

Granskningsutlåtande



Detaljplan

Skeppsbron 4 och 5,

Trossö, Karlskrona kommun

Vad är ett granskningsutlåtande?

Granskningskedet

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

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

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

Överklaga

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

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

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

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

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

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

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

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

Innehållsförteckning

Inledning.....	5
Förteckning av inkomna yttranden.....	6
Förändringar av planförslaget.....	7
Yttrande.....	8
Länsstyrelsen.....	8
Enskilda sakägare.....	10
Föreningar och intresseorganisationer.....	10
Myndigheter, organisationer och bolag.....	11
Politiska partier.....	14
Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag.....	14
Företag.....	14
Övriga inkomna yttranden.....	14
Sändlista.....	16

Inledning

Detaljplanen för SKEPPSBRON 4 OCH 5, Trossö, har varit föremål för granskning 4 februari- 4 mars 2022. Granskningstiden har annonserats i lokalpressen fredagen den 4 februari 2022.

Under granskningstiden har planhandlingarna (bestående av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning inklusive genomförandefrågor, samrådsredogörelse, resultatrapport klassningsprovtagning Skeppsbron 4 och 5, dagvattenutredning för Skeppsbron 5, markteknisk undersökningsrapport/ geoteknik, solstudie, undersökning och fastighetsförteckning) funnits tillgängliga på Karlskrona kommun och stadsbiblioteket samt på Karlskrona kommuns webbplats: www.karlskrona.se

Fastighetsförteckningen har inte publicerats på internet på grund av personuppgiftslagen. Den har dock funnits tillgänglig som pappersupplaga.

Förteckning av inkomna yttranden

Insändare:	Datum:	Kommentar:
Länsstyrelsen	2022-03-10	
Sakägare		
-		
Föreningar och intresseorganisationer		
PRO	2022-02-04	Inget att erinra
Föreningen Gamla Carlsrona	2022-02-15	
Myndigheter, organisationer och bolag		
Lantmäteriet	2022-02-10	
Trafikverket	2022-02-16	Inget att erinra
Politiska partier		
-		
Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag		
Socialnämnden	2022-02-23	Inget att erinra
Räddningstjänsten	2022-03-02	
Drift- och serviceförvaltningen	2022-03-04	Inget att erinra
Företag		
-		
Övriga inkomna yttranden		
C M	2022-02-04	

Förändringar av planförslaget

- Dagvattenutredningen har vidareutvecklats för att även omfatta fastigheten Skeppsbron 4. Utredningen har även kompletterats med avrinningsområden, påverkan för miljö kvalitetsnormer för vatten mm.
- Plankartan har justerats med följande:
 - Traktnamn och fastighetsbeteckningar har lagts till.
 - Planbestämmelse för omhändertagande av dagvatten har tillkommit.
 - Bestämmelse om utfartsförbud har omformulerats till "Körbar förbindelse får inte anordnas".
- Redaktionella ändringar.

Yttranden

Länsstyrelsen

Granskningsyttrande över detaljplan för Skeppsbron 4 och 5 i Karlskrona kommun

Handlingar daterade 2022-02-03 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Er beteckning: MSN 2020.2611

Bakgrund och syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att ändra del av gällande plan för att skapa bättre och effektivare byggrätter. Detta föreslås ske genom att markanvändningen centrum kompletteras med kontor samt genom att befintlig byggnadsyta på mark öka nockhöjden och därmed möjliggöra för ytterligare våningsplan.

Då planen utgör en förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur och har ett exponerat läge vid stadens entré är byggnadens utformning särskild viktigt med hänsyn till stadsbild, utblickar och siktlinjer.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig i samrådsskedet 2020-11-30.

Nedan redovisar länsstyrelsen sina synpunkter på planförslaget som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Förslaget bedöms aktualisera frågor som kan föranleda prövning enligt plan- och bygglagen, PBL, 11 kap. 10 § vad gäller hälsa och säkerhet samt för miljö kvalitetsnorm för vatten.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för halva planområdet men det behövs utredas vilka dagvattenåtgärder som behöver göras inom båda fastigheterna Skeppsbron 4 och 5. Eftersom den hårdgjorda ytan på total ca 2500 m² är slutsteget för dagvattnet från stadskärnan. Det saknas beskrivning var dagvattnet kommer ifrån, hur det avrinnande dagvattnet ska hanteras inom föreslaget planområde samt var det går ut i hamnbassängen. Det bör även framgå hur dagvattnet hanteras uppströms via det kommunala dagvattennätet. Finns det möjlighet för öppen dagvattenhantering med rening och fördröjning innan det dagvattnet når planområdet vilket därmed kan minska belastningen?

Höjder, lågvattenpunkter, vattendelare, flödeslinjer och hur dagvattnet leds ytmässigt inom föreslaget planområde är viktigt att redovisa för att få till lämplig rening av dagvattnet. Dagvattenhantering är inte enbart en kvantitativ fråga utan även en kvalitativ fråga. Detta innebär att dagvattenåtgärder ska hålla för att kunna rena och fördröja dagvattnet upp till ett 20-årsregn. Det finns inga sådana åtgärder beskrivna i planhandlingarna, så kanske en skärmbassängen utefter kajkant kan vara en möjlig lösning för att minska belastningen.

Den dagvattenåtgärder som dagvattenutredningen föreslår är regngårdar i markplan vilket då förmodligen också behöver göras motsvarande inom Skeppsbron 4. Detta ska också regleras i plankartan samt beskrivas i genomförandebeskrivningen.

Miljö kvalitetsnorm för vatten (MKN)

När det gäller MKN vatten ska allt vatten beskrivas som kommer in, hur det påverkas av föreslagen exploatering samt var går det ut i recipienten. Här är det Yttre redde som är kustvattenförekomsten och mottagare för Karlskronas dagvatten. Berörd kustvattenförekomst har i dagsläget måttlig ekologisk status och det är icke-försämringskravet som gäller. Kommunen måste visa att föreslagen exploatering på Skeppsbron 4 och 5 inte leder till försämring avseende bl.a. övergödning, i detta fall främst fosfor. Motsvarande gäller även för kemisk vattenstatus och andra förorenande ämnen. Detta innebär att kommunen ska investera i relevanta dagvattenåtgärder i markplan ej enbart hantering av takvatten. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver vidta relevanta åtgärder för att visa att påverkan på recipienten inte innebär att vattenkvaliteten försämras.

De som medverkat i beslutet

Beslut att avge detta yttrande har fattats av länsarkitekt och chef för samhällsbyggnadsenheten Pär Hansson efter föredragning av planarkitekt Ted Kransby. I ärendet har även vattenplanerare Eva Hammarström, samordnare förorenad mark Lill Ljunggren, byggnadsantikvarie Katarina Sundberg, antikvarie Jenny Sundström samt naturvårdshandläggare Kicki Ringdahl deltagit.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Kommentar: Dagvattenutredningen har vidareutvecklats utifrån synpunkterna ovan. Utredningen har därefter stämts av med länsstyrelsen. Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån den vidareutvecklade dagvattenutredningen och plankartan har kompletterats med en planbestämmelse om att dagvattnet ska omhändertas och renas innan avledning till recipient.

Enskilda sakägare

Inga sakägare har yttrat sig över detaljplanen.

Föreningar och intresseorganisationer

Yttranden utan erinran har inkommit från följande: PRO.

Gamla Carlskrona

Föreningen tackar för svaret i samrådsredogörelsen, men står fast vid vårt tidigare yttrande av den 2020-11-20. Föreningen anser således att nu gällande detaljplan ska bibehållas avseende byggnadshöjd och volym, samt med anpassning till befintlig bebyggelse.

Kommentar: Karlskrona kommun står fast vid svaret från samrådet som var enligt följande:

Detaljplanens nockhöjd har sänkts efter samrådet. Detta medför att nocken på fängelset framträder tydligare i stadsbilden och att bebyggelsen tydligare trappas från norr till söder. Planbeskrivningen har även vidareutvecklats med ett tydligare resonemang kring höjd, struktur och påverkan på riksintresset för kulturmiljövård samt världsarvet.

Ett behov finns i Karlskrona att skapa kontorslokaler i attraktiva miljöer. Ett visst överskott kan tänkas finnas i det befintliga beståndet. Inom Pottholmen etapp 1 finns dock inga lokaler lediga och efterfrågan på liknande lägen för centrum och kontor bedöms vara hög. Inom Pottholmen etapp 2 planeras bland annat för kontor tillsammans med handel och service. Denna byggnation ligger dock flera år fram i tiden.

Inom rubricerad detaljplan föreslås att en högsta nockhöjd på 17,6 meter över angivet nollplan. Detta kan jämföras med detaljplanerna för kv. Gulin som har en nockhöjd på 21,5 meter och Lagerstråle som har en nockhöjd på 22 meter. Den nya bebyggelsen som planeras inom Skeppsbron 4 och 5 kommer därmed att vara lägre om man jämför med kvarteren Gulin och Lagerstråle. Fotomontagen har efter samrådet uppdaterats så att även planerad bebyggelse inom kv. Gulin finns med.

Myndigheter, organisationer och bolag

Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser

Som en reglering av höjd på byggnader har ofta våningsantal använts i planer. Detta är ett otydligt och svårtolkat begrepp och är därför inte lämpligt att använda i planbestämmelser. Tolkning av begreppet våning har gett upphov till stora bekymmer i kommuner och prövande instanser, vilket avspeglas i den omfattande och motsägelsefulla rättspraxis som finns inom området. De olika regler som finns om våning till exempel när vind respektive källare ska anses vara en våning är svårtolkade. Det skapar oförutsägbarhet och otydlighet när det gäller tolkning av planbestämmelser om våningsantal. En planbestämmelse om våningsantal anger inte heller hur högt ett hus kan bli, eftersom det inte finns några regler för hur hög en våning kan vara. Bestämmelser om våningsantal reglerar alltså förhållanden inuti en byggnad. Vid planläggningen finns inget behov av att reglera förhållanden inuti byggnaderna eftersom detaljplanen ska pröva lämpligheten på platsen, alltså till exempel hur en byggnad upplevs utifrån eller förutsättningar för bebyggelsen. Om det är höjden på kommande bebyggelse som ska regleras så bör detta istället göras med bestämmelser om höjd, eftersom det innebär en tydlig reglering av hur hög byggnaden faktiskt kan bli. Om det är upplevelsen eller utseendet av ett visst våningsantal som är avsikten i planen är det tydligare att tillämpa utformnings- eller varsamhetsbestämmelser för detta.

Det framgår inte av bestämmelsen om utfartsförbud enbart avser fordonstrafik eller alla former av passage.

En planbestämmelse om utfart kan inte reglera förhållanden utanför planområdet och kan därför inte anges i planområdesgräns. Bestämmelsen reglerar förhållanden mellan två användningsområden och båda användningsområdena måste finnas inom samma plan.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen står att strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmark. Lantmäteriet vill påpeka att då administrativa bestämmelser avgränsas av administrativ linje, användningsgräns och planområdesgräns så gäller bestämmelsen således inte i den sydöstra delen av planområdet.

Genomförandebeskrivning

Av planhandlingarna framgår att exploateringsavtal ska tecknas. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. I genomförandebeskrivningen finns en redogörelse för kostnader till följd av plangenomförandet och även till viss del redogörelser för ansvarsfördelning. Det nämns dock inte om det är något som kommer ingå i exploateringsavtalet.

Grundkarta

Traktnamn och fastighetsbeteckningar ser ut att saknas i grundkartan.

Kommentar: Höjden regleras både med antal våningar och en nockhöjd i plankartan. Kommunen håller med om att det inte är tydligt med enbart våningsantal. I detta fall regleras dock höjden med både och för att säkerställa att bebyggelsen inte blir högre än 4 våningar. Detta med anledning av att bebyggelsen föreslås byggas med träbjälklag. Om det dock inte blir så reglerar plankartan att det inte får tillkomma ytterligare våningsplan.

Bestämmelsen om utfartsförbud har omformulerats till ”Körbar förbindelse får inte anordnas”. Vad gäller planbestämmelsens placering i planområdesgränsen så kommer kommunen att se över detta i kommande detaljplaner men ser inte möjlighet att justera i den nu aktuella planen.

Bestämmelse om upphävande av strandskyddet har kompletterats för den sydöstra delen av planområdet.

Vad gäller synpunkten om exploateringsavtal så har planbeskrivningens genomförandefrågor uppdaterats och justerats.

Traktnamn och fastighetsbeteckningar har lagts till i grundkartan.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att ändra del av gällande plan för att skapa bättre och effektivare byggrätter för kontor och verksamheter på fastigheten.

Planområdet berörs inte direkt av någon statlig infrastruktur eller bedöms i ändring påverka frågor som buller och luftfart. Med förhoppning att planen kan fullföljas och byggnation kan möjliggöras trots grundsättningsproblematiken.

Trafikverket har inget att erinra mot granskningshandlingarna.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Räddningstjänsten Östra Blekinge

Från räddningstjänstens sida finns ingenting att erinra angående detaljplanen under förutsättning att följande beaktas:

Byggnaden ska vara åtkomlig för räddningsinsatser. Avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadernas angreppspunkt ska understiga 50 meter. Om utrymning förutsätts ske med maskinstege eller hävare, ska avståndet från gatan, räddningsvägen eller

uppställningsplats till husväggen vara högst 9 meter. Utanför fönster där bärbar stege är tänkt att användas ska marken vara anpassad för utrymning.

Kajkanten ska vara tillgänglig för räddningsfordon för att kunna hantera drunkningstillbud, brand i fartyg, utsläpp farligt ämne etc. I nuläget används parkeringsytan vid tillbud i hamnbassängens västra del. Cykelväg/ gångbana som finns norr om planområdet ska därför hålla samma standard som räddningsvägar i enlighet med BBR, inte minst gällande bärighet.

Den finns en brandpost precis öster om Skeppsbron 4. Brandvattnet är därmed säkrat till planområdet.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Politiska partier

Inga politiska partier har yttrat sig över detaljplanen.

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

Yttranden utan erinran har inkommit från följande: Socialnämnden och Drift- och serviceförvaltningen.

Företag

Inga företag har yttrat sig över detaljplanen.

Övriga inkomna yttranden

C M

Jag tycker att planförslaget för Skeppsbron 4 och 5 verkar riktigt bra! Byggnaden kommer väl smälta in med övriga byggnader längs med stadsmarinan och skapa en modern och trevlig entré till Karlskrona och Trossö.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Underrättelse med granskningsutlåtande (inför antagande) tillsänds:

Länsstyrelsen, Försvarmakten, Trafikverket, Lantmäteriet, kultur- och fritidsnämnden, socialnämnden, drift- och servicenämnden, räddningstjänsten, Föreningen Gamla Carlsrona, PRO, E.ON Sverige AB, PostNord och C M.

Underrättelse med besvärshänvisning (efter antagande) tillsänds:

Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Gamla Carlsrona.

Sändlista vid granskningen

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

Räddningstjänsten Östra Blekinge
Affärsverken AB

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Försvarsmakten
Polismyndigheten region syd
Trafikverket
Region Blekinge
Blekinge museum
Posten
Skanova
E.ON Sverige AB

För kännedom:
Blekinge läns tidning
Sydöstran

Hyresgästföreningen
Gamla Carlskrona
Fastighetsägarna Syd AB
Företagarföreningen KFH
Karlskrona Centrumförening

Fastighetsägare enligt förteckning

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Eleonor Karlsson
planchef

Sandra Högberg
planarkitekt