

# Planbeskrivning



## Ändring av detaljplan för Rügen 53 m.fl.

Trossö, Karlskrona kommun, Blekinge län

Antagen MSN 2019-08-22 § 109  
Laga kraft 2019-09-25

# Vad är en detaljplan?

Denna ändring av detaljplan handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS2010:900) från 2015-01-01.

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i minst fyra veckor efter godkännande av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, MSN. Under samrådstiden ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Efter samråd och eventuella revideringar samt efter godkännande av MSN ska planförslaget ställas ut i fyra veckor för granskning innan detaljplanen antas. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig 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](http://www.karlskrona.se).

# Innehållsförteckning

Handlingar.....	3
Administrativa frågor.....	4
Bakgrund och syfte.....	5
Sammanfattning av planförslag.....	10
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	14
Nuläge, planförslag och konsekvenser.....	19
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	39
Förklaring av planbestämmelserna.....	54
Genomförande av detaljplanen.....	59
Sammanfattande konsekvenser.....	63

## Handlingar

### Karlskrona kommun i samarbete med Metria AB

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning
- Social konsekvensanalys
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

### Länsstyrelsen

- Yttrande över behovsbedömningen
- Yttrande över samrådsförslaget

### Metria AB

- Fastighetsförteckning
- Utdrag ur primärkarta

# Administrativa frågor

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

MSN beslut om planbesked	2015-03-12
MSN beslut om nytt planförfarande	2018-04-16
Delegationsbeslut om samråd	2019-01-30
Delegationsbeslut om granskning	2019-06-10
MSN beslut om antagande	2019-08-22
Laga kraft	2019-09-25

Under förutsättning att eventuella besvär mot förslag till ändring av detaljplanen kan lösas kan ovanstående tidplan gälla.

Utbyggnad och iordningställande av allmänna platser kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats.

### Genomförandetid

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

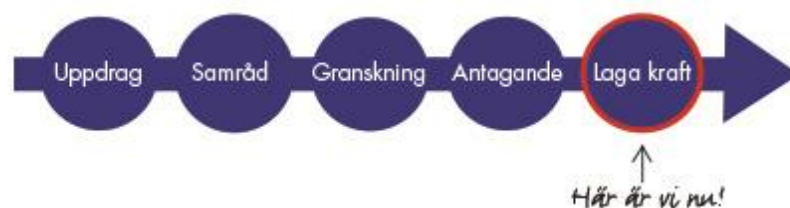


Bild 1. Planprocessen för standardförfarande.

# Bakgrund och syfte

## Planändringens syfte

Ändring av detaljplan reglerar redan bebyggd miljö och syftar huvudsakligen till att utveckla befintligt byggnadsbestånd inom dagens användning. Möjlighet skapas också för utveckling inom ändamålen centrum och tillfällig vistelse, vilka kan generera fler målpunkter och ökad stadsmässighet inom den centralt belägna stadsdelen Möllebacken.

Ändring av detaljplan syftar även till att möjliggöra markregleringar för att kunna tillgodose parkeringsbehovet på den egna fastigheten, säkerställa tillgänglighetskrav mellan fastigheter på kvartersmark samt möjliggöra för uppförande av komplementbyggnader på gårdar för att tillgodose behovet avseende miljöfunktioner och förvaring. Syftet med bestämmelsernas utformning finns under ”förklaring av planbestämmelser.”

Ändring av detaljplan påverkar inte underliggande och gällande detaljplaners syften eller huvudsakliga användning vilka regleras med *B, bostäder*.

### Sammanfattning av underliggande detaljplaners syften

#### **Ändring av stadsplanen för stadsdelen Möllebacken (41/1941), fastställd 1941-11-26.**

Nedan ges en tolkning av syftet.

I planbeskrivningen beskrivs Möllebackens problem kopplat till stadsdelens struktur med stora gårdar och trånga gator. Vidare beskrivs att stadsdelen har goda utvecklingsmöjligheter att etablera affärslokaler samt en bostadsbebyggelse med hög kvalitet. Ändring av detaljplan syftade till att genom att förändra gatu- och kvartersstrukturen komma till rätta med områdets ”slumbildning”. Dessa förslag är endast delvis genomförda.

- Aktuell ändring främjar underliggande plans syfte genom att öka möjligheten att etablera affärslokaler och möjliggöra för förtätning i form av inredning av vind där det är möjligt. Aktuell ändring påverkar inte befintligt gatunät och grundstruktur.

### **Ändring av stadsplanen för kvarteren Cronhawen och Rügen (137/1952), fastställd 1952-10-31.**

Nedan ges en tolkning av syftet.

Syftet med planen är att möjliggöra högre bebyggelse i syfte att framhäva Möllebackens topografi samt att ändra planen efter dåtidens förutsättningar. I beskrivningen till planen står, ”I övrigt innebär förslaget i viss mån en återgång till den före 1941 gällande stadsplanen. Norra Möllebacksgränden får i stort sett samma läge, som den tidigare hade och som den fortfarande i verkligheten har. Samma sak gäller Bryggaregatan” Planen syftade även till att skapa en större sammanhängande plats i form av kringbyggd innergård. Planen ökade byggrätten och medgav även till viss mån inredning av vind och marklägenhet.

- Aktuell ändring påverkar inte befintligt gatunät eller befintliga kvarters storlek och utformning. Ändring av detaljplan förenklar bestämmelser om byggnadshöjd vilken säkerställs med en högsta nockhöjd.

### **Ändring av stadsplanen för del av kvarteret Rügen (160/1955), fastställd 1954-12-01.**

Syftet med ändring av stadsplanen är att säkerställa förgårdsmark som i tidigare ändringar fallit bort. Denna mark behövs för tillfällig uppställning av fordon.

- Aktuell ändring säkerställer förgårdsmarken framför garage. Ingen förändring och påverkan på syftet..

### **Förslag till ändring av stadsplan för stadsdelen MÖLLEBACKEN KARLSKRONA beträffande gator och torg höjdlägen (1080-P90/117).**

Syftet med ändring av stadsplan var att säkerställa gator och torgshöjdlägen.

- Ändring av detaljplan omfattar redan bebyggd miljö. De höjdsatta gatorna är utbyggda och föreslås inte ges någon förändring i läge eller höjd. Ingen påverkan på syftet.

## Bakgrund

Planuppdraget grundar sig i beslut i Miljö- och byggnadsnämnden den 7 maj 2014 (dnr: PLAN 1606.2014) vilket omfattade upprättande av ny detaljplan genom standardförfarande enligt plan- och bygglagen från 2014.

Till grund för planarbetet finns en förfrågan från bostadsförening om förbättra parkeringsmöjligheter och utemiljöer. Även tillgänglighetsfrågor för ett par av grannfastigheterna behöver lösas. Förvaltningarna har gemensamt försökt hitta enkla och framkomliga vägar för att åstadkomma flera mindre justeringar inom ram för gällande plan. Flera av de önskade åtgärderna är dock alltför tydligt i strid mot gällande plan och fastighetsindelning för att de ska vara görliga.

Under planprocessen har planområdet utökats för att säkerställa pågående verksamheter som inte överensstämmer med gällande detaljplaner.

Planområdet omfattar del av fyra detaljplaner med huvudsakliga ändamålet bostäder. Byggrätten är hårt reglerad med mark som inte får bebyggas. Huvudsakliga frågor att behandla under planarbetet är markreglering mellan fastigheter, kulturmiljö, tillgänglighet och utvecklingsmöjligheter för det befintligt bebyggelsebestånd.

Planområdet består huvudsakligen av ett antal bostadskvarter med inslag av handel, mindre verksamheter och hotell. Kvarteren är till fullo utbyggda så när som på en mindre byggrätt. Byggnaderna är av varierad ålder, utformning och höjd.

### Ändring av detaljplan

Under aktuell planprocessen har plan- och bygglagen (PBL) förändrats och lämplighetskraven för markens användning vid upprättande av ny detaljplan skärpts. Detta komplicerar planprocessen vid upprättande av ny detaljplan i redan bebyggd miljö, vilket för aktuellt planärende innebär att markens användning ska lämplighetsprövas på nytt för användningen B, bostäder och flertalet frågor belysas utifrån att den befintliga bebyggelsen kan komma att rivas eller förolyckas.

Utifrån ovanstående resonemang kring planläggning av bebyggd stadsmiljö har miljö- och byggnadsnämnden den 3 maj 2018 beslutat om ändrat planförfarande. Detaljplanen avses upprättas som ändring av detaljplan med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 4 kap 38§ från år 2015 då gällande detaljplaner i det närmaste är helt genomförda.

Aktuell ändring omfattar samma planområde som tidigare och utgör del av fyra gällande detaljplaner. Ändringen ersätter i sin helhet de delar som ändringen omfattar.

Vid en ändring prövas om de förändringar som ändringen avser är lämpliga. Det är av stor vikt att ändringen uppfyller tydlighetskravet i PBL. Under rubriken *Sammanfattning av planändringen* sammanställs de planbestämmelser som utgår, justeras/omformuleras för respektive plan samt de planbestämmelser som tillkommer.

Detaljplanen anses kunna upprättas som en ändring av detaljplan då intentionerna bedöms vara förenligt med gällande planers syften och inte påverkar dess grundstrukturer. Planändringen motverkar inte avsikten (syftet) med underliggande planer då gällande användningar kvarstår och kan möjliggöras i kombination med ny föreslagen användning. Kommunen önskar en flexibel detaljplan för att kunna möta upp ett förändrat behov över tid. Ändringen medför inga förändringar vad gäller påverkan på omgivningen. Ändringen anses även lämplig utifrån hållbarhetskraven i 2 kap PBL.

Beslut om samråd och granskning tas av förvaltningschef enligt delegation, förutsatt att inga betydande förändringar sker i planändringens innehåll. Planen bedöms vara antagen tredje kvartalet 2019.

## Plandata

### Läge och areal

Det aktuella planområdet är beläget i centrala Karlskrona, Trossö och sträcker sig inom kvarteren Rügen och Reval. Planområdet avgränsas i norr av Järnvägstorget/Österleden, i väster av Borgmästarekajen, i söder till största delen av Västra Köpmannagatan och kvarteret Gottland samt i öster av Västra Vittusgatan bostadskvarter intill Landbrogatan.

Planområdet är ca 15 000 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållande

Planområdet omfattas av fastigheterna:

Rügen 54, Rügen 48, Rügen 34, Rügen 33, Rügen 60, Reval 2, Reval 32, Reval 33, Reval 34 och Reval 33 som har ett privat ägande.



Bild 2. Översiktskarta med planområdet inringat.

Fastigheterna Rügen 51, Reval 9<sup>1</sup>, Reval 37, Reval 35, Reval 18 och Reval 27 som ägs av aktiebolag. Fastigheterna Rügen 53 och Rügen 63 ägs genom bostadsrättsförening. Rügen 3 och 4 samt Karlskrona 4:1 är kommunägda. Ett genomförande av ändring av detaljplan möjliggör ett flertal markregleringar inom planområdet, se vidare rubrik *Genomförandefrågor, fastighetsrättsliga frågor*.



Bild 3. Befintliga markägoförhållanden

<sup>1</sup> Reval 9 har genom fastighetsreglering 1080-2019/32, daterad 2019-05-08 överförs till Reval 37.

# Sammanfattning av planändringen

Aktuell ändring omfattar del av fyra gällande detaljplaner.

Gällande detaljplaner är av äldre karaktär med en snäv användning och en begränsad byggrätt med stor andel punktprickad mark. Ändring av detaljplan säkerställer väletablerade och för området bra fungerade verksamheter. Därtill skapas möjligheter att inom befintligt bostadsbestånd förtäta (inreda vindar) och utveckla en dynamisk stadsdel med flera målpunkter. Området utgör en viktig länk mellan Karlskrona centrum, Hoglands park och den nya stadsdelen Pottholmen.

Planens primära syfte är att möjliggöra markregleringar för att kunna tillgodose parkeringsbehovet på den egna fastigheten, säkerställa allmän platsmark i form av parkmark för kopplingar mellan områden samt trygga tillgänglighet mellan fastigheter på kvartersmark. Därtill syftar planen till att möjliggöra uppförande av komplementbyggnader på gårdar för att tillgodose behovet avseende miljöfunktioner och förvaring.

Särskilt värdefulla byggnader inom planområdet regleras med rivningsförbud och byggnadernas karaktärsdrag säkerställs vid ändring genom varsamhetsbestämmelse och värdebeskrivning i planbeskrivningen. Aktuell ändring av detaljplan ersätter i sin helhet del av underliggande detaljplaner som omfattas av ändringen. Det är bara föreslagen ändring som prövas. Nedan sammanställs de planbestämmelser som fortsätter att gälla och utgår för respektive detaljplan samt de bestämmelser som tillkommer genom föreslagen ändring.

## [Bestämmer som fortsätter att gälla enligt beslut om antagande av underliggande detaljplaner](#)

Planbestämmelserna har till viss del justeras till yta och/eller omformuleras. Bestämmelser som fortsätter att gälla har omformulerats till formuleringar enligt gällande planbestämmelsekatalog.

## **Ändring av stadsplanen för stadsdelen Möllebacken (41/1941), fastställd 1941-11-26.**

- B – Bostäder
- Höjd av yttertak över stadens nollplan (siffra i cirkel alt romb) *(Omformuleras till högsta nockhöjd (värde i romb) över angivet nollplan angivet i meter. Värdet justeras) OBS. Bestämmelser om höjder utgår för de inom detaljplan 41/1941 kulturbistoriskt värdefulla byggnader, inom fastigheterna Reval 9<sup>2</sup> och 37.*

---

<sup>2</sup> Reval 9 har genom fastighetsreglering 1080-2019/32, daterad 2019-05-08 överförs till Reval 37.

*Ändringen säkerställer bebyggelsens karaktärsdrag och värden genom varsambetsbestämmelser och rivningsförbud samt värdebeskrivning i planbeskrivningen.*

**Ändring av stadsplanen för kvarteren Cronhawen och Rügen (137/1952), fastställd 1952-10-31.**

- B- Bostäder
- Höjd av yttertak över stadens nollplan (siffra i cirkel alt rektangel) (*Omformuleras till högsta nockhöjd (värde i romb) över angivet nollplan angivet i meter. Värdet justeras*)
- x (*omformuleras till  $x_i$* )
- u – markreservat för allmännyttiga ledningar (*Omformuleras till  $u_i$* )
- Överbyggd gård och annan terrassbyggnad (*omformuleras till  $b_i$* )
- PARK (*Del av parkmark övergår till B, bostäder med prickmark. Marken avses användas för parkering*)
- Prickmark - Marken får inte förses med byggnad.
- Allmän plats gata (*Omformuleras till GATA*)

**Ändring av stadsplanen för del av kvarteret Rügen (160/1955), fastställd 1954-12-01.**

- Allmän plats gata (*omformuleras till GATA*)
- Kvartersmark som inte får bebyggas

Planbestämmelser som utgår

- **Ändring av stadsplanen för stadsdelen Möllebacken (41/1941), fastställd 1941-11-26.**
- S – område som endast får bebyggas med hus av sten som med varandra får sammanbyggas
- III - Antal våningar
- Prickmark (marken får inte förses med byggnad)
- Högsta byggnadshöjd över stadens nollplan (*siffra i cirkel*)
- Samtliga beskrivna övergångsbestämmelser som gäller för del av plan inom ändring
- **Ändring av stadsplanen för kvarteren Cronhawen och Rügen (137/1952), fastställd 1952-10-31.**
- III - Antal våningar
- Högsta byggnadshöjd över stadens nollplan (*siffra i romb*)
- v - vindsinredning
- m - markvåning
- + 000.0 - gatuhöjd

- + 000,0 - över höjd för ledningsutrymme
- Gräns över vilken utfart ej får anordnas
- H- handelskvarter och därmed jämförligt ändamål. (*H utgör del av bestämmelsen BH. Bestämmelsen H övergår till C, centrum för de kvarter/ byggnader som omfattas med H*)

**Ändring av stadsplanen för del av kvarteret Rügen (160/1955), fastställd 1954-12-01.**

- + 000.0 - gatuhöjd

**Förslag till ändring av stadsplan för stadsdelen MÖLLEBACKEN KARLSKRONA beträffande gator och torg höjdlägen (1080-P90/117).**

- +000.0 - Gator eller torgs höjdläge utgår.

**Planbestämmelser som tillkommer**

- C- Centrum
- O- Tillfällig vistelse
- Korsmark – marken får endast förses med komplementbyggnad
- m<sub>1</sub>- Vid nybyggnad ska byggnader och tekniska anläggningar utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till nivån +3 meter i RH2000. Höjt grundvatten ska beaktas.
- f<sub>1</sub>-komplementbyggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter.
- Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter.
- f<sub>2</sub>- Vid nybyggnad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ordnas med en ljuddämpande sida, där så krävs enligt gällande riktvärden.
- f<sub>2</sub>- Balkonger tillåts kraga ut 2,0 meter med en fri höjd om minst 2,5 meter.
- k<sub>1</sub>- För byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring.
- r<sub>1</sub>- Byggnad får inte rivas
- p<sub>1</sub>- Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns.
- a<sub>1</sub>- Servitut avseende rätt till gångväg till förmån för Rügen 54 som belastar Rügen 53
- a<sub>2</sub>- Startbesked för bygglov får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpats.
- Genomförandetid 5 år

**Upplysning**

Strandskyddet är upphävt i underliggande detaljplaner. Ett återinträdande prövas inte vid ändring av detaljplan. Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet.

De tomtindelningar för kv. Rügen med beteckning 1080K-T605/9952, 1080K-T552/1949, 1080K-T501/1946, 1080K-T762/1961 och kv. Reval 1080K-T649/1955 och 1080-ÅLDER som berör planområdet upphör att gälla när detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap. 18§ 2 st 1 p).

# Tidigare kommunala ställningstaganden

## Översiktsplan

I Karlskronas översiktsplan 2030, antagen 2010 finns inga förslag till förändringar redovisade för det aktuella planområdet pga. att stadsdelen anses vara utbyggd. Föreslagen planändring är i linje med gällande Översiktsplan 2030, strategi för hur Karlskrona kommun ska utvecklas genom förtätning och komplettering i befintliga miljöer, samtidigt som hänsyn tas till viktiga kvalitéer. Ändringen ger ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur. Området ligger i anslutning till Karlskrona centrum med god tillgång till offentlig och kommersiell service.

## Kommunalt

### bostadsförsörjningsprogram

Ändring av detaljplanen omfattar redan bebyggd miljö. Ändringen möjliggör en förtätning och utveckling av befintligt bostadsbestånd med en flexibilitet för framtiden. Enligt Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram råder det bostadsbrist i de centrala delarna av kommunen då bostadsbyggandet inte har hållit samma takt som befolkningsökningen. Möllebacken är ett centralt område som har stor potential att utvecklas till en än mer attraktiv stadsdel att bo och verka i.

## Detaljplaner

Ändring av detaljplan omfattar del av tre detaljplaner samt en detaljplan i sin helhet. Nedan beskrivs dessa planers omfattning.



Bild 4. Gällande detaljplaner som berörs av planändringen.

### Stadsplan för kvarteren Cronhawnen och Högaberg samt del av kvarteret Reval och Rügen i Karlskrona, (1080-P90/149)

Planen vann laga kraft 1952-10-31. Detaljplanen anger bebyggelse för bostadsändamål med en varierad byggnadshöjd med tillåtna tre till sju våningar.

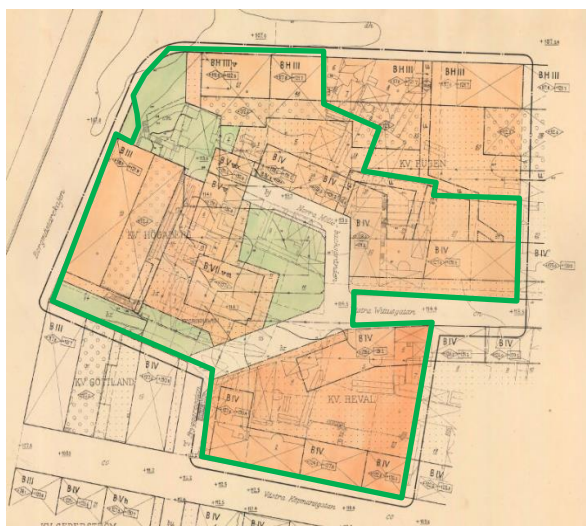


Bild 5. Detaljplan (1080-P90/149). Grön linje visar område som berörs av ändring av detaljplan.

## Förslag till stadsplanen för del av stadsdelen Möllebacken (1080-P90/53)

Planen vann laga kraft år 1941. Detaljplanen anger sammanbyggd bebyggelse för bostadsändamål. Byggrätten är hårt reglerad med punktprickad mark.

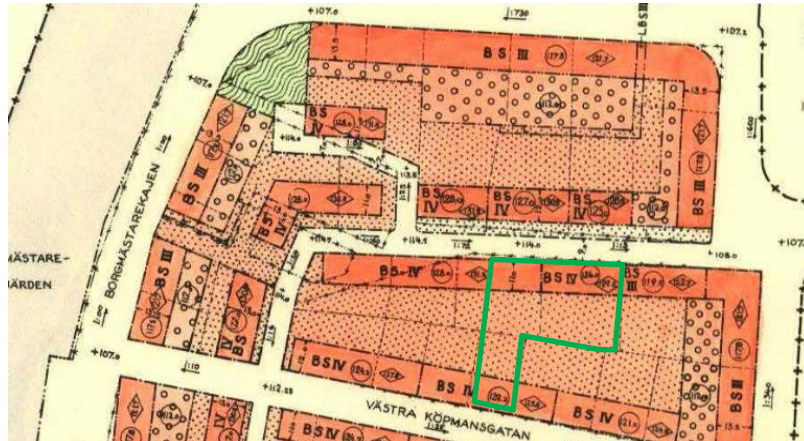


Bild 6. Detaljplan (1080-P90/53). Grön linje visar område som ryms inom ändring av detaljplan.

## Förslag till ändring av stadsplanen för del av Västra Wittusgatan och del av kvarteret Rügen i Karlskrona (10-KAK-35).

Denna detaljplan avses upphöra att gälla genom ett antagande av ändring av detaljplan. Planen omfattar enbart Västra Wittusgatan samt intilliggande mark norr om gatan.

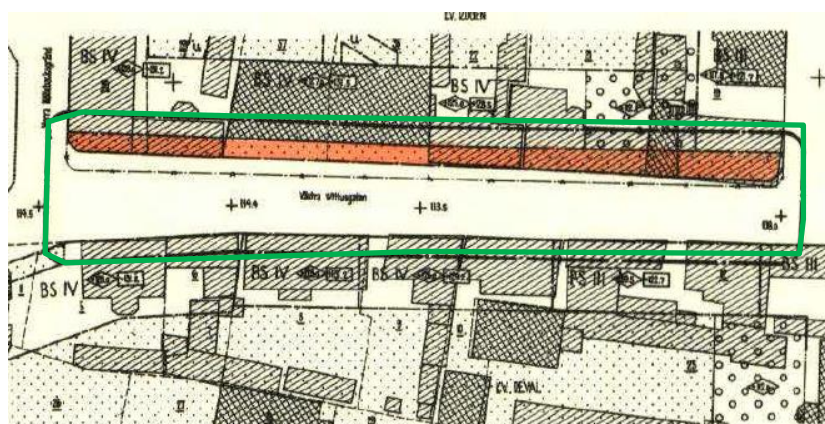


Bild 7. Detaljplan (10-KAK-35). Gällande för del av Västra Wittusgatan. Grön linje visar område (tillika hela nu gällande plan) som ryms inom ändring av detaljplan.

Förslag till ändring av stadsplan för stadsdelen Möllebacken Karlskrona beträffande gator och torg höjdlägen (1080-P90/117).

Denna stadsplaneändring vann laga kraft 1949 och reglerar endast gator och torgs höjdlägen. Avseende byggnadskvarterens gränser, användning och bebyggande hänvisas till gällande plan.

Det är endast fastigheterna Reval 9<sup>3</sup>, 18, 35 och 37 som omfattas av denna plan. För övriga fastigheter inom aktuellt planområde är planändringen redan upphävd.

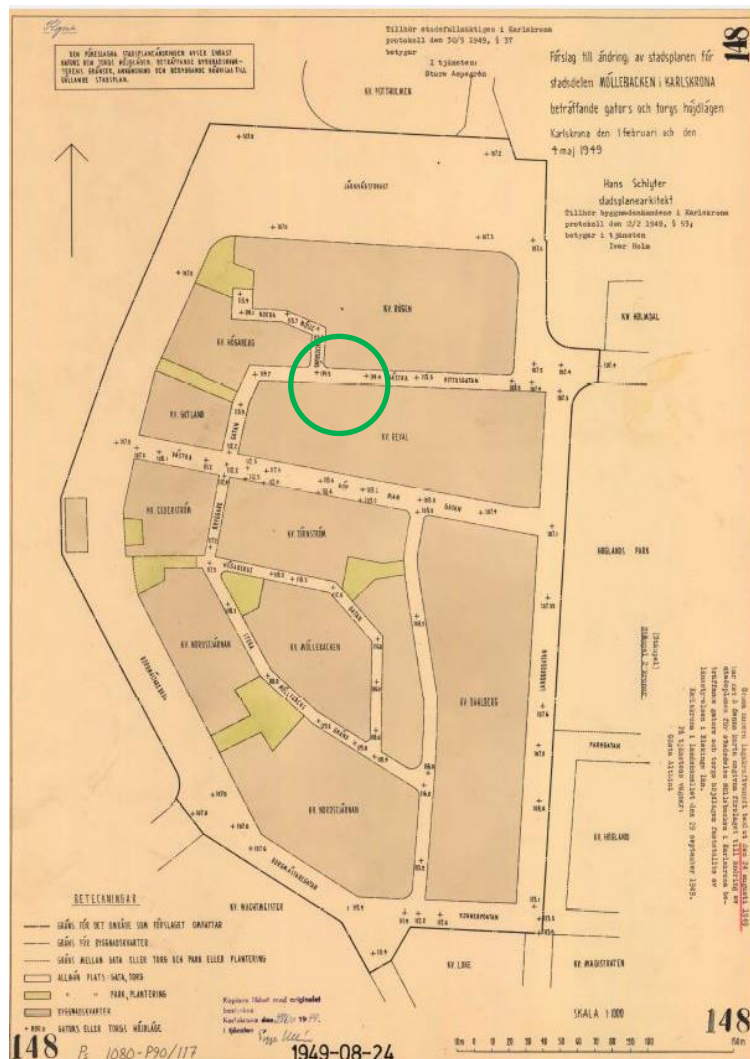


Bild 8. Ändring av detaljplan ÄDP (1080-P90/117). Grön linje visar område som berörs av planändring.

<sup>3</sup> Reval 9 har genom fastighetsreglering 1080-2019/32, daterad 2019-05-08 överförs till Reval 37.

# Tomtindelning

För området gäller tomtindelningar för kv. Rügen med beteckning 1080K-T605/9952, 1080K-T552/1949, 1080K-T501/1946, 1080K-T762/1961 och kv. Reval 1080K-T649/1955 och 1080-ÅLDER. Tomtindelningarna upphör att gälla när ändring av detaljplan vinner laga kraft.



Bild 9. Gällande tomtindelningar som avses upphävas.

## Grönstrukturplan

I *Grönstrukturplan för Karlskrona kommun - en del av Karlskronas nya översiktsplan (godkännandehandling 2010-06-30)* finns inga förslag till förändringar redovisade för det aktuella planområdet. Planområdet redovisas som bostadsområde med grönytebrist/låga grönytekviteter.

## Övriga beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 7 maj 2014 § 119 att inleda planläggningsarbete för Rügen 53 m.fl. Planarbetet ska genomföras med standardförfarande. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 3 maj 2018 § 87 att växla planförfarande från enkelt förfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 § till ändring av detaljplan, standardförfarande.



### Planförslaget och konsekvenser

Föreslagen ändring möjliggör för en utveckling av befintligt bebyggelsebestånd och att pågående verksamheter kan fortgå. Planen främjar en stadsmässighet med ökad integration.

Befintligt bebyggelsebestånd regleras med högsta nockhöjd över angivet nollplan. Angiven höjd möjliggör för inredning av vind eller takkupor. Angivna höjder i befintliga detaljplaner är uppräknade till närmaste heltal. Höjdbestämmelser för de kulturhistoriskt värdefulla byggnader, inom fastigheterna Reval 9<sup>4</sup> och Reval 37 utgår. Ändringen säkerställer bebyggelsens karaktärsdrag genom varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud med tillhörande värdebeskrivning under rubriken *Kulturmiljö*. Om bebyggelsen förolyckas hanteras höjd för ny bebyggelse i bygglovsprövningen.

Vid nybyggnad ska riktvärden för buller beaktas och om det krävs ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ordnas med en ljuddämpande sida, där så krävs enligt gällande riktvärden.

Fastigheternas innergårdar ges en flexibel reglering genom att *punktprickad mark* utgår och ersätts med *korsmark*, vilket skapar möjligheter för att tillgodose framtida behov av miljöhus, förråd och uthus. Komplementbyggnader samt ny byggrätt avseende tillbyggnadslänk mellan byggnader ges en begränsning genom högsta byggnadshöjd. Befintliga balkonger säkerställs med planbestämmelse *f*<sub>3</sub>. Vilket innebär att balkonger tillåts kraga ut över mark som inte får bebyggas.

Likt dagens förhållande reglerar detaljplanen mark som får underbyggas med garage.

Vid nybyggnad ska byggnader och tekniska anläggningar utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till nivån +3 meter i RH2000. Höjt grundvatten ska beaktas.

Inom planområdet finns två ytor med outnyttjad byggrätt alternativt byggrätt för tillbyggnad mellan byggnader. Byggrätterna regleras med villkor för startbesked för åtgärder som väsentligt ändrar markens användning innan markförening har avhjälp.

---

<sup>4</sup> Reval 9 har genom fastighetsreglering 1080-2019/32, daterad 2019-05-08 överförs till Reval 37.

## Stadsbild

### Nuläge

Stadsbilden är brokig med olika byggnadstyper med varierade tidsåldrar. Sjuvångshuset på fastigheten Rügen 53 dominerar stadsbilden och utgör ett landmärke inom stadsdelen Möllebacken.

### Planförslaget och konsekvenser

I stort påverkas inte stadsbilden av föreslagen ändring av detaljplan. Dagens bebyggelsebestånd och struktur kvarstår. Förtätning i befintlig stadsmiljö medför ett effektivt markutnyttjande.

Planförslaget anses förenligt med riksintresset för kulturmiljö samt med världsarvsbeskrivningen med hänsyn till att ändringen inte påverkar stadsstrukturen samt innebär en marginell förändring av befintlig utformningen bebyggelsehöjd. Ändringen ger en utveckling som passar väl in i stadsbilden.



Bild 11. Bebyggelse inom fastigheten Rügen 53.

## Tillgänglighet

### Nuläge

Tillgängligheten till planområdet är god med dess närhet till kollektivtrafik, cykelstråk, dubbelriktade trottoarer samt med dess centrala läge i staden.

### Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget medför inga negativa konsekvenser avseende tillgängligheten för biltrafik eller gång- och cykeltrafikanter. Detaljplanen säkerställer att stråket mellan Borgmästarekajen och Norra Möllebacksgränd utgörs av allmän platsmark. Allmän parkmark i korsningen Västra Vittusgatan/Norra Möllebacksgränd säkerställs som Park och föreslås ges en öppnare utformning med trädplantering. Planförslaget säkerställer tillgänglighet mellan fastigheter. Se rubrik *Fastighetsrättsliga frågor*. Ändring av detaljplan bidrar till att skapa bättre förutsättningar för bilparkering inom området.

Ny bebyggelse eller om- och tillbyggnader ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Frågorna bevakas under bygglovskedet.

## Kulturmiljö

### Värdefull bebyggelse

### Nuläge

Planområdet omfattar ett bebyggelsebestånd som sträcker sig tidsmässigt från sent 1800-tal till 1970-talet med tidstypiskt exteriört bevarandevärde. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö samt inom det utpekade världsarvsområdet, se vidare rubrik *Riksintresse*.

År 1981 gjordes en inventering som resulterade i skriften, *Trossö - råd och riktlinjer för bebyggelse och miljö*. Västra Vittusgatans östra del är utpekad som kulturhistorisk värdefull miljö vilket omfattar bebyggelse inom fastigheterna Rügen 53 Reval 37 och Reval 9<sup>5</sup>.

Karlskrona kommun har under år 2018 arbetat fram ett förslag till kulturmiljöprogram. Programmet är ännu inte antaget politiskt men utgör ett stort kunskapsunderlag vid framtagande av detaljplaner och lovgivning. Kulturmiljöprogrammet lyfter fram byggnader inom aktuellt planområde som bedöms vara särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt och omfattas av förvanskningförbudet i PBL 8:13. Dessa byggnader ligger inom fastigheterna Reval 9<sup>6</sup>, Reval 27, Reval 37 och Rügen 54.

---

<sup>5</sup> Reval 9 har genom fastighetsreglering 1080-2019/32, daterad 2019-05-08 överförts till Reval 37.

<sup>6</sup> Reval 9 har genom fastighetsreglering 1080-2019/32, daterad 2019-05-08 överförts till Reval 37.

Nedan redovisas utsnitt från kulturmiljöprogrammet som beskriver dessa byggnaders värde och rekommendationer.

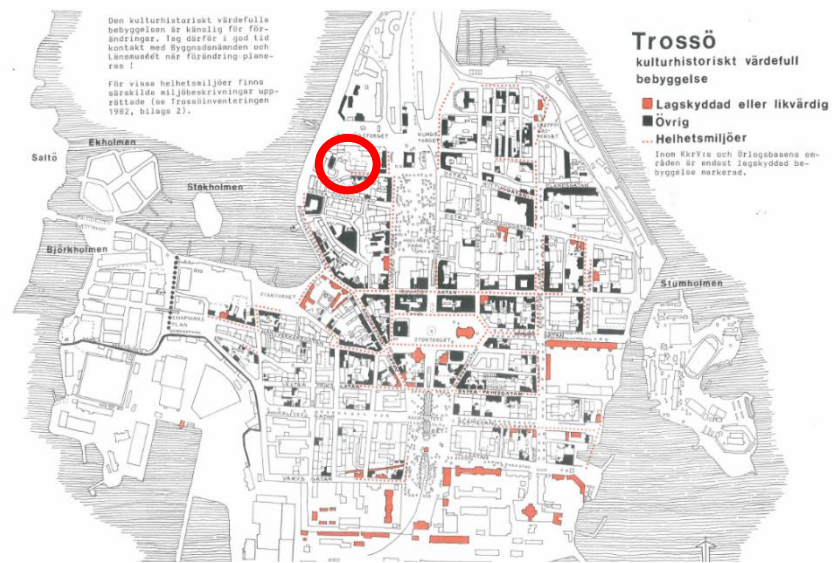


Bild 12. Utdrag ur skriften, Trossö - råd och riktlinjer för bebyggelse och miljö.

## Värdebeskrivning

### Reval 9<sup>7</sup>

Stadsgård från sent 1700-tal med tillhörande uthus och trädgård. Bostadshuset genomgick en omfattande renovering på 1970-talet men har i huvudsak bevarat sin ursprungliga karaktär. Byggnaderna och trädgården utgör en av de bevarade stadsgårdarna i Karlskrona med stora kulturhistoriska och miljöskapande värden där gården och sambandet med uthuset är en viktig del. Byggnaden har ett stort stadsbildsvärde och ingår i en ensemble med bevarade stadsgårdar längs Västra Vittusgatan (kvarteret Reval). Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och omfattas av förvanskningförbudet i PBL 8:13.

Byggnadsdelar och karaktärsdrag att beakta:

- Byggnadsvolymen i två våningar täckt av ett flackt sadeltak.
- Hög sockelvåning, putsad sten, som tar upp nivåskillnaden i gatan.
- Fasadens locklistpanel, delvis indelade med vitmålade knutlådor.
- Fönster vad gäller material och utformning.
- Profilerad takfot i trä, vitmålad.
- Taktegel.
- Uthus med gråmålad locklistpanel, pulpettak täckt med papp och äldre trädörrar.
- Trädgård med bl.a. äldre fruktträd.

<sup>7</sup> Reval 9 har genom fastighetsreglering 1080-2019/32, daterad 2019-05-08 överförs till Reval 37.

### *Rekommendationer gällande fönster:*

Vid fönsterbyte ska nya fönster utformas med hänsyn till byggnadens karaktär och värden. Fönster bör vara i trä och ha smäckra dimensioner på karm och båge. Indelning bör vara likt befintligt utförande.



Bild 13. Byggnad inom Reval 9<sup>8</sup>.

### **Reval 27**

Flerbostadshus från år 1939, ritat av Anders Edblad. Arkitekturen är funktionalistisk vilket kommer till uttryck i de ljusputsade fasaderna och stora fönstren med karaktär av fönsterband. Balkongerna har en tidstypisk utformning med sinuskorrugerad plåt som slutar ovanför betongplattan. Byggnaden uppvisar stor omsorg i materialval och detaljer. Butikslokalerna med bevarade träfönster i bottenvåningen planerades ursprungligen inrymma två butiker. Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och omfattas av förvanskningförbudet i PBL 8:13.

Byggnadsdelar och karaktärsdrag att beakta:

- Slätputsade fasader som går i liv med den gjutna sockeln.
- Uppglasat trapphus mot gården, med ursprungliga träfönster.
- Fönster, fyrluftsfönster av trä med hörnbeslag, vitmålade.
- Balkonger med plåtfronter (sinuskorrugerade) och smidesräcken.
- Profilerad takfot med svagt utskjutande takutsprång.
- Dörromfattning i gotländsk kalksten.
- Bevarat skyltfönster med klinkergolv vid entré.

---

<sup>8</sup> Reval 9 har genom fastighetsreglering 1080-2019/32, daterad 2019-05-08 överförs till Reval 37.

- Butikslokaler i bottenplan.

*Rekommendationer gällande fönster:*

Befintliga träfönster bör underhållas och bevaras. Fönstren har stor betydelse för byggnadens uttryck och kulturhistoriska värde.



Bild 14. Bebyggelse inom Reval 27.

### Reval 37

Rettigiska gården med tillhörande uthus är en välbevarad köpmansgård från början av 1800-talet, sannolikt omgestaltad vid slutet av 1800-talet. Gården är tidstypisk och vittnar om stadens karaktäristiska 1800-talsgårdar, och dess välbevarade karaktär ger den ett stort kulturhistoriskt värde. Gården med huvudbyggnad och uthus bedöms vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och omfattas av förvanskningförbudet i PBL 8:13.

*Huvudbyggnad*

Huvudbyggnaden har fått en representativ utformning ut mot gatan med vitmålade pilastrar och omsorgsfullt utformad entrédörr och port.

Byggnadsdelar och karaktärsdrag att beakta:

- Putsad stensockel.
- Rödmålad locklistpanel indelad med vitmålade pilastrar.
- Profilerad fotbräda och takgesims, vitmålat trä.
- Äldre fyrluftsfönster med hörnbeslag, vitmålade.
- Spegeldörr mot gatan. Blåmålad pardörr med fönster, försedd med rikt dekorerad gjuten dekor.
- Sadeltak med enkupigt tegel.
- Vitmålade dörr- och fönsteromfattningar i trä.

- Äldre/ursprunglig port med liggande panel till portgång.
- Tak och väggar klädda med pärlspontpanel i portgång.
- Enklare fasad mot gården.

Rekommendationer gällande fönster:

Befintliga träfönster bör underhållas och bevaras. Befintliga fönster har stor betydelse för byggnadens uttryck och kulturhistoriska värde.

### *Östra uthuset*

Litet uthus rikt dekorerat med lövsågade dekorationer vid takfot och runt dörr- och fönsteromfattningar. Byggnaden är i huvudsak välbevarad med stort byggnadshistoriskt och miljöskapande värde.

Byggnadsdelar och karaktärsdrag att beakta:

- Fogad stensockel.
- Fasad med liggande pärlspont, rödmålade.
- Lövsågade omfattningar och takdekorationer, vitmålade.
- Äldre spröjsade enlufts-fönster med småspröjsad övre del, vitmålade.
- Äldre spegeldörrar, varav en uppglasad pardörr med spröjsat glas, blåmålade.
- Pulpettak med fronton.

*Rekommendationer gällande fönster:*

Befintliga träfönster bör underhållas och bevaras. Befintliga fönster har stor betydelse för byggnadens uttryck och kulturhistoriska värde.

### *Västra uthuset*

Litet uthus uppfört under början av 1800-talet, med fönster från sent 1800-tal/1900-talets början. Användes ursprungligen som kuskbostad. Byggnaden är i huvudsak välbevarad med betydande miljöskapande värde.

Byggnadsdelar och karaktärsdrag att beakta:

- Fogad stensockel med kraftig fotbräda.
- Fasad med locklistpanel, rödslammad.
- Sadeltak belagt med papptak med trekantslist.
- Äldre utanpåliggande takfönster i gjutjärn.
- Äldre spröjsade tvåluftfönster med rundbågigt ovanstycke, vitmålade.
- Trappsteg av sten.

*Rekommendationer gällande fönster:*

Befintliga träfönster bör underhållas och bevaras. Befintliga fönster har stor betydelse för byggnadens uttryck och kulturhistoriska värde.



Bild 15. Byggnad inom fastigheten Reval 37.

#### Rügen 54

Bostadshus med bilvård, och ursprungligen även bensinmack, i bottenvåningen, ritat av Wolter Gahn år 1948. Den tidstypiska gestaltningen visar på omsorg i materialval och detaljer samtidigt som den är funktionell. Byggnadens funktion är till stora delar samma som ursprungligen och exteriören är relativt välbevarad. Byggnaden har genomgått ett ovarsamt fönsterbyte, liksom byte av balkongfronter, men är i huvudsak välbevarad. Arkitekturen med strama tegelfasader och sadeltak är karaktäristisk för efterkrigstidens bostadsbyggande i Karlskrona. Byggnaden har ett exponerat läge i stadsbilden och har ett miljöskapande värde som del i en sammanhållen miljö med tegelbebyggelse från efterkrigstiden. Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och omfattas av förvanskningförbudet i PBL 8:13.

Byggnadsdelar och karaktärsdrag att beakta:

- Byggnadens volym med sadeltak med karaktäristiska takkupor och indragen suterrängvåning/sockelvåning med pelare.
- Indragen suterrängvåning/sockelvåning delvis klädd med stående klinker och delvis putsad. Formgjuten betong på sockelvåning mot norr. Gulmålade kantiga betongpelare.
- Fasader av gult räfflat tegel med profilerad takfot. Omfattningar i relief runt entrédörrar.

- Sadeltak med rött enkupigt taktegel.
- Två bevarade ursprungliga dörrar mot väster.
- Bevarat större fönsterparti mot söder och väster.
- Klinkerklädda väggar vid nedfart till garage. Räfflad körbana.
- Bevarad funktion med bilvård.
- Granittrappor med smidesräcken.

*Rekommendationer gällande fönster:*

Vid fönsterbyte ska nya fönster utformas med hänsyn till byggnadens karaktär och värden. Fönster bör vara vitmålade, sidohängda tvåluftsfönster i trä och ha smäckra dimensioner på karm och båge.



Bild 16. Byggnad inom fastigheten Rügen 54

**Planförslaget och konsekvenser**

Ändring av detaljplan avser att säkerställa särskilt värdefull bebyggelse som omfattas av förvanskningförbudet i PBL 8:13.

För att säkra byggnadernas karaktärsdrag, värde och bevarande för framtiden har planen tillförs varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud för huvudbyggnader och uthus innan fastigheterna Reval 9<sup>9</sup>, Reval 27, Reval 37 och Rügen 54.

r<sub>1</sub> Byggnaden får inte rivas.

k<sub>1</sub> För byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring

**Fornlämningar**

**Nuläge**

Planområdet berörs till största delen av fornlämning RAÄ Karlskrona 77:1 stadslager, vilket kan innehålla lämningar från äldre boplatser.

Inga övriga kända fornlämningar finns inom planområdet.

<sup>9</sup> Reval 9 har genom fastighetsreglering 1080-2019/32, daterad 2019-05-08 överförs till Reval 37.

### Planförslaget/Konsekvenser

På grund av att planområdet ligger inom en fornlämning så krävs tillstånd enligt kulturmiljölagen (KML 2 kap) inför markingrepp eller övertäckningar. Ansökan hanteras av länsstyrelsen. Om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar eller andra arbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål. En arkeologisk förundersökning kan komma att krävas för ny byggrätt på fastigheten Rügen 67. Även andra markingrepp som byggnation av parkering eller anläggning av park kan komma att kräva arkeologisk förundersökning.

## Naturmiljö

### Mark, vegetation och rekreation

#### Nuläge

Området är till största delen exploaterat med byggnader samt hårdgjorda ytor för gator, gångstråk och parkering. Områdets vegetation utgörs till största delen av privata och halvprivata gårdar eller gångpassager bestående av gräsytor, buskar och anlagda planeringar. Området har få inslag av träd.

Fastigheten Rügen 67 är idag obebyggd och delvist bevuxen av högt gräs, sly och buskar samt enstaka träd.

Slänten intill stråket mellan Borgmästarekajen och Norra Möllebacksgränd är gräsbeklätt med inslag av marktäckande buskar och enstaka träd. Området används i mycket liten utsträckning och utgör mestadels en visuell koppling ner mot Borgmästarefjärden.

I planområdets mitt, korsningen Västra Vittusgatan/ Norra Möllebacksgränd finns en mindre kommunal allmän plats i form av en grönyta. Maken är gräsbeklädd och omgärdad med en häck. Inom området finns idag en byggnad avseende teknisk anläggning.

Inom fastigheten Karlskrona 4:1 finns mark som är planlagd för allmän platsmark, PARK. Marken är idag en hårdgjord återvändsgata och utgör infart till Gottland 11 samt parkering till fastigheten Rügen 54. Området utgör idag inget parkområde.

Planområdet ligger ca 150 meter från Hoglandspark som fungerar som stadsnära rekreativ område för både natur- och kulturändamål. Här finns även en kommunal lekplats.

På gångavstånd återfinns rekreationsstråket längs Borgmästarekajen som sammanbinder ett flertal av de stadsnära öarna och dess rekreationsområden. Området ligger även i direkt närhet till Ronnebygatan och Stortorget med dess stadsliv och kommers.



Bild 17. Befintlig grönstruktur inom planområdet. Rött markerat område visar allmän plats mark som föreslås övergå till kvartersmark, B bostäder med punktprickad mark (mark får inte förses med byggnad). Gul markerat område är mark som idag är planlagd som parkmark men idag fungerar som infart till intilliggande fastigheter. Ytan föreslås övergå till kvartersmark.

### Planförslaget och konsekvenser

Ändring av detaljplan tillsammans med erforderliga markregleringar ger möjlighet att utveckla den allmänna platsmarken.

Ändringen säkrar ett sammanhängande allmänt grönstråk mellan Borgmästarekajen och Norra Möllebacksgränd. Stråket utgör en viktig koppling mellan det nya området Pottholmen och Karlskrona centrum. Se markering 1 i följande karta.

Delar av den allmänna platsmarken inom fastigheten Karlskrona 4:1 föreslås övergå till fastigheten Rügen 53 och utgöra kvartersmark med användningen B, Bostäder för ändamålet parkering (punktprickad mark, marken får inte förses med byggnad). Detta ger en minskad grönyta, se bild 12. Samt markering 2 i följande karta. Dock kvarstår möjligheten att till skapa en attraktiv pocketpark för närrekeration.

Ändringen påverkar inte områdets övergripande struktur och förändringen ger ett komplement av intilliggande parkeringsyta (inom gata). Se markering **3** i följande karta.

Delar av den allmänna platsmarken inom fastigheten Karlskrona 4:1 föreslås övergå till att utgöra kvartersmark med användningen B, Bostäder och regleras med punktprickad mark, marken får inte förses med byggnad. Planändringen säkerställer därmed infart till fastigheten Gottland 11. Se markering **4** i följande karta.

Planförslaget innebär inga förändrade förutsättningar när det gäller friluftsliv och rekreation



Bild 18. Utveckling av allmän platsmark inom planområdet i relation till befintliga allmänna friytor/grönområden.

# Trafik

## Gång- och cykel

### Nuläge

Det finns inga gång- och cykelbanor längs gator inom planområdet. Däremot finns det trottoarer som ansluter till ett flertal gång- och cykelbanor, Landbrogatan i öster, Borgmästarekajen i väster med övergång vid korsning Borgmästarekajen/Österleden, Österleden och Blekingegatan i norr med övergång vid korsning Landbrogatan/Österleden/Blekingegatan.

### Planförslaget och konsekvenser

Detailplanen medför inga förändringar för gång- och cykeltrafiken. Dock säkras kopplingen mellan Norra Möllebacksgränd och Borgmästarekajen som allmän platsmark.



Bild 19. Rörelsestråk genom planområdet

## Kollektivtrafik

### Nuläge

Områdets tillgänglighet till kollektivtrafik är mycket god. Intilliggande gator som Östra Vittusgatan och Landbrogatan trafikeras av Blekingetrafikens samtliga stadsbussar. Närmaste hållplats finns utmed Östra Vittusgatan samt vid busstorget och vidare utmed Parkgatan vid Hoglandsparkens södra ände, ca 350 meter sydöst om planområdet.

Avståndet till Karlskrona centralstation är ca 300 meter.

### Planförslaget och konsekvenser

Området är centralt beläget och väl kollektivtrafikförsörjt med busstrafik samt med dess närhet till en tågstation. Nya målpunkter inom ändamålet centrum inom planområdet bidrar till ett ökat underlag för kollektivtrafiken.

## Bil och parkering

### Nuläge

Planområdet innefattar delar av Västra Vittusgatan, Bryggaregatan och Norra Möllebacksgränd.

Planområdet gränsar till Järnvägstorget/Österleden i norr och Borgmästarekajen i väster, vilka utgör trafiklänk mellan flera centrala bostads- och verksamhetsområden.

Inom planområdet finns parkering längs med Västra Vittusgatan, Bryggaregatan och Norra Möllebacksgränd. Idag finns det två privata parkeringsplatser, en intill Norra Möllebacksgränd och en söder om fastigheten Rügen 53. Flera av byggnaderna har garage i bottenplan vilka har in- och utfart direkt mot gata.

### Planförslaget och konsekvenser

Ändring av detaljplanen medför inga förändringar för gatunätet i området. Däremot möjliggör ändringen en förbättrad parkeringssituation på Möllebacken genom att del av allmän platsmark, park övergår till kvartersmark för anläggande av parkeringsplatser.

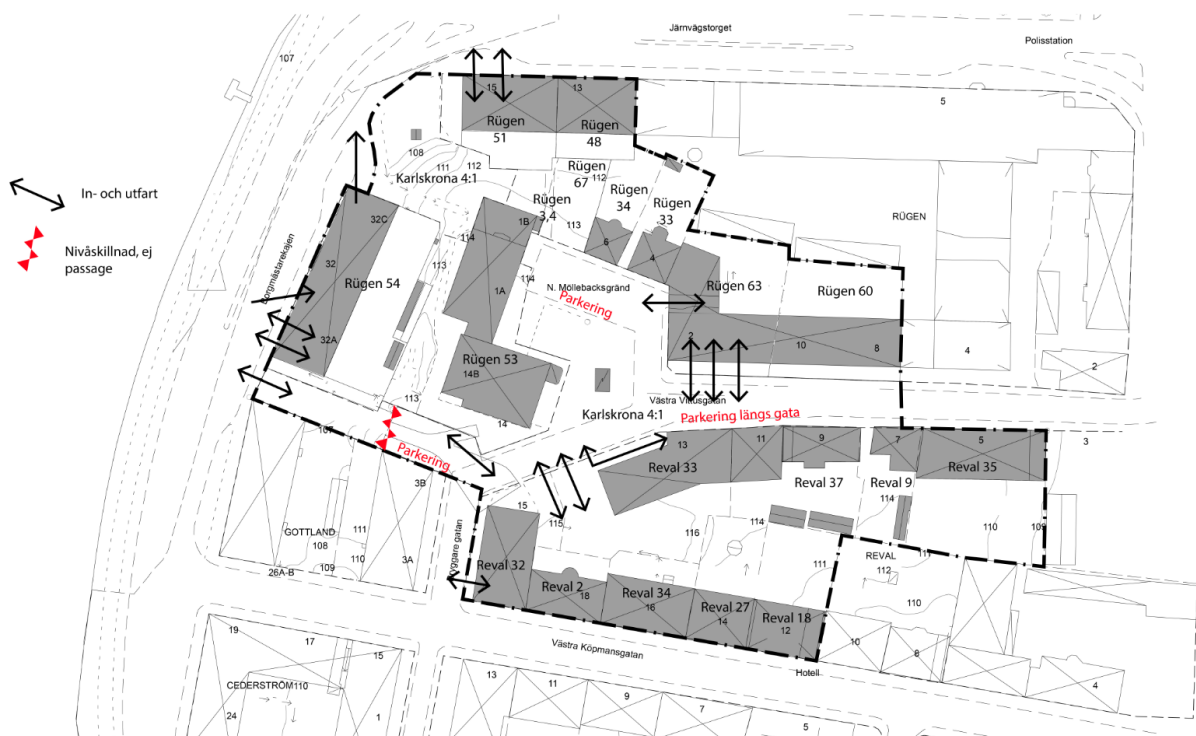


Bild 20. Befintliga in och utfarter samt parkeringar inom planområdet

## Service

### Offentlig och kommersiell service

#### Nuläge

Planområdet ligger i centrala Karlskrona, Trossö med ett brett serviceutbud. Dagligvarubutik finns inom ett avstånd på ca 400 meter.

Inom 400-500 meter från planområdet finns ett flertal förskolor. Gymnasieskolorna Chapmanskolan och Thörnströmska skolan ligger ca 500 meter öster om planområdet. Längs Landbrogatan ligger även gymnasieskolan Aspero. Äldreboende finns beläget inom en radie på 500 meter.

#### Planförslaget och konsekvenser

Detaljplanen medger förutom bostäder användningen centrum, vilket ger möjligheter till ökad integration och ökad stadsmässighet.

Planförslaget medför inga negativa konsekvenser avseende service.

# Teknisk försörjning

## Vatten och avlopp

### Nuläge

Inom planområdet finns vatten- och avloppsledningar i Västra Vittusgatan och Norra Möllebacksgränd samt inom fastigheten Rügen 63.

### Planförslaget och konsekvenser

Befintliga ledningar säkras inom detaljplanens kvartersmark. Planändringen bedöms inte innebära några förändringar av det kommunala ledningsnätet.

## Dagvatten

### Nuläge

Aktuellt planområde har ett befintligt system för hantering av dagvatten. Inom planområdet finns en ny separat dagvattenledning förlagd i Bryggaregatan/ Västra Vittusgatan med koppling till ledning längs Borgmästaregatan. Fastigheten Rügen 53 är ansluten till denna ledning. Enligt drift- och serviceförvaltningen är systemets kapacitet och dimensionering god och anses tillräcklig för att kunna hantera framtida ökad nederbördsintensitet. Befintliga kombinationsledningar säkerställer hantering av dagvatten från fastigheter vid Norra Möllebacksgränd. Ledningarna är anslutna till ledning vid Järnvägstorget

### Planförslaget och konsekvenser

Befintligt dagvattensystem avses inte förändras till följd av planändringen. Detaljplanen säkerställer befintliga dagvattenledningar på kvartersmark.

Vid en byggnation av parkering på fastigheten Rügen 53 ska denna anslutas till den nya dagvattenledningen i Bryggaregatan/ Västra Vittusgatan via befintlig anslutning till fastigheten. Vid exploatering av Rügen 67 ska dagvatten tas om hand och ledas via befintlig kombinationsledning förlagd i fastighetens norra del och vidare till ledning vid Järnvägstorget. Enligt drift och serviceförvaltningen har kombinationsledningen tillräcklig kapacitet för en exploatering av fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för att avvattnings av dagvatten löses och kopplas till befintligt dagvattensystem.

## El, tele, optik och uppvärmning

### Nuläge

Planområdet är försörjt med el, tele, optik och fjärrvärme. Idag finns två tekniska anläggningar inom planområdet, vilka avses klara den tekniska försörjningen.

### Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar som påverkar el, tele, optik eller uppvärmning. Tekniska anläggningar är placerade inom allmän platsmark, PARK.

## Avfall

### Nuläge

Närmaste återvinningsstation finns idag på Trossö vid Östra Hamngatan eller Chapmans plan.

### Planförslaget och konsekvenser

Inom planområdet kommer hushållsavfall och eventuellt verksamhetsavfall att förekomma. Hantering av avfallet ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Affärsverken.

Miljörum bör samordnas och ligga i markplan där rimligt gångavstånd är ca 50 m från port. Ytan för miljörum bör dimensioneras för full sortering, både hämtning av vanliga hushållsfraktioner, förpackningar och trycksaker.

Ändringen möjliggör uppförande av komplementbyggnader vilket innefattar exempelvis miljörum.

## Sociala aspekter

Som barn betraktas alla människor under 18 år. I *Översiktsplan 2030* har Karlskrona Kommun tagit ställning till hur barnperspektivet ska tas tillvara i plansammanhang.

I planområdets närhet finns Karlskrona centrum med livsmedelsbutiker, skolor och lekplatser som kan utgöra målpunkter för barn och ungdomar. Idag finns ingen plats för kommunalt organiserad lek och rekreation inom planområdet. Inom planområdet är det privata- och halvprivata gårdar som utgör lekområden för barn.

## Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. I Översiktsplan 2030 har Karlskrona kommun tagit ställning till hur barnperspektivet ska tas tillvara i plansammanhang. Idag rör sig barn främst i planområdets omgivning i form av gator och kajområdet. Inom planområdet kommer en halvprivat gård att tillskapas som kan erbjuda utrymme för samvaro och lek.

## Jämställdhet och mångfald

Ambitionen är att skapa ett funktionsblandat Trossö där bostäder, arbetsplatser och service integreras vilket bidrar till en levande miljö. Närheten mellan stadens olika funktioner, såsom bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha goda förutsättningar att få ihop ett fungerande vardagsliv. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetssynpunkt. Stadsplaneringen ska främja god tillgänglighet för alla. Detta oavsett om man åker bil, åker kollektivt, går eller cyklar.

En planering med många olika gröna ytor i närheten av bostäder och säkra gång- och cykelvägar som underlättar kopplingen mellan olika målpunkter såväl inom närområdet som mellan stadsdelarna är en viktig aspekt i att skapa en hållbar stadsdel. Transportlänkarna ska fungera för befolkning med olika förutsättningar att ta sig fram i stadslandskapet.

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

En förtätning med bostäder inom denna del av Trossö tillsammans med föreslagen utveckling vid Pottholmen och Skeppsbrokajen bidrar till en god samhällsutveckling.

Föreslagen byggnation ger nya lägenheter och möjlighet för verksamheter inom vård- och centrumändamål. En blandning av bostadsstorlekar och upplåtelseformer i en stadsdel skapar möjlighet att bo kvar i ett område, när kraven och behoven förändras.

## Tillgänglighet och trygghet

Tillgängligheten inom planområdet bedöms vara god, med trottoarer på båda sidor om anslutande gator.

Planområdet ligger i närheten av ett väl utbyggt gång- och cykelnät i stadsbygden med närhet till offentlig och kommersiell service. Detaljplanen säkerställer dagens användning och skapar förutsättningar för bostäder, centrum och tillfällig vistelse vilket kommer att öka antalet människor som uppehåller sig inom området under fler tider på dygnet än idag.

För att skapa trygga och trivsamma miljöer inom planområdet bör särskild vikt läggas vid utformning av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir attraktiva, tillgängliga och trygga. Ett rikt socialt liv i området under en större del av dygnet skapar trygghet och säkerhet och verkar även brottsförebyggande.

# Frågor bevakade av Länsstyrelsen

## Riksintresse

### Nuläge

Aktuellt planområde ligger inom område som utgör riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken och för kulturminnesvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena. Planområdet ligger inom område för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona.

Planområdet ingår i riksintresset för kulturvårdsmiljö Karlskrona stad och befästningar, K15 enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Värdena i riksintressebeskrivningen består i residensstadens stadsplan, dess välbevarade bebyggelse med den låga stadssiluetten samt örlogsvarvet och de omfattande befästningsverken. I riksintressebeskrivningen anges följande motivering och uttryck för riksintresset:

Motivering: *”Residensstad och svenska flottans huvudstation sedan 1680-talet med ursprunglig stadsplan, unika bevarade barockdrag och monumental torgarkitektur med två barockkyrkor”.*

Uttryck: *”Örlogsvarvet och omfattande befästningsverk leder sitt ursprung till anläggningstiden. Välbevarad 1700- och 1800-talsbebyggelse på Björkholmen och Trossö. Staden med huvudsaklig trähusbebyggelse har en karaktäristisk, medvetet låg silhuett som ännu är präglad av kyrkorna och den kuperade terrängen.”*

Planområdet ligger även inom område utpekade för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona.

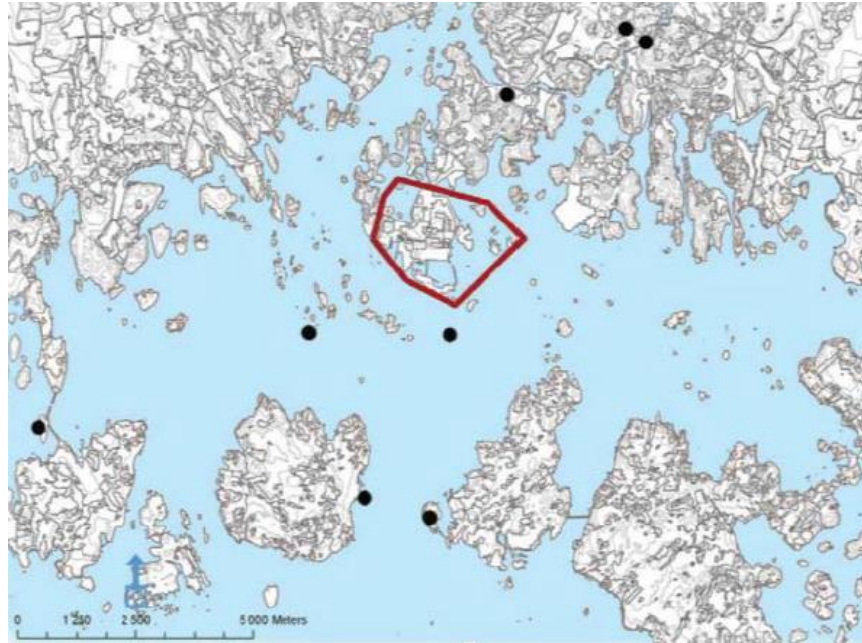


Bild 21. Karta över riksintresse K15 "Karlskrona stad och befästningar". Riksintresseområdets avgränsning i röd kontur. Punkterna visar Karlskrona stads befästningar.

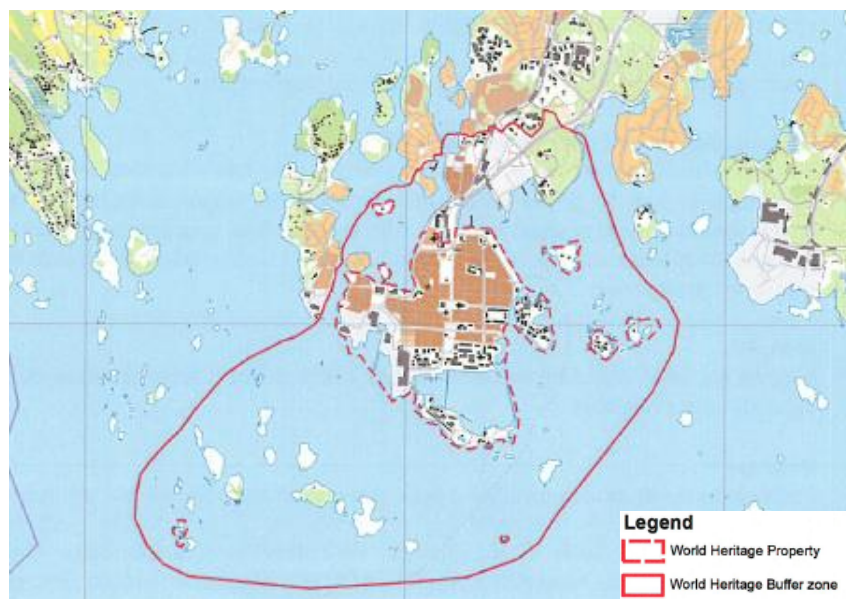


Bild 22. Område för världsarv. Planområdet ligger inom område benämnt World heritage property.

#### Planförslaget och konsekvenser

Ändring av detaljplan ger ingen negativ påverkan på riksintressen. Planområdet omfattar redan bebyggd miljö. De byggnader som är särskilt värdefulla regleras med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser med tillhörande värdebeskrivning i planbeskrivningen under rubrik *Kulturmiljö*.

## Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresseområde för totalförsvaret (3 kap. 9 § miljöbalken) och berör sjöövningssområde, stoppområde höga objekt flygfält, influensområde luftrum samt influensområde för väderradar.

Föreslagen ändring bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret.

## Strandskydd

Vid ändring av en detaljplan återinträder eller inträder inte strandskyddet så som är fallet när en detaljplan ersätts med en ny plan.

Strandskyddet är sedan tidigare upphävt i samband med underliggande detaljplaners lämplighets- och lokaliseringsprövningar.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

#### Nuläge

Planområdet ligger centralt i stadsmiljö och påverkas idag av framförallt trafikbuller från Järnvägstorget/Österleden, Borgmästarekajen, Västra Vittusgatan och till viss del järnvägen. I dagsläget trafikeras Karlskrona central av ca 70 tåg (54 tåg och 16 tågbusar)/ dag.

Enligt Karlskrona kommuns trafikbullerberäkning för stadsbygden (år 2014) ligger bullernivåerna inom planområdet i dagsläget mellan 42-64 dB(A) ekvivalent ljudnivå. D.v.s. riktvärdet 60 dB(A) ekvivalentnivå överskrids. Aktuell ändring omfattar befintligt bostadsbestånd dock möjliggörs inredning av vind där det är möjligt. Kommunen bedömer att ingen ytterligare bullerutredning krävs. Befintlig bebyggelses placering och utformning gör det möjligt att uppföra nya bostäder med en bullerdämpande sida vilket säkerställs med planbestämmelse. Befintlig bebyggelse och dess användning har lämplighetsprövats inom underliggande detaljplaner.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande som trädde i kraft den 1 juni 2015 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintliga regelverket gällande ljudnivåer inomhus.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskridas vid bostadsbyggnadens fasad; för en uteplats vid sådana bostadsbyggnader gäller samma riktlinjer som för uteplatser vid större bostadsbyggnader.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrider ovanstående riktvärden bör en skyddad sida finnas där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad, och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.

Enligt § 5 i bullerförordningen får ljudnivå om 70-80 dBA maximal ljudnivå överskridas som mest fem gånger/timme vid uteplats mellan kl 06.00- och 22.00. Det finns maxnivåer nattetid vid skyddad sida dock anger förordningen inte något om antal accepterade överskridanden. Enligt Boverket är det orimligt att ange maxnivåer som aldrig får överskridas. Boverkets tolkning är att maxnivåerna får överskridas fem gånger/natt vid skyddad sida.

Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dB(A) i bostadsrum; samma bullernivåer finns som allmänt råd i Boverkets byggregler.

Tillämpning av undantagsreglerna i 4 § förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader kan vara motiverat i detta fall på grund av områdets innerstadsläge och dess goda kollektivtrafikförbindelse. Stadskärnans expansionsmöjligheter är begränsade eftersom staden är uppbyggd på öar och det endast finns en infart till centrum. Läget och bra transportförutsättningar bedöms motivera tillämpning av undantagsreglerna.

4 § innebär att:

- 1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och*
- 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.*

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden

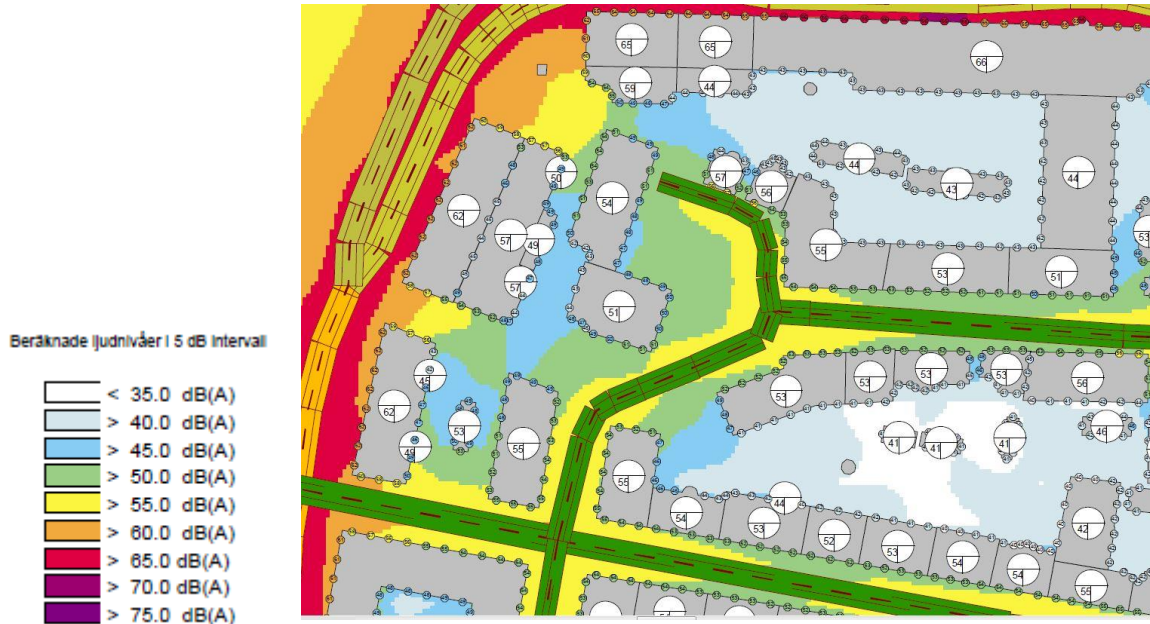


Bild 23. Ekvivalent ljudnivå dB(A) vägtrafik nutid, 2014.

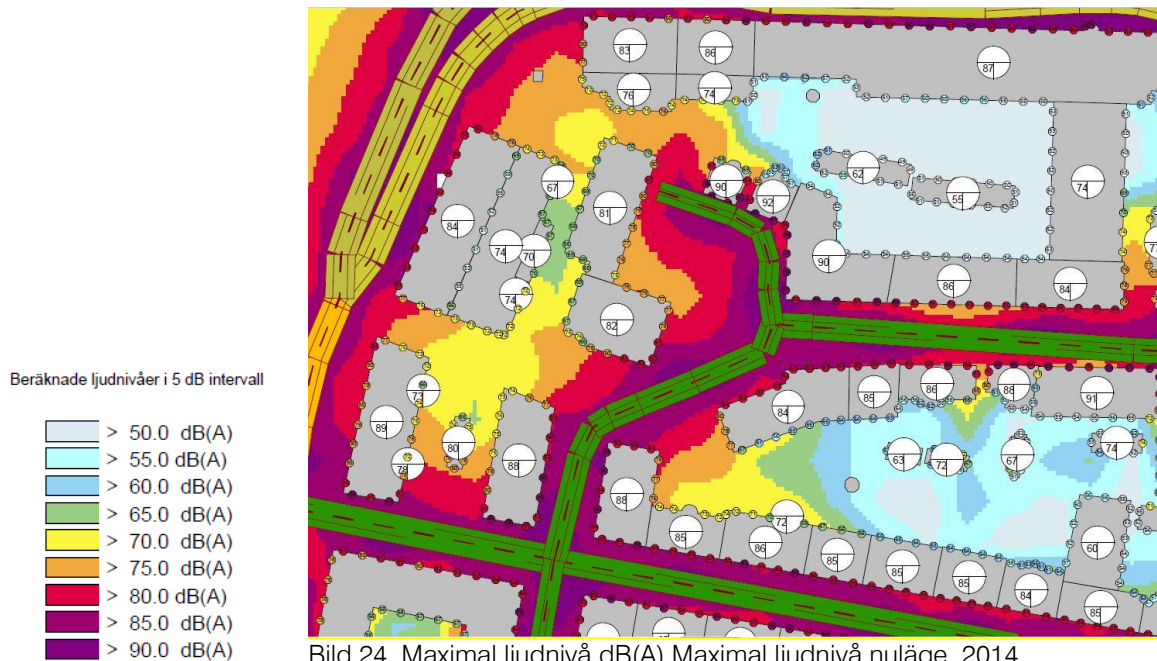


Bild 24. Maximal ljudnivå dB(A) Maximal ljudnivå nuläge, 2014.

Mot angränsande gator inom planområdet har den ekvivalenta ljudnivån vid fasad beräknats till ca 51-65 dB(A). Innegårdarna visar på bättre värde med 42-47 dB(A). Mot Järnvägstorget/Österleden har den ekvivalenta ljudnivån vid fasad beräknats till ca 65 dB(A) och ca 43 dB(A) vid innergård. Fasader längs Västra Vittusgatan beräknad till ca 51-55 dB(A) och dess innergårdar visar ett värde med ca 41 dB(A).

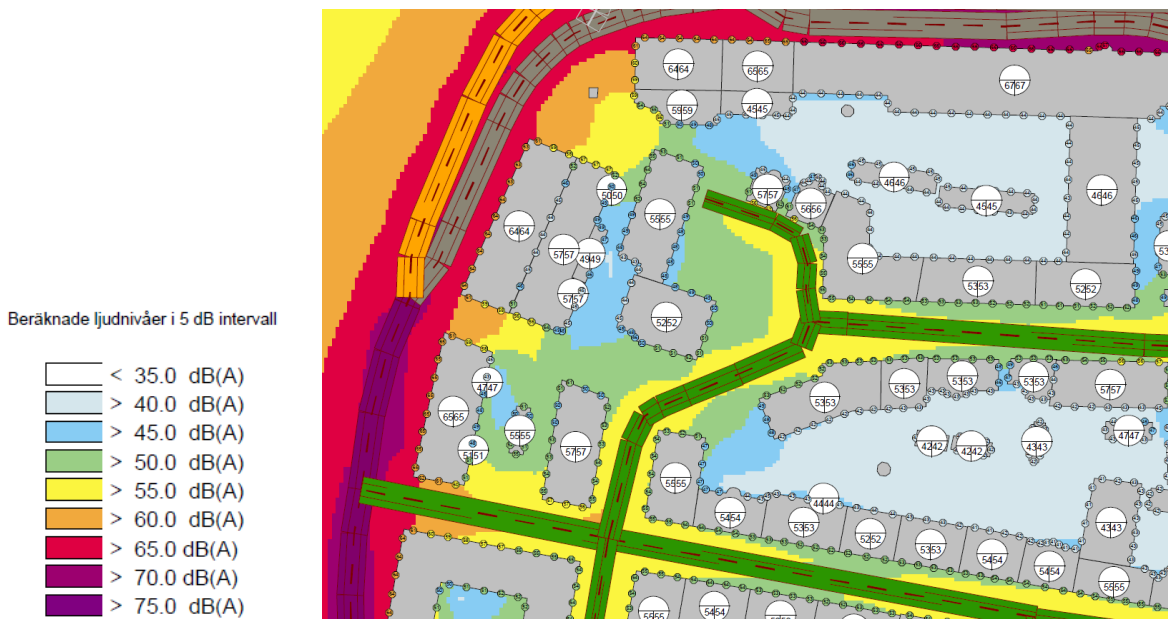


Bild 25. Ekvivalent ljudnivå dB(A) vägtrafik framtid år 2030.

#### Planförslaget och konsekvenser

Ändring av detaljplan omfattar redan bebyggd miljö och befintligt bostadsbestånd. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.

Ändring av detaljplan prövar inte B, bostäder. Däremot möjliggörs en viss förtätning genom att planen möjliggör för inredning av vind där detta är möjligt.

Beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad intill Västra Vittusgatan och Möllebacksgård ryms inom ramen för gällande riktvärden. Uppmätt ekvivalent ljudnivå vid fasad intill Borgmästaregatan och Järnvägstorget/Österleden överstiger rekommenderade värden med cirka ca 5 dB(A). Trafikbuller från järnväg bedöms inte påverka området negativt.

Utifrån genomförd kartläggning av trafikbuller kan man utläsa att befintliga byggnader och stadsstruktur klarar antagna riktvärden för ekvivalent ljudnivå på innergård dvs. bebyggelsen har en struktur som kan tillskapa en bullerdämpande sida, i enlighet med 4§ i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande.

Avsteg från Boverkets huvudregel vid planering av nya bostäder (inredning av vind) kan vara motiverat i detta fall på grund av områdets innerstadsläge och dess goda kollektivtrafikförbindelse. Stadskärnans expansionsmöjligheter är begränsade eftersom staden är uppbyggd på öar och det endast finns en infart till centrum. Läget har fördelar med havsutsikt, innerstad samt bra transportförutsättningar etc. som bedöms motivera avsteg från huvudregeln.

De befintliga bostädernas intill Borgmästaregatan och Järnvägstorget/Österleden bedöms idag ha en placering och utformning så att en bullerdämpad sida kan säkerställas vid eventuell inredning av vind.

För att säkra god boendemiljö vid nybyggnad i form av inredning av vind inom befintligt bostadsbestånd tillförs bestämmelsen *f*, *Vid nybyggnad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ordnas med en ljuddämpande sida, där så krävs enligt gällande riktvärden.*

## Föroreningar

### Nuläge

Marken inom planområdet består troligen av berg. För att skapa funktionella gårdsmiljöer har säkerligen ett tunt lager med fyllningsmassor använts med okänt ursprung. Inga särskilda utredningar har gjorts för de fastigheterna på Möllebacken. Markförhållandena avseende föroreningar i mark är idag okända.

Inom fastigheten Rügen 54 har sedan tidigare bedrivits bensinstation. Idag kvarstår till viss del verkstadslokaler och tvätthallar. Efter nedläggning av bensinstation har cisterner under mark tagits bort. Föroreningar i mark har sanerats, förr utom på en plats där ledningar förhindrar grävarbeten. Sanering har skett med utgångspunkt känslig markanvändning. Platsspecifika värden har tillämpats. Saneringsprojektet är avslutat och godkänt. Det finns inga övriga kända markföroreningar i området.

Inom planen finns två markområden med outnyttjad byggrätt. Byggrätten inom fastigheten Rügen 67 är i underliggande detaljplan reglerad för bostadsändamål. Ny byggrätt i anslutning till fastigheterna Reval 37, Reval 27 samt Reval 18 syftar till att möjliggöra ett väderskyddet gångstråk i enklare konstruktion.

## Planförslaget och konsekvenser

Vid ändring av befintlig detaljplan anger PBL att endast de faktorer som omfattas av ändringen ska lämplighetsbedömas på nytt. Därför genomförs utredningar, riskbedömningar m.m. bara för vad som är relevant för själva ändringen.

Aktuell ändring kräver inga utredningar inom planprocessen. Planändringen omfattar befintligt bebyggelsebestånd i stadsmiljö, vilken ges möjlighet att inreda vind där det är möjligt, förbättra parkeringssituationen samt uppföra komplementbyggnader på befintliga innergårdar.

Större delen av underliggande planers prickmark övergår genom aktuell ändring till korsmark. Komplementbyggnader kräver inte omfattande grävarbeten vilket innebär att en miljöteknisk markundersökning inte behöver upprättas inom ramen för planändringen.

Då planen till största delen reglerar befintligt bebyggelsebestånd, upprättas som en ändring av detaljplan samt enbart möjliggör för tillbyggnad av väderskyddat gångstråk mellan pågående hotellverksamheter, krävs inga markundersökningar eller utredningar av föroreningsituationen under planprocessen. Markens lämplighet för byggnation med bostadsändamål har prövats i underliggande detaljplaner.

Vid kommande bygglovsprövning inom Rügen 67 samt markområdet mellan fastigheterna Reval 37, Reval 27 samt Reval 18 ska föroreningsituationen klarläggas. Om det krävs ska marken saneras till nivå motsvarande känslig markanvändning (KM). Detta säkerställs genom planbestämmelse om villkor för startbesked.

a<sub>2</sub> - Startbesked för bygglov får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpats.

## Radon

### Nuläge

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

### Planförslaget och konsekvenser

Ny bebyggelse alternativt nya bostadslägenheter ska uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m<sup>3</sup>. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon.

## Farligt gods

### Nuläge

Järnvägstorget/Österleden utgör idag primär transportled för farligt gods.

### Planförslaget och konsekvenser

Så länge utformningen av Järnvägstorget/Österleden medger tung trafik ställs inga krav på åtgärder med hänsyn till att vägen endast utgör sekundär led för farligt gods.

## Säkerhet

### Nuläge

Idag utgör delar av fastigheten Rügen 67 räddningsväg/uppställningsplats för räddningstjänstens fordon. Räddningsvägen syftar till att genomföra en eventuell utrymning vid brand avseende en vindslägenhet inom fastigheten Rügen 54. Aktuell lägenhet saknar fönster mot Norra Möllebacksgränd.

På grund av byggnadens höjd krävs användning av maskinstege vid räddningsinsats, vilket kräver att uppställningsplatsen är minst 5 m bred för att möjliggöra användning av fordonets stödben.

Utformningskrav av räddningsvägar:

- "Fri höjd": minst 4,0 m
- Körbanebredd: minst 3 m (uppställningsplats av maskinstege 5 m)
- Bärighet: 100 kN axeltryck
- Väglutning: högst 8 % (uppställningsplats för maskinstege 8,5 %)
- Inre kurvradie: minst 7,0 m

### Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget säkerställer allmän platsmark med primärt syfte att utgöra räddningsväg. Utformningskraven är tillgodosedda.

# Risker

## Risk för högt vattenstånd

### Nuläge

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +2,1 och +9,1 meter (Karlskronas höjdsystem). Gatan Skeppsbrokajen ligger på nivåer kring +2,0.

Länsstyrelsen har tagit fram riktlinjer för byggnation i låglänta områden. Riktlinjerna baserar sig på SMHIs analys av extrema vattenstånd i Blekinge – nutid, år 2050 och år 2100.

Riktlinjerna ger underlag om vilka risknivåer som länsstyrelsen utgår ifrån vid bedömning av lämplighet för olika typer av byggnationer. För bostäder och förskola/ skola anger länsstyrelsens riktlinjer säkerhetsnivån + 3,0 meter (RH2000) och för centrum + 2,5 meter med år 2100 som planeringshorisont.

Miljö- och byggnadsnämnden i Karlskrona kommun har 2003 fattat beslut om riktlinjer för grundläggningsnivå med hänsyn till havsnivåförändringar där lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse är + 2,4 meter (Karlskronas höjdsystem).

Den västra kanten av planområdet ligger under 3 metersnivån och riskeras därmed att översvämmas pga. klimatförändringar.

### Planförslaget och konsekvenser

Med hänsyn till att befintliga byggnader kan komma att rivas eller förolyckas behöver klimatanpassning regleras i detaljplanen vid eventuell framtida nybyggnation. Plankartan förses med bestämmelse *m*, vid nybyggnad ska byggnader och tekniska anläggningar utformas och utföras så att naturligt översvämande vatten inte skadar byggnaden upp till nivån +3.0 meter i RH2000. Höjt grundvatten ska beaktas.

Med föreslagen planbestämmelse bedöms ny bebyggelse inom planområdet anpassad för stigande havsvattennivåer.

## Skyfall och översvämning

### Nuläge

Antalet skyfall kommer att öka under de närmaste åren. Länsstyrelsernas rekommendation för planering av ny bebyggelse kan sammanfattas i fyra punkter:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte kan ta skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100 – års regn (Regnvolymen för ett så kallat 100 – års regn varierar på regnets varaktighet. SMHI definierar skyfall som ett regn om minst 50 mm/timme eller 1 mm/minuten).
- Risken för översvämning från ett 100 – års regn bedöms i detaljplanen och eventuella skyddsåtgärder ska säkerställas.
- Bebyggelse som bedöms som samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktionen kan upprätthållas vid en översvämning.
- Framkomligheten till och från planområdet bedöms och ska vid behov säkerställas.

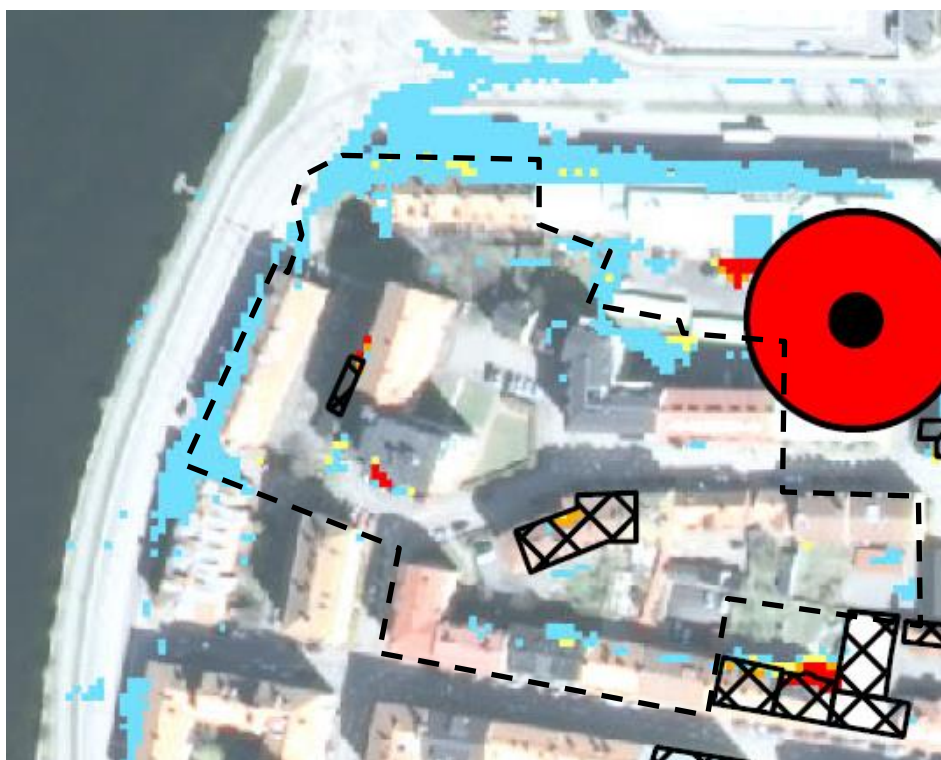


Bild 26. Skyfallskartering, planområdet är markerat med svart streckad linje.

#### Planförslaget och konsekvenser

Planområdet är till största delen exploaterat och beläget på en plats där det finns en variation i marknivån inom området (se under rubriken *risk för högt vattenstånd*).

Tekniska lösningar för dagvattenhanteringen samt vatten och avloppsledningar har idag en kapacitet anpassas till ökade nederbörds mängder och stigande havsvattennivåer. Detta tack vare att en ny separat dagvattenledning förlagts i Bryggaregatan/Västra Vittusgatan. Risken för översvämning vid 100 – års regn bedöms kunna hanteras. Framkomligheten till planområdet bedöms som mycket god.

## Skred och erosion

### Nuläge

Länsstyrelsen GIS-underlag visar inga indikationer på förhöjd risk för skred och ras inom planområdet.

Den västra kanten av planområdet är utpekad som aktsamhetsområde kopplat till förutsättningarna för skred i finkorniga jordar. Hög markvattenhalt ökar risken för skred. Risk för vibrationer avgörs av trafikens hastighet, andel tung trafik och markens beskaffenhet.

### Planförslaget och konsekvenser

Ändring av detaljplan omfattar ingen ny byggrätt på mark varför en geoteknisk undersökning inte har upprättats. Det är dock av stor vikt att vid eventuell bygglovsgivning vid framtida nybyggnation utreda skredriskerna nog för berörd del av planområdet. Exploatören ansvarar för undersökning av geoteknik och vibrationer i samband med framtida nybyggnad.

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

Karlskrona kommun har genomfört mätningar av luftkvaliteten avseende partiklar på Norra Smedjegatan på Trossö under perioden 2012-2013. Platsen för mätaren valdes pga. ett slutet gaturum med relativt höga trafikflöden.

Resultatet från mätningarna visar att miljö kvalitetsnormen för medelvärdeshalterna inte överskred miljö kvalitetsnormerna för årsmedelvärde. Periodmedelvärdena låg under miljö kvalitetsnormerna (MKN), övre (ÖUT) och nedre utvärderingströsklarna (NUT) samt miljö målets preciseringar för PM 10.

I allmänhet är partikelhalterna för utomhusluft relativt låga i centrala Karlskrona. Årsmedelvärdet väntas sjunka fram till år 2030 pga. minskad intransport från långväga källor. Karlskrona kommun sopar även gatorna regelbundet i centrala Karlskrona vilket minskar partikelhalten. Vid beräkning av luftkvalitet i samband med detaljplan för Pottholmen överskreds inte miljö kvalitetsnormen inom planområdet vid en planhorisont för år 2030. Den mest trafikerade gatan var då Infartsleden med ca 38 000 fordon/ dygn. Däremot fanns risk för överskridande av nedre utvärderingströskel vid Infartsleden. Trafiksiffrorna är lägre vid aktuellt planområde.

#### Planförslag och konsekvenser

Planändringen kan ge viss trafikökning då användningarna centrum och tillfällig vistelse (hotell) tillförs planområdet. Planområdets bebyggelse har en sluten kvartersstruktur vilket ger en positiv inverkan avseende buller och föroreningar från trafiken.

I allmänhet är partikelhalterna relativt låga i centrala Karlskrona. Årsmedelvärdet väntas sjunka fram till år 2030 pga. minskad intransport från långväga källor.

Planområdets vindutsatta läge och för framtiden given struktur bedöms medföra låga halter av partiklar. Ett utvecklat gång- och cykelnät kan medföra att fler väljer cykeln. Planområdets centrala läge med god kollektivtrafik minskar även behovet av bil, vilket leder till att halterna än mer hålls nere. Tillkommande emissioner utifrån dagens bebyggelse bedöms som mycket små.

Miljö kvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

#### Vattenkvalitet

##### Nuläge

Dagvattnet från planområdet avleds idag till Danmarksfjärden som är en av Karlskronas ytvattenförekomster som omfattas av miljö kvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen på ytvattenförekomsten är idag måttlig p.g.a. problem med övergödning. Miljö kvalitetsnormen för ekologisk status är god status 2017.

Danmarksfjärden uppnår inte god kemisk ytvattenstatus p.g.a. förhöjda halter av bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Miljö kvalitetsnormen är god kemisk ytvattenstatus med undantag för över allt överskridande ämnen. Vattenförekomsten är inte klassad med avseende på kemisk ytvattenstatus med undantag av över allt överskridande ämnen, vilket innebär att det är okänt om miljö kvalitetsnormen uppfylls eller inte.

Inom planområdet finns dagvattenledning förlagd i Bryggaregatan/Västra Vittusgatan med koppling till ledning längs Borgmästaregatan samt mellan Rügen 53 och Gottland 10 och 11.

#### Planförslag och konsekvenser

Föreslagen ändring av detaljplan påverkar inte dagvattnets föroreningsinnehåll eller mängd och därmed inte heller vattenkvaliteten i vattenförekomsten. Dagens dagvattensystem är tillämpliga och har god kapacitet för framtiden. Planändring medför inga förändringar av befintligt ledningsnät.

Möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna för vatten kommer inte att påverkas av planändringen.

## Miljömål

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

Byggnation enligt förslaget innebär ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur, skapar ökat underlag för handel och service samt tillför ytterligare möjligheter för bostäder, i form av inredning av vind i attraktivt läge. Läget i närheten av kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil. Miljömålen *god bebyggd miljö* och begränsad klimatpåverkan bedöms främjas.

Fjärrvärme finns i området. Detta främjar miljömålen *god bebyggd* och *begränsad klimatpåverkan*.

Detaljplanen medger möjligheter för bostäder och centrumfunktioner vilket medför att det omgivande gatunätet befolkas och en mer levande stadsmiljö skapas. En miljö som är öppen och väl upplyst med god visuell kontakt med omgivande gatunät medför att det blir trevligare att vistas i området.

## Behovsbedömning

Enligt Plan- och bygglagen 4 kap och Miljöbalken 6 kap skall en behovsbedömning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En behovsbedömning för aktuellt planförslag finns framtagen 2016-04-22. För aktuell plan togs behovsbedömningen fram i ett för processen tidigt skede, under förutsättningar att en ny plan skulle tas fram.

### Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Till grund för behovsbedömningen för aktuellt planförslag ligger en checklista avseende dess konsekvenser. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan som enligt PBL 5 kap eller MB 6 kap kräver att särskild miljöbedömning måste göras.

Behovsbedömningen grundas på följande:

- Inga särskilt skyddade områden berörs
- Medför inga olägenheter eller omgivningspåverkan
- Genomförandet bedöms inte innebära risker för människors hälsa
- Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte komma att överskridas
- Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms inte påverkas

Detaljplanen kan reglera de frågor där eventuell påverkan kan tänkas förekomma vid nybyggnation såsom trafikbuller, klimatanpassning och säkerställande av kulturhistorisk miljö.

Fortsatt miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behövas. Kommunen har haft samråd med länsstyrelsen gällande behovsbedömningen och länsstyrelsen är av samma uppfattning.

# Förklaring av planbestämmelser

## Användningen av mark och vatten

För redovisning av bestämmelser som fortsätter gälla enligt underliggande detaljplaner samt utgående bestämmelser se rubrik *Sammanfattning av planändringen*.

### Allmän platsmark

GATA

Gata (PBL 4 kap 5 § 1 st punkt 2). Anslutande gator utgörs av allmänplats gata vilket innebär att allmänheten har tillträde till marken. Användningen gata tillämpas främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Inom bestämmelsen gata ryms även trottoarer, körbanor och gatuparkering.

PARK

Park (PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p) Parkmarken inom planområdet syftar till att säkerställa tillgänglighet mellan områden samt tillskapa grönytor för närrecreation.

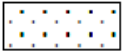
### Kvartersmark

BCO

Bostäder, Centrum, Tillfällig vistelse (PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p) Planområdet får användas för bostadsändamål. Centrum som användning omfattas av kombinationer av handel, service, samlingslokal och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska underlätta att nå. Användningen tillfällig vistelse möjlig för hotell, vandrahem, pensionat och lägenhetshotell.

# Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

## Omfattning



Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § 1 st 1p) På de områden som är prickade får inga byggnader placeras.



Marken får endast förses med komplementbyggnad (PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p) Syftet med bestämmelsen är att reglera att komplementbyggnader får uppföras på gården.

## Utförande

b<sub>1</sub>

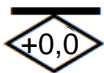
Marken får underbyggas med garage alternativt verksamhetslokal (PBL 4 kap 16 § 1 st 1p) Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att parkering kan lösas inom den egna fastigheten.

## Placering

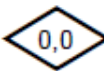
p<sub>1</sub>

Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas över gemensam gräns, (PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p). Avståndet 1 meter är för att fastighetsägaren ska kunna underhålla sin egen byggnad utan att behöva beträda grannfastigheten. När sammanbyggnad över fastighetsgränser sker saknas vägg att underhålla mot grannfastigheten.

## Utformning



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, exklusive tekniska anläggningar. (PBL 4 kap 16 § 1 st punkt 1). Nockhöjden avser den högsta delen på byggnadens takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och antenner räknas inte in. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd.



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter. (PBL 4 kap 16 § 1 st punkt 1) Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens byggnadshöjd inom byggrätten mellan fastigheten Reval 37, Reval 27 och Reval 18.

- f<sub>1</sub> Komplementbyggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter. (PBL4 kap 16 § 1 st punkt 1). – Syftet med bestämmelsen är att reglera att komplementbyggnader får uppföras på gården.
- f<sub>2</sub> Vid nybyggnad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ordnas med en ljuddämpande sida där så krävs enligt gällande riktvärden (PBL 4 kap 16§ 1 st punkt 1). Bestämmelsen syftar till att skapa en god boendemiljö enligt gällande riktvärden och krav.
- f<sub>3</sub> Balkonger tillåts kraga ut 2,0 meter med en fri höjd på minst 2,5 meter (PBL 4 kap 16§ 1 st punkt 1). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för byggnation av balkonger på befintligt byggnadsbestånd.

### Rivningsförbud

- r<sub>1</sub> Byggnaden får inte rivas. (PBL 4 kap 16 § 1 st punkt 4). Syftet med bestämmelsen är att säkerställa kulturhistorisk värdefull byggnad.

### Varsamhet

- k<sub>1</sub> För byggnaden väsentliga karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring, (PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p). Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma bebyggelsens karaktärsdrag och värden. Karaktärsdragen och värdena tydliggörs i en värdebeskrivning för respektive byggnad under rubriken Kulturmiljö i planbeskrivningen. Bestämmelsen och värdebeskrivningen möjliggör för ett arbetssätt där det blir möjligt att pröva även åtgärder som inte förutsetts vid planläggningen mot de angivna värdena. Planen blir inte heller onödigt detaljstyrande utan kan medge olika sätt att uppnå de eftersträvade värdena vid ändring.

### Störningsskydd

- m<sub>1</sub> Vid nybyggnad ska byggnader och tekniska anläggningar utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnaden upp till nivån +3.0 meter i RH2000. Höjt grundvatten ska beaktas. (PBL 4 kap 12 § 1 st punkt 1). Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska anläggas på en sådan höjd att risk för stigande havsnivåer och översvämmning bedöms som låg i ett 100 års perspektiv. Byggnadens konstruktion ska under denna nivå vara tät och uppfylla tekniska egenskapskrav så att byggnadens avsedda funktioner kan bibehållas.

# Administrativa bestämmelser

- u<sub>1</sub>** Markreserver för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6§)  
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa underjordiska ledningar.
- a<sub>1</sub>** Servitut avseende rätt till gångväg till förmån för Rügen 54 som belastar Rügen 53 (PBL 4 kap 18 § 2 st 2 p). Bestämmelsen säkerställer tillgänglighet mellan fastigheter på kvartersmark.
- a<sub>2</sub>** Startbesked för bygglov får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföreningar har avhjälppts, PBL 4 kap. 14 § 1 st 4 p. Syftet med bestämmelsen är att marken ska sanerats innan byggnation.

## Genomförandetid

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

# Genomförande av detaljplanen

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

## Huvudmannaskap

Karlskrona kommun är huvudman för de allmänna platserna. Kommunen är också huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar inom allmän platsmark.

Affärsverken AB är huvudman för elnät, fjärrvärme och optisk fiber inom planområdet.

Kommunalt huvudmannaskap innebär bl.a. att kommunen ska äga allmän platsmark samt ansvara för utbyggnad och framtida drift och underhåll av den allmänna platsmarken och allmänna vatten och avloppsledningar

## Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Karlskrona 4:10 samt Rügen 3 och Rügen 4 som ägs av Karlskrona kommun. Kommunen ansvarar för kostnaderna inom allmän platsmark.

Karlskrona kommun ansvarar för aktuell detaljplaneändring.

Fastighetsägarna svarar för kostnader för fastighetsreglering och övriga kostnader för genomförandet av planen inom den egna fastigheten, ex. tillstånd enligt kulturmiljölagen inför markingrepp eller övertäckningar.

Vid en byggnation av parkering på fastigheten Rügen 53 har fastighetsägaren ansvar för att avvattning av dagvatten löses vilket ska kopplas till befintligt dagvattensystem.

Vid kommande bygglovsprövning på Rügen 67 samt inom bygg rätt mellan fastigheterna Reval 18, 27 och 37 ska exploitören se till att föroreningsituationen klarläggs.

## Tekniska frågor

### Utredningar

Då planförslaget är en ändring av detaljplan som inte omfattar prövning av ny bygg rätt på mark krävs inte några utredningar inom planprocessen.

Fastighetsägaren bekostar alla undersökningar och åtgärder som kan komma att krävas vid bygglov för nybyggnation.

### Parkering

Erforderlig parkering avses lösas inom kvartersmark alternativt inom angränsande gator, allmän plats mark.

### Avfall

Anordnande av avfallshantering ska ske inom kvartersmarken och i samråd med Affärsverken AB.

## Ekonomiska frågor

### Kostnader

Kommunen svarar för kostnaderna för detaljpanelläggning och utveckling av de allmänna platserna.

Fastighetsägarna svarar för kostnader för fastighetsreglering och övriga kostnader för genomförandet av planen inom den egna fastigheten.

Flytt av ledning eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga kabelanläggningars funktion ska bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

## Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, och den försörjs med el, fjärrvärme och telekommunikation via ledningar som finns i omkringliggande gator efter anvisad ledningspunkt.

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

Avfallshantering sker i samråd med Affärsverken Karlskrona AB.

För anslutning till Karlskrona kommuns allmänna vatten- och avloppsnät skall avgift erläggas enligt kommunens gällande Va-taxa. Debitering sker då förbindelsepunkt upprättats och meddelats.

Nyttillkommande bebyggelse inom fastigheten Rügen 67 ska anslutas till befintligt ledningsnät och kan anslutas till fjärrvärmenätet.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.

De konsekvenser som detaljplanen medför för respektive fastigheter framgår av tabell och karta under rubriken *fastighetsrättsliga konsekvenser*.

### Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns idag ett registrerat servitut. Servitut avseende ledningsrätt (starkström) 1080-99/8.2. Belastar Rügen 53 till förmån för Affärsverken Karlskrona AB.

Servitut upprättas för gångpassage över Rügen 53 till förmån för Karlskrona 4:1. Området regleras med bestämmelsen a<sub>1</sub>- *Servitut avseende rätt till gångväg till förmån för Rügen 54 som belastar Rügen 53* i detaljplan. Beroende på kommande utformning och placering av byggnad på fastigheten Rügen 67 kan servitut för gångpassage komma att krävas för att säkerställa tillgängligheten till Rügen 34. Pga. osäkerhet säkras inte servitutet i detaljplan.

### Gemensamhetsanläggning

Något behov av gemensamhetsanläggning anses inte föreligga för aktuellt planområde.

## Allmänt

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

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planområdet omfattas av fastigheterna:

Rügen 54, Rügen 48, Rügen 34, Rügen 33, Rügen 60, Reval 2, Reval 32, Reval 33, Reval 34 och Reval 33 som har ett privat ägande. Fastigheterna Rügen 51, Reval 9<sup>10</sup>, Reval 37, Reval 35, Reval 18 och Reval 27 som ägs av aktiebolag. Fastigheterna Rügen 53 och Rügen 63 ägs genom bostadsrättsförening samt Rügen 3 och 4 samt delar av fastigheten Karlskrona 4:1 som är kommunägd.

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kommer nedan beskrivna fastighetsregleringar genomföras för att säkerställa planens syfte och fördelning av allmän platsmark och kvartersmark. Se tabell 1 och bild 27 på nästa sida.

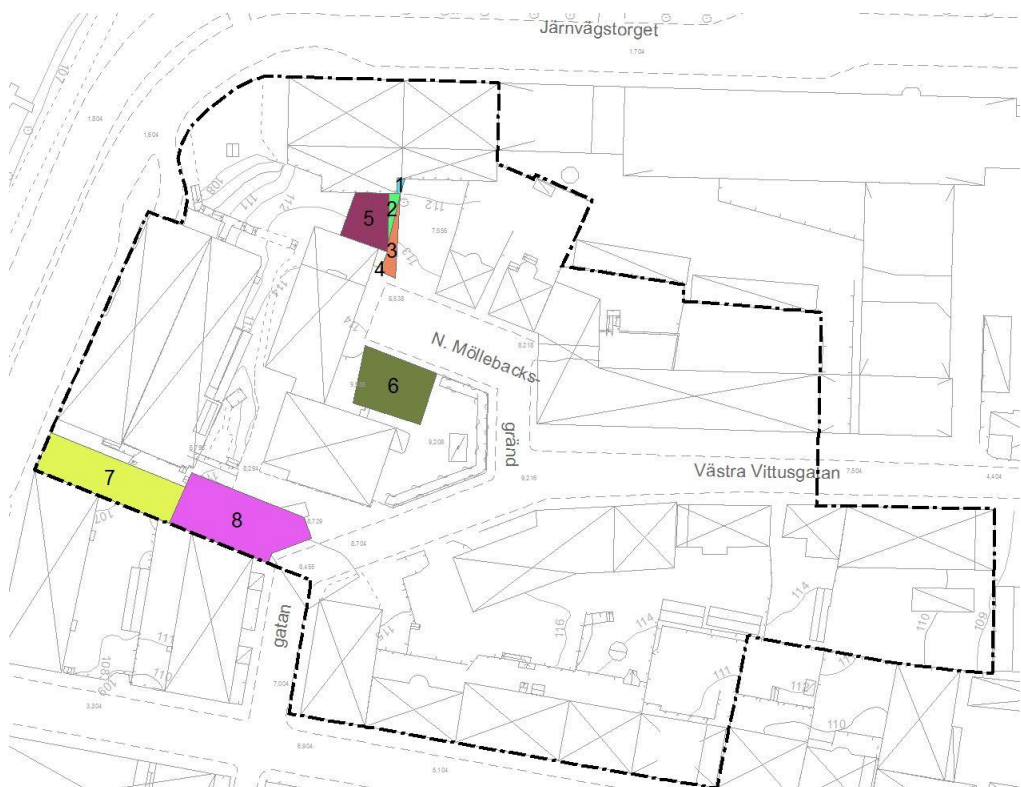


Bild 27. Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser.

<sup>10</sup> Reval 9 har genom fastighetsreglering 1080-2019/32, daterad 2019-05-08 överförs till Reval 37.

Nr. på karta	Fastighet	Fastighets-ägare	kvm	Yta som regleras	Överförs till fastighet	Fastighets-ägare	Anteckning
	Rügen 67	Karlskrona kommun	234 m <sup>2</sup>	234 kvm	Rügen 67	Karlskrona kommun	Fastighet Rügen 67 med tillhörande regleringar avses säljas.
1	Rügen 3, skifte 2	Karlskrona kommun	14 m <sup>2</sup>	ca 3 m <sup>2</sup>	Rügen 67	Karlskrona kommun	Rügen 4, och Rügen 3 avses avregistreras.
2	Rügen 3, skifte 2	Karlskrona kommun	14 m <sup>2</sup>	ca 11 m <sup>2</sup>	Karlskrona 4:1	Karlskrona kommun	
3	Rügen 4,	Karlskrona kommun	24 m <sup>2</sup>	ca 24 m <sup>2</sup>	Karlskrona 4:1	Karlskrona kommun	
4	Rügen 3, skifte 1	Karlskrona kommun	0,13 m <sup>2</sup>	0,13 m <sup>2</sup>	Karlskrona 4:1	Karlskrona kommun	Rügen 3, del 1 avses avregistreras.
5	Rügen 53	Bostadsrättsförening Cronhawn	1607 m <sup>2</sup>	ca 84 m <sup>2</sup>	Karlskrona 4:1	Karlskrona kommun	Parkmark som syftar till att stärka befintligt gångstråk.
6	Karlskrona 4:1	Karlskrona 4:1	Del av	ca 164 m <sup>2</sup>	Rügen 53	Bostadsrättsförening Cronhawn	Övergår till kvartersmark med ändamål parkering.
7	Karlskrona 4:1	Karlskrona 4:1	Del av	ca 228 m <sup>2</sup>	Gottland 11 och Rügen 54	Privat	Övergår från allmänplatsmark till kvartersmark.
8	Karlskrona 4:1	Karlskrona 4:1	Del av	ca 264 m <sup>2</sup>	Rügen 53 och Gottland 10	Bostadsrättsförening Cronhawn	Övergår från allmänplatsmark till kvartersmark.

Tabell 1. Fastighetsrättsliga konsekvenser.

# Sammanfattande konsekvenser

Planområdet har ett strategiskt bra läge med närhet till kommunikationer och service. Planförslaget innebär ett säkerställande av redan etablerad verksamhet, tillfällig vistelse (hotell) samt möjlighet till förtätning av verksamheter inom ändamålet centrum i redan befintlig bebyggelsebestånd vilket innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur.

Planförslaget möjliggör för en ökad flexibilitet avseende användning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur. Ändring av detaljplan ger även möjlighet till förtätning av bostäder genom inredning av vind.

En utveckling av planområdet och Möllebacken som helhet bedöms som positivt för stadsmiljön. Nya verksamheter ger fler målpunkter vilket bidrar till att fler människor rör sig inom och via Möllebacken.

Planförslaget bedöms förenligt med riksintresset för kulturmiljö och världsarvsbeskrivningen. De kulturhistoriska värdena säkras genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse med tillhörande värdebeskrivning för berörda byggnader.

Områdets omgivande trafik medför marginellt förhöjda bullernivåer. God bebyggd miljö kan tillskapas genom att ljuddämpad sida säkerställas.

Föreslagen planändring och fastighetsreglering ger bättre parkeringslösning och säkerställer tillfart till befintlig fastighet samtidigt som tillgänglighet inom allmän platsmark säkerställs.

Planändringen möjliggör för anläggande av komplementbyggnader så som förråd och miljöhus på befintliga innergårdar.

Planen säkerställer allmän platsmark i linje med gällande grönstrukturplan vilket i framtiden även syftar till att öka tillgängligheten mellan Pottholmen och stadens centrumgator via Möllebacken. En omstrukturering av utemiljön avseende parkering och grönytor ger ökad tillgänglighet och till viss del ökad trafiksäkerhet

Ändring av detaljplan ger förutsättningar för en rättssäker lovhantering.

# Medverkande tjänstemän

## Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristina Stark planchef  
Anders Söderberg, bygglovschef  
Lisa Argus, Metria AB  
Annika Säw, Metria AB  
Anna Sara Bergkvist, Metria AB

## Kommunledningsförvaltningen

Mikael Wirbrand, mark- och exploateringschef  
Clas Lindell, exploateringsingenjör

## Drift- och serviceförvaltningen

Kenneth Johansson, fd VA-strateg  
Peter Håkansson, VA-chef

## Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristina Stark	Lisa Argus
Planchef	Planarkitekt
Karlskrona kommun	Metria AB