

# Samrådsredogörelse

Detaljplan för fastigheten Karlshamn 5:20 m.fl.,  
Saltsjöbaden, Karlshamn, Karlshamns kommun,  
Blekinge län

Karlshamns kommun 2023-07-07

Granskningshandling

Utökat förfarande

Diarienummer KS 2022/76



## Hur har samrådet gått till?

Samråd för detaljplaneförslaget genomfördes under perioden 27 juni – 25 augusti 2022. Samrådshandlingarna fanns tillgängliga på Rådhuset i Karlshamn samt på stadsbiblioteket i Karlshamn. Delar av samrådsmaterialet har även funnits på Karlshamns kommuns hemsida, under adressen: [www.karlshamn.se/detaljplaner](http://www.karlshamn.se/detaljplaner).

Kungörelse om samråd anslogs på kommunens anslagstavla måndagen den 27 juni 2022 och infördes i ortstidningarna lördagen den 24 juni 2022. Kopia på kungörelse samt samrådshandlingar sändes torsdagen den 23 juni 2022 till Länsstyrelsen i Blekinge län, till kända sakägare enligt fastighetsförteckning daterad den 15 juni 2022 samt till övriga berörda enligt upprättad sändlista. Den 4 juli 2022 hölls ett allmänt samrådsmöte i Rådhuset.

## Samråd om behovet av miljökonsekvensbeskrivning

EU-direktivet om miljöbedömning av planer och program är infört i svensk lagstiftning och innebär bland annat att kommunens bedömning och ställningstagande om behovet av en miljökonsekvensbeskrivning ska göras tidigt i planprocessen. Innan kommunen tar ställning till om betydande miljöpåverkan kan antas uppstå så ska den eller de länsstyrelser, kommuner och andra myndigheter som berörs av planen eller programmet, ges tillfälle att yttra sig.

I ett tidigt samråd med länsstyrelsen den 4 maj 2021 framkom att det finns en risk att riksintresset för kulturmiljövården kan komma att påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen, varför en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. I syfte att samråda om MKB:n och den strategiska miljöbedömningens omfattning och detaljeringsgrad, hölls ett avgränsningssamråd med länsstyrelsen den 22 juni 2021.

## Läsanvisning

Yttranden återges ibland sammanfattade och kommentarer ges med kursiv text. Yttranden finns i sin helhet tillgängliga på Stadsbyggnadsavdelningen, Kommunstyrelseförvaltningen.

För att möjliggöra en snabb överblick över samrådets viktigaste frågor finns en sammanfattning i början av samrådsredogörelsen. Sammanfattningen behandlar främst frågor kring planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Svar på yttranden som rör dessa frågor hänvisas dit. På frågor som inte behandlas i sammanfattningen skrivs svar direkt vid respektive yttrande.

I slutet av samrådsredogörelsen redovisas de kompletteringar eller revideringar av planförslaget som bedömts behövliga samt vilka synpunkter som inte har tillgodosetts. Samrådsredogörelsen avslutas med en redovisning av fortsatt planarbete.



## Inkomna yttranden under samrådstiden

I samband med samrådet inkom totalt 21 yttranden. Dessa sammanfattas nedan och kommentarer ges med kursiv text. Alla yttranden finns i sin helhet på Stadsbyggnadsavdelningen.

*Yttranden från:*

*Ankomstdatum*

### Myndigheter, organisationer, föreningar och övriga sammanslutningar

1. Länsstyrelsen	2022-09-15
2. Lantmäteriet	2022-08-25
3. Trafikverket	2022-07-07
4. Försvarsmakten	2022-07-05
5. Sjöfartsverket	2022-06-29
6. Miljöförbundet	2022-09-07
7. Karlshamn Energi Vatten AB	2022-07-14
8. Västblekinge Miljö AB	2022-06-27
9. Naturskyddsföreningen	2022-08-24
10. Polisen	2022-06-30
11. PostNord	2022-08-11
12. Räddningstjänsten	2022-08-22
13. Skanova	2022-06-28
14. Kommunstyrelsen	2022-08-25
15. Teknik- och fritidsnämnden	2022-08-23
16. Kulturnämnden	2022-08-22
17. Utbildningsnämnden	2022-06-29
18. Socialnämnden	2022-08-24

### Enskilda

19. Enskild 1	2022-07-13
20. Enskild 2	2022-07-07
21. Enskild 3	2022-08-23

## Sammanfattade kommentarer

Nedan följer en sammanfattning av samrådets viktigaste frågor som det inkommit synpunkter kring och kommunens kommentarer till dessa. När synpunkter i samrådsredogörelsen kan härledas till någon av nedanstående rubriker görs hänvisning hit.

## Riksintresset för kulturmiljövården

Planområdet ligger i Väggaparken som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Karlshamn K6, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. I 3 kap. 4 § PBL framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressen tillgodoses i den kommunala planeringen. Under rubrikerna nedan redovisas hur Karlshamns kommun tillgodoser riksintresset för kulturmiljövården i detaljplanen.

## Påverkan på riksintresset för kulturmiljövården

Länsstyrelsen anser att planförslaget riskerar att innebära en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården i den volym och gestaltning som redovisas i planhandlingarna.

**Kommentar:** Karlshamns kommun inser och har respekt för att kulturmiljön kommer att påverkas då landskapsbilden förändras, men anser att ett genomförande av detaljplanen inte bör medföra stora negativa konsekvenser.

Karlshamns kommun ser den riksintressanta kulturmiljön i Väggaparken som en tillgång och riksintresset har varit en viktig del i planarbetet. Kommunen värnar Väggaparkens kulturhistoriska värde och dess betydelse för Karlshamns identitet. Därför är det av stor vikt att ny bebyggelse och utemiljö utformas med hänsyn till områdets förutsättningar och att det ställs höga krav på ny bebyggelse gällande kvalitet, materialval, kulörer och anpassning till befintlig topografi. Kommunen anser att Väggaområdets befintliga värden kan tas tillvara och utvecklas för att skapa attraktiva livsmiljöer och att ny samtida bebyggelse kan bidra till att riksintresset berikas med ytterligare en årsring.

När det gäller exploateringens volym och skala kräver projektet en viss storlek. Detta för att hela bottenvåningen i en av byggnaderna ska kunna avsättas till restaurang- och caféverksamhet och för att projektet ska få ekonomisk bärighet. Föreslagen exploateringsgrad behövs också för att exploatören ska kunna leva upp till kraven på god arkitektur och bra materialval.

I den miljökonsekvensbeskrivning som tagits fram görs bedömningen att detaljplanen kan komma att påverka kulturmiljön negativt. Samtidigt konstateras att planen även medför positiva konsekvenser för miljöns värden genom att kulturhistoriska objekt skyddas och att tillgången till strandpromenaden och utsiktsplatser säkerställs. Vidare noteras att om nuvarande markanvändning får fortsätta medför det igenväxning, att befintlig byggnad ytterligare förfaller och att tillgängligheten till området försämras för allmänheten, vilket sammantaget skulle kunna innebära en större negativ konsekvens för riksintresseområdet än föreliggande planförslag.

*För att förebygga negativa konsekvenser för riksintresset för kulturmiljövården har planförslaget i möjligaste mån anpassats med utgångspunkt i vad som anges i riksintressets kunskapsunderlag. Planbestämmelser har med stöd av 2 kap. 6 § 1 PBL införts i plankartan för att beakta hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.*

## Kunskapsunderlag riksintresse för kulturmiljö, Karlshamn K6

I kunskapsunderlaget tillhörande riksintresset för kulturmiljö, Karlshamn K6, listas ”Att tänka på för att bevara eller utveckla de riksintressanta värdena i Väggaparken”. Kommunens bedömning är att planförslaget går i linje med kunskapsunderlagets rekommendationer. Se kommunens kommentarer under respektive punkt nedan.

Att tänka på för att bevara eller utveckla de riksintressanta värdena i Väggaparken:

- **att privatisering runt villorna begränsas**

***Kommentar:** Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Då marken kring byggrätterna planläggs som allmän plats, NATUR, blir privatiseringen av marken runt de nya husen begränsad vid ett genomförande av detaljplanen.*

- **att sekelskiftsvillorna bevarar sin ursprungliga arkitektur**

***Kommentar:** Befintlig restaurangbyggnad är förvanskad och föreslås att rivas. Byggnaden bedöms enligt Blekinge museum inte ha något större kulturhistoriskt värde. Övriga villor i Väggaparken omfattas inte av planförslaget.*

*Risken för kumulativa negativa effekter på riksintresset på grund av ett genomförande av föreliggande detaljplan för Saltsjöbaden bedöms vara liten. Detta då villorna i Väggaparken fortsatt kommer att vara en del av riksintresset för kulturmiljövården och omfattas av det bevarandeskydd som detta innebär. Områdesbestämmelser för Väggaparken, som är antagna men överklagade, syftar till att ytterligare säkerställa och skydda riksintresset för kulturmiljön inom Väggaparken i Karlshamn.*

- **att områdets karaktär av friluftspark med gles bebyggelse i nära anslutning till naturen bevaras**

***Kommentar:** Då marken kring husen planläggs som allmän plats, NATUR, bidrar detaljplanen genom sin utformning till att bevara områdets karaktär av friluftspark med gles bebyggelse i nära anslutning till naturen.*

- att arrendetomterna bevarar karaktären av naturtomter

**Kommentar:** Arrendetomterna påverkas inte av planförslaget men omfattas av bestämmelser om skydd av kulturvärden, placering, utformning och utförande i förslag till områdesbestämmelser för Väggaparken.

- att utveckling för rekreation och friluftsliv som är tillgänglig för alla, ligger i linje med riksintresset

**Kommentar:** Intentionen är att detaljplanen, med stöd av 2 kap. 3 § 2 PBL, ska främja en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

Detaljplanens utformning bidrar till att tillgängligheten till Väggaparken som rekreations- och friluftsområde ökar. En ny gång- och cykelväg anläggs, vilket gör det lättare för barn och unga att ta sig till området. Inom planområdet planeras för en restaurang och en tillgänglig utsiktsplats, vilket kommer att öka platsens attraktivitet för allmänheten.

Användningen tillfällig vistelse bidrar också till att bibehålla områdets betydelse för rekreation och friluftsliv och möjliggör för framtida verksamheter som till exempel hotell, vandrarhem och Spaanläggning.

- att området planeras i första hand för gång- och cykeltrafik

**Kommentar:** I detaljplanen möjliggörs att en ny gång- och cykelväg anläggs mellan Väggsbadet och planområdet, vilket underlättar valet av hållbara kommunikationer och ökar trafiksäkerheten längs Saltjöbadsvägen. Gång- och cykelvägen är en förutsättning för utbyggnaden av bostadsområdet, vilket kommer att regleras i ett exploateringsavtal.

- att bevara och utveckla nya utsiktspunkter och viloplats

**Kommentar:** Inom planområdet har en yta, planlagd som allmän plats, reserverats för en tillgänglig utsiktsplats med utsikt över havet.

- att kontakten mellan staden och Väggaparken via strandpromenaden behålls

**Kommentar:** Strandpromenaden omfattas inte av planförslaget men gatan inom planområdet och passagen till strandpromenaden kommer att planläggas som allmän plats och därmed vara tillgängliga för allmänheten. Kontakten mellan staden och Väggaparken behålls och förstärks ytterligare då stentrapporna som leder till strandpromenaden restaureras.

## Miljöbedömning och kulturmiljöutredning

Planprocessen inkluderar en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. Inom ramen för miljökonsekvensbedömningen har även en kulturmiljöutredning tagits fram. I MKB:n och kulturmiljöutredningen konstateras att planförslaget kan komma att innebära måttliga till stora negativa konsekvenser för platsens kulturhistoriska värde.

I kulturmiljöutredningen listas skademildrande åtgärder med syfte vägleda för att undvika negativa konsekvenser. Om dessa följs kan negativa konsekvenser för kulturhistoriska värden undvikas. Se kommunens kommentarer och ställningstaganden kring dessa nedan.

Förslag på skadelindrande åtgärder som listas i kulturmiljöutredning:

- **Säkerställa funktionen som restaurang. Restaurangverksamhet tillför kontinuitet på platsen.**

***Kommentar:** Den befintliga byggnaden har förvanskats och är därför svår att avläsa vad gäller originalitet. Eftersom byggnaden inte längre har höga arkitektoniska värden har bedömning gjorts att platsens kulturhistoriska värden inte främst sitter i själva byggnaden utan i de immateriella värden som platsen har som sommarnöjes- och rekreationsmiljö. Den befintliga byggnaden kan inte användas som restaurang idag eftersom den är i dåligt skick. Detaljplanen medger att en ny byggnad uppförs med restaurang i bottenvåningen, vilket medför att platsen återfår sin funktion som samlingsplats och besöksmål.*

- **Större volymer med användning bostad bör inte uppföras här.**

***Kommentar:** Lokaliseringen av flerbostadshus i Väggarparken är vald utifrån dess attraktiva och havsnära läge. Då platsen ligger högt över havet finns ingen risk för översvämning från havet, vilket annars är ett vanligt problem i Karlshamns havsnära lägen. Befintlig infrastruktur kan nyttjas, vilket bidrar till hushållning med resurser.*

*Den regionala bostadsmarknadsanalysen för Blekinge län 2023 visar tydligt att bostadsbyggandet inte motsvarar efterfrågan i länet. Det behövs större bredd och variation av bostäder så att människor har råd att bo och för att få i gång flyttkedjor. Länsstyrelsen menar att det krävs en kraftsamling för att säkra en attraktiv bostadsförsörjning och stärka Blekinges utveckling.*

*I Karlshamns kommuns bostadsförsörjningsprogram 2020-2024 uppges att byggande av flerbostadshus bör prioriteras och att det finns en stor efterfrågan på havsnära tomter.*

*Sedan samrådet har bebyggelsens maximala tillåtna totalhöjd minskats med ca 2 meter. Kommunens bedömning är att det går att bygga ett större antal bostäder i riksintresset för kulturmiljön på ett hållbart sätt och att bebyggelse med flerbostadshus i sig inte skulle utgöra någon påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövärden. Ställningstagandet stämmer även väl överens med intentionen i den översyn av riksintresseanspråk för kulturmiljövärden som Riksantikvarieämbetet nyligen genomfört på uppdrag av regeringen. Syftet med översynen är att tydligare beskrivningar av riksintressena ska underlätta för fysisk planering och ny- och ombyggnation av bostäder.*

*När det gäller exploateringens volym och skala kräver projektet en viss storlek. Detta för att hela bottenvåningen i en av byggnaderna ska kunna avsättas till restaurang- och caféverksamhet att för att projektet ska få ekonomisk bärighet. Föreslagen exploateringsgrad behövs också för att uppnå krav på god arkitektur och bra materialval.*



*I riksintressebeskrivningen för Väggaparken skildras "en naturpark som rekreativmiljö med enstaka sommarbostäder i form av villor samt restaurang, bad och småskaliga hotellinrättningar". Väggaparken lever fortfarande till stora delar upp till beskrivningen ovan, men med den skillnaden att de flesta av villorna numera bebos permanent. En utveckling som påbörjades för cirka 60 år sedan. Att villorna nu är permanentbostäder gör att husen tas om hand och att området befolkas året om och under dygnets alla timmar. Förändringen kan ses som en naturlig utveckling av riksintresset i en modern tid. Kommunen ser därför ingen motsättning mellan riksintresset för kulturmiljövården och funktionen bostäder i Väggaparken.*

*Då detaljplanen möjliggör för nya bostäder främjas bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i enlighet med 2 kap. 3 § 5 PBL.*

- **Bebyggelse bör i högre utsträckning innehålla publika funktioner.**

**Kommentar:** *I planen regleras att nedervåningen i ett av husen helt är dedikerad till publika funktioner. I första hand planeras en restaurang på platsen men även café, konferens, samlingslokal och konstutställning medges. I övrigt medges publika funktioner inom samtliga byggrätter. Användningarna har lagstöd i 2 kap. 3 § 2 PBL då de från en social synpunkt främjar en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Andelen publika funktioner är avvägd med hänsyn till trafik och parkeringsbehov.*

- **Bebyggelse bör minskas i antal, volym och höjd.**

**Kommentar:** *Bebyggelsens maximala totalhöjd har minskats med ca 2 meter i granskningshandlingarna jämfört med vad som angavs i samrådshandlingarna. Byggnadernas antal, volymer och olika höjder är anpassade för att skapa en gestaltningsmässigt väl avvägd helhet. Allt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL.*

*För att uppnå god hushållning med marken och för ge förutsättningar för hållbar utveckling tillåts en högre bebyggelse på platsen jämfört med befintliga villor i området. Föreslagen exploateringsgrad behövs också för att erbjuda ekonomisk bärighet i projektet, vilket möjliggör att krav på publik verksamhet, god arkitektur och bra materialval ska kunna uppnås.*

- **Arkitektur och materialval bör vara av högsta kvalitet.**

**Kommentar:** *Kommunens ambition är att arkitektur och materialval ska vara av högsta kvalitet. Detta går dock inte att reglera med planbestämmelser i detaljplanen. Däremot kan utformningsbestämmelserna bidra till att kvaliteten på arkitektur och material blir god. Till exempel ska utformning av fasad göras med särskild hänsyn till områdets kulturmiljövården och sockelvåning utföras med hög detaljeringsgrad. I planbeskrivningen behandlas frågorna bland annat under rubrikerna "God arkitektur" och "Gestaltning ny bebyggelse". Alla byggnadsverk ska enligt PBL 8 kap. 1 § ha en god form-, färg- och materialverkan, frågor som kommer att bevakas i bygglousskedet. Krav på arkitektonisk kvalitet och material- och färgval kommer även att ställas i exploateringsavtal.*



## Träd med kulturhistoriska värden

Alla träd i Väggaområdet bidrar till det kulturhistoriska värdet och är viktiga komponenter i riksintresset för kulturmiljövården. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör överväga att bevara träden i största möjliga mån, förslagsvis genom att utöka marklovsplikten ytterligare för att minska risken att många träd skadas eller tas bort i onödan.

**Kommentar:** *Intentionen i planen är att träd och annan vegetation ska bevaras i största möjliga utsträckning. Kommunen har övervägt länsstyrelsens förslag om att utöka marklovsplikten gällande trädfällning. Då frågan studerats har det konstaterats att en ytterligare utökad lovsplikt skulle bli komplicerad både att utforma och att hantera i bygglovskedet. Planbeskrivningen har dock kompletterats med text kring att återplantering av träd bör ske om trädfällning inte går att undvika.*

## Landskapsbild och gestaltning

Länsstyrelsen anser att den föreslagna bebyggelsen behöver minskas i skala och volym för att inte riskera att skada riksintressets karaktär och uttryck liksom stads- och landskapsbilden.

**Kommentar:** *Inför granskningen har justeringar gjorts avseende byggnaders totalhöjd, vilka har sänkts med ca 2 meter. Åtgärden bidrar till att minska påverkan på stads- och landskapsbilden och riksintressets karaktär. Sänkta totalhöjder anses därmed ha en skadelindrande effekt avseende påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.*

*Efter samrådet har en djupare analys av påverkan på landskapsbilden genomförts. Området har scannats med hjälp av drönare för att få en verkligare bild av topografi och växtilighet. Husvolymerna har sedan placerats in i en modell för att visualisera hur landskapsbilden påverkas av den nya bebyggelsen. Ytterligare visualiseringar har genomförts under vintertid. Landskapsbilden kommer att förändras vid ett genomförande av detaljplanen men kommunens bedömning är att husen till stora delar kommer att bäddas in i grönska och i likhet med befintlig restaurangbyggnad väl smälta in i landskapet.*

## Strandskydd

Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att inte upphäva strandskyddet inom hela planområdet utan behålla strandskyddet inom de områden som anges som NATUR på plankartan.

**Kommentar:** *Kommunen vidhåller förslaget att upphäva strandskyddet inom hela planområdet. Ställningstagandet motiveras med att användningen NATUR i sig innebär ett långtgående skydd. Vissa mindre åtgärder, såsom anläggande av träspänger, kan också komma att behöva vidtas på naturmarken. Detta för att tillgängliggöra husen som omges av vegetation. Alternativet att undanta mark från strandskyddet endast för detta ändamål har övervägts men förkastats, då det i nuläget inte går att bestämma spängernas exakta läge.*

*Området gränsar inte till strandlinjen utan ligger avskilt av en vegetationsklädd bergssluttning. Att behålla strandskyddet på isolerade områden planlagda som NATUR inom planområdet*

*bedöms inte vara nödvändigt. Genom att naturmarken, gata och gångväg planläggs som allmän plats försämras inte allmänhetens tillgång till strandområdet. Tvärtom så förbättras möjligheten att till fots passera genom planområdet till strandpromenaden och havet. Ett genomförande av detaljplanen bör inte heller väsentligt förändra livsvillkoren för djur- och växtlivet. Detta då naturmarken och skyddsvärda träd avses behållas i så stor utsträckning som möjligt.*

I samband med upphävande av strandskydd enligt 4 kap. 17 § MB ska även 3 och 4 kap. MB tillgodoses och inte påverkas negativt. Länsstyrelsen anser att så som förslaget illustreras kan det ge en negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, se vidare under rubriken Strandskydd.

**Kommentar:** *Kommunens bedömning är att de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden som tas upp i 3 kap miljöbalken har beaktats och tillgodosetts i detaljplanen. Särskild vikt har lagts vid att utreda och tillgodose bestämmelsen i 3 kap. 6 § ”Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.” Dessa frågor behandlas och kommenteras i de sammanfattade kommentarerna ovan.*

## Detaljplanens förenlighet med kommunens tidigare ställningstaganden i planeringsunderlag

Länsstyrelsen påpekar att detaljplanen i stora delar frångår framtagna planeringsmål och rekommendationer för markanvändningen i kommunens egna planeringsunderlag. Detaljplanens huvudsyfte är att planlägga för bostäder, vilket inte harmoniserar med utvecklingsinriktningen i kommunens gällande översiktsplan eller planprogrammet för området.

**Kommentar:** *Nedan kommenteras planförslagets förenlighet med kommunens tidigare ställningstaganden.*

### Översiktsplan Karlshamn 2030

*I gällande översiktsplan för Karlshamns kommun, Karlshamn 2030, är den huvudsakliga utvecklingsinriktningen för området idrott och friluftsliv. Detaljplanens huvudsyfte är att planlägga för bostäder, vilket inte harmoniserar med utvecklingsinriktningen, varför planen handläggs med utökad förfarande. Planförslaget går dock i linje med översiktsplanens vision för 2030, som bland annat målar upp följande framtidsbild för området: ”Kring Väggeviken, som utgör själva ”navet” i Väggaområdet, finns restauranger, caféer, verksamheter inom kultur- och turistsektorn samt marint anknutna verksamheter som lockar såväl Karlshamnsbor som turister till området. I området runt viken finns även en del nytillkomna bostäder i ett fantastiskt läge”.*

*Gällande översiktsplan antogs 2015. För närvarande pågår arbetet med att ta fram en planeringsstrategi inför kommande arbete med en ny översiktsplan för Karlshamn kommun.*

### *Planprogram för Väggaområdet*

*Området omfattas av ett planprogram för Väggaområdet som antogs av kommunfullmäktige 2014. Inför antagandet var den samlade bedömningen gällande inriktningen på fastigheten Karlshamn 5:20 att "Framtida markanvändning ska vara inriktad på bostäder, eventuellt i kombination med restaurang eller verksamheter inom kultur- och turistsektorn". I samband med planprogrammets framtagande gjordes även en utredning om fastighetens framtida användning. I utredningen presenteras tre olika alternativa framtida sätt att använda och bebygga fastigheten, bland annat med bostäder. Utredningen visar att fastigheten skulle kunna bebyggas utan att inkräkta på omkringliggande friluftslivs- och rekreationsområde.*

*Innan programmet antogs ändrades den politiska inriktningen och i det antagna planprogrammet anges att framtida markanvändning ska vara inriktad på verksamheter inom kultur- och turistsektorn samt restaurang. Detta innebär att aktuellt planförslag inte helt harmoniserar med den framtida markanvändning som anges i planprogrammet. I övrigt uppfyller aktuellt planförslag planprogrammets planeringsmål och rekommendationer.*

*Sedan planprogrammet för Väggaområdet antogs har den politiska viljeinriktningen ändrats och 2020-10-07 ställde sig byggnadsnämnden positiv till att pröva ansökan om planbesked, med bostäder som den huvudsakliga användningen, i en detaljplaneprocess.*

### *Grönstrukturplan*

*Målsättningen i Karlshamns kommuns grönstrukturplan är att Väggaparken ska vara ett viktigt rekreationsområde för alla kommunens invånare. Aktuellt planförslag går i linje med grönstrukturplanens intention då detaljplanen bland annat syftar även till att utveckla platsens riksintressanta värden avseende kulturmiljön och områdets betydelse för rekreation och friluftsliv.*

### *Områdesbestämmelser*

*I förslaget till områdesbestämmelser för Väggaparken säkerställs och skyddas riksintresset för kulturmiljön i området. Om områdesbestämmelserna får laga kraft bedöms risken för eventuella kumulativa negativa effekter på riksintresset på grund av ett genomförande av föreliggande detaljplan för Saltsjöbaden att vara liten.*

### *Vision 50 000*

*Planförslaget går i linje med kommunens vision att på sikt bli 50 000 invånare. Karlshamns kommun arbetar för att möjliggöra byggnation av fler bostäder, kompetensförsörjning och attraktion av fler invånare och företagsetableringar inom ramen för ett hållbart Karlshamn.*

### *Bostadsförsörjningsprogram 2020-2024*

*I Karlshamns kommuns bostadsförsörjningsprogram 2020-2024 uppges att en prioritering av flerbostadshustillskott krävs för att utvecklingen ska gå i önskvärd riktning. I undersökningar har det framkommit att de som bosätter sig i Karlshamns kommun värdesätter närhet till havet, natur, kultur och livets alla målpunkter. I bostadsprogrammet betonas att detta är viktiga värden att beakta vid framtida bostadsutbyggnad. Det finns en stor efterfrågan på havsnära tomter.*

# Yttranden från myndigheter, organisationer, föreningar och övriga sammanslutningar

## 1. Länsstyrelsen

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att pröva möjligheten att uppföra ny bebyggelse avsedd för bostäder, tillfällig vistelse och publika verksamheter. Detaljplanen syftar även till att utveckla platsens riksintressanta värden avseende kulturmiljön och områdets betydelse för rekreation och friluftsliv. Planhandlingarna anger att ny bebyggelse utformningsmässigt ska vara anpassad till Väggaparken.

Inom planområdet ligger idag restaurangbyggnaden Saltsjöbaden. Byggnaden är förvanskad och i dåligt skick och föreslås att rivas. Detaljplanen medger fyra nya byggnader som uppgår till fyra till fem våningar med träfasader. Även karaktärsskapande natur föreslås att bevaras i möjligaste mån.

Strandskyddet avses att upphävas inom hela planområdet. Detaljplanen anger att utsiktsplats, naturmark samt vägar ska vara tillgängliga för allmänheten. För att ytterligare skapa värden för rekreation och friluftsliv föreslås en gång- och cykelväg mellan planområdet och Väggsbadet.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen har i tidigare samråd om betydande miljöpåverkan framfört till kommunen att det finns risk att riksintresset för kulturmiljövården kan komma att påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen. Kommunen har därför upprättat en miljökonsekvensbeskrivning för att identifiera och värdera planens betydande miljöpåverkan och utröna vilka miljöaspekter, och på vilket sätt, som dessa bör integreras i planen för att främja en hållbar utveckling.

### Miljökonsekvensbeskrivning, MKB

En MKB har upprättats parallellt med planförslaget. Sakmässigt har MKB:n avgränsats till att omfatta följande aspekter:

- Landskap, avgränsat till landskapsbild och är kopplat till de kulturhistoriska värdena inom planområdet samt inom Väggaparken.
- Kulturmiljö, avgränsat till riksintresse för kulturmiljö, samt påverka på områdets kulturhistoriska värden i stort.
- Hushållning med mark- och vatten, avgränsat till riksintresse för kulturmiljö samt totalförsvaret
- Djur eller växtarter som är skyddade enligt 8 kap MB, och biologisk mångfald i övrigt
- Miljömål

Sammanfattningsvis bedöms inte planförslaget medföra någon negativ påverkan på naturmiljö eller riksintresse för totalförsvaret.

MKB:n och Kulturmiljöutredningen anger att miljöns värden på det stora hela försvagas vid ett genomförande av planförslaget. Bedömningen i utredningarna är att planförslaget innebär måttliga till stora negativa konsekvenser för platsens kulturhistoriska värde. Även landskapsbilden kommer att förändras eftersom den nya bebyggelsen blir väl synlig från Saltsjöbadsvägen, strandpromenaden och havet.

#### **Länsstyrelsens samlade bedömning:**

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresseområdet är känsligt för tillägg och ändringar som inte följer det befintliga bebyggelsemönstret, siktlinjer och användningsområde. Väggaparken har med sin kuperade topografi och vildvuxna natur med klippor intill strandkanten en mycket särpräglad karaktär, med få inslag av bebyggelse som är synlig från stadskärnan och vattnet. Bebyggelsen, såsom Saltsjöbaden, har idag en låg volym, är inbäddad i grönska och smälter väl in i landskapet. Länsstyrelsen anser därför att den föreslagna bebyggelsen behöver minskas i skala och volym för att inte riskera att skada riksintressets karaktär och uttryck liksom stads- och landskapsbilden.

Länsstyrelsen ser det som positivt att detaljplanen reglerar några av plastens värden för att skydda riksintresset samt att ett område för utsiktsplats reserveras i planområdets västra del. Det är också positivt att det ingår i planens syfte att bibehålla områdets betydelse för rekreation och friluftsliv och att säkra allmänhetens tillgång till platsen genom att gångvägen, som är en länk mellan planområdet och strandpromenaden, planläggs som allmän plats.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att inte upphäva strandskyddet inom hela planområdet utan behålla strandskyddet inom de områden som anges som NATUR på plankartan.

Alla träd i Väggaområdet bidrar till det kulturhistoriska värdet och är viktiga komponenter i riksintresset för kulturmiljövården. Kommunen bör därför överväga att bevara träden i största möjliga mån, förslagsvis genom att utöka marklovsplikten ytterligare för att minska risken att många träd skadas eller tas bort i onödan.

Vidare ska planhandlingarna kompletteras med en dagvattenutredning, se vidare under rubriken Hälsa och säkerhet.

Detaljplanens huvudsyfte är att planlägga för bostäder, vilket inte harmoniserar med utvecklingsinriktningen i kommunens gällande översiktsplan eller planprogrammet för området.

#### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

Förslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL vad gäller MKN, mellankommunala frågor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen lämnar följande synpunkter som måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av länsstyrelsen.

Länsstyrelsen anser att planförslaget riskerar att innebära en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården i den volym och gestaltning som redovisas i planhandlingarna, se vidare under rubriken Riksintresse för kulturmiljövården.

I samband med upphävande av strandskydd enligt 4 kap. 17 § MB ska även 3 och 4 kap. MB tillgodoses och inte påverkas negativt. Länsstyrelsen anser att så som förslaget illustreras kan det ge en negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, se vidare under rubriken Strandskydd.

Även frågor som berör hälsa och säkerhet avseende dagvatten måste redovisas och lösas på ett godtagbart sätt i kommande planarbete.

***Kommentar:** Länsstyrelsens samlade bedömning kommenteras huvudsakligen under rubriken "Sammanfattade kommentarer" ovan. Kommentarer kopplade till dagvattenhantering återfinns nedan.*

## **Motiv för bedömningen**

### **Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§**

#### **Riksintresse för totalförsvaret och riksintresse högexploaterad kust**

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB och berör lågflygningsområde, MSA-område samt influensområde för väderradar. Då planområdet ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ronneby och Kristianstad flygplatser är flygplatserna liksom Luftfartsverket (LFV) sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten "CNS-analys" på LFV:s hemsida: <http://www.lfv.se/tjanster/lufttrumstjanster/cns-analys>.

***Kommentar:** Noteras.*

Vid granskning av detaljplaner och bygglov granskar Trafikverket all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägs trafik- och kommunikationssystem. Trafikverket gör bedömningen att det inte påverkar Trafikverkets kommunikation.

Planområdet ligger även inom det geografiska riksintresseområdet för högexploaterad kust enligt 4 kap. MB vilket innebär att exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön som möter hinder enligt 4 kap. 28§§ miljöbalken inte får komma till stånd. Bestämmelserna i miljöbalken utgör inte hinder för utvecklingen av



befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Planförslaget bedöms därmed inte påverka riksintresset för högexploaterad kust negativt.

***Kommentar:** Noteras.*

### **Riksintresse för kulturmiljövården**

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Karlshamn K6 enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresseområdet utökades 2016 med Väggaparken som under 1800-talet planerades som rekreativmiljö i kontrast till rutnätsstaden. Väggaparken är ett av riksintressets fem kärnvården och består av bland annat skogsterräng, naturparkmiljö med gångstigar och utsiktspunkter, välbevarade äldre värdefulla byggnader som döljs av grönska, belägna på stora naturtomter och kvarvarande spår från gamla badanläggningar.

Karaktären, naturen och bebyggelsen inom riksintresset har som helhet mycket höga kulturhistoriska värden enligt riksintressebeskrivningen. Parken utgör en särskilt välbevarad helhetsmiljö som speglar utflyktskulturen, synen på hälsa och de rådande stadsplaneringsidealen med park för flanerande under 1800-talets senare del och sekelskiftet 1900 på ett tydligt sätt. På grund av de kulturhistoriska värdena ska en strävan vara att bevara områdets ursprungliga karaktär. Riksintresseområdet är känsligt för tillägg och ändringar som inte följer det befintliga bebyggelsemönstret, siktlinjer och användningsområde. Väggaparken är därför känsligt för förändring av strukturer så som ny förtätad bostadsbebyggelse som inte är anpassad till miljöns värden och användning.

Riksintresseskyddet innebär att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada miljön.

***Kommentar:** Noteras.*

### **Landskapsbild och gestaltning**

Stadens läge vid havet är centralt i motiveringen till riksintresset, liksom siktlinjer genom rutnätsstaden mot hav, natur, hamn och industri. Vyn över staden och siluetten som dess karaktär bildar från havet och från hamnen, bedöms därför särskilt viktig för dess kulturhistoriska värde. Väggaparkens naturpark med skogskaraktär utgör en bärande del i stadens siluett och är väl framträdande i vyer från havet såväl som från stadskärnan.

Storskalig bebyggelse i Väggaparkens landskap kan därför komma att förändra platsens sammantagna karaktär och vyer av staden, och därigenom även läsbarheten av stadens historiska lager.

Länsstyrelsen ser det som positivt att detaljplanen reglerar visa av platsens värden för att skydda riksintressets uttryck och värden. Exempelvis såsom att byggnadernas placering regleras med hjälp av prickmark för att siktlinjer ska bibehållas, högsta



totalhöjder, byggnadshöjder och lägsta takvinkel är satta för att byggnaderna ska utformas med hänsyn till omgivande kulturmiljö, fasader ska utformas i trä och med särskild hänsyn till områdets kulturmiljövärden, balkonger inte får glasas in i sin helhet, sockelväning ska utföras med hög detaljeringsgrad, gatumark ska grusas eller förses med gatsten, stenmur, smidesräcke och stentrappor ska bevaras samt att marklov krävs för fällning av skyddsvärda träd och för åtgärd som försämrar markens genomsläpplighet.

**Kommentar:** *Noteras.*

MKB:n och Kulturmiljöutredningen anger att bebyggelsen bör minskas i antal, volym och höjd jämfört med vad detaljplanen anger för att undvika negativa konsekvenser. Länsstyrelsen anser att den nu angivna högsta totalhöjden inte är en åtgärd för att förhindra att negativa konsekvenser uppstår på riksintresset för kulturmiljövård. För att undvika att riksintresset för kulturmiljövårdens kulturhistoriska värden påverkas negativt bör detaljplanen ändras så att en framtida bebyggelse minskas i volym och höjd.

**Kommentar:** *Bebyggelsens maximalt tillåtna höjd har minskats med 2 meter. Frågor kring planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljövårdens kulturhistoriska värden kommenteras under rubriken "Sammanfattade kommentarer" ovan.*

### **Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion**

Planområdet bedöms inte beröras av risk för olyckor eller översvämning.

#### Dagvatten

Planbeskrivningen tar upp vikten av dagvattenhantering och att ytavrinningen kan påverka strandpromenaden nedströms. Dock saknas redovisade volymer kopplat till detta, det vill säga hur mycket ytavrinning kommer att ske vid skyfall och hur mycket kan det föreslagna systemet hantera. Dimensionerade flöden behöver redovisas i planhandlingarna.

Planen föreslår att andelen tillkommande hårdgjorda ytor ska hållas så låg som möjligt, vilket länsstyrelsen ser som positivt. Då dagvattenhanteringen delvis bygger på infiltrationsmöjligheter behöver planhandlingarna förtydliga hur stor den infiltrerbara ytan minst behöver vara. Detta för att säkerställa att inte för mycket yta hårdgörs.

Miljökonsekvensbeskrivningen tar upp att planen kommer att medföra förändrad infiltrationsförmåga, dräneringsmönster och ytavrinning samt att den ytliga dagvattenhanteringen kommer att rena och fördröja dagvattnet innan det når recipient. MKB:n gör även bedömningen att den markanvändning som föreslås inte medför stora förorenade dagvattenmängder. Dock saknas redovisade volymer och mängder samt vad som ligger till grund för ovanstående slutsatser i MKB:n.

#### Skyfall

Skyfallsberäkningar, rinnvägar och bedömning av påverkan från skyfall, både inom

planområdet samt nedströms saknas i handlingarna. Planbeskrivningen lyfter att risken för kraftiga skyfall antas öka och att det därför är viktigt att omhändertagandet av dagvatten hanteras i detaljplanen. Beräkning av föroreningsbelastning och reningsbehov redovisas inte heller i planhandlingarna. Det saknas även en bedömning om de redovisade förslagen på dagvattenhantering är tillräckliga.

#### Erosion

Kommunen beskriver i planhandlingarna att närheten till havet och områdets branta lutning gör att det kan uppstå behov av att skydda mark och strandpromenad från erosion vid stora regn. Detta är frågor som måste behandlas i samband med hantering av dagvatten och ett förändrat klimat.

***Kommentar:** En dagvattenutredning som behandlar frågorna ovan har tagits fram. I den redovisas bland annat förutsättningarna avseende befintlig och planerad markanvändning, dagvattenflöde före och efter exploatering och hur dagvatten och skyfall kan hanteras vid ett genomförande av detaljplanen. Då stora delar av området planläggs som naturmark och gatumarken inte får asfalteras bedöms andelen infiltrerbar yta vara tillräcklig.*

#### Buller

Kommunen redovisar bullerberäkningar i planbeskrivningen som visar att gällande riktvärden för trafikbuller vid fasad inte överskrider i dagsläget. Dock saknas prognostiserade trafikflöden för 2040.

***Kommentar:** I trafikutredningen framgår att trafikprognos för år 2040 har använts vid bullerberäkningarna, vilket har förtydligats i planbeskrivningen.*

#### Strandskydd

Planområdet ligger inom 100 meter generellt strandskydd samt till viss del inom det utökande strandskyddet om 300 meter. För att strandskyddet ska kunna upphävas måste två förutsättningar vara uppfyllda: det ska finnas särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser ska väga tyngre än strandskyddsintresset.

Strandskyddet avses upphävas inom hela planområdet. I handlingarna anges som särskilda skäl:

- att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § punkt 1 MB). Stora delar av tomten anses ha tagits i anspråk av restaurangbyggnad, servicebyggnader och mer eller mindre hårdgjorda ytor, på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.
- att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § punkt 5). Genom att detaljplanen medger restaurang, café, konferens, samlingslokal, och konstutställning, kommer platsens publika betydelse att behållas och förstärkas, samtidigt som bostäder tillskapas i ett attraktivt läge.

Länsstyrelsen anser att hänvisning till punkten 5 inte kan generaliseras vid exploatering av bostäder, men kan till viss del instämma med kommunen då skälet kan vara möjligt att tillämpa i aktuellt fall inom kvartersmark med anledning av de planeringsförutsättningar som finns i planområdet.

**Kommentar:** *Noteras.*

Huvudmannaskapet avses vara enskilt och de särskilda skälen som anges är att användningen är bostäder och att planområdet får en enhetlig förvaltning genom bland annat skötsel inom området. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen i stället planlägga med kommunalt huvudmannaskap.

**Kommentar:** *Inför granskning har kommunen sett över och justerat bestämmelserna om huvudmannaskap för allmän plats. Huvudmannaskapet för gatumarken inom området har ändrats från enskilt till kommunalt. För naturmarken är huvudmannaskapet fortsatt enskilt. Som skäl till enskilt huvudmannaskap på den allmänna platsen betecknat som NATUR vidhåller kommunen att det är viktigt att området får en enhetlig förvaltning. Den bostadsnära naturen i området ska vara tillgänglig för allmänheten men samtidigt tillgodose de boendes behov. Åtgärder, såsom anläggande av träspänger, kan komma att behöva vidtas på naturmarken för att tillgängliggöra husen, vilket gör att fastighetsägaren bör äga och ansvara för anläggande, skötsel och underhåll.*

I samband med upphävande av strandskydd enligt 4 kap. 17 § MB ska även 3 och 4 kap. MB tillgodoses och inte påverkas negativt. Länsstyrelsen anser att så som förslaget illustreras kan det ge en negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, se även under rubriken Riksintresse för kulturmiljövården.

Strandskyddet bör aldrig upphävas i större omfattning än vad som behövs för att genomföra planen. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör överväga att inte upphäva strandskyddet inom hela planområdet utan behålla strandskyddet inom de områden som anges för NATUR på plankartan.

**Kommentar:** *Frågor rörande upphävande av strandskyddet och strandskyddet kopplat till påverkan på riksintresset för kulturmiljövården kommenteras under rubriken "Sammanfattade kommentarer" ovan.*

MKN

Enligt 2 kap. 10§ PBL ska MKN följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvalitet och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller.

"Frisk luft" är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål, där luften ska vara så ren att människors hälsa och djur, växter och kulturvården inte skadas. För att uppnå detta mål är miljö kvalitetsnormer ett av styrmedlen.



För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Miljö kvalitetsnormen för buller gäller omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar. Den gäller även omgivningsbuller från vissa större, utpekade industrigrenar i de största kommunerna.

Kommande dagvattenutredning behöver redogöra för MKN för vatten. Utifrån nu kända förutsättningar delar länsstyrelsen kommunens bedömning att det med tanke på planområdets läge inte bedöms finnas någon risk för att någon miljö kvalitetsnorm ska överskridas.

***Kommentar:** I den dagvattenutredning som tagits fram redovisas bland annat årsmedelkoncentrationen av föroreningar för planerad situation med och utan rening. Sammanfattningsvis uppges att möjligheterna att uppnå MKN i recipienten förbättras vid ett lokalt ombändertagande av dagvattnet.*

#### **Mellankommunala frågor och regionala förhållanden**

Mellankommunala och regionala förhållanden bedöms inte påverkas av planförslaget.

***Kommentar:** Noteras.*

#### **Råd enligt 2 kap. PBL**

##### Planeringsunderlag

Länsstyrelsen vill uppmärksamma om att detaljplanen i stora delar frångår kommunens egna framtagna planeringsmål och rekommendationer för markanvändningen i planeringsunderlagen nedan.

##### Förhållande till ÖP

I gällande översiktsplan för Karlshamns kommun, Karlshamn 2030, är den huvudsakliga utvecklingsinriktningen för området idrott och friluftsliv. Detaljplanens huvudsyfte är att planlägga för bostäder, vilket inte harmoniserar med utvecklingsinriktningen. I översiktsplanen anges att planläggning, byggande och andra exploateringsföretag bara kan komma i fråga om det kan ske med hänsyn till befintliga kulturvärden. Frågan om att upplåta ytterligare mark för villatomter i Väggaparken har avslagits vid flera tillfällen.

##### Planprogram

Området omfattas av ett planprogram för Väggaområdet som antogs av kommunfullmäktige år 2014. Programmet anger att framtida markanvändning ska vara inriktad på verksamheter inom kultur- och turistsektorn samt restaurang. Vid ny bebyggelse ska hänsyn tas till omgivande bebyggelse och naturmiljö.

I planprogrammet framgår bland annat att den yttersta kustzonen har höga landskapsbildsvärden och är generellt sett känslig för exploatering av alla slag. Detta

på grund av att alla tillägg blir starkt exponerade och att den smala kustzonen är starkt utnyttjat av det rörliga friluftslivet såväl till lands som till sjöss. De tillägg som kan komma i fråga bör förläggas något indraget från kustlinjen och ansluta till eller helst förläggas inne i skogbeklädda höjdparter. Öppna partier mellan dungar och höjder bör undantas från bebyggelse. Framtida markanvändning för Saltsjöbadstomten ska vara inriktad på verksamheter inom kultur- och turistsektorn samt restaurang. Naturens värde ska inordnas som en kvalité. Tillkommande byggnader skall representera sin egen tid, men gestaltas med hänsyn till lokala byggnadstraditioner och det exponerade läget vad gäller utformning, material- och färgval.” Vidare anger planprogrammet att ”Ytterligare bostadsbebyggelse inom Vägga Rekreativmiljö bör inte tillåtas, detta för att säkerställa området som ett tätortsnära rekreativ- och friluftsområde.”

#### Grönstrukturplan

Enligt Karlshamns kommuns grönstrukturplan är målsättningen att Väggaparken ska vara ett viktigt rekreativområde i närheten av staden och en tillgång för alla kommunens invånare.

#### Områdesbestämmelser

I planbeskrivningen anges att ”I förslaget till områdesbestämmelser för Väggaparken säkerställs och skyddas riksintresset för kulturmiljön i området. Därmed bedöms risken för eventuella kumulativa negativa effekter på riksintresset på grund av ett genomförande av föreliggande detaljplan för Saltsjöbaden att vara liten.”

**Kommentar:** Kommunen är medveten om att detaljplanen till viss del frångår kommunens vägledande planeringsunderlag men anser att bebyggelse och utemiljö enligt planförslaget tar hänsyn till omgivande kulturvärden och naturmiljö.

Planförslaget bidrar vidare till att säkerställa området som ett tätortsnära rekreativ- och friluftsområde. Detta genom att området blir mer tillgängligt för gående och cyklister samt då Saltsjöbaden återfår sin publika funktion som restaurang. Genom att tillföra föreslagna bebyggelse som ett komplement till den skyddade omgivande kulturmiljö som Väggaparken utgör, kan området fortsatt utgöra en levande och trygg plats för Karlshamns medborgare.

Frågor rörande planförslagets förenlighet med kommunens planeringsunderlag kommenteras även under rubriken ”Sammanfattade kommentarer” ovan.

#### Kulturmiljö

Länsstyrelsen är positiv till att skydd av kulturvärden q 1-3 förs in på plankartan. De kan bidra till att platsens specifika förutsättningar och traditioner kan tas tillvara och bevaras. I riksintressebeskrivningen för Väggaområdet anges att utsiktspunkter och viloplatsen bör bevaras och utvecklas. Det är positivt att ett område för utsiktspunkt reserveras i planområdets västra del samt att detaljplanen reglerar takvinklar och att platta tak ska undvikas.

**Kommentar:** Noteras.

### Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte registrerade i planområdet. Om fynd påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

### Landskapsbild och gestaltning

Länsstyrelsen delar inte kommunens uppfattning att detaljplanens byggrätter har anpassats till platsen och dess topologi för att bidra positivt till landskapsbilden. Siktlinjen mot havet begränsas avsevärt och siktlinjen från havet ändras påtagligt jämfört med nuläget.

Länsstyrelsens bedömning är att de skademildrande åtgärder som föreslås i Kulturmiljöutredningen kan bidra till att den negativ påverkan på riksintressets kulturhistoriska värden begränsas, det vill säga att bebyggelsen bör minskas i volym och höjd.

De befintliga villorna i parken är medvetet placerade i landskapet och inbäddade i grönska längs vägen ut mot Vägga och därefter i en cirkel kring en kärna med vildvuxen skog.

Kommunens intention är att medge en modern arkitektur som samtidigt, genom materialval och utformning, tar hänsyn till riksintresset för kulturmiljö. Länsstyrelsen anser att det är en bra och realistisk intention men antal byggnader, utnyttjandegrad av kvarteretsmarken, tillåten volym, gestaltning och höjd, placering av byggnader nära vattenlinjen och i siktlinjer samt funktionen med flerfamiljshus är för avvikande mot befintliga strukturer/byggnader/funktioner. Den nya bebyggelsen som den redovisas i aktuellt planförslag riskerar att bli för dominerande och störa upplevelsen både av Väggaparken som helhet och av den aktuella tomten. Den negativa påverkan gäller både siktlinjen från vattnet, siktlinjen från land och upplevelsen av området på plats.

Den befintliga restaurangbyggnaden Saltsjöbaden har sedan 1950-talet genomgått flera till- och ombyggnationer. Spåren av den ursprungliga byggnaden är idag få och svårtydda. Länsstyrelsen delar Kulturmiljöutredningens och Blekinge museums uppfattning att befintlig restaurangbyggnad har begränsade kulturhistoriska värden eftersom den är förvanskad. En dokumentation av byggnaden bör göras inför eventuell rivning. Den befintliga restaurangbyggnaden ingår som en del i riksintresset och genom sin karaktär, volym, utformning, höjd, gestaltning och nyttjandegraden av kvarteretsmarken är den väl anpassad till omgivningen. Byggnaden är inbäddad i grönska med klippvallar och skog som inramning. Befintlig byggnad stämmer in i riksintressebeskrivningen avseende utformningen av Väggaparkens tomtgestaltning och karaktär med en huvudbyggnad med omgivande natur där naturtomten är dominerande. Planerad detaljplan förskjuter exploateringen av tomten till bebyggelse med tomt som har naturinslag där själva bebyggelsen är dominerande i stället för naturtomt med viss bebyggelse.

**Kommentar:** Frågor rörande planförslagets påverkan på Väggarparken och riksintresset för kulturmiljövården kommenteras under rubriken "Sammanfattade kommentarer" ovan.

#### Naturmiljö

Väggarparkens siluett består av trädtoppar i skogsterrängen med inslag av ett par flaggstänger tillhörande villorna och anläggningarna. Kustlinjen i väst är klippig och oreglerad. Det är positivt att delar av naturområdet avsätts som natur i plankartan. Enligt naturvårdsinventeringen finns det fyra skyddsvärda träd inom planområdet och det är bra att skyddsvärda träd skyddas genom marklov i plankartan. Det är positivt att planbeskrivningen beskriver att avverkning eller åtgärd som kan skada skyddsvärda träd även kräver en anmälan om samråd för påverkan på naturmiljö i enlighet med 12 kap. 6 § miljöbalken.

Naturvärdesinventeringen beskriver olika träd av hög ålder inom planområdet. Även om flera av dem inte omfattas av länsstyrelsens definition som särskilt skyddsvärda träd ur ett naturvårdsperspektiv så har de kulturhistoriskt värde och är viktiga komponenter i riksintresset för kulturmiljövården och bör bevaras i största möjliga mån.

**Kommentar:** Noteras.

#### Friluftsliv och rekreation

Det är positivt att det ingår i planens syfte att bibehålla områdets betydelse för rekreation och friluftsliv och att säkra allmänhetens tillgång till platsen genom att gångvägen, som är en länk mellan planområdet och strandpromenaden, planläggs som allmän plats. Det är därför viktigt att gångvägen också utformas i genomförandefasen med samma krav och utseende som övriga offentliga ytor i området, med hänsyn taget till kulturmiljöaspekterna, så att det tydligt framgår att det är allmän gångväg.

Vidare är det positivt att ett område i anslutning till nuvarande utsiktsplats reserveras i planen, så att en ny publik utsiktsplats kan tillskapas. Se även under rubriken Strandskydd vad gäller att bibehålla strandskyddet inom område som anges för NATUR på plankartan.

**Kommentar:** Noteras.

#### Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs i undersökning om betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har inga synpunkter på detta.

**Kommentar:** Noteras.



### Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämningsrisk från höga flöden i närliggande vattendrag, om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden eller om en havsnivåhöjning kan medföra en permanent översvämning av hela eller delar av planområdet. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassnings-åtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

***Kommentar:** Frågorna angående klimatanpassning kopplade till skyfall behandlas i den dagvattenutredning som tas fram. När det gäller värmeböljor så kommer träden i området att ha en skuggande effekt och bidra till ett bra klimat.*

### Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet

Kommunen har i planhandlingarna redogjort för tillgänglighet, trygghet, jämställdhet, integration och konsekvenser för barn på ett godtagbart sätt. Länsstyrelsen har inga synpunkter på detta.

***Kommentar:** Noteras.*

### Energihushållning

Plan och bygglagen anger i 2 kap. 3§ att planläggning ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bland annat genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt. I samband med planering påverkas möjligheterna till hållbar energianvändning på främst tre sätt:

- Möjligheten till effektiva transporter, genom t.ex. lokalisering och infrastruktur.
- Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom effektiv användning och användning från förnybara källor.
- Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara källor.

Faktorer att beakta är bland annat lokalisering, exploateringstal, parkeringsnorm, avstånd till kollektivtrafik och turtäthet, möjligheter att försörja den nya bebyggelsen/anläggningen med fjärr-/närvarme och solvarme, tillgång till service samt funktionsblandning.

***Kommentar:** Noteras.*

### Trafikfrågor

Länsstyrelsen är positiv till att Saltsjöbadsvägens sträcka mellan det planerade nya

bostadsområdet och Vaggabadet planläggs som GATA för att säkerställa att en ny gång- och cykelväg kan anläggas. Gång- och cykelväg fungerar väl med riksintresset för kulturmiljövården och bidrar till att tillgängliggöra Vaggaparkens kulturhistoriska värden för allmänheten.

Eftersom privatisering av området ska undvikas så är det positivt att gatumarken planläggs som allmän plats och att gångvägen med tillhörande trappor planläggs som allmän plats med beteckningen Gångväg, vilket innebär att den blir tillgänglig för allmänheten. Parkens viktigaste funktion har varit som rekreativ tillflyktsort för stadens invånare. Den nya planen möjliggör allmänhetens fortsatta tillgång till platsen som allmän plats.

Länsstyrelsen har samrått med Trafikverket som framför att planområdet inte direkt berör statlig infrastruktur och utifrån trafikutredningens beräkningar bedöms inte att någon större påverkan på anslutande statliga vägar sker.

Trafiksäkerhet är ett högt prioriterat område som kräver samverkan mellan flera aktörer i samhället för att minska antalet omkomna och allvarligt skadade i trafiken. Trafikverket anser därför att det är positivt med anläggande av en GC-väg längs Saltsjöbadsvägen och att översyn görs för passagen till Vaggabadet för att öka trafiksäkerheten för gång – och cykeltrafik i området samt att hastighetsänkning sker sommardag då trafiken ökar.

**Kommentar:** *Noteras.*

Redovisning av detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå  
Enligt 4 kap. 33§ PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning. Länsstyrelsen anser att kommunen redovisat konsekvenserna på fastighetsnivå på ett godtagbart sätt.

**Kommentar:** *Noteras.*

## 2. Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-06-03) har följande noterats:

### **Delar av planen som bör förbättras**

#### HUVUDMANNASKAP

På Boverkets hemsida finns att läsa följande om valet av huvudmannaskap:  
Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt. (...) I övervägandet om den allmänna platsen ska ha kommunalt eller enskilt huvudmannaskap bör kommunen bland annat beakta i vilken omfattning allmänheten utnyttjar den allmänna platsen eller de anläggningar som finns på den. Om kommunen anser att

allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen anger att syftet med planläggningen är att möjliggöra för bebyggelse avsedd för bostäder, tillfällig vistelse och publika verksamheter. (...) Detaljplanen syftar även till att utveckla platsens riksintressanta värden avseende kulturmiljön och områdets betydelse för rekreation och friluftsliv. Lantmäterimyndigheten ställer sig frågande till valet av huvudmannaskap. Såvitt myndigheten kan bedöma är syftet med planförslaget att hela området ska ha hög allmän tillgänglighet, dels inom de bebyggda delarna dels inom rekreationsområdena även om området till stor del bebyggs med bostäder. Till skillnad från vad som gäller för kommunalt huvudmannaskap, finns det inte heller något krav på att de allmänna platserna med enskilt huvudmannaskap ska ordnas efter hand som detaljplanen förverkligas. Därför måste det finnas ett visst intresse från fastighetsägarna att genomföra planen för att ett enskilt huvudmannaskap ska fungera. Även detta bör kommunen beakta när detaljplanen tas fram. Kommunen bör överväga om planen i stället bör ges kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen anger vidare på s. 16 i planbeskrivningen:

”Som särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap anges vikten av att området, vars huvudsakliga användning är bostäder, får en enhetlig förvaltning. Det faktum att lokalgata, gångväg och den bostadsnära naturen i området ska tillgodose de boendes behov gör att fastighetsägaren bör äga och ansvara för anläggande, skötsel och underhåll av allmän plats inom bostadsområdet.”

Kommunen har som särskilt skäl för val av huvudmannaskap angett enhetlig förvaltning inom området. Boverket skriver enligt följande:

(...) Särskilda skäl kan till exempel vara att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året, för industriområde eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljpaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.

Som lantmäterimyndigheten tolkar begreppet ”enhetlig förvaltning” ska det ses i ett större sammanhang där flera planer i närområdet förvaltas av andra än kommunen och att det till följd därav skulle vara irrationellt med en detaljplan där kommunen är huvudman. Såvitt myndigheten kan bedöma finns inga andra planer i närområdet med enskilt huvudmannaskap. Kommunens skäl för enskilt huvudmannaskap bör därför ses över.

**Kommentar:** *Inför granskning har kommunen sett över och justerat bestämmelserna om huvudmannaskap för allmän plats. Huvudmannaskapet för gatumarken inom området har ändrats från enskilt till kommunalt. För naturmarken är huvudmannaskapet fortsatt enskilt. Som skäl till enskilt huvudmannaskap på den allmänna platsen betecknat som NATUR vidhåller kommunen*

att det är viktigt att området får en enhetlig förvaltning. Den bostadsnära naturen i området ska vara tillgänglig för allmänheten och samtidigt tillgodose de boendes behov. Åtgärder, såsom anläggande av träspänger, kan komma att behöva vidtas på naturmarken för att tillgängliggöra husen, vilket gör att fastighetsägaren bör äga och ansvara för anläggande, skötsel och underhåll.

#### ALLMÄN PLATSMARK ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Kommunen har ett resonemang på s. 58 kring VA-lösning om fastighetsindelningen skulle förändras inom planområdet där kommunen nämner begreppet gemensamhetsanläggning. Vad kommunen menar med ”undantag för gemensamhetsanläggning” bör dock förtydligas. Menar kommunen att det ska inrättas gemensamhetsanläggning för VA-anordningar? Vidare saknas det helt resonemang kring hur förvaltning skulle ske om/när flera fastigheter ska samverka vid förvaltning av de allmänna platserna samt vad det skulle innebära för framtida fastighetsägare. Är tanken att det ska inrättas gemensamhetsanläggning? Detta bör kompletteras.

**Kommentar:** Det är i dagsläget inte aktuellt med någon gemensambetsanläggning. Gatan i området är nu planlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. På marken med beteckningen NATUR gäller fortsatt enskilt huvudmannaskap, vilken fastighetsägaren förvaltar. Om fastigheten avstyckas aktualiseras frågan om att bilda gemensambetsanläggning för naturmarken, vatten och spillvattenledningar och andra gemensamma funktioner såsom miljöhus och parkering. Planbeskrivningen har uppdaterats avseende detta under rubriken ”Gemensambetsanläggning”.

Lantmäterimyndigheten har i samband med detta yttrande inte gjort någon bedömning kring möjligheten att inrätta gemensamhetsanläggning, men vill upplysa kommunen om att det finns villkor i anläggningslagen som måste uppfyllas däribland väsentlighets- och båtnadsvillkoren om så skulle ske.

#### EXPLOATERINGSAVTAL

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i ett senare skede. Det anges också att exploatören bland annat ska bekosta anläggningar inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, fastighetsbildning, ledningsflytt m.m. När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening bli mer konkreta kring:

- vilken standard de fysiska anläggningar som exploatören ska utföra ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas eller är otydligt i planbeskrivningen innebär det att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen. Förslagsvis kan det huvudsakliga innehållet i avtalet redovisas samlat på ett ställe i planbeskrivningen för att förenkla förståelsen.

Använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

***Kommentar:** Kommunen menar att det inte är möjligt, eller alltid lämpligt, att teckna exploateringsavtal redan inför samrådsskedet. Exploateringsavtal kommer att tecknas innan detaljplanen antas av kommunstyrelsen. Exploateringsavtalet kommer att reglera ansvarsförhållandet mellan kommunen och exploatören inom planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats avseende detta.*

## GENOMFÖRANDETID BÖR ANGES I ANSLUTNING TILL PLANBESTÄMMELSERNA

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

Kommunen ska enligt 4 kap 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft. Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på s. 24. ”Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser.” Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara ”Genomförandetid” med samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.

**Kommentar:** Plankartan har kompletterats med genomförandetid.

#### BEFINTLIGA PLANER

Kommunen anger på s. 8 i planbeskrivningen att området inte gränsar till någon plan. Planområdet i norr berör plan 1082-P12/4 såvitt Lantmäteriet kan bedöma. Påverkan på befintliga planer som berörs av planförslaget bör framgå och kan exempelvis beskrivas med en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

**Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats med information om berörd befintlig detaljplan.

#### PLANKARTA

Lantmäteriet uppmanar kommunen att se över egenskapsbestämmelserna i plankartan så att de överensstämmer med det som anges i planbeskrivningen. Områdena till skydd för kulturvärdena ser ut att ha kommunalt huvudmannaskap i plankartan, men anges ha enskilt huvudmannaskap i planbeskrivningen.

**Kommentar:** Egenskapsbestämmelser avseende skydd av kulturvärden finns på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (GATA<sub>1</sub>) på allmän plats med enskilt huvudmannaskap (NATUR) samt på kvartersmark.

#### EVENTUELL ERSÄTTNING TILL FÖLJD AV BESTÄMMELSER OM SKYDD AV KULTURVÄRDEN ELLER RIVNINGSFÖRBUD

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

**Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats avseende regelverket kring fastighetsägarens rätt till ersättning vid införande av planbestämmelser om skydd för Kulturvärden.

#### Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

#### BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS

Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd.

Läs gärna mer om detta på sidan om ”Höjd på byggnadsverk” i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av t.ex. outnyttjade byggrätter.

***Kommentar:** Byggnadernas höjder regleras med totalhöjd i granskningshandlingarna.*

### 3. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bebyggelse avsedd för bostäder, tillfällig vistelse och publika verksamheter.

#### **Vägar**

Planområdet berör inte direkt statlig infrastruktur och utifrån trafikutredningens beräkningar bedöms inte att någon större påverkan på anslutande statliga vägar sker.

#### **Luftfart**

Vid granskning av detaljplaner och bygglov granskar Trafikverket all byggnation över 20 meter för att säkerställa att byggnationen inte påverkar väg och järnvägs trafik- och kommunikationssystem. Trafikverket gör bedömningen att det inte påverkar Trafikverkets kommunikation.

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ronneby och Kristianstads flygplatser. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen.

LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten ”CNS-analys” på LFV:s hemsida: <http://www.lfv.se/tjanster/luftrumstjanster/cns-analys>

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

#### **Trafiksäkerhet och Gång- och cykel**

Trafiksäkerhet är ett högt prioriterat område som kräver samverkan mellan flera aktörer i samhället för att minska antalet omkomna och allvarligt skadade i trafiken. Trafikverket anser därför att det är positivt med anläggande av en GC-väg längs



Saltsjöbadsvägen och att översyn görs för passagen till Vägghadet för att öka trafiksäkerheten för gång – och cykeltrafik i området samt att hastighetssänkning sker sommartid då trafiken ökar.

Trafikverket har inget att erinra mot planhandlingarna.

**Kommentar:** *Noteras.*

#### 4. Försvarmakten

Riksintressen för totalförsvarets militära del har olika typer av påverkansområden. Aktuellt planområde ligger inom ett så kallat lågflygningsområde, påverkansområde för väderradar samt MSA-område. Inom dessa påverkansområden behöver ni endast remittera Försvarmakten gällande höga objekt.

Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse. Definitionen vad som är sammanhållen bebyggelse i detta sammanhang utgår från Lantmäteriets översiktskarta i skala 1:250 000. Vad jag kan utläsa innebär inte åtgärderna i detaljplanen några höga objekt enligt definitionen ovan. Det är således inte ett ärende ni behöver remittera Försvarmakten inom detta område. Försvarmakten har därmed inte handlagt denna remiss vidare. Är det någon annan anledning som gjort att ni valt att remittera Försvarmakten i detta fall så får ni gärna återkoppla detta.

Inom de påverkansområden som benämns påverkansområde för buller eller annan risk samt påverkansområde övrigt ska dock alla plan- och lovärenden remitteras Försvarmakten – oavsett höjd.

**Kommentar:** *Informationen noteras. Försvarmakten remitteras även i granskningskedet med anledning av närheten till plomberad försvarsanläggning.*

#### 5. Sjöfartsverket

Sjöfartsverket gör bedömningen att planförslaget inte påverkar sjötrafiken och har därför inga synpunkter på förslaget.

**Kommentar:** *Noteras.*

#### 6. Miljöförbundet

Miljöförbundet har granskat handlingarna och vill med anledning av detta framföra följande:

Miljöförbundet lämnade tidigt synpunkter i planärendet, så som vikten av att skydda den befintliga strandpromenaden och vikten av att visa hänsyn till skyddsvärda träd. Miljöförbundet framförde även att det var viktigt att objektivet belysa områdets naturvärden ordentligt, eftersom det även har stor betydelse för strandskyddsfrågan.

Miljöförbundets synpunkter har inarbetats i samrådsförslaget och området/planförslaget har inventerats och utretts i en miljökonsekvensbeskrivning.

Miljöförbundet känner inte till något (av vikt) som inte redan framgår av dessa utredningar. Miljöförbundet har därför inget att erinra i nuläget.

**Kommentar:** *Noteras.*

## 7. Karlshamn Energi Vatten AB

KEVAB:s yttrande gällande samrådshandling Karlshamn 5:20 Saltsjöbaden:

- Det finns befintlig VA längsmed Saltsjöbadsvägen i huvudsak i den östra delen av vägen. Vid utbyggnad av väg och GC väg enligt planförslaget ska hänsyn tas till befintliga VA ledningar.
- Avsatt yta för dike i planen låter som en bra idé. Det behövs beräkning som visar på att ytan är tillräckligt stor för att kunna fördröja, leda och rena dagvattnet samt hur vattnet ska ledas vidare till recipient. För att utreda detta anser vi att det behövs en dagvattenutredning. Där bör även klargöras om dagvattenfrågan i området i framtiden ska vara enskild eller allmän. Hårdgörandegraden inom området kommer öka med detta förslaget. Det är förhållandevis tunt jordtäckte inom planområdet och förutsättningarna för infiltration troligen inte så bra. Föreslagna idéer gällande dagvatten är en bra början men de klargör inte behovet av fördröjning, rening och avledning i tillräcklig omfattning. Dagvattenutredningen behöver omfatta även sträckan mellan planområdet och recipient (Karlshamnsfjorden) om det inte är så att allt dagvatten är tänkt att infiltrera men det anser jag som osannolikt att det går. Även skyfallsfrågan behöver utredas.
- Vi tolkat plankartan som det kommer bli 4st framtida separata fastigheter en för varje huskropp. Om det blir en eller flera fastigheter påverkar förutsättningarna relativt mycket för VA huvudmannen. Är det tänkt att behållas som en stor fastighet så bör det omöjliggöras att hus 3 och hus 4 kan styckas av om inte följande utreds. GATA1 har tillägget u-område vilket är bra. För anläggning och framtida drift och underhåll behövs ett minsta mått på gatan och u-området om 6m. Det behövs utredas om spillvatten ska anslutas genom självfall, LTA eller gemensam pumpstation. Förslagsvis görs detta som ett stycke i dagvattenutredningen som handlar om spillvatten. Bra om det klargörs i planen om det ska bli en eller flera fastigheter.
- Det är även bra om behovet av vatten utreds i ett stycke i dagvattenutredningen. Finns det extra behov av vatten för tex brandbekämpning pga. träkonstruktioner?

Vid anläggning av den nya cykelbanan ska man beakta den befintliga högspänningskabeln som ligger i vägens östra sida.

Befintlig gatubelysning finns i vägens västra sida och Kommunen får bestämma om den behöver förnyas och ev. flyttas till vägens östra sida där cykelbanan planeras. Beakta Bredbands befintliga kanalisering i området.

Fjärrvärme har inget nytt att tillägga.

***Kommentar:** En dagvattenutredning som behandlar många av frågorna ovan har tagits fram. När det gäller förutsättningarna för VA vid en eventuell framtida avstyckning av fastigheten har dialog förts med Karlshamn Energi vatten AB. Förtydliganden kring detta har gjorts i planbeskrivningen. Planbeskrivningen har även kompletterats med delar av information i yttrandet ovan.*

## 8. Västblekinge Miljö AB

VMAB vill framföra följande:

I trafikutredningen har endast tung trafik från norr utretts. Renhållningsfordon trafikerar området i båda riktningar och därför behöver framkomligheten för fordon som ankommer söderifrån och avgår åt söder utredas.

I övrigt har VMAB inga synpunkter på planen.

***Kommentar:** Vägområden och utfarter har justerats/breddats något. När det gäller framkomlighet för renhållningsfordon och liknande bedöms planens utformning klara de krav som finns.*

## 9. Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen i Karlshamn har tagit del av detaljplanehandlingarna och lämnar härmed följande synpunkter:

Vi tycker att man ska ta ett helhetsbegrepp vad gäller trafiken på Saltsjöbadsvägen.

Vi har tidigare vad gäller förslag på GC-väg längs Saltsjöbadsvägen förespråkat att man undersöker och testar om att göra vägen enkelriktad från Vaggabadets parkering till gästhamnen. Om vägen enkelriktas kan en GC-väg anläggas på befintlig väg bana och någon natur behöver inte tas i anspråk, inte heller någon flytt av belysningsstolpar eller någon schaktning utföras. Cykelvägen kan då anläggas på västra sidan vilket eliminerar planerad överfart vid Vaggabadet.

GC-vägen föreslås utföras med en bredd av 2,5 m med kantstöd eller målad linje mot vägbanan. Bredden på 2,5 m borde kunna minskas om befintlig väg så kräver och intrång i naturen kan undvikas. Befintliga GC-vägar i området varierar mellan 1,8 - 2,5 m. Till exempel den nyanlagda GC-vägen längs gamla E22 från Mörrum till Sölvesborg, som Trafikverket anlade, är på många ställen endast 1,8 m bred. Att spara befintliga träd längs vägen anser vi vara viktigt i många aspekter.

Vägen ger i dag ett idylliskt intryck som kommer att försvinna om förslaget i planen förverkligas.

Viktigt att träd behålles och nya planteras i området som bebyggs för skuggning och svalka på sommaren och dämpa utstrålningen på vintern samt skapar andra värdeskapande egenskaper.

Entreprenören bör kunna anpassa maskinparken till hur områdena ser ut och ska bevaras så att träd inte nödvändningsvis måste avverkas.

**Kommentar:** Förslaget att enkelriketa Saltsjöbadsvägen har lyfts och är en fråga som kommer att utredas vidare av Karlshamn kommun. Detaljplanen möjliggör för flera olika trafiklösningar. Vid val av utformning av gång- och cykelvägen ska hänsyn ska tas till såväl trafiksäkerhet som till naturvärden och ledningar i marken.

Detaljplanens bärande idé är att så mycket vegetation och så många träd som möjligt ska behållas. I de fall träd ändå måste tas ner ska nya planteras.

## 10. Polisen

Polismyndigheten har inga synpunkter på ovan ärende.

**Kommentar:** Noteras.

## 11. PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

**Kommentar:** Planbeskrivningen har uppdaterats avseende informationen ovan.

## 12. Räddningstjänsten

Vid eventuell brand eller annan händelse som kräver Räddningstjänstens assistans är det viktigt att vi har möjlighet att ta oss till den aktuella platsen. Vägbredd, kurvradie, fri höjd samt bärighet för vägar som ska betjäna bostadsområdet bör vara anpassade efter detta.

Räddningstjänsten anser att vi inte bör utgöra en alternativ utrymningsväg från framtida byggnader, men om så blir fallet ställer det krav på att uppställningsplatser för våra bärbara stegar och/eller våra höjdfordon måste anläggas. Dessa har särskilda dimensions- och bärighetskrav, och de ska även hållas fria från bråte, bilar, och snö året runt. Det kan även bli aktuellt med räddningsvägar. Vi är medvetna om att detta är något som hanteras i en framtida bygglovsprocess, men vi nämner det redan nu då det eventuellt kan sätta restriktioner gällande gestaltningen av området.

Vid en framtida bygglovsprocess anser vi att en etablerad brandkonsult ska involveras i ett tidigt skede för framtagande av brandskyddsbeskrivning, detta för att säkerställa att brandskydd och utrymningsstrategi följer applicerbara lagar och föreskrifter. Räddningstjänsten bör även bli involverade tidigt i denna process.

**Kommentar:** *Planbeskrivningen har uppdaterats avseende informationen ovan.*

## 13. Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

**Kommentar:** *Noteras.*

## 14. Kommunstyrelsen

### Ordförandebeslut

För att säkerställa detaljplanens genomförande bör den geotekniska utredning som nämns i planbeskrivningen tas fram och utgöra underlag i fortsatt planarbete, innan granskningsskedet. Detsamma gäller en miljöteknisk markundersökning och en dagvattenutredning.

**Kommentar:** *En geoteknisk utredning och en dagvattenutredning har tagits fram. Det finns i dagsläget ingen kännedom eller misstanke om att det ska ha funnits verksamheter på platsen som kan ha orsakat föroreningar i marken, varför en miljöteknisk markundersökning inte har bedömts vara erforderlig.*

Av planhandlingarna framgår att kvartersmarken för parkering avses att utgöras av markparkering. Är föreslagna egenskapsbestämmelser avseende utformningen av marken tillräckliga? Bör inte ytterligare egenskapsbestämmelser som reglerar utformningen av kvartersmarken för parkering tilläggas avseende till exempel att

marken inte får förses med byggnad eller om byggnad ska tillåtas en begränsning avseende byggrätten?

**Kommentar:** *Ytan avsedd för markparkering får inte förses med byggnad och plankartan kompletteras med prickmark i granskningshandling.*

## 15. Teknik- och fritidsnämnden

### Ordförandebeslut att anta nedanstående yttrande som nämndens eget

#### Yttrande från park och natur

Det bör förtydligas i planbeskrivningen att man vid en eventuell utbyggnad av en gång- och cykelväg längs Saltsjöbadsvägen bör göra så liten åverkan som möjligt i skogsbrynet. Brynet fungerar som skydd för den bakomliggande skogen och är viktigt för fågellivet.

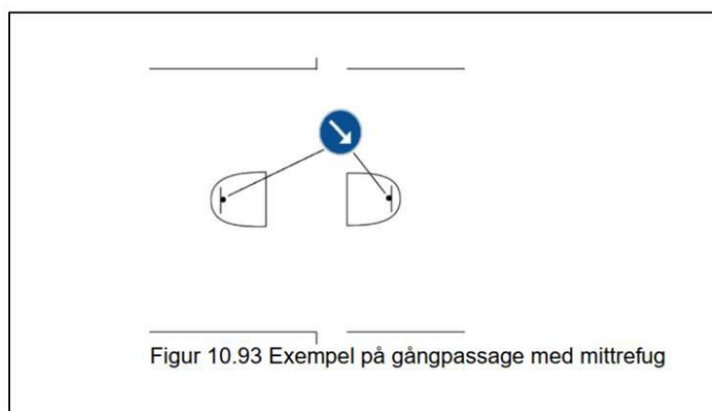
**Kommentar:** *Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen kring ovanstående.*

#### Yttrande från gata och trafik

Karlshamns kommun, Gata/Trafik, har varit med i diskussionerna kring trafikutredningen och tycker att denna väl speglar nuläget, samt att de åtgärder som föreslås är tillräckliga för att få till en bra trafiksituation i området. Vi har även deltagit på samrådsmötet tidigare i sommar.

När det gäller den föreslagna gång- och cykelvägen, så är det lämpligast att breddningen görs på östra sidan. Troligen är det även lämpligast att GC-vägen placeras denna sida, men alternativet att placera den på västra sidan kan också fungera. För- och nackdelar finns med båda alternativen.

Av kapacitetsskäl förordar vi alternativet med refug vid GC-passagen (Figur 10.93 på sidan 10 i utredningen)



*Principutformning med refug vid ny gång- och cykelpassage (VGU).*

**Kommentar:** *Noteras.*

### **Yttrande från fritid**

Fritidsenheten ser positivt på förslaget som gagnar och förstärker Karlshamn som boendeort med absolut närhet till ett tätortsnära friluftsliv samt ett varierat fritidsutbud. I planens syfte ingår att bibehålla områdets betydelse för rekreation och friluftsliv. Planen medger också tillfällig vistelse vilket exempelvis medger tillfällig övernattning och konferenslokaler vilket kan gynna föreningslivet i området vid läger, cuper mm.

*Kommentar: Noteras.*

## **16. Kulturnämnden**

### **Ordförandebeslut att kulturnämnden antar förslaget till yttrande som nämndens eget.**

Det är viktigt att framtida bebyggelse planeras med hänsyn till områdets karaktär och att allmänheten har tillgång till promenadstråk och strandområden.

I området finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från slutet av 1800-talet, i dag används byggnaderna som privata bostäder eller som föreningslokaler. Även miljön runt husen med små byggnader som lusthus, murar, häckar och enskilda träd har ett stort värde och bildar tillsammans med byggnaderna ett unikt kulturhistoriskt område som måste bevaras och skyddas från förvanskning och för stora förändringar. Husen bör även fortsättningsvis kunna upplevas och ses av allmänheten som rör sig i Väggaparken.

Den planerade bebyggelsen med ett stort antal bostäder i fyra huskroppar på 3-5 våningar kommer att förändra Väggaparkens siluett och landskapsrum samt upplevelsen av området från Karlshamns centrum och strandpromenaden. Samlingen av flera stora byggnader på en begränsad plats bryter också mot Väggaparkens övriga bebyggelse med villor spridda i naturområdet.

Saltsjöbaden som restaurang har en lång historisk kontinuitet på platsen och det kulturhistoriska sammanhanget går förlorat vid en rivning av byggnaden.

Bebyggs området med fler bostäder och mer publik verksamhet som exempelvis restauranger ökar trafiken och behovet av parkeringsytor väsentligt, vilket ger en påverkan på framkomligheten och säkerheten för de som rör sig i området samt hela upplevelsen av Väggaparken.

Det är viktigt att det finns lättillgänglig information om områdets bebyggelse och historia som sommarnöjen och rekreationsplats för de som bodde i Karlshamn under slutet av 1800-talet och början av förra seklet. Det ökar värdet och upplevelsen för de som besöker Väggaparken.



Området är också av största vikt för friluftsliv, rekreation och naturupplevelser med sitt stadsnära läge och lättillgänglighet. Det är viktigt att trafiksituationen i området utformas på ett sätt så att säkerheten för barn och vuxna prioriteras genom att gångvägar och cykelbanor utvecklas.

**Kommentar:** *Frågor rörande planförslagets påverkan på Väggaparken och riksintresset för kulturmiljövården kommenteras under rubriken "Sammanfattade kommentarer" ovan.*

## 17. Utbildningsnämnden

### Ordförandebeslut

Utbildningsnämnden bedriver ingen verksamhet som påverkas av den nya detaljplanen, varför inga synpunkter lämnas.

**Kommentar:** *Noteras.*

## 18. Socialnämnden

Socialnämnden anser att det är viktigt att socialtjänstens intresseområden beaktas utifrån boende för äldre, LSS och psykiatri. I övrigt har nämnden inget att erinra.

**Kommentar:** *Noteras.*

## Yttranden från enskilda

### 19. Enskild 1

Byggnadernas höjd stämmer inte överens med parkområdet. Se föreslagna områdesbestämmelser i området för Vägga udde.

**Kommentar:** *Husen i planförslaget tillåts bli högre än omkringliggande villor, vilket kommer att medföra en förändrad av landskapsbild och påverka riksintresset för kulturmiljön. Med anledning av detta har en miljökonsekvensbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning och kulturmiljöutredning tagits fram. Planförslaget har i möjligaste mån anpassats till platsens historia och kulturvården.*

*Inför granskning har ytterligare volymstudier tagits fram. I dessa visualiseras hur den nya byggnationen kommer att upplevas från olika håll.*

*För området närmast Vägga Udde, Yttervägga, gäller områdesbestämmelser antagna 1993. I dessa regleras inte byggnaders höjder utan endast byggnadernas bruttoarea. I förslaget till områdesbestämmelser för Väggaparken regleras inte heller byggnaders höjder. Däremot anger bestämmelserna att: "Byggnader och tillbyggnader skall anpassas till områdets kulturmiljö vad gäller placering, skala, proportioner, materialval, färgsättning, taklutning samt yttre utformning i övrigt" samt att: "Vid ändring och underhåll av byggnad ska värdebärande karaktärsdrag särskilt beaktas".*

*Frågor kring planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljövårdens kulturhistoriska värden kommenteras också under rubriken "Sammanfattade kommentarer" ovan.*

## 20. Enskild 2

Mitt namn är XXX och jag har ett jättebra skönhetsinne och där ingår inga 45-våningshus i Vägga. Vi behöver inga mer gräddhyllor. För ni skulle ju inte bygga hus i Vägga för vanliga arbetare. Jag t ex får köra ut till havet för att lugna ner mig så för mig hade det varit jättebra men jag räknas väl inte. Ni ska ju ha en gräddhylla uti Stårnö också, vilket jag är jättemycket emot. Varför måste ni förstöra dom fina områden. Bygg deras gräddhylla på en åker, där stör det inte mig. Men det räcker ju inte att jag protesterar men svensken i allmänhet tiger, det är väldigt synd., för här finns mycket att protestera emot.

Detta skrev jag innan jag på mötet för att protestera, men det var ju ingen idé allting var ju redan bestämt att om ett och ett halvt år så skulle husen stå där med insatslägenheter naturligtvis. Jag tyckte inte man ska ha rättigheter att förstöra såna fina platser och dom skulle smälta in i naturen liksom dom på Vettekullavägen, ett antal svarta lådor. Och på Stårnö ska ni bygga en annan liten by men jag vet att det inte är någon som bryr sig om det jag säger. Ni har ju köpt mark mellan Janneberg och 29, bygg era hus där. Men det skulle ju inte dra några rika företagare. Jag fattar. Varför ska ni förstöra.

**Kommentar:** *En bärande del i planförslaget är att säkerställa att platsen fortfarande blir tillgänglig för allmänheten. Med en publik verksamhet, som exempelvis en restaurang och en allmän utsiktsplats, är intentionen att platsen åter ska bli betydelsefull för alla i Karlshamn. Strandpromenaden kommer inte att påverkas och kan även fortsättningsvis nås från Saltsjöbadsvägen via planområdet och befintliga trappor.*

*I en detaljplan går det inte att reglera upplåtelseform, det vill säga om det ska bli hyresrätter eller bostadsrätter.*

*Frågor kring planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljövårdens kulturhistoriska värden kommenteras också under rubriken "Sammanfattade kommentarer" ovan.*

## 21. Enskild 3

Som boende i Karlshamns stad, i lägenhet utan trädgård, vill jag påpeka hur oerhört viktig Väggaparken är som grön oas för oss stadsbor. Området runt Saltsjöbaden har erbjudit en vacker och stilla natur med fågelsång och blåbärsplockning.

Naturinventeringen som gjorts, på bara en dag, fångar inte när områdets rikedom; här har jag under årens lopp mött räv och ekorrar, kattuggla och ormråk och en riklig mängd sångfåglar, bl.a. gott om häckande rödstjärt. För länge sedan också skal av död ekoxe.

Träden står tätt intill vägbanan och bidrar till områdets karaktär och får bilisterna att lätta på gasen och beundra utsikten i stället. Hugg inte ner dessa träd! I stället för att bygga en cykelbana (som skulle kräva omfattande röjning) föreslår jag att man gör

vägen enkelriktad och delar upp befintlig vägbana, ena halvan till bilarna och andra halvan till cyklar och gående. Bilisterna skulle självmant hålla lägre hastighet. Kraftigt ökande trafik i området oroar mig mer än själva byggnaderna. Strandpromenaden får inte ändras, allmänheten ska ha rätt att gå längs havet.

**Kommentar:** *Intentionen i detaljplanen och för Väggarparken som helhet är att området ska fortsätta att utvecklas när det gäller rekreation och friluftsliv. Områdets vägar och naturområden kommer fortsatt att vara tillgängliga för allmänheten. För att ytterligare säkerställa att alla är välkomna har bottenvåningen i ett av husen låsts till användningen restaurang eller andra publika ändamål. En allmänt tillgänglig utsiktsplats kommer att tillskapas och stentrapporna som leder till strandpromenaden ska rustas upp.*

*När det gäller Saltsjöbadsvägen och den nya gång- och cykelbanan så ligger trafikutredningen till grund för fortsatta studier kring hur utformningen på bästa sätt kan ske, bland annat med hänsyn till trafiksäkerhet och skyddsvärda träd.*

## Samlad bedömning

I det fortsatta planarbetet har Stadsbyggnadsavdelningen gjort bedömningen att följande bearbetningar och utredningar är erforderliga och planhandlingarna bör utöver redaktionella ändringar kompletteras och förändrats i nedan redovisade avseenden.

## Plankarta

### Avgränsningar

- Planområdets avgränsning justeras utifrån befintlig detaljplan och dagvattenutredning.
- Gatan i bostadsområdet breddas något.

### Planbestämmelser som föreslås tillkomma eller ändras:

- Ytan med användningen P – Parkering, kompletteras med prickmark.
- Bestämmelser om totalhöjder justeras. Högsta tillåtna totalhöjder för byggnader, med undantag för komplementbyggnader, sänks med ca 2 meter.
- Plankartan kompletteras med planbestämmelsen;  $f_5$  - Tak ska vara brutet. Pulpettak tillåts ej. Med undantag för takkupor och uppstickande delar såsom hisstoppar.
- Plankartan kompletteras med planbestämmelsen  $p_1$  - Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig topografi.
- Plankartan kompletteras med bestämmelsen; Dagvatten<sub>1</sub> – Yta tillgänglig för dagvattenhantering.
- Bestämmelse kopplad till korsmark ändras till: ”Marken får endast förses med komplementbyggnad och/eller parkering”
- Bestämmelsen  $f_2$  ändras till: ”Balkong får inte glasas in i sin helhet men får förses med profillöst, genomsiktligt vindskydd på högst två sidor.

Utformning ska ske i enlighet med byggnadens arkitektoniska uttryck samt på ett för området enhetligt sätt”.

- Bestämmelsen  $f_3$  ändras till: Tak ska vara brutet. Pulpetak medges ej. Med undantag för takkupor och uppstickande delar såsom hisstoppar
- Plankartan kompletteras med genomförandetid.

#### **Planbestämmelser som föreslås tas bort:**

- Huvudmannskapet ändras från enskilt till kommunalt för gatan inom området och för gångvägen till strandpromenaden. Planbestämmelsen  $a_1$  tas därmed bort från gatumarken och gångvägen.
- Bestämmelse  $h_x$  - Byggnadshöjd tas bort.

### **Planbeskrivning**

- Planbeskrivningen uppdateras i text och bild avseende ovanstående ändringar som görs i plankartan.
- Planbeskrivningen kompletteras utifrån inkomna synpunkter med text enligt ovanstående kommentarer.
- Planbeskrivningen kompletteras i text och bild kopplade till utredningar genomförda efter samrådet, det vill säga dagvattenutredning, geoteknisk undersökning och analys av påverkan på landskapsbilden.
- Planbeskrivningen kompletteras med text från Karlshamns kommuns bostadsförsörjningsprogram.

### **Utredningar som tagits fram inför granskning**

- Geoteknisk undersökning
- Dagvattenutredning
- Analys av påverkan på landskapsbilden
- MKB och kulturmiljöutredning har uppdaterats

### **Ej tillgodosedda synpunkter**

Nedan listas ej tillgodosedda synpunkter avseende förhållanden som kan regleras i planen. Följande synpunkter inkomna under samrådet, avseende förhållanden som kan regleras i planen bedöms kvarstå:

- Länsstyrelsen anser att planförslaget riskerar att innebära en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården och anser att detaljplanen ändras så att en framtida bebyggelse minskas i volym och höjd. I granskningshandlingarna har högsta tillåtna totalhöjder har sänkts med ca 2 meter. Bestämmelser som i övrigt reglerar volymer och antal byggnader har inte ändrats. För motiv och kommentarer kring detta, se ”*Sammanfattade kommentarer*” ovan.

- Lantmäteriet och länsstyrelsen har synpunkter på kommunens ställningstagande gällande enskilt huvudmannaskap för allmän plats. I granskningshandlingarna har huvudmannaskapet för gatumarken inom området ändrats från enskilt till kommunalt. För naturmarken är huvudmannaskapet fortsatt enskilt. Som skäl till enskilt huvudmannaskap på den allmänna platsen betecknat som NATUR vidhåller kommunen att det är viktigt att området får en enhetlig förvaltning.
- Enskild 1 anser att byggnadernas höjd inte stämmer överens med parkområdet.
- Enskild 2 tycker sammanfattningsvis att 4-5-våningshus inte passar in i Vägga och att husen bör byggas på annan plats.

## Fortsatt planarbete

Ett utredningsskede har följt mellan samråds- och granskningskedet. När erforderliga utredningar nu tagits fram och inarbetats i planen kan kommunstyrelsens näringslivs- och samhällsbyggnadsutskott fatta beslut om att ställa ut planen för granskning. Avsikten är att näringslivs- och samhällsbyggnadsutskottet ska ta ställning till samrådsredogörelsen i samband med beslut om granskning i augusti 2023.

## Medverkande tjänstepersoner

Samrådsredogörelsen har sammanställts av Lena Jarl Hellgren, planarkitekt på Stadsbyggnadsavdelningen, Kommunstyrelseförvaltningen, Karlshamns kommun, i samråd med stadsarkitekt/stadsbyggnadschef Emina Kovacic och berörda kommunala tjänstepersoner.

Karlshamn, den 7 juli 2023