

INFORMATION OM PLANBESKRIVNINGEN - LÄSANVISNING

Ursprungliga planhandlingar (från stadsplan A293) har genom planändringen kompletterats med en ny planbeskrivning, ändrad plankarta, undersökning av betydande miljöpåverkan på ändringen samt en kulturmiljöutredning.

Den nya planbeskrivningen innehåller endast beskrivning av förutsättningar och konsekvenser som är kopplade till själva planändringen. För resterande delar av detaljplanens förutsättningar och konsekvenser hänvisas läsaren istället till den ursprungliga planbeskrivningen.

De ursprungliga planhandlingarna som inte helt ersätts i och med planändringen kommer fortfarande finnas med som bilagor i ärendet även efter att planändringen antas. Under planprocessen för framtagandet av planändringen kommer dock endast handlingar kopplade till själva ändringen finnas med som planhandlingar. Detta eftersom prövningen av ändringen endast ska koncentreras till de frågor som omfattas av ändringen, och inte de frågor som tas upp i de ursprungliga handlingarna. Samtliga handlingar finns dock tillgängliga på Karlshamns kommun.

Den ursprungliga plankartan kommer, efter antagande, ersättas helt av den ändrade plankartan eftersom det bara får finnas en gällande plankarta för ett område enligt plan- och bygglagen. Plankartan kommer att digitaliseras inför beslut om granskning.

Handlingar tillhörande planändringen:

- Plankarta med inarbetade ändringar
- Kompletterande planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Kulturmiljöutredning
- Fastighetsförteckning

Bilagor till planändringen, från ursprunglig detaljplan:

- A293 Plankarta
- A293 Beskrivning
- A293 Nuvarande markanvändning
- A293 Stadsplanebestämmelser

Notera att båda planbeskrivningar har slagits samman till ett dokument där planbeskrivningen för planändringen ligger först i läsordningen.

A293



PLANBESKRIVNING

Planändring för del av detaljplan A293,
Karlskrona 26, Flaggenhuset

Karlshamn, Karlshamns kommun, Blekinge län

Samrådshandling • Standardförfarande

Samrådsbeslut	NSU	2023-11-14
Granskningsbeslut	NSU	2023-XX-XX
Antagandebeslut	KS	2024-XX-XX
Laga kraft		20XX-XX-XX



Streckat område visar fastigheten Karlskrona 26

Framtagen av Stadsbyggnadsavdelningen,
Kommunstyrelseförvaltningen, Karlshamns kommun

2023-11-01

Dnr: 2022/202

Innehåll

4	Inledning
4	Handlingar
4	Planändring i Plan- och bygglagen (2010:900)
5	Beskrivning av planändringen
5	Avsikten med ändring av detaljplanen
5	Motivering till varför planändring valts
5	Ändringens omfattning
6	Genomförandetid för ändrade planbestämmelser
6	Miljöbedömning
7	Motiv till planändringarnas enskilda regleringar
7	Ursprunglig plankarta
9	Nya planbestämmelser
9	Konsekvenser av ändringarna i detaljplanen
9	Trafik och säkerhet
9	Hälsa och säkerhet
10	Planeringsunderlag
12	Nya planeringsunderlag och utredningar
12	Kulturmiljöutredning
14	Medverkande tjänstepersoner
14	Bilagor
14	Ursprunglig detaljplan
15	Plankarta
16	Beskrivning
25	Nuvarande markanvändning
26	Stadsplanebestämmelser

Inledning

2 kap 15§ Vid beslut om ändring gäller in 2 kap 1-14§§. Vid beslut om ändring av detaljplanen ska kommunen komplettera planbeskrivningen med en beskrivning av ändringen. Av denna ska framgå:

1. *Avsikten med ändringen av detaljplanen*
2. *Varför ändring valts istället för upphävande, eller ny detaljplan*
3. *Vad som ändrats i detaljplanen*
4. *Genomförandetid för ändrade planbestämmelser*
5. *Motiven till de enskilda regleringarna som omfattas av beslut om ändring av detaljplanen. redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte samt 2 kap PBL.*
6. *Konsekvenser av ändringen av detaljplanen*
7. *Hur kommunen hanterat och avvägt olika intressen enligt 2 kap PBL gällande ändringen av detaljplanen*
8. *En sammanställning av eventuellt nya planeringsunderlag och utredningar som gjorts med anledning av planändringen.*

Handlingar

- Plankarta med inarbetade ändringar, skala 1:1000, daterad 231101
- Planbeskrivning, ursprunglig och kompletterande, daterad 231101
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 231013
- Kulturmiljöutredning, daterad 2023

Av följande handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan. Resterande handlingar utgör komplement och underlag till detaljplanen.

Planändring enligt Plan- och bygglagen (2010:900)

När får planändring användas?

För ett geografiskt område kan det bara finnas en detaljplan som reglerar de ändamål och bestämmelser som gäller för området (och den kan inte kompletteras med andra planer).

En detaljplan som vunnit laga kraft, oberoende av när, gäller fram tills det att den antingen upphävs, ersätts eller som i detta fall ändras.

En gällande detaljplan kan inom ramen av ändring av detaljplan justeras genom att till exempel ändra huvudmannaskap för allmänna platser, ändra genomförandetid, ta bort eller införa nya planbestämmelser eller upphäva en geografisk del.

Varför planändring?

Ändring av detaljplan tillämpar kommunen för att anpassa rådande detaljplan till nya förhållanden samt hålla planen aktuell och funktionell utan att genomföra lämplighetsbedömningar som görs vid upprättande av en ny detaljplan.

Vad får omfattas av en planändring?

I plan- och bygglagen (PBL), finns inget uttalat om vad som kan göras inom ramen av ändring av detaljplan, men det ställs krav på tydlighet, hur ändringen skiljer sig från ursprunglig plan och att ändringarna ryms inom syftet för den ursprungliga

detaljplanen. Det är kommunen som bedömer om det är lämpligt med detta åtagande vid ett enskilt fall.

Vad prövas i en planändring?

Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap. PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt. Eftersom det bara får finnas en plankarta måste den gamla plankartan, eller delar av den, ersättas av den nya och ändrade plankartan.

Vad ingår i en kompletterande planbeskrivning?

Innehållet i den kompletterande planbeskrivningen utgår från Boverkets

föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning BFS 2020:8, 2 kap. 15, 16 och 17 §§.

Beskrivning av planändringen

Avsikten med ändring av detaljplanen

Ansökan gäller planändring i gällande plan (A293) med syfte att addera användningen Centrum för fastigheten Karlskrona 26 och att införa bevarandebestämmelser med utgångspunkt från den kulturmiljöutredning som gjorts i planarbetet. I användningen Centrum ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, hantverk, föreningslokaler, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård. I egenskapsbestämmelser om bevarande av kulturmiljön så finns till exempel q₁ Tegelfasad ska bevaras.

Aktuell planändring är av stor vikt för att öka möjligheterna för att hyra ut

lokalerna i byggnaden och därmed behålla centrumkärnan levande. Dessutom har skydds- och varsamhetsbestämmelser lagts till som följer rekommendationerna från kulturmiljöutredningen.

Motivering till varför planändring valts

Planändring har valts för att det endast är begränsade ändringar som ska göras och ändringarna ryms inom den ursprungliga detaljplanens syfte. Av den anledningen bedöms inte upphävande eller en ny detaljplan vara nödvändig.

Ändringens omfattning

Vid ändring av detaljplan krävs i vanliga fall ingen ny plankarta. Ändringarna i det här fallet är inarbetade i den ursprungliga plankartan och hela plankartan ersätts därmed med den reviderade plankartan. Ändringar i plankartan motiveras och sammanställs vidare i denna planbeskrivning.

Den reviderade plankartan kommer, efter

att den fått laga kraft, tilldelas ett eget aktnummer.

I plankartan har följande ändringar gjorts:

- Planbestämmelsen C- centrum har lagts till i sydvästra delen av planområdet.
- Skyddsbestämmelse angående bevarande av fasadmateriäl på byggnaderna som exponeras mot Stortorget har införts i plankartan.
- Varsamhetsbestämmelse för den gjutna räfflade- betongfasaden mot Rådhusgatan har införts enligt kulturmiljöutredningen.
- Den platsgjutna utomhustrappans betongsarg har försetts med en varsamhetsbestämmelse för att bibehålla dess karaktärsdrag.
- De pelaruppburna arkaderna ska bevaras.

Kulturmiljöutredningen vill även framhäva dessa punkter som beskrivna nedan:

- Interiört bevarande av den tydliga axeln genom Flaggenhuset från

huvudentrén i väst och till utgången mot parkeringsdäcket i öst.

- Konstverket på västra fasaden bör bevaras.
- Möjlighet att förändra fasaden på "Flaggenhuset" genom att öppna upp för ljusinsläpp. Kulturmiljöutredningen beskriver hur detta i så fall ska utföras.

Genomförandetid för ändrade planbestämmelser

Grundregeln är att en detaljplan inte får ändras före genomförandetidens utgång om inte berörda fastighetsägare godkänner det. Undantaget är om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen enligt PBL 4 kap. 39§.

Genomförandetiden för ändringen föreslås till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Efter

genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas.

Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Miljöbedömning

Miljökonsekvenser av planändringen

Genomförandet av föreslagna ändringar i plankartan bedöms inte medföra några nya betydande miljökonsekvenser. Planändringen bedöms därmed inte leda till betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljöbedömning med tillhörande MKB enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 11§ miljöbalken inte behöver upprättas.

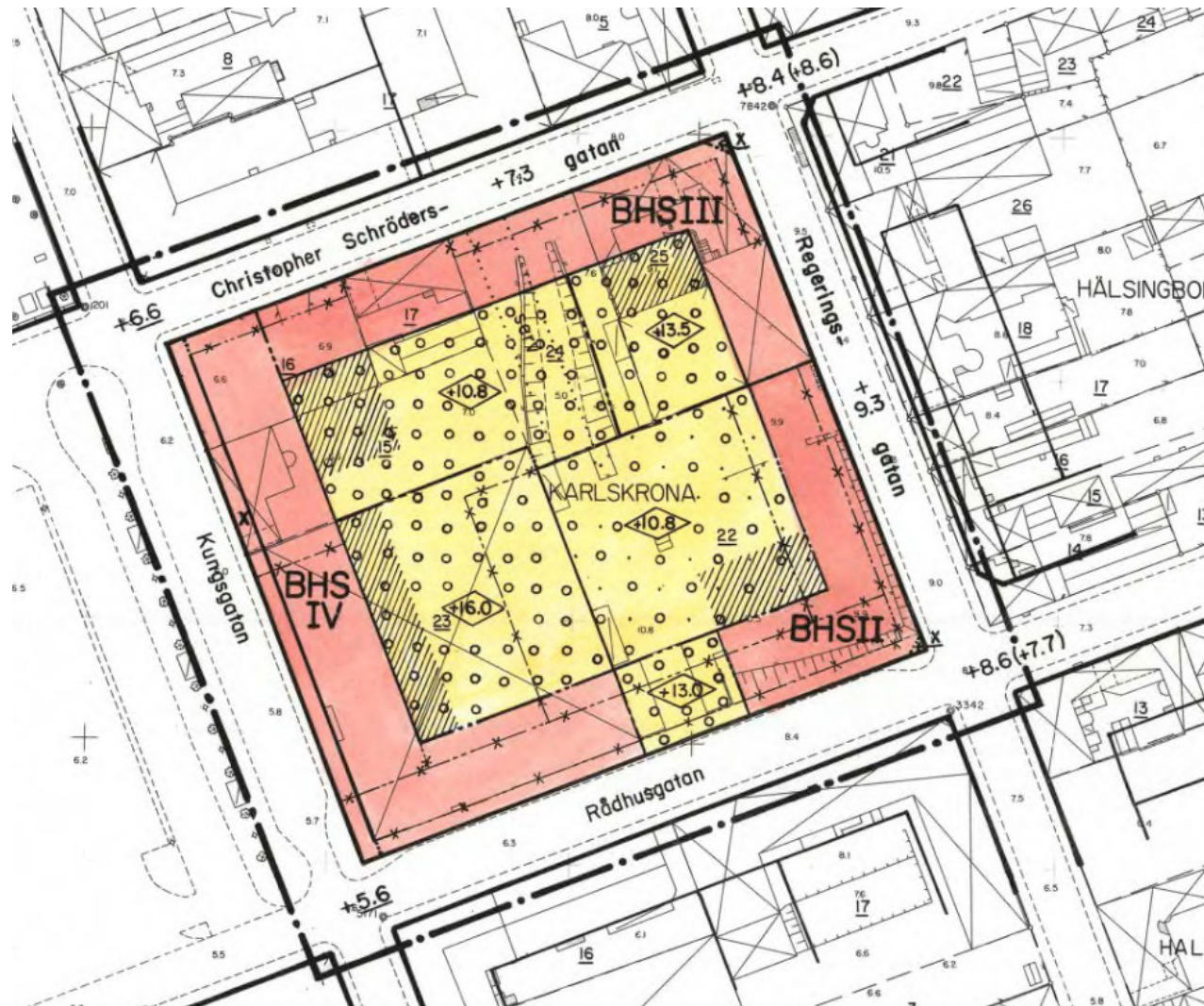
Motivering till bedömningen beskrivs mer ingående i bilaga "Undersökning av betydande miljöpåverkan".

Motiv till planändringarnas enskilda regleringar

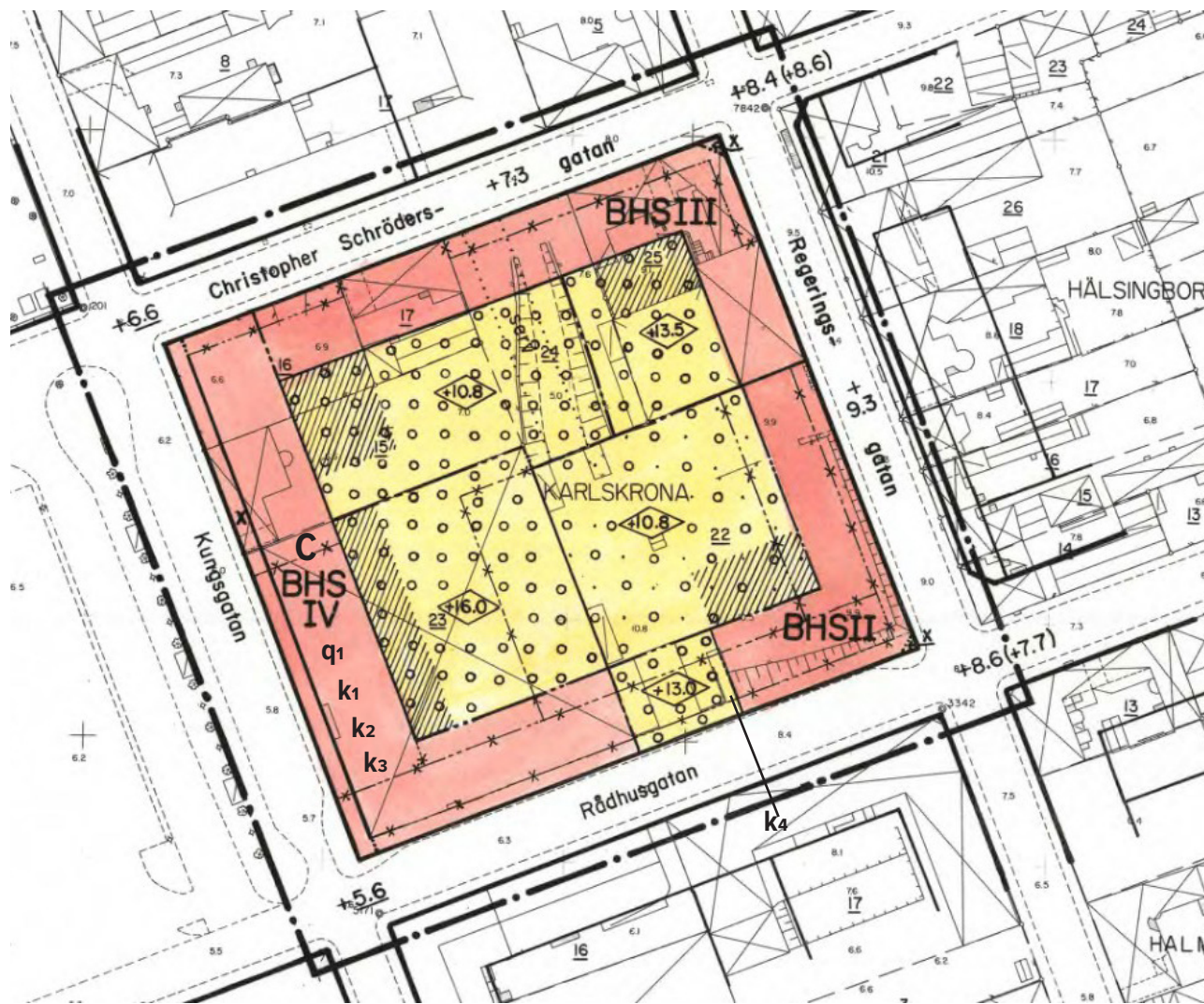
2 kap 3 § I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap i PBL.

Ursprunglig plankarta

Kvarteret Karlskrona regleras i stadsplan A293 från 1984 för sammanbyggd bebyggelse för bostads- och handelsändamål i två till fyra våningar (byggnadshöjd 7,5; 10 respektive 13 meter). I användningen Handel ingick vid tidpunkten för planläggning ”varuhus eller andra affärshus, innehållande butiker eller kontor eller bådadera samt hotell, restauranger och lagerbyggnader”. Planen föreslår riktlinjer för hur gestaltning av ny- och ombyggnad kan relatera till omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse genom skala, proportionering, material och färgsättning. Gårdens sydöstra hörn får bebyggas under markplan, medan den övriga gården får



Ursprunglig plankarta



Ursprunglig plankarta med de nya planbestämmelserna

ges terrass- och överbyggnad. Endast begränsade delar av planen har genomförts, däribland har kvarterets nordvästra hörn kompletterats med hörnbyggnad som följer planens ursprungliga genomförande. Den sydvästra delen har bebyggts i större omfattning än planen medger. Sydöstra hörnets föreslagna bebyggelse har inte genomförts.

Nya planbestämmelser

Ändringen innebär att planbestämmelsen C- centrum läggs till i del av plankartan. Skydd- och varsamhetsbestämmelser som utgår från kulturmiljöutredningen har också lagts till.

C

C- centrum

Ny planbestämmelse C- centrum läggs till i sydvästra delen av plankartan. I användningen Centrum ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, hantverk, föreningslokaler, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård. För att öka chanserna till mer rörelse och ett mer

levande centrum så är det nödvändigt att lägga till centrum som användningsområde på denna fastighet. Ändringen kan medföra att lokalerna inne i Flaggenhuset lättare kan hyras ut och platsen åter fylls med rörelse.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Vid ändring och underhåll av byggnad ska värdebärande karaktärsdrag särskilt beaktas.

q₁ Tegelfasad ska bevaras.

k₁ Ändringar ska göras i samklang med byggnadens formspråk.

k₂ Räfflad betongfasad ska bevaras.

k₃ De pelaruppburna arkaderna ska bevaras.

k₄ Stentrappans betongsarg ska behålla dess karaktär.

Konsekvenser av ändringarna i detaljplanen

Trafik och säkerhet

Ingen besvärande påverkan på trafikflödet förväntas tillkomma vid ett tillägg av användningen Centrum. Byggnaden har länge fungerat som besökspunkt för tillfällig vistelse för stadens invånare.

Konsekvenser

Förändringen kan leda till att Flaggenhusets lokaler åter fylls med hyresgäster och därmed kan ett återställt flöde av gång- och cykeltrafik och fordon väntas. Parkeringsplatser finns i varje väderstreck kring Karlskrona 26. Större parkeringsytor finns i väst på Stortorget och på flaggenhusets egen parkering i öst.

Hälsa och säkerhet

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen

i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. 2 kap. 9 § PBL

Förorenad mark

Det finns tre, sen tidigare, identifierat förorenade områden på fastigheten. På grund av att objekten ännu inte har inventerats fullt ut är kunskaper om misstänkta föroreningar bristfälliga. Tidig kontakt bör ske med tillsynsmyndighet i samband genomförande av anläggningsarbeten som kan komma att äga rum i närheten av objekten. Vid upptäckt av markförorening ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 11 § MB. Om grävning i förorenade massor ämnar genomföras måste anmälan enligt 28 §, förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ske till tillsynsmyndigheten.

Konsekvenser

De misstänkta förorenade områdena på fastigheten bedöms inte behöva utredas i samband med planändringen, då ändringen inte medför anläggningsarbete.

Planeringsunderlag

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB och berör stoppområde höga objekt. Då området ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ronneby flygplats är Luftfartsverket samt Försvarmakten sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen.

Planområdet ligger även inom det geografiska riksintresseområdet för högexploaterad kust enligt 4 kap. 6 § MB vilket innebär att exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön som möter hinder enligt miljöbalken 4 kap. 2-8 §§ inte får komma till stånd.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § MB. Karlshamns innerstad är en av Sveriges bäst bevarade trästäder, med bebyggelse enligt rutnätsplan från 1665 och till staden hörande befästningsanläggningar.

Konsekvenser

Planändringen bedöms inte påverka

något utav dessa riksintressen negativt. En kulturmiljöutredning är gjord för att säkerställa att planändringen beaktar de värden som utgör riksintresse för kulturmiljövård.

Översiktsplanen

I kommunens översiktsplan ingår området för planändringen i delområde A1 - Stadskärnan. Huvudsaklig utvecklingsinriktning: Stadsbebyggelse. Följande generella viljeinriktningar med koppling till aktuellt planarbete kan nämnas:

- Eftersträva ett levande centrum för handel, kultur, service, näringsliv och utbildning.
- Bygg funktionsblandat och öka bostadsinnehållet.
- Värna och utveckla de kulturhistoriska värdena.
- Främja god arkitektur och stadsbyggnad.

Konsekvenser

Den sökta ändringen av detaljplanen bedöms vara i enlighet med översiktsplanen

under förutsättning att vederbörlig hänsyn tas till riksintresset Karlshamns stad. Även en mindre planändring kan påverka kulturmiljön. Då användningen centrum innebär ett behov av fasadändringar på befintlig byggnad för att öka dagsljusintaget, har sökande anlitat en certifierad sakkunnig med byggnadsantikvarisk/kulturhistorisk kompetens. Ändringen ska därmed säkerställa ett bevarande av bebyggelsens kulturhistoriska värde och framtida anpassningar av byggnaden till omkringliggande kvarter.

Bevarande- och utvecklingsplan för Karlshamns innerstad

Kvarteret utgör, trots att det är ett av de hårdare sanerade i Karlshamn, ett blandkvarter med äldre och nyare bebyggelse. Fastigheten Karlskrona 26 upptar största delen av kvarteret med det dominerande affärshuset Flaggen, från 1972, ritat av Hanna Victorson, parkeringsytor och bostadshus.

Varuhuset är genom sin tryckta volym anpassat till stadens äldre skala, men dess utbredning, framför allt omfattande

parkerings- och inlastningsytor, påverkar stadsbilden negativt. Varuhuset i sig var fram till på- och tillbyggnaden i slutet av 1980-talet en tydlig och stilren representant för sin tid.

Inom Karlskrona 26 finns flera lägen där det är önskvärt att utveckla fastigheten med ny bebyggelse med hänsyn till planstrukturen, alternativt se över befintlig gestaltning av front till förmån för stadsbilden.



Parkeringsdäcket bakom varuhuset Flaggen är ett exempel där planstrukturen skulle tjäna på att ny bebyggelse förlades i gatuliv utmed Rådhusgatan och Regeringsgatan i tre våningar.

Konsekvenser

Den sökta ändringen av detaljplanen bedöms kunna rymmas inom bevarande- och utvecklingsplan för Karlshamns innerstad. Se mer i kulturmiljöutredningen som gjorts.



Möjlig utveckling av kvarteret

-  Önskvärt att komplettera med bebyggelse ur stadsmiljösynpunkt
-  Önskvärt att bearbeta front/ fasad mot gata

Förslag på möjlig utveckling av fastigheten Karlskrona 26 i kommunens Bevarande- och utvecklingsplan för Karlshamns innerstad.

Detaljplaner

Kvarteret Karlskrona regleras i stadsplan A293 från 1984 för sammanbyggd bebyggelse för bostads- och handelsändamål i två till fyra våningar. Endast begränsade delar av planen har genomförts, däribland har kvarterets nordvästra hörn kompletterats med hörnbyggnad som

följer planens ursprungliga genomförande. Den sydvästra delen har bebyggts i större omfattning än vad planen medger.

Konsekvenser

Den sökta ändringen av detaljplanen bedöms rymmas inom huvudsyftet för den ursprungliga detaljplanen. Skydds- och varsamhetsbestämmelserna tryggar framtida användning av byggnaderna inom Karlskrona 26.

Nya planeringsunderlag och utredningar

Nedan följer en sammanställning av de nya planeringsunderlag och den utredning som har gjorts med anledning av planändringen.

Kulturmiljöutredning

En kulturmiljöutredning är genomförd för att fastställa bästa sätt att förvalta och göra eventuella förändringar både på utsidan

och insidan av byggnaden på Karlskrona 26. Kulturhistoriskt värde definieras av Riksantikvarieämbetet enligt följande. *Kulturhistoriskt värde består i de möjligheter materiella och immateriella företeelser kan ge vad gäller att inhämta och förmedla kunskaper om och förståelse av olika skeenden och sammanhang – samt därigenom människors livsvillkor i skilda tider, inklusive de förhållanden som råder idag.*

Flaggenhuset speglar tidsandan med krav på rationalitet, saklighet och enkelhet. Byggnaden är en representant för 1960 - 70-talens stadsomvandlingar med ett modernistiskt, rationellt och funktionsinriktat stadsbyggnadsideal. Varuhuset var ett nytt inslag i stadsbilden, utformade som storskaliga enheter med ett formspråk som inte var anpassad till den äldre omgivande bebyggelsen.

I byggandet av Flaggenhuset förhöll man sig inte till befintliga fastighetsstrukturer eller bebyggelse. Byggnaden skiljer sig markant från den övriga bebyggelsen vid Stortorget. Mest framträdande är de slutna fasaderna i hårdbränt brunt tegel. Det var ingen självklarhet att fasaderna

skulle vara fönsterlösa, arkitekten Hanna Victorsson tänkte sig till exempel en fönsterförsedd takvåning med kontor i ett av sina ritningsförslag. Butiksinnehavarna ville däremot ha fönsterlösa lokaler för att kunna exponera sina varor. Här finns ett bruksvärde, det vill säga att arkitekturen speglar funktionen. Samtidigt visar det också på ett osentimentalt förhållningssätt till gestaltningen av byggnaden.

En av de bärande idéerna i interiören är den axel från väst till öst som går rakt genom byggnaden. Passagen ger en värdefull siktlinje genom byggnaden och ger även ett bra ljusflöde. Byggnadens pelarkonstruktion möjliggör stora butiksytor och en flexibilitet i funktionen. Konstruktionen var tidstypisk för de moderna varuhuset.

Parkeringsdäcket är en del av idén med de moderna varuhuset och köpcentren och den växande biltrafiken. Varhusen skulle vara lättillgängliga med bil. Parkeringsdäcket är viktigt som en del av berättelsen om de moderna konsumtionsmönstren. På parkeringsdäcket finns idag många odefinierade ytor som skulle kunna

omgestaltas och förtydligas.

Kulturmiljöutredningen utpekar de värden och karaktärsdrag som presenteras i punktform nedan och dessa bör beaktas vid planändringen och kan utgöra grund för skydds- och eller varsamhetsbestämmelser.

- Flaggenhuset har en storskalig, tydlig och avskalad gestaltning som är av stort värde. Åtgärder som utförs på byggnaden ska vara i samklang med dessa värden.
- Byggnaden är storskalig, avskalad och självklar i sin gestaltning utan småskalig detaljutformning. Viktigt att byggnaden inte förses med allehanda smådetaljer i försök att ”lätta upp” den tunga fasaden. Värdet ligger just i det avskalade och storskaliga, på så sätt har byggnaden också en viss tålighet.
- Flaggenhusets tegelfasader är ett framträdande karaktärsdrag. Tegelfasaderna bör förses med bestämmelser som förhindrar putsning eller slamning av fasaderna.

- Den västra fasaden mot Stortorget är mest exponerad och bör behandlas med stor omsorg.
- Eventuella nya fönsteröppningar kan utgå från formspråket i befintliga fönster eller annan utformning i samklang med byggnadens formspråk.
- Den gjutna räfflade betongfasaden mot Rådhusgatan bör förses med bestämmelser för att förhindra putsning eller slamning av fasaden.
- Den trappade fasaden mot Rådhusgatan med den platsgjutna betongsargen bör förses med en bestämmelse så att karaktärsdraget bibehålls.
- Konstverket på västra fasaden har en tydlig koppling till köpcentret Flaggen och det är positivt om konstverket bevaras på någon av fasaderna eller inuti byggnaden.
- Den tydliga axeln genom Flaggenhuset från huvudentrén i väst och till utgången mot parkeringsdäcket i öst är ett viktigt

karaktärsdrag och bör bevaras.

- Positivt om pelarkonstruktionen inne i Flaggenhuset fortsatt kan vara synlig.
- Flerbostadshuset från mitten av 1980-talet i hörnet av Kungsgatan och Christoffer Schrödersgatan bör förses med bestämmelse som inte medger putsning, slamning eller målning av tegelfasaderna.
- De pelaruppburna arkaderna vid flerbostadshuset från mitten av 1980-talet bör förses med bestämmelse som bibehåller arkaderna öppna.

De flerbostadshuset som uppfördes i mitten av 1980-talet i hörnet av Kungsgatan och Christoffer Schrödersgatan är ritade av Henrik Åkessons arkitektkontor och knyter an både till Flaggenhuset och till Post- och telegrafhuset i hörnet av Kungsgatan/Christoffer Schrödersgatan genom det röda fasadteglet och det postmoderna formspråket med klassicistiska stildrag. Värdefulla karaktärsdrag är tegelfasaderna och betongarkaden.

Medverkande tjänstepersoner

Planbeskrivningen har upprättats av ansvarig planarkitekt på stadsbyggnadsavdelningen, Kommunstyrelseförvaltningen, Karlshamns kommun, i samråd med stadsarkitekt/stadsbyggnadschef och berörda kommunala tjänstepersoner.

Karlshamn den 1 november, 2023

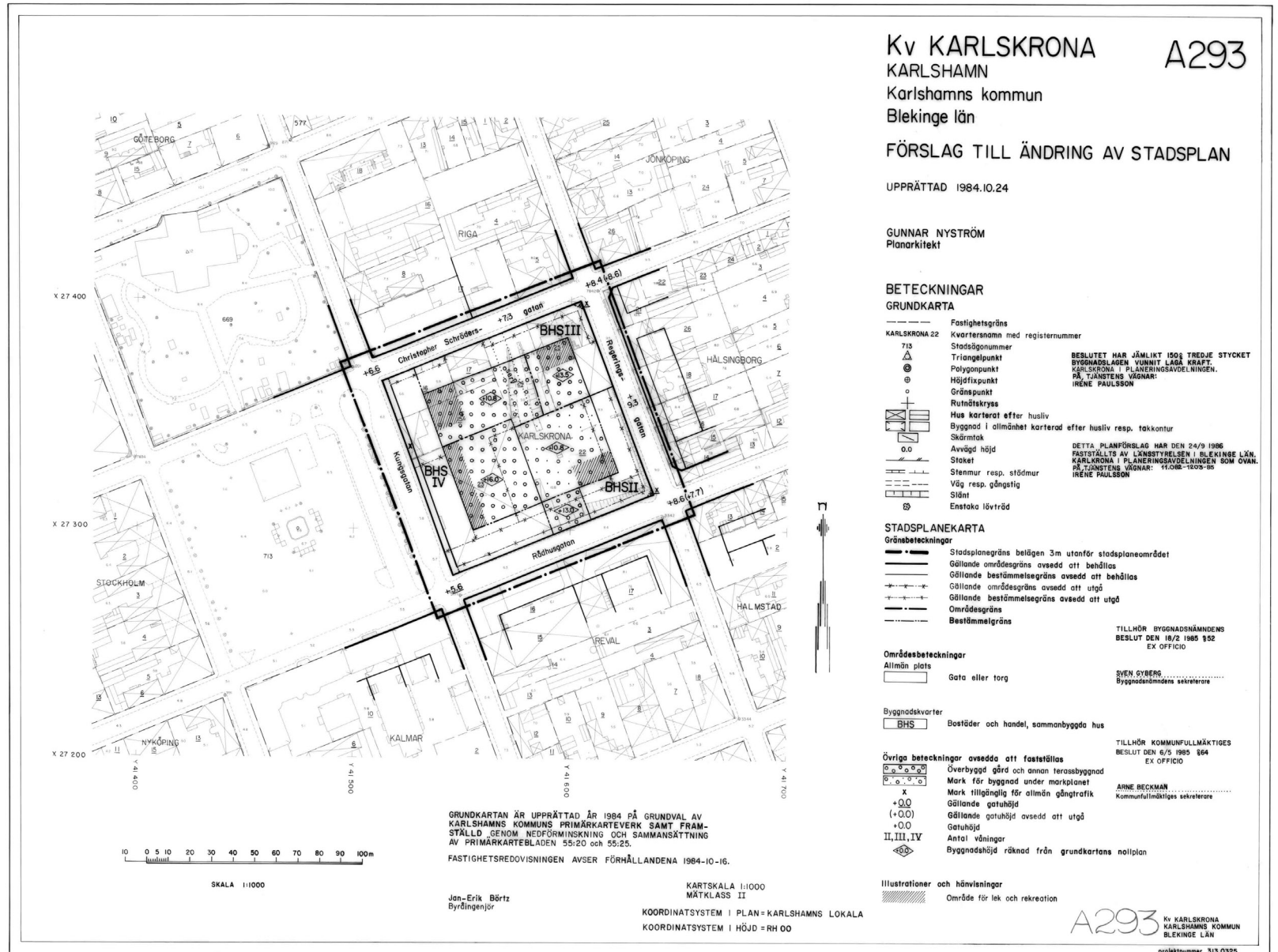
Bilagor

Ursprunglig detaljplan

Bifogat finns den ursprungliga detaljplanen från 1984, som innehåller:

- Plankarta
- Beskrivning
- Nuvarande markanvändning
- Stadsplanebestämmelser

Plankarta



Beskrivning

BESKRIVNING
1984-10-24

A293 Bil 2.

1 (9)

Kv KARLSKRONA
Karlshamns kommun
Blekinge län

Förslag till ändring av stadsplan

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av stadsplanekarta och stadsplanebestämmelser upprättade 1984-10-24. Till förslaget hör dessutom följande handlingar.

Denna beskrivning med illustrationer

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

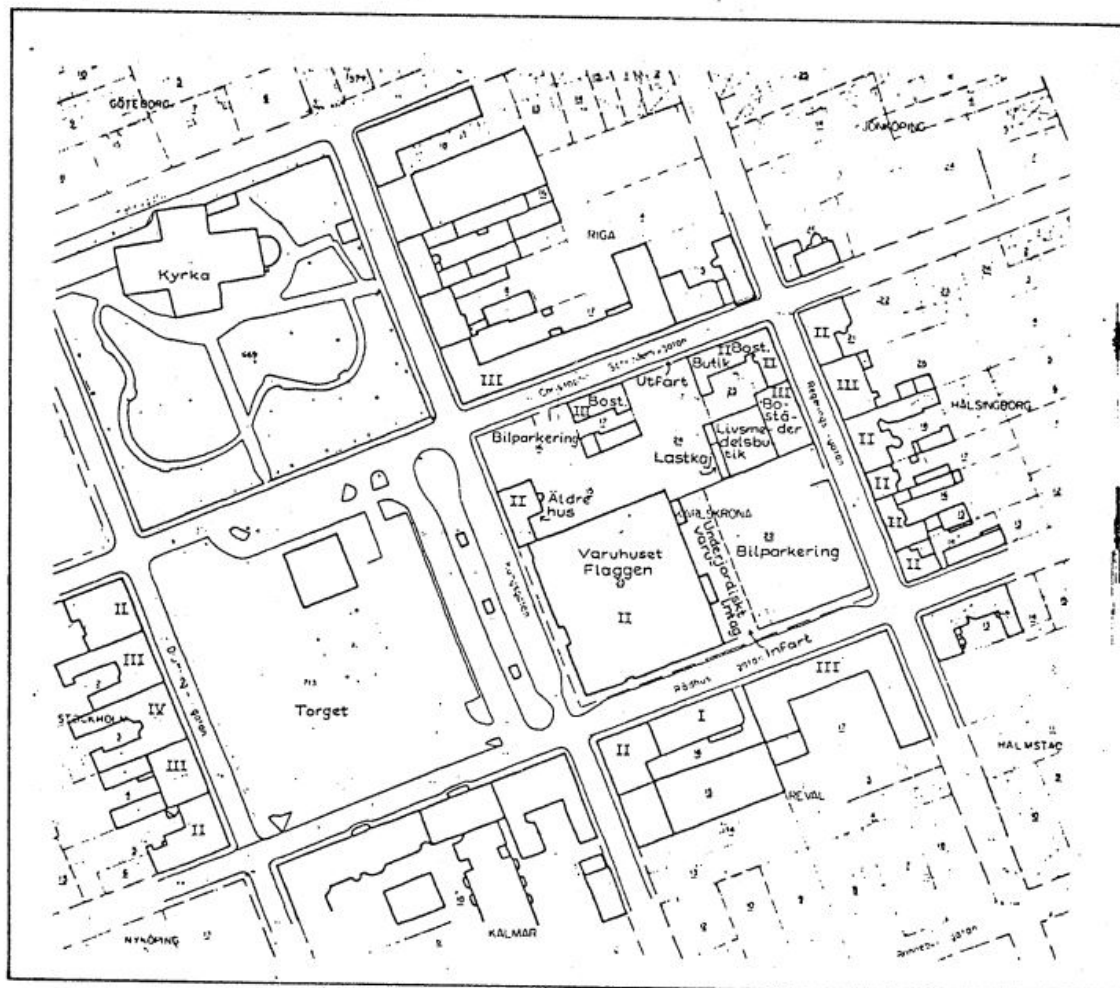
Orienteringskarta

PLANDATA

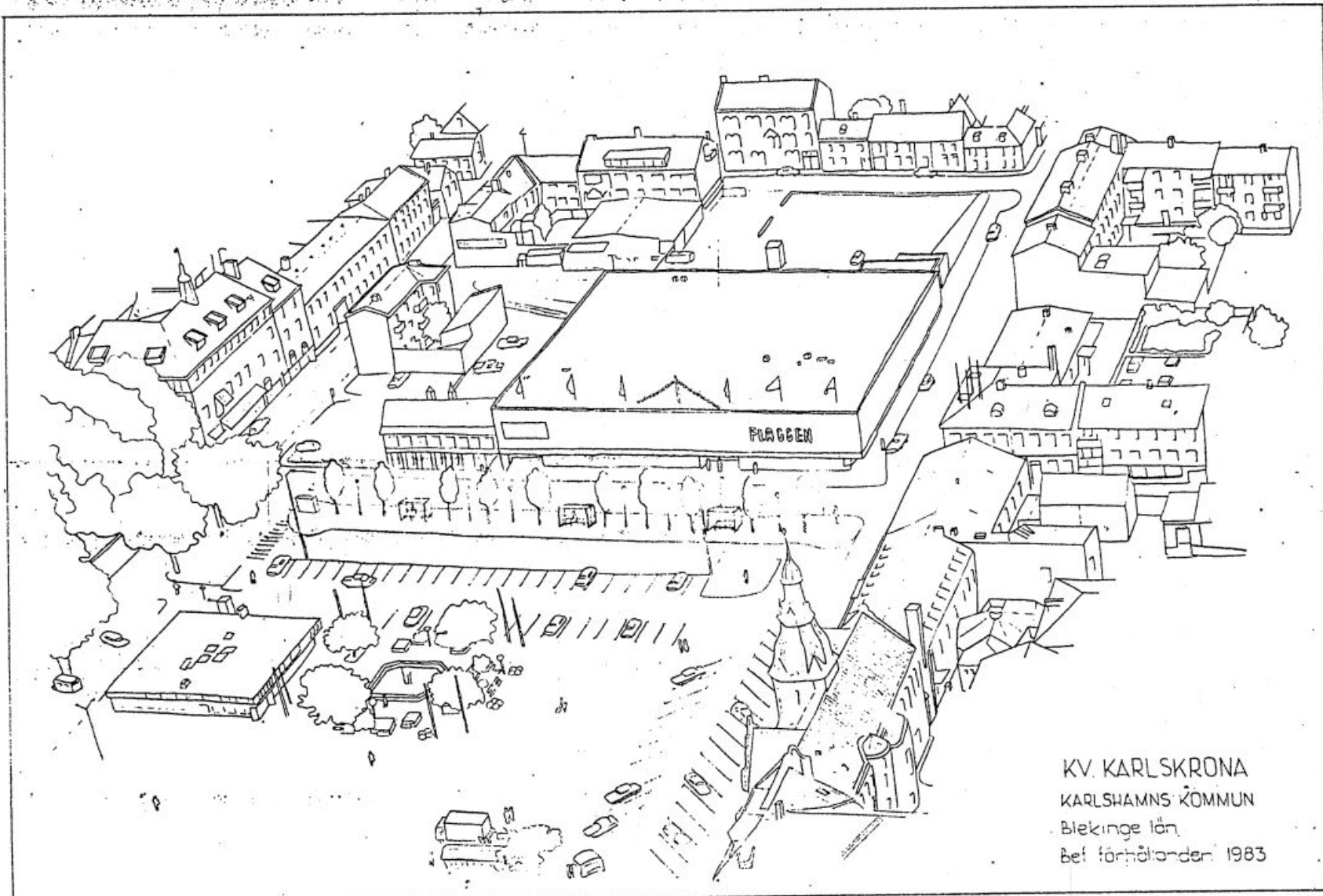
Planområdet är beläget öster om Karlshamns torg och har en areal av 1,4 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande stadsplan är fastställd 1969-04-24 och redovisar byggnadsrätt för handels- och bostadsändamål upp till sex våningars höjd samt överbyggda gårdar. Den tänkbara våningsytan har angivits till 21000 m². Bilparkering har förutsatts anordnas i angränsande kvarter genom att befintlig bebyggelse rives.



NUVARANDE MARKANVÄNDNING



KV. KARLSKRONA
KARLSHAMNS KOMMUN
Blekinge län
bef. förhållanden 1983

Emellertid kan detta inte längre anses önskvärt ur stadsbildsynpunkt och berörda fastighetsägare underhåller och kompletterar den befintliga bebyggelsen.

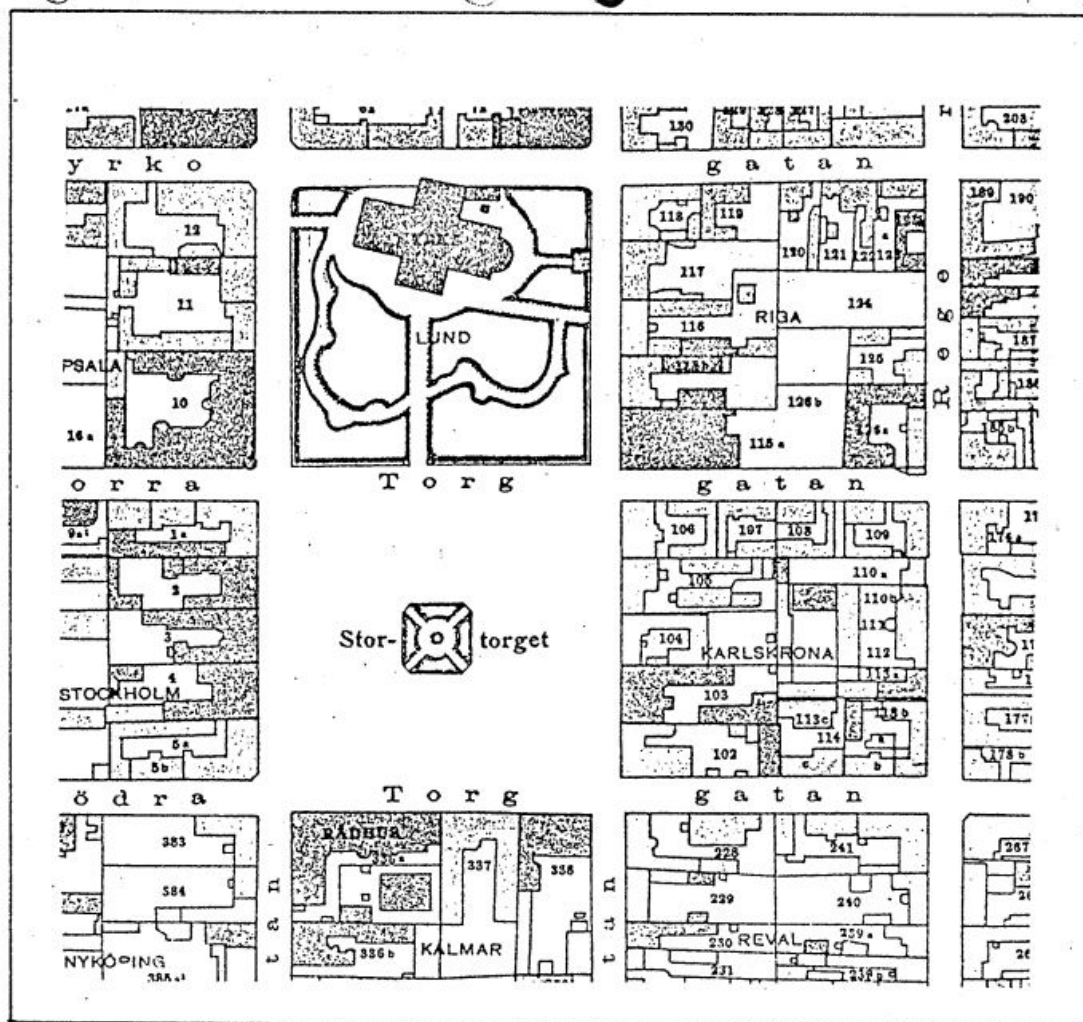
Stadskärnans rutnätsplan och trähusbebyggelse är av riksintresse ur kulturhistorisk synpunkt.

För stadskärnan har kommunfullmäktige beslutat att byggnadsstadgans § 38 ska tillämpas. Detta innebär att en byggnads yttre skall ges en utformning och färg som stadsbilden fordrar och som är lämplig både för byggnaden som sådan och för en god helhetsverkan.

Byggnadsnämnden har 1983-06-20 angivit vissa riktlinjer för ny bebyggelse i kvarteret. Befintlig bebyggelse framgår av grundkartan. Marken i kvarteret ägs av tre olika fastighetsägare. Kvarteret Karlskrona ingår i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet med planerad byggstart år 1985.

PLANFÖRSLAG

I huvudsak innebär planändringen en anpassning till de lägre byggnadshöjder som förekommer i omgivningen.



TOMTINDELNING ÅR 1914

Högsta byggnadshöjd motsvarar televerkets byggnad i kv Riga 17. Inne i kvarteret föreslås överbyggda gårdar vilka avses för bilparkering.

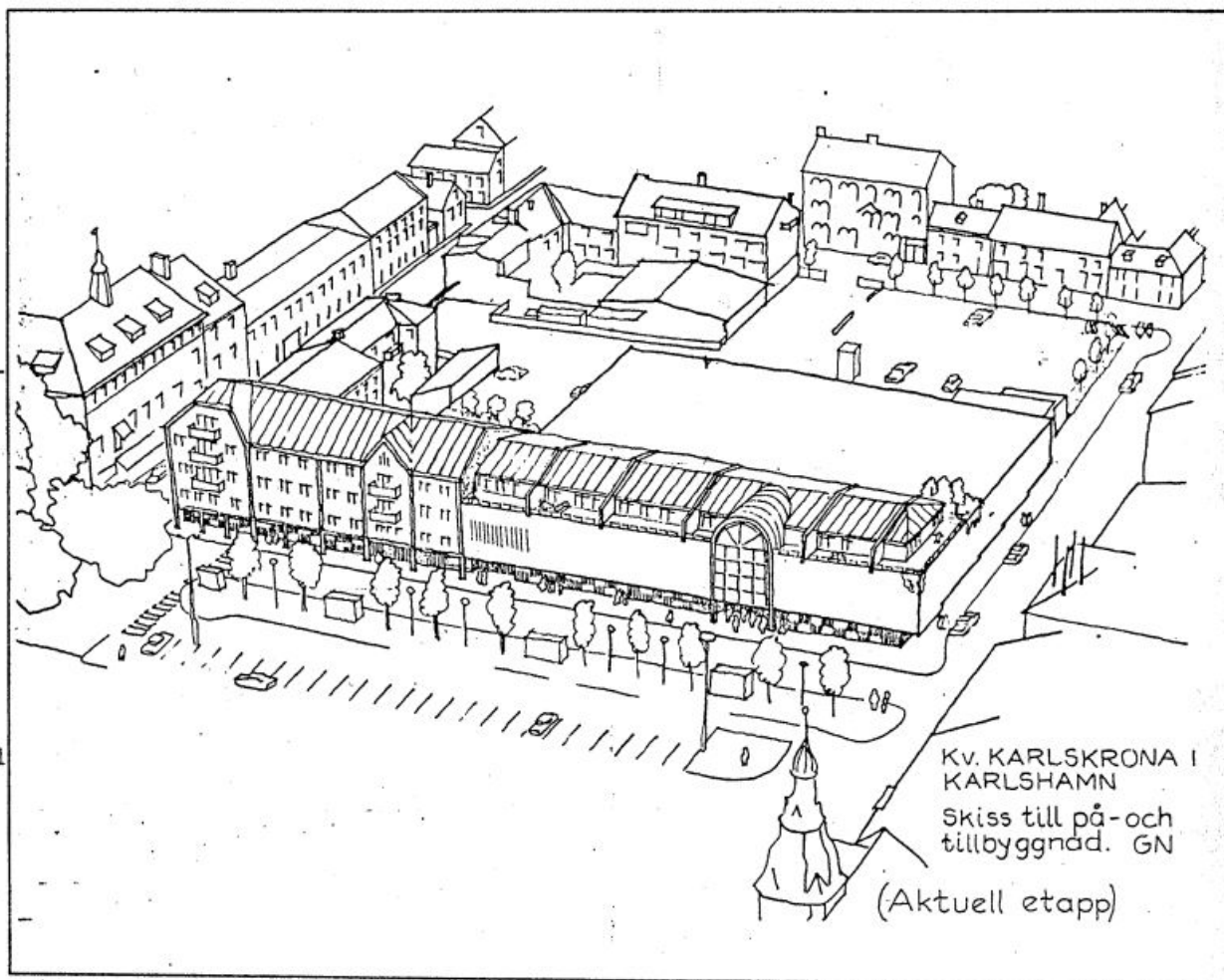
Planförslaget möjliggör att befintlig bebyggelse bibehålls, dock är nr 15 avsedd att rivas. På nr 22, som i dag utgörs av en högt belägen markparkering, har givits möjlighet till en låg byggnad mot gatorna. Bilparkering kan då anordnas i ett plan under nuvarande marknivå.

De angivna gatuhöjderna överensstämmer med befintliga förhållanden.

Det av ICA framlagda skissförslaget innebär nybyggnader på nr 15, 16 och 24.

Det innehåller 1400 m² butiksytta i bottenplanet samt ca 25 bostadslägenheter i de övre våningarna, inklusive en överbyggnad på taket till nr 23. Den sammanlagda våningsytan inklusive biutrymmen, om hela kvarteret bebyggs enligt planförslaget, kan beräknas till 17000 m².

Friytor för de boendes lek och rekreation skall anordnas på terrassbjälklagen, avskilda från bilparkeringen, enligt markering på plankartan.



Rekreationsytorna kan inte få den omfattning som är vanlig i stadens yttre områden. Det centralt belägna kvarteret har av hävd ansetts kunna bebyggas i högre grad. Det angränsande torget utgör en stimulerande uppehållsplats -ungefär halva ytan är fri från biltrafik.

Allmänna parker med lekplatser finns utanför stadskärnan i Surbrunnsparken (gångavstånd 350 m) samt Rosengården (850 m). Daghem är belägna 500 m söderut och 600 m norrut. Närmaste LM-skola är Bodetorpskolan på 600 m avstånd. Butiker och kyrka finns i respektive intill kvarteret.

Fasaden mot torget bör utarbetas omsorgsfullt med hänsyn till dess betydelse i stadsbilden. Torgets västra sida har karaktärsdrag som i valda delar bör återfinnas i den nya fasaden. Det är önskvärt med bearbetning av varuhusets befintliga fasad mot torget (och Rådhusgatan) så att byggnaden bättre anpassas till stadens skala. Detta kan exempelvis ske genom insättande av ytterligare fönster eller genom slamning och avfärgning.

Varuhuset kan med fördel byggas på med en takvåning med synligt sluttande tak.

Illustrationernas takterasser mot torget visar en möjlighet att ge dessa lägenheter ett tillskott i boendekvalitet - detaljutformning av tak och anslutningar mot fasad måste bearbetas.

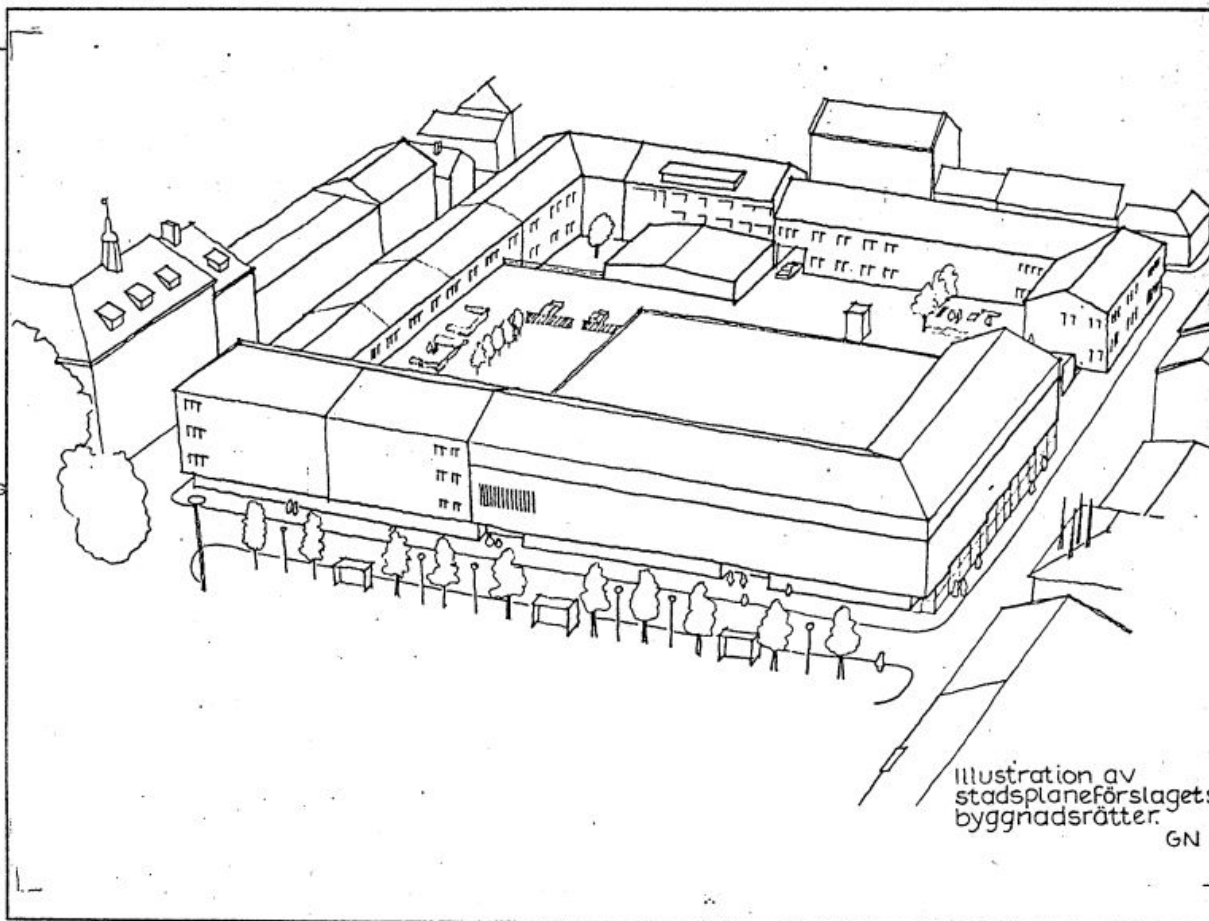


Illustration av
stadsplaneförslagets
byggnadsrätter.

GN

Med hänsyn till trafikbuller från torget bör huset utformas med genomgående lägenheter där sovrum förlagts mot gårdssidan.

Det är önskvärt att bilparkeringen på fastigheten nr 22 avgränsas med murar och trädplantering mot gångbanorna. Om även denna tomt bebygges bör byggnaden anpassas till gaturummet och till motstående fasader.

PARKERINGSBEHOV

För att minimera behovet av bilplatser är det önskvärt att dessa samnyttjas av boende, besökande och arbetande i kvarteret.

Under sådana förutsättningar kan antalet bilplatser som behövs för den av ICA skisserade nybyggnaden beräknas till 53 st. Därvid har de föreslagna nya riktlinjerna för beräkning av bilplatsbehov i Karlshamn tillämpats.

Till beräkningen bör dock fogas följande:

1971 års byggnadslov gavs med förutsättningen att 123 bilplatser anordnades enligt följande.

75 platser i kv Karlskrona nr 22
24 platser i kv Karlskrona nr 16
24 platser i kv Halmstad nr 12



KARLSHAMNS TORG. FASADKARAKTÄR VÄSTRA SIDAN.

Den ursprungliga tomtindelningen är väl synlig i fasaderna. Mittpartiet betonas genom högre höjd. Symmetrin är framträdande. Vissa fasader är indelade i rektangulära fält mellan lodräta pilastrar. Fönstren är höga och smala. Några byggnader har avslutningar som strävar mot himlen. Puts dominerar som material - tegel förekommer också.

Genom föreslagen nybyggnation på de två senare tomterna kommer 48 platser alltså försvinna. Dessa täcks upp i den redovisade nybyggnaden.

Sammanfattning:

Bilplatsbehov nya bostäder	19
Ny butiksyta	34
Utgår i kv Karlskrona nr 16	24
Utgår i kv Halmstad nr 12	24
<u>Summa bilplatsbehov</u>	<u>101</u>

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Inom kvarteret finns en transformatorstation. Nybyggnaden bedöms behöva så mycket elkraft att ytterligare en station måste inrymmas. Planområdet ligger inom skyddsrumsort. Behovet av ytterligare skyddsrum prövas i särskild ordning.

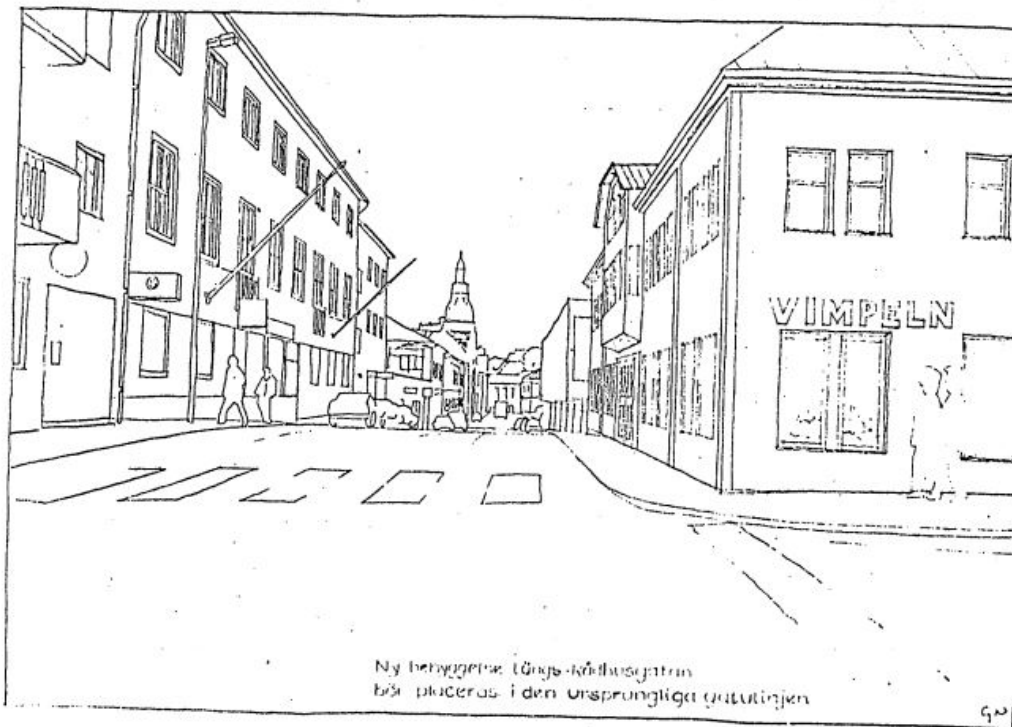
SAMRÅD

Vid samråd har övriga synpunkter framförts enligt följande:

Konsumentnämnden: Lägenheterna önskas få karaktär av service-lägenheter.

Trafiknämnden: Trafik till kvarteret får ej bli så störande i gaturummet att trafikreglering erfordras.

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden: Bilparkering bör lösas med beaktande av riskerna för olägenheter med bilavgaser.

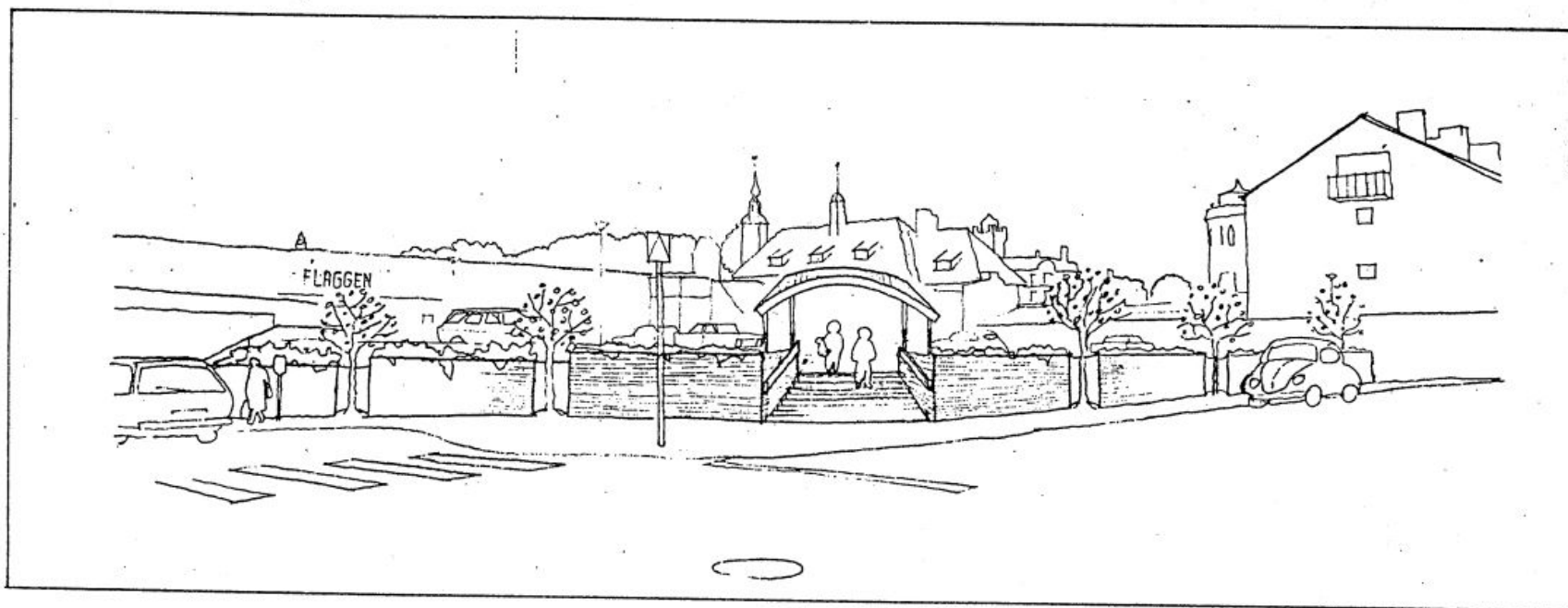


Ny byggd Längs-Köhlhusgatan
bör placeras i den ursprungliga gatutvån

Handikapprådet/Socialnämnden:
Handikappade ska kunna nå
aktuella parkeringsplatser.

Ingrid Bengtsson: Önskar att
hänsyn tas till ljusinfallet
i fastigheten nr 17.

Gunnar Nyström
Gunnar Nyström
Planarkitekt



SKISS TILL MILJÖFÖRBÄTTRING
Kvartershörn mot Rådhusgatan - Regeringsgatan

FASADBELYSNING OCH SKYLTLAR

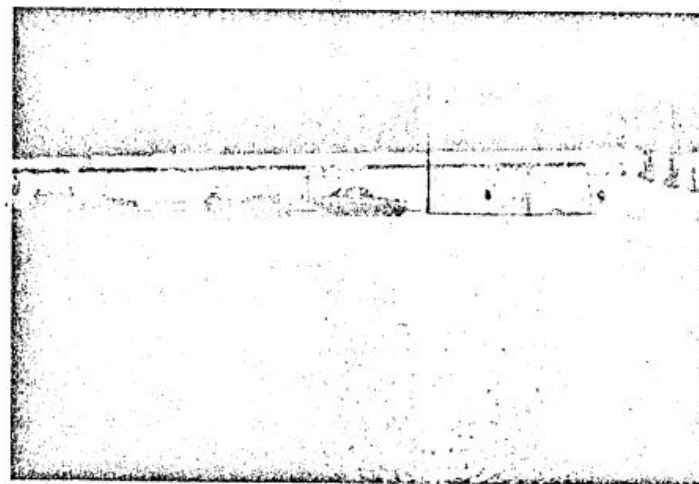


Torget's västra sida nattetid

Tillhör Byggnadsnämndens
beslut den 18/2-85 § 52

EX OFFICIO

.....
Byggnadsnämndens sekreterare



Torget's östra sida nattetid

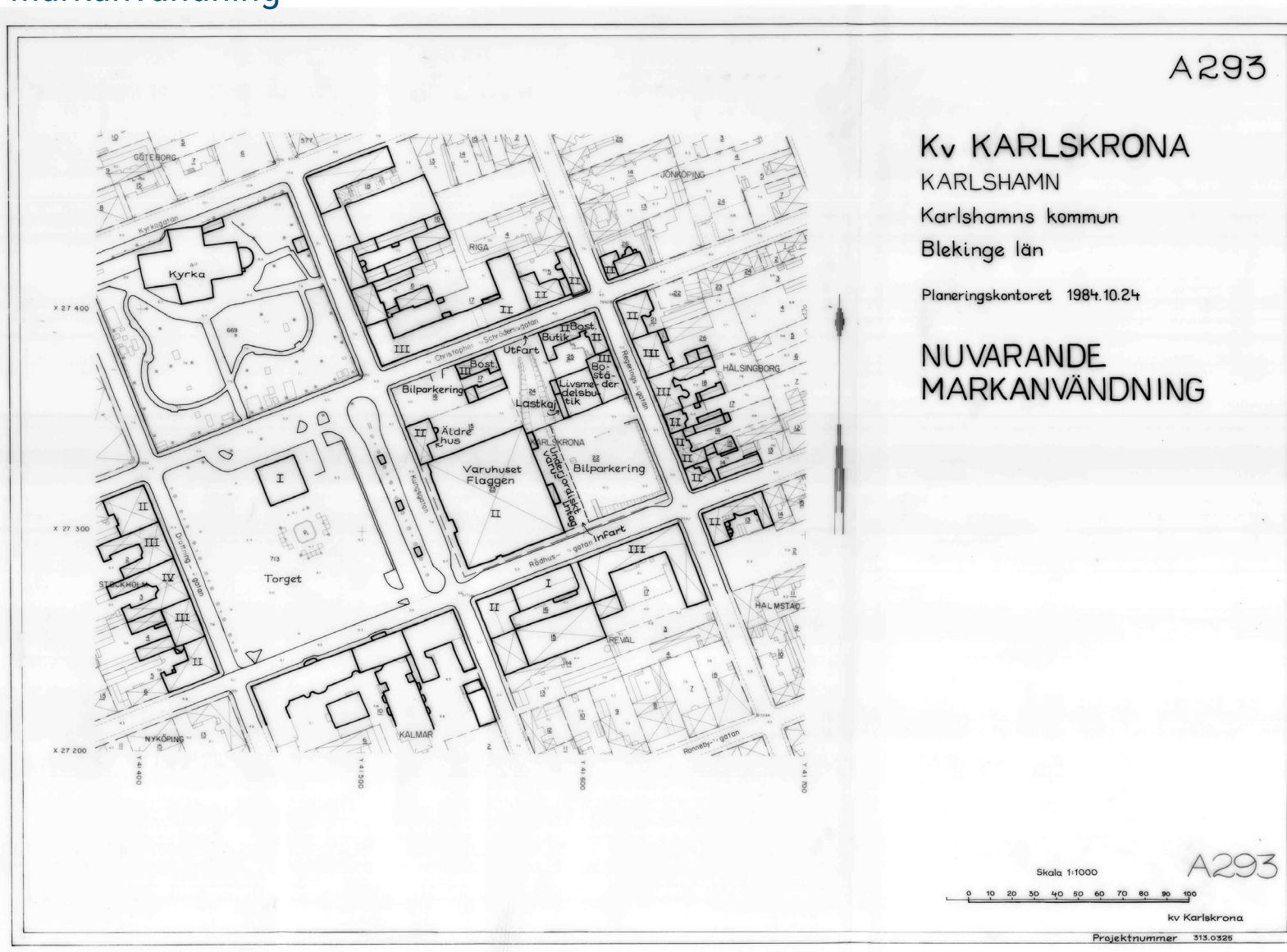
Fasadskyltar bör ges en arkitektoniskt avvägd utformning. Man bör observera att torgets övriga byggnader endast i ringa grad är försedda med genomlysta skyltar.

Tillhör länsstyrelsens i Blekinge län beslut denna
i ärendet. 11-083-1203-85
Karlskrona i planeringsavdelningen 24/9 1985
På tjänstens vägnar:

Tillhör Kommunfullmäktiges
beslut den 6/5 1985 § 64
EX OFFICIO

.....
Kommunfullmäktiges sekreterare

Nuvarande markanvändning



A293
Nuvarande
markanvändning

Stadsplanebestämmelser

Bil 1.

STADSPLANEBESTÄMMELSER
1984-10-24

Kv KARLSKRONA
Karlshamn, Karlshamns kommun
Blekinge län

Förslag till ändring av stadsplan

- 1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING
- 1 mom Byggnadskvarter
Med BH betecknat område får användas endast för bostads och handelsändamål.
- 2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS
- 1 mom Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.
- 2 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.
- 3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÄENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK
- 1 mom Med x betecknad del av byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 2,5 meter används för allmän gångtrafik.
- 4 § BYGGNADSSÄTT
- 1 mom På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.
- 5 § BYGGNADS UTFORMNING
- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med II, III eller IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 7,5, 10,0 och 13,0 meter.
- 3 mom Terrassplan på med ringprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får icke läggas på högre höjd över grundkartans nollplan än siffran anger.
- Gunnar Nyström*
Gunnar Nyström
Planarkitekt
- Tillhör Byggnadsnämndens
beslut den 18/2 1985 § 52
EX OFFICIO
-
Byggnadsnämndens sekreterare
- 07 08
082 1203 85
- Tillhör länsstyrelsens i Blekinge län beslut denna dag
i ärendet. 11-082-1203-85
Karlshamn i planeringsavdelningen 24/9 1986
- På tjänstens vägnar:
Marie Paulsson
Tillhör Kommunfullmäktiges
beslut den 6/5 1985 § 64
EX OFFICIO
-
Kommunfullmäktiges sekreterare

Kv KARLSKRONA
Karlshamn, Karlshamn kommun
Blekinge län

1985.12.05

Förslag till komplettering av stadsplanebestämmelser

- 6 § BYGGNADS YMTRE UTSEENDE
- 1 mom Ny- till- eller ombyggnad skall till skala, proportioner och materialverkan anpassas till befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i omgivningen.
- 2 mom Byggnads fasad mot gata ska utföras av kalkputs eller slamat tegel och färgsättas i ljus kulör.
- 3 mom På byggnad belägen i gatulinje ska tak utföras som sadeltak eller, där så prövas lämpligt, mansardtak och täckas med takpannor eller falsad slätplåt.