

**Detaljplan för Törnström 12, Trossö, Karlskrona kommun,
Blekinge län**

Antagen av MSN 2019-01-24 § 11
Laga kraft 2020-08-24

Dp 779/20

Sökande
Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Handläggare
Akten

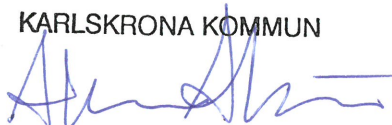
LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har
vunnit laga kraft

PLAN 2016.771

2020-08-24

KARLSKRONA KOMMUN



§ 11

Detaljplan för Törnström 12, Trossö, Karlskrona kommun- beslut om antagande.

Efter tillstyrkan av arbetsutskottet beslutar miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

att i enlighet med kommunfullmäktiges delegationsbeslut anta detaljplanen för Törnström 12, Karlskrona kommun, Blekinge län, daterad 2018-12-10

Ärendet

Ärendet föredras av planarkitekt Sandra Högberg

Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning inklusive genomförandefrågor, granskningsutlåtande, behovsbedömning, länsstyrelsens yttrande över behovs-bedömningen, social konsekvensanalys, översiktlig miljöteknisk markunder-sökning, trafikbulerutredning, solstudie och fastighetsförteckning.

Sökande: Utklippan Fastigheter i Blekinge

Detaljplanen för Törnström 12 har varit på granskning mellan den 19 oktober- 16 november 2018. Fastigheten är beläget på Möllebacken, Trossö, och avgränsas genom gatorna Västra Köpmansgatan, Bryggaregatan samt Högbergsgatan. Planområdet är ca 1 250 kvm stort och marken är privatägd. Inom fastigheten finns idag befintlig flerbostadsbebyggelse som även inrymmer kontorslokal i bottenplan.

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att skapa fler lägenheter inom fastigheten Törnström 12, för att möta den ökade efterfrågan på bostäder. Med planläggningen prövas möjligheten för bostäder kombinerat med kontor och centrumändamål. Då planen utgör en förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur är byggnadernas utformning särskild viktigt med hänsyn till kulturmiljö och stadsbild.

Forts.

Sign



Sign



Sign



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060308

DOM
2020-08-24
Stockholm

Mål nr
P 6538-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-05-21 i mål nr P 1018-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Cederström, 735000-0878
Bryggaregatan 1
371 34 Karlskrona

Motparter

1. Karlskrona kommun
371 83 Karlskrona

2. Eva Harrtoft med registrerad firma Utklippan Fastigheter i Blekinge
Öljersjövägen 45
371 94 Lyckeby

Ombud för 2: Per Harrtoft
Samma adress som 2

SAKEN

Detaljplan för fastigheten Törnström 12, Trossö, i Karlskrona kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1580117

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Cederström har yrkat att detaljplanen ska upphävas.

Karlskrona kommun och **Eva Harrtoft** med registrerad firma Utklippan Fastigheter i Blekinge har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolen dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Cederström har vidhållit vad som tidigare har anförts och förtydligat enligt bl.a. följande. Grunden för deras talan är att den tillkommande bebyggelse som planen avser att möjliggöra kan antas medföra sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, för boende i kvarteret Cederström. Olägenheten består i första hand av minskad tillgång till solljus och dagsljus men även i andra förhållanden som minskad tillgång till parkeringsplatser. Det är inte bara tillgången på direkt solljus utan även tillgången till dagsljus som ska beaktas vid bedömning av den nya bebyggelsens effekt på den befintliga bebyggelsen. Planhandlingarna innehåller inte någon studie av påverkan på dagsljusförhållandena, och det förs över huvud taget inte något resonemang om dagsljuset. Även dagsljusförhållandena kan antas komma att bli försämrade för bostäderna på Bryggaregatans västra sida. Som föreningen tidigare har påpekat finns det i kvarteret Cederström flera små lägenheter, vars samtliga fönster vetter mot Bryggaregatan. Innan beslut om planen fattades, borde även en dagsljusstudie ha gjorts med beräkningar av hur dagsljusfaktorn i befintliga intilliggande bostäder påverkas av planförslaget. Utan en sådan utredning är det inte möjligt att utesluta att planens omgivningspåverkan medför en betydande olägenhet.

Karlskrona kommun har anförts bl.a. följande.

Förändrad skuggbildning och förändrade solförhållanden har utretts under detaljplaneprocessen. I planbeskrivningen till samrådet har en solstudie redovisats ovanifrån.

Solstudien redovisar nuläge och ny föreslagen bebyggelse vid två olika årstider, vårdagjämning (30 mars) och sommarsolstånd (21 juni), vid fyra olika klockslag på dagen. Till granskningen kompletterades solstudien sett uppifrån även med en studie som visar hur skuggbildningen stäcker sig över fasaderna på befintlig bebyggelse intill planområdet. Kvarteret Cederström påverkas ca fyra timmar på förmiddagen i mars och tre timmar i juni när solen står i öster. Skuggan är dessutom inte konstant utan rör sig under förmiddagen. Kvarterets solförhållanden från söder och väster är detsamma som i dagsläget. Både solförhållandena och ljusförhållandena bedöms som fortsatt goda. Dagsljus och solljus i bostäder är av mycket stor vikt för att uppnå bra boendemiljöer. Då de två olika framtagna solstudierna visar att påverkan från ny föreslagen bebyggelse endast påverkar den östra fasaden inom kvarteret Cederström ett fåtal timmar på förmiddagen samt att skuggan rör sig över fasaden har kommunen bedömt att påverkan av skuggbildningen är begränsad. Kvarteret Cederström bedöms ha acceptabelt ljusinsläpp även med ny föreslagen detaljplan. Detaljplanen bedöms därmed inte ge upphov till betydande olägenheter. Då underlaget tydligt visar hur detaljplanen påverkar solljusförhållandena har någon ytterligare dagsljusstudie inte varit aktuell.

Vad avser antalet parkeringsplatser för ny föreslagen bebyggelse är de beräknade utifrån Karlskrona kommuns riktlinjer för parkering för cykel och bil, antagen av kommunfullmäktige 2017. Parkeringsbehovet bedöms kunna lösas inom planområdet. All ny parkering ska ske inom kvartersmark. Redan i dag finns outnyttjade parkeringar i huset.

Eva Harrtoft, ägare och byggherre till Törnström 12, har anfört bl.a. att det i planhandlingarna finns ett tillräckligt underlag för att bedöma dagsljusinsläpp. Hon har vidare anfört att den tillkommande bebyggelsen enligt detaljplanen inte kommer att innebära att betydande olägenheter uppstår för de boende i kvarteret Cederström.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Föreningen har framför allt invänt att ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära betydande olägenhet i form av minskat solljus respektive dagsljus för de boende i föreningens fastighet Cederström 21. Föreningen har därutöver gjort gällande att det måste göras en dagsljusstudie för att fullt ut kunna bedöma omfattningen av olägenheten.

Planläggning av mark samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL). Förhållanden som ska beaktas är exempelvis olägenhet för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. Vid bedömningen måste även beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten. Med detta menas att toleransnivån måste vara något högre i vissa fall.

Fastigheten Cederström 21 ligger centralt i Karlskrona. I den översiktsplan som gäller för platsen anges att området kan komma att bli föremål för förtätning. Närmast omgivande bebyggelse består av byggnader med tre till fem våningar. Av domstolspraxis följer att förtätning innebärande bl.a. skymd sikt och insyn är något som man i centrala delar av städer har att förvänta sig. Föreningen har således haft att räkna med viss förtätning, och därmed även omgivningspåverkan, nära föreningens fastighet.

Den antagna detaljplanen möjliggör ny byggnation på en redan bebyggd fastighet öster om föreningens fastighet, på andra sidan Bryggaregatan. Planen medger att den befintliga byggnaden på Törnström 12 utmed Bryggaregatan byggs på till en högsta totalhöjd om 37,5 meter över nollplanet och en ny byggnad med en högsta totalhöjd om 35 meter över nollplanet i öppningen norr om den befintliga byggnaden. Med hänsyn till att marknivån på platsen varierar mellan 10–12,5 meter över nollplanet innebär det att detaljplanen medger bebyggelse som får en höjd på ca 25–28 meter

över intilliggande gatumark. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att förhållandena inte är jämförbara med de som rådde i denna domstols avgörande den 21 november 2018 i mål nr P 4957-18 och finner att de solstudier som utförts i detta fall utgör ett tillräckligt underlag för att bedöma den tilltänkta byggnationens påverkan på föreningens fastighet. Det saknas därför skäl att komplettera underlaget med en dagsljusutredning.

Av solstudierna framgår att ett genomförande av planen kommer att medföra ökad direkt skuggning och minskat dagsljusinsläpp för vissa av de boende på fastigheten Cederström 21. Skuggningen, som inte är konstant utan rör sig fram över fasaden, kommer på förmidagen att i varierande utsträckning påverka de lägenheter som har fönster längs med byggnadens östra fasad. Även om det nu anförda innebär att ett genomförande av planen kommer att medföra olägenhet för vissa av de boende på fastigheten bedömer Mark- och miljööverdomstolen att denna inte är att betrakta som betydande i 2 kap. 9 § PBL:s mening. Det saknas därför skäl att upphäva planen på denna grund.

Mark- och miljööverdomstolen gör i fråga om tillgången till parkeringsplatser ingen annan bedömning än den som mark- och miljödomstolen har gjort. Då det inte heller i övrigt har framkommit något skäl att upphäva detaljplanen ska föreningens överklagande avslås och beslutet att anta detaljplanen fastställas.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Birgitta Bylund Uddenfeldt, tekniska rådet Karina Liljeroos samt tf. hovrättsassessorn Erik Stålhammar, referent.

Föredragande har varit Liselotte Haraldsson.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-05-21
meddelad i
Växjö

Mål nr P 1018-19

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Cederström
Bryggaregatan 1
371 34 Karlskrona

Motpart

Karlskrona kommun
371 83 Karlskrona

ÖVERKLAGAT BESLUT

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Karlskrona kommuns beslut den 24 januari i ärende nr PLAN.2016.771, se bilaga 1

SAKEN

Antagande av detaljplan på fastigheten Törnström, Trossö, i Karlskrona kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Karlskrona kommun antog den 24 januari 2019 en detaljplan för fastigheten Törnström 12, Trossö, i Karlskrona kommun. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att skapa fler lägenheter inom fastigheten Törnström 12, för att möta den ökade efterfrågan på bostäder. Med planläggningen prövas möjligheter för bostäder kombinerat med kontor och centrumändamål. Då planen utgör en förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur är byggnadernas utformning särskild viktig med hänsyn till kulturmiljö och stadsbild. Fastigheten Törnström 12 föreslås kompletteras med cirka 25 nya lägenheter i form av en påbyggnad av tre våningar på befintlig bebyggelse och genom en ny byggnadsvolym i sju våningar.

Bostadsrättsföreningen Cederström (klaganden) har nu överklagat nämndens beslut att anta detaljplanen till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Klaganden har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva nämndens beslut. Till stöd för sitt yrkande har klaganden anfört i huvudsak följande.

Bostadsrättsföreningen Cederström äger och förvaltar fastigheten Karlskrona Cederström 21. Fastigheten omfattar hela kvarteret Cederström som ligger omedelbart väster om kvarteret Törnström på andra sidan Bryggaregatan. Föreningens fastighet bebyggdes med flerfamiljshus i början av 1950-talet och innehåller 72 bostadsrättslägenheter samt ett fåtal hyreslägenheter. Tre av fastighetens sju trappuppgångar har lägenheter med fönster som vetter mot Bryggaregatan.

Den tillkommande bebyggelsen som planen avser att möjliggöra kan antas medföra sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) i flera avseenden för bland andra boende i kvarteret Cederström. Olägenheten består i första hand i minskad tillgång till solljus och dagsljus men även andra förhållanden såsom minskad tillgång till parkeringsplatser.

Ljusförhållanden

Som boende i stadsmiljö får man räkna med att en viss förtätning kan komma att ske. I det aktuella fallet är det dock fråga om ny bebyggelse med en byggnadshöjd som med flera våningar överstiger de byggnader som idag finns i de berörda kvarteren, något som de omkringboende inte skäligen har kunnat förvänta sig.

Tillkommande bebyggelse enligt den nya planen skulle ge påtagligt försämrade ljusförhållanden för de bostäder på föreningens fastighet som har fönster mot Bryggaregatan. Av den solstudie som kommunen har låtit göra framgår att det blir klart mindre solljus mot bebyggelsen på Bryggaregatans västra sida på förmiddagen. Det bör särskilt framhållas att det i föreningens fastighet finns flera små enkelsidiga lägenheter, vars samtliga fönster vetter mot Bryggaregatan.

Vid bedömning av den nya bebyggelsens effekt på den befintliga bebyggelsen är det inte bara tillgången på direkt solljus som ska bedömas utan även tillgången till dagsljus. Planhandlingarna innehåller inte någon studie av påverkan på dagsljusförhållandena och det förs över huvud taget inte något resonemang om dagsljuset.

Även dagsljusförhållandena kan antas komma att bli försämrade för bostäderna på Bryggaregatans västra sida. Innan beslut om planen fattades borde även en dagsljusstudie ha gjorts med beräkningar av hur dagsljusfaktorn i befintliga intilliggande bostäder påverkas av planförslaget. Utan en sådan utredning är det inte möjligt att utesluta att planens omgivningspåverkan medför en betydande olägenhet.

Metoder för bedömning av dagsljusförhållanden finns i den nyligen fastställda standarden SS-EN 17037:2018 samt, för vissa situationer, även i den äldre standarden SS 914201.

Klaganden vill särskilt fästa rättens uppmärksamhet på Mark- och miljööverdomstolens dom den 21 november 2018 i mål nr P 4957-18, där förhållandena var likartade. Även i det fallet hade den berörda kommunen inför planbeslutet låtit utföra en solljusutredning och bedömt skuggförhållandena men inte företett någon utredning i fråga om effekter på dagsljusförhållandena. I den nu lagakraftvunna domen konstaterade Mark- och miljööverdomstolen att det utgjorde en brist i utredningen som medförde att det inte gick att bedöma om den planerade bebyggelsen skulle komma

att innebära betydande olägenheter för de närboende. Mot bakgrund av detta fann domstolen att kommunens beslut att anta detaljplanen skulle upphävas. Det finns inget som motiverar en annan utgång i det nu aktuella fallet.

Övriga omständigheter

Utöver vad som anförts ovan om påverkan på ljusförhållanden medför den planerade nya bebyggelsen ytterligare negativa konsekvenser som får betecknas som betydande olägenheter för de omkringboende.

Här kan särskilt framhållas parkeringsförhållandena. Klaganden ifrågasätter planbeskrivningens uppgifter om befintliga parkeringsplatser. Där anges att parkeringsgaraget på fastigheten Törnström 12 med infart från Västra Köpmansgatan 11 har 27 parkeringsplatser, vilket dock inte är korrekt då det endast innehåller 23 bilplatser.

Det uppges även att det finns två platser "i garage mot Bryggaregatan", något som inte heller stämmer då några garageplatser med infart från Bryggaregatan över huvud taget inte finns på fastigheten. Vidare bör också noteras att det idag finns fem parkeringsplatser utomhus på den tomtmark där den nya byggnadskroppen är tänkt att uppföras, vilka således försvinner. Givetvis kommer de 25 tillkommande bostadslägenheterna att innebära ytterligare efterfrågan på parkeringsplatser, vilket skulle förvärra de redan idag svåra parkeringsförhållandena i området. Detta gäller framför allt med beaktande av de nu påtalade felaktigheterna i planbeskrivningen, men skulle ha varit fallet även om uppgifterna i planbeskrivningen vore riktiga.

Den planerade bebyggelsen kommer även att medföra ökad insyn för boende på klagandens fastighet, detta inte minst då den nya planen tillåter den nya huskroppen att gå nästan ända ut till Bryggaregatans trottoar och således komma närmare bebyggelsen i kvarteret Cederström än vad de två befintliga byggnaderna mot Bryggaregatan på fastigheterna Törnström 12 och Törnström 4 gör. Olägenhet i form av ökad och oförutsedd insyn gäller i än högre grad för de boende på fastigheten Törnström 4 som har fönster på södergaveln och som får den nya huskroppen endast cirka 2,5

till 3 meter utanför sina fönster. Att ökad insyn kan innebära en betydande olägenhet framgår exempelvis av Mark- och miljööverdomstolens domar den 11 december 2015 i mål nr P 4472-15 och den 21 mars 2018 i mål nr P 6298-17.

DOMSKÄL

Ramen för mark- och miljödomstolens prövning

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Kommunen har vida ramar att avgöra hur bebyggelsemiljön ska utformas i den egna kommunen. Stor vikt bör därför tillmätas de lämplighetsbedömningar kommunen har företagit.

Av 13 kap. 17 § PBL följer att den myndighet som prövar ett överklagande av ett beslut att anta en detaljplan endast ska pröva om det överklagade beslutet strider mot någon rättsregel på det sätt som klaganden har angett eller som framgår av omständigheterna. Den statliga kontroll som prövningen innefattar stannar därför vid en prövning av om ett överklagat kommunalt beslut att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger kommunen. Om myndigheten vid prövningen finner att beslutet strider mot en rättsregel, ska beslutet upphävas i sin helhet. Annars ska beslutet fastställas i sin helhet.

Ett upphävande av detaljplanebeslutet blir aktuellt framförallt om kommunen i sin bedömning gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen eller om kommunen förfarit formellt felaktigt vid handläggningen av planärendet (se prop. 2009/10:215 s. 88 f. samt MÖD 2014:12). Vid avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen bör beaktas om de boende i området haft anledning att förvänta sig att ny bebyggelse skulle innebära olägenheter och framför allt omfattningen av dessa olägenheter (jfr MÖDs dom den 23 augusti 2013 mål nr. P 9683-12). Prövningen avser inte om den mest optimala lösningen har valts utan endast om den valda lösningen uppfyller lagens krav.

Detaljplanen

Detaljplanen medför bland annat att en byggnad som i dagsläget består av fem våningar och som är placerad på ett relativt kort avstånd från bostadshuset på fastigheten Cederström 21 kan utökas med tre våningar och att en ny byggnad på åtta våningar utmed Bryggaregatan kan uppföras. Den omgivande bebyggelsen är i huvudsak tre till fem våningar men även ett flervåningshus med åtta våningar och byggnation av ett flervåningshus på sju våningar pågår.

Betydande olägenheter

Av 2 kap. 9 § PBL följer bland annat att planläggning inte får ske på ett sätt som innebär betydande olägenheter för omgivningen. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet måste bland annat områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas. Detta innebär att toleransnivån måste vara något högre i vissa fall. Förhållanden som ska beaktas är exempelvis olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden (se prop. 1985/86:1 s. 484.).

Det aktuella detaljplaneområdet ligger centralt i Karlskrona kommun. Läget gör därmed att klaganden har att räkna med att det sker en viss förtätning av området och således även att det sker en omgivningspåverkan.

Ökad insyn

Mark- och miljödomstolen finner, mot bakgrund av att området ligger centralt i Karlskrona kommun och av att den omgivande bebyggelsen består av flervåningshus med olika antal våningar, att klaganden har haft att räkna med förtätningen och att den planerade påbyggnaden inte kommer att medföra en så påtaglig känsla av insyn att det kan anses vara en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Ökad skuggbildning och skymd sikt

Klaganden har anfört att en byggnad i enlighet med detaljplanen kommer att medföra en betydande skuggbildning och begränsning av utsikten för de boende på fastigheten Cederström 21. Vidare har klaganden även anfört att en dagljusstudie med

beräkningar av hur dagljusfaktorn i befintliga intilliggande bostäder påverkas av planförslaget inte har gjorts.

Kommunen har gjort en solstudie som redovisar skuggbildning vid två olika årstider, vårdagsjämning (30 mars) och sommarsolstånd (21 juni) vid fyra olika klockslag på dagen. Solstudien har även kompletterats med en redovisning av skuggbildning på fasader för omkringliggande bebyggelse. Mark- och miljödomstolen gör bedömningen att den solstudie som har gjorts är tillräcklig för att bedöma detaljplanens påverkan av dagsljuset för intilliggande bostäder.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att de planerade byggnationerna enligt detaljplanen kommer att medföra skuggning och minskat dagsljusinsläpp för de boende på fastigheten Cederström 21. Mark- och miljödomstolen bedömer emellertid att de olägenheter som klagandena kommer att utsättas för med anledning av skuggbildning inte är betydande olägenheter i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Parkeringsplatser

Klaganden har framfört att de 25 tillkommande bostadslägenheterna kommer att innebära ytterligare efterfrågan på parkeringsplatser, vilket skulle förvärra de redan idag svåra parkeringsförhållandena i området.

Kommunen har räknat antalet bilparkeringar efter Karlskrona kommuns förslag till parkeringsnorm för flerbostadshus för Trossö. Parkeringsbehovet för aktuell detaljplan är bedömt utifrån bostadsändamål. Kommunen har bedömt att parkeringsbehovet kan lösas inom planområdet.

Mark- och miljödomstolen finner att bedömning av nödvändigt antal parkeringsplatser som regel får anses omfattas av kommunens självbestämmande. Domstolen bedömer att kommunen i denna fråga inte kan anses ha överskridit det handlingsutrymme som kommunen har enligt PBL.

Sammanfattningsvis

Mark- och miljööverdomstolen finner att kommunen inte har överskridit det handlingsutrymme som PBL ger och att detaljplanen inte strider mot någon rättsregel. Inte heller i övrigt har det framkommit någonting som skulle kunna medföra att planen inte kan antas. Det finns därmed inte skäl att upphäva detaljplanen. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 11 juni 2019.

Lena Pettersson

Mårten Dunér

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Lena Pettersson, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna Svensson.

Sökande
Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Handläggare
Akten

PLAN 2016.771

INKOM: 2019-03-01
MÅLNR: P 1018-19
AKTBIL: 2

§ 11**Detaljplan för Törnström 12, Trossö, Karlskrona kommun- beslut om antagande.****Efter tillstyrkan av arbetsutskottet beslutar miljö- och samhällsbyggnadsnämnden**

att i enlighet med kommunfullmäktiges delegationsbeslut anta detaljplanen för Törnström 12, Karlskrona kommun, Blekinge län, daterad 2018-12-10

Ärendet

Ärendet föredras av planarkitekt Sandra Högberg

Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning inklusive genomförandefrågor, granskningsutlåtande, behovsbedömning, länsstyrelsens yttrande över behovs-bedömningen, social konsekvensanalys, översiktlig miljöteknisk markunder-sökning, trafikbulerutredning, solstudie och fastighetsförteckning.

Sökande: Utklippan Fastigheter i Blekinge

Detaljplanen för Törnström 12 har varit på granskning mellan den 19 oktober- 16 november 2018. Fastigheten är beläget på Möllebacken, Trossö, och avgränsas genom gatorna Västra Köpmansgatan, Bryggaregatan samt Högabergsgatan. Planområdet är ca 1 250 kvm stort och marken är privatägd. Inom fastigheten finns idag befintlig flerbostadsbebyggelse som även inrymmer kontorslokal i bottenplan.

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att skapa fler lägenheter inom fastigheten Törnström 12, för att möta den ökade efterfrågan på bostäder. Med planläggningen prövas möjligheten för bostäder kombinerat med kontor och centrumändamål. Då planen utgör en förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur är byggnadernas utformning särskild viktigt med hänsyn till kulturmiljö och stadsbild.

Forts.

Sign



Sign



Sign

§ 11 forts.

Detaljplan för Törnström 12, Trossö, Karlskrona kommun- beslut om antagande.

Fastigheten Törnström 12 föreslås kompletteras med ca 25 nya lägenheter i form av en påbyggnad av tre våningar på befintlig bebyggelse och genom en ny byggnadsvolym i sju våningar.

Forts.

En utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen från 2010.

Gällande detaljplan är en ändringsplan av stadsplanen från 1950. Planen är en s.k. saneringsplan där äldre trähusbebyggelse framtogs planstöd. Detaljplanen anger kvarter för bostadsändamål om 4 våningar. Gårdsutrymmet är prickad mark och får idag inte bebyggas.

Planområdet ligger inom området för riksintresse för kulturmiljövård och världsarvet Örlogsstaden Karlskrona. Planförslaget bygger vidare på Möllebackens identitetsbärare med gavelställda hus med sadeltak och den trappningseffekt som finns från Borgmästarekajen uppför Möllebacken. De nya byggnadstilläggen utmed Bryggaregatan skapar nya sadeltaksgavlar i fonden mot Borgmästarefjärden. En utveckling av fastigheten Törnström 12 påverkar stadsbilden till viss del.

Detaljplanen har inte ändrats sedan granskningen.

Sign



Sign



Sign



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



**KARLSKRONA
KOMMUN**

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Dnr: PLAN.2016.771

779/20

Planbeskrivning



Detaljplan för Törnström 12

Trossö, Karlskrona kommun

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information om man får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i 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 ställas planförslaget 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 detaljplanen. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat. Mer detaljerad information om planprocessen finns på Karlskrona kommuns hemsida www.karlskrona.se

Innehållsförteckning

Administrativa frågor.....	4
Bakgrund och syfte.....	5
Sammanfattning av planförslaget.....	7
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	9
Nuläge, planförslag och konsekvenser.....	12
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	32
Förklaring av planbestämmelserna.....	42
Genomförande av detaljplanen.....	44
Sammanfattade konsekvenser.....	47

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Behovsbedömning

Social konsekvensanalys

Granskningsutlåtande

Länsstyrelsen Blekinge län

Yttrande över behovsbedömningen

Yttrande över samrådet och granskningen

Metria

Fastighetsförteckning

Grundkarta och utdrag ur primärkarta

WSP

Trafikbullerutredning

Översiktlig markteknisk markundersökning

Wingårdhs

Solstudie

Administrativa frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Genomförandetid

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

Tidplan

MSN beslut om planbesked	2016-05-04
MSN beslut om samråd	2017-03-09
MSN beslut om granskning	2018-10-11
MSN beslut om antagande	2019-01-24
Laga kraft	2020-08-24

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



Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Utklippan Fastigheter i Blekinge lämnade in en ansökan om planbesked 2016-03-10. I ansökan framfördes önskemål om att komplettera befintlig bebyggelse med fler lägenheter genom en påbyggnad av befintligt bostadshus samt en ny byggnadsvolym. Fastigheten Törnström 12 är idag bebyggd med två flerbostadshus i fem våningar med inredd vind.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att skapa fler lägenheter inom fastigheten Törnström 12, för att möta den ökade efterfrågan på bostäder. Med planläggningen prövas möjligheten för bostäder kombinerat med kontor och centrumändamål. Då planen utgör en förtäning inom befintlig bebyggelsestruktur är byggnadernas utformning särskild viktig med hänsyn till kulturmiljö och stadsbild.

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Törnström 12 som ligger inom stadsdelen Möllebacken på nordvästra Trossö. Fastigheten avgränsas i söder av Högabergsgatan, i väster av Bryggaregatan samt i norr av Västra Köpmansgatan. Planområdet är ca 1 200 kvm stort.



Bild 2. Översiktskarta med ungefärligt planområde.

Markägoförhållande

Planområdet omfattar fastigheten Törnström 12 som är privatägd.

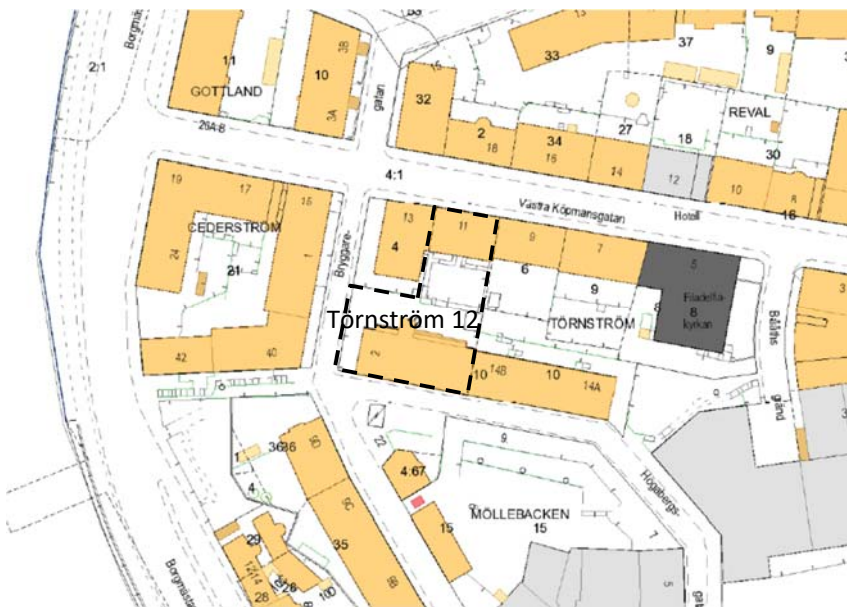


Bild 3. Planområdet omfattar fastigheten Törnström 12.

Sammanfattning av planförslaget

Fastigheten Törnström 12 föreslås kompletteras med 25 nya lägenheter i form av en påbyggnad och en ny byggnadsvolym.

Byggnaden utmed Bryggaregatan (hus A på kartan nedan) föreslås kompletteras med 12 nya lägenheter genom en påbyggnad av befintligt hus med tre våningar från nuvarande vindsplan. En idag oexploaterad yta norr om hus A mot Bryggaregatan föreslås bebyggas med en ny volym i åtta våningar med 13 nya lägenheter (tillbyggnad på kartan nedan). Den nya byggnaden föreslås något lägre än hus A. Den nya byggnaden (tillbyggnaden) byggs samman med befintligt hus så att hissen kan användas gemensamt.

På gården föreslås komplementbyggnader så som förråd, cykelrum etc. Inga förändringar föreslås för hus B.

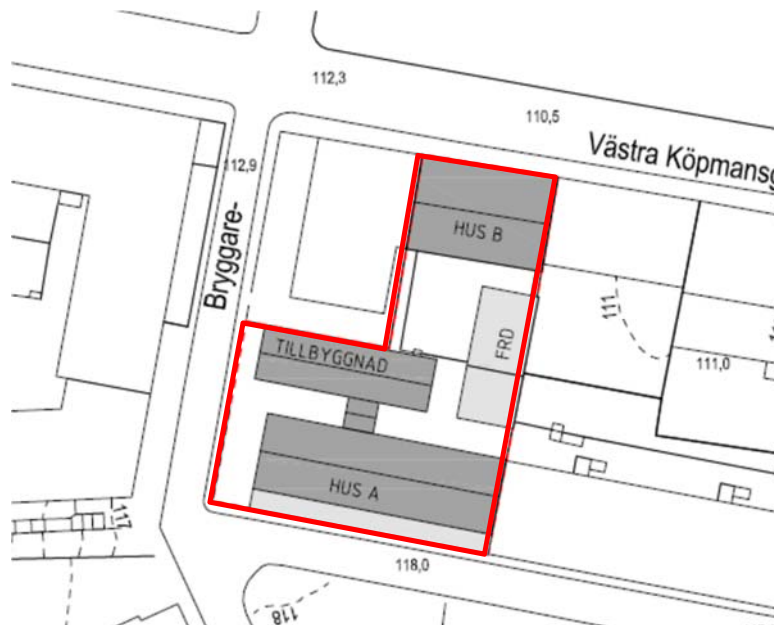


Bild 4. Hus A föreslås kompletteras med en påbyggnad av befintligt hus i tre våningar. Norr om hus A föreslås en ny byggnad i åtta våningar. Sammanlagt föreslås ca nya 25 lägenheter inom fastigheten. På gården föreslås förråd, cykelrum etc. Ingen förändring föreslås för hus B.

Planförslaget bygger vidare på Möllebackens identitetsbärare med gavelställda hus med sadeltak och den trappningseffekt som finns från Borgmästarekajen uppför Möllebacken. De nya byggnadstilläggen utmed Bryggaregatan skapar nya sadeltaksgavlar i fonden mot Borgmästarefjärden.



Bild 5. Föreslagen bebyggelse bygger vidare på den trappningseffekt som finns från Borgmästarekajen uppför Möllebacken. Den nya bebyggelsen föreslås ha sadeltak så som omkringliggande bebyggelse vilket skapar sadeltaksgavlar i fonden.



Bild 6. Vy från Fiskertorget med ny föreslagen bebyggelse inom Törnström 12.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen Karlskrona 2030, från 2010, är strategin för Karlskrona fortsatta utveckling mot det hållbara samhället bland annat förtätning, förädling och funktionsblandning.

I Översiktsplan 2030 föreslås att Trossöområdet kompletteras med ny bebyggelse, dels genom nyproduktion genom s.k. infill-projekt men även genom att vindar inreds. Målsättningen är att det inom Trossöområdet (inklusive Saltö, Ekholmen, Björkholmen och Stumholmen) ska tillkomma ca 1500 bostäder genom nyproduktion och ca 500 bostäder genom inredning av vindar.

Föreslagna förändringar på fastigheten Törnström 12 bedöms förenligt med översiktsplanens utvecklingsinriktning. En utveckling av planområdet innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen.

Kommunalt bostadsförsörjnings- program

I Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram från 2016 nämns att efterfrågan på bostäder i centrala Trossö (Trossö inkl. Saltö, Björkholmen och Stumholmen) är stor. Antalet boende i området ökar konstant även om utbudet av bostäder inte utvidgas i den takt som efterfrågas. Inriktningen för nyproduktion inom området är;

- Bostadsbyggande i alla former (störst behov av bostadsrätter).
- Bostäder med god tillgänglighet.
- Smålägenheter.
- Inredning av vindar och tillgängliggörande av lägenheter i befintligt bestånd.

Projektet Törnström 12 uppfyller alla punkterna ovan. Även om behovet är som störst av bostadsrätter i stadens centrala lägen kan detaljplanen inte reglera upplåtelseformen. Det finns också möjlighet att hyresrätter ombildas till bostadsrätter i framtiden. De nya lägenheterna bedöms få god tillgänglighet då hiss och trapphus höjs motsvarande påbyggnaden.

Grönstrukturplan

Karlskrona kommuns grönstrukturplan är framtagen år 2008. Planområdet ligger i central stadsbygd och påverkar inte några utpekade viktiga naturområden eller gröna kopplingar.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för fastigheten Törnström 12 är en ändringsplan av stadsplanen för kvarteret Törnström. Planen upprättades i oktober 1950 och är en s.k. saneringsplan där den äldre bebyggelsen på 1950-talet fräntas planstöd. Den äldre bebyggelsen har rivits sedan den nya planen medgav byggrätt för de hus vi idag ser i kvarteret.

Detaljplanen reglerar byggnadskvarter för bostadsändamål med en högsta byggnadshöjd om 131 meter och taknockshöjd om 134,2 meter över stadens nollplan (Bryggaregatan 2B) respektive 125,8 meter byggnadshöjd och 129 meter taknockshöjd (Västra Köpmangatan 11). Båda byggnaderna regleras till fyra våningar. Det markområde som föreslås för nybyggnation enligt ansökan är prickad, vilket innebär att den inte får bebyggas enligt gällande detaljplan.

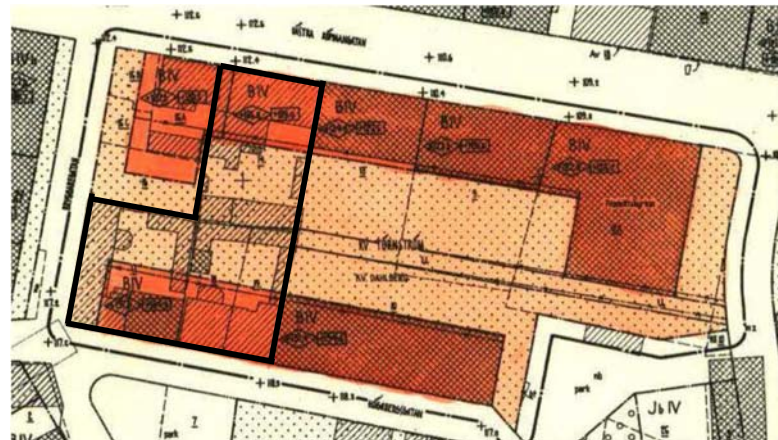


Bild 7. Utdrag ur gällande detaljplan för kv. Törnström 12. Äldre trähus som försvann i samband med planen är skrafferade/ streckade. Prickad mark redovisar kvartersmark som inte får bebyggas.

Tomtindelning

Fastigheten Törnström 12 omfattas av en tomtindelning från 1968. En tomtindelning är en plan som bestämmer hur kvarteret ska delas in i fastigheter. Tomtindelning var enligt äldre lagstiftning obligatoriskt att upprätta för att kunna bilda fastigheter inom kvarter med stadsplan.

En tomtindelning kan idag vara ett hinder för den som behöver bygglov i samband med till- och nybyggnad eller vid genomförande av

fastighetsbildning inom ett kvarter. Tomtindelningar bedöms i många fall upphävas då de spelat ut sin roll. Upphävandet eller ändring av fastighetsplaner/ tomtindelningar innebär ingen ändring av vare sig fastighetsbeteckning, kvartersnamn eller fastighetsgräns.

Genom denna detaljplan upphävs gällande tomtindelning från 1968-10-18 enl. akt 1080K-T916/12. Om det i framtiden blir aktuellt att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en lantmäteriförrättning.

Övriga beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 4 maj 2016 § 78 att uppdra åt miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Törnström 12.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Nuläge

Törnström 12 är idag planlagd för bostäder. Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus i fem våningar med inredd vind. Bebyggelsen är uppförd på 1970-talet med röda tegelfasader och sadeltak.

Inom fastigheten finns idag ca 40 lägenheter, i huvudsak 1 eller 2 rum och kök. Samtliga lägenheter är hyresrätter. Byggnaden utmed Bryggaregatan inrymmer även kontorslokaler i bottenvåningen.



Bild 8 och 9. Befintlig bebyggelse inom fastigheten Törnström 12, huset till vänster utmed Västra Köpmansgatan (det röda huset) och huset till höger utmed Bryggaregatan/ Högabergsgatan.

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten Törnström 12 föreslås planläggas för bostäder (B), kontor (K) och centrumändamål (C).

Fastigheten föreslås kompletteras med ca 25 nya bostäder i form av en påbyggnad och ett smalt infill-hus med 13 lägenheter som fyller upp en lucka i kvarteret utmed Bryggaregatan. Befintligt hus utmed Bryggaregatan (hus A) föreslås byggas på med tre våningar från nuvarande vindsplan med 12 lägenheter. Påbyggnaden föreslås vara indragen för att avskilja den nya volymen från befintlig byggnad.

En idag oexploaterad yta i den västra delen av kvarteret bebyggs med ny volym. Den nya byggnaden föreslås något lägre än befintligt hus utmed Bryggaregatan (efter påbyggnad av tre våningar).

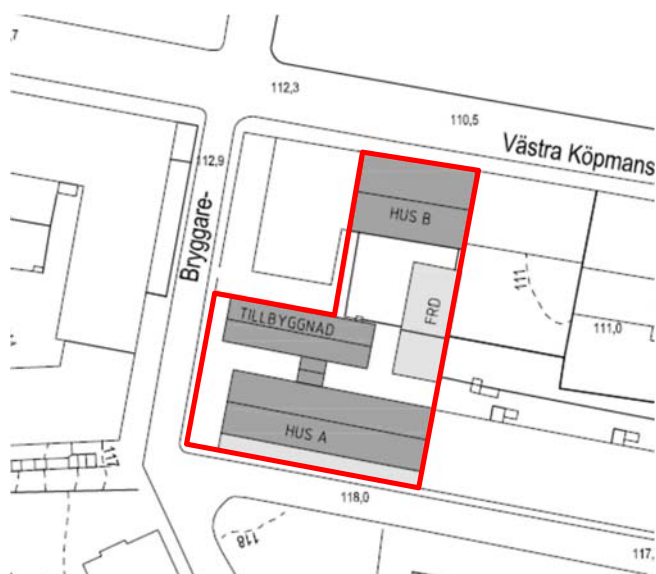


Bild 10. Hus A föreslås kompletteras med ca 25 lägenheter genom påbyggnad av befintligt hus i tre våningar. En ny byggnad i åtta våningar föreslås även norr om hus A. På gården tillkommer förråd, cykelrum etc.

Den nya byggnaden byggs samman med befintligt hus så att byggnaderna kan använda hissen gemensamt. För att möjliggöra detta så lämnas ett släpp mellan de två byggnadsvolymerna. Istället tillåts den smala byggnaden kraga ut och möta gatan. Livförskjutningen och den uppdelade byggnadsvolymen bidrar till områdets karaktär med många varierande huskroppar i kvarteret.

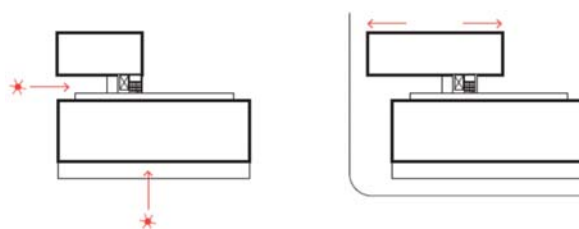


Bild 11. Den nya byggnadsvolymen byggs samman med befintligt hus så att byggnaderna kan använda hissen gemensamt. För att möjliggöra detta så lämnas ett släpp mellan de två byggnadsvolymerna. Byggnaden tillåts istället att kraga ut mot gatan.

Detaljplanen reglerar att påbyggnaden på befintligt hus utmed Bryggaregatan som högst får vara + 37,5 meter i totalhöjd. Den nya byggnadsvolymen får som högst vara + 35 meter i totalhöjd. Plankartan reglerar att byggnaderna utmed Bryggaregatan ska ha en takvinkel på 30 grader. Plankartan reglerar att fasader mot väster ska utföras med

gavelmotiv. Den nya byggnadsvolymen föreslås få kraga ut mot Bryggaregatan med en fri höjd av 2,5 meter i markplan. På den nya byggnadsvolymen får balkong kraga ut 3 meter över marknivån. På befintligt hus ska påbyggda våningar vara markerade och ge en variation i fasaden.

Byggnaden utmed Västra Köpmansgatan föreslås få planbestämmelser som rymmer befintligt hus, dvs en totalhöjd på +25,5 meter och en högsta byggnadshöjd på +21,5 meter. Plankartan reglerar att takkupor tillåts 1/3 av takets längd mot gata.

Gården planläggs för komplementbyggnader för att möjliggöra förråd/cykelrum eller liknande. Komplementbyggnader får uppföras med en byggnadshöjd på 3,2 meter.

Utmed Bryggargatan kvarstår regleringen av prickad mark i huvudsak från gällande detaljplan vilket innebär att marken inte får förses med byggnad.



Bild 12. Föreslagen påbyggnad av befintligt hus i tre våningar samt en ny byggnadsvolym i åtta våningar utmed Bryggaregatan.



Bild 13. Föreslagen ny byggnadsvolym utmed Bryggaregatan sett från korsningen Västra Köpmansgatan/ Bryggaregatan.



Bild 14. Föreslagen ny byggnadsvolym utmed Bryggaregatan sett från punkthuset inom kv Cronhaven på Västra Vittusgatan.

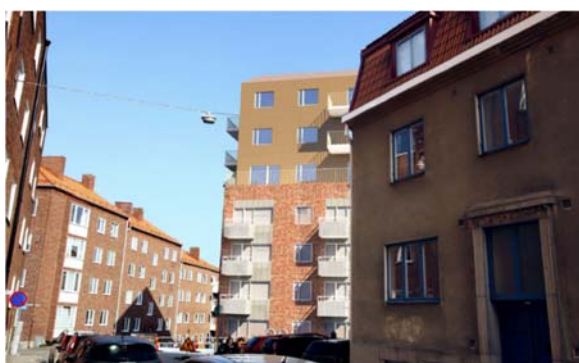


Bild 15. Föreslagen påbyggnad av befintligt hus utmed Bryggaregatan sett söderifrån.

Planförslaget innebär en högre bebyggelse än i nu gällande detaljplan för bebyggelsen utmed Bryggaregatan. Påbyggnaderna och den nya föreslagna byggnaden föreslås vara tre våningar högre än omkringliggande bebyggelse. Detta medför en påverkan på stadsbilden och skuggbildning. För att se hur ny föreslagen bebyggelse påverkar befintlig bebyggelse skuggmässigt har en solstudie tagits fram, se avsnittet omgivningspåverkan. Projektets påverkan på stadsbilden, riksintresset för kulturmiljövård samt världsarvet har även bedömts se avsnitten stadsbild och kulturmiljö.

Ny bebyggelse inom planområdet skapar fler bostäder i ett centralt läge i Karlskrona. Det bidrar till kommunens målsättning om förtätning i centrala lägen, där efterfrågan på nya bostäder är stor. Projektet bidrar bl.a. till ökat underlag för handel och service och innebär även ett mer effektivt utnyttjande av redan utbyggd infrastruktur.

Tillgänglighet

Planförslaget

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Frågorna bevakas under bygglovskedet.

Stadsbild

Nuläge

Möllebackens bebyggelse är i huvudsak fyra till fem våningar. I den norra delen av området finns dock ett punkthus i åtta våningar (kv Cronhaven) och i den södra delen pågår byggnation av ett punkthus i sju våningar (Nordstjärnan 32). Bebyggelsen är lägst med tre våningar mot Borgmästarkajen, Infartsleden och Hoglands park och trappas sedan upp i fyra till fem våningar mot de högre delarna. Byggnaderna förstärker på så sätt topografin. Områdets läge på en höjd gör att de högsta byggnaderna är tydligt framträdande i stadens siluett.

Möllebackens topografiska förutsättningar är starkt identitetsskapande och området har ett exponerat läge mot Borgmästarefjärden. Stadsdelen präglas idag av ett tätt stadslandskap och området är tydligt avgränsat med högre flerbostadshus. Bebyggelsen på Möllebacken har i huvudsak tegelfasader och sadeltak vilket är ett starkt sammanhållande element för stadsdelen liksom de gavelställda husen som skapar en trappningseffekt från Borgmästarekajen uppför Möllebacken.

Pottholmen +48,1 m Cronhaven +34,5 m Törnström 12 +24,6 m Nordstjärnan 32 +36,7 m



Bild 16. Möllebacken sett från Borgmästarefjärden där befintlig bebyggelse klättrar uppför höjden. Till vänster föreslagen bebyggelse på Pottholmen och till höger den pågående byggnationen inom fastigheten Nordstjärnan 32.

Det högsta huset inom fastigheten Törnström 12 är idag +24,6. Detta kan jämföras med punkthuset på Möllebacken (Kv Cronhaven) som är 34,5, Nordstjärnan 32 som är +36,7 meter och det planerade höghuset på Pottholmen som föreslås vara +48,1 meter.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse inom Törnström 12 bidrar till en viss förändring av stadsbilden. Föreslagen bebyggelse anspelar på stadsbilden och annonserar två nya gavlar ner mot vattnet, vilka markerar kulmen på Möllebacken.

Utifrån riksintressebeskrivningen för Karlskrona stad är stadssiluetten där kyrkorna på Stortorget utgör den högsta bebyggelsen viktig. Tornen och taket på Fredrikskyrkan uppnår höjden + 50,8 meter respektive +41,6 meter. Den föreslagna påbyggnaden av det höga huset utmed Bryggaregatan föreslås vara +37,5 i totalhöjd. Detta kan jämföras med Nordstjärnan 32 som är +36,7 i totalhöjd.

För att se hur den föreslagna bebyggelsen inom Törnström 12 påverkar stadsbilden har ett antal fotomontage tagits fram utifrån fem fotopunkter, se kartan nedan. Fotopunkterna har valts ut för att visa hur ny föreslagen bebyggelse påverkar stadssiluetten sett från Bryggareberget, infarten till Karlskrona (Infartsleden och havet söderifrån), Brändaholm samt Fisktorget.

Valet av fotopunkter har gjorts utifrån riksintressebeskrivningen som lyfter fram vikten av siluetten från Bryggareberget och havet (nummer 1 och 3). Borgmästarefjärden, sett från Brändaholm, Fisktorget och Stakholmen, har valts då området i huvudsak är exponerat mot vattnet (nummer 4, 5 och 6). Infartsleden (nummer 2) har slutligen valts då denna entré är den ”nya” entrén till Karlskrona och kyrkorna är väl synliga på torget.



Bild 17. Valda fotopunkter som bedöms viktiga för att bedöma påverkan på Karlskronas stadssiluett.



Bild 18. Fotopunkt nummer 1 med föreslagen bebyggelse inom Törnström 12 sett från Bryggareberget.

Sett från Bryggareberget upplevs den föreslagna bebyggelsen inom Törnström 12 i samma höjd som punkthuset inom kv Cronhaven och Nordstjärnan 32. Bebyggelsen bedöms påverka stadsbilden i begränsad omfattning då den är lägre än kyrkorna på Stortorget och dessutom ligger på relativt långt avstånd från torget.



Bild 19. Fotopunkt nummer 2 med föreslagen bebyggelse inom Törnström 12 sett från Infartsleden i höjd utmed Pottholmen.

Sett från Infartsleden upplevs den föreslagna bebyggelsen inom Törnström 12 i stor sett som samma höjd som punkthuset i kv Cronhaven och Nordstjärnan 32.



Bild 20. Fotopunkt nummer 2 sett från Infartsleden med ny föreslagen bebyggelse på Pottholmen etapp 2.

Vid en byggnation av Pottholmen etapp 2 kommer föreslagen bebyggelse inom Törnström 12 inte att synas från Infartsleden.



Bild 21. Fotopunkt nummer 3 med ny föreslagen bebyggelse inom Törnström 12 sett från havssidan i söder.

Sett från havet i söder så upplevs den nya förslagna bebyggelsen inte alls.



Bild 22. Fotopunkt nummer 4 med ny föreslagen bebyggelse inom Törnström 12 sett från Brändaholm.

Sett från Borgmästarefjärden, särskilt från Brändaholm syns den nya bebyggelsen tillsammans med Fredrikskyrkans torn. Från denna vy

upplevs den nya bebyggelsen högre än kyrkan. Det befintliga punkthuset inom kv Cronhaven upplevs även det högre.



Bild 23. Fotopunkt nummer 5 med ny föreslagen bebyggelse inom Törnström 12 sett från Fisktorget.

Sett från Fisktorget upplevs ny förslagen bebyggelse som ett tillägg på befintlig bebyggelse som trappas upp för Möllebacken.



Bild 24. Fotopunkt nummer 6 med ny föreslagen bebyggelse inom Törnström 12 sett från Stakholmen.

Sett från Fisktorget upplevs den nya förslagna bebyggelsen som ett tillägg på befintlig bebyggelse som trappas upp för Möllebacken.

I de viktigaste vyerna gällande siluetten, från havet och Bryggareberget bedöms inte den föreslagna bebyggelsen konkurrera med kyrkorna på Stortorget. Även från Infartsleden, den nya entrén, är avståndet mellan kyrkorna och ny föreslagen bebyggelse stor att höjderna inte bedöms konkurrera med varandra.

Påverkan på stadsbilden blir främst från vyerna mot Borgmästarekajen. Ny föreslagen bebyggelse kommer att bryta den raka plåt som bebyggelsen på Möllebacken idag framstår som i siluettverkan. Byggnaderna tillåts på detta sätt ytterligare förstärka topografin och klättra upp på höjden. Stadsbilden från gatorna intill den nya bebyggelsen kommer att förändras

genom att ett nytt tillägg tillåts i en annars relativt homogen miljö. Möllebacken består i huvudsak av en bebyggelse med relativt hög exploateringsgrad. Med den höga exploatering som idag råder på Möllebacken bedöms området klara ytterligare höjdtillägg.

Omgivningspåverkan

Nuläge

Planområdet gränsar till omkringliggande bebyggelse på Möllebacken som består av flerbostadshus i huvudsak 3-5 våningar. För att se hur skuggbildningen är idag och vid ny föreslagen bebyggelse har en solstudie (Wingårdhs 2018) tagits fram. Solstudien redovisar skuggbildning vid två olika årstider, vårdagjämning (30 mars) och sommarsolstånd (21 juni) vid fyra olika klockslag på dagen. Efter samrådet har solstudien även kompletterats med en redovisning av skuggbildning på fasader för omkringliggande bebyggelse. Solstudierna finns som en bilaga i en större skala samt med fler redovisade klockslag.

Solstudien visar i mars att gården till kv Törnström till stora delar skuggad. Under sommaren är ungefär halva gården skuggad från kl 12 och framåt. Av den omkringliggande bebyggelse är det framförallt bebyggelsen väster och norr om planområdet, Törnström 4 som påverkas av befintlig bebyggelse inom Törnström 12.

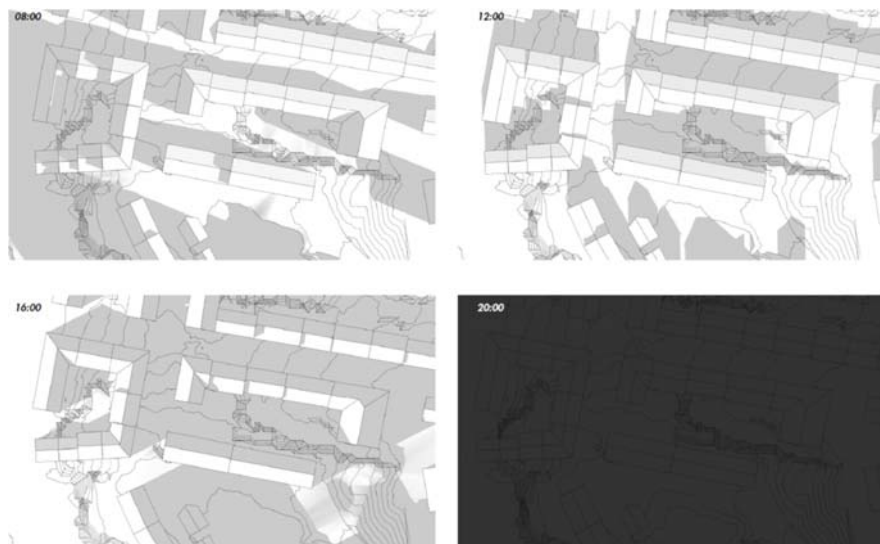


Bild 25. Solstudie nuläge den 30 mars, vårdagjämning, kl 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00.

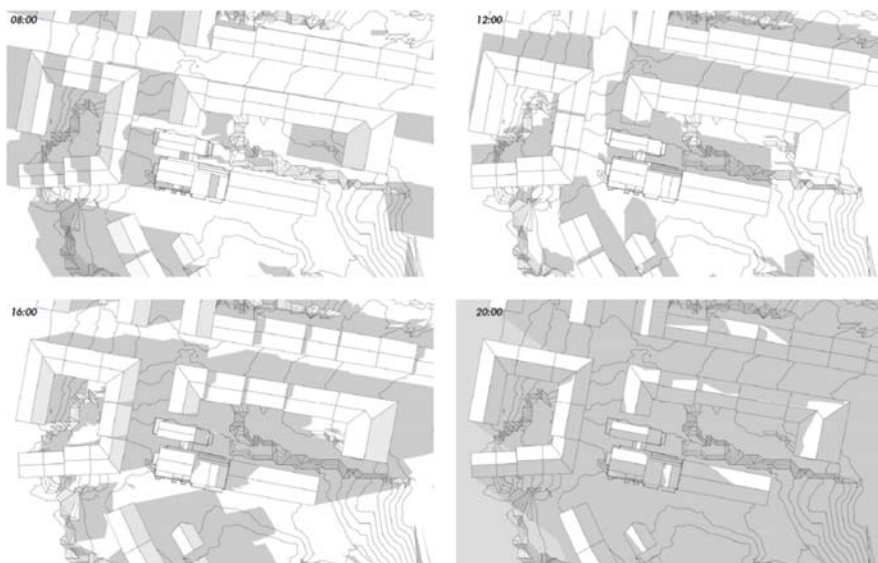


Bild 26. Solstudie nuläge den 21 juni, sommarsolstånd, kl 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00.

Delar av omkringliggande bebyggelse har idag utsikt mot Borgmästarekajen.

Planförslag och konsekvenser

Ny föreslagen bebyggelse inom Törnström 12 kommer att påverka omkringliggande bebyggelse genom ökad skuggbildningen och minskad utsikt. Förslagen bebyggelse medför ingen större förändring vad gäller solförhållandena på gården för kv. Törnström. Förändringen är framförallt en större skugga över fastigheten i väster på förmiddagen och större skugga på fastigheten i norr på eftermiddagen. Vid vårdagjämningen i mars är skuggorna länge än vid sommarsolståndet i juni. Den axonometriska solstudien redovisar hur långt upp på fasaden som skuggorna sträcker sig.

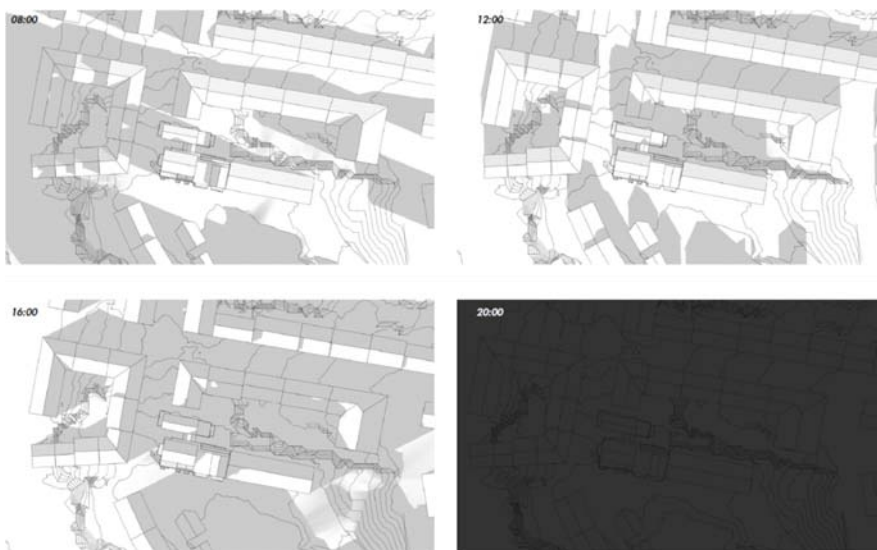


Bild 27. Solstudie med ny föreslagen bebyggelse inom Törnström 12 den 30 mars, vårdagjämning, kl. 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00.

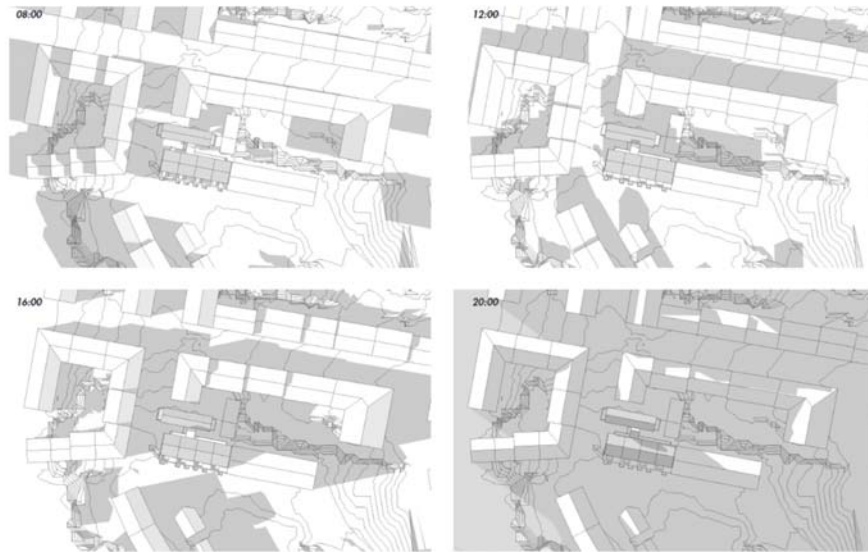


Bild 28. Solstudie med ny föreslagen bebyggelse inom Törnström 12 den 21 juni, sommarsolstånd, kl. 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00.

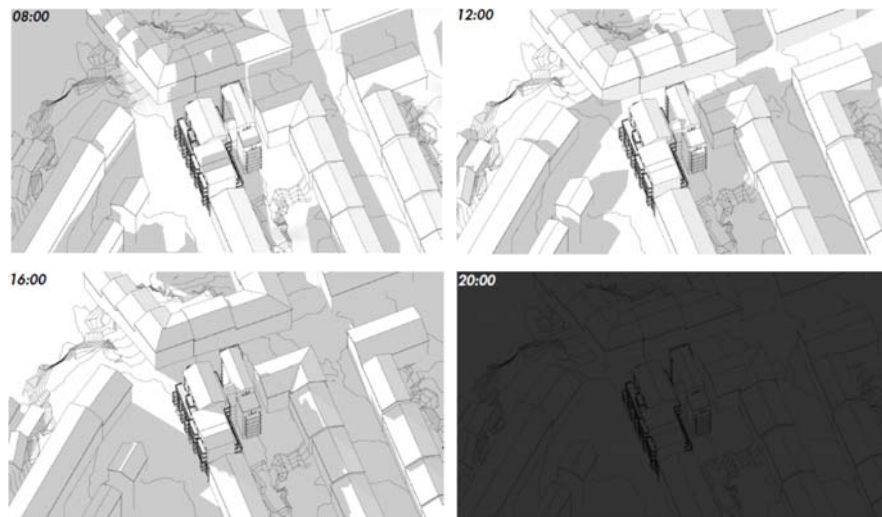


Bild 29. Axonometrisk solstudie med ny föreslagen bebyggelse den 30 mars, vårdagjämning, kl 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00.

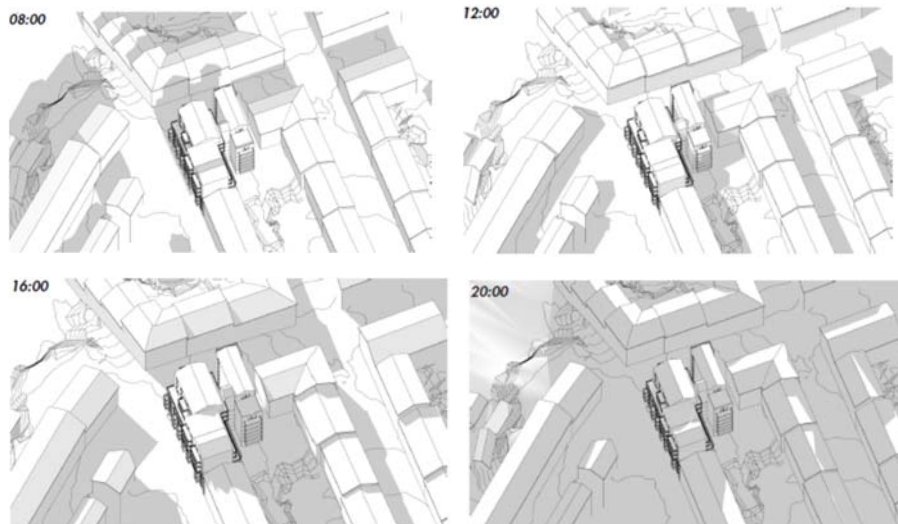


Bild 30. Axonometrisk solstudie med ny föreslagen bebyggelse den 21 juni, sommarsolstånd, kl 08:00, 12:00, 16:00 och 20:00.

Den nya byggnadsvolymen innebär en minskad utsikt mot Borgmästarefjärden för omkringliggande bebyggelse. Att tillskpa mer lägenheter i centralt bedöms som ett stort allmänt intresse kontra det enskilda med intresset med utsikt. Den nya bebyggelsen inte bedöms innebära betydande olägenheter för grannarna.

Naturmiljö

Mark och topografi

Planområdet ligger ca +12,5 meter över nollplanet och ca +11 meter över Borgmästarekajen. Rådande höjdförhållanden ger intressanta utblickar, spännande stadslandskap och gaturum.

Natur och rekreation

Nuläge

Området ligger centralt i Karlskrona med närhet till befintliga rekreationsområden och rekreationsstråk.

Planförslag och konsekvenser

De inom planområdet föreslagna förändringarna påverkar inte befintliga rekreationsmöjligheter, utan medför snarare ökad användning och nytta av stadens gröna ytor och stråk.

Eftersom projektet innebär om- och tillbyggnad av redan befintliga bostadshus påverkas stadens gröna strukturer i mycket liten omfattning. Den delen av planförslaget som innebär nybyggnation innebär att del av befintlig bostadsgård tas i anspråk.

Geotekniska förhållanden

Marken inom fastigheten Törnström 12 består av berg med viss fyllnad av morän. De geotekniska förutsättningarna bedöms som mycket goda.

Kulturmiljö

Värdefull bebyggelse

Nuläge

Innan saneringsvägen under 1950- och 60-talet bestod den huvudsakliga bebyggelsen på Möllebacken av trähus i en eller två våningar. Detta förändrades därefter drastiskt då den nya bebyggelsen till stor utsträckning byggdes i fyra till fem våningar och med fasader i tegel eller puts.

Området Möllebacken har en hög exploateringsgrad där byggnaderna ligger direkt med långsidan mot gatan. Höjderna varierar något och följer topografin med de högsta byggnaderna på höjderna. Med några få undantag, utmed Västra Vittusgatan, har byggnaderna stenfasader och området upplevs som enhetligt.

Då många av byggnaderna har tillkommit under en relativt kort period är de arkitektoniska uttrycken väl sammanhållna. Det vanligaste fasadmaterialet är rött tegel och de stora byggnaderna på höjden ut mot Borgmästarefjärden sätter en prägel på områdets karaktär. Den arkitektoniska kvalitén kan dock skilja en hel del mellan byggnaderna med samma fasadmaterial. Som sammanhållen karaktär kan områdets ändå sägas ha en återhållen karaktär och utsmyckningarna är få.

På Möllebacken finns flera exempel på byggnader från 1940- och 50-talen av relativt välbevarad karaktär trots senare tiders fönster- och portbyten. Kvarteret Cederström med sin upptrappning av gaveln ut mot Borgmästarefjärden samt fastigheten Törnström 4 i korsningen Bryggaregatan och Västra Köpmansgatan är goda exempel på detta. De fåtal äldre byggnader i en eller två våningar som finns bevarade är även särskilt värdefulla.

Byggnaderna inom fastigheten Törnström 12 är uppförda under 1970-talet med rött tegel och sadeltak. I materialval och utformning är de båda husen starkt anpassade till övrig bebyggelse inom Möllebacken. Byggnaderna är inte klassade som byggnadsminnen eller på annat sätt skyddade. Planområdet gränsar dock i väster till kv Cederström och fastigheten Törnström 4 som är utpekade som kulturhistoriskt värdefullt bebyggelse enligt Karlskrona kommuns kulturmiljöinventering från 1983. Även fastigheten Törnström 10 (sydöst om Törnström 12) och Nordstjärnan 35 och 36 (det långa tegelhuset utmed Borgmästarekajen) är utpekade som värdefullt enligt kulturmiljöinventering från 1994. Utpekad bebyggelse omfattas inte av något skydd mer än att de bör se som

värdefull bebyggelse enligt PBL, varsamhet och möjligen förvanskningförbud.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att befintliga byggnader förändras exteriört, såväl genom påbyggnad som genom förändring av fasadmateriäl. Föreslagen bebyggelse bygger vidare på Möllebackens identitetsbärare med gavelställda hus med sadeltak och den trappningseffekt som finns från Borgmästarekajen uppför Möllebacken. De nya byggnadstilläggen skapar nya sadeltaksgavlar i fonden mot Borgmästarefjärden. Den föreslagna bebyggelsen tillför ytterligare tidsdjup inom området och bidrar till en mer levande stadsmiljö.

Möllebacken består i huvudsak av en bebyggelse med relativt hög exploateringsgrad och har intrycket av ett totalsanerat område även om fåtalet byggnader har sparats. Med den höga exploatering som idag råder på Möllebacken bedöms området klara ytterligare höjdtillägg.

Kulturmiljö

Törnström 12 omfattas av riksintresse för kulturmiljövård Karlskrona stad och befästningar (K15). Beskrivningen av riksintresset uttrycker bl.a. att staden har en karaktäristisk medveten låg siluett som ännu är präglad av kyrkorna och den kuperade terrängen.

Planområdet ligger även inom området för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona. Karlskrona upptogs 1998 som objekt 560 på Unescos lista över världsarv. Världsarvet Örlogsstaden Karlskrona består av en bevarad stadsplan, befästningar, örlogsvarv och örlogshamn, den militära och civila staden samt anläggningar i omgivningen som har haft betydelse för örlogsbasens försörjning.

Planområdet berörs av fornlämning (stadslagret) enligt Riksantikvarieämbetets register, RAÄ 77:1. För markingrepp fodras tillstånd enligt kulturmiljölagens 2 kap.

Planförslag och konsekvenser

Riksintresset fokuserar på stadens mer välbevarade delar med äldre trähusbebyggelse samt siluetten. Ny föreslagen bebyggelse påverkar siluetten. För att bedöma dess påverkan på riksintresset och Karlskronas stadssiluett har ett antal vyer visualiserats, se avsnittet stadsbild.

Påverkan på de riksintressanta värdena bedöms som begränsad då stadens siluett med kyrkorna som högsta punkter endast till viss del påverkas.

Planen reglerar en högsta totalhöjd av bebyggelsen till högst +37,5 meter för att säkerställa att byggnaden inte blir högre än kyrkorna på Stortorget. Tornen och taket på Fredrikskyrkan uppnår höjden + 50,8 meter respektive +41,6 meter.

Påverkan på stadsbilden blir främst från vyerna mot Borgmästarekajen. Ny föreslagen bebyggelse kommer att bryta den raka plattan som bebyggelsen på Möllebacken idag framstår som i siluettverkan. Byggnaderna tillåts på detta sätt ytterligare förstärka topografin och klättra upp på höjden. Stadsbilden från gatorna intill den nya bebyggelsen kommer att förändras genom att ett nytt tillägg tillåts i en annars relativt homogen miljö.

Enligt de kriterier som motiverar Karlskronas utnämning till världsarv bedöms inte bebyggelse inom Törnström 12 medföra någon bestående skada på världsarvet. Attributen för världsarvets värden inom den civila staden, som kan tänkas påverkas, består av den bevarade stadsplanen samt en begriplig idé om den befästa staden. Stadsplanen påverkas inte och idén om den befästa staden består då ingen del av den äldre stadsplanen påverkas. Värdena bedöms inte påverkas negativt av den föreslagna bebyggelsen.

Världsarvet som stad ska kunna utvecklas inom ramen för de värden som utpekats för staden. I samarbetet mellan Världsarvets parter lyfts särskilt vikten av ett levande världsarv fram. En tillbyggnad som inte negativt påverkar värdena ska därför anses bidra till ett levande världsarv.

Tillstånd för markningrepp kommer att sökas hos länsstyrelsen i god tid innan byggnation av området påbörjas.

Trafik

Gång- och cykel

Nuläge

Entréer till fastigheten sker via Västra Köpmangatan respektive Bryggaregatan. Omkringliggande gator har trottoarer på båda sidor. Inga separata cykelbanor finns i området utan cyklister hänvisas till blandtrafik. Cykelparkering sker dels i parkeringsgaraget och på gårdsutrymmet som nås via Bryggaregatan.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför ett ökat behov av ca 40 cykelparkeringar inom fastigheten. Det sammanlagda antalet cykelparkeringar (50 befintliga och 40 tillkommande) bedöms stå i proportion till behovet som tillkommer genom exploateringen.

Kollektivtrafik

Nuläge

Trossö har bra kollektivtrafik där både Kust-till-kustbanan och Kustbanan har sin slutstation vid Karlskrona central ca 300 meter norr om planområdet. Stadsbussarna trafikerar Blekingegatan som finns intill stationen.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet anses väl kollektivtrafikförsörjt med närhet till busstrafik och Karlskrona central. Ny bebyggelse inom planområdet bidrar till ett ökat underlag för kollektivtrafiken.

Bil

Nuläge

Samtliga omkringliggande vägar Bryggaregatan, Högabergsgatan och Västra Köpmansgatan, är tillgängliga för biltrafik. Vägarna används såväl av måltrafik som av genomfartstrafik. Hastigheten är begränsad till 40 km/h, men p.g.a. stadstrafik, siktförhållanden, utfarter m.m. håller de allra flesta en lägre hastighet än så.

Efter samrådet har nya trafikmätningar gjorts på Bryggaregatan, Västra Köpmansgatan och Högabergsgatan. Detta då Karlskrona kommun enbart hade schablon mätningar på gatorna tidigare. Mätningarna visade att trafiken var något lägre än de 1000 fordon/ dygn som tidigare antogs. Bryggaregatan och Västra Köpmansgatan trafikeras av ca 900 fordon/årsmedeldygn (2017). Andelen tung trafik på gatorna är 2 % respektive 3 %. Högabergsgatan trafikeras av ca 400 fordon/ dygn årsmedeldygn (2017) med ca 2 % tung trafik.

Fastigheten Törnström 12 har parkering i källarplan som nås via Västra Köpmangatan. I parkeringsgaraget finns 27 parkeringsplatser Inom fastigheten Törnström 12 finns även 5 parkeringsplatser på mark i anslutning till Bryggaregatan samt 2 platser i garage mot Bryggaregatan.

Planförslag och konsekvenser

Enligt beräknat parkeringsbehov genererar alla bostäder (40 befintliga och 25 tillkommande) inom kvarteret ett parkeringsbehov om 31 platser. Kontorslokalen genererar ett behov om ytterligare 2 parkeringsplatser.

Förutom platserna i parkeringsgaraget och i markplan så kan ytterligare 8 platser tillkommer även i bottenplan på ny föreslagen bebyggelse i anslutningen till Bryggaregatan. Parkeringsbehovet bedöms därmed kunna lösas inom planområdet.

Antalet bilparkeringar är beräknat efter Karlskrona kommuns förslag till parkeringsnorm för flerbostadshus för Trossö:

0,2 parkeringsplatser för en lägenhet om 1 rum och kök

0,4 parkeringsplatser för en lägenhet om 2 rum och kök

0,6 parkeringsplatser för en lägenhet om 3 rum och kök

Parkeringsbehovet är bedömt utifrån bostadsändamål. Genomförande av detaljplanen kommer med stor sannolikhet innebära att fastigheten byggs ut med bostäder. Då detaljplanen även har användningen kontor och centrumändamål, finns det möjlighet att även kontor och centrumfunktioner byggs inom kvarteret. Eftersom exempelvis kontor genererar ett större bilparkeringsbehov än bostäder behöver

parkeringsfrågan för eventuella framtida kontorslokaler att lösas i närliggande parkeringshus, genom att exempelvis parkeringsavtal tecknas.

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

Planområdet ligger ca 200 meter från stadens kommersiella centrum med ett stort utbud av handel, restauranger, caféer m.m. Även offentlig service, såsom skolor, vårdinrättningar, myndigheter m.m. finns i planområdets närhet.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen skapar en möjlig utökning av service då planområdet bland annat planläggs för centrumändamål. Planförslaget med fler bostäder i centrala Karlskrona bidrar till att underlaget för Karlskronas serviceinrättningar stärks vilket på sikt främjar hållbar utveckling och en levande stadskärna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp där kapacitet finns för att koppla på ytterligare bostäder.

Planförslag och konsekvenser

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten-, avloppsledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

Planförslaget innebär ett mer effektivt utnyttjande av redan utbyggd teknisk försörjning.

Dagvatten

Nuläge

Dagvatten avleds idag från fastigheten via en spillvattenledning. Övrigt dagvatten på Trossö avleds utan fördröjning eller behandling till Danmarksfjärden (Borgmästarefjärden).

Planförslag och konsekvenser

På grund av bergiga förhållanden och att det inte finns tillgång till ytor för anläggande av dagvattenanläggningar är förutsättningarna för lokalt omhändertagande inom eller i anslutning till planområdet dåliga.

I samband genomförandet av detaljplanen ska dagvattnet från fastigheten separeras från spillvattenledningen och istället kopplas på befintligt dagvattennät. Detta innebär att belastningen på Koholmens reningsverk minskar något och att mängden dagvatten som avleds till Danmarksfjärden ökar. Tillskottet av dagvatten bedöms vara minimalt i förhållande till den totala mängd dagvatten som släpps ut i Danmarksfjärden.

El, tele, optik och uppvärmning

I planområdet finns utbyggd teknik för el, IT, tele och fjärrvärme.

Befintliga byggnader inom fastigheten Törnström 12 är i dag försörjda med fjärrvärme. En ny servisanslutning krävs för att klara nybyggnationen och tillbyggnaden.

Avfall

Sophantering sker idag inom planområdet. Föreslagen komplettering av bostäder kommer att medföra en något ökad mängd hushållsavfall inom fastigheten.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. De barn och ungdomar som berörs av förslaget är de som bor inom området idag eller som kommer att bo i området om detaljplanen genomförs. Inga miljöer avsedda för barn och ungdomar tas i anspråk eller på annat sätt bedöms påverkas av planens genomförande.

Jämställdhet och mångfald

Törnström 12 föreslås utvecklas med bostäder (hyresrätter), kontor och centrumändamål för att skapa ett funktionsblandat område där olika funktioner integreras vilket bidrar till en levande stadsmiljö. Närheten mellan bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik underlättar för att alla ska ha samma förutsättningar för att få ihop ett fungerande vardagsliv om det som efterfrågas finns inom rimligt avstånd.

Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldhetssynpunkt och handlar om att alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna barn på förskola och skola, handla, möjlighet till aktiviteter, möjlighet till ett boende för hela livet m.m. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt eller går och cyklar.

Tillgänglighet och trygghet

Tillgängligheten till fastigheten bedöms vara god, med trottoarer på båda sidor om anslutande gator. I källarplan finns bilparkering som ansluts via hiss och trappa till bostadshusen.

Planområdet ligger i närheten av ett väl utbyggt gång- och cykelnät i stadsbygden med närhet till offentlig och kommersiell service. Detaljplanen skapar förutsättningar för bostäder, kontor och centrum 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

Riksintressen

Kulturmiljö

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård Karlskrona stad och befästningar (K15) enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Värdena 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.”

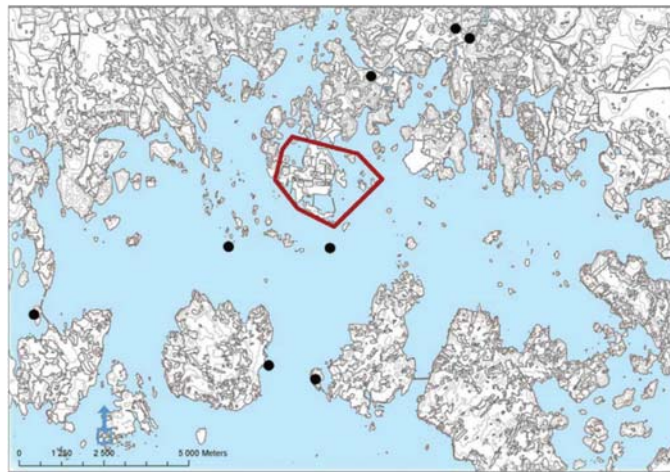


Bild 31. Karta över riksintresse K15 "Karlskrona stad och befästningar". Riksintresseområdets avgränsning i röd kontur. Punkterna visar Karlskrona stads befästningar.

Planområdet berörs även av fornlämning (stadslager) enligt Riksantikvarieämbetets register, RAÄ 77:1. För markningrepp fodras tillstånd enligt kulturmiljölagens 2 kap.

Planförslag och konsekvenser

För beskrivning av kulturmiljön och bedömning av påverkan på riksintresset, sid 24.

Totalförsvaret

Stora delar av Blekinge omfattas av riksintresseområde för totalförsvaret (miljöbalken 3 kap 9 §). Detaljplanen berör främst försvarsmaktens stoppområde för höga objekt inom flygfältet samt influensområdet för luftrummet runt Ronneby flygplats (F17). Även influensområdet runt försvarsmaktens väderradar berörs (dock inte stoppområdet) samt totalförsvarets sjöövningsområde.

Detaljplanen reglerar den tillkommande bebyggelsen till en högsta tillåtna totalhöjd om +37,5 meter. På Trossö finns i dagsläget byggnader som är högre än så. Fredrikskyrkans torn ligger på en övre höjd om +50,8 meter (+156,3 meter) och Nordstjärnans övre höjd ligger på +36,7 meter (+142,2 meter). Då de föreslagna byggnaderna ligger centralt nära redan idag hög bebyggelse bedöms en flyghinderanalys inte krävas. Påverkan på riksintresset för totalförsvaret bedöms som ringa.

Kommunöverskridande frågor

Detaljplanen berör inga kommunöverskridande frågor.

Strandskydd

Område för upphävande

Planområdet omfattas idag inte av strandskydd. Enligt miljöbalken återinträder dock strandskyddsbestämmelser då gällande detaljplan upphör att gälla och ersätts med en ny. Ca 15 meter av planområdets västra del omfattas av strandskydd. Ett nytt beslut om upphävande av strandskyddet krävs vid beslut om antagande av detaljplanen.

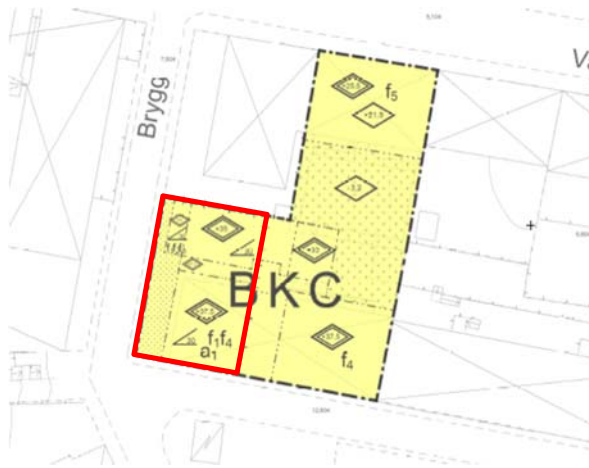


Bild 32. Plankarta för Törnström 12, ca 15 av områdets västra del omfattas av strandskydd.

Strandskyddets syfte

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

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § punkt 1-6. Karlskrona kommun avser att upphäva strandskyddet inom planområdet med motiveringen i det första, andra, fjärde och femte särskilda skälet enligt 7 kap. miljöbalken 18 c § punkt 5:

- Området som upphävandet avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften
- Området är väl avskilt från området strandlinjen genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering.
- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse.

Motivering till upphävande av strandskydd

Att tillgodose kommunens behov av tätortsutveckling och service utgör ett allmänt intresse. Det är angeläget att nya bostäder och service etableras i anslutning till befintliga bostadsområden, infrastruktur och rekreationsområden. I Karlskrona kommuns centrala delar råder en stor

efterfrågan på lägenheter och det saknas i dagsläget planlagd mark för dessa ändamål.

Planområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddets syften har varit utsläckta under en längre tid. Området är genom en väg, bebyggelse eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Allmänhetens tillträde till strandområdet säkerställs genom Borgmästarekajen (en gång-, cykel och bilväg utmed vattnet) som utgör en fri passage utmed vattnet.

Upphävandet görs genom en administrativ bestämmelse på plankartan, *a1-strandskyddet är upphävt. Kvartersmark.*

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Planområdet ligger inom bullerpåverkat område (vägbuller). Huvudsaklig bullerkälla är de intilliggande vägarna Västra Köpmansgatan, Högabergsgatan och Bryggaregatan.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande, som trädde i kraft den 1 juni 2015 samt reviderades den 1 juli 2017, 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 vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostäder om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 65 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås 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. Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Förordningsändringarna kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner. Eftersom de aktuella bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a

§ plan- och bygglagen (2010:900) är uppfyllt, gäller övervågsbestämmelsen till den bestämmelsen. Detta innebär att de nya bestämmelserna kan tillämpas på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015. Aktuell detaljplan omfattas därmed av de nya bestämmelserna.

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.

Planförslag och konsekvenser

För att projektspecifikt kunna bedöma ljudmiljön vid fasad för de tillkommande lägenheterna har en bullerberäkning genomförts "Trafikbullerutredning Törnström 12" (WSP 2018). Utredningen har uppdaterats sedan samrådet med uppmätta trafikflöden istället för tidigare schablonsiffror samt kompletterats med nya riktvärden för trafikbuller.

Bullerberäkningen för år 2040 visar att de ekvivalenta bullernivåerna vid fasad för ny föreslagen bebyggelsen ligger mellan 35-60 d(B)A ekvivalent ljudnivå vilket innebär att gällande riktvärden uppfylls.

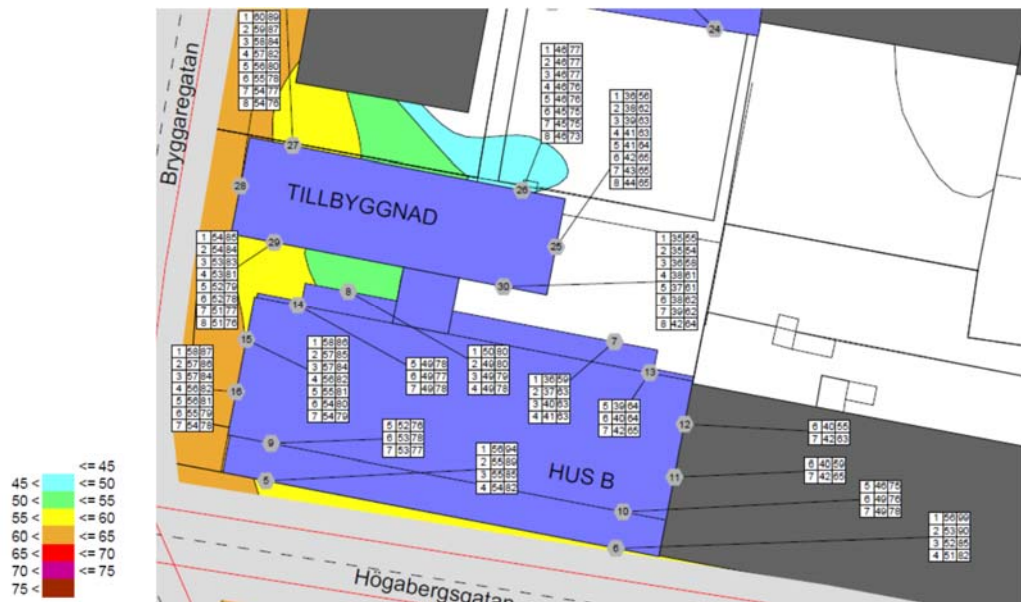


Bild 33. Bullerberäkningen för år 2040 visar att samtliga fasader för påbyggnaden och tillbyggnaden understiger gällande riktvärden för buller vad gäller ekvivalent ljudnivå.

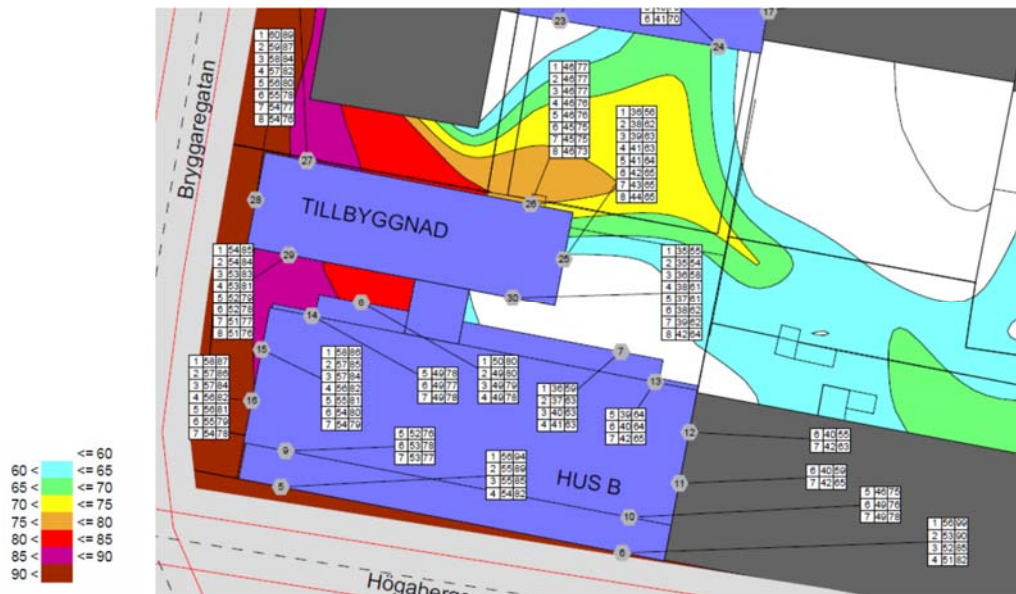


Bild 34. Bullerberäkningen för år 2040 visar att det finns goda möjligheter att anordna en gemensam uteplats på gården som uppfyller gällande riktvärden för maximal ljudnivå.

Riktvärdena för uteplats (ekvivalent och/eller maximal ljudnivå) överskrids i fyra av sex beräkningspunkter vid fasad på det planerade nya huset. För att klara gällande riktvärden föreslås en gemensam skyddad uteplats på gården. Uteplatsen ska klara 50 dB(A) ekvivalent nivå och 70 dB(A) maximal nivå.

Riktvärdet för ekvivalentnivån underskrids i stort sett på hela gården. Maximal ljudnivå överskrids på större delen av gården. 5 § i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnad anger att ”Om ljudnivå om 70 dB(A) som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas mer än 10 dB(A) maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00”. Bryggargatan beräknas 2040 att trafikeras av 1035 fordon per dygn varav 3 % antas vara tung trafik. Det blir ca 31 tunga fordon per dygn. Om man antar att alla tunga fordon kör på gatan under dagtid kl 07.00-17.00 (”worst case”) så blir det $31/10 =$ ca 3 fordon per timme. Detta medför att gården uppfyller kraven i 5 § förordningen.

Plankartan reglerar minst en balkong/ uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att det uppfyller gällande riktvärden för buller.

Förorenad mark

Nuläge

Det är oklart om det bedrivits någon verksamhet på fastigheten som kan ha förorenat marken. Planområdet angränsar dock till mark där flera

misstänka förorenade området har registerat, t ex textilfabrik och grafisk produktion. Troligen är fastigheten Törnströms 12 även till viss del utfylld.

En ”Översiktlig miljöteknisk markundersökning” (WSP 2016) har genomförts för att utreda om marken är förorenad. Den översiktliga miljötekniska markundersökningen innefattade provtagning av jord och porluft. Jordprover har analyserats med avseende på metaller, aromater, alifater, PAH, BTEX och PCB.

Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark är uppdelade i två typer av markanvändning, känslig mark (KM) och mindre känslig mark (MKM). KM innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning och att grundvattnet skyddas. Marken ska t.ex. kunna användas till bostäder, förskola och odling. Grundvattnet inom området kan användas till dricksvatten. De exponerade grupperna antas vara barn, vuxna och äldre som lever inom området under en livstid. De flesta typer av markekosystem skyddas. Ekosystem i närbelägna ytvatten skyddas.

Provtagningsresultaten visar att marken där det nya bostadshuset föreslås uppföras är förorenad av bly, zink, kvicksilver och PAH'er i halter över riktvärdena för känslig markanvändning. De prover som togs inne på gården innehöll inga föroreningshalter.

Planförslag och konsekvenser

Då avståndet till berg är litet och samtliga massor kommer att grävas bort av anläggningstekniska skäl bedöms det inte finns något behov av kompletterande undersökningar eller utredningar. De massor som kommer att grävas bort ska hanteras som förorenade massor och omhändertas av godkänd mottagare.

Innan en åtgärd genomförs ska en anmälan i enlighet med 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas till tillsynsmyndigheten. I anmälan beskrivs vilka kontrollprov som ska tas i samband med efterbehandlingen och vilka skyddsåtgärder som ska vidtas. Detaljer i anmälan kan dock inte bestämmas förrän placeringen och grundläggningen av huset är bestämd.

Startbesked får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markförorening har avhjälpats. Detta säkerställs med särskild planbestämmelse på plankartan.

En sanering av marken inom planområdet medför att människor inte riskerar att exponeras för föroreningarna i en omfattning som innebär risker för människors hälsa. En sanering kommer även att innebära en blygsam minskning av utläckaget av föroreningar till vattenförekomsten Danmarksfjärden.

Radon

Nuläge

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

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse skall uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³.

Risker

Risk för högt vattenstånd

Nuläge

Marknivåerna inom planområdet ligger +118,0 meter i Karlskronas lokala höjdsystem (Karlskronas nollplan är +105,49 meter). Det innebär att planområdet ligger ca +12,5 meter över nollplanet och ca +11 meter över Borgmästarekajen.

Planförslag och konsekvenser

Risk för översvämning eller stigande havsnivåer bedöms inte föreligga i området.

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. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion och industrier.

Karlskrona kommun har genomfört mätningar av luftkvaliteten avseende partiklar på Norra Smedjegatan på Trossö under perioden 2012-2013. Platsen för mätaren valdes pga. ett slutet gaturum med relativt höga trafikflöden. Resultatet från mätningarna visar att miljö kvalitetsnormen för medelvärdeshalterna inte överskred miljö kvalitetsnormerna för årsmedelvärde i Blekinge län. 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 låga i centrala Karlskrona. Årsmedelvärdet väntas sjunka även fram till år 2030 pga. minskad

intransport från långväga källor. Gatorna sopas regelbundet i centrala Karlskrona vilket även minskar partikelhalten.

I samband med framtagande av detaljplanen för Pottholmen etapp 1 (2014) beräknades partikelhalten för Infartsleden som är den mest trafikerade gatan i centrala Karlskrona med ca 38 000 fordon/ dygn. Utredningen visade att miljö kvalitetsnormen inte överskreds vid en planhorisont för år 2030 däremot fanns risk för överskridande av nedre utvärderingströskel. Trafiksiffrorna är betydligt lägre vid fastigheten Törnström 12.

Planförslag och konsekvenser

Trafiken på Bryggaregatan och Västra Köpmansgatan bedöms öka från dagens 1 000 fordon/ årsmedel dygn till 1 134 fordon/ årsmedel dygn till år 2037. Andelen tung trafik bedöms kvarstå på 4 % respektive 6 %. Föreslagen bebyggelse inom planområdet omfattas av ca 25 lägenheter. Tillkommande emissioner utifrån föreslagen bebyggelse bedöms som mycket små.

Planrådets vindutsatta läge, låga trafikflöden och hastighet i anslutning till planområdet bedöms medföra låga halter av partiklar. Ett utvecklat gång- och cykelnät kan medföra att fler väljer cykeln. Planrådets centrala läge med god kollektivtrafik minskar även behovet av bil, vilket leder till att halterna än mer hålls nere. Föreslagen bebyggelse inom fastigheten Törnström 12 bedöms därmed som lämpligt utifrån beräknade partikelhalter.

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 i dag måttlig på grund av övergödning och möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen god ekologisk status till år 2021 bedöms som omöjlig. En tidsfrist har beslutats till år 2027 för att uppnå denna status. Miljö kvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus är god kemisk status med undantag för bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilver (över allt överskridande ämnen). Det är okänt om miljö kvalitetsnormen uppfylls.

Planförslag och konsekvenser

Dagvatten från planområdet kommer att släppas ut i Danmarksfjärden via kommunens dagvattenledningar. Någon fördröjning eller rening kommer inte att ske. Mängden dagvatten från området kommer att vara mycket liten med tanke på områdets ringa storlek. Utsläppet bedöms inte påverka möjligheten att uppnå god ekologisk status eller att bibehålla god kemisk ytvattenstatus i vattenförekomsten.

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 i attraktivt läge. Läget i närheten av kollektivtrafik ger förutsättningar för minskade körsträckor med bil. Miljömålen *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan* bedöms främjas.

Radonsäker byggnadsteknik minskar människors exponering för skadlig radon vilket främjar miljömålet *god bebyggd miljö*.

Fjärrvärme finns i närområdet med möjlighet att koppla på nu aktuellt område. Detta främjar miljömålen *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan*.

En eventuell sanering av förorenad mark främjar miljömålet *giftfri miljö*.

Behovsbedömning

Enligt plan- och bygglagen 5 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 framtagna 2016-06-28.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt 6 kap. miljöbalken kräver att särskild miljöbedömning måste göras.

Karlskrona kommun har samrått med länsstyrelsen gällande behovsbedömningen och de är av samma uppfattning.

Behovsbedömningen i sin helhet utgör en bilaga till planhandlingarna.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

BKC

Kvartersmark

Bostäder, Kontor, Centrum, PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p. Fastigheten får användas för bostadsändamål, kontor och centrum. Användningen kontor bör tillämpas för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Centrum omfattas av kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning



Högsta byggnadshöjd i meter, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Höjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på byggnaden.



Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan, exklusive tekniska anläggningar, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Totalhöjd avser den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och antenner räknas inte in. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd.



Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på bebyggelsen.

Placering



Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att skapa en bebyggelsefri förgårdsmark utmed Bryggare-gatan.



Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att reglera att endast komplementbyggnader (exempelvis förråd och cykelgarage) får placeras på gården.



Utformning

Takvinkeln ska vara angivet värde, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att reglera takvinkeln i förhållande till angränsande bebyggelse.

f₁

Fasader mot väster ska utföras med gavelmotiv, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny föreslagen bebyggelse bygger vidare på gavelmotiv som trappas upp längs Möllebacken.

f₂

Utskjutande byggnadsdel tillåts med en fri höjd på 2,5 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att låta tillbyggnaden kraga ut över förgårdsmark.

f₃

Balkonger får kraga ut 3 meter över marknivån, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att tillåta balkonger.

f₄

Påbyggda våningar ska vara markerade och ge en variation i fasaden, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att avskilja den nya byggandsvolymen från befintlig.

f₅

Takkupor tillåts 1/3 av takets längs mot gatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att tillåta takkupor.

m₁

Störningsskydd

Minst en balkong/ uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras eller placeras så att det uppfyller gällande riktvärden för buller, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markföroreningar har avhjälpats, PBL 4 kap 14 § 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är marken ska sanerats innan byggnation påbörjas.

Strandskydd

a₁

Strandskyddet är upphävt. Kvarteretsmark, PBL 4 kap 17 §. Strandskyddet upphävs inom planrådets västra del för att möjliggöra byggnation. Ett upphävande av strandskyddet anses möjligt då det inte bedöms stå i konflikt med strandskyddets syfte.

Genomförande av detaljplanen

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

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren till Törnström 12 har det fulla ansvaret för genomförandet av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Intilliggande gatumark har kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen omfattar dock inga allmänna platser.

Avtal

Exploateringsavtal

Då projektet inte berör någon allmän platsmark erfordras inget exploateringsavtal.

Parkeringsavtal

Inga parkeringsavtal belastar fastigheten. Samtliga befintliga parkeringsplatser inom fastigheten kan disponeras för fastighetens behov. Om fastigheten i framtiden i större omfattning omvandlas/ används till kontorsändamål behöver parkeringsbehovet ses över och lösas, exempelvis genom tecknade av parkeringsavtal med annan parkeringsanläggning.

Tekniska frågor

Utredningar

Fastighetsägaren bekostar alla undersökningar och åtgärder som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Tillstånd

Planområdet berörs av fornlämning (stadslager) enligt Riksantikvarieämbetets register, RAÄ 77:1. För markingrepp fordras tillstånd enligt kulturmiljölagens 2 kap.

Anmälan krävs innan marken saneras. Markföreningar måste vara avhjälpta innan startbesked kan lämnas för det nya bostadshuset som ska placeras inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Kostnader

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

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Fastigheten ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, och kan försörjas med el, fjärrvärme och telekommunikation till ledningar som finns i omkringliggande gator efter anvisad ledningspunkt.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt. Vid anläggandet ska dagvattnet separeras från spillvattenledningen. Karlskrona kommun bygger ut och bekostar en ny dagvattenservis. Tillkommande boyta genererar ökad anläggningsavgift för fastighetsägaren.

Avfallshantering sker i samråd med Affärsverken Karlskrona AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning bedöms erfordras för genomförandet av detaljplanen.

Planen medger även tredimensionell fastighetsbildning vilket möjliggörs genom att detaljplanen medger olika användningar av byggnaden. Tredimensionell fastighetsbildning innebär att fastigheter kan avgränsas i höjd och djupled så att olika våningsplan inom samma byggnad kan ligga på egna fastigheter och därmed ha olika ägare. I denna detaljplan kan samma byggnad exempelvis innehålla en fastighet för bostäder med både hyresrätter och bostadsrätter.

Fastighetsindelingsbestämmelser

Genom denna detaljplan upphävs gällande tomtindelning från 1968-10-18 enl. akt 1080K-T916/12. Om det i framtiden blir aktuellt att genomföra förändringar i fastighetsindelningen krävs en lantmäteriförrättning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planförslaget medför inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Sammanfattande konsekvenser

Fastigheten Törnström 12 har ett strategiskt läge med närhet till bland annat centrala Karlskrona och Karlskrona central. Planförslaget innebär en förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med översiktsplanen Karlskrona från 2010. Närheten till Karlskrona centrum ger ett minskat bilbehov, en utbyggnad av planområdet skapar ett bättre underlag för kollektivtrafiken.

Fastigheten Törnström 12 är idag bebyggd, ingen värdeull vegetation finns inom planområdet.

Ny bebyggelse inom fastigheten Törnström 12 bidrar till en viss förändring av stadsbilden. Föreslagen bebyggelse inom planområdet anspelar på stadsbilden och annonserar två nya gavlar ner mot vattnet, vilka markerar kulmen på Möllebacken.

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och världsarvet Örlogsstaden Karlskrona. Påverkan på de riksintressanta värdena bedöms som begränsad då stadens siluetten med kyrkorna som högsta punkt endast till viss del påverkas.

Enligt de kriterier som motiverar Karlskronas utnämning till världsarv bedöms inte bebyggelse inom Törnström 12 medföra någon bestående skada på världsarvet. Attributen för världsarvets värden inom den civila staden, som kan tänkas påverkas, består av den bevarade stadsplanen samt en begriplig idé om den befästa staden. Stadsplanen påverkas inte och idén om den befästa staden består då ingen del av den äldre stadsplanen påverkas. Därför anses dessa värden inte påverkas negativt av de föreslagna åtgärderna.

Bullerberäkningen för år 2036 visar att bostadsgården till stora delar blir tyst, med bullernivåer mellan 45-50 dB(A). För fasaderna för påbyggnaden utmed Västra Köpmansgatan och Bryggaregatan varierar bullernivåer för påbyggnaderna mellan 56-58 dB(A) ekvivalent nivå. Bullernivåerna för tillbyggnaden varierar mellan 56-62 dB(A) ekvivalent nivå för den västra sidan utmed Bryggaregatan och 38-49 dB(A) ekvivalent nivå för den östra sidan inåt gården.

För att klara gällande riktvärden för buller föreslås att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Bullerutredningen föreslår även att ljudisolerande burspråk tillkommer framför fönster med ekvivalentnivåer över 55 dB(A), att balkongerna glasas in samt att delar av

loftgångarna förses med glasavskärmning. På gården föreslås en gemensam uteplats.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning visar att marken inom planområdet till viss del innehåller föroreningar. Marken kommer att saneras innan byggnation.

Marknivåerna inom planområdet ligger ca +12,5 meter över medvattennivån och ca +11 meter över Borgmästarekajen. Planområdet påverkas därmed inte av stigande havsvattennivåer.

Solstudien visar att ny föreslagen bebyggelse framförallt skuggar den egna gården, den södra gaveln på huset norr om planområdet, Törnström 4 och husen norr om gården, Törnström 12, 6 och 9.

Planområdets vindutsatta läge, låga trafikflöden och låga hastigheter i anslutning till planområdet bedöms medföra låga halter av partiklar.

Detaljplanen berör miljömålen God bebyggd miljö, Giftfri miljö och Säker strålmiljö.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Hans Juhlin, stadsarkitekt och förvaltningschef

Anders Söderberg, bygglovchef/ bebyggelseantikvarie

Åsa Olofsson, miljöhandläggare

Kristina Stark, planchef

Eleonor Karlsson, planarkitekt

Sandra Högberg, planarkitekt

Kommunledningsförvaltningen

Mikael Wirbrand, mark- och exploateringsingenjör

Drift- och servicesförvaltningen

Lars Olofsson, trafikingenjör

Kenneth Johansson, VA-strateg

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Kristina Stark
planchef

Sandra Högberg
planarkitekt