

Planbeskrivning



Detaljplan för Viborg 34 Trossö, Karlskrona kommun

Vad är en detaljplan?

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

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

Efter samråd och eventuella revideringar samt efter godkännande av MSN ställs planförslaget ut i tre veckor för granskning innan detaljplanen antas. Om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska granskningstiden dock vara minst 30 dagar. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen senast under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar alla synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

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

Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan?.....	2
Innehållsförteckning	3
Handlingar	5
Administrativa frågor	6
Bakgrund och syfte	7
Bakgrund	7
Planens syfte.....	7
Plandata.....	7
Sammanfattning av planförslaget.....	9
Nuläge, planförslag och konsekvenser	10
Bebyggelse	10
Naturmiljö.....	13
Kulturmiljö	15
Trafik	18
Service	20
Teknisk försörjning	20
Sociala aspekter.....	21
Alternativ och andra ställningstaganden	22
Förklaring av planbestämmelserna	23
Genomförande av detaljplanen	26
Organisatoriska frågor.....	26
Avtal	26
Tekniska frågor	26
Ekonomiska frågor	27
Fastighetsrättsliga frågor	27
Tidigare kommunala ställningstaganden	28
Översiktsplan	29
Kommunalt bostadsförsörjningsprogram	29
Grönstrukturplan	29
Detaljplaner	29
Övriga beslut.....	31
Frågor bevakade av Länsstyrelsen.....	32
Riksintresse.....	32
Kommunöverskridande frågor	33
Strandskydd.....	33
Hälsa och säkerhet.....	34

Risker	39
Miljö kvalitetsnormer	45
Miljömål	46
Ekosystemtjänster	46
Undersökning	46
Sammanfattande konsekvenser	48
Medverkande tjänstemän	49

Handlingar

Karlskrona kommun

Planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Undersökning
Social konsekvensanalys
Bullerberäkning

Länsstyrelsen Blekinge län

Länsstyrelsens yttrande över undersökningen

Sweco

Fastighetsförteckning
Grundkarta

WSP

Översiktlig miljöteknisk markundersökning
Kompletterande markundersökning och förenklad riskbedömning
Förenklad åtgärdsutredning

Administrativa frågor

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900). Under framtagande av detaljplanen gäller Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd (BFS 2020:5 och 2020:6).

Planförfarande

Denna detaljplan handläggs med ett utökat planförfarande.

Genomförandetid

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

Preliminär tidplan

MSN beslut om planbesked	2023-11-02
MSN beslut om samråd	2024-12-17
MSN beslut om granskning	2025-10-21
MSN beslut om antagande	Fjärde kvartalet 2025
Laga kraft	Första kvartalet 2026

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



Bild 1. Planprocessen för utökat planförfarande.

Bakgrund och syfte

Bakgrund

I byggnaden bedrivs idag bland annat utbildningsverksamhet, specifikt vuxenutbildning. Eftersom gällande detaljplan inte medger skola/utbildning har endast tidsbegränsat bygglov kunnat erhållas. Tidsbegränsat bygglov på fastigheten kan förlängas maximalt ytterligare två år. Det finns därför ett behov av en mer flexibel detaljplan som möjliggör för fortsatt vuxenutbildning i befintlig byggnad, samt ytterligare centrumfunktioner.

Utbildningsverksamheten innefattar olika vuxenutbildningar, bland annat en utbildning för elektriker med yrkesutgång installation. Det finns även möjligheter för framtida utveckling av verksamheten som kan inkludera fler utbildningar, däribland en ny yrkesutgång med inriktning mot industri.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för fler ändamål än vad gällande detaljplan medger. Syftet är primärt att pröva möjligheten för vuxenutbildning, genom användningen centrum, i befintlig kontorsbyggnad. I samband med det prövas även möjligheten för bostäder i de övre våningsplanen i befintlig kontorsbyggnad. Tillåten markanvändning i gällande detaljplan är handelsändamål, vilket är en äldre bestämmelse som inkluderar handel men även bland annat kontor. Ny detaljplan medger användningarna centrum och bostäder.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är ca 2 650 kvm stort och beläget centralt på Trossö, i anslutning till Hoglands park och Kungsplan.

Planområdet omfattar hela fastigheten Viborg 34 och sträcker sig längs med Norra Kungsgatan och angränsar till Östra Vittusgatan i norr. Inom planområdet finns en kontorsbyggnad från 1970-talet i fyra våningar. Byggnaden upptar majoriteten av planområdet, där även delar av innergården är bebyggt i ett våningsplan.

Markägoförhållande

Fastigheten ägs av Victoriahem Karlskrona AB.



Bild 2. Översiktskarta ortofoto med utpekat planområde



Bild 3. Översiktskarta med fastighetsgränser och utpekat planområde

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för fler ändamål än vad gällande detaljplan medger. Syftet är primärt att pröva möjligheten för vuxenutbildning, genom användningen centrum, i befintlig kontorsbyggnad. I samband med det prövas även möjligheten för bostäder i de övre våningsplanen i befintlig kontorsbyggnad. Detaljplanen föreslås möjliggöra för befintliga användningar genom användningen centrumändamål, vilket innefattar exempelvis kontor och handel. Att möjliggöra för ändamålet centrum tillåter även ytterligare användningar däribland utbildningsverksamhet utan krav på friyta. Detaljplanen inkluderar även användningen bostäder i samtliga våningsplan förutom bottenvåningen.

Att skapa förutsättningar för flera funktioner i byggnaden är av stor vikt, dels för att möjliggöra för en fortsatt verksamhet för vuxenutbildning i byggnaden, dels för att skapa möjligheter för en framtida omvandling av lokaler till bostäder. Idag finns ett tidsbegränsat bygglov för fastigheten. De utökade användningarna innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur. Att möjliggöra för bostäder i det befintliga beståndet av byggnader på Trossö är även positivt för bostadsförsörjningen.

Ingen yttre förändring av byggnaden avses ske förutom möjlighet till balkonger mot innergården. Balkonger ska utformas så att de stärker byggnadens tidstypiska karaktär. Detaljplanen begränsar byggnaden i höjdded (nockhöjd och totalhöjd), överensstämmande med bestämmelser i nuvarande detaljplan och höjd på befintlig bebyggelse. En varsamhetsbestämmelse anges för att skydda byggnaden mot förvanskning. Bestämmelsen innebär att byggnadens karaktär ska bibehållas.

Ett mindre område vid hörnet mellan Norra Kungsgatan och Östra Vittusgatan planläggs som gatumark för att bekräfta befintliga förhållanden då denna del av fastigheten används som trottoar, gatumark.



Bild 4. Byggnad för vuxenutbildning syns till vänster i bild.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Bebyggelse

Befintlig och ny bebyggelse

Nuläge

Inom planområdet finns en byggnad i fyra våningar som sträcker sig längs planområdets norra och västra gräns, mot Östra Vittusgatan respektive Norra Kungsgatan. Byggnaden upptar hela den bygggrätt som befintlig detaljplan möjliggör på fastigheten Viborg 34. Byggnaden rymmer idag kontor för kommunal verksamhet och vuxenutbildning.

Byggnaden utgör idag ett storskaligt kontorshus uppfört kring år 1975. Huvudentrén till byggnaden finns vid Norra Kungsgatan, mitt emot Hoglands park. Övriga entréer ligger mot Östra Vittusgatan. Entré till parkeringsgarage finns även mot Östra Vittusgatan. Parkeringsgaraget är i markplan i ett våningsplan mot innergården.



Bild 5. Huvudentré mot Norra Kungsgatan, i södra delen av byggnaden.



Bild 6. En av entréerna mot Östra Vittusgatan, i nordvästra hörnet på byggnaden.



Bild 7. Entré och garageinfart från Östra Vittusgatan, i nordöstra delen av byggnaden.



Bild 8. Fasad mot innergård och ett antal träd i fastighetens sydöstra del.



Bild 9. Byggnaden ligger längs Norra Kungsgatan, mitt emot Hoglands park.

Planförslag och konsekvenser

Då planen inte möjliggör ny bebyggelse inom planområdet, utan endast prövar möjligheten till nya användningar i befintlig byggnad, bedöms planen ej medföra konsekvenser för befintlig bebyggelse.

Stads- och landskapsbild

Nuläge

Byggnaden upptar den byggrätt som befintlig plan möjliggör på fastigheten och är anpassad höjdmässigt efter omkringliggande bebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Ingen yttre förändring av byggnaden avses göras i dagsläget, dock medger den nya detaljplanen balkonger mot innergården för eventuella framtida bostäder. Detaljplanen begränsar byggnaden i höjddled (nockhöjd), i huvudsak överensstämmande med bestämmelser i nuvarande detaljplan och höjd på befintlig bebyggelse.

Naturmiljö

Mark och topografi

Planområdet är relativt flackt med marknivåer som varierar mellan +1,5 och + 2,5 meter över medelhavsnivån. Det finns inga betydande höjdskillnader i, eller i anslutning till, planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av utfylld mark och gyttja.

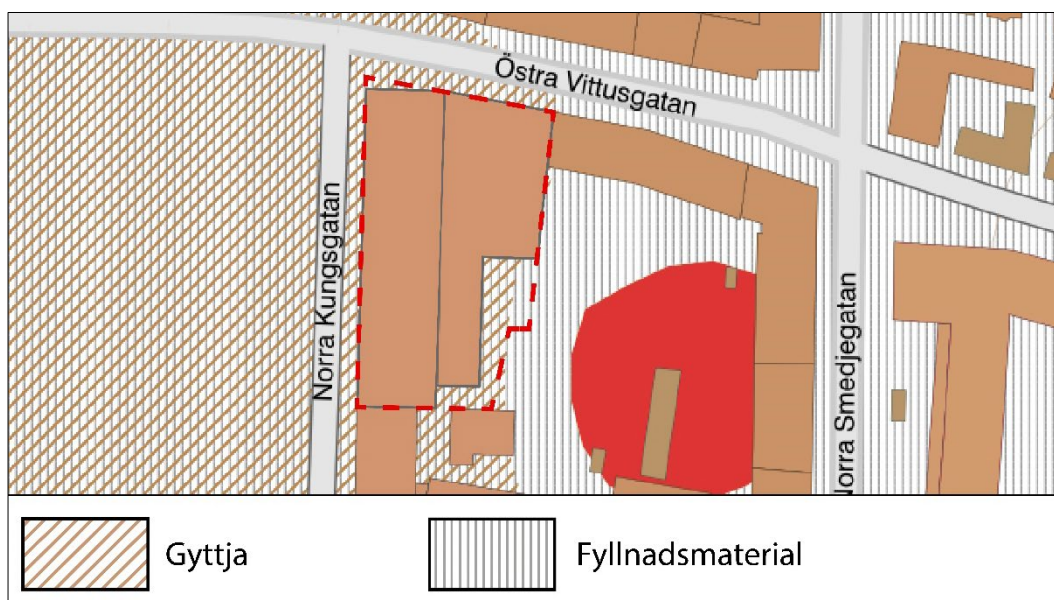


Bild 10. Utdrag ur jordartskartan SGU. Planområdet markerat med röd avgränsning, utgörs av utfylld mark och gyttja

Natur

Fastigheten är till största delen bebyggd, förutom den öppna innergården som är planterad med träd och buskar. Kommunekologen har bedömt att det inte finns någon skyddsvärd natur inom området då innergården är bevuxen med träd som körsbärsträd, magnolia och katsuraträd.



Bild 11 och 12. Växtlighet på innergården. I bild 11 syns även delar av byggnaden i en våning på innergården.

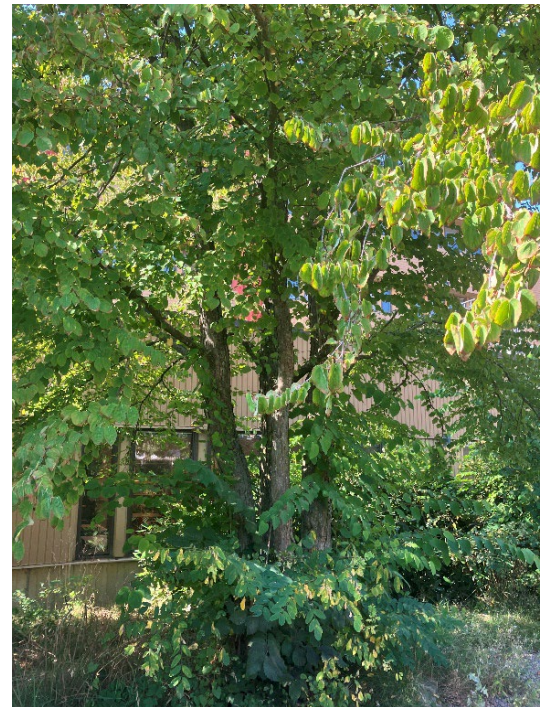


Bild 13 och 14. Växtlighet på innergården. I bild 14 syns ett katsuraträd.

Kulturmiljö

Värdefull bebyggelse

Nuläge

Inom Viborg 34 finns ett storskaligt kontorshus som uppfördes åt Försäkringskassan kring år 1975 av Svenska Riksbyggen. Arkitekturen är brutalistisk vilket framför allt kommer till uttryck i den formgjutna, omålade betongfasaden på bottenvåningen, men även i de svartbruna plåtkassetterna på fasaden i övrigt. Den repetitiva fasaduppbyggnaden med fönsterband är ett typiskt särdrag för senmodernismens arkitektur. Byggnaden är representativ för de stora kontorsbyggnader som uppfördes under 1970-talets energikris, med mörka, slutna fasader och relativt små fönster. Den har ett kulturhistoriskt värde som karaktäristisk representant för brutalismens arkitektur och 1970-talets storskaliga myndighetsbyggnader. Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och omfattas av förvanskningsförbudet i PBL 8:13.

I kommunens bevarande- och utvecklingsplan för världsarvet Örlogsstaden Karlskrona är följande byggnadsdelar och karaktärsdrag listade som betydelsefulla att beakta för byggnaden inom Viborg 34:

- Byggnadens volym.
- Sockelvåning av formgjuten betong (omålad).
- Fasaden med horisontella utkragande delar av svartbrun och rödsvart plåt.
- Utskjutande vertikala partier med trapetskorrugerad rödsvart plåt.
- Gårdsfasad lik gatufasaden men med ljusbrun och röd plåt.
- Befintlig fönstersättning; fönsterband.



Bild 15. Aktuell byggnad för planläggning.



Bild 16. Aktuell byggnad för planläggning sett från Hoglands park.

I anslutning till planområdet, i söder, ligger en byggnad uppförd som Folkets Hus från år 1951. Byggnaden har ett stort kulturhistoriskt värde som en tydlig representant för 1950-talets arkitektur och som nyckelbyggnad i och med sin ursprungliga funktion. Den har ett exponerat läge i staden vilket gör att den är viktig ur stadsbildssynpunkt.



Bild 17. Byggnad uppförd som Folkets Hus i anslutning till planområdet. Uppförd 1951.



Bild 18. Byggnad uppförd i början av 1900-talet vilken ligger i korsningen Norra Kungsgatan och Östra Vittusgatan i anslutning till planområdet.

Planförslag och konsekvenser

De kulturhistoriska värdena bedöms inte påverkas negativt då detaljplanen endast föreslår en förändrad användning på platsen. Detta innebär också att planen inte medför någon påverkan på omkringliggande bebyggelse utanför planområdet.

Byggnaden inom planområdet har idag inget skydd i gällande detaljplan. För att bevara byggnadens tidstypiska särdrag från 1970-talet, avseende fasadens uppbyggnad med horisontella band, material och färgsättning, regleras detta genom varsamhetsbestämmelser och utformningsbestämmelser i den nya detaljplanen.

Uppförande av balkonger, för framtida eventuella bostäder, tillåts endast mot innergården och ska stärka fasadens horisontella uppbyggnad genom att utgöras av sammanhängande horisontella byggnadsdelar.

De varsamhetsbestämmelser och utformningsbestämmelser som anges på plankartan i den nya detaljplanen är följande:

f₁ Balkong får inte finnas på fasader som vetter mot gata.

f₂ Balkong ska stärka fasadens horisontella uppbyggnad genom att utgöras av sammanhängande horisontella byggnadsdelar.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom fornlämning i form av äldre stadslager, vilket i detta fall innebär ett område där det förväntas finnas kulturlager och lämningar från Karlskronas äldre historia från 1600-talet och framåt. Alla grävningar och nybyggnationer kräver tillstånd från Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen. Enligt Kulturmiljölagen 2 kap 6 § är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning.

Trafik

Gång och cykel

Nuläge

Det finns flera målpunkter i närområdet så som gymnasieskolor och busshållplatser i anslutning till Hoglands park, varför en betydande mängd gående passerar och rör sig förbi planområdet. De största gångstråken löper genom Hoglands park och bland annat vidare genom Kungsplan mot Karlskrona centralstation.

Byggnadens huvudentré är belägen vid Norra Kungsgatan, mitt emot Hoglands park. Både Norra Kungsgatan och Östra Vittusgatan är utrustade med trottoarer, med direkt anslutning till samtliga entréer till byggnaden.

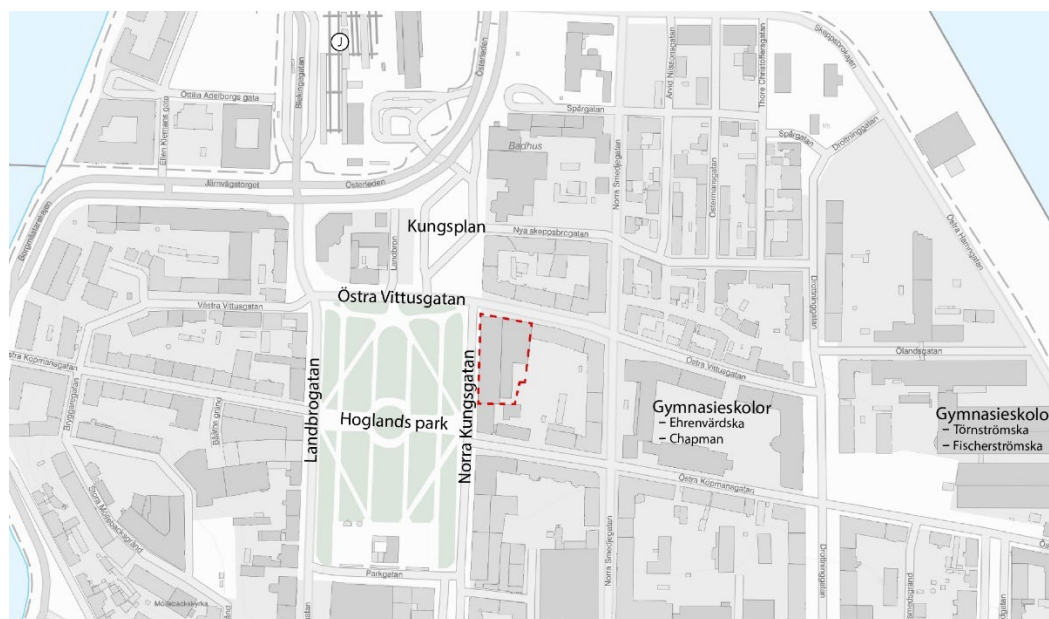


Bild 19. Översiktskarta med målpunkter. Planområdet markeras i rött.

Längs den västra sidan av Hoglands park finns ett huvudstråk för cykel vid Landbrogatan. Även de vägar som angränsar planområdet, Östra Vittusgatan och Norra Kungsgatan, trafikeras av cykeltrafik. Här finns dock inga separata cykelvägar.

Cykelparkering finns vid Landbrogatan och Ronnebygatan samt i Hoglands park. Inom planområdet finns idag ingen cykelparkering.

Enligt Karlskrona kommuns riktlinjer för parkering ska minst 20 parkeringsplatser för cykel per 1000 kvm BTA tillgodoses för kontor och motsvarande 30 parkeringsplatser för flerbostadshus. Det finns inga riktlinjer för vuxenutbildning, däremot finns det riktlinjer för gymnasieskola. Eftersom det är stor skillnad mellan gymnasieskola och vuxenutbildning gällande val av färdmedel, har kommunen dock gjort avvägningen att parkeringsbehovet i detta planarbete bör beräknas utifrån användningen kontor.

Planförslag och konsekvenser

I det nordvästra hörnet av gällande detaljplan regleras ett litet område som kvartersmark med prickmark. Området är en del av den allmänna platsmarken och används som trottoar. I den nya detaljplanen bekräftas därför befintliga förhållanden genom att planlägga området för allmän plats *GATA, trottoar*.

Om samtliga våningsplan används som kontor (inklusive vuxenutbildning) behöver 124 parkeringsplatser för cykel tillgodoses. Om enbart ett våningsplan används för kontor och resterande våningar används som bostäder, behöver enbart 59 parkeringsplatser för cykel tillgodoses, se tabell på nästa sida. En del av garaget och innergården bör kunna användas för cykelparkering för anställda och för boende om delar av byggnaden kommer omvandlas till bostäder.

Exakt parkeringsbehov beror på aktuell användning och prövas i samband med bygglov för ändrad användning.

Kollektivtrafik

Trossö har bra kollektivtrafik där både Kust-till-kustbanan och Kustbanan har sin slutstation vid Karlskrona centralstation ca 200 meter från planområdet. De flesta bussarna trafikerar Blekingegatan som finns intill stationen. Längs Parkgatan i närheten av planområdet finns busshållplats vilken är ändhållplats för de flesta av stadstrafikens busslinjer. Precis intill planområdet, längs Östra Vittusgatan, finns även en busshållplats som trafikeras av vissa linjer. Planområdet bedöms därför ha goda förbindelser för kollektivtrafik.

Bil

Östra Vittusgatan och Norra Kungsgatan trafikeras av ca 3353 respektive 2159 fordon/årsmedeldygn (2023). Andelen tung trafik är 17 respektive 14 procent. Hastigheten är 40 km/h på båda gatorna. Karlskrona kommun är väghållare för båda gatorna.

Enligt Karlskrona kommuns riktlinjer för parkering ska flerbostadshus tillgodose 8 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA och motsvarande 10 parkeringsplatser för kontor. Exakt parkeringsbehov beror på aktuell användning och prövas i samband med bygglov för ändrad användning.

I enlighet med Karlskrona kommuns riktlinjer för parkering är närheten till kollektivtrafik och infrastruktur för gång- och cykel, förutsättningar som innebär att kravet på att tillgodose ett visst antal parkeringar kan reduceras. Planområdet ligger dessutom inom 200 meters avstånd från Karlskrona centralstation som trafikeras av buss- och tågtrafik. Längs med centralstationen sträcker sig en av centrala Karlskronas

viktigaste pendelstråk för cykel som i en riktning sträcker sig utmed Borgmästarekajen och i andra riktningen längs bland annat Infartsleden.

Inom planområdet finns ett garage som nås från Östra Vittusgatan. Garaget används dock inte för parkering idag. Del av parkeringsbehovet bör kunna tillgodoses i befintligt garage (ca 10 platser). Ytterligare behov bör tillgodoses i närliggande parkeringshus.

Nedan visas två olika scenarier i tabellen. Antal parkeringsplatser för bil redovisas med ett reduktionsvärde på 20 %. Beräkningen har kalkylerats med en total bruttoarea på 6 206 kvm (1551,5 kvm per våning).

Parkeringsplatser enligt riktlinjer

Scenario 1	cykel	bil
Kontor 4 våningar	124	50

Scenario 2	cykel	bil
Kontor bottenvåning	59	42
Bostäder 3 våningar		

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

Planområdet ligger centralt beläget på Trossö och har god tillgång till offentlig service i form av exempelvis vårdcentraler, tandläkare, skolor och myndigheter. I närområdet finns också ett flertal butiker och restauranger.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger att byggnaden får användas för centrumändamål och bostadsändamål. I användningen centrum ingår förutom handel och kontor även utbildning utan krav på friyta, det vill säga vuxenutbildningar. Användningen centrum innefattar även lättare former av vård och hälsovård, det vill säga öppenvård, samt tillfällig övernattningshotell och vandrarhem.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp och dagvatten.

Fastigheten är idag ansluten till kommunalt vatten och avlopp samt dagvatten. Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller vatten och avlopp eller dagvatten.

El, tele, optik och uppvärmning

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller el, tele, optik och uppvärmning.

Avfall

Hantering av avfall ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Platsen används inte i stor utsträckning av barn för närvarande, men detaljplanen möjliggör användningar som sannolikt skulle kunna innebära att fler barn rör sig inom och i anslutning till planområdet. Byggnaden har god tillgänglighet med hissar. Norra Kungsgatan som gränsar till planområdet, har separata gång- och cykelstråk från biltrafiken.

Hoglands park, som ligger mitt emot planområdet, är särskilt intressant ur ett barnperspektiv. Parken är organiserad med planteringar och gångstråk men det finns också delar, som lekparken, som är särskilt tilltalande för barn.



Bild 20. Orienteringskarta. Planområdet markeras i rött.

Jämställdhet och mångfald

Jämlikhet och jämställdhet främjas genom att skapa förutsättningar för fortsatt vuxenutbildning. Det kan gynna grupper i samhället som annars inte skulle välja att studera vidare, genom att erbjuda dem möjligheten till utbildning och personlig utveckling. Det centrala läget för planområdet och tillgången till olika alternativa transportmedel kan även gynna en mångfald av människor genom att erbjuda säkra och tillgängliga färdvägar för alla.

Tillgänglighet och trygghet

Terrängen är övervägande plan i området i anslutning till planområdet, med höjdskillnader mest märkbara längre söderut mot Ronnebygatan. Karlskrona centralstation är tillgänglig från planområdet, även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Byggnaden har flertalet hissar, i direkt anslutning till entréer, och bedöms ha god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Närområdet kring planområdet har god tillgänglighet till service, handel, skola, äldreboende, arbetsplatser, kollektivtrafik och rekreativsmöjligheter. Det är enkelt att

nå planområdet från olika delar av kommunen med olika färdmedel då kollektivtrafik i form av både buss och tåg finns inom planområdets närhet.

Alternativ och andra ställningstaganden

Vid reglering av vuxenutbildning i detaljplanen har användningen centrumändamål valts. Val av användning grundar sig på att användningen centrum omfattar en mängd olika funktioner, vilket redan idag inkluderar verksamheter som är tillåtna inom området enligt befintlig detaljplan. Genom att inkludera användningen vuxenutbildning i bestämmelsen centrumändamål bibehålls flexibiliteten och den befintliga mångfalden av funktioner inom området. Hade användningen reglerats med skola hade detta behövt kompletterats med fler andra användningar för att inte begränsa användningar som är tillåtna enligt gällande detaljplan.

För att öka flexibiliteten och möta framtida behov har användningen bostäder inkluderats för den befintliga byggnaden. Detta möjliggör att delar av byggnaden kan omvandlas till bostäder, vilket långsiktigt kan bidra till den kommunala bostadsförsörjningen. En blandning av bostäder och andra funktioner skapar en levande stadsmiljö och optimerar användningen av befintlig infrastruktur. Från fastighetsägarens perspektiv innebär detta en ökad flexibilitet att anpassa byggnadens användning efter marknadens efterfrågan, vilket kan förbättra lönsamheten och det långsiktiga värdet på fastigheten.

Alternativet att inte inkludera användningen bostäder skulle innebära mer begränsade möjligheter att anpassa byggnaden efter framtida behov. Det leder till en större risk att delar av byggnaden står outnyttjad om efterfrågan på nuvarande användning minskar, vilket i sin tur kan påverka områdets dynamik och fastighetsägarens ekonomiska avkastning negativt.

Förklaring av planbestämmelserna

Användningen av mark och vatten

GATA₁

Allmän platsmark

Gata, trottoar. Planbestämmelsen bekräftar befintliga förhållanden. I hörnet mellan Norra Kungsgatan och Östra Vittusgatan används denna del av fastigheten idag som gatumark, trottoar.

CB

Kvartersmark

Centrum, Bostäder. Fastigheten får användas för centrum- och bostadsändamål. Användningen centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, kontor, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. I ändamålet ingår vuxenutbildning utan behov av friyta utomhus. Det kan till exempel röra sig om lokaler för trafikskolor och olika kurslokaler. Även vissa yrkesinriktade utbildningar som till exempel frisör, kock och bageri kan ingå. Användningen bostäder omfattar olika former av boende av varaktig karaktär för att skapa en flexibel användning av byggnaden.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad. Syftet med planbestämmelsen är att reglera ett bebyggelsefritt område där uppförande av byggnad inte är lämpligt. Innergården kan komma att få en större betydelse om byggnaden inreds med bostäder.

$h_1 + 0,0$

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan. Höjden utgår från nollplanet eftersom det ger en tydlighet kring hur hög bebyggelsen tillåts vara. De angivna byggnadshöjderna motsvarar byggnadshöjder i gällande detaljplan, konverterade från det tidigare koordinatsystemet (RH 70) till nytt koordinatsystem (RH 2000).

$h_2 + 0,0$

Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan. Höjden utgår från nollplanet eftersom det ger en tydlighet kring hur hög bebyggelsen tillåts vara. De angivna byggnadshöjderna motsvarar byggnadshöjder i gällande detaljplan, konverterade från det tidigare koordinatsystemet (RH 70) till nytt koordinatsystem (RH 2000).

- h₃** Utöver högsta totalhöjd får komplementbyggnader uppföras med högsta nockhöjd 3,5 meter. På innergården finns ett garage uppfört i en våning. Ovanpå garaget ges möjlighet att uppföra komplementbyggnader.
- h₄** Utöver angiven högsta totalhöjd får balkonger anordnas. På innergården får balkonger anordnas ovanför befintlig byggnad.
- m₁** **Skydd mot störningar**
Minst ett bostadsrum per bostad ska vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Planområdet påverkas idag av trafikbuller från Norra Kungsgatan och Östra Vittusgatan. Syftet med planbestämmelsen är att skapa en bullerskyddad inomhusmiljö för sovrum.
- s₁** **Byggnaders användning**
Byggnadens bottenplan får inte inredas för bostäder. Bostäder tillåts inte i byggnadens bottenplan då lokaler för publik verksamhet så som handel och service bör förläggas utmed Norra Kungsgatan. Inom området finns en framtida översvämningsrisk p.g.a. klimatförändringar. Bottenplanet är därför inte lämpligt att inreda med bostäder.
- e₁** **Utnyttjandegrad**
Största bruttoarea är 10% för komplementbyggnader över angiven totalhöjd. Planbestämmelsen möjliggör att mindre byggnader kan uppföras ovanpå befintligt tak. Om byggnaden i framtiden skulle komma att inredas med bostäder, kan ytan både användas som innergård samt ge möjlighet till byggnation av förråd.
- k₁** **Varsamhet**
Byggnadens 1970-talskaraktär ska bibehållas till sin utformning avseende fasadens uppbyggnad med horisontella band, material och färgsättning. Planbestämmelsen syftar till att skydda byggnadens utformning vid eventuella förändringar och ombyggnationer.
- f₁** **Utformning**
Balkong får inte finnas på fasader som vetter mot gata. Planbestämmelsen syftar till att skydda byggnation från visuella förändringar från gatan.
- f₂** Balkong ska stärka fasadens uppbyggnad genom att bestå av sammanhängande horisontella byggnadsdelar. Om byggnadens användning ändras till bostadsändamål, ska balkonger utformas som stärker byggnadens karaktär.

a₁ Villkor för startbesked
Startbesked får inte ges för en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning till bostäder, förrän avhjälpande av markförening har kommit till stånd. Inom planområdet har markföreningar påträffats vid undersökning. Eftersom bostadsändamål kan innebära planteringar för matförtäring i liten skala, är det viktigt att jordlagret inte utgörs av markföreningar.

b₁ Utförande
Vid nybyggnation ska lägsta grundläggningsnivå för bostäder uppfyllas enligt gällande riktlinjer. Marknivån inom planområdet ligger på en lägre marknivå än rekommendationer för nybyggnation med hänsyn till framtida havsnivåhöjningar. Eftersom riktlinjer förändras med tiden, anges ingen definitiv höjdnivå för marken.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen får laga kraft. 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 genomförandetiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter denna att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny. Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförandetiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.

Genomförande av detaljplanen

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

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar fastigheten Viborg 34 som ägs av Victoriahem Karlskrona AB. Fastighetsägaren ansvarar för samtliga kostnader för detaljplaneläggning.

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar allmän platsmark (gata, trottoar). Området avser ett mindre område vid hörnet mellan Norra Kungsgatan och Östra Vittusgatan då denna del av fastigheten används som trottoar, gatumark.

Avtal

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal avses tecknas.

Tekniska frågor

Utredningar

I samband med framtagande av detaljplanen har buller och markmiljö, avseende föroreningar, utretts.

Parkering

Parkeringsgarage finns i byggnaden. Ytterligare parkeringsbehov bör tillgodoses genom parkeringsköp i närliggande parkeringsgarage. Parkering prövas i samband med bygglov för ändrad användning.

I Hoglands park finns cykelparkering på allmän platsmark i närheten av planområdet. För att lösa ytterligare behov av cykelparkering som ett genomförande av detaljplanen innebär kan eventuellt ett antal allmänna platser anordnas vid Kungsplan och/eller längs med Norra Kungsgatan. Detta ska bekostas av fastighetsägaren.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Fastighetsägaren svarar för kostnaderna för detaljplaneläggning, utredning gällande föreningar, och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen inom den egna fastigheten.

Fastighetsägaren svarar även för eventuella saneringskostnader inom den egna fastigheten.

Karlskrona kommun, som ägare till Karlskrona 4:10, svarar för kostnader för fastighetsreglering.

Vatten, avlopp, dagvatten

Byggnaden är redan ansluten till kommunala vatten-, avlopps- och dagvattenledningar och ingen ändring avses ske.

Avfall

Avfallshantering sker i samråd med Affärsverken Karlskrona AB.

Inrättande och placering av miljörum och hantering av avfall ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering och i samråd med Affärsverken Karlskrona AB. Ytan för miljörum bör dimensioneras för full sortering, både hämtning av vanliga hushållsfraktioner, förpackningar och trycksaker.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ett mindre område i nordväst, vilket är planlagt som allmän plats gata och ingår i trottoaren på Östra Vittusgatan ska överföras genom fastighetsreglering till den kommunala gatufastigheten Karlskrona 4:10. Både ägaren till Viborg 34 och Karlskrona kommun kan initiera överföringen, genom stöd i 14 kap. 14 § PBL respektive 6 kap. 13 § PBL.

Rättigheter

Inga rättigheter finns inom planområdet och inga nya rättigheter krävs.

Fastighetsindelingsbestämmelser

Fastigheten Viborg 34 omfattas av tomtindelingsbestämmelser (1080K-T1003/1973). Tomtindelingsbestämmelserna behöver upphävas för att kunna överföra det nordvästra hörnet till Karlskrona 4:10.

Fastighet	S361/1974	Ny plan	Fastighetsbildning	Berörd yta (ca m ²)
1. Viborg 23	Viborg 34 är planlagd som byggnadskvarter för bostads- och handels-ändamål.	Viborg 34 planläggs för centrum- och bostadsändamål.	Området i det nordvästra hörnet av planområdet (2) fastighetsregleras och ca 25 kvm överförs till Karlskrona 4:10.	- 25
2. Karlskrona 4:10	Området är planlagt som "byggnadskvarter för bostads- och handels-ändamål", mark som inte får bebyggas. Området används som gatumark. Den kommunala gatufastigheten ligger utanför aktuellt planområde.	Det nordvästra hörnet planläggs som allmän plats, gata.	Mark inom Viborg 34 utlagd som allmän plats, gata, kan överförs till Karlskrona 4:10	+25

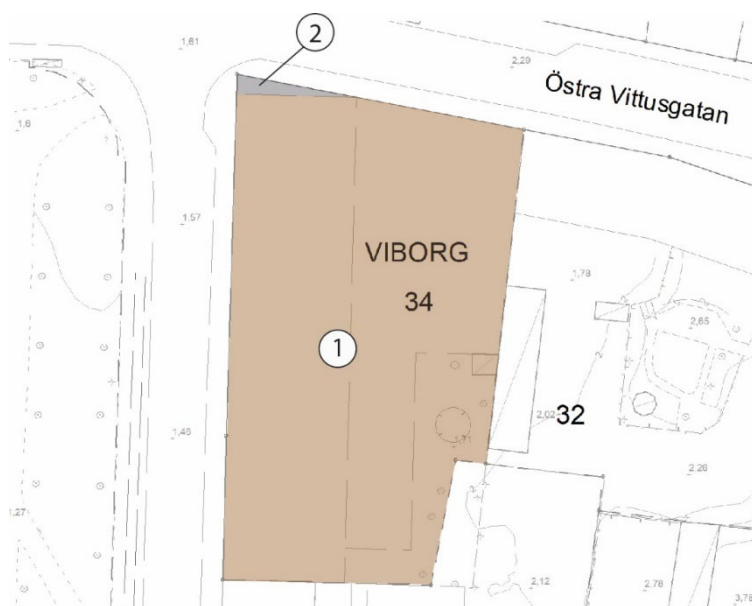


Bild 21. Karta som illustrerar fastighetsutredning. Handel och bostadsändamål markeras i brunt (1) och gatumark markeras i grått (2).

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

En utveckling av planområdet innebär en form av förtätning i redan befintlig bebyggelsemiljö vilket innebär ett effektivt markutnyttjande samt nyttjande av befintlig infrastruktur vilket stämmer väl överens med gällande översiktsplan från 2023 (ÖP 2050). I gällande översiktsplan (ÖP2050) är planområdet utpekad som utvecklingsområde för funktionsblandad bebyggelse, vilket anger att centrala delar av staden bör kompletteras med bostäder, service, utbildning och andra typer av verksamheter som går att kombinera med bostäder där det är lämpligt.

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram

Karlskrona kommuns bostadsförsörjningsprogram, uppdaterat 2021, beskriver hur ett behov av bostäder ska kunna tillgodoses i kommunen. I bostadsförsörjningsprogrammet betonas även vikten av att möjliggöra för utbildning, då det är en viktig funktion för kommunens och regionens utveckling. Det är en förutsättning för attraktivitet, befolkningstillväxt och näringslivsutveckling.

Enligt bostadsförsörjningsprogrammet sker en urbanisering i Karlskrona, dvs. att befolkning i centralorten ökar medan den minskar på landsbygden. I dagsläget råder bostadsbrist i de centrala delarna av kommunen då bostadsbyggandet inte har hållit samma takt som befolkningsökningen. Det finns därmed ett stort behov av nya bostäder centralt.

Grönstrukturplan

I Grönstrukturplanen från år 2010 nämns att det inte finns några kvarvarande naturytor på Trossö. Friytorna består i stället av parker och en del kajer. Det finns även en del gaturum med stora alléträd. Större och sammanhängande grönytor finns på Saltö och Dragsö och mindre grönytor med promenadstråk finns på Stumholmen.

Enligt Karlskrona kommuns grönstrukturplan utgör den park som angränsar planområdet i väster, Hoglands park, en park med ”hög standard”. Hoglands park är en stadspark med högt kulturhistoriskt värde och fyller en viktig rekreativ och social funktion för Trossö.

Detaljplaner

Befintlig detaljplan från 1974 (361) medger handelsändamål (H). Syftet var att möjliggöra för ett nytt kontorshus med huvudsaklig fasad mot Norra Kungsgatan. Platsen för lokalisering av ”Allmänna Försäkringskassan” valdes baserat på platsens goda förutsättningar för kollektivtrafik och övriga förbindelser. Den tillåtna höjden på 14,6 meter, vilket motsvarar en byggnad på fyra våningar, bestämdes då det följde

Tomtindelning

Det finns en tomtindelning (1080K-T1003/1973) med förslag till ändring för del av kvarteret Viborg som berör aktuell detaljplan för Viborg 34. Tomtindelningsbestämmelserna behöver upphävas för att kunna överföra det nordvästra hörnet på Viborg 34 till fastigheten Karlskrona 4:10. Tomtindelningen kommer upphävas i sin helhet i samband med antagandet av detaljplanen.

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

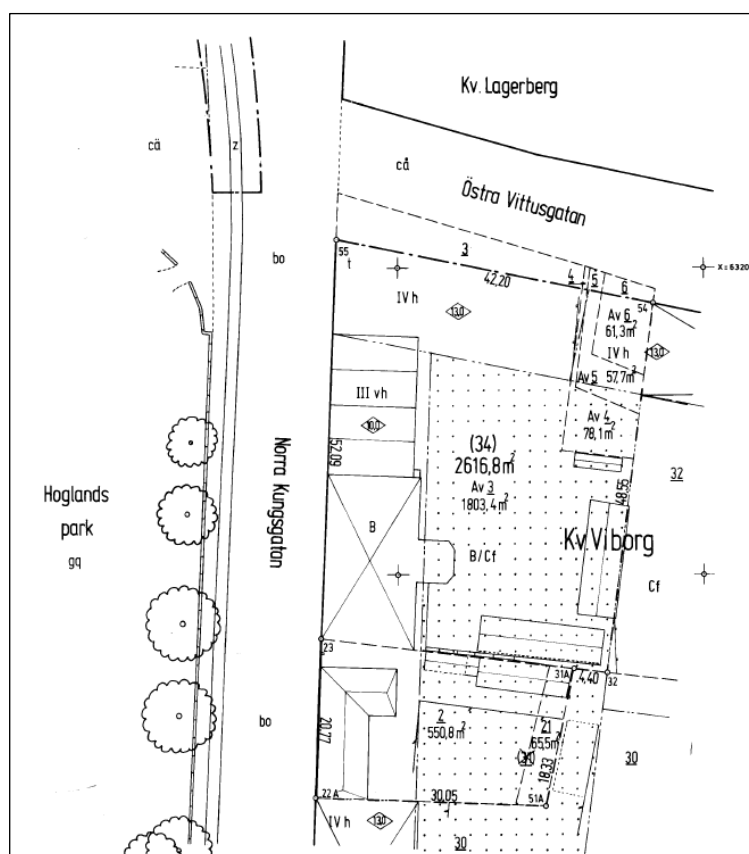


Bild 21. Utdrag ur gällande tomtindelningsplan från 1973.

Övriga beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2 november 2023 § 158 att uppdra åt Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen att inleda planläggningsarbete för Viborg 34.

Frågor bevakade av Länsstyrelsen

Riksintresse

Riksintresse kulturmiljö och världsarv

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, ”Karlskrona stad och befästningar” K15, enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Planområdet ligger dessutom inom världsarvet Örlogs-staden Karlskrona som år 1998 upptogs på Unescos världsarvslista.

I beskrivningen av riksintresset är särskilt följande aspekter relevanta för planområdet: ”Den sedan 1680-talet bibehållna rutnätsplanen med kvartersindelningen, de breda parad-gatorna, gatustrukturen med strålgator och Kungsgatan som mittaxel.” samt

”Trossös jämna och låga siluett som följer topografin och underordnar sig Stortorget kyrkor.” Dessa kulturhistoriska värden bedöms inte påverkas negativt då den nya detaljplanen endast föreslår en förändrad användning av byggnaden och kommer inte betyda en förändring av byggnadens yttre delar. Ingen utökad byggrätt på mark medges. Aktuell byggnad omfattas även av förvanskningförbudet i PBL 8:13.

Planer inom världsarvet genomgår vanligtvis checklista för HIA (Heritage impact assessment), men eftersom ingen ny bebyggelse föreslås i denna plan bedöms detta ej vara nödvändigt.

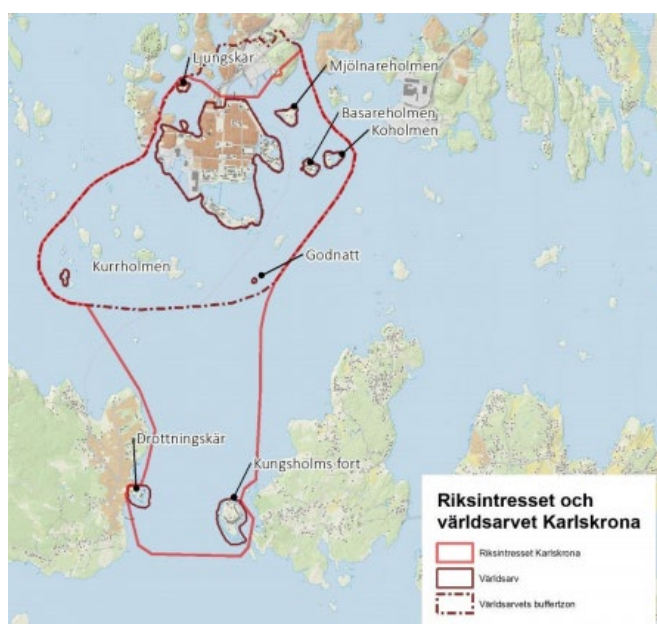


Bild 22. Karta över riksintresse för kulturmiljövården och befästningar” och världsarvet Örlogsstaden.

Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresseområde för totalförsvaret enligt 3 kap 9§ miljöbalken och berör sjöövningsområde, stoppområde höga objekt, område med särskilt behov av hinderfrihet och MSA-område luftrum. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för totalförsvaret.

Planområdet ligger inom den MSA-påverkande (Minimum Sector Altitude) zonen för Ronneby flygplats där höga byggnader och objekt kan riskera att påverka luftfarten negativt. För höga objekt gäller att objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter inom sammanhållande bebyggelse kan utgöra flygsäkerhetsrisk och begränsa verksamheten vid flygplatsen/flottiljen. Detaljplanen medger bebyggelse som är under 45 meter inom sammanhållen bebyggelse varav ingen flyghinderanmälan behövs.

Planområdet berörs även av ett antal riksintressen för totalförsvaret (Miljöbalk 1998:808, 3kap. 9§). Det inkluderar ett område utpekad för riksintresse i havet, sjöövningsområde (Hanö/Torhamn). Utöver det medför Ronneby flottiljflygplats två riksintressen. Ett MSA-område samt ett stoppområde för höga objekt. Inom stoppområde för höga objekt riskerar vindkraftverk och andra höga objekt att medföra påtaglig skada på riksintresset, då sådana påverkar möjligheterna till säkra start- och landningar för den flygande verksamheten. Slutligen ligger planområdet inom ett påverkansområde från väderradar. Ett påverkansområde är ett område inom vilket åtgärder som exempelvis ny bostadsbebyggelse kan påverkas av, eller som i sin tur kan påverka, verksamhet inom riksintresseområdet. Vilka åtgärder inom påverkansområden som kan innebära en risk för påtaglig skada på riksintresset kan inte i detalj anges på förhand, utan risken får bedömas i varje enskilt fall utifrån lokala förutsättningar.

Föreslagen planändring innebär ingen utökad byggrätt. Föreslagen ändring av användning bedöms inte påverka något riksintresse för totalförsvaret.

Kommunöverskridande frågor

Planområdet berör inte kommunövergripande frågor.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nuläge

Bullerberäkningar har tagits fram i samband med planarbetet, genom Trivectors beräkningsprogram "Buller väg" enligt nordisk beräkningsmodell från Naturvårdsverket. Utredningen i sin helhet finns som bilaga till planhandlingarna. Bullerberäkningarna har förfinats inför granskningen med mer exakta mått på körbanans bredd och avståndet till fasad, fasadreflektion från motsatt sida Östra Vittusgatan samt bullertillskott från angränsande gata.

Beräkningar har gjorts för dagens situation samt för ett framtidsscenario år 2044 i tre beräkningpunkter på byggnadens fasad. En beräkningpunkt mot Östra Vittusgatan i anslutning till korsningen med Norra Kungsgatan, en punkt längre österut längs Östra Vittusgatan och en punkt mot Norra Kungsgatan. För beräkningpunkterna mot Östra Vittusgatan har fasadreflexerna från bebyggelsen på motsatt sida gatan tagits med i beräkningarna och för punkten närmast korsningen har även båda gatornas bullertillskott tagits med i beräkningarna.

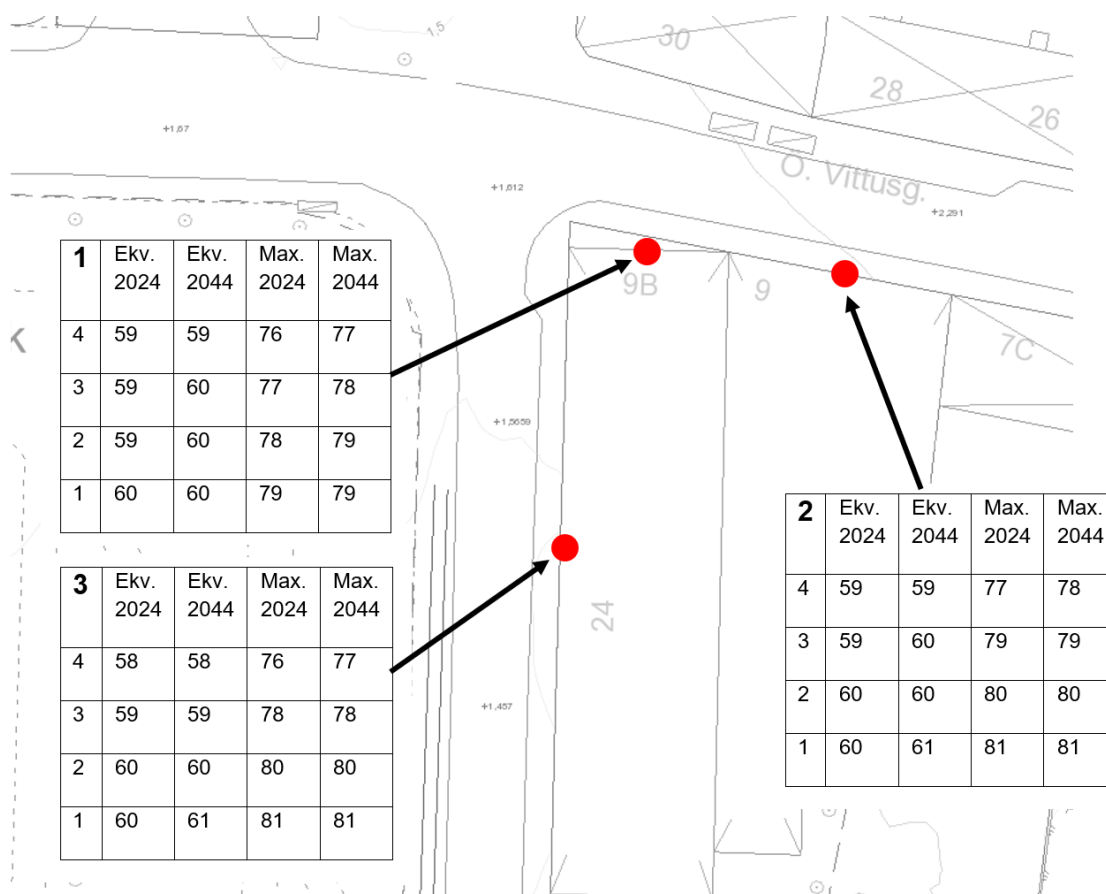


Bild 23. Bilden visar bullerberäkningar för planområdet. Beräkningarna är uppdelade i två scenarier; nuläge och år 2044. Tabellerna visar uppskattade bullervärden för respektive våningsplan vid utsatta punkter.

Framtagna beräkningar visar att riktvärdet 60dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder uppfylls i de beräknade punkterna på alla våningsplan idag. Bullersituationen för fastigheten bedöms i sin helhet klara riktvärdet för bostäder med dagens situation. Riktvärdena uppfylls även år 2044 med undantag från första våningen som har en beräknad ekvivalent ljudnivå på 61 dBA. Detaljplanen medger dock inte bostäder i bottenplan. Fasaden bedöms dämpa tillräckligt för att klara ljudkravet inomhus där på 45dB maximal ljudnivå eftersträvas för undervisningslokaler.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till några väsentliga förändringar vad gäller trafikmängden i området.

Riktvärdet 60dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad för bostäder uppfylls för hela fastigheten idag. Riktvärdena uppfylls även längs med Östra Vittusgatan till och med år 2044. Byggnaden utstår dock något förhöjda bullervärden längs Norra Kungsgatan år 2044. Detta beror till stor del av andelen tyngre trafik som trafikerar sträckan, i första hand i form av bussar i linjetrafik.

Detaljplanen medger dock inte bostäder i bottenplan, och bostäder kan därför endast komma att inrymmas i våning 2-4. Även på våning två visar dock undersökningen på att bullernivån är marginellt högre än önskvärt (61dBA). Krav på god ljudnivå ställs dock endast på inomhusmiljöer, där en nivå på 45dB maximal ljudnivå och 30 dBA ekvivalent ljudnivå eftersträvas. Fasaden bedöms dämpa tillräckligt för att klara ljudkravet inomhus.

Föroreningar

Nuläge

Planområdet utgörs av utfylld mark varför det finns anledning att misstänka föroreningar i marken. Fastigheten är nästan helt bebyggd och provtagningsområdet utgörs av en mindre innergård på ca 300 m² i sydöstra hörnet av fastigheten.

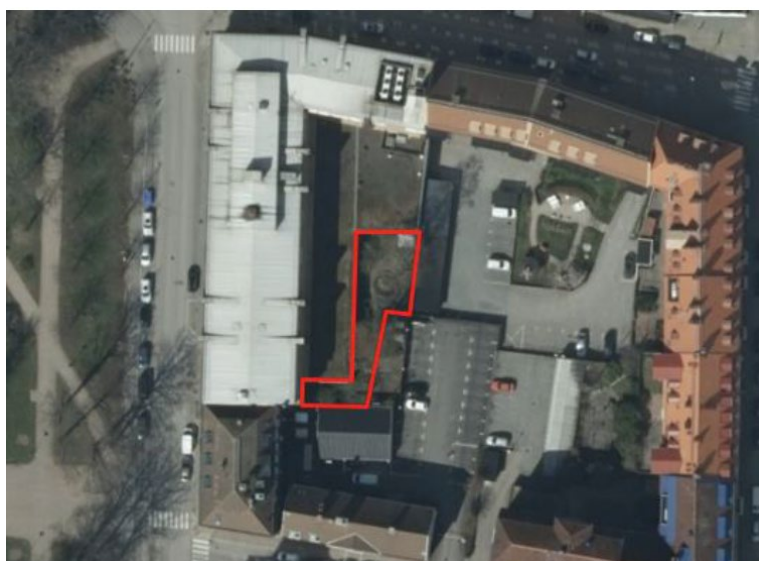


Bild 24. Flygfoto med provtagningsområdet markerat med röd polygon.

Historiska flygfoton visar att fastigheten var bebyggd med mindre byggnader ca 1960, och att nuvarande byggnad uppfördes någon gång mellan 1960 och 1975. Fastigheten finns inte medtagen i Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade fastigheter. Närmaste MIFO-objekt är en identifierad grafisk industri inom samma kvarter, belägen ca 50 m sydöst om provtagningsområdet. Planområdet nyttjas i dagsläget för kontorsändamål och vuxenutbildning (tillfälligt bygglov). Att genom detaljplanen ändra markanvändningen till bostäder och vuxenutbildning innebär att detta bedöms utgöra känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets definition.

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.

I samband med planarbetet har en *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* (WSP) tagits fram under år 2024. I undersökningen anges att fem prover uttagits från markytan till ca 0,4 m djup. Ett extra prov har även tagits på 0,4-0,5 m djup vilket visade resultat på halter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark avseende känslig markanvändning, KM. Föroreningar som påvisats är PAH-M, PAH-H, bly och kvicksilver. I de fem prover som uttogs på 0-0,4 m djup påvisades inga halter överstigande KM och inte heller några halter överstigande Naturvårdsverkets haltgränser för mindre än ringa risk.

Med anledning av resultatet från tidigare markmiljöteknisk undersökning för fastigheten under 2024 har en *Kompletterande markundersökning och förenklad riskbedömning* tagits fram under hösten 2025 (WSP). Syftet med den kompletterande provtagningen är att undersöka eventuellt föroreningsinnehåll i djupare liggande fyllnadsmassor samt att bedöma eventuella risker för människors hälsa och miljön baserat på eventuella föroreningar.

Av den kompletterande markundersökningen framgår att av totalt 16 uttagna jordprover analyserades 5 med avseende på metaller, alifater och aromater, BTEX, PAH samt PCB. Utifrån resultaten av laboratorieanalyserna noteras följande för jord: generellt påträffas förhöjda halter av PAH och flertalet metaller i de analyserade proverna. Provet taget i 25W01 sticker ut på det sättet att samtliga analyserade halter underskrider samtliga jämförvärden. I provet analyserat från provpunkt 25W03 påträffas bly i en halt över haltgränsen för farligt avfall. I de tre övriga proverna påträffas PAH, och i två fall även metaller, överskridande riktvärdena för mindre känslig markanvändning. Sammantaget visar de utförda analyserna att ytligt fyllnadsmaterialet inte uppvisar liknande föroreningshalter som det lite djupare liggande fyllnadsmaterialet uppvisar.

I undersökningen anges övergripande åtgärds mål enligt Naturvårdsverket, 2009b. Följande övergripande åtgärds mål föreslås för fastigheten:

- Området ska kunna nyttjas för bostadsändamål.
- Föroreningar inom fyllnadsmassorna ska inte ge upphov till oacceptabla hälsorisker för boende, besökande, eller yrkesverksamma inom området.
- Föroreningsspridning från området ska inte ge upphov till oacceptabla hälsorisker för boende eller yrkesverksamma i omgivningen.
- -Markmiljön ska skyddas utifrån de förutsättningar som behövs för att uppfylla förväntade funktioner vid den planerade markanvändningen.
- -Schakt och borttransport av förorenade massor ska begränsas om hälso- och miljörisker bedöms som acceptabla, för att gynna en hållbar utveckling avseende resurshushållning.

I rapportens avsnitt om ”förenklad riskbedömning” framgår att föroreningarna består av metaller och PAH och återfinns i det djupare liggande fyllnadsmaterialet. Inga prov på naturligt material har analyserats. Påträffade föroreningar bedöms framför allt härstamma från de förorenade fyllnadsmassorna och utbredningen bedöms vara slumpmässig. De skyddsobjekt som finns utgörs av boende och besökande till fastigheten, yrkesverksamma i fastigheten samt markmiljön. Inga utpekade grundvattenmagasin eller brunnar för dricksvattenuttag har identifierats i närområdet (SGU, 2025).

De primära spridningsvägarna från området bedöms vara genom infiltration av regnvatten och spridning via grundvatten eftersom den undersökta ytan är gräsbevuxen. Exakt hur området kommer att se ut i framtiden är inte känt, men i och med att planerad markanvändning delvis är bostäder är det rimligt att anta att markytan även i framtiden kommer att vara bevuxen med gräs eller andra växter. Föroreningar har påträffats i jordlagret på 0,5- ca 1 m djup, men liknande fyllnadsmassor återfinns även på 0-0,5 m djup vilket innebär att damning/vinderosion och ytavrinning inte kan uteslutas. Visst upptag i växter på platsen bedöms vara aktuellt nu och i framtiden. Föroreningar kan även spridas via förångning.

Människor som vistas inom området kan nu och i framtiden exponeras för föroreningar genom intag av jord, hudkontakt, inandning av damm, inandning av ånga och intag av grönsaker. De mest betydande exponeringsvägarna bedöms vara intag av jord, hudkontakt och inandning av damm. Exponering via inandning av ånga bedöms framförallt kunna ske där en byggnad anläggs eller finns på ett område med flyktig förorening. Intag av växter/grönsaker bedöms framförallt vara aktuellt i det fall bostäder, så som villor eller radhus, byggs på platsen i framtiden. Någon omfattande odling förväntas inte ske centralt i stadskärnan, i de fall det bedrivs är det sannolikt i nytillförd jord i t.ex. odlingslådor eller upphöjda bäddar som ökar tillgängligheten.

I avsnittet om sammanvägd riskbedömning anges att baserat på påträffade föroreningshalter i fyllnadsmassor på djup över 0,5 m under markytan kan risker för

människors hälsa på kort och lång sikt inte uteslutas. Det går inte heller att utesluta negativ påverkan på markmiljön. WSP bedömer därför att det finns ett åtgärdsbehov på fastigheten.

Enligt rapporten är slutsats och rekommendationen att eftersom genomförda undersökningar inom området visar att föroreningar förekommer i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning samt beräknade platsspecifika riktvärden i flera provpunkter. I en provpunkt påträffas bly i en halt som överstiger Naturvårdsverkets korttidsriktvärde. WSP rekommenderar därför att åtgärder utförs för att minska risken för boende, yrkesverksamma samt besökande inom fastigheten Viborg 34.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om område tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen föreslår att markanvändningen ändras till centrumändamål och bostäder. I centrumändamål ingår kontor och vuxenutbildning. Den aktuella markanvändningen bedöms varken motsvara det generella scenariot för känslig markanvändning (KM) eller mindre känslig markanvändning (MKM) i Naturvårdsverkets riktvärdesmodell, varför plats-specifika PRV har tagits fram.

Utifrån framkommen föroreningsituation har *En förenklad åtgärdsutredning* tagits fram (WSP 2024) för att utreda om det är praktiskt möjligt att utföra en åtgärd på innergården. Innergården kommer behöva schaktas ur med anledning av planändringen men ingen byggnation är aktuell på innergården då detaljplanen reglerar området med planbestämmelsen ”Marken får inte förses med byggnad” (prickmark). Ur samhällsekonomiska skäl och av klimathänsyn kombineras en sådan åtgärd med en urgrävning av massor som baserat på föroreningsinnehåll riskerar att innebära en risk för människor och miljö på platsen.

Det finns två möjliga alternativ för att möjliggöra urschaktning av massor på innergården. Antingen behöver staketet i den sydöstra delen av fastigheten plockas ner tillfälligt för att möjliggöra för en grävmaskin att tillträda fastigheten från Östra Köpmansgatan. Alternativt så kan en minigrävare lyftas in över staketet från den angränsande parkeringsytan.

Uppskattade kostnader för schaktning inom området, omfattande ca 300 m², för djup om 0,5 meter är ca 100 000 kr respektive 1 meter är ca 200 000 kr. Siffrorna är baserade på generella schablonkostnader för urschaktning, transport och mottagning på deponi. Kostnad för återfyllnad och eventuell klassningsprovtagning har inte medräknats.

Sammantaget gör WSP bedömningen är att det är möjligt att utföra en riskminskningsåtgärd på innergården trots att den är svåråtkomlig.

Innan en saneringsåtgärd genomförs ska en anmälan i enlighet med 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas till tillsynsmyndigheten.

I anmälan beskrivs bl.a. vilka riskbedömningar som gjorts, hur saneringen ska genomföras samt vilka skyddsåtgärder som ska vidtas.

Startbesked får inte ges för en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning till bostäder förrän avhjälpande av markförorening har kommit till stånd. Detta säkerställs med 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 minskning av utläckage av föroreningar till vattenförekomsten Yttre Redden som är en del av Östersjön.

Radon

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

Framtida ny bebyggelse inom planområdet ska uppföras radonsäkert och årsmedelvärdet för radonhalten i en bostad får inte överskrida 200 Bq/m³. Exploatören ansvarar för att erforderliga undersökningar utförs för att säkerställa eventuell förekomst av radon.

Risker

Risk för högt vattenstånd och klimatanpassning

Nuläge

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +1,5 och + 2,5 meter över medelhavsnivån.

Den västra delen av planområdet i anslutning till Hoglands park och Norra Kungsgatan, är utsatt vid skyfall och riskerar att översvämmas vid högt vatten och vid skyfall.

Länsstyrelsen har under 2024 beslutat om nya *Riktlinjer för bedömning av översvämningsrisk längs Blekinges kust* med hänsyn till klimatförändringar. Riktlinjerna baserar sig på SMHI:s analys av extrema vattenstånd i Blekinge och ger underlag om vilka risknivåer som länsstyrelsen utgår från vid bedömning av lämplighet för olika typer av byggnationer. Uträkningen av säkerhetsnivån görs genom att addera framtida medelvattenstånd med högvattenhändelse och säkerhetsmarginal.

En klimatanpassningsplan för Karlskrona kommun antogs av kommunfullmäktige 2020. Planen syftar till att strukturera och stödja arbetet med att anpassa kommunens verksamheter till ett förändrat klimat. Till planen hör en handlingsplan med åtgärder på kort och lång sikt för att anpassa verksamheten. Exempel på åtgärder kopplat till infrastruktur är bland annat säkerställandet av tillgängligheten till Trossö, förebyggande åtgärder och insatser för att leda bort vatten, invallning och höjning av mark etc. En revidering av klimatanpassningsplanen har påbörjats under 2023 utifrån nya regler, riktlinjer och interna styrdokument etc. Klimatanpassningsplanen kommer även

innehålla en ny handlingsplan för klimatanpassningsåtgärder. Arbetet med uppdateringen ska vara klart under 2026.

Som ett underlag till klimatanpassningsplanen har kommunen låtit ta fram en utredning ”Extremvattenstånd i Karlskrona år 2150 inklusive lokala effekter av vågor och vind” (Afy 2025). Syftet med utredningen är att undersöka hur förutsättningarna varierar vid ett antal specifika strandnära områden samt ta fram lokalt anpassade rekommendationer om lämplig höjdsättning. Utredningen kommer att presenteras för länsstyrelsen under hösten.

I utredningen anges att för Karlskrona kan vågor rulla in från havet via sundet i ö-barriären. Karlskrona ligger i en fjärd som kantas av fastland i norr och öar i övriga väderstreck. Dessa öar utgör en så kallad ö-barriär. På grund av interaktion med botten och stränder kommer dessa vågor dock relativt snabbt att bli betydligt mindre än vad de är ute på öppet vatten. Ö-barriären skyddar fjärden från vågor i alla riktningar.

Bebyggelse på marknivåer som ligger under framtida extremvattenstånd kan skyddas genom att marken vallas in. Invallningar kan dock skapa problem vid skyfall. Skyfall sker i princip aldrig i samband med extremvattenstånd i Karlskrona. Utlopp och backventiler som möjliggör för skyfall att dräneras till havet och som samtidigt hindrar havsvatten att tränga in, kan därför vara en nödvändig lösning i kombination med invallningar.

I utredningen anges att havsvattennivån fortsättningsvis kommer att fortsätta stiga efter år 2150. Om Karlskrona i ett mycket långt framtida perspektiv ska ligga kvar på sin nuvarande plats, kan en teoretisk möjlig skyddsåtgärd bestå av portar i sunden mot havet som tillfälligt kan stängas inför extrema väderhändelser. En ytterligare skyddsåtgärd föreslås längs med nordöstra kajen vid Trossö där ett område höjs upp.



Bild 25. Kartan visar förslag på upphöjt område (svart markering), enligt utredningen.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet är redan bebyggt och detaljplanen medför därför inga ytterligare hårdgjorda ytor eller andra förändrade markförhållanden. I Länsstyrelsen i Blekinges *riktlinjer för bedömning av översvämningsrisk* (2024) anges att ”Utgångspunkten är att ny bebyggelse ska lokaliseras till områden utan översvämningsrisk under planerad användningstid...” samt att ”I vissa fall kan det dock finnas skäl att uppföra byggnadsverk trots viss risk för översvämning. Exempelvis kan det handla om att förtäta eller på annat sätt utveckla befintlig stadsbebyggelse där stora investeringar redan har gjorts.”. Länsstyrelsens riktlinjer syftar i första hand till bedömning av översvämningsrisk för nybyggnation. Även vid ny detaljplan för befintlig byggnad behöver dock platsens lämplighet säkerställas inom byggnadens användningstid.

Detaljplanen syftar till åtgärder för en byggnad där stora investeringar redan är gjorda. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ändrad användning i befintlig byggnad, där delar av byggnaden redan är anpassad till utbildningsverksamhet genom tillfälligt bygglov. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för bostäder som en framtida användning av de övre våningsplanen. Även om byggnaden inte är anpassad för bostäder idag, så har ändå de största investeringarna gjorts eftersom byggnaden redan står på plats idag.

Marken inom planområdet är som lägst ca +1,5 m.ö.h, vilket innebär att dagvattenledningar kan behöva dämmas vid höga vattennivåer. Norra Kungsgatan är enligt Lantmäteriets höjdmodell instängt med risk för stående vatten på vägen.

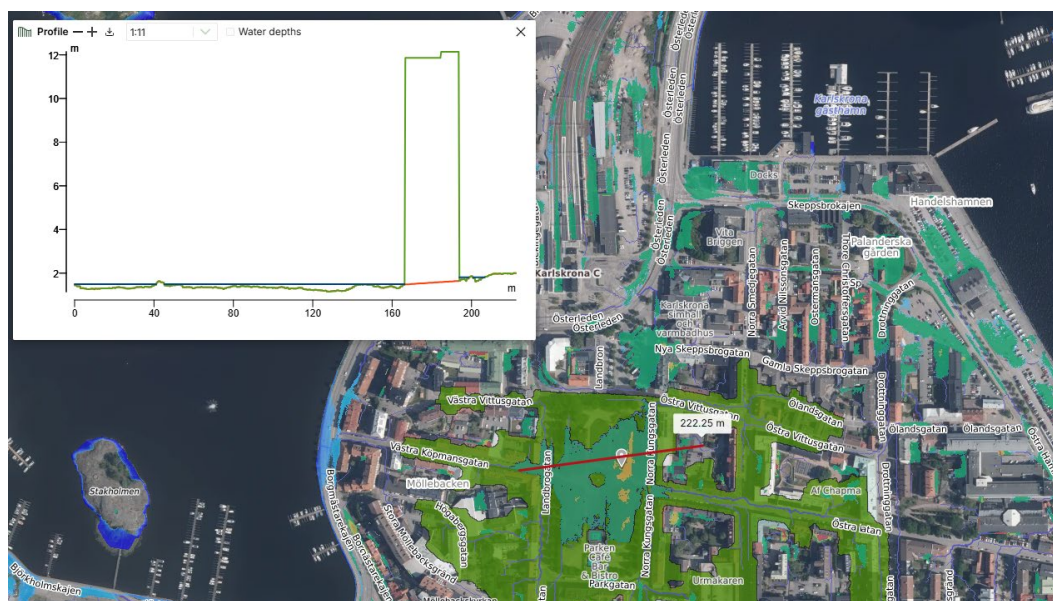


Bild 26. Utdrag från Scalgo Live. Röd linje markerar sektion där planområdet ligger längst till höger. Sektionen med höjdprofil och vattendjup visas i den vita rutan.

Sannolikt påverkar befintliga träd i viss mån bearbetningen av scanningen med felaktigheter i höjdmodellen. Gatans kantsten innebär att det kan uppstå vattensamlingar med litet vattendjup innan vattnet svämmas ut mot Hoglands park. Hoglands park är den egentliga sänkan och utgör ett skydd vid skyfall i nuläget.

Vid framtida högre vattennivåer kommer möjligheten till avvattning försämrats ytterligare och det kommer att krävas åtgärder såsom fysiska kustskydd och

backventiler för att hindra havsvatten att översvämma området. Det kommer även krävas pumpning för att säkra avvattning av området.

Användningstid

Länsstyrelsens rekommenderade användningstid, som appliceras vid nybyggnation, är 100 år (Riktlinjer för bedömning av översvämningsrisk 2024). Utgångspunkt för bedömning av säkerhetsnivå för Karlskrona kommun är år 2150, utgår från gällande översiktsplan Karlskrona 2050.

Säkerhetsmarginal

Länsstyrelsens riktlinjer för bedömning av översvämningsrisk inkluderar en "säkerhetsmarginal" på 0,4 meter, som ska tillämpas eftersom utöver medelhavsnivåns höjning och höga flöden så sker bland annat våguppsköljning. Planområdet ligger dock mer än 300 meter från kajlinjen. Det finns även byggnader och andra hinder mellan planområdet och kajlinjen som hindrar eventuell våguppsköljning. En säkerhetsmarginal bedöms därför inte vara nödvändig i detta fall.

Kort sikt (2030)

Reglerad höjdsättning i den gällande detaljplanen för "Del av Karlskrona 4:10, Kungsplan (783/2021)" skyddar upp till 1,7 meter genom bestämmelser om markens höjdsättning. Stora delar av planområdet kommer höjas till en högre nivå, men längst österut finns lägsta reglerad höjd, vilket är 1,7 meter.

Beräknad högsta nivå (BHN) vid högt vattenstånd är 1,55 meter för Karlskrona. Utöver det kan det till år 2030 förväntas ha skett en viss höjning av medelhavsnivån (IPCC sannolikt intervall, klimatscenario SSP5- 8.5 (83:e percentilen)), vilket är 0,31 meter. Totalt innebär det att vid händelse av ett beräknat högsta flöde år 2030 så kan området översvämmas upp till 1,81 meter. Genom pågående höjning av marknivån för Kungsplan kan området år 2030 förväntas till viss del översvämmas vid händelse av ett beräknat högsta vattenstånd. Vid en 200 års händelse (200-årsnivån) på 1,27 meter förväntas dock området ej översvämmas eftersom det tillsammans med ett ökat medelvattenstånd på 0,31 meter leder till en nivå på 1,58 meter.

Vid händelse av en beräknad högsta nivå (BHN) förväntas området alltså kunna översvämmas till viss del, trots de åtgärder som genomförs på Kungsplan. Detta bedöms dock vara en marginell risk och bör endast medföra sådana konsekvenser att tillgängligheten till och från byggnaden påverkas marginellt. Detta bland annat eftersom det finns en entré till byggnaden i nordöst som ligger på 2,2 meter över medelhavsnivån. Även vid händelse av ett beräknat högsta flöde (BHN) år 2030 så är byggnaden fortfarande tillgänglig.

Byggnaden förväntas utsättas för vattenmängder längs Norra Kungsgatan. Byggnaden bedöms dock kunna klara av vissa mängder vatten utan risk för egendom eller människors hälsa. Detta baseras dels på att entré mot Norra Kungsgatan ligger något högre, med en liten sluttning upp mot entrén. Dels att det i detaljplanen regleras att bostäder endast är tillåtet i övre våningsplan. En entré i byggnadens nordöstra hörn, mot Östra Vittusgatan, ligger högre och byggnaden kommer därför vara tillgänglig även vid vattenmängder längs Norra Kungsgatan.

Medellång sikt (2030-2070)

Infartsleden kommer inom en snar framtid att byggas om, och därmed även höjas för att klara ett framtida medelvattenstånd och höga flöden. Projektet är tidsatt och budgeterat med kommunala medel genom framtagande av en ny detaljplan för området (Del av Karlskrona 4:10, Pottholmen etapp 2 del 1). Själva ombyggnationen av Infartsleden är dessutom tidsatt och budgeterad då förväntad byggstart är 2026. Utifrån det bedöms planområdet i kvarteret Viborg att skyddas från och med ca år 2030, mot högt vattenstånd.

Anslutningen Landbrogatan/Österleden nordväst om planområdet kan inom detaljplanens användningstid komma att påverkas vid höga flöden och därför vara begränsad i tillgänglighet temporärt. Det bedöms dock finnas alternativa tillfartsvägar till planområdet (norrut via Kungsplan samt österut via Östra Vittusgatan.). Detta eftersom entrén i byggnadens nordöstra del ligger på 2,2 meter.



Bild 27. Karta med tillfartsvägar. Planområdet markeras i rött.

Lång sikt (2070)

På längre sikt kommer området påverkas av högt vattenstånd även från nordväst. Enligt MSBs kartering av kustöversvämning förväntas detta ske vid ett vattenstånd som är över 2,2 meter. År 2070 förväntas medelhavsnivån ha ökat med 0,73 meter (IPCC sannolikt intervall, klimatscenario SSP5- 8.5 (83:e percentilen)). Vid ett beräknat högsta flöde (BHN) innebär det att mark upp till 2,28 meter riskeras att översvämmas. Om ingen ytterligare åtgärd har genomförts innebär det alltså att området kan tänkas svämmas över från år 2060, trots en höjning av infartsleden och därmed ett kustskydd från höga vattenstånd från nordöst.

Planområdet är en del av ett område med befintlig bebyggelse där risk för översvämning behöver studeras och hanteras i ett större perspektiv. Enstaka anpassningsåtgärder på varje fastighet eller detaljplan anses ineffektivt och riskerar att bebyggelsen blir missanpassad till sin omgivning.



Bild 28. Kartan visar påverkan på den norra delen av Trossö med en översvämning på 2 meter. Planområdet markeras i rött.

Ännu längre sikt (2150)

År 2150 når havet upp till en höjd på +3,5 meter i RH 2000 vid en beräknad högsta nivå (BHN). Detta innebär att i princip hela norra Trossö är översvämmat.



Bild 29. Kartan visar påverkan på den norra delen av Trossö med en översvämning på 3,5 meter. Planområdet markeras i rött.

I ett arbetsmaterial till den uppdaterade klimatanpassningsplanen anges att en kustskyddsutredning ska genomföras för att ge ett beslutsunderlag för framtida åtgärder. Kustskyddsutredningen ska bland annat omfatta en alternativanalys för att man ska kunna identifiera tekniska och naturbaserade lösningar anpassade till lokala förhållanden. Efter utredningen ska kommunen, i samverkan med berörda aktörer, besluta om vilket alternativ som är mest lämpligt att gå vidare med och hur det ska finansieras och planeras.

I princip finns följande två alternativ för framtiden för de bebyggelseområden som kommer översvämmas och som man vill behålla.

- Kustskydd i form av någon typ av vall/mur.
- Flytt av staden eller delar av staden till högre belägna områden.

Längs med vattenlinjen vid Trossö finns det goda ytmässiga förhållanden för att kunna uppföra en vall/mur. Det är inte lämpligt att ta fram ett förslag på ett individuellt skydd för respektive fastighet inom Trossö. Platsen måste ses i ett sammanhang och åtgärder måste planeras för hela Karlskrona inklusive Trossö.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Nuläge

För att skydda människors hälsa finns nationella miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts. Miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormen för medelvärdeshalterna inte överskred miljökvalitetsnormerna för årsmedelvärde i Blekinge län. Periodmedelvärdena låg under miljökvalitetsnormerna (MKN), övre (ÖUT) och nedre utvärderingströsklarna (NUT) samt miljömålets preciseringar för PM 10.

Planförslag och konsekvenser

Det bedöms inte finnas risk för att någon miljökvalitetsnorm för luft överskrids. Ingen förändring i förhållande till dagsläget kommer att ske.

Vatten

Nuläge

Danmarksfjärden omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Den ekologiska statusen på ytvattenförekomsten är idag måttlig på grund av problem med övergödning och möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen god ekologisk status till år 2021 har bedömts som omöjlig. En tidsfrist har beslutats till år 2027 för att uppnå denna status.

Miljökvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus är god status med undantag för över allt överskridande ämnen (bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar). Vattenförekomsten är inte klassad med avseende på kemisk status utan över allt överskridande ämnen, varför det är okänt om miljökvalitetsnormen för kemisk ytvattenstatus innehålls.

Planförslag och konsekvenser

Det bedöms inte finnas risk för att någon miljökvalitetsnorm för vatten överskrids. Ingen förändring i förhållande till dagsläge avse ske.

Miljömål

Detaljplanen berör miljömålet *god bebyggd miljö* och *begränsad klimatpåverkan*.

Detaljplanen innebär att fastigheten kan användas för fler användningsändamål än vad nuvarande detaljplan medger och möjliggör därmed ett mer effektivt utnyttjande av befintlig byggnad. Att bidra till att befintliga fastigheter inte står helt eller delvis outnyttjade, genom att tillåta fler användningar i stället för att bygga nytt innebär att inte lika stor andel ny mark behöver tas i anspråk och ingen ny infrastruktur krävs. Fastighetens läge i närhet till kollektivtrafik, bostäder, arbetsplatser mm. ger även förutsättningar för minskade körsträckor med bil. Miljömålen god bebyggd miljö och begränsad klimatpåverkan bedöms främjas.

Ekosystemtjänster

Nuläge

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som på något sätt gynnar människan. Till exempel att växter renar luft, buskar dämpar trafikbuller, bin pollinerar grödor eller att vår hälsa förbättras i naturen. Internationellt och nationellt är ekosystemtjänsterna definierade och indelade i fyra olika typer utifrån vilken funktion de har. Dessa typer kallas försörjande, reglerande, kulturella och stödjande ekosystemtjänster.

Planförslag och konsekvenser

Fastigheten är till största delen helt bebyggd och har en väldigt begränsad del som kan innefatta ekosystemtjänster. Denna del av planområdet omfattas av bestämmelse om att marken inte får bebyggas, vilket medför att detaljplanen inte innebär någon ändring vad gäller ekosystemtjänster.

Undersökning

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap och Miljöbalken 6 kap ska en undersökning (identifiering av omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan) utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagna 2024-02-20.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Karlskrona kommun är av uppfattningen att planens genomförande inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan och anser därmed att ingen miljökonsekvensbeskrivning, MKB, är nödvändig. Karlskrona kommun har samrått med Länsstyrelsen gällande undersökningen och de är av samma uppfattning. Länsstyrelsen har i samrådet om undersökningen dock framfört följande synpunkter (sammanfattade nedan) som bör beaktas i det fortsatta planarbetet:

Riksintresse och världsarv

Länsstyrelsen framför att det är positivt om detaljplanen anger varsamhetsbestämmelser för att bevara byggnadens arkitektoniska karaktär.

Buller

Länsstyrelsen anser att beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad behöver redovisas. Vidare framför Länsstyrelsen att de utgår ifrån att riktlinjer gällande buller inte överskrids utan kan säkerställas inom ramen för detaljplanen.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Länsstyrelsen framför hur hela planområdet och tillfartsvägar i dagsläget översvämmas vid ett vattenstånd på +2,2 meter och är därmed olämpligt för föreslagna användningar. Länsstyrelsen framför hur ett resonemang behöver redovisas för översvämningsrisken, såväl sannolikhet som konsekvenser. Vid åtgärder utanför planområdet framför Länsstyrelsen att åtgärderna behöver redovisas och säkerställas.

Sammanfattande konsekvenser

Planområdet ligger i ett strategiskt bra läge i centrala Karlskrona med närhet till service och kollektivtrafik. Planen innebär en mer effektiv markanvändning, med en större flexibilitet i användning av befintlig byggnad. Planförslaget innebär möjlighet till att befintlig byggnad kan användas för centrum- och bostadsändamål. Användningarna innebär ett effektivt markutnyttjande och god resurshushållning samt utnyttjande av befintlig infrastruktur.

Detaljplanen reglerar byggnadens höjd genom bestämmelser om nockhöjd och totalhöjd, vilka överensstämmer med bestämmelser i nuvarande detaljplan och höjd på befintlig bebyggelse. Detaljplanen medger därmed ingen möjlighet till volymökning i förhållande till bestämmelser i gällande detaljplan och befintlig bebyggelse. Det finns heller ingen byggrätt inom planområdet som idag inte är fullt utnyttjad.

Ett mindre område vid hörnet mellan Norra Kungsgatan och Östra Vittusgatan planläggs som gatumark för att bekräfta befintliga förhållanden då denna del av fastigheten används som trottoar, gatumark.

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa miljöeffekter.

Vid fasaden har något förhöjda bullernivåer uppmätts, men dessa är tillräckligt låga för att krav på inomhusnivåer kan tillgodoses.

Undersökningar av markmiljön har genomförts. Föroreningarna består av metaller och PAH och återfinns i det djupare liggande fyllnadsmaterialet. Föroreningarna förekommer i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning samt beräknade platsspecifika riktvärden i flera provpunkter. I en provpunkt påträffas bly i en halt som överstiger Naturvårdsverkets korttidsriktvärde. WSP rekommenderar därför att åtgärder utförs för att minska risken för boende, yrkesverksamma samt besökande inom fastigheten Viborg 34.

Området ligger inom ett område med framtida översvämningsrisk p.g.a. klimatförändringar. Byggnaden bedöms kunna klara tillfälliga översvämnings utan skador. På kort sikt kan tillgängligheten säkras eftersom en entré ligger på en högre höjd med tillgänglighet från öster. Åtgärder är planerade och/eller budgeterade genom antagna och pågående detaljplaner som innefattar höjning av mark och andra skyddsåtgärder.

Om ingen ytterligare åtgärd har genomförts beräknas området översvämmas från år 2060, enligt uppgifter från MSB. På lång sikt krävs en större lösning för de byggnader i centrala Karlskrona som står inför risk för översvämnings. Planområdet är en del av ett område med befintlig bebyggelse där risk för översvämnings behöver studeras och hanteras i ett större perspektiv. Enstaka anpassningsåtgärder på varje fastighet eller detaljplan anses ineffektivt och riskerar att bebyggelsen blir missanpassad till sin omgivning. En del i detta är framtagande av en ny handlingsplan inom ramen för revidering av Klimatanpassningsplanen.

Medverkande tjänstemän

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Eleonor Karlsson, planchef
Maria Öiås, planarkitekt
Malin Sjöstrand, planarkitekt
Christina Johansson, planarkitekt
Susanne Johansson, miljöhandläggare
Hans Johansson, kommunekolog
Anna-Karin Skiöld, bebyggelseantikvarie

Kommunledningsförvaltningen

Annika Spåhl, exploateringsingenjör

Drift- och serviceförvaltningen

Anders Norén, trafikingenjör
Richard Eriksson, VA-ingenjör

Fastighetsförvaltningen

Richard Andersson, projektledare projektering

Konsulter

Lisa Wändesjö, Vatten och Samhällsteknik AB

Eleonor Karlsson
planchef

Christina Johansson
planarkitekt