

Planbeskrivning



Detaljplan för
Hubendick 1 m.fl.
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 samrådet 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	10
Bebyggelse	10
Kulturmiljö	21
Trafik.....	24
Naturmiljö.....	26
Service	28
Teknisk försörjning.....	28
Sociala aspekter	30
Förklaring av planbestämmelserna	32
Genomförande av detaljplanen	36
Organisatoriska frågor	36
Avtal.....	36
Tekniska frågor.....	36
Ekonomiska frågor.....	37
Fastighetsrättsliga frågor	38
Tidigare kommunala ställningstaganden	41
Översiktsplan.....	41
Grönstrukturplan.....	41
Detaljplaner	42
Tomtindelning.....	43
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	44
Riksintressen	44
Strandskydd	44
Hälsa och säkerhet	46
Risker	48
Miljkvalitetsnormer	50
Miljömål.....	52

Ekosystemtjänster	52
Undersökning	52
Sammanfattande konsekvenser	55
Medverkande tjänstemän	56

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning
Social konsekvensanalys
Checklista HIA (Heritage Impact Assessment)

Länsstyrelsen Blekinge län

Länsstyrelsens yttrande över undersökningen

Metria

Fastighetsförteckning
Grundkarta

WSP

Översiktlig miljöteknisk markundersökning
Översiktlig geoteknisk markundersökning
Trafik- och industribullerutredning Lindblad 24

Fojab arkitekter

Volymstudie inkl. solstudie

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

Denna detaljplan handläggs med ett utökat planförfarande.

Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

KSAU beslut om beställning av detaljplan 2023-02-07

MSN delegationsbeslut om samråd Första kvartalet 2024

MSN beslut om granskning Andra kvartalet 2024

KF beslut om antagande Tredje kvartalet 2024

Laga kraft Fjärde kvartalet 2024

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

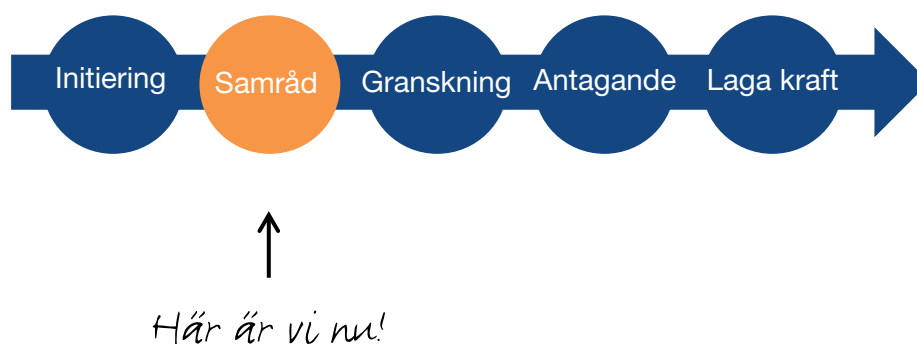


Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Karlskrona kommun har haft ett behov av nya lokaler för kulturskolan sedan flera år tillbaka då de nuvarande lokalerna inte är ändamålsenliga för verksamheten. Flera platser har studerats och utretts tidigare. En målsättning har dock varit att uppföra de nya lokalerna i egen regi (i stället för att hyra), något som underlättas av aktuell plats då Karlskrona kommun äger fastigheten Hubendick 1. Ett underlag som visar platsens förutsättningar att uppföra en kulturskola på platsen togs fram sommaren 2022. Materialet har utgjort underlag inför beställning av en ny detaljplan för platsen som skedde februari 2023.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bebyggelse på platsen i form av kulturskola, kontor och/eller centrumverksamhet. Nybyggnation på platsen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet samt vara anpassad till omkringliggande bebyggelse och miljöer i sin skala och sitt uttryck. Bebyggelsen ska samspela med Palanderska gården som är ett byggnadsminne. Som en del i detta ska bebyggelsen varieras i höjd och trappas ner från väster till öster.

Vidare syftar detaljplanen till att öka läsbarheten i det omgivande gaturummet genom att kvartersmark utökas längre åt söder än idag och därmed även skjuter gaturummet söderut. Tillsammans med ett torg i den södra delen av kvartersmarken syftar detaljplanen till att skapa en tydligt avläsbar trafikmiljö för såväl biltrafik som oskyddade trafikanter. Torgbildningen syftar även till att tydliggöra entrén in till Palanderska gården.

Plandata

Läge och areal



Bild 2. Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge

Området för den önskade exploateringen är beläget intill Handelshamnen och Skeppsbrokajen på nordöstra Trossö. Planområdet är ca 2 500 m² stort.

Markägoförhållande

Det föreslagna området för detaljplanen omfattar fastigheterna Hubendick 1, Hubendick 3 område 2, Hubendick 4 och del av Karlskrona 4:10. Samtliga fastigheter ägs av Karlskrona kommun.

Grundkarta

En grundkarta till detaljplanen finns upprättad av Metria 2023-06-14. Koordinatsystem är SWEREF 99 15 00 och höjdsystem är RH 2000.

Sammanfattning av planförslaget

Planområdet föreslås utvecklas med en ny kulturskola på ca 2 500 kvm BTA (bruttototalarea). Centrum och kontor tillåts även inom planområdet.

Bebyggelsen placeras i nord-sydlig riktning inom planområdet vilket bygger vidare på kvartersstrukturen inom stadsdelen Kalvhagen. Bebyggelsens huvudentré ska placeras åt öster för att byggnaden ska vända sig mot Palanderska gården och bli en del i ett sammanhang tillsammans med den äldre bebyggelsen. Spårgatan föreslås rätas upp och få en mer sydlig dragning söder om planområdet med en tydligare korsning mot Thore Christoffersgatan.

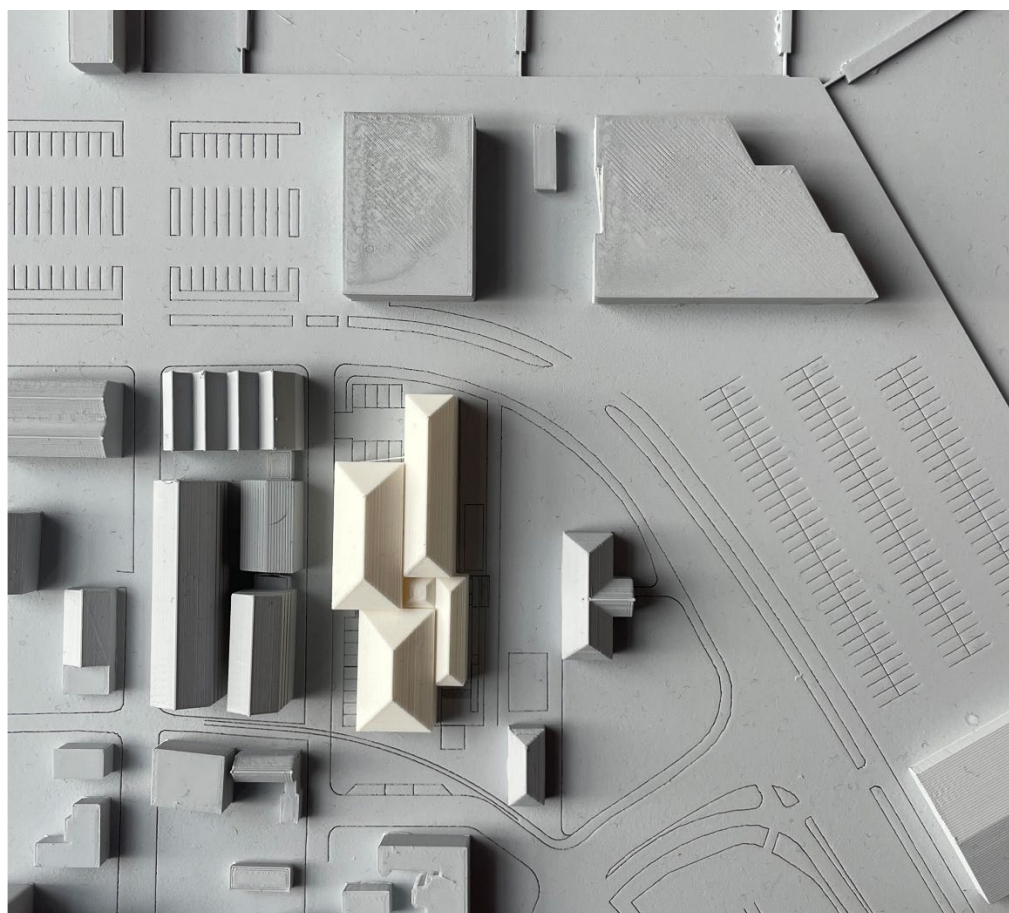


Bild 3. Föreslagen byggnad från volymstudien framtagen av Fojab arkitekter. Vit volym illustrerar förslag för aktuell detaljplan.

Bebyggelsens höjd ska variera inom planområdet och höjden ska även trappas från väster till öster för att möta den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom Palanderska gården. Utöver nockhöjder anges även fasadhöjder som bidrar till att inte skapa för höga fasader som förstärker upplevelsen av bebyggelsens höjd från gatunivån. Tillsammans med en bestämmelse om att bebyggelsen ska ha valmade sadeltak är avsikten att bebyggelsen ska upplevas som lägre från gatunivå. De valmade sadeltaken återfinns även inom närområdet och bygger således vidare på befintliga karaktärsdrag.

Det är viktigt att även om ny bebyggelse är en enda byggnad så ska den upplevas som flera volymer. Detta bygger vidare på den brokiga bebyggelsen inom Kalvhagen där olika byggnadsvolymer ofta samsas inom samma kvarter. Eftersom

det är ett exponerat läge med insyn och i anslutning till kulturhistorisk värdefull bebyggelse är gestaltningen på platsen av stor vikt. Fasader ska utformas med variation i fasaduttryck och materialval. Därtill ska långa fasader brytas upp och god arkitektonisk kvalitet ska eftersträvas i materialval. Tekniska anläggningar ska även inarbetas i byggnadens gestaltning.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Befintlig och ny bebyggelse

Nuläge

Planområdet ramas in av Skeppsbrokajen i norr samt Spårgatan och Thore Christoffersgatan i syd, respektive väst. I öst ligger Palanderska gården, en plats med höga kulturvärden. På andra sidan Thore Christoffersgatan i väst ligger kvarteret Humble. Detta kvarter rymmer främst av hotellverksamhet, vilken kan komma att utökas i och med en ny detaljplan för området som vann laga kraft i december 2021. I kvarteren söder om planområdet rymmer främst bostäder, och i norr finns kontorsverksamheter samt parkering.

Planområdet är idag bebyggt med en 60-talsbyggnad i mörkt tegel. Byggnaden är uppförd i en våning och upptar ca 410 m² på mark. Byggnaden har en mindre källarvåning för tekniska utrymmen. Stora delar under byggnaden är dock utsprängda. Utöver byggnaden finns även parkering samt växtlighet i form av gräs, träd och buskar inom planområdet. Planområdet omges av vägar (Skeppsbrokajen, Spårgatan och Thore Christoffersgatan) samt bebyggelse i två till tre våningar. Öster om planområdet finns Palanderska gården, som består av två hus i två till tre våningar. Bebyggelsen är kulturhistoriskt värdefull och skyddas som byggnadsminne enligt Kulturmiljölagen.



Bild 4. Översiktskarta med ungefärligt planområde markerat



Bild 5. Planområdet sett från sydväst.



Bild 6. Befintlig tegelbyggnad inom planområdet.



Bild 7 och 8. Tv. Gårdsmiljön mellan planområdet och Palanderska gården. Th. Grupp av träd i den norra delen av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen bebyggelse avser att bygga vidare på den riktning och struktur som finns i de omgivande kvarteren inom stadsdelen Kalvhagen. En byggnadskropp som

består av flera olika volymer föreslås därför. Riktningen på byggnaden är nord-sydlig. Byggnadens olika delar har olika höjder för att samspela med såväl högre bebyggelse i kvarteret Humble (väster om planområdet) som Palanderska gårdens och kvarterets Stuarts bebyggelse (öster och söder om planområdet). Huvudentrén är placerad in mot Palanderska gården för att ny och äldre bebyggelse tillsammans ska skapa en levande gårdsmiljö. Ett torg söder om bebyggelsen fungerar som en naturlig entré in till området. Byggnadens tak föreslås vara valmat sadeltak då denna takform finns på flera byggnader inom stadsdelen Kalvhagen, däribland Palanderska gården. För att kunna inrymma tekniska funktioner under byggnadens tak ges taket en minsta vinkel på 30 grader. Detta medför även att byggnadens fasadhöjd blir betydligt lägre än nockhöjden. Tillsammans med det valmade taket bidrar detta till att byggnaden upplevs som lägre. Plankartan reglerar bland annat följande:

- Minsta takvinkel är 30 grader
- Bebyggelsen ska ha valmat sadeltak
- Högsta nockhöjd varierar inom de fyra egenskapsområdena inom planområdet och är mellan 12–18,5 meter
- Högsta fasadhöjd varierar inom de fyra egenskapsområdena inom planområdet och är mellan 9,5–13 meter

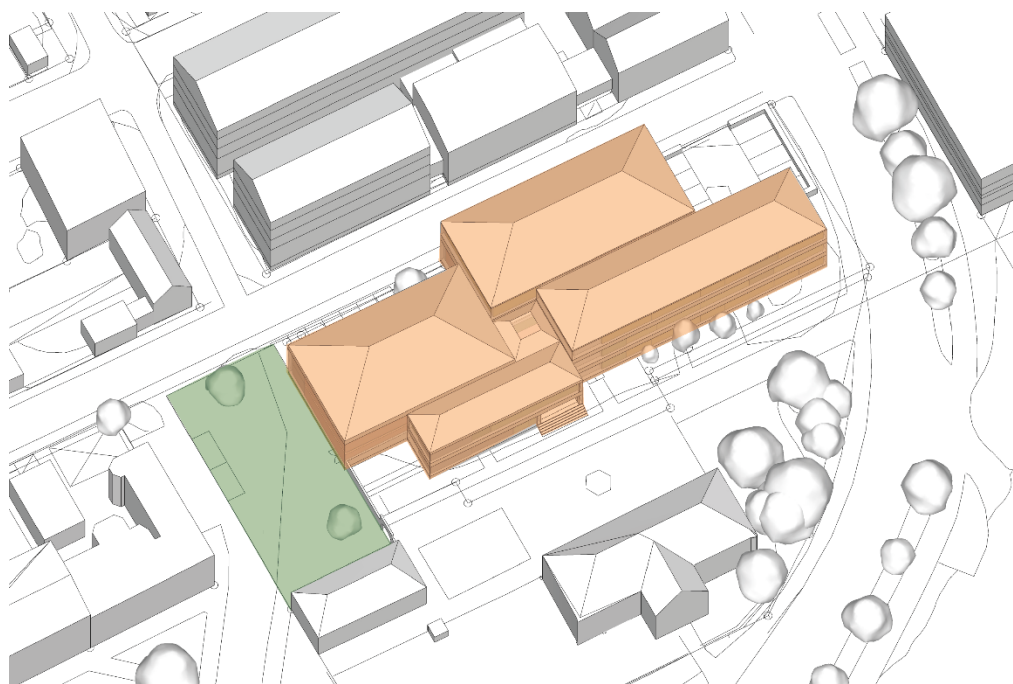


Bild 9. Föreslagen byggnad (orange volym) och yta för föreslaget torg (grön yta) från volymstudien framtagen av Fojab arkitekter.

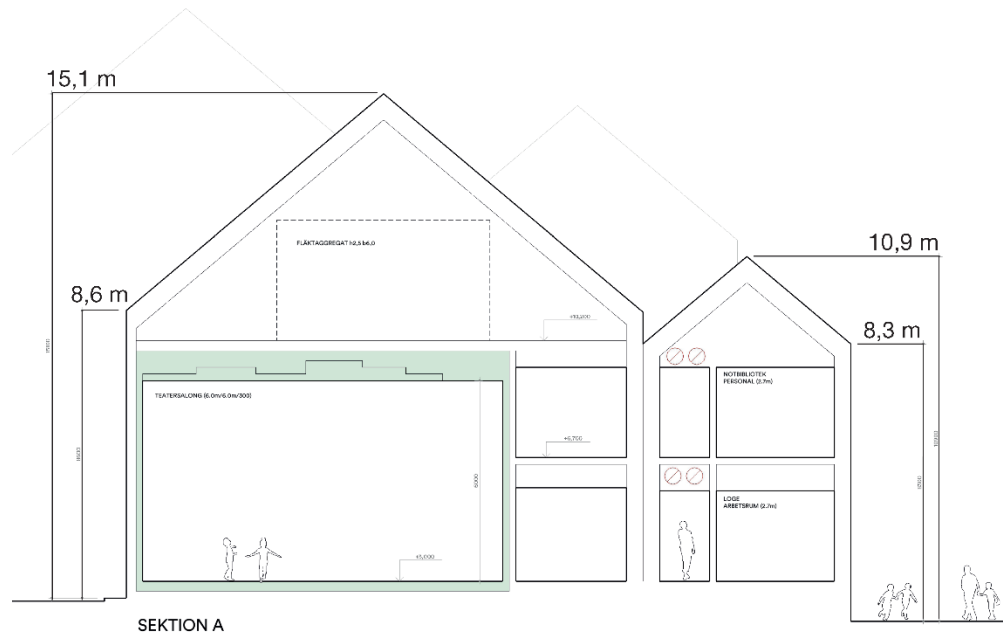


Bild 10. Sektion genom den södra delen av föreslagen byggnadskropp i volymstudien framtagen av Fojab arkitekter.

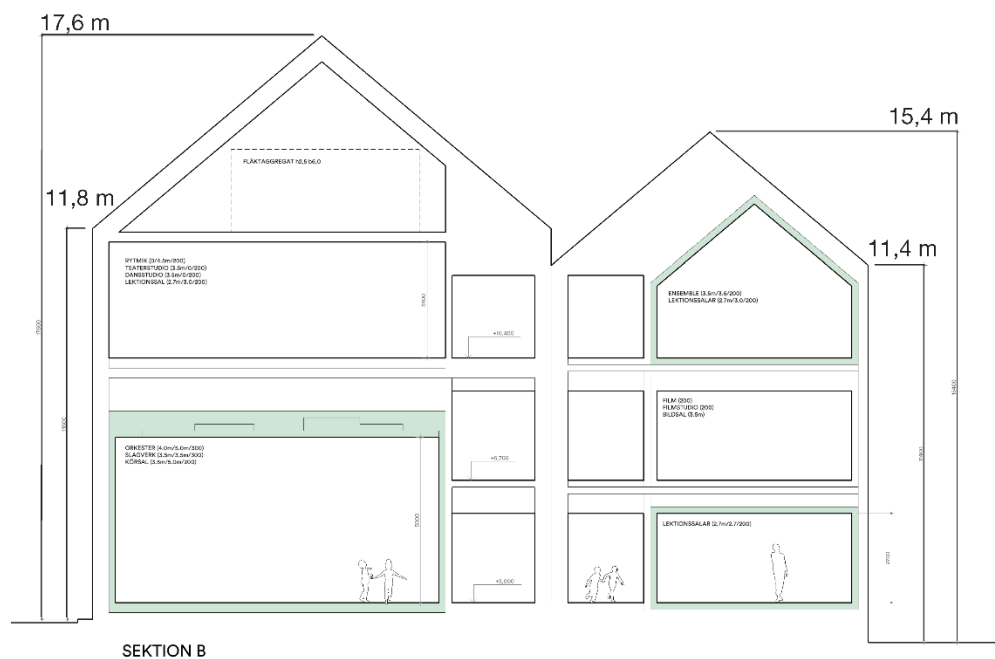


Bild 11. Sektion genom den norra delen av föreslagen byggnadskropp i volymstudien framtagen av Fojab arkitekter.

Tillgänglighet

Nuläge

Planområdet är flackt med en markhöjd som varierar mellan ca +2 och +3 meter över havet.

Planförslag

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

Utrymme finns i förslaget för ramp upp till huvudentré och handikapparkering. I övrigt kommer marknivåerna inte förändras i så stor mån att åtgärder behöver vidtas för att tillgänglighetsanpassa utemiljön.

Gestaltningprinciper

För att förtydliga och säkerställa kvaliteter i gestaltningen av bebyggelse inom del av Hubendick 1 föreslås ett antal gestaltningprinciper. Principerna ska utgöra ett underlag för genomförandet och för områdets fortsatta utveckling. Utformningen regleras genom planbestämmelser i plankartan. De övergripande gestaltningprinciperna för planområdet är följande:

- **Stadsmässighet i bebyggelse och omgivning**
Bebyggelsen ska utformas med en stadsmässighet där bebyggelsen ges möjlighet att skapa en ny årsring till stadsdelen samtidigt som den samspelar med omgivande bebyggelse till såväl skala som uttryck. Entréerna ska vara tydliga. Huvudentrén ska finnas på gården för att stärka kopplingen och gårdsbildningen till Palanderska gården. Bebyggelsen bör utformas för att bidra till en mänsklig skala med syfte att bidra till en attraktiv vistelsemiljö. Höjden på bebyggelsen ska trappas från väst – öst för att möta upp en lägre skala mot Palanderska gården. Även i söder kan bebyggelsen med fördel trappas ner mot en ny platsbildning och lägre bebyggelse som omger den framtida platsen. Däremot ska bebyggelsen inte påverka trappningen i stadsdelen i stort med Trossös siluett av bebyggelse som trappas upp från norr till söder. Ytor för parkering bör utformas med en stadsmässighet givet platsens exponerade läge i staden. Parkeringsytor ramas med fördel in med växtlighet. Genomtänkta materialval kan också bidra till att öka platsens stadsmässighet.
- **Hög arkitektonisk kvalitet**
Den nya bebyggelsen ligger i ett väl exponerat läge utmed Skeppsbrokajen och ska gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet, dvs hög ambitionsnivå på arkitektonisk detaljutformning och materialval. Detta kan exempelvis ske genom fasadmaterial med trä, tegel och puts likt omkringliggande bebyggelse. Hög arkitektonisk kvalitet är viktigt för att skapa stadsmiljöer och byggnader som är hållbara över lång tid och som blir värdefulla även i framtiden. Bebyggelsen ska tillföra platsen värden och vara inspirerande både interiört och exteriört. Tekniska anläggningar ska inarbetas i byggnadens gestaltning.
- **Varierad bebyggelse**
Formspråket på den nya bebyggelsen ska vara varierat där fasadutformning, byggnadsvolymer och färgsättning bidrar till att skapa en variation av den byggda miljön. Samtidigt som det är viktigt med en variation i bebyggelsemiljön ska området kunna läsas som en helhet. Bebyggelsen ska ha valmat sadeltak vilket bygger vidare på områdets karaktär.

- **Förstärka platsens kvaliteter**

Byggnaden ska förhålla sig till platsen och stadsplanens kulturvärden på ett kvalitativt sätt. Den nya byggnaden ska bygga vidare på stadsdelens struktur med långsmala kvarter i nord-sydlig riktning. Byggnadens placering, skala, gestaltning och takutformning ska anpassas till omgivande bebyggelse. Byggnaden ska samspela med och skapa en helhet med Palanderska gården. Den nya bebyggelsen ska med sin volym och placering tillföra och stärka barockplanens värden. Torgbildningen söder om ny bebyggelse bör utformas för att stärka platsens värden och förtydliga den historiska kopplingen, exempelvis genom att visa den tidigare spårdragningen. Funktioner som behöver rymmas på torget bör inarbetas i utformningen för att skapa en attraktiv entré till området. Även gården vid Palanderska gården ska utvecklas för att skapa en inbjudande plats med naturliga mötesplatser.



Bild 12-16. Referensbilder från volymstudien framtagen av Fojab arkitekter.

Referensbilderna ovan illustrerar exempel på hur ny bebyggelse på platsen kan gestaltas. Bilderna visar hur en vertikalitet kan betonas i långa fasader. Vidare visas exempel på valmade sadeltak. Materialval för bebyggelse på platsen är av stor vikt. Trä ger en levande känsla till fasaden men även andra material- och färgval kan bidra till ett intressant uttryck i bebyggelsen. För färgval bör omgivande bebyggelses

kulörer studeras för att skapa ett välanpassat intryck. Gestaltningen måste alltid ske med hänsyn och anpassning till den aktuella platsen.

Stadsbild

Nuläge

Planområdet är beläget i Kalvhagen som är en stadsdel i den nordöstra delen av Trossö. Kalvhagen karaktäriseras av smala, långsträckta kvarter. Kvarter, gatusträckningar och huskroppar ligger företrädesvis i nord-sydlig riktning. Inom kvarteren finns stor variation av byggnadskroppar framväxta över lång tid. Kvarterens struktur förhåller sig i huvudsak till gatuliven men det finns en hög grad av förskjutningar av bebyggelsen som skapar en brokighet inom kvarteren.

Planområdet består idag av en byggnad i en våning. I samtliga väderstreck omges planområdet av såväl äldre som nyare bebyggelse i två till tre våningar. Öster om planområdet finns Palanderska gården, som består av två hus i två till tre våningar. Bebyggelsen är kulturhistoriskt intressant och i gällande detaljplan planlagd som kulturresevat. Kring Palanderska gården finns stora gröna kvalitéer med ytor och uppvuxna träd, som solitärer och i grupp.

Utblickar finns idag från planområdet mot Handelshamnen och Skeppsbrokajen.

Planförslag och konsekvenser

Stadsbilden kommer att förändras i och med att planområdet bebyggs. Ny bebyggelse på platsen kommer att få en större volym än befintlig bebyggelse. Dock säkerställer detaljplanen att bebyggelse som förläggs närmst till Palanderska gården och den lägre bebyggelsen i det angränsande kvarteret Stuart 3 har en lägre höjd. Detta för respekt mot denna äldre och lägre bebyggelse samt för att skapa en platsbildning inom planområdets södra del med goda ljusförhållanden. Det finns en detaljplan inom angränsande fastighet, Humble 2, som medger en byggrätt med 20,5 m nockhöjd. Planerad bebyggelse inom Hubendick bedöms anpassas både till denna planerade bebyggelse och till övrig befintlig bebyggelse.

Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer förläggas inom befintlig kvartersstruktur och inte påverka siktlinjer längs de nord-sydliga gatusträckningarna. De viktiga siktlinjerna kommer därmed att kvarstå. Högre exploateringsgrad inom kvarteret kommer att påverka siktlinjerna till viss del till och från angränsande kvarter. Den största påverkan på siktlinjerna är in mot stadsdelen Kalvhagen från öst och nordost. Då ny bebyggelse kommer få en större volym än befintlig byggnad kommer det innebära en viss påverkan på angränsande bebyggelse, främst byggnadsminnena inom Hubendick 3.



Bild 17. Utdrag ur Karlskronas stadsmodell med förslag från Fojab Arkitekter som röd volym. Vit volym visar byggrätt på kvarteret Humble som gränsar till planområdet. Visar stadsbild från Hattholmen, norr om planområdet.

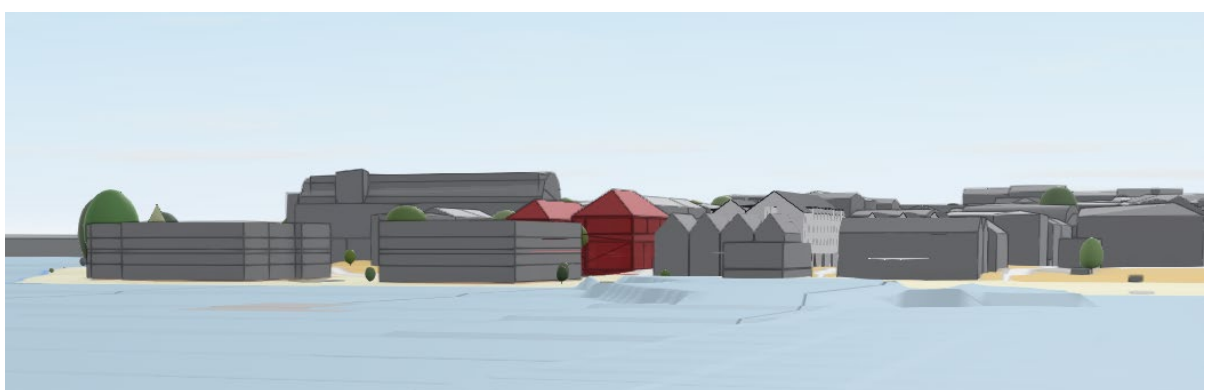


Bild 18. Utdrag ur Karlskronas stadsmodell med förslag från Fojab Arkitekter som röd volym. Vit volym visar byggrätt på kvarteret Humble som gränsar till planområdet. Visar stadsbild från infartsleden, nordväst om planområdet.



Bild 19. Utdrag ur Karlskronas stadsmodell med förslag från Fojab Arkitekter som röd volym. Vit volym visar byggrätt på kvarteret Humble som gränsar till planområdet. Visar stadsbild från Bryggareberget, norr om planområdet.

Omgivningspåverkan

Nuläge

En solstudie av befintlig bebyggelse inom planområdet har gjorts och redovisas i volymstudien (*Fojab arkitekter, 2024*).

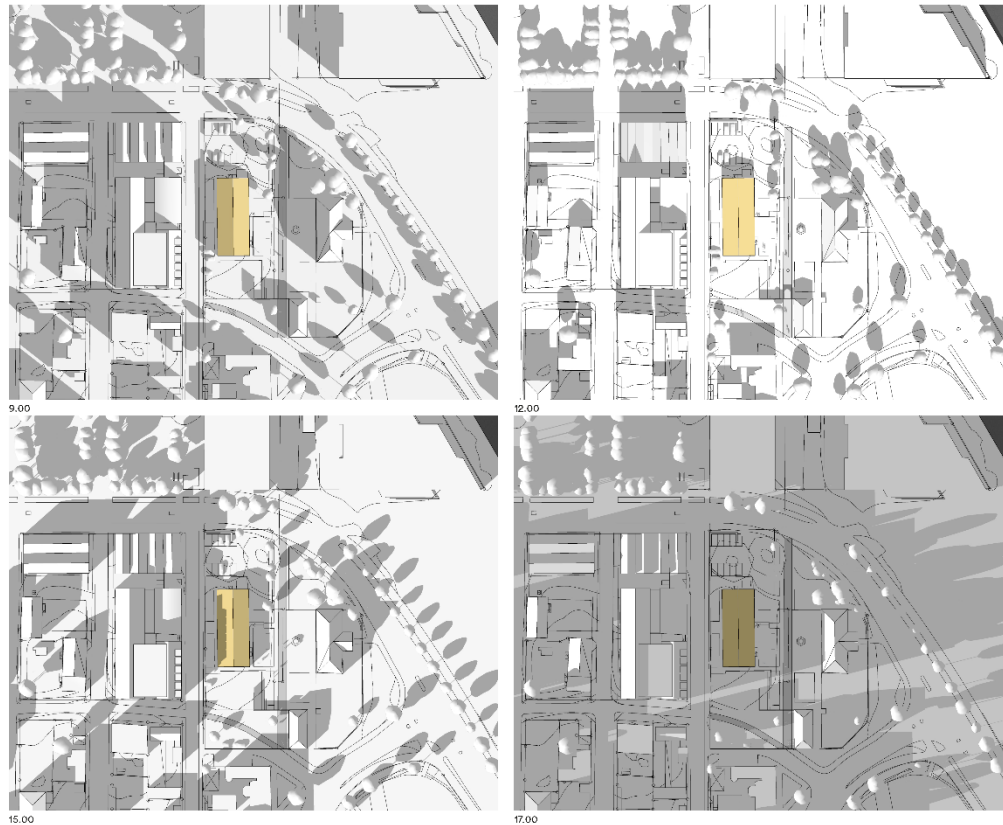


Bild 20. Solstudie för befintlig bebyggelse vid vårdagjämning 17/3. Bilderna visar tiderna 9:00, 12:00, 15:00 och 17:00 i ordning från längst upp till vänster ner till längst ner till höger (Bilder från Fojab arkitekter).

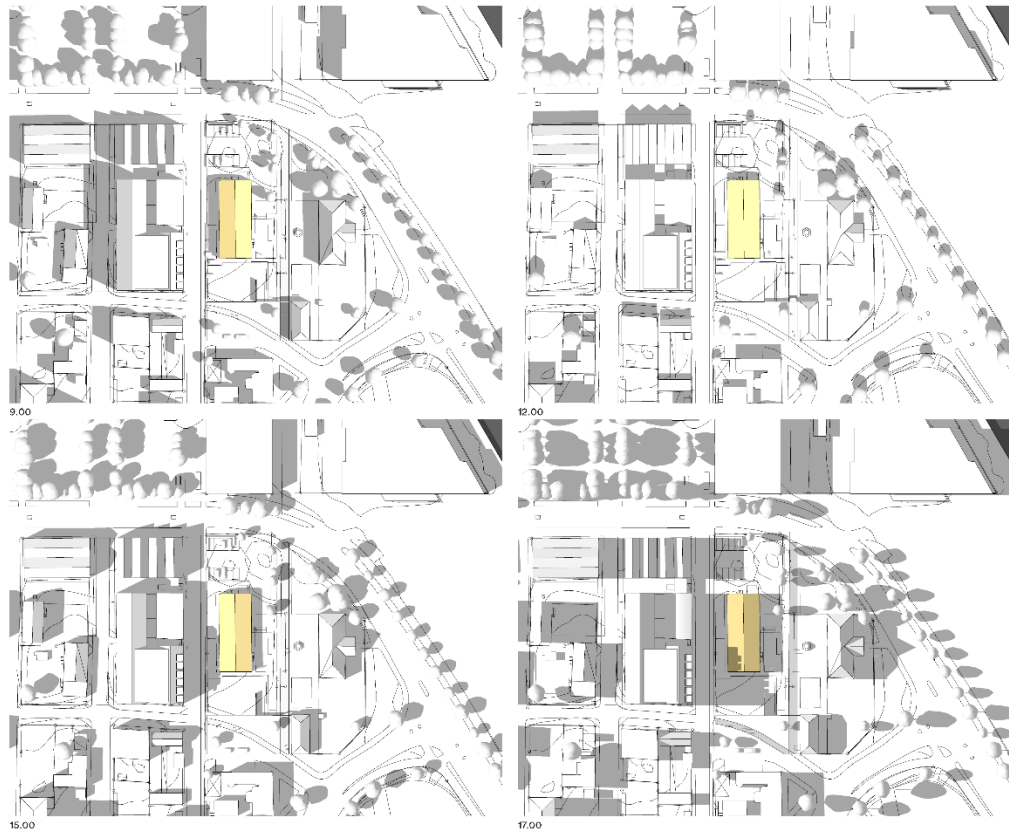


Bild 21. Solstudie för befintlig bebyggelse vid midsommar 15/6. Bilderna visar tiderna 9:00, 12:00, 15:00 och 17:00 i ordning från längst upp till vänster ner till längst ner till höger (Bilder från Fojab arkitekter).

Planförslag och konsekvenser

En solstudie av den föreslagna bebyggelsen i volymstudien har gjorts och redovisas i volymstudien (*Fojab, 2024*).

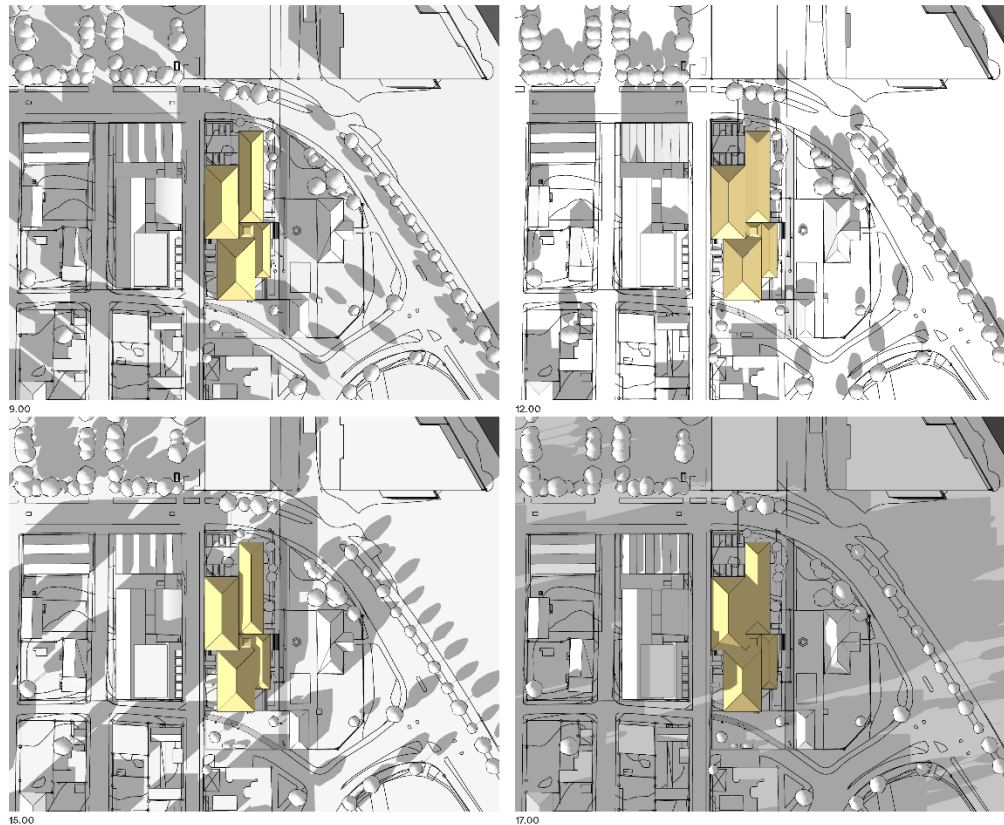


Bild 22. Solstudie för framtagna volymstudie vid vårdagjämning 17/3. Bilderna visar tiderna 9:00, 12:00, 15:00 och 17:00 i ordning från längst upp till vänster ner till längst ner till höger (Bilder från Fojab arkitekter).

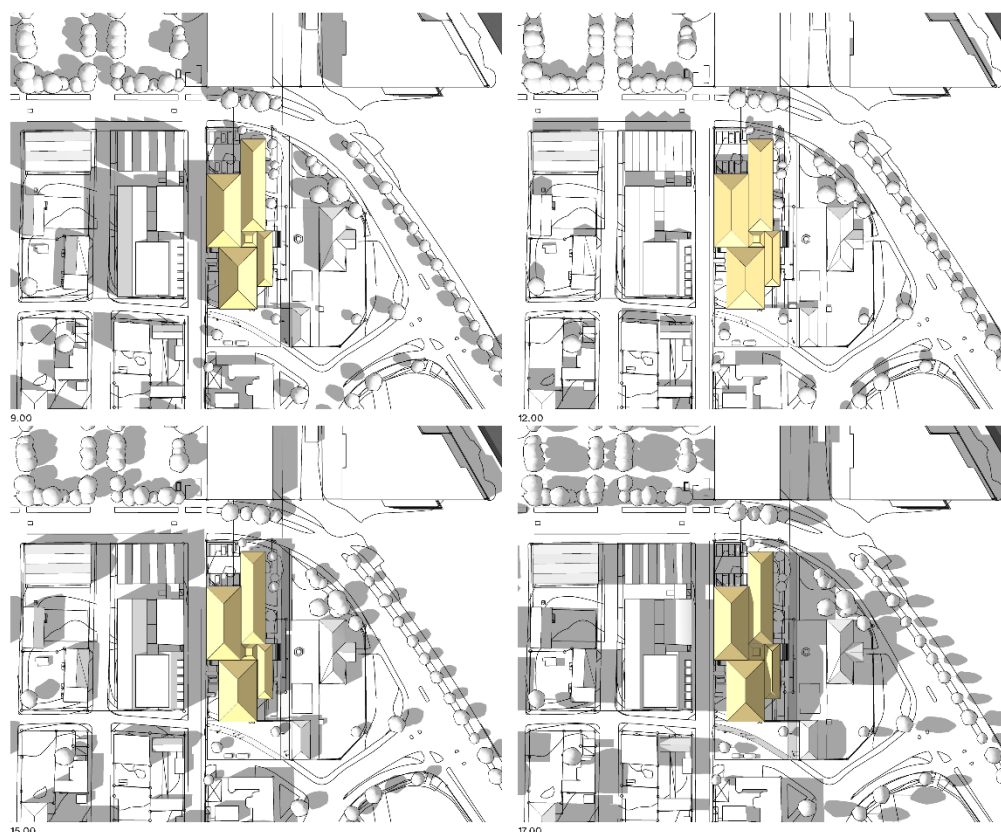


Bild 23. Solstudie för framtagen volymstudie vid midsommar 15/6. Bilderna visar tiderna 9:00, 12:00, 15:00 och 17:00 i ordning från längst upp till vänster ner till längst ner till höger (Bilder från Fojab arkitekter).

Ny föreslagen bebyggelse kommer att skugga mer än befintlig byggnad. Skillnaden är störst på eftermiddagen och kommer då påverka gårdsmiljön vid Palanderska gården. Påverkan på omgivande bebyggelse bedöms endast bli marginell.

Kulturmiljö

Områdets historia

Planområdet ligger i Kalvhagen; ett område som tidigare var centrum för den civila sjöfarten. Strukturen med långsmala kvarter, utblickar mot havet och Spårgatan som vittnar om det stickspår som gick från järnvägsstationen till Handelshamnen är av stor kulturhistorisk betydelse för området. Även om det inte finns någon direkt vattenkontakt idag är utblickarna mot vattnet och hamnområdet av stor vikt då det vittnar om områdets historia. På området för det som idag är Palanderska gården, som gränsar till planområdet, uppfördes byggnader för sjötullen under 1690-talet. Gården var sedan landshövdingeresidens under 1700-talet.

Värdefull bebyggelse

Nuläge

Byggnaden inom planområdet, Hubendick 1, är en 60-talsbyggnad i mörkt tegel i en våning. Byggnaden uppfördes som tullhus och används idag som kontor. Den

befintliga byggnaden på platsen är inte skyddad men är ett välbevarat exempel på en 60-talsbyggnad och mycket karakteristisk för sin tid.

I kvarteren Hubendick, Humble, Palander och Stuart, som gränsar till planområdet, finns ett flertal äldre byggnader med höga kulturhistoriska värden.

Planområdet gränsar till byggnadsminnet Palanderska gården där både huvudbyggnaden och det s.k. kanslihuset är skyddade. Hela fastigheten Hubendick 3 (område 1) ingår i byggnadsminnet enligt Kulturmiljölagen och får inte ytterligare bebyggas eller bli föremål för annan väsentlig förändring.



Bild 24. Byggnadsminnesförklarad bebyggelse (Palanderska gården) på angränsande fastighet Hubendick 3.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen ny bebyggelse inom planområdet medför att den befintliga 60-talsbyggnaden kommer rivas. I och med detta kommer de kulturhistoriska värden som denna byggnad har att gå förlorade.

Då ny bebyggelse kommer få en större volym än befintlig byggnad kommer det innebära en viss påverkan på angränsande bebyggelse, främst byggnadsminnena inom Hubendick 3. Ny föreslagen bebyggelse har dock anpassats till platsen för att påverkan på byggnadsminnena ej ska bli betydande. Ny bebyggelse planeras att trappas ner i höjd från väster till öster, vilket medför att de lägsta byggnadskropparna placeras mot Palanderska gården. Bebyggelsens höjd regleras med såväl högsta nockhöjd som högsta fasadhöjd. En begränsning av fasadhöjden kommer tillsammans med bestämmelser om takform och taklutning innebära att upplevelsen av byggnadens höjd blir lägre. Den nya bebyggelsen ska ha valmat sadeltak, något som anspelar på byggnadsminnenas takutformning.

Riksintresse kulturmiljövård och världsarv

Nuläge

Inom planområdet råder riksintresse för kulturmiljövård, Karlskrona K15, enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Planområdet ligger även inom det område som är utpekad som världsarv på Unescos lista. En bedömning av planförslagets påverkan på världsarvet har gjorts med hjälp av checklista inom detaljplanens process. Checklistan finns att tillgå tillsammans med övriga planhandlingar.

Planförslag och konsekvenser

Kvarterstrukturen med de långsmala kvarteren i nordsydlig riktning kommer bibehållas. Stadsplanens rutnätsplan med barockdrag bedöms behållas opåverkad, medan bebyggelsens volymer kommer innebära en viss påverkan på angränsande bebyggelse och siktlinjer in mot kvarteren i Kalvhagen och siktlinjer från angränsande kvarter. De viktiga siktlinjerna längs de nord-sydliga gatusträckningarna kommer kvarstå oförändrade. Även Spårgatans dragning genom planområdet har det tagits hänsyn till.

Då ny bebyggelse kommer få en större volym än befintlig byggnad kommer det innebära en viss påverkan på angränsande bebyggelse, främst byggnadsminnena inom Hubendick 3. Ny bebyggelse planeras att hållas ned i höjd mot kanslihuset samt mot bebyggelsen inom kv Stuart. Detta för respekt mot denna äldre och lägre bebyggelse samt för att skapa en platsbildning med goda ljusförhållanden i planområdets södra del. Sammantaget bedöms bebyggelsen inordna sig mellan befintlig bebyggelse inom Hubendick 3, Stuart 3 och Humble 2 samt den byggrätt som finns inom Humble 2. Ny bebyggelses nockhöjd kommer hållas lägre än tillåten nockhöjd i angränsande kv Humble och kommer på så sätt inte bli dominerande i stadsdelen. Bebyggelsen kommer heller inte riskera att dominera över bebyggelsen som upplevs klättra upp längs Trossös topografi eller konkurrera med Trossös kyrktorn som fortfarande ska dominera Karlskronas stadssiluett.

Ny bebyggelse kommer medföra en möjlighet till utveckling av den civila staden. Genom att stärka funktionerna inom den civila staden utvecklas det levande världsarvet.

Planförslaget har stora möjligheter till att medföra en positiv utveckling för Palanderska gården. Dels planeras en verksamhet som kan leda till att detta kulturarv kan bevaras, användas och utvecklas i enlighet med de övergripande målen för kulturmiljöarbetet, dels planeras den nya bebyggelsen utifrån Palanderska gårdens yttre förutsättningar. Bland annat ska den nya entrén vända sig och centrera sig mot Palanderska gårdens huvudbyggnads entré och gården ska kunna förstärkas och användas mer. Utemiljön planeras som en helhet som ska stärka denna del av staden.

Fornlämningar

Planområdet berörs av fornlämning (stadslagret) enligt Riksantikvarieämbetets register, RAÅ 77:1. För markingrepp fodras tillstånd enligt kulturmiljölagens 2 kap vilket söks hos länsstyrelsen.

Planförslag och konsekvenser

Tillstånd för markingrepp kommer att sökas hos länsstyrelsen i god tid innan byggnation av området påbörjas. En arkeologisk utgrävning kan komma att behövas. En arkeologisk förundersökning har genomförts under januari-februari 2024. Kommunen inväntar resultatet från undersökningen.

Trafik

Gång och cykel

Nuläge

Gång- och cykelväg finns utmed Skeppsbrokajen. Längs Spårgatan och Thore Christoffersgatan finns trottoarer.

Planförslag och konsekvenser

Ett torg föreslås anläggas i de södra delarna av planområdet. Detta kan med fördel utformas även för gående som ska passera förbi platsen. Torget kommer placeras mitt emot Spårgatans vidare sträckning åt väster som är gång- och cykelgata idag. En säker övergång över Thore Christoffersgatan behöver därför utformas från västra delarna av Spårgatan in på torget. Detta kan göras på flera sätt. Ett alternativ är att utforma gatuområdena väster och söder om planområdet till gångfartsgator. Detta skulle medföra lägre hastigheter och förbättrad situation för gående och cyklister.

Planförslaget medför indirekt påverkan även utanför planområdet. Då kvartersmark förläggs på mark som idag utgörs av gata kommer Spårgatans sträckning att behöva justeras så att vägen får en rakare sträckning söder om planområdet. Vid omläggning och omgestaltning av gatan finns möjlighet att förbättra utrymmet för gående. Det planeras vidare ett torg i korsningen Drottninggatan/ Spårgatan i den pågående detaljplanen för del av Lindblad 42 mfl. Torget avses att höjas upp för att förbättra säkerheten för gående och cyklister i korsningen.

Kollektivtrafik

Nuläge

Busshållplats finns i sydlig och västlig riktning från planområdet. I söder är det ca 350 meters gångväg till hållplatsen vid Af Chapmangymnasiet. Åt väster är det ca 450 meters gångväg till Karlskrona centralstation, där majoriteten av alla bussar passerar. Här går även att stiga på tåg.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget förändrar inte tillgängligheten till kollektivtrafik, men det kan konstateras att detta läge är fördelaktigt för en kulturskola som har hela kommunen som sitt upptagningsområde. Oavsett om eleverna kommer med tåg eller buss går det lätt att ta sig till den aktuella platsen.

Bil

Nuläge

Detaljplanen omges i tre väderstreck av gator som trafikeras av biltrafik samt transporter: Thore Christoffersgatan, Spårgatan och Skeppsbrokajen. Idag finns parkeringsplatser för bil söder och väster om befintlig byggnad inom fastigheten.

Trafiksiffror för Skeppsbrokajen vid planområdet uppskattas till mellan 8000 och 9000 ÅDT (årsdygnstrafik) med 6% tung trafik. Trafiksiffran gäller för år 2022.

Planförslag och konsekvenser

Trafiken kommer att öka på Skeppsbrokajen som passerar förbi området. I ett 20-årsperspektiv bedöms trafiken öka med 1 555 (inkl. trafik till och från planområdet) fordon vilket innebär att den totala ÅDT blir 10 555.

Planförslaget medför att kvartersmark förläggs längre söderut än idag. Detta medför att Spårgatans sträckning kommer flyttas längre söderut, i direkt anslutning till fastigheten Stuart 3. De parkeringar som idag finns på denna plats kommer att försvinna. Gatans förändring kommer innebära en tydligare korsningspunkt mellan Spårgatan och Thore Christoffersgatan. Det kommer även förbättra tydligheten i gatumiljön.

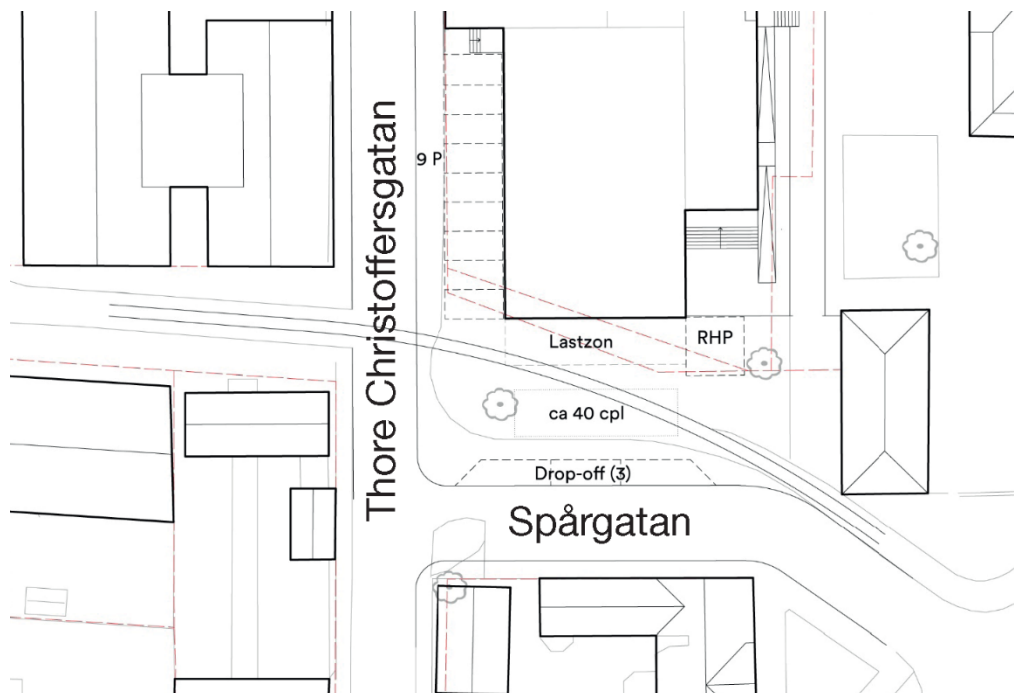


Bild 25. Ny sträckning av Spårgatan till följd av planförslaget.

Parkering

Nuläge

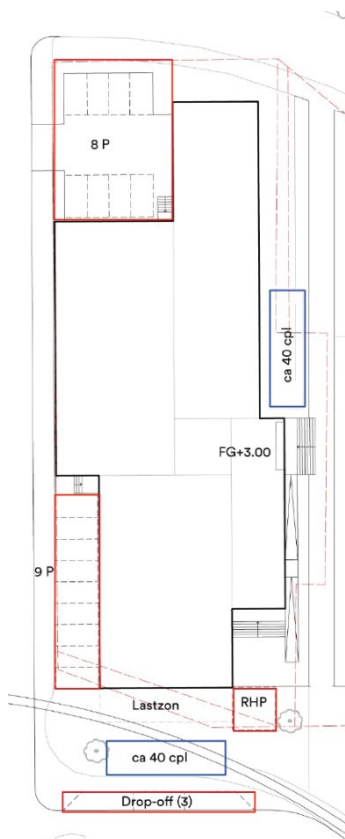
Parkering för bilar finns idag i den södra och västra delen av fastigheten. Det finns 27 parkeringsplatser söder om befintlig byggnad varav en är en parkeringsplats för rörelsehindrade. Väster om befintlig byggnad finns 12 parkeringsplatser. Cykelparkeringar finns idag inte inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Området planläggs för att tillåta kulturskola, kontor och centrum. En beräkning på behov av parkeringsplatser har i detaljplanen gjorts efter kulturskola eftersom det är den mest sannolika användningen som platsen kommer tas i anspråk för. Om platsen tas i anspråk för någon annan användning behöver parkeringstalet räknas om i enlighet med Karlskrona kommuns parkeringsriktlinjer.

En bedömning av parkeringsbehovet har gjorts efter dialog med representanter från Kulturskolan. Undervisning sker löpande under dagen med elever som endast vistas i lokalerna kortare tider vid några tillfällen i veckan. Totalt uppskattas 20

parkeringsplatser för bil behövas för den aktuella användningen. Bedömningen är att ca 15 st av dessa kan komma att användas av personal och de återstående 5 st är för besökande. Parkeringsplatserna kombineras med en yta för hämtning och lämning. Av verksamheten bedöms det som mest vanligt att barn och ungdomar släpps av för att sedan bli upphämtade efter sin lektion. Således är en bra yta för hämtning och lämning viktigt. Volymstudien visar hur parkeringsbehovet kan tillgodoses genom en uppdelning av parkeringsytor inom planområdet (se bild nedan).



Behovet av cykelparkeringar har baserats på Karlskrona kommuns parkeringsriktlinjer för kontor. Här anges att 30 parkeringsplatser för cykel behövs för den föreslagna användningen och ytan. Eftersom målgruppen till kulturskolan i högre grad än kontor kan antas anlända via cykel tas höjd för att fler parkeringsplatser för cykel ska vara möjliga att inrätta inom planområdet. I planarbetet har därför räknats med att plats behöver finnas för 50 cykelparkeringar, vilket genererar ett ytanspråk om ca 100 kvm.

Kartan till vänster visar föreslagna ytor för bilparkering (röda markeringar) och schematiska ytor för cykelparkeringar (blå markeringar).

Planförslaget innebär att Spårgatan får en ny sträckning längre söderut. På denna plats finns idag gatuparkering. Parkeringsplatserna kommer att tas bort.

Bild 26. Platser för bilparkering (rött) respektive schematiska ytor för cykelparkering (blått) från volymstudien framtagen av Fojab arkitekter.

Naturmiljö

Mark och topografi

Nuläge

Marken inom planområdet är till stor del hårdgjord. Mark i norr och mark öster om befintlig byggnad är grönyta med gräs, träd och buskar. Marken är flack och höjderna varierar mellan ca +2 och +2,5 meter över havet.

Planförslag och konsekvenser

En större del av marken kommer tas i anspråk för bebyggelse i och med förslaget. Detta, tillsammans med ytor för parkering och torg, kommer innebära att marken kommer hårdgöras i högre grad än idag.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Kartvisaren för Sveriges geologiska undersökning (SGU) visar att platsen för planområdet består av utfylld mark.



Bild 27. Utdrag ur SGU:s kartvisare över jordarter.

Planförslag och konsekvenser

En geoteknisk utredning har tagits fram av WSP (2023-09-20). Utredningen är uppdelad i en markteknisk undersökningsrapport (MUR) som redovisar en sammanställning av utförda undersökningar och i ett PM som redogör för de befintliga geotekniska förhållandena och ger förslag på lämpliga grundläggningsmetoder. Här följer en översiktlig beskrivning av rådande markförhållanden.

Hela planområdet består av utfylld mark. Översta jordlagret består av fyllning. Generellt består fyllningen av grusig sand. På något ställe inom planområdet följs sanden av lermorän. Mäktigheten på fyllningen skiljer sig inom planområdet men ligger generellt mellan 1 och 2 meter. Fast botten varierar mellan 0,7 meter och 5 meter under mark. I norr uppmättes berg till 3,3 meter under markytan, i söder varierade djupet från 1,7 meter till 5 meter under mark. I mitten av planområdet ligger berget närmre ytan, ca 0,7 meter.

Fyllningen är till viss del sättningbenägen. Det bedöms dock inte föreligga några problem med totalstabiliteten i området. Då jordlagrens mäktighet är relativt liten och huvudsakligen består av fyllning förutom i de södra delarna förutsätts det att jorden har en hög bärighet. De södra delarnas bärighet är något sämre då djup till berg ökar och på grund av lermorän.

För mindre byggnader upp till två våningar rekommenderas plattgrundläggning utföras på naturlig lermorän eller på ny packad fyllning av bergkross. Vid tyngre byggnader rekommenderas sättningsberäkning utföras. I vidare projekteringsprocess kommer studeras om en eventuell sättningsberäkning behövs

för den tilltänkta bebyggelsen. Detaljplanen tillåter en byggnad högre än två våningar. Slutligt val av grundläggningsmetod kan utföras i samråd med byggnadskonstruktör.

Hårdgjorda ytor bedöms generellt kunna utföras utan förstärkningsåtgärder. Vid förekomst av otjänlig fyllningsjord eller finsediment kan viss urgrävning bli aktuell. Överbyggnad ska dimensioneras för aktuella laster och förekommande jordlager på terrassytan.

Naturvärden och rekreation

Nuläge

Området är till största del bebyggt. Det finns ett antal träd och buskar inom planområdet på de delar som inte är bebyggda eller består av parkering. Enstaka fristående träd finns men i övrigt är träden samlade i två större grupper i den norra delen av planområdet. Träden bedöms tillföra grönska till platsen, liksom skugga under varma dagar. Utöver detta bedöms träden även tillföra naturvärden i form av blomning på försommaren, vilket bidrar med foder åt insekter under denna tid på året. Träden håller även vatten vid nederbörd, vilket hjälper att fördröja vattnet och motverkar översvämning.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen kan komma att medföra att flera av de träd som idag finns inom planområdet behöver tas bort för att möjliggöra ny bebyggelse på platsen. Det bedöms som negativt, dock ej som en betydande miljöpåverkan eftersom fastigheten redan idag är till största del exploaterad.

Service

Offentlig och kommunal service

Nuläge

I det direkta närområdet finns idag ett hotell, turistbyrå och en bank. I övrigt finns kommunal och offentlig service på gångavstånd i sydlig och sydvästlig riktning från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Aktuellt planförslag kommer medföra möjligheten att förbättra service inom området. Kulturskolan är en kommunal service som kommer så många som möjligt till del genom att förläggas inom ett område med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Detaljplanen möjliggör även för kommersiell service genom användningen Centrum i det fall kulturskolan inte skulle byggas på platsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Fastigheten är ansluten till befintligt kommunalt VA-nät. Avloppet är anslutet till en kombinerad ledning i Thore Christoffersgatan. Ett större VA-ledningstråk för spillvatten går över Spärgatan i planområdets södra del.

Planförslag och konsekvenser

Bedömningen är att tillräcklig kapacitet finns i befintliga VA-ledningar. VA-ledningar inom planområdet finns i ett u-område i planområdets södra del. Denna del kommer att gestaltas som ett torg och kommer således inte att bebyggas. Anslutning till själva byggnaden finns i planområdets norra del. Byggherren svarar för flytt av dessa alternativt nya ledningar till ny byggnad.

Dagvatten

Nuläge

Ledningar för dagvattenhantering finns i planområdets södra del. Dagvatten inom planområdet avleds idag orenat via ledningar till hamnfjärden.

Planförslag och konsekvenser

Det går att leda dagvatten från planområdet till befintliga dagvattenledningar som mynnar direkt i havet (Södra Handelshamnen vid färjeläget för Aspöfärjan) utan dagvattenrening. Dock kommer studeras om det finns möjligheter för fördröjning och/eller rening av dagvatten inom planområdet. En dagvattenutredning är under framtagande, handlingarna kommer att kompletteras med detta till granskningskedet.

En dagvattenledning finns i planområdets södra del inom ett u-område som inte kommer att bebyggas.

El, tele, optik och uppvärmning

Nuläge

El-, tele- och optikledningar finns i området för anslutning till ny bebyggelse. Anslutning till fjärrvärme finns inom planområdet och nuvarande byggnad är ansluten till fjärrvärmenätet.

Planförslag och konsekvenser

El-, tele-, optik- och fjärrvärmeledningar tillhörande Affärsverken och Skanova finns inom planområdet och inom byggrätt för ny bebyggelse. Byggherren svarar för att berörda ledningar flyttas utanför fastigheten innan byggnation inom planområdet påbörjas. Vissa ledningar i de södra delarna av planområdet kommer inte att påverkas av ny bebyggelse och kommer således ligga kvar i befintligt läge. Detta regleras i plankartan som område för underjordiska ledningar, vilket förhindrar byggnation över dem. Se kartorna nedan för att se vilka ledningar som behöver flyttas och vilka som ligger inom område för underjordiska ledningar. Det är möjligt att värma upp kommande bebyggelse genom fjärrvärme.

Avfall

Nuläge

Avfallshantering sker i samråd med Affärsverken. Avfallshantering kommer ske inom aktuell fastighet.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen bebyggelse kan tänkas medföra en något ökad mängd avfall inom området. Avfallshantering hanteras inom fastigheten.

Sociala aspekter

Tillgänglighet och trygghet

Nuläge

Planområdet är idag öppet och väl överblickbart. Det finns dock delar, ex. staket och häck som kan upplevas som otrygga vid mörka tider. Dessa element kommer att tas bort vid byggnation av ny kulturskola.

Planområdet har ett bra läge sett utifrån hur tillgängligt det är i staden och kommunen. Det ligger i den centrala staden vilket innebär att det är möjligt att ta sig hit med nästan alla busslinjer samt tåglinjer.

Planförslag och konsekvenser

Från att platsen har använts som kontor under vardagar under dagtid kommer platsen nu att användas även under kvällstid, något som är positivt för att skapa trygghet på platsen. Då entrén vänds in mot Palanderska gården kommer även genomströmningen av människor öka på platsen, vilket är positivt för tryggheten.

Det är positivt att placeringen är nära ett flertal skolor då kulturskolan kan vara en plats som besöks i anslutning till eller efter skoltid för många elever. Busshållplats finns på ett rimligt gångavstånd från planområdet, den närmsta ligger drygt 300 meter från planområdet. Från planområdet är det dessutom lätt att ta sig ut på gång- och cykelstråk.

Barnperspektiv

Nuläge

Platsen är idag inte en målpunkt för barn. Gårdsmiljön vid Palanderska gården eller gatumiljöerna är inte heller anpassade för barn och unga.

Planförslag och konsekvenser

Anläggandet av en kulturskola på platsen kommer innebära en utökning av kommunal service i området. Det kommer bidra till att skapa en målpunkt inom området för barn och ungdomar som gynnar hela kommunen.

Även om placeringen av kulturskolan på Trossö kan göra att det blir långt att ta sig för de barn och unga som bor längre bort är placeringen bra utifrån att de kan ta sig till platsen själva med hjälp av tåg, buss, cykel eller till fots. Kulturskolans nuvarande lokaler ligger också på Trossö, vilket innebär att förutsättningarna inte förändras.

Entrémiljön är placerad mot Palanderska gården, en miljö som är fri från bilar och andra fordon. Detta bidrar till en lugn miljö där det även möjliggörs för möten och lek i anslutning till kulturskolan.

Delaktighet och inflytande

Nuläge

Planområdet är idag ingen plats för möten eller samvaro. Den befintliga byggnaden är anonym till sitt formspråk och vittnar inte om aktiviteten i byggnaden. Det finns heller inga platser som inbjuder till att förbipasserande ska uppehålla sig inom området.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kommer medföra att Palanderska gården i högre grad än idag kommer att möjliggöra för möten och samvaro. Kulturskolan bedöms kunna bli en målpunkt för hela staden om utformningen av miljön runt skolan utformas på rätt sätt. Placeringen vid den befintliga gårdsmiljön kommer bidra till att platsen i högre grad används av fler då gårdsutrymmet har potential att användas som ett torg för uppvisningar, utställningar, m.m. Genomströmningen av människor till kulturskolan även efter kontorstider kan medföra att förbipasserande väljer denna väg. Detta bidrar till att skapa ett tryggt stadsrum även för de som inte är besökare till kulturskolan.

Planförslaget har föregåtts av en gedigen dialogprocess med kulturskolans verksamheter. Detaljplanen kommer vidare vara ute på samråd och granskning där det finns möjlighet för allmänheten att lämna synpunkter på förslaget.

Förklaring av planbestämmelserna

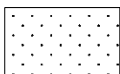
Användning av kvartersmark

S₁KC

Kulturskola, kontor, centrum. Detaljplanen möjliggör för kulturskola, kontor och centrum. En specificerad användning i form av kulturskola har använts eftersom detta är den tilltänkta användningen och att platsen inte lämpar sig för en skola som ställer krav på skolgård eller utemiljö, som exempelvis förskola, grundskola eller gymnasium. Kontor avser förutom kontorslokaler även tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Olika former av vuxenutbildning utan krav på friyta kan även ingå i kontor. Centrum omfattas av kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsens syfte är att lämna bebyggelsefria utrymmen med hänsyn till stadsbild, stråk, siktlinjer och kulturhistorisk bebyggelse. Den prickade marken i planområdets östra del bevarar ett stråk som är viktigt såväl för siktlinjen som för möjligheten att röra sig här. Det är även av vikt att bebyggelsen inte kommer närmre Palanderska gården än på plankartan angiven egenskapsgräns med avseende på dessa byggnaders kulturvärde. Den prickade marken i planområdets södra del skapar en platsbildning och entré tillhörande den nya bebyggelsen samtidigt som siktstråk mot kanslibyggnaden bevaras från Spårgatan. Den bebyggelsefria ytan i denna del av planområdet är också viktig för att bebyggelse inte ska placeras för nära kulturhistorisk värdefull bebyggelse på Palanderska gården.

Höjd på byggnadsverk

h₁ +0,0

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan. Nockhöjderna inom planområdet varierar mellan +12,0 meter och +18,5 meter. Variationen av nockhöjderna är viktig för en anpassning till omgivande bebyggelse med lägre bebyggelse på planområdets östra sida kontra högre bebyggelse på planområdets västra sida. Differentieringen av nockhöjder skapar således en trappning av ny bebyggelse vilket har bedömts som viktigt för en integrering med omgivningen.

h₂

Högsta fasadhöjd är +13,0 meter över angivet nollplan. Fasadhöjd avser skärningspunkten mellan fasad och tak. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur hög fasaden får vara för att begränsa fasadlivets omfattning. Variationen av fasadhöjderna inom planområdet är viktig för en anpassning till omgivande bebyggelse.

h₃

Högsta fasadhöjd är +12,5 meter över angivet nollplan. Fasadhöjd avser skärningspunkten mellan fasad och tak. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur hög fasaden får vara för att begränsa fasadlivets omfattning. Variationen av fasadhöjderna inom planområdet är viktig för en anpassning till omgivande bebyggelse.

h₄ Högsta fasadhöjd är +9,5 meter över angivet nollplan. Fasadhöjd avser skärningspunkten mellan fasad och tak. Syftet med bestämmelsen är att reglera hur hög fasaden får vara för att begränsa fasadlivets omfattning. Variationen av fasadhöjderna inom planområdet är viktig för en anpassning till omgivande bebyggelse.

Takvinkel

o₁ 30,0 Minsta takvinkel är angivet värde i grader. Bebyggelsen ska ha en takvinkel med minst 30 graders lutning för att upplevelsen av bebyggelsens höjd ska vara lägre. Tak med liten eller ingen lutning tillsammans med tillåten nockhöjd skulle medföra att bebyggelsen upplevs som högre.

Utformning

f₁ Fasader ska utformas med variation i fasaduttryck och materialval. Långa fasader ska brytas upp och god arkitektonisk kvalitet ska eftersträvas i materialval. Planområdets och byggrättens utformning medför långa fasader utmed Thore Christoffersgatan och mot Palanderska gården. För att skapa en välgestaltad bebyggelse är det av stor vikt att variera fasaderna och stärka dess vertikalitet. Uppdelade fasader bygger även vidare på Kalvhagens uppbrutna kvarter. Syftet med planbestämmelsen är att skapa byggnader som tillför kvalitet till platsen och dess omgivande bebyggelse. Kapitlet gestaltungsprinciper konkretiserar planbestämmelser kopplat till utformning och redovisar riktlinjer för att uppnå ambitionen. Se vidare på sidan 14–16.

f₂ Byggnaderna inom användningsområdet ska upplevas som flera volymer. Byggrätten inom planområdet medför relativt stora volymer sett till omgivningen. Det är viktigt att bebyggelsen upplevs som flera volymer, vilket bygger vidare på Kalvhagens uppbrutna kvarter. Syftet med bestämmelsen är att bryta ner volymen och skapa variation av bebyggelsen som tillför kvalitet till platsen och dess omgivande bebyggelse. Kapitlet gestaltungsprinciper konkretiserar planbestämmelser kopplat till utformning och redovisar riktlinjer för att uppnå ambitionen. Se vidare på sidan 14–16.

f₃ Bebyggelsen ska varieras höjdmässigt inom användningsområdet med lägst nockhöjd i öster och högst nockhöjd i väster. Med hänsyn till byggnadsminnesmärkta byggnader öster om planområdet ska bebyggelsen i skala samspela med den äldre bebyggelsen. En del i detta är att bebyggelsen ska trappas ner från väster till öster för att i väster samspela med Palanderska gården och i öster samspela med befintlig och kommande hotellbebyggelse. En höjdmässig variation och trappning är utöver detta även viktigt för att bryta upp byggnadsvolymen och skapa en variation i uttryck och skala. Kapitlet gestaltungsprinciper konkretiserar planbestämmelser kopplat till utformning och redovisar riktlinjer för att uppnå ambitionen. Se vidare på sidan 14–16.

f₄ Tekniska anläggningar ska inarbetas i byggnadens gestaltning. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att de tekniska anläggningarna blir väl integrerade i byggnadens utformning och inte ett separat tillägg på byggnaden. Större tekniska anläggningar ska exempelvis inte placeras på taket utan istället integreras i det översta våningsplanet, alternativt under taket. Mindre tekniska

anläggningar som, för sin funktion, behöver placeras på taket ska inarbetas i byggnadens gestaltning, exempelvis genom form, färg eller placering.

- f₅** Byggnaderna ska ha valmat sadeltak. Ett valmat tak är ett sadeltak som har takfall även mot husets kortsidor och därmed ersätter husets gavel. Taket har alltså takfall på alla fyra sidor. Syftet med planbestämmelsen är att upplevelsen av bebyggelsens höjd ska vara lägre. Med ett valmat tak får bebyggelsen inte en gavel som går upp till nock.

Utförande

- b₁** Huvudentré ska placeras mot öster. Syftet med bestämmelsen är att huvudentrén ska vara vänd in mot Palanderska gården i syfte att stärka gårdsmiljön och integrera ny bebyggelse med den äldre bebyggelsen.

Placering

- p₁** Byggnad ska placeras i nord-sydlig riktning. Byggnader ska placeras så att de längsta fasaderna går från norr till söder och bebyggelsen har en nord-sydlig riktning, vilket bygger vidare på bebyggelsens placering inom Kalvhagen.

Markens anordnande och vegetation

- n₁** Platsen ska utformas som ett torg med en sammanhållen gestaltning. Platsen föreslås utformas som ett torg med en sammanhållen gestaltning och markbeläggning. Syftet med bestämmelsen är att reglera att platsen utformas som ett torg med genomtänkt gestaltning.

- n₂** Järnvägsspåret bör inarbetas i utformningen av platsen för att synliggöra dess tidigare syfte och på så vis bidra till berättelsen om stadens historia. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en inarbetning av tidigare spårdragning i gestaltningen av torget.

- n₃** Lastning är tillåten. Det är tillåtet att anordna plats för av- och pålastning till bebyggelsen. Plats för lastning bör utformas som en del av torget.

- n₄** Parkering är tillåten. Det är tillåtet att anordna plats för parkering till bebyggelsen. Parkeringsplatser bör utformas som en del av torget.

Skydd mot störningar

- m₁** Byggnader ska utformas och uppföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till nivån +3,0 meter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaderna ska skyddas mot stigande havsnivåer och översvämning i ett 100 års perspektiv enligt gällande riktlinjer. Detta kan göras på flera olika sätt, exempelvis att byggnaden utformas med en hög sockel eller att andra tekniska lösningar för att översvämningssäkra byggnaden upp till denna nivå införs.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Genom den södra delen av planområdet går idag ett antal ledningar. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa ledningarnas läge och att ingen bebyggelse tillkommer ovanpå.

Villkor för startbesked

- a₁** Startbesked får inte ges för åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän avhjälpande av markförorening har kommit till stånd. Inom planområdet finns kända markföroreningar. Syftet med bestämmelsen är marken ska sanerats innan byggnation påbörjas.

Upphävande av strandskydd

- a₂** Strandskyddet är upphävt. Strandskyddet inom planområdet är idag upphävt men återinträder i och med rubricerad detaljplan. Syftet med planbestämmelsen är att åter upphäva strandskyddet för att möjliggöra byggnation inom kvartersmark. Ett upphävande av strandskyddet anses möjligt då det inte bedöms stå i konflikt med strandskyddets syften.

Planbestämmelsen är avgränsad med sekundär egenskapsgräns i plankartan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraftdatum.

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 endast kommunala fastigheter och den planerade kulturskolan är i kommunal regi så kommunen är ensam ansvarig för detaljplanens genomförande. Om en kulturskola inte skulle uppföras på platsen kvarstår kommunens ansvar i det fall byggnation ska ske i kommunal regi. Om marken säljs eller överläts blir det kommande fastighetsägares ansvar att genomföra detaljplanen.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark och det finns således ingen huvudman.

Avtal

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal ska tecknas då byggandet av kulturskolan sker inom kommunal regi.

Tekniska frågor

Utredningar

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning
- Översiktlig geoteknisk markundersökning
- Materialinventering inkl. utredning av betong avseende återbruk
- Volymstudie inkl. solstudie

Geoteknik

Kommunen svarar för de kompletterande geotekniska undersökningar och åtgärder inom kvarteretsmarken som kan komma att erfordras för uppförandet av byggnader, inklusive pålning och radonskyddande åtgärder.

Föroreningar

Marken behöver saneras då föroreningar har identifierats i marken inom planområdet. Föroreningar som identifierats är PAH:er, bly, kvicksilver, aromater

>C10-C16 samt PCB. Fastighetsägaren (Karlskrona kommun) ansvarar för sanering.

Dagvatten

En dagvattenutredning är under framtagande, handlingarna kommer att kompletteras med detta till granskningsskedet. Utredningen kommer visa hur dagvattenkan omhändertas och avledas från planområdet till recipient. Exploatören ansvarar för att dagvatten omhändertas på erforderligt sätt.

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet med servisledningar men det finns ingen servisledning för dagvatten, vilket måste anläggas. Servisledning för vatten och avlopp finns från huvudledningen i Thore Christoffersgatan. Anslutningspunkt är belägen ca 21 meter söder om den norra fastighetsgränsen. I samband med uppförande av byggnad ska kontakt tas med Karlskrona kommuns VA-avdelning.

El, tele, optik och uppvärmning

Inom planområdet finns el-, optik- och fjärrvärmeledningar tillhörande Affärsverken Karlskrona AB, och teleledningar tillhörande Skanova AB. Kommunen svarar för att berörda ledningar omlägges från område där byggnation ska ske.

Befintlig byggnad är redan ansluten till el-, tele- och optikledningar som finns i området. Fjärrvärme finns inom planområdet och befintlig byggnad är ansluten till fjärrvärme.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kommunen som fastighetsägare svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen, inklusive iordningställande av torgyta. Kommunen bekostar nödvändiga omläggningar av ledningar för el, tele, optik och fjärrvärme. Samordning ska ske med Affärsverken Karlskrona AB och Skanova AB.

Vatten, avlopp, dagvatten

Fastigheten är redan ansluten till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Det behövs en servisledning för dagvatten. Eftersom det rör sig om en ny byggnad med större lokalytor tar kommunens VA-enhet ut nya anläggningsavgifter. Anläggningsavgifterna täcker kostnaderna för anslutningarna.

Dagvatten

En dagvattenutredning är under framtagande, handlingarna kommer att kompletteras med detta till granskningsskedet. Utredningen kommer visa hur

dagvattenkan omhändertas och avledas från planområdet till recipient. Kostnaden för åtgärder för att hantera dagvatten tillfaller exploatör.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Som en följd av tomtindelningarna i kvarteret Hubendick har det bildats två mindre ”restfastigheter”. Den ena är Hubendick 4 och den andra är Hubendick 3 område 2, då område 1 är där Palanderska gården är belägen. I samband med genomförandet av detaljplanen avses att städa upp i fastighetsindelningen och de två mindre områdena överförs därför till Hubendick 1.

De mindre områdena av Hubendick 1 och Hubendick 4 i det nordöstra hörnet som i detaljplan 328/69 är utlagda som allmän platsmark ska överföras till den kommunala gatufastigheten Karlskrona 4:10.

Området för torgbildningen i söder ligger till stor del på Karlskrona 4:10. Den del av Karlskrona 4:10 som omfattas av detaljplanen ska överföras till Hubendick 1.

För en fullständig redogörelse för fastighetsbildningsåtgärder, inklusive uppskattade arealangivelser, se tabell nedan.

Rättigheter

Det finns inga befintliga rättigheter inom planområdet. I den södra delen finns dagvattenledningar. Dessa skyddas i detaljplanen genom markreservat för underjordiska ledningar, så kallat u-område. Det finns möjlighet att trygga dem fastighetsrättsligt genom att bilda ledningsrätt.

Fastighetsindelningsbestämmelser

En tomtindelning är en plan enligt äldre lagstiftning som bestämmer hur kvarteret ska delas in i fastigheter. Tomtindelningen var obligatorisk att upprätta för att kunna bilda fastigheter inom kvarter med stadsplan. När den första Plan- och bygglagen (1987:10) antogs använde man begreppet fastighetsplaner i stället för tomtindelningar. I samband med nya Plan- och bygglagen (2010:900) försvann möjligheten att anta fastighetsplaner; numera regleras fastighetsindelningen med fastighetsindelningsbestämmelser vilka är bestämmelser i detaljplanen och inte en separat plan. Äldre tomtindelningar och fastighetsplaner gäller dock fortsatt.

En tomtindelning eller fastighetsplan kan upphävas genom beslut i en ny detaljplan. En tomtindelning/fastighetsplan anses också upphävd om ny detaljplan strider mot fastighetsplanen/tomtindelningen, enligt äldre PBL (PBL 1987:10 6 kap. 11 §). Om

beslut saknas i detaljplanen fortsätter tomtindelningen att vara redovisad i fastighetsregistret. Om fastighetsbildning sker är det lantmätarens skyldighet att i sitt beslut redogöra för att tomtindelningen ska anses ha upphört i och med den nya planen. Ett beslut i en lantmäteriförrättning leder dock inte till att tomtindelningen upphör att redovisas i fastighetsregistret.

Inom planområdet finns tre gällande tomtindelningar.

Inom Hubendick 1 gäller tomtindelning 1080K-T753/1961. Inom Hubendick 4 och Hubendick 3 område 2 gäller tomtindelningarna 1080K-T235/1921 och 1080K-T292/1928. Alla tre tomtindelningar upphävs inom planområdet men består utanför planområdet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

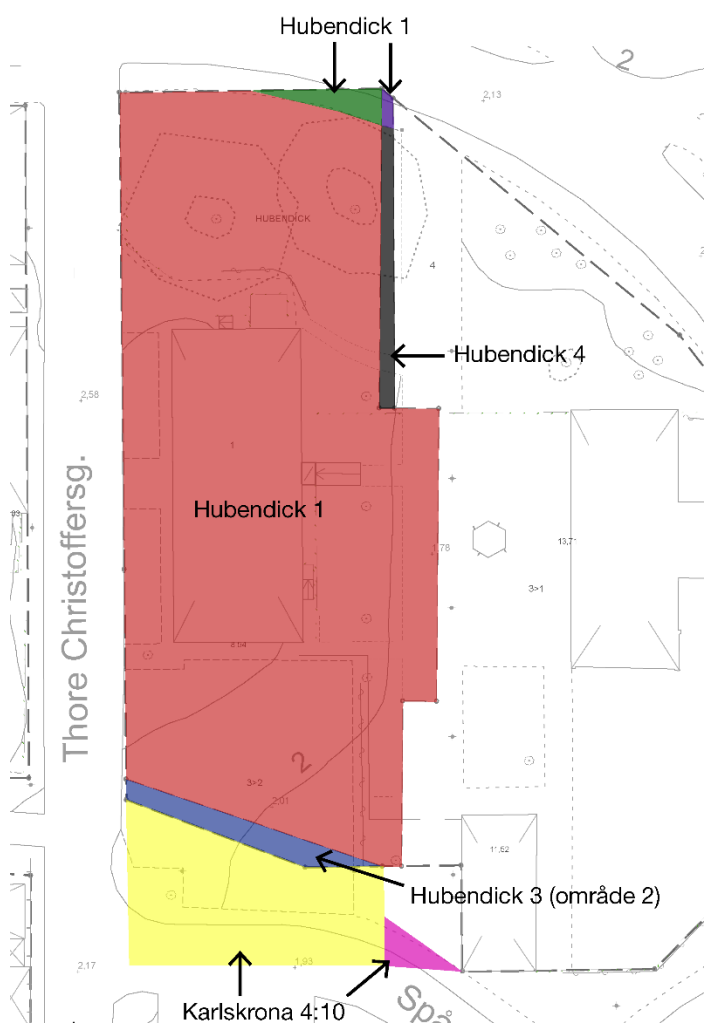


Bild 28. Fastighets- och plankonsekvenskarta

Fastighet	P442/88 P328/69 (utanför aktuellt planområde)	Ny plan	Fastighetsbildning	Berörd yta (ca m ²)
Hubendick 1 (röd yta)	Större delen av fastigheten är planlagd för byggnadskvarter, allmänt ändamål. Det nordvästra hörnet är planlagt för allmän plats gata.	Medger användningarna Kulturskola, Kontor och Centrum	Hubendick 3 område 2 överförs till Hubendick 1. Del av Hubendick 4 överförs till Hubendick 1	+ 55 + 38
(grön yta, utanför planområde)	Triangeln i nordöst är planlagd som allmän plats gata i P328/69.	Området är utanför aktuellt planområde	Området överförs till Karlskrona 4:10. Det område av Karlskrona 4:10 som är inom detaljplanen överförs till Hubendick 1	- 22 + 312
Hubendick 3 (blå yta)	Område 2 är planlagt för byggnadskvarter, allmänt ändamål.	Medger användningarna Kulturskola, Kontor och Centrum	Området ska överföras till Hubendick 1	- 55
Hubendick 4 (grå yta)	Den del som ingår i planområdet omfattas av P442/88 och är planlagd för byggnadskvarter, allmänt ändamål.	Medger användningarna Kulturskola, Kontor och Centrum	Del av Hubendick 4 överförs till Hubendick 1	- 38
(lila yta, utanför planområde)	Romben i nordöst är planlagd som allmän plats gata i P328/69.	Området är utanför aktuellt planområde	Området överförs till Karlskrona 4:10	- 4
Karlskrona 4:10 (gul yta)	Det norra området är planlagt för byggnadskvarter, allmänt ändamål. Det södra är planlagt för allmän plats gata.	Medger användningarna Kulturskola, Kontor och Centrum	Aktuellt område överförs till Hubendick 1	- 312
(utanför planområde)	Hubendick 1 gränsar mot Karlskrona 4:10 i norr		Två mindre områden av Hubendick 1 och 4 (lila och grön yta utanför planområde) överförs till Karlskrona 4:10	+ 22 + 4
(rosa yta)	Området är planlagt för allmän plats gata.	Medger användningarna Kulturskola, Kontor och Centrum	Ingen förändring	

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan 2050, som vann laga kraft i november 2023, pekas den aktuella platsen ut som ett område för förtätning inom funktionsblandad bebyggelse. Det beskrivs att det inom de centrala delarna av staden ska vara fokus på funktionsblandad bebyggelse med bostäder, service, handel, kontor, utbildning och andra typer av verksamheter som går att kombinera med bostäder. Det står vidare att hänsyn bland annat ska tas till grönområden, rekreativvärden, riksintresse för kulturmiljövård och stigande havsnivåer.

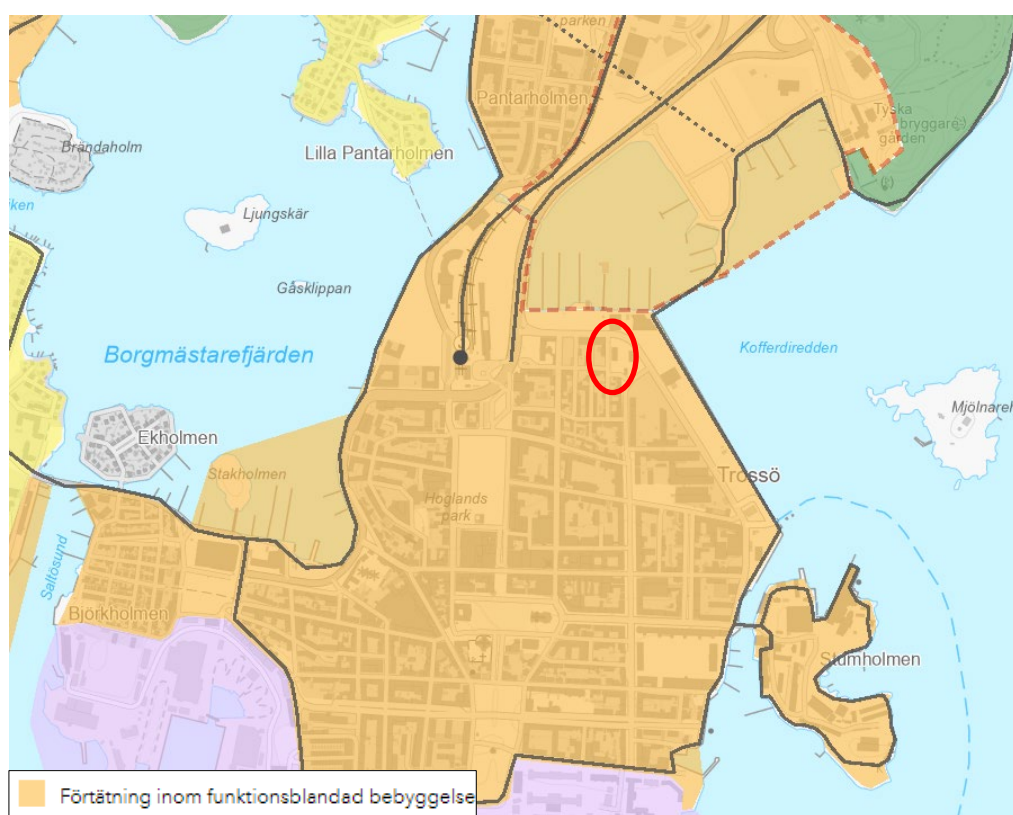


Bild 29. Utdrag ur ÖP 2050

Grönstrukturplan

I grönstrukturplanen pekas inga grönytor ut inom, eller intill, det föreslagna planområdet. Däremot kantas området av viktiga cykelstråk i norr. I planen beskrivs att det finns en grönytebrist i området.



Bild 30. Utdrag ur Karlskrona Grönstrukturplan med planområdet markerat

Detaljplaner

Gällande detaljplan (*Förslag till ändring av stadsplanen för kv Humlbe och Thörn, 442/1988*) täcker hela det föreslagna planområdet samt ytterligare kvarter intill. Den huvudsakliga användningen för Hubendick 1 är kvartersmark allmänt ändamål. En del av planområdet är även planlagt som allmän plats; gata, och en mindre del är idag planlagd som "Q – Kulturresevat". Planbeskrivningen förtydligar att "inom med Q betecknat område skall användningen till sin omfattning och art vara förenlig med bevarandet av den befintliga, kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Åtgärd får ej vidtagas som minskar byggnaders eller gårdars kulturhistoriska värde".

Detaljplanen medger en bygg rätt på ca 425 kvm byggnadsarea med tillåten byggnation i två våningar (dvs 850 m² BTA). Marken runt omkring bygg rätten utgörs av mark som ej får bebyggas. Ny detaljplan kommer omfatta områdena för allmänt ändamål och gata.

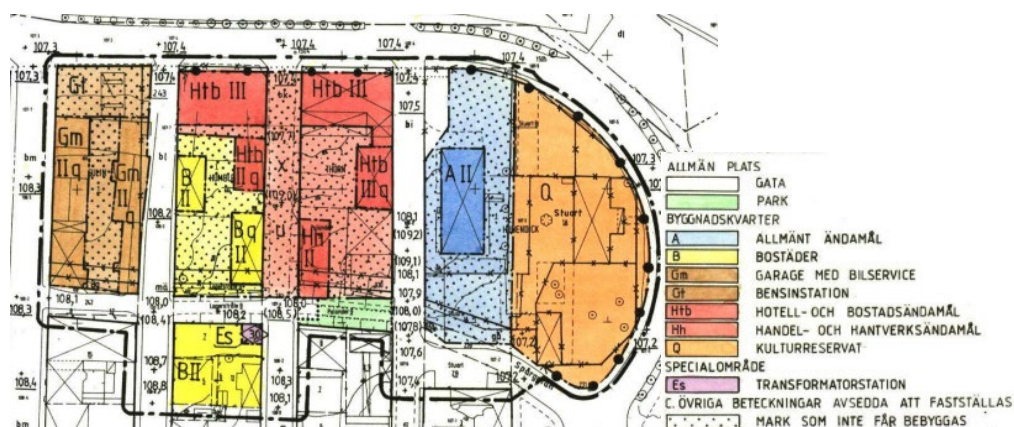


Bild 31. Utdrag ur gällande detaljplan, 442/88.

Det aktuella planområdet syftar till att säkerställa att lämplig fastighetsreglering kan ske efter laga kraftvunnen detaljplan. I utformningen av planområdet har således den befintliga fastighetsgränsen mot öster, gränsande mot Hubendick 3, valts som

planområdets yttre gräns. Detta innebär att delar av användning Q – kulturresevat planläggs på nytt som kulturskola, kontor och centrum.

Det aktuella planområdet påverkar inte området för byggnadsminne som omfattar Hubendick 3. Användningen Q i den äldre detaljplanen är ej anpassat till byggnadsminnesområdet.

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

Tomtindelning

Inom kvarteret Hubendick finns tre tomtindelningar. 1080K-T235/1921, 1080K-T292/1928 och 1080K-T753/1961.

En tomtindelning är en plan som bestämmer hur kvarteret ska delas in i fastigheter. Tomtindelningen var enligt äldre lagstiftning obligatorisk att upprätta för att kunna bilda fastigheter inom kvarter med stadsplan. En tomtindelning kan idag vara ett hinder för den som behöver bygglov i samband med till- och nybyggnad eller vid genomförande av fastighetsbildning inom ett kvarter. Tomtindelningar bedöms i många fall upphävas då de spelat ut sin roll. Upphävandet eller ändring av fastighetsplaner/tomtindelningar innebär ingen ändring av vare sig fastighetsbeteckning, kvartersnamn eller fastighetsgräns.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintressen

Kulturmiljövård

Nuläge

Inom planområdet råder riksintresse för kulturmiljövård, Karlskrona K15, enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Planområdet ligger även inom det område som är utpekad som världsarv på Unescos lista: Örlogsstaden Karlskrona. För vidare beskrivning av planförslag och konsekvenser hänvisas till avsnittet om Kulturmiljö.

Totalförsvaret

Nuläge

Den aktuella platsen omfattas av följande riksintressen:

- Totalförsvarets militära del: Riksintresse i havet – sjöövningssområde (MB 3 kap 9 §)
- Totalförsvarets militära del: Påverkansområde – stoppområde för höga objekt (MB 3 kap 9 §)
- Totalförsvarets militära del: Påverkansområde – väderradar (MB 3 kap 9 §)
- Totalförsvarets militära del: Område med särskilt behov av hinderfrihet (MSA-område luftrum) (MB 3 kap 9 §)

Planförslag och konsekvenser

Riksintresset för totalförsvaret bedöms inte påverkas av föreslagen ny bebyggelse då området ej berör havs- eller kajområden och bebyggelsens höjd är anpassad till omgivande bebyggelse och inte kommer överstiga 20 meter.

Strandskydd

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Enligt miljöbalken återinträder dock strandskyddsbestämmelser då gällande detaljplan upphör att gälla och ersätts med en ny. Den norra delen av planområdet omfattas av strandskydd vid ett återinträdande.

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

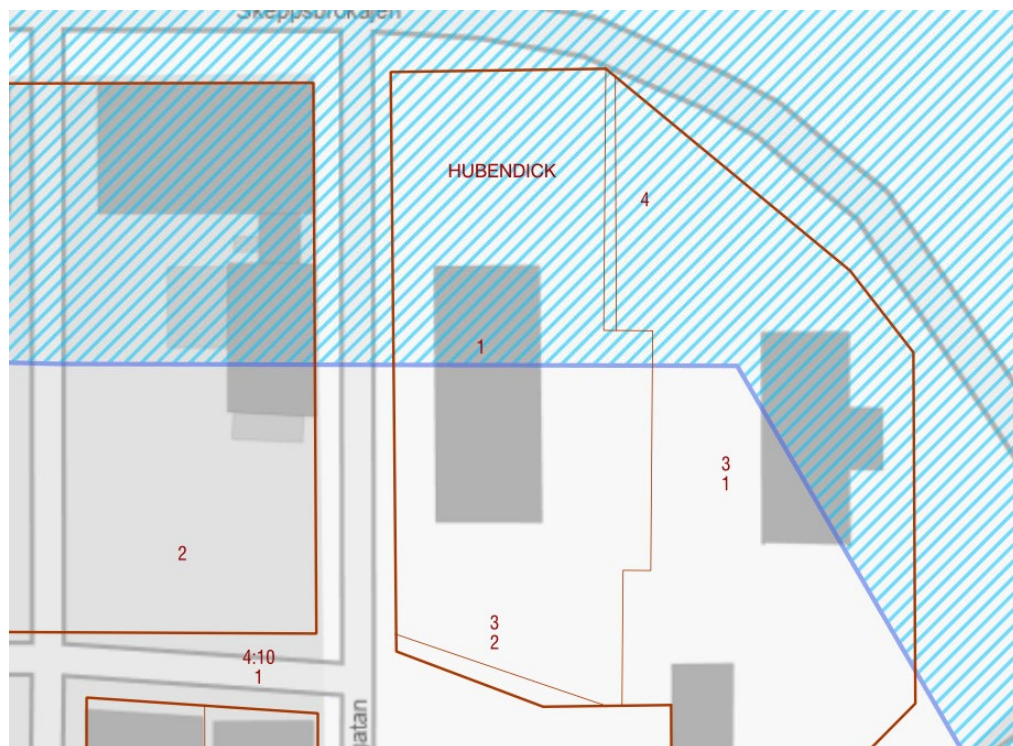


Bild 32. Strandskydd markerat med blå skraffering.

Område för upphävande

De delar av strandskyddsområdet som omfattas av planområdet avses upphävas.

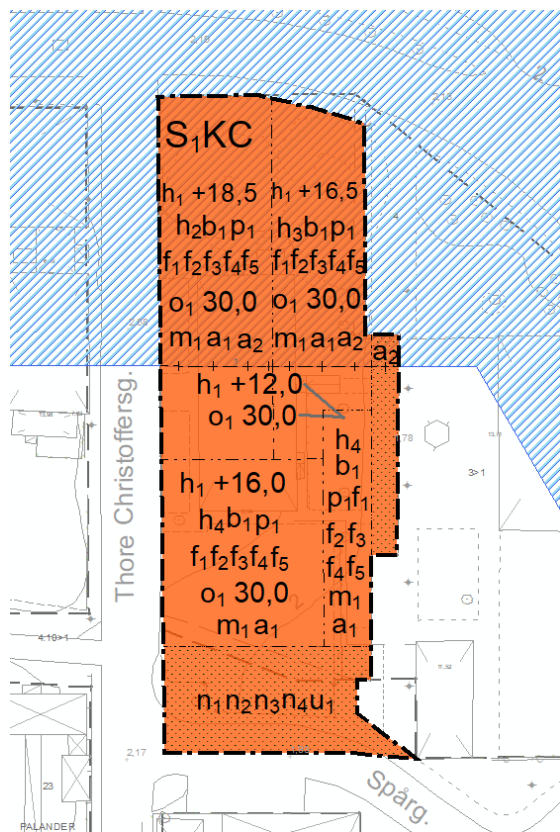


Bild 33. Strandskydd inom planområdet (blått raster) som avses upphävas.

Strandskyddets syfte

Strandskyddet gäller vid havet, vid insjöar och vattendrag. Skyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt miljöbalken 7 kap § 13.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I det aktuella fallet är det framför allt punkterna 1 och 2 som åberopas, vilket innebär att området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Motivering till upphävande av strandskydd

Det aktuella området är idag en del av en urban miljö och värden kopplade till strandskyddet finns inte längre kvar på den aktuella platsen. Området för upphävande av strandskydd skiljs från strandlinjen genom en högt trafikerad väg och bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Nuläge

Planområdet påverkas idag av trafikbuller till större del från Skeppsbrokajen och till mindre del från Spårgatan och Tore Christoffersgatan. Enligt en bullerkartering framtagen för detaljplanen Lindblad 24 så har planområdet för Hubendick 1 m.fl. bullernivåer mellan ca 50-60 dB(A) ekvivalent nivå idag (2018). Samma siffra för år 2040 är 50-65 dB(A) ekvivalent nivå.

I direkt anslutning till planområdet ligger Karlskrona Handelshamn, som har tillstånd enligt miljöbalken för sin verksamhet. Tillståndet är förknippat med villkor för bl.a. buller. Enligt bullerkarteringen för detaljplanen Lindblad 24 så har endast små delar av planområdet för Hubendick 1 m.fl. bullernivåer mellan ca 35-40 dB(A) ekvivalent nivå idag (2018). År 2040 går ingen del av planområdet över 35 dB(A) ekvivalent nivå. Siffrorna för buller från hamnen är räknade nattetid.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet föreslås planläggas för kulturskola, kontor och centrum. För dessa användningar finns inga riktvärden för buller som ska uppfyllas för fasad eller utemiljö. Kulturskola är ej en sådan typ av skola där barn och ungdomar vistas alla dagar i veckan under hela dagen och således föreligger inte krav på skolgård. Således finns inget behov i detaljplanarbetet att utreda utemiljön kopplat till buller. Dock

finns krav på ljudnivå inomhus enligt BBR (Boverkets byggregler). Detta regleras inte i detaljplanen men det har studerats i arbetet att ljudnivåerna går att uppfylla i den nya bebyggelsen. Inom ramen för volymstudien har ett PM för akustik (Brekke & Strand Akustik AB 2024) tagits fram.

Föroreningar i mark

Nuläge

WSP utförde en översiktlig miljöteknisk markundersökning av planområdet i juni 2023.

Provtagning i mark har skett med hjälp av borrhandsvagn i åtta provtagningspunkter. Jordprover har generellt uttagits för varje halvmetervid förändringar i jordlagerföljder eller övriga fältintryck som gör att annan indelning blir aktuell. Provtagning har utförts ned till och med naturligt material alternativt bekräftad bergövertyta. Fyllnadsmaterial påträffades som mest ned till ca 2,0 m under markytan (m u my).

I en provtagningspunkt, på det som idag är parkering, noterades tydlig petroleumlukter vid nivå 0,6-1,2 m u my i samband med provtagning. I övriga provtagningspunkter noterades ingen avvikande färg eller lukt.

Två samlingsprov med ytliga delprover togs med spade nära husgrunden. Samlingsproven uttogs på jord under fönster där ev. PCB-innehållande mjukfogar kan ha lakat ut och gett upphov till förorening. Även ett asfaltsprov togs.

Två samlingsprov togs ut nära husgrunden och analyserades med avseende på PCB.

I samband med skruvprovtagningen installerades två grundvattenrör, ett i den norra och ett i den södra delen av planområdet. I samband med grundvattenprovtagning lodades grundvattennivån och grundvattenprov togs.

Flera av de analyserade provpunkterna överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning). I två fall visar provtagningarna att på halter avseende PAH-H överstiger Avfall Sveriges riktvärde för Farligt avfall. Föroreningar som identifierats är PAH:er, bly, kvicksilver, aromater >C10-C16 samt PCB. Provtagningspunkterna bedöms vara avgränsade i djupled antingen genom underliggande provtagningsnivå med påvisade halter understigande MKM eller mot berg.

Asfaltsanalysen visar på halter avseende benzo(a)pyren och PAH-16 understigande aktuella jämförvärden. Uppgrävd asfalt bedöms kunna transporteras till asfaltsåtervinning.

För de två provpunkterna för grundvatten visade den första (23W01) på arsenikhalt motsvarande Klass 4 - hög halt, starkt påverkat och nickelhalt motsvarande Klass 3 - måttlig halt, påtaglig påverkan enligt SGU. Övriga analyserade parametrar påvisas i låga halter alternativt understigande laboratoriets rapporteringsgräns. Den andra provtagningspunkten (23W08) visar på nickelhalt motsvarande Klass 5 - mycket hög halt, starkt påverkat enligt SGU. Övriga analyserade parametrar påvisas i låga halter alternativt understigande laboratoriets rapporteringsgräns.

Planförslag och konsekvenser

Utifrån den genomförda undersökningen av planområdet står klart att det föreligger ett avhjälpandebehov inför kommande byggnation i form av sanering av markmiljön inom planområdet. Utgångspunkten i detta skede har varit att utgå från riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). För kommande riskbedömning och kostnadsuppskattning så kommer platsspecifika riktvärden att arbetas fram för att riktvärdena ska stämma överens bättre med platsens tänkta användning. Om förutsättningarna för platsen avviker från de antaganden som gjorts för de generella riktvärdena (KM och MKM), så kan riskerna överskattas eller underskattas. Då kan platsspecifika riktvärden tas fram med hjälp av Naturvårdsverkets beräkningsverktyg. I verktyget utgår man från platsens egenskaper.

Radon

Nuläge

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

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse 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.

Risker

Ras och skred

Nuläge

Platsen består av utfylld mark. Skeppsbrokajen norr och öster om planområdet är utpekad som ”Aktsamhetsområde - Skred i finkornig jordart”, detta omfattar dock inte det aktuella planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Den geotekniska utredningen som WSP tog fram 2023 visar inte att några försiktighetsåtgärder behöver vidtas med anledning av risk för ras eller skred. Hårdgjorda ytor bedöms generellt kunna utföras utan förstärkningsåtgärder.

Risk för högt vattenstånd / översvämning

Nuläge

Planområdet ligger på mark sin varierar mellan ca +2 och +3 meters höjd över havet. Omgivande kvartersmark och gatumark ligger på mellan ca +1,7 och +3 meter.

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. För aktuell detaljplan med de användningar som föreslås är säkerhetsmarginalen +3,63 meter över medelhavsnivån. Beräkning av högvattenhändelse baseras då på 200-årsnivån eftersom detaljplanen inte medger någon av de användningar där hänsyn ska tas till beräknad högsta nivå

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 ska vara klart under 2024.

Planförslag och konsekvenser

En utveckling av planområdet behöver ta hänsyn till stigande havsvattennivåer, höjt grundvatten och ökad nederbörd.

Ny bebyggelse föreslås inom planområdet, som med dagens höjdsättning, innebär en risk för översvämning under planerad användningstid med planeringshorisonten år 2150. Anledningen till att Karlskrona kommun vill förtäta området är att en utveckling i enlighet med förslaget bedöms möjliggöra en vidareutveckling av Karlskrona stad. En utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö där stora investeringar redan gjorts vad gäller infrastrukturen. Detta bedöms medföra ett effektivt markutnyttjande samt effektivare användning av befintlig infrastruktur och samtidigt möjliggöra en klimatanpassning av området och dess infrastruktur.

Karlskrona kommun arbetar med en uppdatering av kommunens klimatanpassningsplan vilken ska vara klart under 2024. Framtida klimatanpassningsåtgärder behöver ske i en större diskussion som hanterar helheten. Planområdet är del av ett större område befintlig bebyggelse där risk för översvämning behöver studeras och hanteras i ett större perspektiv. Enstaka anpassningsåtgärder på varje fastighet eller detaljplan anses ineffektivt och riskerar att bebyggelsen blir missanpassad till sin omgivning.

Den nya bebyggelsen föreslås placeras i en känslig miljö i direkt anslutning till utpekad byggnadsminne och inom världsarvet Örlogsstaden Karlskrona. Att placera ny bebyggelse inom planområdet på de rekommenderade riktlinjerna +3,63 meter skulle innebära att bebyggelsen får en sockel på över 1,5 meter vilket medför att bebyggelsen ligger betydligt högre än omgivande bebyggelse. Detta medför att den nya bebyggelsen avviker och distanserar sig från omgivande bebyggelse. En kulturskola, som planeras på platsen, kräver även högre invändiga höjder för att undervisning ska kunna genomföras. En beräkning på de rekommenderade riktlinjerna skulle således även få till följd att högre nockhöjder och fasadhöjder skulle krävas för den nya bebyggelsen. Ett stort arbete har gjorts med att anpassa

den nya bebyggelsens höjder till omgivningen och att få till en trappning för att samspela även med byggnadsminnet. Se bild nedan för illustration.



Bild 34. Sektion genom föreslagen bebyggelse (mitten), Palanderska gården (höger) och ny volym enligt detaljplan på fastigheten Humble 2 (vänster), framtagen av Fojab arkitekter.

I arbetet med att eftersträva en genomarbetad utformning av föreslagen byggnad, anpassad till platsen, både till stadsdelens höjd och riktningar samt kvarterets byggnadsminnen anses att en något lägre grundläggningsnivå är rimlig för att skapa en anpassning till platsen. Den säkerhetsnivå på 40 cm som föreslås i riktlinjerna för bedömning av översvämningsrisk bedöms inte heller vara rimlig i detta läge. Säkerhetsnivån utgår från vind- och våguppstuvning. I Karlskrona är den vanligaste vindriktningen från sydväst. Planområdet ligger på den nordöstra sidan av Trossö. Risken för höga vågar inomskärs bedöms även vara låg.

Risken för tillfällig översvämmning anses ha en lägre betydelse än vikten av att bebyggelsen är anpassad till sin omgivning, byggnadsminne och världsarvet. Karlskrona kommun ämnar således tillämpa nivån + 3 meter för planområdet med stöd i ovan argumentation. De lägsta byggnadsdelarna föreslås byggas täta, dvs med en konstruktion som ska klara en översvämmning.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Nuläge

För att skydda människors hälsa finns nationella miljö kvalitetsnormer (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.

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/ årsmedeldygn. 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.

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.

En utbyggnad av planområdet bedöms som lämpligt utifrån beräknade partikelhalter vid Österleden. Ett utvecklat gång- och cykelnät kan medföra att fler väljer cykeln. Planområdets centrala läge med tillgång till kollektivtrafik minskar även behovet av bil.

Vatten

Nuläge

Miljökvalitetsnormer för vatten är till för att skydda och kontrollera kvaliteten på ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status medan det för grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status.

Planområdet avvattnas till Yttre redden. Vattenförekomsten Yttre redden omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Dagvatten inom planområdet avleds idag orenat via ledningar till hamnfjärden.

Den ekologiska statusen är idag måttlig på grund av övergödning och fysisk påverkan (såsom morfologiska förändringar och flödesförändringar). Miljökvalitetsnormen för ekologisk status är god ekologisk status 2027. Yttre redden uppnår inte miljökvalitetsnormen god kemisk ytvattenstatus på grund av att ett eller flera prioriterade ämnen har bedömts ej uppnå god status. Miljökvalitetsnormen är god kemisk status utan över allt överskridande ämnen (bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar).

Planförslag och konsekvenser

Marken är förorenad och kommer att saneras innan byggnation. En sanering av marken kommer bidra positivt till möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna för vatten.

En dagvattenutredning är under framtagande, handlingarna kommer att kompletteras med detta till granskningsskedet. Utredningen kommer visa på hur detaljplanens genomförande kan komma att påverka möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna för vatten.

Miljömål

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

Detaljplanen berör miljömålen ”God bebyggd miljö” och ”Hav i balans och levande skärgård”.

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

Ekosystemtjänster

Nuläge

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som på något sätt gynnar människan. Till exempel att växter renar luft, buskar dämpar trafikbuller, bin pollinerar grödor eller att vår hälsa ökar i naturen. Planområdet består till största del av hårdgjord mark. Inom planområdet finns idag lite vegetation och därmed få naturvärden och ekosystemtjänster. Två större klungor av träd finns dock i de norra delarna av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att flertalet träd och buskar inom planområdet tas bort. Detta är negativt. Möjlighet att ersätta med ny vegetation finns dock i de södra delarna av planområdet, på den plats som ska utformas som ett torg. Utformningen av torget kan med fördel inkludera vegetation, exempelvis träd. Ny vegetation tillför mer grönska och ökar den biologiska mångfalden. En variation i växtmaterialet är att föredra med t.ex. blommande träd och buskar. Detta är exempel på stödjande ekosystemtjänster.

En utveckling av stadsrummen med grönska och vegetation kan även 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 framtagna 2023-02-28.

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

- Det bedöms möjligt att utforma kommande bebyggelse på sådant sätt att riksintresset för kulturmiljö och världsarvet Örlogsstaden Karlskrona ej påverkas. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret negativt.
- Ingen risk föreligger för människors hälsa eller miljön vad gäller buller, förorenad mark, PM 10, m.m. Vad gäller buller och förorenad mark kommer troligen åtgärder att krävas för att säkerställa att inga oacceptabla risker för människors hälsa uppkommer.
- Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas.
- Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas negativt.
- Planområdet omfattas av få naturvärden

Planen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan. Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma.

En miljökonsekvensbeskrivning bedöms ej vara nödvändig.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande undersökningen och de är av samma uppfattning. Länsstyrelsen har i samrådet om undersökningen dock framfört följande synpunkter som bör beaktas i det fortsatta planarbetet. Karlskrona kommun redogör för synpunkterna under respektive punkt i planbeskrivningen.

Länsstyrelsens samlade bedömning i yttrande över undersökning om betydande miljöpåverkan

- Länsstyrelsen kan inte utesluta att riksintresset för Kulturmiljö och byggnadsminnet Palanderska gården påverkas utifrån inkomna handlingar. En rättvisande bedömning kan göras först när kommunen inkommer med handlingar i samrådsskedet som visar på volym och utformning av byggnader.
- Planområdet ligger inom världsarv för örlogsstaden Karlskrona. Det är viktigt att nya tillskott i världsarvet respekterar och tillvaratar historiska byggnadstraditioner i form av materialval, skala och bevarande av äldre bebyggelse.
- Fastighet ligger inom fornlämning RAÄ Karlskrona 77:1 där markningrepp ska föregås av tillståndsprocess enligt 2 kap. Kulturmiljölagen. Länsstyrelsen kommer sannolikt att ställa krav på att en arkeologisk förundersökning ska utföras före byggnationsstart.
- Länsstyrelsen inväntar dagvattenutredning och bullerutredning i kommande planskeden för att kunna göra en bedömning om eventuell påverkan.

- Länsstyrelsen instämmer med kommunen i att det kan bli aktuellt att utreda huruvida byggnaden innehåller föroreningar.
- För att säkerställa de nya förväntade vattennivåerna behöver kommunen räkna på ett tidsintervall om minst hundra år. En lämplig höjdsättning utifrån nuvarande riktlinjer är +3,47 till år 2130.
- Byggnadsverk bör utformas så att de är tillgängliga och användbara även vid framtida högvatten. Tillfartsvägarna till planområdet översvämmas till stor del vid +2 meter. Vid +2,5 meter är alla tillfartsvägar översvämmade.

Sammanfattande konsekvenser

Planområdet ligger nära vatten, Karlskrona centrum och med närhet till kommunikationer inom och utanför staden. Området föreslås utvecklas med bebyggelse för kulturskola, kontor och centrum.

Planförslaget stämmer överens med Översiktsplan 2050 i det att den aktuella platsen ut som ett område för förtätning inom funktionsblandad bebyggelse. Planområdet omfattas av riksintresset för totalförsvarets sjöövningsområde, stoppområde för höga objekt, område med särskilt behov av hinderfrihet och påverkansområde väderradar. Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget.

Planområdet ligger inom riksintresse kulturmiljövård och inom världsarvet Örlogsstaden Karlskrona. Ny bebyggelse inom planområdet har stora möjligheter till att medföra en positiv utveckling för Palanderska gården i det att en verksamhet planeras som kan leda till att detta kulturarv kan bevaras, användas och utvecklas i enlighet med de övergripande målen för kulturmiljöarbetet. En viss negativ påverkan är identifierad framför allt kopplat till att ny bebyggelse kommer få en större volym än befintlig byggnad vilket kan få en viss påverkan på angränsande bebyggelse, främst byggnadsminnena inom Hubendick 3. Dock planeras ny bebyggelse att hållas ner i höjd mot öster för respekt mot Palanderska gårdens äldre och lägre bebyggelse.

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

Inom planområdet finns föroreningar i mark. En miljöteknisk markundersökning har tagits fram som visar att marken är förorenad. Marken behöver saneras innan byggnation.

Planområdet består till stora delar av utfylld mark. Framtagen utredning om geoteknik visar att för mindre byggnader upp till två våningar rekommenderas plattgrundläggning. För högre bebyggelse behöver en eventuell ytterligare sättningsberäkning göras.

Planområdet ligger på låglänt mark och höjden på marken inom området varierar mellan ca +2 och +3 meter över havet. En utveckling av planområdet behöver ta hänsyn till stigande havsvattennivåer och risk för översvämningar. Länsstyrelsen har i sitt yttrande över Undersökning om betydande miljöpåverkan angett att en lämplig höjdsättning utifrån nuvarande riktlinjer är +3,47 till år 2130. De lägsta byggnadsdelarna föreslås byggas täta, d.v.s. med en konstruktion som ska klara en översvämning.

Detaljplanen berör miljömålen ”God bebyggd miljö” och ”Hav i balans och levande skärgård”.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Elsa Brissman, planarkitekt
Sandra Högberg, planarkitekt
Eleonor Karlsson, planchef
Kristina Stark, stadsarkitekt
Åsa Olofsson, miljöhandläggare
Susanne Johansson, miljöhandläggare
Anna-Karin Skiöld, bebyggelseantikvarie
Axel Forsberg, bygglovarkitekt

Kommunledningsförvaltningen

Ola Robertsson, mark- och exploateringschef
Annika Spåhl, exploateringsingenjör

Drift- och servicesförvaltningen

Jeanette Nilsson, projektledare
Karin Grimbe, avdelningschef
Anders Norén, trafikingenjör
Peter Håkansson, römnätschef
Richard Eriksson, VA-ingenjör

Kultur- och fritidsförvaltningen

Lars-Gunnar Bernhardsson, enhetschef Kulturavdelningen
Lenny Mostberg, avdelningschef

Eleonor Karlsson
planchef

Elsa Brissman
planarkitekt