

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	36
Miljökvalitetsnormer	39
Miljömål	40
Ekosystemtjänster	40
Undersökning	40
Sammanfattande konsekvenser	42
Medverkande tjänstemän	43

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
Enkel 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	Första kvartalet 2025
MSN beslut om antagande	Andra kvartalet 2025
Laga kraft	Andra kvartalet 2025

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.

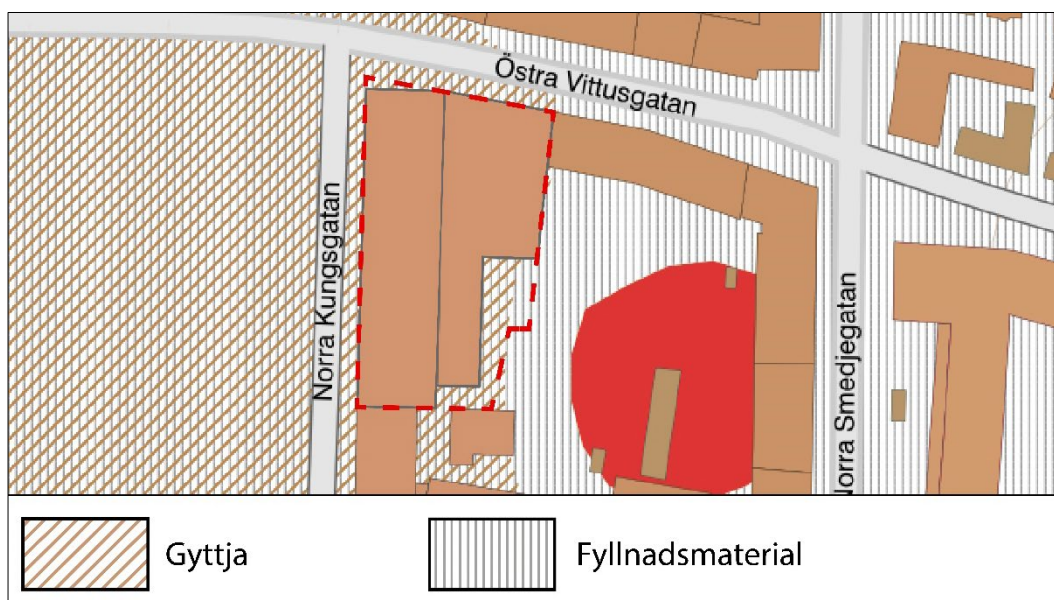


Bild 10. Utdrag ur jordartskartan SGU. Planområdet markerat med röd avgränsning, utgörs av utfylld mark och gytta

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.

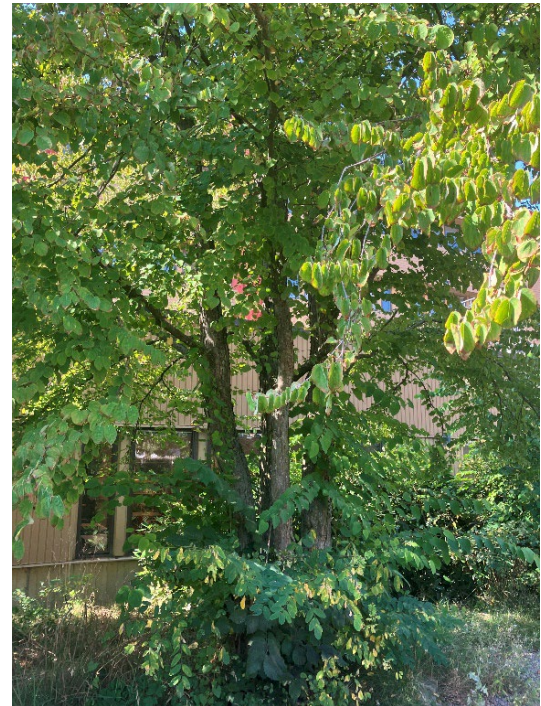


Bild 13 och 14. Växtlighet på innergården. I bild 14 syns ett katsuraträd.

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.

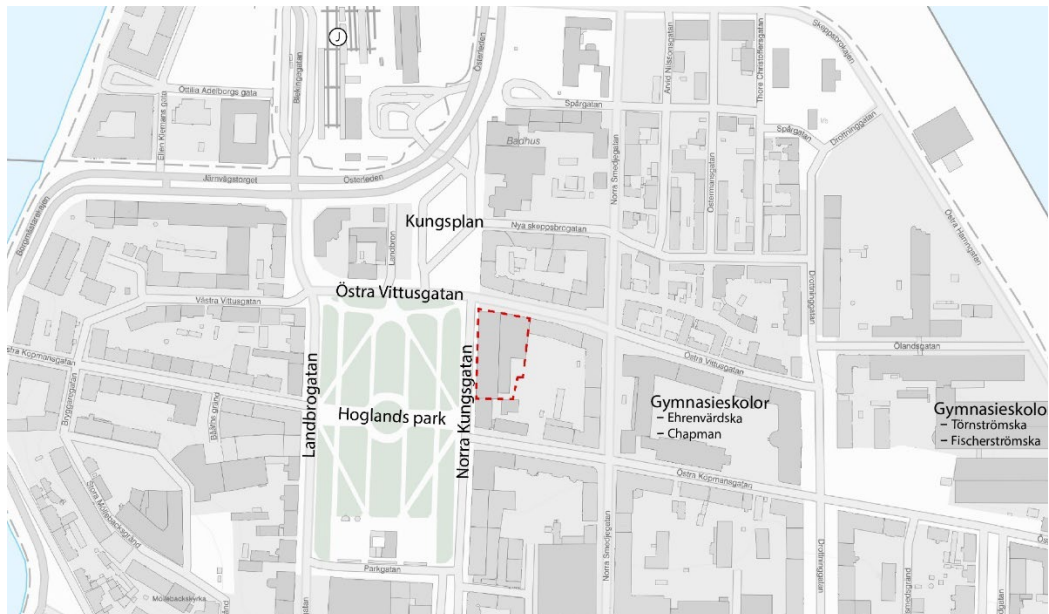


Bild 19. Översiktskarta med målpunkter. Planområdet markeras i rött.

Längs den västra sidan av Hoglandspark 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. I Hoglands park, i närheten av planområdet, finns ett antal allmänna cykelparkeringar. Eventuellt kan ytterligare ett antal nya allmänna cykelparkeringar anläggas i parken, vid Kungsplan och/eller alternativt längs Norra Kungsgatan där kommunen kommer genomföra stadsmiljöåtgärder. Alternativen kommer att undersökas vidare under planprocessen. Eventuella nya cykelparkeringar kommer att bekostas av exploatören.

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.

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 en balkong till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäder ska utföras eller placeras så att de uppfyller gällande riktvärden för buller. Planområdet påverkas idag av trafikbuller från Norra Kungsgatan och Östra Vittusgatan. Syftet med planbestämmelsen är att skapa en bullerskyddad uteplats till samtliga bostäder så att gällande riktlinjer uppfylls.
- 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.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader 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. Vidare utredning av möjlighet att anordna cykelparkeringar kan komma fram till att cykelparkeringar kan behöva anläggas på allmän platsmark på Kungsplan och/eller längs Norra Kungsgatan. Om det blir så kan det bli aktuellt med ett exploateringsavtal vilket reglerar kostnadsansvaret för detta.

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 föroreningar, och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen inom den egna fastigheten.

Fastighetsägaren svarar även för eventuella saneringskostnader inom den egna fastigheten.

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.

Rättigheter

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 överföras till Karlskrona 4:10	+25

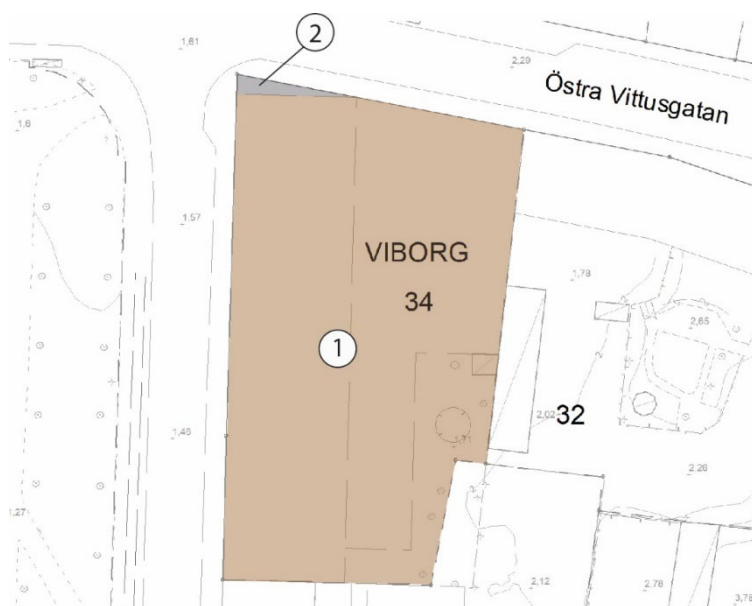


Bild 21. Karta som illustrerar fastighetsutredning. Handel och bostadsändamål markeras i brunt (1) och gatumark markeras i grått (2).

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

befintliga strukturer i kvarteren Urmakaren och Lagerberg. Den gårdsöverbyggnad som tilläts inom kvarteret var till för att möjliggöra för ”täckta biluppställningsplatser”.

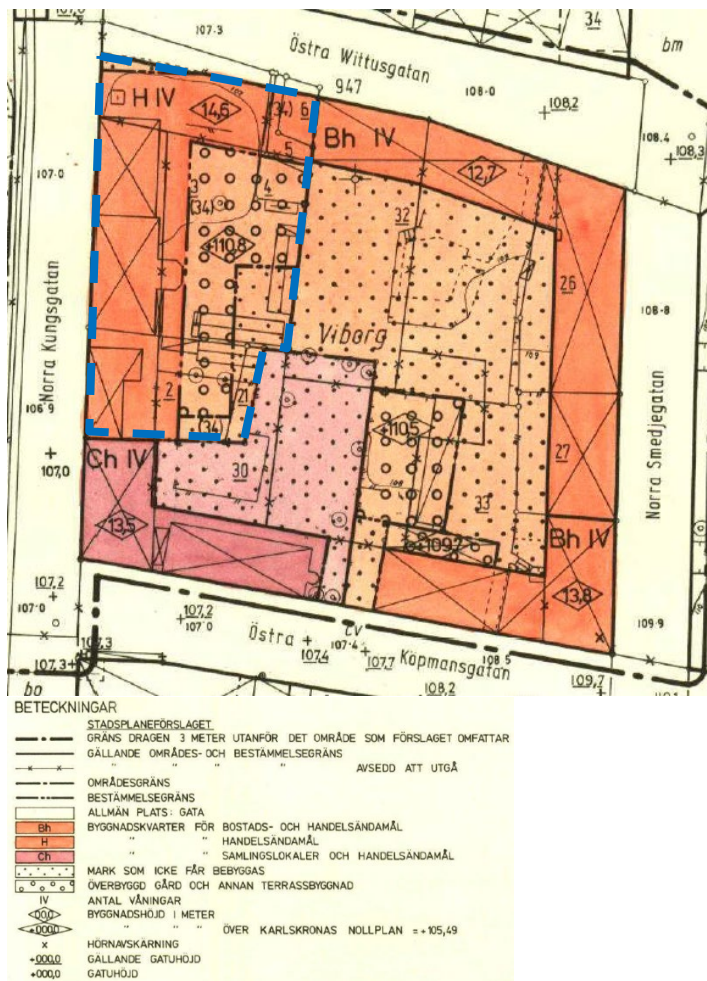


Bild 21. Gällande detaljplan med föreslaget planområde markerat.

Gällande detaljplan möjliggör för användningen ”handelsändamål” inom planområdet. Bestämmelsen handel är dock inte samma som ”detaljhandel” idag, utan innefattar även exempelvis kontor och restaurang. Boverket beskriver bestämmelsen som: ”Bestämmelsen kan avse områden som bebyggs med till exempel varuhus eller andra affärshus, innehållande butiker eller kontor eller bådadera, hotell och restaurangbyggnader, lagerbyggnader osv. Mindre omfattande hantverksrörelse som kan anses nödvändig för affärsrörelsens bedrivande bör anses inbegripen i handelsändamålet.”

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

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 Örlogsstaden 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 paradgatorna, gatustrukturen med strålgator och Kungsgatan som mittaxel.” samt

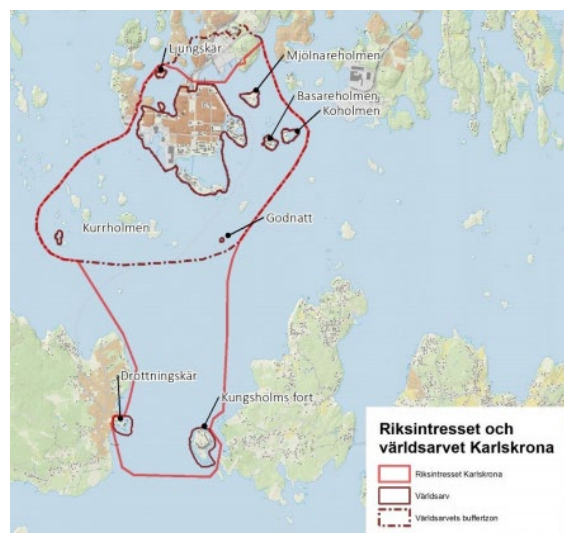


Bild 22. Karta över riksintresse för kulturmiljövården och befästningar” och världsarvet Örlogsstaden

”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.

Riksintresset bedöms inte påverkas. I beskrivningen av riksintresset är det särskilt följande aspekter som är relevant för planområdet: ” Den sedan 1680-talet bibehållna rutnätsplanen med kvartersindelningen, de breda paradgatorna, gatustrukturen med strålgator och Kungsgatan som mittaxel.” samt ”Trossös jämna och låga siluett som följer topografin och underordnar sig Stortorget kyrkor.”.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård då detaljplanen syftar till ändrad användning i befintlig byggnad till förmån för centrum, vuxenutbildning och bostäder. Ingen utökad byggrätt på mark medges. Aktuell byggnad omfattas även av förvanskingsförbudet 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.

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

Den bullerkartering som togs fram för stadsbygden 2014 visar på >60 dB(A) mot fasad i befintlig byggnad längs Östra Vittusgatan. Utmed Norra Kungsgatan är värdet lägre. Folkhälsomyndighetens allmänna råd för buller inomhus syftar i första hand till bostadsrum i permanentbostäder, men lämpligt som riktvärde även för bland annat lokaler för undervisning. Riktvärdena ställer krav 45 dB inomhus. Buller från vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.

Som en del av planarbetet har buller studerats. Uppgifter som anges nedan ligger till grund för bullerberäkningarna och baseras på information som lämnats av Trafikavdelningen på Karlskrona kommun 2024-02-16.

	Trafikmängd 2024	Trafikmängd 2044	Andel tung trafik	Hastighet	Vägbredd	Vägmitt-fasad
Östra Vittusgatan	1798 ÅDT (uppräknig med 0,8% från mätning 2017)	2108 om 0,8%	16%	30	8,5	7,7
Norra Kungsgatan	2000 ÅDT (uppskattning)	2346 om 0,8% (2254 om 0,6%)	25%	30	8,6	7,1

Studien av buller visar på följande buller, med en uppräknig på 0,8% per år.

	Ekvivalent ljudnivå fasad	Maximal ljudnivå fasad
Östra Vittusgatan– Nuläge 2024	vån 1 59 dBA vån 2 58 dBA	vån 1 83 dBA vån 2 81 dBA
Östra Vittusgatan- Framtid 2044	vån 1 60 dBA vån 2 59 dBA	vån 1 83 dBA vån 2 81 dBA
Norra Kungsgatan- Nuläge 2024	vån 1 61 dBA vån 2 60 dBA	vån 1 85 dBA vån 2 82 dBA

Norra Kungsgatan- Framtid 2044	vån 1 62 dBA	vån 1 85 dBA
	vån 2 61 dBA	vån 2 83 dBA

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 och över. 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 eftersträvas. Fasaden bedöms dämpa tillräckligt för att klara ljudkravet inomhus.

Föroreningar

Nuläge

Då planområdet utgörs av utfylld mark finns det anledning att misstänka föroreningar i mark. I samband med planarbetet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning tagits fram. 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.

Genomförd undersökning inom området har visat att föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark påträffats. Det kan inte uteslutas att det finns behov av åtgärder inom området för att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten. Inför eller under entreprenadfasen behöver provtagning av undre jordlager genomföras, framför allt där avvikande fyllnadsmaterial eller spår av till exempel tegel påträffas, för att säkerställa att föroreningar i marken inte utgör risker för människors hälsa eller miljön samt för att säkerställa att eventuella överskottsmassor hanteras på korrekt sätt.

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

Majoriteten av fastigheten är bebyggd men eftersom detaljplanen möjliggör för känsligare markanvändning än vad nu gällande detaljplan medger, har det funnits anledning att utreda markföroreningar.

Med nuvarande markanvändning (utbildningslokaler) bedöms det inte finns några risker med de lokala föroreningar >KM som konstaterats på nivån 0,4-0,5 meter under markytan i en av fem provpunkter. Det bedöms inte motiverat med ytterligare undersökningar för att anta detaljplanen men i samband med ev. ansökan om bygglov för bostadsändamål bör man ur försiktighetssynpunkt dock ställa krav på att föroreningen grävs ur ner till max 1,5 meters djup. Föroreningen bedöms med nuvarande underlag som liten och den bör kunna avgränsas genom miljökontroll i schaktväggar/schaktbotten i samband med urgrävning.

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

Nuläge

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

Den västra delen av planområdet i anslutning till Hoglandspark 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 2025.

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 översvämningsrisk. 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 utbildningsverksamheten genom tillfälligt bygglov. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för bostäder som en framtida användning av de övre våningsplanerna. Även om byggnaden inte är anpassad för bostäder idag, så har ändå de största investeringarna gjorts eftersom byggnaden redan står på plats idag.

Användningstid

Länsstyrelsens rekommenderade användningstid, som appliceras vid nybyggnation, är 100 år (*Riktlinjer för bedömning av översvämningsrisk* 2024). Utgångspunkt för bedömning av säkerhetsnivå är för Karlskrona kommun år 2150. Länsstyrelsen framför i *riktlinjer för bedömning av översvämningsrisk* (2024) att ”För byggnadsverk där det är relevant med en planeringshorisont som ligger närmare i tiden kan en kortare planeringshorisont tillämpas”. Eftersom detaljplanen ej syftar till ny byggnation på platsen utan en förändrad användning av en befintlig byggnad från 1970-talet, bedöms användningstiden vara kortare än 100 år och därmed tillämpas en kortare planeringshorisont. Utgångspunkt för bedömning av säkerhetsnivå i denna detaljplan har därför varit år 2070. Användningstiden har tillämpats för att bedöma platsens lämplighet för föreslagen användning.

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 kajlinje. 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 dock 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 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 (Karlskrona 4:74 m.fl., Pottholmen etapp 2). Infartsleden har en förväntad byggstart 2026. Utifrån det bedöms planområdet i kvarteret Viborg att skyddas från och med ca år 2030, mot högt vattenstånd.

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.

Med en ny infartsled i nordöst bedöms detta dock ej medföra en betydande påverkan på tillgängligheten för området. 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.

Karlskrona kommun arbetar med en uppdatering av kommunens klimatanpassningsplan vilken ska vara klart under 2025. Framtida klimatanpassningsåtgärder behöver ske i en större diskussion som hanterar helheten. Planområdet är del av ett större område befintlig bebyggelse där risk för översvämning behöver studeras och hanteras i ett större perspektiv. Enstaka anpassningsåtgärder på varje fastighet eller detaljplan anses ineffektivt och riskerar att bebyggelsen blir missanpassad till sin omgivning.

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 framtagen 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 utnyttjade.

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.

En undersökning av markmiljön har genomförts. Föroreningen bedöms med nuvarande underlag som liten och den bör kunna avgränsas genom miljökontroll i schaktväggar/schaktbotten i samband med urgrävning.

Området ligger inom ett område med framtida översvämningsrisk p.g.a. klimatförändringar. Byggnaden bedöms kunna klara tillfälliga översvämnningar utan skador. På kort och lång sikt kan tillgängligheten säkras eftersom en entré ligger på en högre höjd med tillgänglighet från öster. Dessutom är åtgärder planerade och/eller budgeterade genom antagna och pågående detaljplaner som innefattar höjning av mark och andra skyddsåtgärder. Effekterna av dessa åtgärder gör att konsekvenserna för tillgängligheten till befintlig byggnad inom fastigheten Viborg 34 bedöms som låga inom detaljplanens användningstid. På lång sikt krävs en större lösning för de byggnader i centrala Karlskrona som står inför risk för översvämmning. 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 servicesförvaltningen

Anders Norén, trafikingenjör
Richard Andersson, projektledare projektering
Richard Eriksson, VA-ingenjör

Konsulter

Lisa Wändesjö, Vatten och Samhällsteknik AB

Eleonor Karlsson
planchef

Christina Johansson
planarkitekt