggt gång- och cykelnät med stadsbygden. Närhet finns även till kollektivtrafik samt offentlig och kommersiell service. Området är lätt att nå både för gående, cyklister samt med buss, tåg eller bil.

Detaljplanen skapar förutsättningar för bostäder, kontor, centrum och skola (gymnasieskola) vilket kommer att öka antalet människor som uppehåller sig inom området under fler tider på dygnet än idag.

För att skapa trygga och trivsamma gårdsmiljöer mellan trapphusen mot kaserngården i söder kan behovet av utformningen behöva anpassas till byggnadens nya användningar i den mån det går i förhållande till byggnadsminnet. Ett rikt socialt liv i området under en större del av dygnet skapar trygghet och säkerhet och verkar även brottsförebyggande.

Förklaring och motivering av planbestämmelserna

Användning av mark

Kvartersmark

KCBS₁

Kontor, Centrum, Bostäder, Skola-gymnasium. Marken får enbart användas för bostäder, centrum, kontor och gymnasium. Användningen bostäder omfattar olika former av boende av varaktig karaktär. Användningen centrum omfattas av kombinationer av handel, hotell, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Användningen kontor används för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Användningen skola har preciserats till gymnasium vilket inte omfattas av behov av friyta. Olika former av vuxenutbildning utan krav på friyta kan även ingå i centrumändamål. Syftet med planbestämmelsen är att reglera byggrätternas användning.

E₁

Teknisk anläggning, nätstation – Befintlig nätstation skyddas inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

h₁ 0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan. Nockhöjden är satt utifrån inmätning av befintlig byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa kasernbyggnadens höjd i händelse av brand.

h₂ 0,0

Högsta totalhöjd är angivet värde i meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa kasernbyggnadens höjd i händelse av brand.



Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad. Syftet med planbestämmelsen är att reglera och bibehålla ett bebyggelsefritt område i anslutning till kasernbyggnaden och mot kaserngården. Inom fastigheten Sparre 3 är det viktigt att bibehålla siktlinjer genom kvarteret och mot kaserngården. Det är även viktigt att ingen bebyggelse tillkommer på befintliga ledningar.

Rivningsförbud

r₁

Byggnaden får inte rivas. Bestämmelsen syftar till att skydda byggnaden mot rivning.

Varsamhet

k₁

Byggnaden ska bevaras till sin volym och karaktär med slätputsade fasader, skivtäckt plåttak med förskjutna skarvar, horisontell fasadindelning och markerad takfot. Syftet med planbestämmelsen är att bevara kasernbyggnadens kulturhistoriska värde.

- k₂** Ändring och underhåll av byggnadens yttre ska ske med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde avseende både material och metoder. Syftet med planbestämmelsen är att bevara kasernbyggnadens kulturhistoriska värde.
- k₃** Entrépartiet mot Kyrkogatan ska bevaras till sin utformning och karaktär med de rundbågiga valven. Syftet med planbestämmelsen är att bevara kasernbyggnadens kulturhistoriska värde.
- k₄** Fönster ska vara sidohängda i trä med fast mitt- och tvärpost i smäckra dimensioner i fönsterkarmen, med fast spröjs och med en utformning som funnits på byggnaden historiskt. Syftet med planbestämmelsen är att bevara kasernbyggnadens kulturhistoriska värde.
- k₅** Tekniska installationer på taket ska i största mån undvikas eller alternativt anpassas till byggnadens utformning och kulturhistoriska värde. Syftet med planbestämmelsen är att bevara kaserngårdens kulturhistoriska värde. Anpassning kan ske tex. genom material och/eller färgsättning.
- k₆** Gårdarna mellan trapphusen mot kaserngården ska hållas i ett sådant skick att miljöns utseende och karaktär inte förvanskas. Öppenheten mot kaserngården ska bibehållas. Avskärmande vegetation får ej finnas. Syftet med planbestämmelsen är att bevara kaserngårdens kulturhistoriska värde.
- b₁** **Utförande**
Dagvatten ska omhändertas och renas innan avledning till recipient. Enligt framtagna dagvattenutredning behöver dagvattnet renas innan avledning till havet. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att en yta för dagvatten tillkommer mellan gårdarna mot kaserngården. Dagvattensystemet föreslås att bestå av regnbäddar som kommer att rena och fördröja dagvatten från planområdet.
- m₁** **Skydd mot störningar**
Byggnaden ska anpassas så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till nivån +3,6 meter för bostäder och gymnasium och +3,2 meter för centrum och kontor. Marken inom planområdet ligger lågt i öster. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden ska skyddas mot stigande havsnivåer och översvämning i ett 100 års perspektiv enligt gällande riktlinjer. Exempel på anpassningar är tät sockel/byggnadsmaterial, täta dörrar och fönster, samt anpassningar av ventilation/öppningar.
- m₂** Minst en uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att de uppfyller gällande riktvärden för buller. Planområdet påverkas idag av trafikbuller från Drottninggatan och Kyrkogatan. Syftet med planbestämmelsen är att skapa en bullerskyddad uteplats till samtliga bostäder så att gällande riktlinjer uppfylls.
- u** **Markreservat för allmännyttiga ändamål**
Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark. (Avgränsas av sekundär egenskapsgräns). Genom den södra delen av Sparre 3 går idag ett större ledningsstråk vilket omfattar av ledningsrätt. Syftet med planbestämmelsen är att

säkerställa ledningarnas läge. Planbestämmelsen är avgränsad med en sekundär egenskapsgräns i plankartan.

Upphävande av strandskydd

- a₁** Strandskyddet är upphävt. Kvartersmark. (Avgränsas av sekundär egenskapsgräns). Strandskyddet inom planområdet är idag upphävt men återinträder i och med rubricerad detaljplan. Syftet med planbestämmelsen är att åter upphäva strandskyddet för att möjliggöra för en mer flexibel användning av kasernbyggnaden. Ett upphävande av strandskyddet anses möjligt då det inte bedöms stå i konflikt med strandskyddets syfte då marken redan tagits i anspråk sedan en lång tid tillbaka. Planbestämmelsen är avgränsad med en sekundär egenskapsgräns i plankartan.

Villkor för startbesked

- a₂** Startbesked får inte ges för en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning till bostäder, förrän avhjälpande av markförorening har kommit till stånd. Inom planområdet finns kända markföroreningar. Syftet med bestämmelsen är att marken ska saneras innan ändring av byggnadens användning till bostäder påbörjas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft-datum. Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförandetiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram 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 ersättning.

Genomförande av detaljplanen

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga 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 del av fastigheten Sparre 3 som ägs av Nyfosa Dahlberg Fastighets AB.

Fastighetsägaren är ansvarig för detaljplanens genomförande.

Förflyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga kabel- och ledningsanläggningars funktion bekostas av fastighetsägaren.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen mark för allmän plats.

Avtal

Inget exploateringsavtal avses tecknas.

Förändring och tillgänglighetsanpassning av entrén mot Kyrkogatan kan komma att ske. För detta krävs inget exploateringsavtal men fastighetsägaren ska kontakta kommunens gatuavdelning för ett genomförande. Fastighetsägaren är också skyldig att ansöka om erforderliga tillstånd, till exempel bygglov och tillstånd enligt kulturmiljölagen för ingrepp i byggnadsminne.

Tekniska frågor

Utredningar

Under planprocessen har följande utredningar tagits fram:

- Dagsljusutredning
- Dagvattenutredning
- Översvämningsutredning
- Trafikbullerberäkning
- Översiktlig markteknisk markundersökning
- Miljö- och hälsoriskbedömning och åtgärdsutredning
- Materialinventering av kasernbyggnad
- Luftanalyser av inomhusmiljö i byggnad på fastigheten Sparre 3
- PM Krigsbranddamm
- PM - Utredningssammanfattning kring möjligheten till bostäder inom Sparre 3

Vatten, avlopp och dagvatten

Byggnaden är redan ansluten till kommunala vatten-, avlopps- och dagvattenledningar och ingen ändring avses ske.

Fastighetsägaren är skyldig att rena dagvatten inom kvartersmark såsom framgår av dagvattenutredningen med föreslagna dagvattenlösningar, se sidan 27-28.

Parkering

Erforderlig parkering ska lösas inom kvartersmark, enligt kommunens riktlinjer för parkering (cykel och bil).

Avfall

Inrättande och placering av miljörum och hantering av avfall ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Affärsverken Karlskrona AB. Ytan för miljörum bör dimensioneras för full sortering, både hämtning av vanliga hushållsfraktioner, förpackningar och trycksaker.

Affärsverken Karlskrona AB är ansvarig för avfallshantering och bör kontaktas för lokalisering av avfallsutrymme och utformande av eventuella vändplatser för avfallsfordon. Karlskrona kommuns föreskrifter för avfallshantering ska följas.

El, fiber och fjärrvärme

Affärsverken Karlskrona AB är huvudman för elnätet inom detaljplanen. Affärsverken Karlskrona AB förser också byggnaden med fiber och fjärrvärme.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Fastighetsägaren svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning inklusive samtliga utredningar och inventeringar samt övriga kostnader för genomförande av detaljplanen.

Fastighetsägaren svarar även för saneringskostnader inom den egna fastigheten.

Vatten, avlopp och dagvatten

Inga kostnader väntas uppstå för vatten- och avloppsledningar.

Kostnader för dagvattenanläggningar enligt dagvattenutredningen bekostas av fastighetsägaren.

Avfall

Avfallshantering betalas genom Affärsverken Karlskrona AB:s fastställda taxa för hämtningsabonnemang.

El, fiber och fjärrvärme

El, fiber och fjärrvärme betalas genom Affärsverken Karlskrona AB:s fastställda taxor för respektive tjänst.

Inlösen enligt 14 kap. 14 § PBL

Kommunen har valt att tillåta användningen skola trots att det finns en risk att kommunen blir skyldig att lösa in marken enligt 14 kap. 14 § PBL. Användningen är dock begränsad till gymnasieskola (S₁) vilket inte innebär några krav på ytor för utevistelse. I dagsläget finns inga planer på att inrymma den kommunala gymnasieskolan inom aktuellt detaljplaneområde. Om behov skulle uppstå är en lösning att kommunen hyr in sig i fastighetsägarens lokaler. Fastighetsägaren har också möjlighet att hyra ut till fristående gymnasieskolor. Kommunen bedömer risken att fastighetsägaren skulle kräva att kommunen löser in området som mycket liten. PBL 14 kap. 14 § andra stycket refererar till PBL 9 kap. 32 a § första stycket, vilket innebär att om bygglov ges för enskilt bebyggande faller kravet på att kommunen ska lösa in marken för annat än enskilt bebyggande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen förändring av fastighetsindelningen avses ske med anledning av planens genomförande.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten Sparre 3 är delägare i gemensamhetsanläggningen Sparre ga:1, med ändamålet *bilparkering med kommunikationsytor och dräneringsledning*. Om detaljplanen medför ändamålsändring för fastigheten Sparre 3 kan andelstalen i Sparre ga:1 behöva ses över. En ändring kan ske genom överenskommelse eller lantmäteriförrättning.

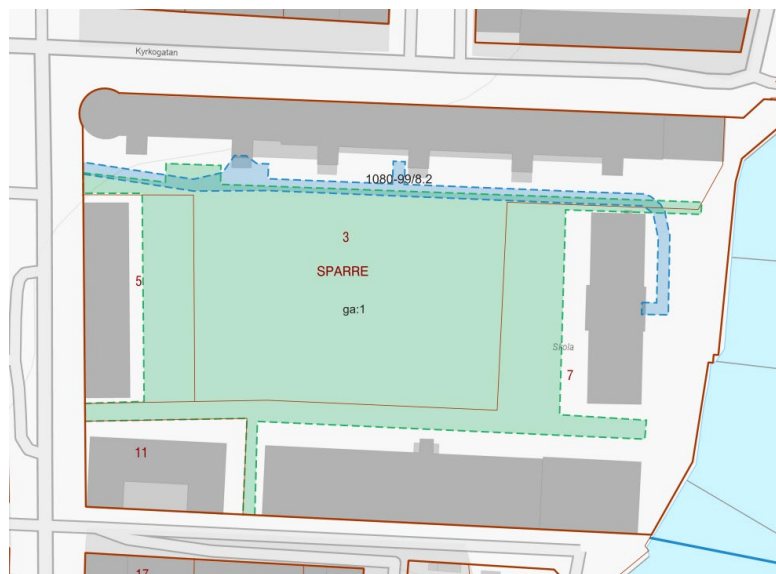


Bild 30. Fastigheten Sparre 3 är delägare i gemensamhetsanläggningen Sparre ga:1.

Rättigheter

Inga nya rättigheter krävs.

De ledningar som går genom planområdet säkerställs genom planbestämmelse för u-område i plankartan, se den blå ytan i kartbilden ovan.

Inom planområdet finns följande rättigheter:

Typ	Namn	Syfte	Last	Förmån
Ledningsrätt	1080-99/8.2	Starkström	Sparre 3	Affärsverken
Avtalsservitut	10-IM1-91/5888.1	Dagvatten	Sparre 7	Sparre 3

Rättigheter kan i vissa fall behöva ändras eller upphävas vid genomförande av detaljplanen.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Hela kvarteret Sparre, med undantag för Sparre 11, omfattas av en äldre tomtindelning, som initialt omfattade hela Trossö. Då inga åtgärder ska ske som förändrar fastighetsindelningen är tomtindelningen inte till något hinder.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de plan- och fastighetsrättsliga konsekvenser som medföljer detaljplanen för del av fastigheten Sparre 3.

Fastighet	Gällande planer: P450/88 ÄDP 733/14 (ändring endast för parkering).	Ny plan	Fastighetsbildning	Berörd yta (ca m ²)
Sparre 3	Kontor, Skola, Idrott/Fritid, Kultur – Kulturhistoriskt värdefull miljö	Bostäder, centrum, kontor, gymnasieskola	Ingen fastighetsbildning ska ske	0

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan 2050 (antagen 2023) är aktuellt planområde utpekat som ett område för funktionsblandad bebyggelse med fokus på bostäder, service, handel, kontor, utbildning och andra typer av verksamheter som går att kombinera med bostäder. Hänsyn bör tas bl.a. följande värden: Grönområde, rekreationsvärden, riksintresse för kulturmiljö och stigande havsnivåer.

Enligt översiktsplanen är strategin för Karlskronas fortsatta utveckling mot det hållbara samhället bland annat förtätning, förädling och funktionsblandning. En utveckling av planområdet innebär en förtätning och förädling av fastigheten i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen.

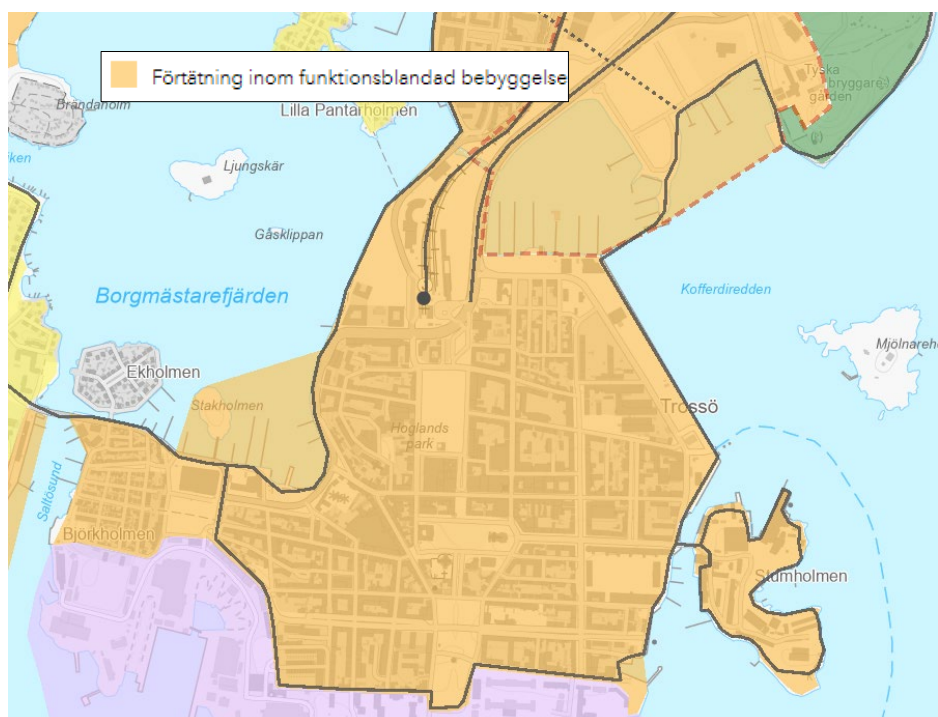


Bild 31. Utdrag ur ÖP 2050 som visar att planområdet är markerat som förtätning inom funktionsblandad bebyggelse.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram, uppdaterat 2021, beskriver hur ett behov av bostäder ska kunna tillgodoses i kommunen. I bostadsförsörjningsprogrammet betonas även vikten av att möjliggöra för utbildning, då det är en viktig funktion för kommunens och regionens utveckling. Det är en förutsättning för attraktivitet, befolkningstillväxt och näringslivsutveckling.

En ny handlingsplan för kommunens bostadsförsörjning håller på att tas fram vilken avses vara klar under 2026.

Enligt Karlskrona kommuns grönstrukturplan från 2010 förser Hoglands park och Amiralitetsparken de mest centrala delarna med behovet av gröning/grannskaps-park, men till de större naturområdena är det långt från hela Trossö. Planområdet påverkar inte några utpekade viktiga naturområden eller gröna kopplingar.

Detailplaner

Planområdet omfattas av en detaljplan från 1988, ”*Detaljplan för kvarteret Sparre m.m.* (450/1988). Detaljplanen medger användningarna kontor, skola, idrott/fritid och kulturhistoriskt värdefull miljö. Maximalt 225 parkeringsplatser får anordnas på Kv Sparres gård. Genomförandetiden har gått ut.



En planändring genomfördes år 2014 (ÄDP 733/14) med syfte att ge möjlighet till att en större del av kvarteret skulle kunna tas i anspråk för parkering. I planändringen angavs att gården även i fortsättningen avses vara grusbelagd och ges en strikt enhetlig utformning över hela sin yta. Parkeringsplatserna ordnas i rader med hjälp av pollare och kedjor.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör del av tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Tomtindelning

Det finns en tomtindelning på Sparre 3, det är den äldsta, den som kallas ”av ålder bestående”.

Övriga beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 19 september 2024 § 120 att uppdra åt Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att inleda planläggningsarbete för del av Sparre 3.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Riksintresse totalförsvaret

Området ingår i riksintresseområde för totalförsvarets sjöövningsområde, stoppområde för höga objekt, område med särskilt behov av hinderfrihet och MSA-område luftrum enligt 3 kap 9 § miljöbalken.

Planområdet ligger inom den MSA-påverkande (Minimum Sector Altitude) zonen för Ronneby flygplats där höga byggnader och objekt kan riskera att påverka luftfarten negativt. För höga objekt gäller att objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållande bebyggelse kan utgöra flygsäkerhetsrisk och begränsa verksamheten vid flygplatsen/flottiljen. Detaljplanen medger bebyggelse som är under 45 meter inom sammanhållen bebyggelse varav ingen flyghinderanmälan behövs.

Föreslagen planändring innebär ingen utökad byggrätt. Föreslagen ändring av användningar bedöms inte påverka något riksintresse för totalförsvaret.

Riksintresse kulturmiljö och världsarv

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård "Karlskrona stad och befästningar" K15, enligt 3 kap 6 § miljöbalken. I beskrivningen av riksintresset är särskilt följande aspekter relevanta för planområdet: "Den sedan 1680-talet bibehållna rutnätsplanen med kvartersindelningen, de breda paradgatorna, gatustrukturen med strålgator och Kungsgatan som mittaxel." samt "Trossös jämna och låga siluett som följer topografin och underordnar sig Stortorget kyrkor."

Planområdet ligger även inom världsarvet Örlogsstaden Karlskrona som år 1998 upptogs på Unescos världsarvslista, objekt nr 560, med motiveringen: *"Karlskrona är ett utomordentligt väl bevarat exempel på en europeiskt planerad örlogsstad inspirerad av anläggningar i andra länder. Karlskrona har i sin tur tjänat som förebild för andra anläggningar med liknande uppgifter. Örlogsbasen spelade en viktig roll under de århundraden när storleken på ett lands flottstyrka var en avgörande faktor i europeisk realpolitik, och Karlskrona är den bäst bevarade och mest kompletta av dem som finns kvar."*

Planförslaget innebär ingen ny byggnation utan endast möjlighet till en mer flexibel användning av kasernbyggnaden varför ingen påverkan på riksintresset eller världsarvet kommer vara aktuell.

Planer inom världsarvet genomgår vanligtvis checklista för HIA (Heritage impact assessment), men eftersom ingen ny bebyggelse föreslås i denna plan bedöms detta ej vara nödvändigt.

Riksintresse sjöfart

I Karlskrona kommun finns hamnar och farleder som har speciella funktioner för sjötransportsystemet att de utgör riksintresse för kommunikationsanläggningar, dvs riksintresse för sjöfart (3 kap. 8 § MB) i öster. Ett område i fjärden väster om Tjurkö är även utpekat som riksintresse för sjöfarten som uppläggningsplats för fartyg tagna ur trafik. I Holmsjö finns navigeringshjälpmedel (mast) som är utpekat som riksintresse.

Kustrafiklederna Syd Gotland, sträckan Hammerodd-Finska viken, sträckan Utklippan-Kalmar sund och sträckan Åhus-Utklippan liksom de anslutande farlederna Karlskronas västra inlopp-Kronoredden-Östra fjärden-Långören, Karlskrona södra inlopp, Karlskrona-Aspö och Sandhamn-Sjön ingår i riksintresset.

Föreslagen ny detaljplan bedöms inte påverka riksintresset för sjöfarten. Planområdet bedöms inte heller påverkas av bullerstörningar från farleden då det ligger skyddat bakom Stumholmen varför ingen särskild bullerutredning bedöms nödvändig, se även under rubriken *Buller*.

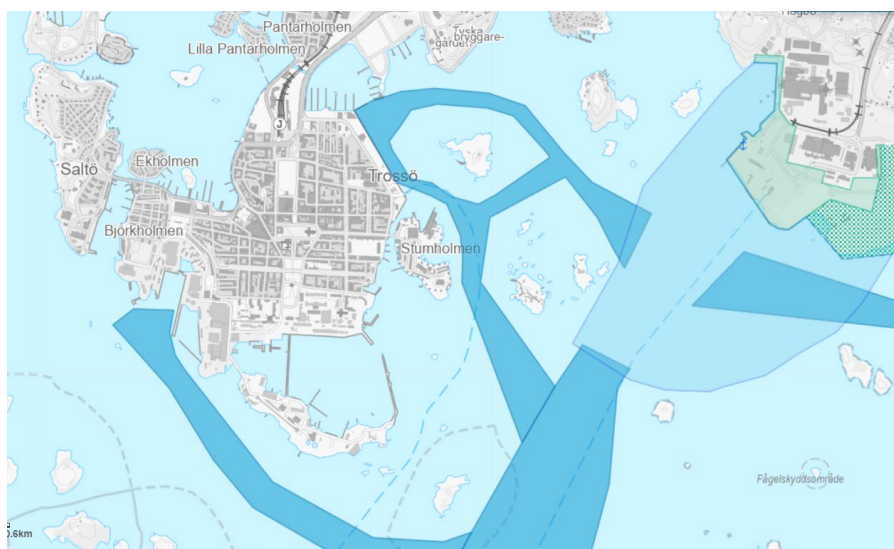


Bild 33. Riksintressets utbredning för sjöfart.

Kommunöverskridande frågor

Detaljplanen berör inga kommunöverskridande frågor.

Strandskydd

Område för upphävande

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Enligt miljöbalken återinträder dock strandskyddsbestämmelser då gällande detaljplan upphör att gälla och ersätts med ny vilket påverkar den östra delen av planområdet.

Ett nytt beslut om upphävande av strandskyddet krävs vid beslut om antagande av detaljplanen.

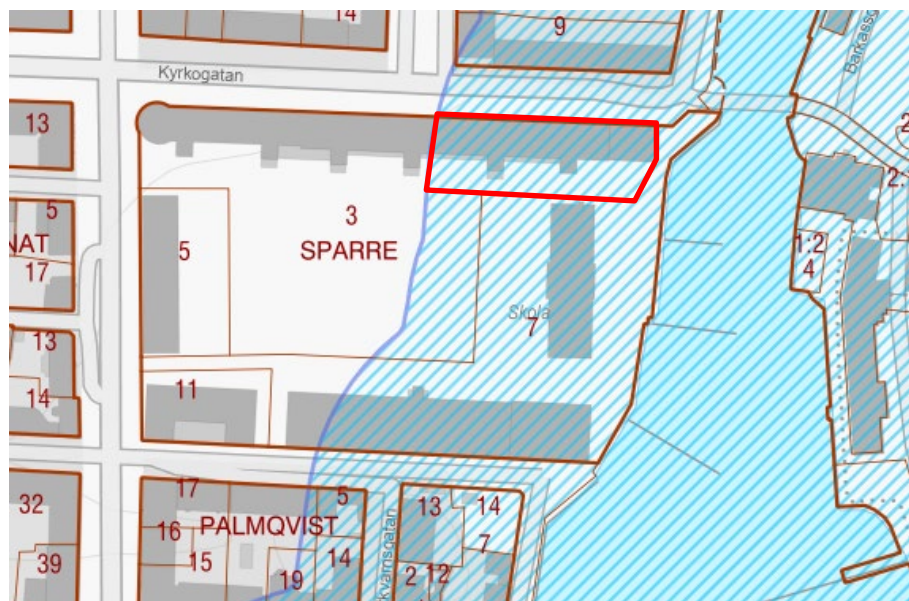


Bild 34. Den östra delen av planområdet omfattas av strandskydd vid ett återinträdande (skrafferad yta).

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 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det framför allt punkten 1 som åberopas:

- Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Motivering till upphävande av strandskydd

Strandskyddets syfte är idag påverkat då planområdet redan är ianspråktaget genom befintlig byggnad och en byggrätt enligt gällande detaljplan i den östra delen av planområdet. Landområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmarken. Upphävandet görs genom en administrativ bestämmelse på plankartan, *a1- strandskyddet är upphävt, kvartersmark*.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet påverkas främst av trafikbuller från Drottninggatan och Kyrkogatan. En bullerberäkning har tagits fram av konsult (Sweco 2025). Beräkningar för att bedöma bullersituationen har gjorts enligt nordiska beräkningsmodellen Nord2000 för vägtrafik i beräkningsprogrammet SoundPLAN 9.1. Bedömning av bullersituation för den befintliga byggnaden har gjorts utifrån "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Bullerutredningen tar hänsyn till ljudnivåer längs hela byggnaden för att visa på möjligheterna till planläggande för dessa användningar.

Övriga användningar av byggnaden omfattas inte av riktvärden vid fasad, utan endast krav på ljudnivå inomhus. Bedömning av krav på inomhusnivå för verksamheter och lokaler görs enligt svensk standard SS 25268:2023, som reglerar krav för exempelvis vårdcentral, kontor, hotell och skolor. Hantering av dessa krav utförs i ett senare skede när planlösning är klar och löses med exempelvis fönster- och ventildimensionering. Till följd av detta beaktas inte övriga ändamål än bostäder vidare i bullerutredningen.

För nybyggnation av bostäder gäller *"Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359"*. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas i detaljplaneärenden, i ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked påbörjade från och med 2 januari 2015. Nedan följer en sammanfattning av riktvärdena:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till bostad

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad inte bör överskridas.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad. Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids får den göra det högst fem gånger per timme under perioden kl. 06-22 och då med högst 10 dB.

För kontor, gymnasieskola och centrum (hotell) finns inga riktvärden för buller utomhus och då eventuell gymnasieskola inte ska ha någon skolgård. Beräknade ljudnivåer utomhus kan dock användas för att bedöma om det är rimligt att kunna innehålla krav på ljudnivå inomhus enligt BBR. Enligt detaljplanen avser byggnationen kontor, centrumverksamhet och skola. Svensk Standard SS 25268:2007 + T1:2017 *"Byggekustik – Ljudklassning av utrymmen i byggnader redogör för dimensionerande ljudnivå från trafik och andra yttre ljudkällor i olika typer av verksamhetslokaler"*. De hårdast ställda kraven gäller utrymmen för undervisning

inom skolor samt utrymmen för större presentationer (> 20 personer) inom kontor, t.ex. större konferensrum. För dessa utrymmen är kraven enligt ljudklass C:

- 30 dBA ekvivalent
- 45 dBA maximal ljudnivå

Ljudklass C är avsedd att ge ljudförhållanden som motsvarar minimikraven i Boverkets föreskrifter, BBR (Boverkets Byggregler).

Planförslag och konsekvenser

Del av fastigheten Sparre 3 med befintlig kasernbyggnad föreslås planläggas för fler användningar; kontor, bostäder, centrum och skola (gymnasieskola). Framtagen trafikbullerutredning utreder om föreslagna användningar påverkas och är lämpliga ur bullersynpunkt. Trafikbullerberäkningar har gjorts för prognosåret 2045.

Byggnaden bedöms uppfylla riktvärden för bostadsfasad på alla byggnadssidor, och har goda förutsättningar till gemensam uteplats på byggnadens södra sida. Detaljplanen bedöms därmed lämplig att använda som bostäder för hela byggnaden.

Övriga användningsområden för byggnaden (t.ex. kontor eller vårdcentral) hanteras vid projekteringsskede, där krav ställs på inomhusnivåer i stället för ljudnivåer vid fasad. Sett till beräknade ljudnivåer bedöms det finnas goda möjligheter att nå inomhusriktvärden utan att genomföra alltför omfattande fasadåtgärder. En fasaddämpning på upp mot 30 dBA lär behöva uppnås, vilket normalt erhålls med till exempel en ljuddämpad friskluftsventil tillsammans med ett vanligt treglasfönster eller ett tvåglasfönster med en förstärkt ruta.

Planområdet bedöms inte heller påverkas av bullerstörningar från farleden då det ligger skyddat bakom Stumholmen varför ingen särskild bullerutredning bedöms nödvändig, se även under rubriken *Riksintresse*.

Föroreningar - mark

Nuläge

Planområdet utgörs av utfylld mark. I området har militär verksamhet bedrivits under flera hundra år. I den östra delen av byggnaden fanns under 50 år ett tryckeri, vars verksamhet upphörde på 1970-talet. Länsstyrelsen har inventerat verksamheten och har riskklassat den till nivå fyra (den lägsta riskklassen). Tryckeriet kan ha orsakat föroreningar av bly. Enligt uppgift brann kvarteret ned i stadsbranden 1790, men inga ytterligare uppgifter finns om branden eller andra eventuella utsläpp/händelser.

Naturvårdsverket har tagit fram generella riktvärden för föroreningar i jord (Naturvårdsverket, 2009 och 2016a). Dessa riktvärden är avsedda att användas i samband med förenklad riskbedömning av förorenade markområden. Värdena anger en nivå vid vilken oacceptabel påverkan på människor eller miljö vid angiven markanvändning inte bedöms föreligga. Riktvärdena avser två typer av markanvändning:

- KM, känslig markanvändning. Markkvaliteten begränsar inte val av markanvändning och grundvattnet skyddas. Markanvändningen kan utgöras av exempelvis bostäder, förskola eller odling av livsmedel.
- MKM, mindre känslig markanvändning. Markkvaliteten begränsar val av markanvändning och grundvattnet skyddas på ett avstånd av ca 200 m. En miljöteknisk markundersökning kommer krävas under kommande planarbete för att bedöma graden av förorening och kommande saneringsbehov.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen föreslår att markanvändningen utökas till bostäder, centrum och skola (gymnasieskola). Utredningen *"Översiktlig miljöteknisk markundersökning"* (Sweco 2025) påvisade inga halter överskridande riktvärden för mindre känslig markanvändning och bedömningen är att påträffade föroreningar inte utgör en risk med dagens markanvändning dvs. kontorsverksamhet. På grund av låga grundvattennivåer har grundvattnet inte varit möjligt att provta.

För att möjliggöra för bostäder gäller riktvärden för känslig markanvändning. Resultatet av utförd undersökning visar på föroreningshalter i jord över de generella riktvärdena för känslig markanvändning. Då det finns utvecklingsplaner som innefattar bostäder går det inte, utifrån en jämförelse med de generella riktvärdena, att utesluta att jordmassorna kan utgöra en risk för människors hälsa och miljön om markanvändningen förändras.

Under hösten 2025 har kompletterande provtagning av PFAS11 skett i tre jordprover med anledning av förhöjda halter i vattnet i krigsbranddammen. Inga halter av PFOS överskridande SGI:s preliminära riktvärde för känslig markanvändning har noterats. Undersökningen är översiktlig och både högre och lägre halter än vad som nu påträffats kan förekomma inom området.

En *Miljö- och hälsoriskbedömning och åtgärdsutredning* har tagits fram (Sweco 2025). Syftet med riskbedömningen är att identifiera och bedöma potentiella miljö- och hälsorisker som underlag till detaljplanen. Syftet med åtgärdsutredningen är att ta fram ett åtgärdsförslag som visar att förekommande markföroreningar inom planområdet kan åtgärdas så att inga oacceptabla hälso- eller miljörisker kvarstår när markanvändningen på platsen ändrats. Kostnadsberäkningen ska utgöra underlag för fastighetsägaren och kommunen att avgöra om detaljplanen är genomförbar.

Genomförd riskbedömning visar att det finns risk för negativ påverkan på människors hälsa om befintlig byggnad på fastigheten Sparre 3 ska byggas om till bostäder, på grund av att det förekommer förhöjda halter av framför allt bly i marken inom detaljplaneområdet. Kvicksilver kan eventuellt utgöra också en risk för påverkan på vattenförekomsten Yttre redde.

I åtgärdsutredningen redovisas bland annat vilka åtgärder som behöver vidtas för att uppfylla de övergripande åtgärdsmålen. Tre olika alternativ som innebär schaktsanering i varierande omfattning har utretts närmare. En översiktlig kostnadsbedömning av de tre alternativen visar på kostnader mellan ca 4,9 och ca 8,1 Mkr. Konsulten (Sweco) rekommenderar att fastighetsägaren och kommunen

utgår från alternativ 2, dvs. schaktning ner till 1,5 meter under markytan, när man bedömer om detaljplanen är ekonomiskt genomförbar. Enligt den översiktliga kostnadsbedömningen är kostnaden för att genomföra alternativ 2 ca 5,7 Mkr.

Både riskbedömningen och åtgärdsutredningen är översiktliga och baseras på antaganden. De är därmed förknippade med osäkerheter. Detta måste beaktas av fastighetsägaren och kommunen när detaljplanens genomförbarhet bedöms.

Föroreningar – byggnad, material

En materialinventering har tagits fram av konsult (Sweco 2025). Av inventeringen framgår förekomst av farligt avfall men det material som bedöms som farligt avfall utgörs främst av el-avfall och ytskikt som kommer att bytas ut i samband med renovering och ombyggnation av byggnaden för bostadsändamål. Det byggnadsmaterial som påträffats i samband med materialinventeringen bedöms inte utgöra en risk för människors hälsa och miljö i nuvarande nyttjande av fastigheten utan utgör ett farligt avfall först när det ska hanteras.

Rekommendationen är att eventuella arbeten som utförs ska ske med försiktighet för att minska risken för spridning och exponering. Exempel på arbeten som kan bidra till spridning är slipning, sågning och annan typ av bearbetning av balken. Bedömningen är att utförd materialinventering inte påvisar några alarmerande material som kräver avhjälpandeåtgärder utöver att de ytskikt som klassas som farligt avfall hanteras i samband med omvandlande av byggnaden till bostäder.

Föroreningar – byggnad, luft

En övergripande luftmätning av inomhusluften i kasernbyggnaden har utförts av konsult (Sweco 2025) för att undersöka om förekommen kvicksilverförorening i jorden sprider sig genom ånginträngning till inomhusluften. Okulärt har byggnadskonstruktioner noterats som potentiellt kan påverka inomhusluften via emissioner av PAH och VOC. Provtagning av PAH i totalt 14 punkter, kvicksilver i 9 punkter samt VOC i 5 punkter. Utförd luftmätning påvisade inga förhöjda halter utom i en provpunkt där förhöjda värden av VOC (TVOC 160 µg/m³) noterades. Kompletterande mätning av VOC har skett i samma punkt vid ett senare tillfälle, då provtagningspunkten bedömdes vara påverkad av arbete med polish som samtidigt utfördes i samma trapphus vid första provtillfället. Den kompletterande mätningen av VOC påvisade mycket lägre halter av TVOC (20 µg/m³) jämfört med första mätningen dock är ämnesprofilen lätt avvikande, vilket innebär att det kan förekomma potentiella luktproblem.

Provtagning av träskyddsmedel och PAH visar inga avvikande halter, och vidare provtagning bedöms inte nödvändig. Kviksilverprovtagningen var översiktlig och påvisar inga halter över rapporteringsgränsen, därför behövs ingen ytterligare provtagning för planprocessen. Provtagning av flyktiga organiska ämnen visar generellt låga TVOC-halter. Efter kompletterande provtagning kvarstår en avvikande ämnesprofil i ett utrymme, vilket indikerar att det där kan förekomma potentiellt luktproblem. Fortsatt utredning av aktuellt utrymme bedöms kunna ske utanför detaljplaneprocessen då de påvisade ämnena inte utgör en risk för människors hälsa.

Kompletterande provtagning av klorerade lösningsmedel i inomhusluft har genomförts under hösten 2025. Analysresultaten påvisar inga halter överskridande laboratoriets rapporteringsgränser, se vidare i rapporten *Luftanalyser av inomhusmiljö i byggnad på fastigheten Sparre 3* (Sweco).

Krigsbranddamm

Nuläge

På fastigheten Sparre 3 finns en krigsbranddamm, en underjordisk, murad kassun, ca 8 meter i diameter. Branddammen är fylld med vatten och är försedd med ett betonglock med inspektionslucka i metall. Vid inspektion i februari 2025 noterades att vattenytan ligger cirka 2,5 meter under markytan. Dammens väggar är uppbyggda av murade stenblock med en avsats gjuten i betong. Djupet ner till avsatsen bedöms vara cirka 4 meter från markytan medan den djupare delen bedöms vara cirka 6–8 meter djup. Vattnets ursprung är okänt. För anläggningen finns inga servitut.

Planförslag och konsekvenser

Förfrågan har inkommit från fastighetsägaren gällande huruvida anläggningen behöver finnas kvar och vem som har ansvar för den. Karlskrona kommun har analyserat dammens funktion utifrån rådande säkerhetspolitiska läge. Kommunen bedömer att krigsbranddammen fortsatt utgör en strategisk resurs och har en potentiell funktion inom både räddningstjänstens operativa förmåga och eventuellt även inom kommunens krigsorganisation. Med hänsyn till detta, och den ökade vikten av robust infrastruktur för civil beredskap, är kommunens ståndpunkt att dammen bör bevaras och integreras i den fortsatta totalförsvarsplaneringen. Detta är i linje med de gemensamma utgångspunkterna för totalförsvaret 2025–2030, framtagna av MSB och Försvarsmakten.

Området föreslås ingå som en del av kvartersmarken med samma användningar och detaljplanen reglerar också att området inte får bebyggas. Bärigheten på dammen för nyttjande av marken ovan den för eventuell parkering eller dylikt kan studeras vidare om det blir aktuellt.

För att säkerställa vattnets innehåll skickades vattenprover för analys av metaller, alifater, aromater, BTEX, PAH16 och PFAS11. Resultatet visade PFAS11 i en halt om 290 ng/l. Inga applicerbara jämförvärden finns som passar in på krigsbrandsdammen men halten överskrider SGU:s generella tröskelvärde för grundvattenförekomster. Krigsbranddammen bör dock inte definieras som en grundvattenförekomst eftersom den inte står i kontakt med vare sig grundvattnet eller någon grundvattenförekomst.

Bedömningen är att dammen utgör ett slutet utrymme vilket i stort sett utesluter både spridning och exponering av föroreningen. Vid nuvarande användning antas därför ingen risk föreligga. Vid en omvandling av fastigheten från kontor till bostäder bedöms fortsatt ingen risk för människor utifrån förekommande halter av PFAS11. Om vattnet i krigsbranddammen ska hanteras finns risk för spridning av PFAS och därför ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten innan hantering av vattnet. PFAS förekommer i krigsbranddammen och därför bedöms det nödvändigt att även kontrollera förekomsten av PFAS i jorden på fastigheten. Provtagning av jord har skett i samband med den översiktliga miljötekniska

markundersökningen som beskrivs ovan och jordprover finns sparade hos både laboratoriet och Sweco och kan skickas för kompletterande analyser. Även grundvattenrör installerades i samband med markundersökningen, men på grund av låga grundvattennivåer, cirka 0,2–0,3 meter, kunde ingen provtagning genomföras. Kontroll av PFAS i grundvattnet på fastigheten är därför troligtvis inte möjlig.

Kompletterande provtagning av PFAS11 har skett i tre jordprover med anledning av förhöjda halter i vattnet i krigsbranddammen. Inga halter av PFOS överskridande SGI:s preliminära riktvärde för känslig markanvändning har noterats. Undersökningen är översiktlig och både högre och lägre halter än vad som nu påträffats kan förekomma inom området.

Radon

Nuläge

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

Med hänvisning till att berggrunden troligen ligger nära markytan behöver man ta hänsyn till risken för radon i samband med bygglovsskedet. Eventuellt kan radonmätning ha gjorts i byggnaden, eftersom det finns krav i arbetsmiljölagstiftningen på att arbetsgivare ska mäta radonhalten på arbetsplatsen.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse ska 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

Högre krav på brandsäkerhet ställs när en byggnad byggs om från kontor till bostäder och hotell. Detta hanteras i kommande bygglov och utifrån Boverkets nya byggregler.

Dagsljus

Föreslagen användning i form av bostäder och kontor ställer krav på ljusinsläpp i lokalerna vilket har utretts i form av en *Dagsljusanalysrapport* med hjälp av konsult (Sweco 2025). Genom att tillämpa Boverkets riktlinjer för att bedöma dagsljus i bostadshus har utredningen undersökt om inomhusutrymmen uppfyller en miniminivå för dagsljusstillgång för bostäder. Vid tillämpning av ny BBR (från och med 1 juli 2025) med beaktande av ”Särskilt krav på dagsljus vid ändring av byggnader” används 0,8 % dagsljusfaktor för denna bedömning.

Utredningen visar att dagsljuset uppnår tillräckliga nivåer för bostadsrum innanför byggnadens fasader på alla våningsplan förutom på plan noll där en utvändig glaskorridor skärmar dagsljuset från södervänd fasad. Likaså är fönstren mot norr

relativt små på plan noll vilket försämrar djupet på dagsljusinsläppet. Ljusinsläppet på vinden är litet på grund av takkupornas begränsade storlek.

Utredningen redovisar gränsen för dagsljusa utrymmen i byggnaden. Gränsen visar de delar av våningsplanen som möjliggör placering av vardagsrum, sovrum eller kök.

I rapporten framgår bedömningen att vid utformning av bostäder i byggnaden gäller att rum för varaktig vistelse som sovrum, vardagsrum och kök ska placeras dagsljus, mot byggnadens ytterväggar. Byggnadens inre klassas som icke dagsljus och här kan funktioner som toaletter, förråd och hall placeras.

Markplanet kräver ytterligare åtgärder för att möjliggöra för bostäder i fasad mot söder, då befintlig glaskorridor på söderfasaden blockerar ljusinsläpp. För att kunna möjliggöra för bostäder på vinden krävs kompletterande takfönster. Byggnadens exteriör får dock ej förvanskas. Åtgärder måste utföras med hänsyn till byggnadens exteriöra skydd. Tillstånd från länsstyrelsen krävs för att göra ändringar som strider mot byggnadsminnets skyddsbestämmelser.

I detta skede av projektet har de invändiga materialen och layouten ännu inte fastställts. Baserat på dagsljusberäkningarna i rapporten och den tillämpliga versionen av BBR kan det dock antas att om alla regelbundet använda utrymmen placeras inom de dagsljusbelysta områdena, kan de framtida lägenheterna eller kontoren uppfylla BBR-kraven med endast mindre framtida justeringar av de invändiga materialen.

Risker

Ras och skred

Nuläge

Planområdet består av utfylld mark och är relativt flackt. Det finns inga betydande höjdskillnader i, eller i anslutning till, planområdet men området sluttar mot öster. Höjden på marken varierar mellan +2,5 och + 5,0 meter över medelvattennivån.

Enligt SGU:s geokarta består marken i huvudsak av fyllning.

Planförslag och konsekvenser

En översiktlig geoteknisk utredning bör inte vara nödvändig då ingen ny byggnation är aktuell.

Risk för högt vattenstånd och klimatanpassning

Nuläge

Länsstyrelsen har under 2024 beslutat om nya *Riktlinjer för bedömning av översvämningsrisk längs Blekinges kust med hänsyn till klimatförändringar*. Riktlinjerna baserar sig på SMHI:s analys av extrema vattenstånd i Blekinge och ger underlag om vilka risknivåer som länsstyrelsen utgår från vid bedömning av lämplighet för olika typer av byggnationer. Utgångspunkt för bedömning av säkerhetsnivå är för Karlskrona kommun år 2150. Uträkningen av säkerhetsnivån görs genom att addera framtida medelvattenstånd med högvattenhändelse och säkerhetsmarginal.

En klimatanpassningsplan för Karlskrona kommun antogs av kommunfullmäktige 2020. Planen syftar till att strukturera och stödja arbetet med att anpassa kommunens verksamheter till ett förändrat klimat. Till planen hör en handlingsplan med åtgärder på kort och lång sikt för att anpassa verksamheten. Exempel på åtgärder kopplat till infrastruktur är bland annat säkerställandet av tillgängligheten till Trossö, förebyggande åtgärder och insatser för att leda bort vatten, invallning och höjning av mark etc. En revidering av klimatanpassningsplanen har påbörjats under 2023 utifrån nya regler, riktlinjer och interna styrdokument etc. Klimatanpassningsplanen kommer även innehålla en ny handlingsplan för klimatanpassningsåtgärder. Arbetet med uppdateringen avses vara klart under 2026.

Enligt skyfallskarteringen i klimatanpassningsplanen påverkas planområdet av översvämning vid 100-års regn. Planområdet berörs också av översvämning vid stigande havsvattennivåer.

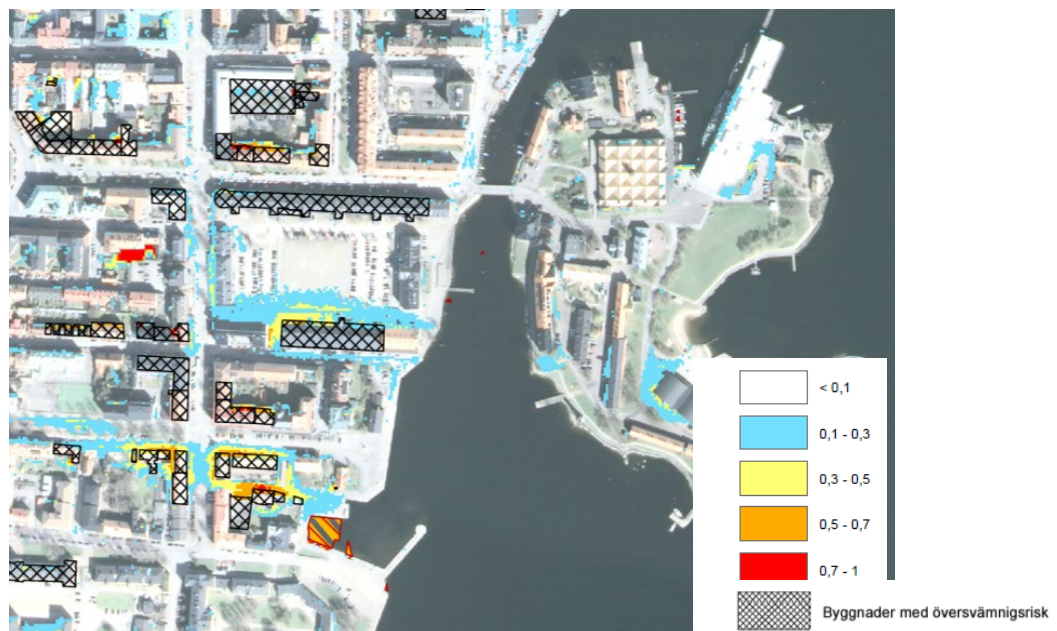


Bild 35. Utdrag Karlskrona kommun klimatanpassningsplan och skyfallskarteringen för centrala Karlskrona visar att den södra delen av fastigheten Sparre 3 är påverkat vid ett 100-års regn (blått och gult) samt översvämningsrisk för kasernbyggnaden (skrafferad).

Planförslag och konsekvenser

En utveckling av fastigheten Sparre 3, med fler användningar än nuvarande detaljplan, behöver ta hänsyn till stigande havsvattennivåer. Enligt Länsstyrelsen Blekinges *Riktlinjer för bedömning av översvämningsrisk längs Blekinges kust med hänsyn till klimatförändringar* (2024) är utgångspunkten att "ny bebyggelse ska lokaliseras till områden utan översvämningsrisk under planerad användningstid" och att "I vissa sammanhang kan det dock finnas skäl att uppföra byggnadsverk trots viss risk för översvämning. Exempelvis kan det handla om att förtäta eller på annat sätt utveckla befintlig stadsbebyggelse där stora investeringar redan har gjorts". Länsstyrelsens riktlinjer syftar främst till bedömning av översvämningsrisk för nybyggnation. Även vid ny detaljplan för befintlig byggnad behöver platsens lämplighet säkerställas inom byggnadens användningstid.

För den aktuella detaljplanen anses avsteg från den rekommenderade planeringshorisonten år 2150 vara motiverad, då ett 100-årsperspektiv väl fångar de risker som bebyggelsen inom planområdet kommer att utsättas för under sin användning. Planområdet är redan bebyggt och detaljplanen medför inga ytterligare hårdgjorda ytor eller andra förändrade markförhållanden. Den invändiga ombyggnationen till bostäder bedöms ge byggnaden en ny planerad användningslängd på 100 år. Ombyggnad till bostäder förväntas ske i närtid, vilket gör en planeringshorisont på 100 år från år 2030 rimlig att beakta.

Detaljplanen medför en utveckling av befintlig stadsbebyggelse, vilket innebär ett effektivt markutnyttjande, god resurshushållning och utnyttjande av befintlig infrastruktur. Detta är i linje med riktlinjerna för förtätning och utveckling av stadsbebyggelse.

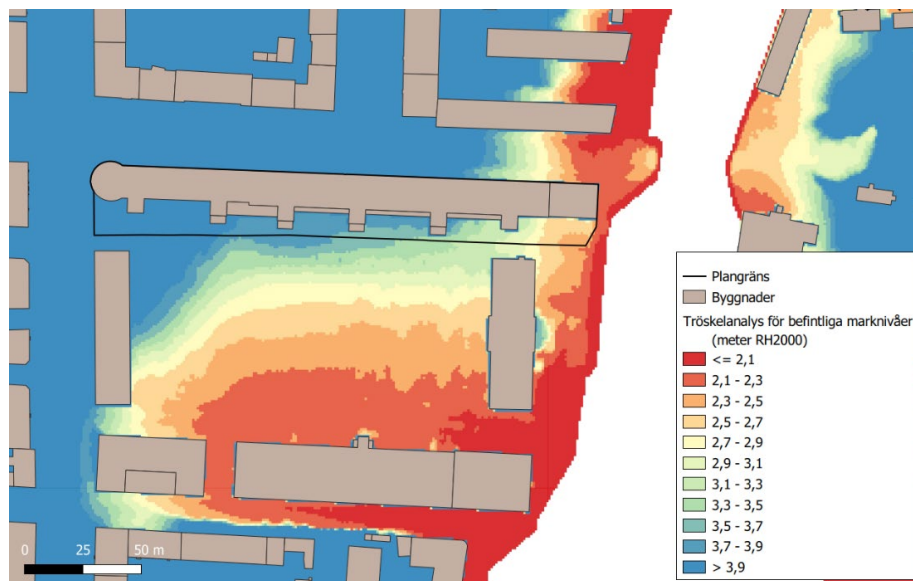


Bild 36. Tröskelanalys för befintlig situation där befintlig mark är klassad utifrån befintliga marknivåer. Anger vid vilka nivåer olika områden kan förväntas att översvämmas.

I framtiden *Översvämningsutredning* (Sweco 2025) har klimatriskerna analyserats noga för planområdet. Utöver beräknad högsta havsnivå cirka 100 år fram i tiden, har utredningen även beaktat en säkerhetsmarginal om tillkommande 40 cm. De västra delarna av planområdet bedöms inte påverkas av översvämnning från hav och ansluter till högre marknivåer på Trossö. Det är de östra delarna av planområdet som kan påverkas av översvämnning från hav i ett längre tidsperspektiv.

Detaljplanen beaktar dimensionerande säkerhetsnivåer som motsvarar beräknad högsta nivå år 2130 baserat på klimatscenario SSP5-8,5 (83:e percentilen). Säkerhetsnivån utgår från potentiell effekt till följd av vind- och våguppstuvning. I Karlskrona är den vanligaste vindriktningen från sydväst och planområdet ligger på den östra sidan av Trossö. Riskerna för höga vågor inom hamnbassängen bedöms därför vara begränsad. Det finns även en brygga, som utgör vågbrytare söder om planområdet i Stumholmskanalen.

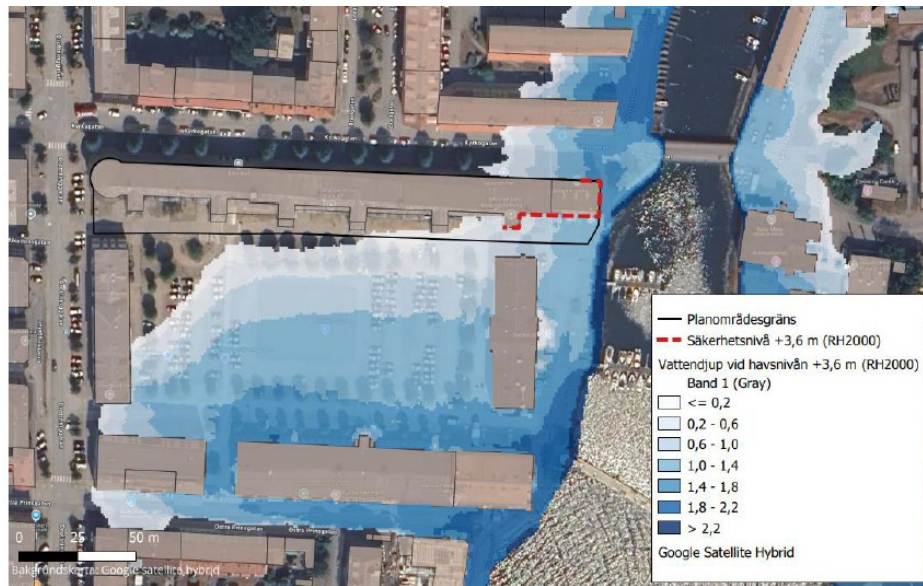


Bild 37. Översvämningsutbredning och vattendjup vid havsnivå +3,6 m för befintlig situation. Röd streckad linje visar längs med vilken sträcka av byggnaden nivån +3,6 m är relevant att beakta. Inom övriga delar bedöms stigande havsnivån inte påverka planområdet.

För att noggrannare studera vid vilken tidshorisont de olika identifierande objekten med risk för översvämnning bedöms kunna drabbas har en utökad analys gjorts för dessa objekt i Översvämningsutredningen. I utredningen visar (figur 15) vid vilken tidshorisont (år) som risken för översvämnning uppstår för respektive objekt i förhållande till dimensionerande högvattenhändelse som är beräknad högsta nivå inklusive eller exklusive påverkan av lokala effekter (se beräknade nivåer för olika tidshorisonter i Tabell 2 och Tabell 3 i avsnitt 4.1.2 i utredningen). För majoriteten av objekten uppstår en risk för översvämnning först inom ca 70–100 år. Tre kritiska objekt är identifierade där risk för översvämnning redan finns vid en kortare tidshorisont. Detta gäller två portar på den östra gaveln och ett källarfönster i det nordöstra hörnet av byggnaden.

Områden med risk för översvämnning utifrån berörda säkerhetsnivåer där det bedöms finnas ett behov av anpassningar presenteras i bild 38 nedan på nästa sida. Längs med sträckor där dimensionerande säkerhetsnivå är markerad, där det inte finns några riskobjekt, finns behov av åtgärd för att säkerställa att byggnadens fasad kan hantera högvatten upp till dimensionerande säkerhetsnivåer.

När havsnivån stiger riskerar det även att dämna upp i befintliga ledningsnät som mynnar i havet. Detta kan i sin tur påverka byggnadens avvattnings- och dräneringssystem. I samband med att havsnivån stiger så kan pumpning av byggnadens avvattnings- och dräneringssystem bli nödvändigt. Exempelvis om medelvattenytan stiger ovan byggnadens dräneringsnivåer och utlopp på dagvattenledningar krävs pumpning för att säkerställa avtappning.

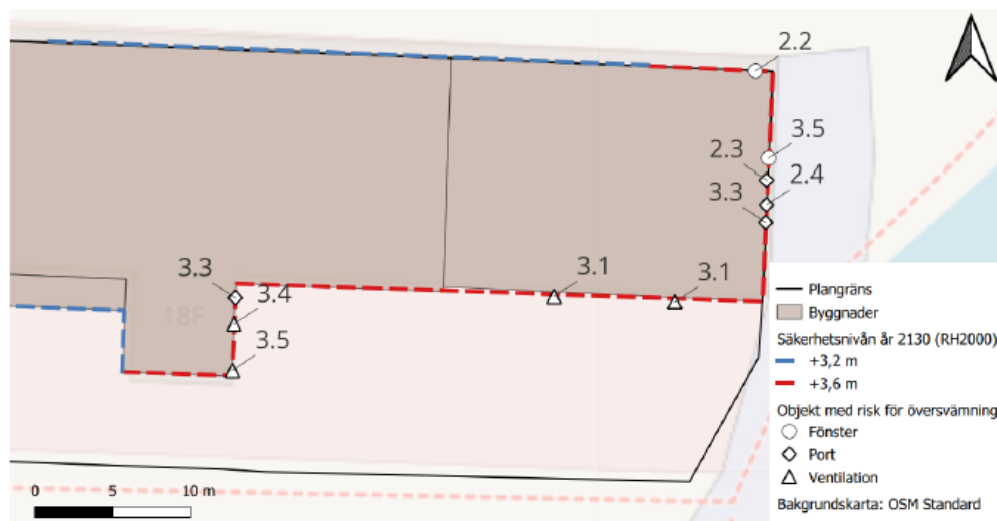


Bild 38. Sammanställning över inmätt höjdnivå (meter RH2000) för objekt med risk för översvämning år 2130 tillsammans med berörd säkerhetsnivå. Röd streckad linje visar områden med behov av anpassning till nivån +3,6 m och blå till nivån +3,2 m

Behovet av majoriteten av de åtgärder som föreslås uppstår först efter 70–100 år. De åtgärder som däremot krävs inom närtid är anpassning av tre objekt (två portar på östra gaveln och ett källarfönster i nordöstra hörnet), samt att byggnadens fasad måste klara av att hantera tillfälliga högvatten utan oacceptabla konsekvenser.

Byggnaden i sig bedöms ha en robust konstruktion som kan hantera det vattentryck som skapas vid dimensionerande säkerhetsnivåer för högvattensituationer. Vid tillfälliga högvatten och våguppspolning kan det finnas en potentiell risk för att byggnadens grundläggning kan påverkas. Om urspolning av grunden sker finns en möjlighet att det kan ge sättningar och sprickor. I dagsläget är förhållanden kring grundläggningen okänd. Om grunden är på berg bedöms risken som låg, då det är bortspolning av finkornigt material som är av relevans. Dessa konsekvenser är däremot inget som bedöms innebära fara för människors liv, utan är en långsam process som kan kräva vissa tekniska åtgärder på byggnaden. Förebyggande åtgärder bedöms inte vara nödvändigt utan det kan hanteras i samband med en eventuell högvattenhändelse.

Befintliga marknivåer antas behållas inom detaljplanen och översvämningssituationen som uppstår motsvarar således utförd översvämningsskartering för befintlig situation. Det är viktigt att vatten inte kan ta sig in i byggnaden genom öppningar och att fasaden klarar påverkan av havsvatten. Säkra utrymningsvägar från samtliga delar av byggnaden behöver säkerställas när verksamheter och utformning för byggnaden beslutats. Anpassning av befintlig byggnad föreslås ske upp till följande dimensionerande säkerhetsnivåer: +3,6 meter (RH2000) inom de östra delarna av byggnaden och +3,2 meter (RH2000) för resterande delar av byggnaden.

Då det finns en risk för översvämning inom den östra delen av planområdet krävs invändiga utrymningsvägar åt väster med säker passage via portar utan risk för översvämning. Närliggande gator ansluter till högre liggande områden inom Trossö som inte heller påverkas av översvämning från hav. Föreslagna skyddsåtgärder

inkluderar tät sockel, täta dörrar och fönster, samt anpassade ventilationsöppningar, särskilt i byggnadens östra delar.

Principen för skydd mot översvämning från hav som bedöms kunna säkerställas inom detaljplanen är anpassning av befintlig byggnad, vilket innebär att byggnaden anpassas så att vattnet inte kan tränga in och byggnaden kan stå emot dimensionerande tillfälliga högvatten. Detta regleras genom planbestämmelse.

Skyfall

Föreslagen princip för skyfallshantering är att bibehålla befintliga ytavrinningsvägar och avrinningsområden. Befintlig byggnad och marknivåer omkring byggnaden planeras att bevaras liknande befintliga förhållanden, vilket gör att detta uppfylls. Då ingen ny exploatering sker inom detaljplanen kommer påverkan på nedströms, uppströms eller närliggande områden bli den samma som för dagens situation. Genomförande av detaljplanen innebär således ingen försämrad skyfallssituation för nedströms, uppströms eller närliggande områden.

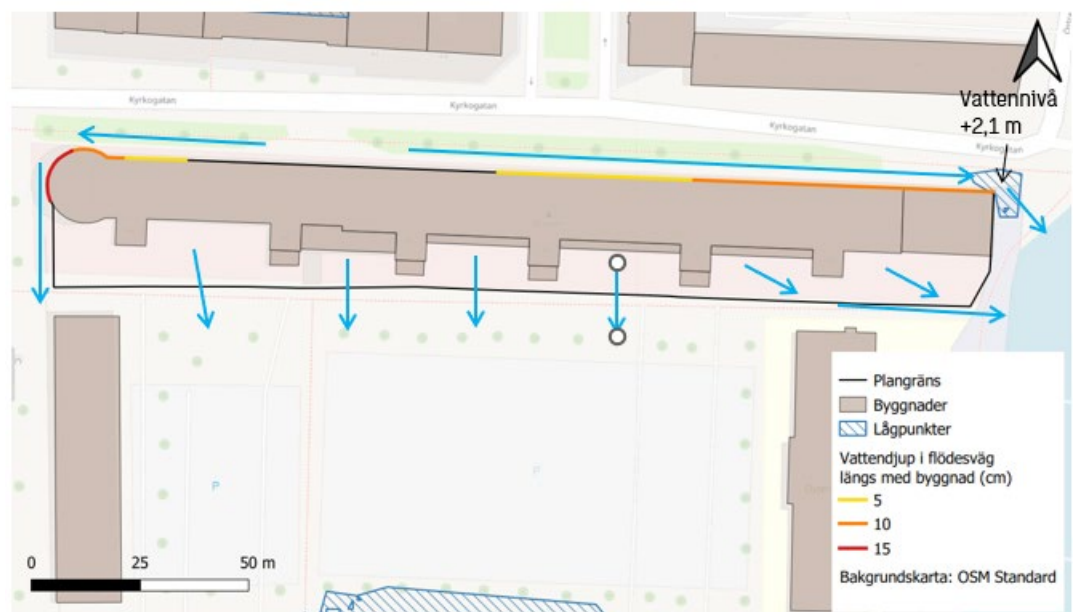


Bild 39. Föreslagen princip för skyfallshantering för detaljplanen. Blå pilar visar ytavrinningsvägar.

På södra sidan av byggnaden ska höjdsättning ske så att vattnet kan rinna söderut likt befintlig situation. I sydöst rinner vattnet österut.

På norra och västra sidan av byggnaden behöver det säkerställas att vattnet kan rinna längs med fasaden utan att skada byggnaden och inte kan ta sig in via öppningar (ex. ventilation). Anpassningar rekommenderas upp till uppskattade vattendjup som kan skapas i flödesvägarna.

Framtida grundvattennivåer

Grundvattennivån bedöms påverkas av klimatrelaterade förändringar som en stigande medelvattenyta i havet samt förändrade nederbördsmonster.

En högre medelgrundvattennivå innebär att de naturliga fluktuationer av grundvattennivåerna som förekommer på grund av årstidsvariationer (och händelser så som kraftiga regn och högvatten) når högre nivåer.

För att hantera en stigande grundvattennivå kan dränering krävas. Dräneringen syftar inte till att sänka grundvattennivån i förhållande till befintliga nivåer utan stoppa den stigande grundvattennivån vid en vald framtida dräneringsnivå samt dränera bort tillfälliga toppar i de naturliga fluktuationerna. Om dräneringsnivån är lägre än vattennivån i havet kan pumpning av dräneringen krävas för att hålla nere grundvattennivån.

Om befintlig byggnad dräneras idag, samt vilka nivåer dräneringen ligger på rekommenderas att studeras i förhållande till framtida nivåer på medelvattenytan för att bedöma behovet av pumpning av dräneringsvatten.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Nuläge

För att skydda människors hälsa finns nationella miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts. MKN syftar till att säkerställa en godtagbar omgivning med avseende på människors hälsa och växtlighet. I urban miljö är framför allt kvävedioxid och partiklar relevanta att undersöka. 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.

Partiklar PM10 i utomhusluft (inhalerbara partiklar med en diameter mindre än 10 µm) uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Viktiga källor är vägtrafik, energiproduktion och industrier. En stor utsläppskälla till NO₂ är fordonstrafik, men utsläppen kommer även från energiproduktion, uppvärmning och industrier.

På Trossö utgör Österleden den mest trafikerade vägen i centrala Karlskrona med ca 27 000 fordon/ årsmedel dygn. Rapporten *"Luftkvalitet Pottholmen etapp 2"* (WSP 2023) har beräknat halter för nuläge och 2040 av inhalerbara partiklar PM10 och kvävedioxid i omgivningsluft. Utredningen visar att det idag inte finns någon risk för att miljökvalitetsnormerna för PM10 eller MKN för NO₂ överskrids.

Enligt SMHI:s nationella modellering av luftkvalitet från år 2019 överskrids inte nu gällande miljökvalitetsnormer för luft inom eller i närheten av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Utredningen avseende Österleden visar även att PM10 eller MKN för NO2 klaras prognosår 2040, sett till såväl årsmedelvärde som dygns- och timmedelvärde. Om halterna klaras för Österleden bedöms det vara betydligt lägre halter i anslutning till planområdet då omgivande vägar har lägre trafikflöden.

Utveckling av planområdet bedöms som lämplig utifrån beräknade partikelhalter vid Österleden. Planområdets centrala läge med tillgång till kollektivtrafik minskar även behovet av bil.

Planområdet kommer att påverkas av luftföroreningar från närliggande gator. Med största sannolikhet kommer dock inte miljökvalitetsnormerna att överskridas.

Vatten

Nuläge

Stumholmskanalen utgör en del av Yttre redden som är en av Karlskronas ytvattenförekomst som omfattas av miljö-kvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen är måttlig pga. problem med övergödning. Miljö-kvalitetsnormen är god ekologisk status 2027.

Yttre Redden uppnår inte god kemisk status p.g.a förekomst av miljögifter. Vattenförekomsten är inte klassad med avseende på kemisk status utan över allt överskridande ämnen. Miljö-kvalitetsnormen är god kemisk status utan över allt överskridande ämnen; det är alltså inte känt om miljö-kvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus är uppnådd eller inte.

Planförslag och konsekvenser

En utökad användning innebär ingen påverkan på vattenförekomsten. Utformningen av gårdsmiljöerna mellan trapphusen kommer inte förändras i någon större utsträckning. En dagvattenutredning har tagits fram.

Miljömål

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

Detaljplanen berör miljömålen *"God bebyggd miljö"*, *"Giftfri miljö"* och *"Hav i balans samt levande kust och skärgård"*.

Miljömålet *"God bebyggd miljö"* främjas genom förädling av redan ianspråktagen mark vilket medför att befintlig infrastruktur kan nyttjas mer verksamt som är ett effektiv markutnyttjande, vilket ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil i samhället.

Planförslaget är i linje med preciseringen av miljömålet *"God bebyggd miljö"* - Hållbar bebyggelsestruktur: En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur har utvecklats både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid

användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse samtidigt som byggnader är hållbart utformade.

Planförslaget är också i linje med preciseringen - *Kulturvärden i bebyggd miljö*. Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas.

En eventuell sanering av förorenad mark och/eller förorenad byggnad främjar miljömålet *"Giftfri miljö"*. Ett mindre förorenat dagvatten bidrar till att miljömålet *"Hav i balans samt levande kust och skärgård"* uppfylls.

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 förbättras i naturen. Internationellt och nationellt är ekosystemtjänsterna definierade och indelade i fyra olika typer utifrån vilken funktion de har. Dessa typer kallas försörjande, reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänster.

Planområdet består till största delen av bebyggd mark. Inom planområdet finns idag lite vegetation och därmed få naturvärden och ekosystemtjänster.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet är till största delen helt bebyggd med kasernbyggnaden där endast en begränsad del runt byggnaden kan innefattas av ekosystemtjänster. Denna del av planområdet omfattas av bestämmelse om att marken inte får bebyggas, vilket medför att detaljplanen inte innebär någon ändring vad gäller ekosystemtjänster. Fastighetsägaren avser att göra gårdsmiljöerna mer trivsamma i samband med att byggnadens inre får en ny struktur med nya användningsområden. Utemiljön kommer därav anpassas där gårdarnas nya funktioner kopplas till verksamheterna. Troligen kommer mer grönska och vegetation tillföras på gårdarna vilket är positivt för utvecklingen av stadsrummet vilket kan bidra till att skapa nya mötesplatser, höja upplevelse- och rekreationsvärdet samt viljan att vistas inom området vilket är viktigt för människors hälsa.

En utveckling av de offentliga platserna tydliggör även de kulturhistoriskt viktiga platserna vilket bedöms underlätta förståelsen för Karlskronas historia. Detta är exempel på kulturella ekosystemtjänster.

Stadens gröna miljöer kan även mildra konsekvenser av andra klimatfaktorer såsom ökad temperatur, något som kommer att bli allt viktigare i stadsmiljön. Skuggande miljöer skyddar också från skadligt UV-ljus. Grönskan möjliggör även för kretslopp av vatten, kol och näringsämnen som kväve och fosfor vilket renar luften och tar upp samt renar vatten. Detta är exempel på reglerande ekosystemtjänster.

Undersökning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap ska en undersökning (identifiering av omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan) utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen 2024-12-12.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

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

Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande undersökningen och de är av samma uppfattning.

Bedömningen grundas på följande:

- Planområdet omfattas av riksintressen för kulturmiljö och totalförsvaret. Området ingår även i världsarvet Örlogsstaden Karlskrona. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena för kulturmiljö eller totalförsvaret. Planförslaget bedöms inte heller påverka världsarvet.
- Vad gäller buller och förorenad mark kommer troligen åtgärder att krävas för att säkerställa att inga oacceptabla risker för människors hälsa uppkommer. I övrigt föreligger inga risker för människors hälsa eller miljön.
- Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas.
- Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas negativt.
- Planområdet omfattas inte av några naturvärden.

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma såsom buller, förorenad mark, stigande havsvatten och översvämning.

En miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej behövas.

Länsstyrelsen har i samrådet om undersökningen framfört följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

- Länsstyrelsen är enig i kommunens ställningstagande i att planens genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan för riksintresset, världsarvet eller byggnadsminnet under förutsättning att eventuella höga kustskydd eller liknande inte påverkar stadsbilden eller byggnadsminnet negativt.

- Länsstyrelsen anser att kommunen även bör undersöka om det finns bullerstörningar från det befintliga riksintresseområdet för sjöfart (3 kap. 8 § MB) i öster. Länsstyrelsen vill påminna om att även skolverksamhet och vissa vårdinrättningar kräver en god ljudmiljö och att även detta behöver utredas i detaljplanearbetet i förhållande till hur användningarna placeras och avgränsas på plankartan. Länsstyrelsen vill upplysa om att boende med höga kvaliteter, som nämns i underlaget, inte faller under de kompensationsåtgärder som Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader möjliggör. Kommunen bör alltid sträva efter bästa möjliga ljudmiljö vid planering av bostäder, skola och vissa vårdinrättningar och anpassa användningen utefter de förutsättningar som finns och kan skapas på platsen.
- Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan avseende dagvattenhantering. Vidare ser länsstyrelsen positivt på att dagvattenhanteringen kommer att studeras i det fortsatta planarbetet. Åtgärder såsom fördröjning och/eller rening bör övervägas. Det är även önskvärt med en dagvattenutredning.
- Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan avseende förorenade områden och föroreningar. Vidare ser länsstyrelsen positivt på att kommunen avser att genomföra en miljöteknisk markundersökning i det fortsatta arbetet. Undersökningen bör utföras i ett tidigt stadium och bör inkludera provtagning av inomhusluft.
- Länsstyrelsen delar kommunens bedömning av översvämningsrisken inom planområdet och utmaningarna är att säkerställa tillgängligheten till platsen. Delar av området är i dagsläget olämpligt för såväl bostadsändamål som annan användning. Det kan dock finnas skäl att förtäta eller på annat sätt utveckla befintlig stadsbebyggelse trots viss risk för översvämning. En central utgångspunkt i planläggningen är att säkerställa ett väl fungerande samhälle. Det är också viktigt att se platsen i ett större sammanhang: vissa åtgärder är mer lämpliga utanför planområdet och då måste dessa åtgärder redovisas och säkerställas.

Sammanfattande konsekvenser

Planområdet ligger nära havet vid Stumholmskanalen, Karlskrona centrum och har närhet till kommunikationer inom och utanför staden. Planområdet omfattar kasernbyggnaden som föreslås få en mer flexibel användning än idag. Utöver användningarna kontor och skola som medges i gällande detaljplan prövas bostadsändamål i form av bostadsrätter och/eller hyresrätter och studentbostäder, centrumverksamheter såsom hotell (long-stay-koncept), vuxenutbildning, café och vårdcentral. I detaljplanen har skoländamålet preciserats till gymnasieskola.

Planförslaget innebär en förädling av fastigheten i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande, god resurshushållning och utnyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och inom världsarvet Örlogsstaden Karlskrona. Riksintressena och världsarvet bedöms inte påverkas av planförslaget då ingen ny bebyggelse tillkommer.

Planområdet omfattas även av riksintresset för totalförsvarets sjöövningsområde, stoppområde för höga objekt, område med särskilt behov av hinderfrihet och MSA-område luftrum. Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget.

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Enligt miljöbalken återinträder dock strandskyddsbestämmelser då gällande detaljplan upphör att gälla och ersätts med en ny. Den östra delen av fastigheten Sparre 3 omfattas av strandskydd vid ett återinträdande. Karlskrona kommun avser att upphäva strandskyddet.

Dagvattnet inom planområde avleds idag orenat via ledningar till Stumholmskanalen. En dagvattenutredning har tagits fram där det framgår att markanvändningen ändras minimalt. Dagvattenhanteringen i planområdet ska kunna ta hand om en fördröjningsvolym på 3 m³ med ett utflöde på 14 l/s. Dagvattensystemet föreslås att bestå av regnbäddar som kommer att rena och fördröja dagvatten från planområdet.

Planområdet påverkas av trafikbuller från Drottninggatan och Kyrkogatan. Enligt framtagen bullerutredning bedöms byggnaden innehålla riktvärden för bostadsfasad på alla byggnadssidor, och har goda förutsättningar till gemensam uteplats på byggnadens södra sida. Detaljplanen bedöms därmed lämplig att använda som bostäder för hela byggnaden.

Planområdet består av utfylld mark och är relativt flackt. Det finns inga betydande höjdskillnader i, eller i anslutning till, planområdet men området sluttar mot öster. Höjden på marken varierar mellan ca +2,1 och + 6,0 meter över medelvattennivån.

Planområdet kommer på sikt att beröras av stigande havsnivåer i den östra delen. Anpassning av befintlig byggnad föreslås ske upp till följande dimensionerande säkerhetsnivåer, vilket även följer Länsstyrelsen Blekinges riktlinjer: +3,6 meter inom de östra delarna av byggnaden. Detta motsvarar *beräknad högsta nivå* inklusive påverkan av lokala effekter år 2130 baserat på klimatscenario SSP5-8,5 83:e

percentilen och +3,2 meter för resterande delar av byggnaden. Detta motsvarar *beräknad högsta nivå* exklusive påverkan av lokala effekter år 2130 baserat på klimatscenario SSP5-8,5 83:e percentilen. Principer för skydd mot översvämning från hav som föreslås och bedöms kunna säkerställas inom detaljplanen är anpassning av befintlig byggnad. Detta innebär att anpassningar av byggnaden sker så att vattnet inte tränger in i och kan stå emot dimensionerande tillfälliga högvatten. Exempel på anpassningar är tät sockel/byggnadsmaterial, täta dörrar och fönster, samt anpassningar av ventilation/öppningar. Detaljplanen reglerar detta genom planbestämmelse.

Utredningen "*Översiktlig miljöteknisk markundersökning*" (Sweco 2025) visar på föroreningshalter i jord över de generella riktvärdena för känslig markanvändning. Även en *Miljö- och hälsoriskebedömning och åtgärdsutredning* (Sweco 2025) har tagits fram.

Utöver den översiktliga miljötekniska markundersökningen har även en luftmätning av inomhusluften samt en materialinventering för att identifiera miljö- och hälsoskadligt avfall i byggnaden tagits fram. Resultatet av samtliga tre undersökningar har sammanvägts för att bedöma områdets lämplighet som bostadsområde vilket resulterat i positivt utfall.

Detaljplanen bedöms beröra miljömålet "*God bebyggd miljö*", "*Giftfri miljö*" och "*Hav i balans samt levande kust och skärgård*".

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Eleonor Karlsson, planchef
Christina Johansson, planarkitekt
Sandra Högberg, planarkitekt
Anna-Karin Skiöld, bebyggelseantikvarie
Rebecca Lindkvist, bygglovsarkitekt
Åsa Olofsson, miljöhandläggare
Susanne Johansson, miljöhandläggare

Kommunledningsförvaltningen

Annika Spåhl, exploateringsingenjör
Clas Lindell, exploateringsingenjör

Fastighetsförvaltningen

Richard Andersson, projektledare

Drift- och serviceförvaltningen

Olivia Jilebeck, trafikplanerare
Richard Eriksson, VA-ingenjör - dagvatten
Peter Håkansson, VA-strateg

Eleonor Karlsson
planchef

Christina Johansson
planarkitekt