

**Detaljplan för Hogland 21, Trossö  
Karlskrona kommun, Blekinge län**

**Antagen av MSN      2022-09-08 §140  
Laga kraft            2022-10-04**

**Dp 791/22**

Sökande

LAGAKRAFTBEVIS

MSN.2020.4545

Detta beslut har  
vunnit laga kraft

2022 -10- 04

KARLSKRONA KOMMUN

*Adrian Althini*  
ADRIAN ALTHINI

### § 140

### Detaljplan för Hogland 21, Trossö, Karlskrona kommun, beslut om antagande

#### Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

1. att i enlighet med kommunfullmäktiges delegationsbeslut anta detaljplanen för HOGLAND 21, Trossö, Karlskrona kommun, Blekinge län, daterad 2022-08-22
2. att ett genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan
3. att i enlighet med kommunfullmäktiges delegationsbeslut upphäva tomtindelning 1080K-T856/1966 för Hogland 21

Ärendet föredras av planarkitekt Helene Hilmersson.

#### Sammanfattning

Sökande: Kronan Fastigheter i Karlskrona AB

Detaljplan för Hogland 21 har varit på granskning mellan 20 maj – 17 juni 2022. Fastigheten omfattar 3772 m<sup>2</sup> och gränsar i norr mot Parkgatan, i söder mot Ronnebygatan, i väster mot Landbrogatan och i öster mot övrig bebyggelse inom kvarteret Hogland.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler ändamål än vad gällande detaljplan medger. Tillåten markanvändning i gällande detaljplan är handel och bostäder. Detaljplanen föreslås möjliggöra för befintliga användningar, men även för centrumändamål och kontor. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och ett genomförande av planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

I arbetet med detaljplanen har inget behov av utredningar funnits.

forts.

Sign

Sign

Sign



**§ 140** forts.

**Detaljplan för Hogland 21, Trossö, Karlskrona kommun, beslut om antagande**

Efter samrådet har endast mindre redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen och på plankartan. Inga ändringar har gjorts efter granskningen.

\_\_\_\_\_

Sign

Sign

Sign

Tillhör Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens  
i Karlskrona kommun protokoll

2022-09-08 140

Bilaga

# Planbeskrivning



## Detaljplan för HOGLAND 21

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 vad man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i minst tre veckor efter delegationsbeslut av förvaltningschef på Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen. 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 delegationsbeslut av förvaltningschef 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 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](http://www.karlskrona.se).

# Innehållsförteckning

Administrativa frågor.....	4
Bakgrund och syfte.....	5
Sammanfattning av planförslaget.....	7
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	8
Nuläge, planförslaget och konsekvenserna.....	11
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	18
Förklaring av planbestämmelserna.....	24
Genomförande av detaljplanen.....	27
Sammanfattade konsekvenser.....	29

## Handlingar

### Karlskrona kommun

Planbeskrivning  
Plankarta med bestämmelser  
Undersökning  
Social konsekvensanalys  
Samrådsredogörelse  
Granskningsutlåtande

### Länsstyrelsen Blekinge län

Länsstyrelsens yttrande över undersökningen

### Metria

Fastighetsförteckning  
Utdrag ur primärkarta

# Administrativa frågor

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900). Under framtagande av detaljplanen gäller Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd.

## Planförfarande

Detaljplanen handläggs med ett utökat planförfarande.

## Genomförandetid

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

## Framtagande av detaljplan

MSN beslut om planbesked	2021-01-28
Förvaltningschef beslut om samråd	2022-02-16
Förvaltningschef beslut om granskning	2022-05-18
MSN beslut om antagande	2022-09-08
Laga kraft	2022-10-04



Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

# Bakgrund och syfte

## Bakgrund

Efterfrågan på lokaler för butiker har minskat samtidigt som det finns ett stort behov av andra funktioner med ett centralt läge på Trossö. Det finns idag intressenter som gärna vill etablera sig i byggnaden och det är endast möjligt om detaljplanen ändras så att den medger detta.

Exempel på verksamheter som är aktuella på fastigheten är lättare form av vård som tandläkare och ortopedi. Verksamheterna kan bestå av specialistvård med avancerad teknik, men är inte en sådana verksamheter som kräver exempelvis övernattande patienter.

Fastighetsägaren vill därför möjliggöra för flera funktioner inom fastigheten både på kort och på lång sikt. Gällande detaljplan medger handel och bostäder. Fastighetsägaren vill att detaljplanen även ska medge centrumändamål och kontor.

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för fler ändamål än vad gällande detaljplan medger. Tillåten markanvändning i gällande detaljplan är handel och bostäder. Detaljplanen föreslås möjliggöra för befintliga användningar, men även för centrumändamål och kontor. Ändringen syftar huvudsakligen på att möjliggöra för lättare form av vård (öppenvård), som ingår i centrumändamålet.

## Plandata

### Läge och areal

Fastigheten omfattar 3772 m<sup>2</sup> och gränsar i norr mot Parkgatan, i söder mot Ronnebygatan och i väster mot Landbrogatan. Fastigheten gränsar i öster mot övrig bebyggelse inom kvarteret.

### Markägoförhållande

Kronan Fastigheter i Karlskrona AB

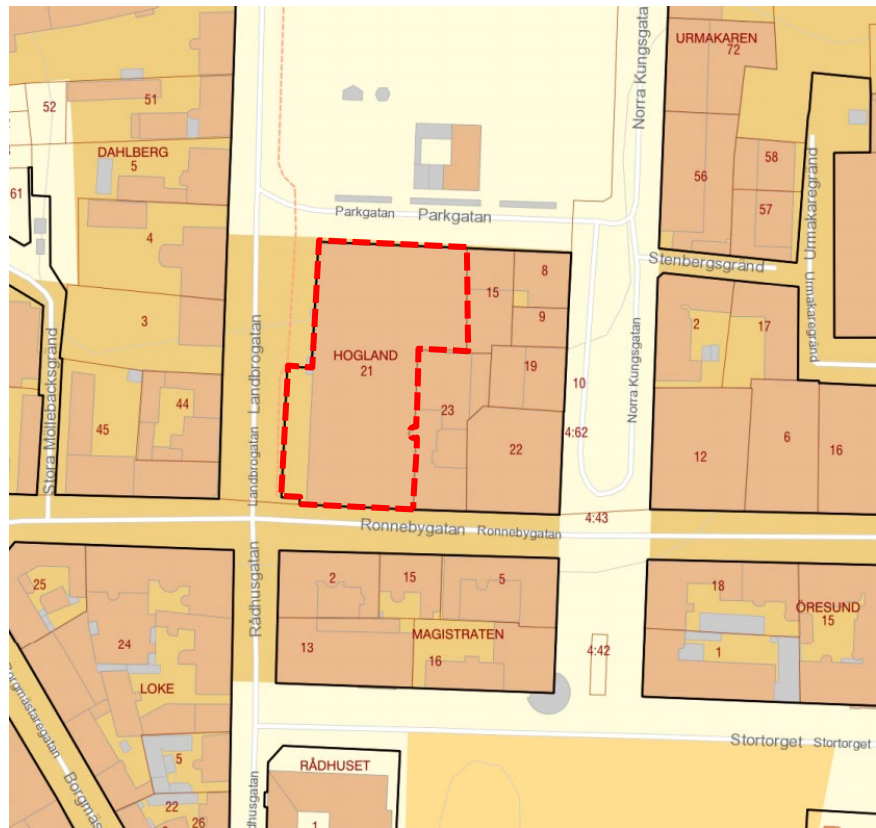


Bild 1. Översiktskarta med planområdet/fastigheten markerad

# Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för fler ändamål än vad gällande detaljplan medger. Tillåten markanvändning i gällande detaljplan är handel och bostäder. Detaljplanen föreslås möjliggöra för befintliga användningar, men även för centrumändamål och kontor. Att möjliggöra för flera funktioner i byggnaden är av stor vikt då efterfrågan på lokaler för butiker har minskat samtidigt som det finns ett stort behov av andra funktioner med ett centralt läge på Trossö. De utökade användningarna innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur.

Ingen yttre ändring av byggnaden avse ske. Detaljplanen begränsar byggnaden i höjdded (byggnadshöjd), i huvudsak överensstämmande med bestämmelser i nuvarande detaljplan och höjd på befintlig bebyggelse. Förutsättningarna för den del i väster som står på pelare ska vara kvar, dvs. att marken under (gångstråket) ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Då fastigheten har ett centralt läge längst en av centrums handelsstråk är det av stor vikt att byggnadens entréplan har publik verksamhet mot gatan samt att fasaden ska utformas med ett öppet uttryck, vilket regleras i detaljplanen.

# Tidigare kommunala ställningstaganden

## Översiktsplan

En utveckling av planområdet innebär en form av förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med gällande översiktsplan (ÖP 2030). I samrådsversionen av ny översiktsplan (ÖP 2050) ingår planområdet i område utpekat som utvecklingsområde för funktionsblandad bebyggelse. ÖP 2050 anger att centrala delar av staden bör kompletteras med bostäder, service, utbildning och andra typer av verksamheter som går att kombinera med bostäder där det är lämpligt.

## Kommunalt

### bostadsförsörjningsprogram

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram från 2021 sker en urbanisering i Karlskrona, dvs. att befolkning i centralorten ökar medan den minskar på landsbygden. I dagsläget råder bostadsbrist i de centrala delarna av kommunen då bostadsbyggandet inte har hållit samma takt som befolkningsökningen. Det finns därmed ett stort behov av nya bostäder centralt. I områden med ökande befolkning är det viktigt att samhällen utvecklas på ett socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbart sätt. Det ska finnas utrymme för grundläggande service som t.ex förskola, skola och kommersiell service, samt att området även kan försörjas med kollektivtrafik och ha goda gång- och cykelförbindelser. Servicefunktionerna kräver ett visst befolkningsunderlag och därför är förtätning i redan etablerade stadsdelar och samhällen att föredra. Natur- och kulturmiljö ska också vägas in för att få en hållbar utveckling.

## Grönstrukturplan

I grönstrukturplanen från 2010 nämns att det inte finns några kvarvarande naturytor på Trossö. Friytorna består i stället av parker och en del kajer. Det finns även en del gaturum med stora alléträd. Större och sammanhängande grönytor finns på Saltö och Dragsö och mindre grönytor med promenadstråk finns på Stumholmen.

## Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan 289 från 1965 som medger handelsändamål för den södra delen av fastigheten och bostads- och handelsändamål för den norra delen av fastigheten. För ringprickad mark medger detaljplanen att mark får överbyggas och användas endast på sätt som i varje särskilt fall prövas lämpligt. Detaljplanen reglerar bebyggelsens höjd dels genom våningsantal (5 våningar) och byggnadshöjd över stadens nollplan.

Högsta tillåtna byggnadshöjd varierar inom planområdet och är angiven i dåvarande koordinatsystem (RH 70). För den norra bygggrätten är byggnadshöjden +124,4 meter, vilket motsvarar +19,0 meter i nuvarande koordinatsystem (RH 2000). För de två södra bygggrätterna är byggnadshöjderna +131,4 respektive +134,3 meter (+26,0 respektive +28,9 meter i RH 2000). Detaljplanen medger två olika byggnadshöjder för den yta där byggnadsdelen på pelare mot Landbrogatan är uppförd; +118,6 och +122,2 meter (+13,2 respektive +16,8 meter i RH 2000). Inom ringprickad mark får högsta byggnadshöjd vara +118,6 (+13,2 i RH 2000) meter. Detaljplanen anger även att marken under byggnadsdel på pelare vid Landbrogatan ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik samt att utfart inte får anordnas mot Ronnebygatan. Genomförandetiden har gått ut.

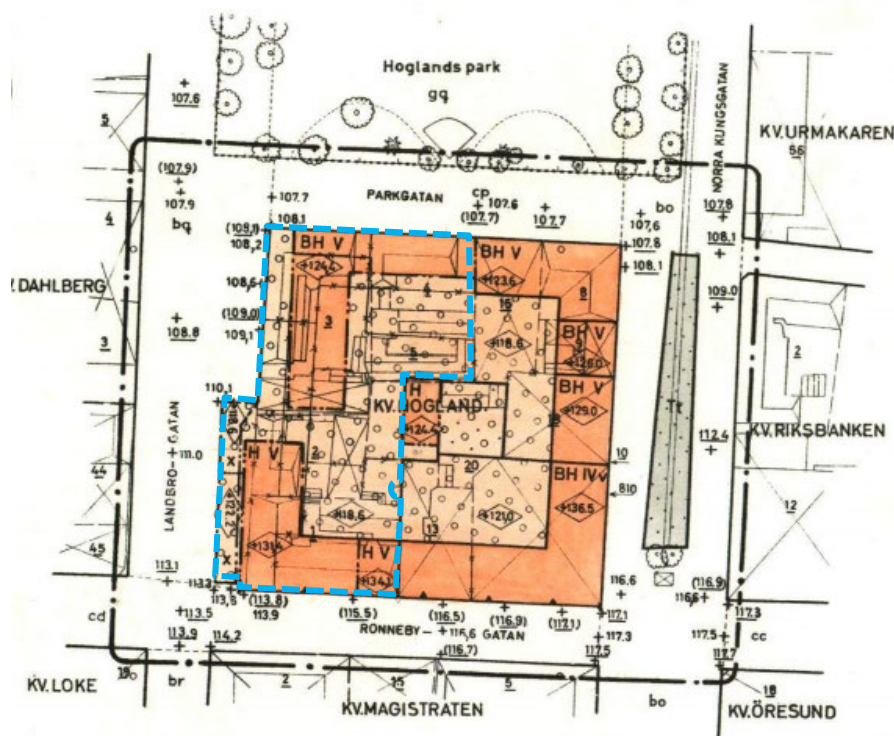


Bild 2: Gällande detaljplan (289/1965) för kv. Hogland där området som berörs av ny detaljplan är markerad.

## Tomtindelning

Tomtindelning finns inom planområdet (Hogland 1966-03-11 Akt: 1080K-T856/1966). En fastighetsreglering genomfördes 1982 då mindre del av HOGLAND 21 överfördes till HOGLAND 23, vilket stred mot gällande tomtindelning. Tomtindelningen stämmer inte överens med fastighetsgränsen för Hogland 21 då en mindre del av tomtindelningen ligger utanför fastighetsgränsen. För att undvika problematik kring planstridigt utgångsläge för fastigheten upphävs tomtindelningsbestämmelserna i samband med detaljplanen.

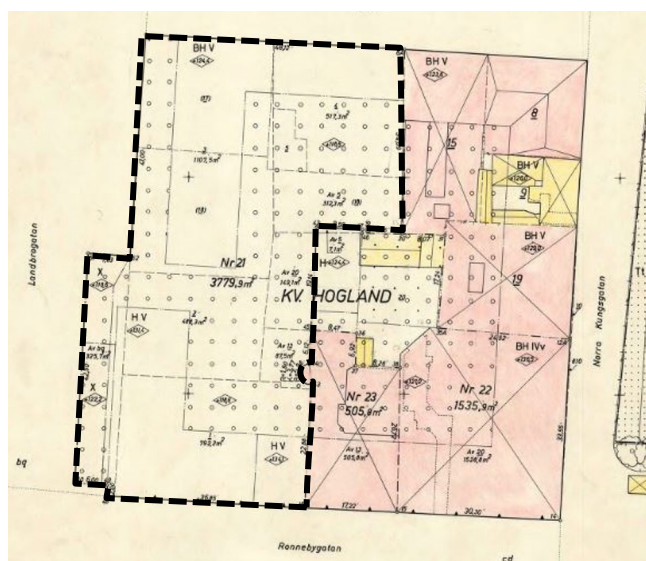


Bild 3. Gällande tomtindelningsbestämmelser med planområdet markerat.

## Övriga beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 28 januari 2021 § 11 att uppdra åt Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen att inleda planläggningsarbete för Hogland 21.

## Handelsanalys

En handelsanalys togs fram år 2015, *Detaljhandelsanalys och strategi Karlskrona stadskärna*. Karlskrona centrum tydligaste handelsstråk är stadskärnans gågator, Ronnebygatan och Borgmästaregatan. Längs dessa två gator ligger stadskärnans tre gallerior, varav Modehuset Kronan är en av dessa gallerior. I handelsanalysen pekar man på vikten av att öppna upp fasader mot gatan så att shoppingstråket blir mer inspirerande för de människor som befinner sig i det offentliga rummet. Förutsättningar för att uppnå ett attraktivt shoppingstråk är, förutom ett bra och varierat utbud, att butikerna ska ligga tätt och vara lättillgängliga. För att skapa känslan av ett

intensivt handelsstråk med mycket utbud bör långa och stängda fasader styckas upp och ersättas med fler entréer samt inbjudande och inspirerande skyltfönster. Detaljplanen reglerar att byggnadens entréplan ska ha publik verksamhet mot gatan.

# Nuläge, planförslag och konsekvenser

## Bebyggelse

### Stadsbild

#### Nuläge

Byggnaden upptar ungefär halva kvarteret HOGLAND och är tydligt anpassad höjdmässigt både till fastighetens varierande markhöjder och befintlig omkringliggande bebyggelse.

#### Planförslag och konsekvenser

Ingen yttre ändring av byggnaden avses göras i dagsläget. Detaljplanen begränsar byggnaden i höjdded (byggnadshöjd), i huvudsak överensstämmande med bestämmelser i nuvarande detaljplan och höjd på befintlig bebyggelse.

#### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag Modehuset Kronan, en galleria med butiker och restauranger. I byggnaden finns även kontorslokaler och en tandläkarmottagning. Byggnaden uppfördes 1966 som ett Domushus och byggdes om till en galleria 1993 med nuvarande namn. Huvudentrén till gallerian finns vid Ronnebygatan och ytterligare en entré finns mot Landbrogatan. Några lokaler i byggnadens nordvästra del har egna entréer mot Landbrogatan. Gallerian har ett parkeringsgarage i två plan, varav ett är beläget under marknivå.

Byggnaden består av fem våningar mot Ronnebygatan, två till tre våningar mot Landbrogatan och i fyra våningar mot Parkgatan. Mot Landbrogatan står södra delen av byggnaden på pelare ut över gångstråket som leder utmed fasaden. Fasaden utgörs av rödbrunt tegel samt större glasade partier på den södra och västra fasaden. Den norra fasaden är mer sluten och innehåller infarter till parkeringsgarage och personalingång.



Bild 4: Korsningen Landbrog./ Ronnebyg.



Bild 5: Byggnaden från norr (Hoglands park)



Bild 6: Byggnaden från Landbrogatan i väster.



Bild 7: Huvudentré mot Ronnebygatan

## Naturmiljö

### Mark och topografi

Marken inom planområdet sluttar norrut och höjden på marken varierar mellan ca + 2,5 och + 10 meter över medelhavsnivån.

### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU utgörs marken av berg och fyllning.

## Kulturmiljö

### Nuläge

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Värdena i riksintressebeskrivningen består i residensstadens stadsplan, dess välbevarade bebyggelse med den låga stadssiluetten samt örlogsvarvet och de omfattande befästningsverken. Planområdet ligger även inom världsarvet Örlogsstaden Karlskrona.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

# Trafik

## Gång

### Nuläge

Fastigheten är belägen i angränsning till Ronnebygatan, som är en av Trossös gågator. Längs Landbrogatan väster om fastigheten finns dessutom ett brett gångstråk som binder samman Ronnebygatan med Hoglands park i norr. Längs Parkgatan finns trottoarer kombinerat med busshållplatser.

### Planförslag och konsekvenser

Ingen förändring vad gäller området gångvägar avse ske och nya verksamheter bedöms har god tillgång till gångvägar.

Gångstråket under byggnadsdel i väst som står på pelare regleras som markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,0 meter för att säkerställa att befintliga förutsättningar för allmänhetens tillgänglighet bevaras.

## Cykel

Längs Landbrogatan finns ett separat cykelstråk som leder vidare längst Hoglands park i ett kombinerat gång- och cykelstråk. Cykelparkering finns vid Landbrogatan och Ronnebygatan samt i Hoglands park.

## Kollektivtrafik

Längs Parkgatan finns ett flertal busshållplatser. Platsen är ändhållplats för de flesta av stadstrafikens busslinjer.

## Bil

Landbrogatan har dubbelriktad biltrafik och Parkgatan enkelriktad. Ronnebygatan är en gågata och är därmed bilfri. Parkeringsgarage finns i byggnaden men ytterligare ett parkeringsgarage (Urmakaren) finns ca 100 meter öster om fastigheten. En del kantparkering finns längs gatorna i närområdet, exempelvis vid Hoglands park.

# Service

## Offentlig och kommersiell service

### Nuläge

Platsen är centralt belägen i centrum och har god tillgång till offentlig service i närområdet i form av exempelvis vårdcentraler, tandläkare, skolor och myndigheter. På övre plan i gallerian finns idag en tandläkarmottagning.

I byggnaden och i närområdet finns ett flertal butiker och restauranger.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger att byggnaden får användas för centrumändamål, handel, kontor och bostadsändamål.

I användningen Centrum ingår lättare former av vård och hälsovård, det vill säga öppenvård. Det kan till exempel röra sig om vårdcentral, ungdomsmottagning, sjukgymnastik, vaccinationsklinik eller personalhälsovård. Det kan även vara lokaler för fotvård, hudvård, massage eller tandvård.

Då byggnaden har ett mycket centralt läge längs en av de viktigaste stråken i staden är det av stor vikt att gallerians entréplan även i fortsättningen är publik. Detta för att upprätthålla liv och rörelse i stadens centrala delar. Detaljplanen reglerar därmed att byggnadens entréplan ska ha publik verksamhet mot gatan samt att fasaden ska utformas med ett öppet uttryck, vilket regleras i detaljplanen.

# Teknisk försörjning

## Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten är idag ansluten till kommunalt vatten- och avlopp samt dagvatten. Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller vatten- och avlopp eller dagvatten.

## El, tele, optik och uppvärmning

Elledningar finns i byggnadens närhet mot norr, söder och väst. Optokabel finns mot norr och teleledning mot söder. Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller el, tele, optik och uppvärmning.

## Avfall

Hantering av avfall ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering.

## Sociala aspekter

### Tillgänglighet

Den relativt branta lutningen på Landbrogatan kan innebära tillgänglighetsproblem för personer med nedsatt rörelseförmåga. Problem kan exempelvis uppstå mellan busshållplats och huvudentré. Byggnaden är dock försedd med ett antal hissar, exempelvis finns en hiss vid entrén mot Landbrogatan och en vid parkeringsgaraget, vilket ökar byggnadens tillgänglighet.

Nordväst om byggnaden, vid korsningen Parkgatan/Landbrogatan, finns markbeläggningen med gångstråk anpassade för personer med nedsatt synförmåga.

Samtliga publika entréer är idag tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Även samtliga våningsplan är tillgängliga då hiss finns. De verksamheter som detaljplanen medger uppfyller därmed kravet på tillgänglig entré.

### Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Byggnaden har ett flertal hissar och är därmed tillgänglig för familjer med barnvagn. Detta ökar inte bara tillgängligheten, utan även jämställdheten och allas möjlighet till vistelse i byggnaden. Ronnebygatan är bilfri och Landbrogatan har ett separat och brett gångstråk invid entrén. Att vistas intill byggnaden vid entréerna är därmed relativt säkert sett till trafiksituationen.

### Jämställdhet och mångfald

Närheten mellan staden olika funktioner, såsom bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha goda förutsättningar för att få ihop ett fungerande vardagsliv. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhet- och mångfaldssynpunkt. Stadsplaneringen ska främja god tillgänglighet för alla.

En blandad bebyggelsestruktur där olika funktioner som bostäder, arbetsplatser, handel och service är integrerade med varandra bidrar till befolkade gaturum och platser.

## Trygghet

Verksamheter utmed gångstråk bidrar till en ökad trygghet längs med gångvägarna. Blandade funktioner bidrar inte bara till befolkade platser dagtid, utan kan även bidra till befolkade platser under ett större antal timmar per dygn. Detta eftersom olika verksamheter inbjuder människor under olika tidpunkter. Exempelvis kan en tandläkare öppna ca två timmar innan butikerna. Detta kan skapa en känsla av trygghet och kan även verka brottsförebyggande.

## Omgivningspåverkan

Vid planläggning ska åtgärdens omgivningspåverkan prövas. I en sådan prövning ska säkerställas att de avsedda användningarna inte medför en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Sådana olägenheter kan bland annat vara skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. Olägenheter som orsakas av användningen kan vara exempelvis luftföroreningar, buller, skakningar, ljus eller andra störningar som inte är helt tillfälliga. Vid bedömningen om det är en betydande olägenhet ska hänsyn tas till områdets karaktär och förhållandena på orten.

Detaljplanen medger, förutom de nuvarande bestämmelserna (handel och bostäder), även att fastigheten får användas för centrum- och kontorsändamål. I handelsändamålet ingick vid tidpunkt då dåvarande detaljplan antogs, även kontor, hotell och restauranger. I Centrum ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, banker, apotek, hotell.

I centrum ingår även lättare vård, dvs. öppenvård. Till skillnad mot annan sjukvård som inte är lättare vård, ex. sluten vård, ställer öppenvård inte samma krav vad gäller utformning, omgivningspåverkan och miljö. Öppenvård kan därmed medges i ett centrumnära läge i anslutning till övriga verksamheter.

### Planförslag och konsekvenser

Eftersom dåvarande detaljplan inte medger vissa av de verksamheter som ingår i Centrum, har de tidigare inte prövats med hänsyn till omgivningspåverkan.

Fastighetens centrala läge samt det faktum att byggnaden redan idag är publik med ett stort flöde av människor, talar för att ett genomförande av detaljplanen inte innebär en väsentlig ökad omgivningspåverkan. Biltrafiken antas inte öka betydande och omgivningen bedöms därmed inte påverkas av ökat buller. Byggnaden har redan idag parkeringsgarage

och ändringen kräver inga ytterligare parkeringsplatser än de som redan finns tillgängliga.

## Alternativ och andra ställningstaganden

### Alternativ användning

Användningen Vård (D) har övervägts. Förutom den öppenvård som ingår i Centrum, ingår i Vård även all sluten hälso-, sjuk- och kriminalvård. Det kan till exempel vara sjukhus, psykisk vård eller fängelse. Med begreppet vård följer ofta andra krav vad gäller utformning, omgivningspåverkan och miljö. Exempelvis kan sådana verksamheter vara mer trafik- och transportalstrande. På grund av användningens ökade krav och planområdets centrala läge bedöms fastigheten vara mest lämpad för lättare vård (öppenvård), vilket ingår i användningen Centrum.

### Nollalternativ

Nollalternativet innebär att nu gällande detaljplan fortsätter att gälla. Detaljplanen medger endast handel samt även bostadsändamål på norra delen. Fastigheten är därmed begränsad av vilka verksamheter som kan tillåtas. Efterfrågan på lokaler för butiker har minskat och det finns ett stort behov av andra funktioner med ett centralt läge på Trossö. För att möjliggöra detta, krävs därmed en mer flexibel detaljplan som tillåter fler centrumnära verksamheter.

# Frågor bevakade av Länsstyrelsen

## Riksintresse

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövårdsmiljö Karlskrona stad och befästningar, enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresset bedöms inte påverkas.

Området ingår även i riksintresseområde för totalförsvarets sjöövningsområde, stoppområde för höga objekt, område med särskilt behov av hinderfrihet och MSA-område luftrum enligt 3 kap 9 § miljöbalken. Föreslagen planändring bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret.

## Kommunöverskridande frågor

Planområdet berör inte kommunövergripande frågor.

## Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

#### Nuläge

Planområdet påverkas av trafikbuller från Landbrogatan och Parkgatan. Enligt Karlskrona kommuns översiktliga bullerkartering för stadsbygden (från 2014) ligger bullernivåerna inom planområdet i dagsläget mellan 51-62 dB(A) ekvivalent ljudnivå.



Bild 8. Utdrag ur bullerberäkning över Karlskrona stadsbygd från 2014 där trafikbullerberäkningen visat att planområdet har bullernivåer mellan 51-62 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

### Planförslag och konsekvenser

Gällande detaljplan medger handel och bostadsändamål. För fastigheten Hogland 21 föreslås dessa användningar kompletteras med Centrum och Kontor. För de verksamheter som de nya bestämmelserna medger finns inga rekommendationer för buller utomhus. Däremot finns det olika krav på ljudnivåer inomhus, vilka kan variera beroende på verksamhetens art och önskad ljudklass. Kraven kan generellt uppnås genom lämpligt val av fönster.

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till några väsentliga förändringar vad gäller trafikmängden i området.

### Föroreningar

#### Nuläge

Inom området har det tidigare funnits bland annat boktryckeri, drivmedelshantering, bilvårdsanläggning och verkstadsindustri vilket innebär att fastigheten är misstänkt förorenad.

### Planförslag och konsekvenser

Hela fastigheten är idag bebyggd och eftersom detaljplanen inte innebär en känsligare markanvändning än vad nu gällande detaljplan medger, bedöms ändringen inte föranleda behov av markundersökning.

### Radon

Fastigheten är redan bebyggd och ingen ny bebyggelse avses uppföras.

# Risker

## Risk för högt vattenstånd

Länsstyrelsen har tagit fram riktlinjer för byggnation i låglänta områden. Riktlinjerna baserar sig på SMHIs analys av extrema vattenstånd i Blekinge – nutid, år 2050 och år 2100. Riktlinjerna ger underlag om vilka risknivåer som länsstyrelsen utgår ifrån vid bedömning av lämplighet för olika typer av byggnationer. För byggnader med hälso- och sjukvård samt bostäder anger länsstyrelsens riktlinjer säkerhetsnivån + 3,0 meter och för service/handel + 2,5 meter (RH2000) som grundläggningsnivå.

## Nuläge

Norra delen av planområdet påverkas av stigande havsvattennivåer vid havsnivåhöjning om 2,5 meter. I norra delen av fastigheten ligger idag entré till parkeringsgarage samt personalingång. I nordvästra delen finns även en handelslokal. Entré till denna lokal nås dock via Landsbrogatan på en högre höjd.

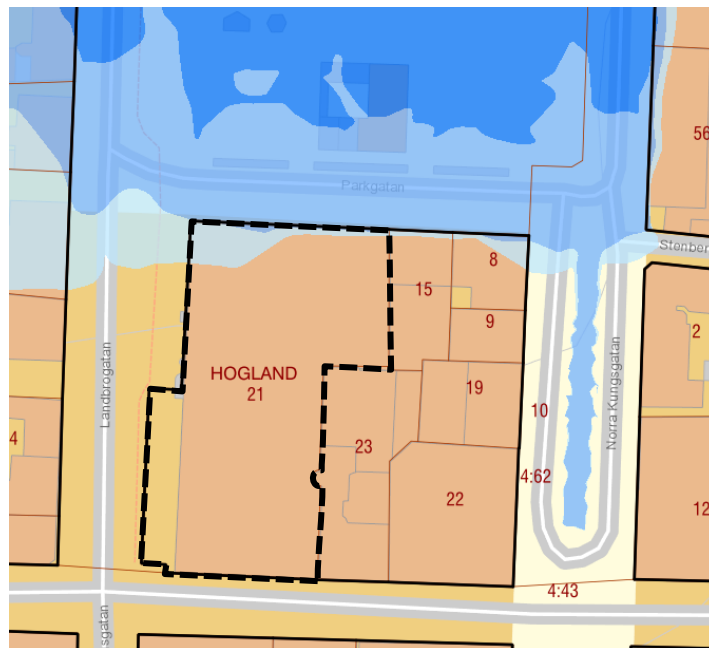


Bild 9: Kartan visar vilka markområden som skulle översvämmas om havsvattennivån skulle stiga med 2 meter, 2,5 meter och 3 meter. Ljusblå visar höjning på 3 meter.

## Planförslag och konsekvenser

Handelslokalerna är belägna lägst 2,5 meter över havet och uppfyller därmed riktlinjerna. De ytor som detaljplanen medger bostäder samt de ytor som medger centrumändamål (där lättare former av vård och hälsovård kan ingå) är belägna på en högre höjd än 3 meter över havet och uppfyller därmed riktlinjerna. Det nedre parkeringsplanet är lågt belägen, riktlinjerna anger dock inga säkerhetsnivåer för parkering/garage.

# 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. Miljökvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft (inhalerbara partiklar med en diameter mindre än 10 µm). Partiklar uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion och industrier.

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

### Planförslag och konsekvenser

Det bedöms inte finnas risk för att någon miljökvalitetsnorm för luft överskrids. Ingen förändring i förhållande till dagsläget avse ske.

## Vattenkvalitet

### Nuläge

Danmarksfjärden omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen på ytvattenförekomsten är idag måttlig på grund av problem med övergödning och möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen god ekologisk status till år 2021 har bedömts som omöjlig. En tidsfrist har beslutats till år 2027 för att uppnå denna status.

Miljökvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus är god status med undantag för över allt överskridande ämnen (bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar). Vattenförekomsten är inte klassad med avseende på kemisk status utan över allt överskridande ämnen, varför det är okänt om miljökvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus innehålls.

### Planförslag och konsekvenser

Det bedöms inte finnas risk för att någon miljökvalitetsnorm för vatten överskrids. Ingen förändring i förhållande till dagsläget avse ske.

## Miljömål

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

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen berör miljömålet *God bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan*.

Detaljplanen innebär att fastigheten kan användas för fler användningsändamål än vad nuvarande detaljplan medger och möjliggör därmed ett mer effektivt utnyttjande av befintlig byggnad. Att utöka byggrätter för befintliga fastigheter innebär att inte lika stor andel ny mark behöver tas i anspråk och ingen ny infrastruktur krävs, då det redan är utbyggt. Fastighetens läge i närhet till kollektivtrafik, bostäder, arbetsplatser mm. ger även förutsättningar för minskade körsträckor med bil. Miljömålen *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan* bedöms främjas.

## Ekosystemtjänster

### Nuläge

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

### Planförslag och konsekvenser

Fastigheten är redan bebyggd och detaljplanen innebär ingen ändring vad gäller ekosystemtjänster.

## Undersökning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap ska en undersökning 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 framtagna 2021-03-19.

### Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Karlskrona kommun är av uppfattningen att planens genomförande inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan och anser därmed att ingen

miljökonsekvensbeskrivning, MKB, är nödvändig. Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande undersökningen och de är av samma uppfattning. Länsstyrelsen har i samrådet om undersökningen dock framfört följande synpunkter (sammanfattade nedan) som bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

#### Ändring av detaljplan

Länsstyrelsen anser att huvudsyftet med detaljplanen förändras vid tillägg av fler användningsbestämmelser. Den föreslagna användningen vård kan innebära en annan omgivningspåverkan, beroende på hur trafik- och transportalstrande verksamheten är. Länsstyrelsen anser att det kan vara olämpligt att göra alltför omfattande ändringar i detaljplanen och att ändring av detaljplan endast är lämpligt i ytterst begränsade fall. Länsstyrelsen anser därmed att kommunen bör istället för en ändring av detaljplan, bör upprätta en ny detaljplan.

Efter att samråd med länsstyrelsen genomfördes, har ändring skett och detaljplanen upprättas som en ny detaljplan, inte som en ändring av detaljplanen.

#### Buller

Länsstyrelsen framför även att den föreslagna användningen vård medför rätt att bygga vårdanläggningar som kan innebära en ändrad omgivningspåverkan. En viss typ av vårdinrättningar kan vara störningskänsliga och kan även alstra en annan mängd och typ av trafik och transporter än vad gällande verksamhet gör. Länsstyrelsen anser därför att en bullerberäkning bör redovisas i planhandlingarna och förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs.

Efter att samråd skett, har användningen *vård* utgått. Eftersom de nytillkomna användningsbestämmelserna inte bedöms generera mer buller, har ingen bullerberäkning gjort i planarbetet.

# Förklaring av planbestämmelserna

## Användningen av mark och vatten

CHKB

### Kvartersmark

Centrum, Handel, Kontor, Bostäder, 4 kap 5 § 1 st. 3 p. PBL – Fastigheten får användas för centrum, - handel, - kontor, - och bostadsändamål.

Användningen Centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, kontor, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. I ändamålet ingår lättare former av vård och hälsovård, det vill säga öppenvård. Det kan till exempel röra sig om vårdcentral, sjukgymnastik, tandvård eller ortopedi. Verksamheterna kan bestå av specialistvård med avancerad teknik, men är inte en sådana verksamheter som kräver exempelvis övernattande patienter.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Omfattning



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden som berör byggnadens tak. Höjden utgår från nollplanet eftersom marken är kuperad, vilket ger en tydlighet kring hur hög bebyggelsen tillåts vara.

De angivna byggnadshöjderna i norr och söder motsvarar byggnadshöjder i gällande detaljplan, konverterade från det tidigare koordinatsystemet (RH 70) till nytt koordinatsystem (RH 2000). Byggrätterna har justerats något för att motsvara de uppförda byggnaderna bättre, exempelvis har byggrätten flyttats inåt kvarteret (åt öster). Den nordssydliga axeln är dock inte bebyggd enligt detaljplanen, men byggrätten kvarstår i ny detaljplan.

Yta för byggnadsdelen på pelare i väster har idag två olika bestämmelser vad gäller byggnadshöjd, men endast en volym med samma byggnadshöjd uppfördes. Byggnadsdelen byggdes i huvudsak enligt den högsta av de

nuvarande bestämmelserna om byggnadshöjd och ny bestämmelse motsvarar därför denna byggnadshöjd.

Yta för det tak med låg lutning i mitten av fastigheten har idag en lägre bestämmelse om byggnadshöjd än vad som sedan uppfördes. Denna byggnadsdel får därför en ny bestämmelse som motsvarar byggnadens faktiska byggnadshöjd inklusive 1 meter som marginal.

### Användning

- e<sub>1</sub> Byggnadens entréplan ska inrymma publik verksamhet mot gatan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p. Bestämmelsen syftar till att upprätthålla liv och rörelse i stadens centrala delar. Då byggnaden har ett mycket centralt läge längs en av de viktigaste stråken i staden är det av stor vikt att gallerians entréplan även i fortsättningen är publik.

Vad som avses med ”publik verksamhet” i detta sammanhang är sådan verksamhet som riktar sig till, och används av, allmänheten. För att skapa förutsättningar för liv och rörelse i gaturummet behöver verksamheten vara av kommersiell karaktär med ett flöde av kunder. Det är exempelvis inte lämpligt med kontor eller öppenvård i de lokaler som vetter mot gatorna på entréplan.

### Utformning

- f<sub>1</sub> Fasad ska utformas med ett öppet uttryck, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Genom öppna och välutformade fasader i entréplanets ögonhöjd tillförs vistelsekvaliteter i gatumiljön, vilket bidrar till liv och rörelse i stadens centrala delar. Öppet uttryck av fasader kan skapas genom stora glaspartier och flera entréer. Slutna skyltfönster och folieringar skapar barriär mellan ute och inne och bör därför undvikas/minskas.

## Administrativa bestämmelser

### Genomförandetid

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

x<sub>1</sub>

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,0 meter. PBL 4 kap. 6 § - Bestämmelsen syftar till att trygga allmänhetens tillgänglighet till gångstråket under byggnadsdel på pelare i väster vid Landbrogatan. Höjden motsvarar befintlig höjd från marknivå till byggnadsdelens undersida i byggnadens sydvästra del.

# Genomförande av detaljplanen

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

## Organisatoriska frågor

### Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar fastigheten HOGLAND 21 som är ägs av Kronan Fastigheter i Karlskrona AB. Fastighetsägaren ansvarar för samtliga kostnader för detaljplaneläggning.

### Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen mark för allmän plats.

## Avtal

### Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal avse tecknas.

## Tekniska frågor

### Utredningar

Inga utredningar har krävts i samband med framtagande av detaljplanen.

### Parkering

Parkeringsgarage med ca 100 platser finns i byggnaden och ytterligare ett parkeringsgarage (Urmakaren) finns ca 100 meter öster om fastigheten. Båda parkeringsgaragen ägs av sökande och bedöms ha kapacitet till ett eventuellt ökat parkeringsbehov.

# Ekonomiska frågor

## Kostnader

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

## Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

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

Avfallshantering sker i samråd med drift- och serviceförvaltningen.

# Fastighetsrättsliga frågor

## Fastighetsbildning

Ingen fastighetsreglering avse göras.

## Rättigheter

Inga nya rättigheter krävs.

## Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

## Tomtindelningsbestämmelser

Tomtindelning finns inom planområdet (Hogland 1966-03-11 Akt: 1080K-T856/1966). Tomtindelningsbestämmelserna stämmer inte med fastighetsgränserna. För att undvika problematik kring planstridigt utgångsläge för fastigheten upphävs tomtindelningsbestämmelserna i samband med detaljplanen.

# Sammanfattande konsekvenser

Planområdet ligger i ett strategiskt bra läge med närhet till service och kollektivtrafik. Planförslaget innebär möjlighet att fastigheten kan användas för centrum-, handel-, kontor-, och bostadsändamål. De utökade användningarna innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur, vilket stämmer väl överens med översiktsplanen Karlskrona 2030.

Detaljplanen reglerar byggnadens höjd genom bestämmelser om byggnadshöjd, vilka i huvudsak överensstämmande med bestämmelser i nuvarande detaljplan och höjd på befintlig bebyggelse. Detaljplanen medger därmed ingen möjlighet till betydande volymökning i förhållande till bestämmelser i gällande detaljplan och befintlig bebyggelse. De byggrätter som idag inte är fullt utnyttjade i mitten av fastigheten kvarstår i denna detaljplan. De är dels indragna från fasad, dels begränsade i höjd och ger ingen ytterligare omgivningspåverkan. Förutsättningarna för den del i väster som står på pelare ska vara kvar, dvs. att marken under (gångstråket) ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Då fastigheten har ett centralt läge längst en av centrumets handelsstråk är det av stor vikt att byggnadens entréplan har publik verksamhet mot gatan samt att fasaden ska utformas med ett öppet uttryck, vilket regleras i detaljplanen.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka stadsbilden och innebär inte heller någon påverkan för omkringliggande fastigheter vad gäller exempelvis skuggning och utsikt. Detaljplanens genomförande bedöms inte väsentligt öka parkeringsbehovet eller påverka trafiksituationen i övrigt för omkringliggande fastigheter och allmänheten. De nytillkomna användningsbestämmelserna bedöms inte heller generera påtagligt ökat buller.

Hela fastigheten är idag bebyggd och eftersom detaljplanen inte innebär en känsligare markanvändning, bedöms ändringen inte föranleda behov av markundersökning. Byggnaden uppfyller riktlinjer för byggnation i låglänta områden och bedöms därmed inte innebära risk för högt vattenstånd. Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas och detaljplanen innebär ingen ändring vad gäller ekosystemtjänster.

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövårdsmiljö Karlskrona stad och befästningar, enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Området ingår även i riksintresseområde för totalförsvarets sjöövningsområde, stoppområde för höga objekt, område med särskilt behov av hinderfrihet och MSA-område luftrum enligt 3 kap 9 § miljöbalken. Föreslagen planändring bedöms inte påverka riksintressena.

## Medverkande tjänstemän

### Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Åsa Olofsson, miljöhandläggare  
Eleonor Karlsson, planchef  
Malin Sjöstrand, planarkitekt  
Helene Hilmersson, planarkitekt

### Kommunledningsförvaltningen

Mikael Wirbrand, mark- och exploateringsingenjör

Eleonor Karlsson  
planchef

Malin Sjöstrand  
planarkitekt