KARLSKRONA KOMMUN
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Dnr: MSN.2023.553
Antagandehandling
2025-05-06

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Hubendick 1 m.fl.

Trossö, Karlskrona kommun

Vad är ett granskningsutlåtande?

Granskningsskedet

Granskningsskedet är ytterligare ett tillfälle för de som är berörda av förslaget att lämna synpunkter. De som yttrat sig under samrådet, och andra berörda, ska meddelas att planförslaget finns tillgängligt för granskning. Planförslaget ska finnas tillgängligt för granskning i minst två veckor vid standardförfarande och minst tre veckor vid utökat förfarande.

De som berörs av planförslaget och har synpunkter måste framföra dessa skriftligt för att senare ha rätt att överklaga kommunens beslut att anta detaljplanen. Synpunkterna måste ha inkommit senast innan granskningstiden har gått ut.

Synpunkterna från granskningen sammanställs och kommenteras i ett granskningsutlåtande. I granskningsutlåtandet redovisas också de förändringar som gjorts i planförslaget. När granskningsutlåtandet är färdigt skickas utlåtandet, eller information om var det finns tillgängligt, till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Överklaga

En detaljplan kan enbart överklagas baserat på icke tillgodosedda synpunkter från de med besvärsrätt eller på formaliafel.

De som har rätt att överklaga en detaljplan baserat på planförslagets innehåll är sakägare, till exempel fastighetsägare, arrendatorer, hyresgäster och andra med rättighet till fastigheter inom eller i anslutning till planområdet. Även intresseorganisationer kan ha rätt att överklaga en detaljplan om:

1. Organisationens huvudsakliga ändamål är att bevaka naturskydds-, kulturskydds- eller miljöskyddsintressen, och dessa berörs av detaljplanen.
2. Organisationen inte är vinstdrivande.
3. Organisationen har bedrivit verksamhet i Sverige under minst tre år.
4. Organisationen har minst 100 medlemmar eller på annat sätt visar att verksamheten har allmänhetens stöd. Det går även att överklaga en detaljplan om processen varit felaktigt genomförd, så kallat formaliafel.

Detaljplanen går att överklaga i tre veckor efter det att beslut om antagande har publicerats på kommunens anslagstavla. Överklagan skickas till kommunen, som sedan skickar det vidare till mark- och miljödomstolen.

Hur ska dokumentet läsas och var kan jag få mer information?

Detta utlåtande är en sammanfattning av de synpunkter som inkommit under granskningstiden. Originalyttrandena finns hos Karlskrona kommun, Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och lämnas ut på begäran.

Varje yttrande sammanfattas under en rubrik namngiven efter vem som yttrat sig. Yttrandet besvaras sedan efter sammanfattningen i en blå ruta under rubriken *kommentar*. (Om det inkommit identiska yttranden eller mycket snarlika så sammanfattas dessa ihop. Om så är fallet står det angivet i inledningen av yttrandet.)

Privatpersoner benämns med initialer i sammanfattningen. Detta för att underlätta i samband med nätpublicering. När granskningsutlåtandet publiceras på nätet tas personuppgifter (förnamn, efternamn och fastighetsbeteckning) i rubrikerna bort och enbart initialer lämnas kvar.

Innehållsförteckning

Vad är ett granskningsutlåtande? 1
Innehållsförteckning 4
Inledning 5
Förteckning av inkomna yttranden 6
Förändringar av planförslaget 7
Yttranden 8
- Länsstyrelsen 8
- Enskilda sakägare 11
- Föreningar och intresseorganisationer 11
- Myndigheter, organisationer och bolag 12
- Politiska partier 14
- Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag 14
- Företag 14
- Övriga inkomna yttranden 14

Sändlista vid granskningen 15

Inledning

Detaljplanen för HUBENDICK 1 m.fl., Trossö, har varit föremål för granskning 4 april -2 maj 2025. Granskningstiden har annonserats i lokalpressen fredagen den 4 april 2025.

Under granskningstiden har planhandlingarna (bestående av granskningsbrev alternativt missiv, samrådsredogörelse, plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning och länsstyrelsens yttrande över undersökningen, social konsekvensanalys, checklista HIA, volymstudie inkl. solstudie, pm geoteknik, markteknska undersöknings-rapport geoteknik, översiktlig miljöteknisk markundersökning, risk-bedömning, åtgärdsutredning, resultatrapport- klassificering av schakt-massor, trafik- och bullerutredning för Lindblad 24 dagvattenutredning, arkeologisk förundersökning och fastighetsförteckning funnits tillgängliga på Karlskrona kommun och stadsbiblioteket samt på Karlskrona kommuns webbplats: www.karlskrona.se (Fastighetsförteckningen har inte publiceras på internet på grund av personuppgiftslagen. Den har dock funnits tillgänglig som pappersupplaga och lämnats ut på begäran).

Förteckning av inkomna yttranden

Insändare:	Datum:	Kommentar:
Länsstyrelsen	2024-04-30	
Sakägare		
-		
Föreningar och intresseorganisationer		
Gamla Carlscrona	2024-04-28	
Myndigheter, organisationer och bolag		
Räddningstjänsten	2025-04-11	
Lantmäteriet	2025-04-24	
Politiska partier		
-		
Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag		
-		
Företag		
-		
Övriga inkomna yttranden		
-		

Förändringar av planförslaget

- Planbeskrivningen har vidareutvecklats med ett resonemang om kombination av enskild och allmän kvartersmark.

- Plankartan har justerats med följande:
  - Fler koordinatkryss.
  - Tydligare fastighetsbeteckningar.
  - Den sekundära egenskapsytan har ändrats till sekundär egenskapsgräns.

- Redaktionella justeringar.

Yttranden

Länsstyrelsen

Granskning av detaljplan för Hubendick 1 m.fl., Karlskrona kommun

Kommunens ärendenummer: MSN-2023-553

Beskrivning av ärendet
Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 1330-2024, daterat den 2024-04-04 med ett uppdaterat yttrande 2024-04-09.

Syftet med detaljplanen
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bebyggelse på platsen i form av kulturskola, kontor och/eller centrumverksamhet. Detaljplanen syftar även till att utöka kvartersmarken längre söderut och därmed även skjuta gaturummet söderut. Detta bidrar till att skapa en tydligare trafikmiljö och skapa ett torg som tydliggör entrén in till Palanderska gården.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL
Förslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL vad gäller riksintressen, mellan-kommunala frågor, miljökvalitetsnormer, strandskydd, hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion. Inte heller anses förslaget stå i strid med översiktsplanen eller medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen redovisar sina synpunkter nedan som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Riksintressen
Länsstyrelsen bedömer att planförslaget fortsatt är förenlig med det skydd som platsen har genom riksintresset för kulturmiljövården, världsarvet och byggnadsminnet Palanderska gården.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion

Dagvatten och MKN vatten
Det har tillkommit en dagvattenutredning i planhandlingarna, och den tar upp det mesta länsstyrelsen efterfrågade. Kommunen beskriver kort att det behövs en rening, det ges förslag på något. Här är det viktigt att prioritera rening av dagvatten för att inte försämra MKM speciellt med tanke på att riskerna att bly och kvicksilver skulle öka utan reningen.

Översvämningsrisk
Hela fastigheten översvämmas vid ett vattenstånd på +2,7 m i RH 2000. Länsstyrelsen konstaterade i samrådet att yttrandet över planprocessens första skede lämnades innan de nya riktlinjerna beslutades och kommunen kan därför använda rekommendationen från det yttrandet.

Eftersom planen gäller förtätning där många andra hänsyn behöver tas kan avsteg från riktlinjerna tillämpas. I stället för höjdsättning anser länsstyrelsen att byggnadsverken i planen inte ska ta skada vid vattenstånd upp till + 3,47 m i RH 2000. Kommunen reglerar i plankartan att byggnaderna ska utformas så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till nivån 3,0 meter. En sådan avvikelse kan vara motiverad i enskilda fall.

Kommunen har i planhandlingarna utökat sitt resonemang kring riskerna och möjligheterna att hantera dem. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Tillgänglighet
Kommunen har i sin dagvattenutredning utrett översvämningsrisker i samband med skyfall. Länsstyrelsen har inga synpunkter på det.

Kulturmiljö
De förändringar som gjorts i planförslaget sedan samrådsskedet förändrar inte länsstyrelsens tidigare bedömning. Den planerade nya bebyggelsen är fortfarande förenlig med områdets olika lagskydd för kulturvärden.

Inom området har det utförts en arkeologisk förundersökning, *dnr 431-5750-23*. I rapporten föreslås det att ytan bör undersökas mer men utifrån de presenterade resultaten bedömer Länsstyrelsen att ingen fortsatt arkeologi erfordras. Det kvarstår dock för Karlskrona kommun att inkomma med tillståndsansökan enligt 2 kap Kulturmiljölagen. Denna kommer att beviljas utan krav om arkeologisk undersökning.

De som medverkat i beslutet
Beslutet har fattats av enhetschef Lena Ekroth med planarkitekt Anna Thyrvin som föredragande. I ärendet har antikvarie Magnus Petersson, bebyggelseantikvarie Magnus Johansson och miljöskyddshandläggare Arijana Alagic Tovesson deltagit.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Enskilda sakägare

Inga enskilda sakägare har yttrat sig över detaljplanen under granskningstiden.

Föreningar och intresseorganisationer

Gamla Carlskrona

Föreningens tidigare inskickade synpunkter kvarstår.

Till samrådet framförde föreningen följande synpunkter:
Föreningen Gamla Carlscrona anser att det är viktigt att fastigheten utformas med stramt arkitektoniskt uttryck med höjd, där packhuskaraktären som gestaltar områdets tidigare historia förstärks. Fasaden bör också vara så att känslan av packhus återskapas, till exempel röd träfasad och med brutet tak. Det är viktigt att inte glasning blir dominerande. Inspiration kan mycket väl hämtas i utformningen av Stumholmens nya fastigheter mot Stumholmskanalen. Vi vill understryka att vi INTE anser att ytterligare glasgavlar som finns på Clarion Hotel skall godtas.

Ytterligare anser vi att byggnadshöjden inte skall överstiga Palanderska huset, då den sistnämnda byggnaden är del i Världsarvet Örlogsstaden Karlskrona. Notera speciellt att Palanderska huset tidigare har använts som handelshus och med bakomvarande packhus, där namnet kommer från den framgångsrike affärsmannen Carl Wilhelm Palander som ägde huset vid 1800-talets slut.

Kommentar: Plankartan har ett antal utformningsbestämmelser för att reglera att bebyggelsen följer den karaktär som är viktig att bygga vidare på inom stadsdelen Kalvhagen.

Efter samrådet har byggnadens gestaltning vidareutvecklats. Fasaderna föreslås nu vara i rött trä för att knyta an till platsens historia med packhus inom Kalvhagen. Detta regleras som planbestämmelse på plankartan.

Del av den planerade byggnaden kommer att överstiga höjden på Palanderska gården. Detta för att möjliggöra för den planerade kulturskolan och dess verksamhet som delvis kräver höga rumshöjder för exempelvis teatersalong och orkestersal.

Myndigheter, organisationer och bolag

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-04-02) har följande noterats:

Delar av planen som skulle kunna förbättras

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen S – skola betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

PLAN- OCH GRUNDKARTA

Koordinatkryss saknas till viss del i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst-västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Vidare saknas tydlig angivelse av fastighetsbeteckningar i grundkartan.

Slutligen anges i plankartan att bestämmelse a2 begränsas av sekundär egenskapsyta. Detta bör, om möjligt, korrigeras så att bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

Kommentar: Kommunen har i planbeskrivningen utvecklat sina skäl att behålla användningen skola under genomförandedelen.

Skalan på plankartan har ändrats från 1:400 till 1:500 så att fler koordinatkryss syns på kartan. Plankartan har justerats så att fastighetsbeteckningar framgår tydligare.

Planbestämmelsen a2 i teckenförklaringen på plankartan har ändrats så att bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns istället för egenskapsyta.

Räddningstjänsten i Östra Blekinge

Från räddningstjänstens sida finns ingenting ytterligare att erinra angående detaljplanen utöver det som tidigare meddelats.

Till samrådet påpekade Räddningstjänsten följande:

Byggnaden ska vara åtkomlig för räddningsinsatser. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadernas angreppspunkt ska understiga 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med maskinstege eller hävare, ska avståndet från gatan, räddningsvägen eller uppställningsplats till husväggen vara högst 9 meter. Utanför fönster där bärbar stege är tänkt att användas ska marken vara anpassad för utrymning.

Om gatunätet inte ger åtkomlighet för Räddningstjänstens fordon i samband med utrymning och släckinsats, skall en särskild körväg (räddningsväg) ordnas.

Räddningstjänsten förutsätter att brandpostnät finns runt hela kvarteret.

Kommentar: Planerad byggnad bedöms vara tillgänglig från samtliga sidor, dels från omkringliggande gatunät och från gården.

Politiska partier

Inga politiska partier har yttrat sig över detaljplanen under granskningstiden.

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

Inga nämnder, förvaltningar och kommunala bolag har yttrat sig över detaljplanen under granskningstiden.

Företag

Inga företag har yttrat sig över detaljplanen under granskningstiden.

Övriga inkomna yttranden

Inga övriga yttranden har inkommit över detaljplanen under granskningstiden.

Underrättelse (inför antagande) tillsänds:

Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Räddningstjänsten, Socialnämnden, Kunskapsnämnden, Äldreförvaltningen, Stuartfastigheter AB, Föreningen Gamla Carlscrona och Skanova.

Underrättelse med besvärshänvisning (efter antagande) tillsänds:

Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Föreningen Gamla Carlscrona.

Sändlista vid granskningen

Kommunstyrelsen
Kommunledningsförvaltningen
Drift- och servicenämnden
Funktionsstödsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden
Äldrenämnden
Socialnämnden
Kunskapsnämnden
Arbetsmarknadsnämnden

Kommunala pensionärsrådet
Räddningstjänsten Östra Blekinge
Affärsverken AB

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Polismyndigheten region syd
Region Blekinge
Blekinge museum
Skanova

För kännedom:

Blekinge läns tidning
Sydöstran

Hyresgästföreningen
Gamla Carlskrona
Fastighetsägarna Syd AB
Företagarföreningen KFH
Karlskrona Centrumförening

Fastighetsägare enligt förteckning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Eleonor Karlsson
planchef

Sandra Högberg
planarkitekt