

# A394

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för fastigheten Karlshamn 5:20 m.fl. (Saltsjöbaden)

Karlshamn, Karlshamns kommun, Blekinge län

Antagandehandling • Utökat förfarande

|                   |     |            |
|-------------------|-----|------------|
| Samrådsbeslut     | BN  | 2022-06-22 |
| Granskningsbeslut | NSU | 2023-08-22 |
| Antagandebeslut   | KF  | 2024-02-19 |
| Laga kraft        |     | 2024-08-22 |

Lena Jarl Hellgren, planarkitekt

Stadsbyggnadsavdelningen, Kommunstyrelseförvaltningen



2023-11-30  
Dnr: KS 2022/76

# Innehåll

## 3 Om detaljplanen

- 3 Handlingar
- 3 Planprocess

## 4 Sammanfattning

- 4 Bakgrund
- 4 Planförslagets huvuddrag
- 5 Läge och areal
- 5 Markägoförhållanden

## 6 Tidigare ställningstaganden

- 6 Översiktsplan Karlshamn 2030
- 6 Vision 50 000
- 7 Bostadsförsörjningsprogram 2020-2024
- 7 Skogsbruksplan
- 7 Grönstrukturplan
- 8 Planprogram
- 9 Detaljplaner
- 10 Områdesbestämmelser
- 11 Miljökvalitetsmål
- 11 Miljökvalitetsnormer
- 11 Undersökning om betydande miljöpåverkan
- 11 Miljökonsekvensbeskrivning

## 13 Planförslag

- 13 Plankarta
- 14 Förklaring av planbestämmelserna

## 31 Förutsättningar och konsekvenser

- 31 Pågående markanvändning
- 32 Strandskydd
- 34 Riksintressen
- 41 Bebyggelse
- 46 Landskapsbilden
- 49 Tillgänglighet
- 49 Rekreation
- 51 Mark- och vattenområden
- 54 Sociala frågor
- 55 Gator och trafik
- 59 Hälsa och säkerhet
- 61 Teknisk infrastruktur

## 64 Genomförande

- 64 Administrativa frågor
- 66 Organisatoriska frågor
- 67 Fastighetsrättsliga frågor
- 68 Ekonomiska frågor
- 68 Tekniska frågor
- 69 Medverkande tjänstepersoner



# Om detaljplanen

## Handlingar

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

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, daterad 2023-11-30
- Planbeskrivning, daterad 2023-11-30
- Grundkarta, skala 1:500, upprättad 2021-01-07, senast uppdaterad 2023-11-09
- Illustration upphävt strandskydd, skala 1:500, daterad 2023-11-30
- Granskningsutlåtande, daterat 2023-11-30
- Samrådsredogörelse, daterad 2023-07-07
- Fastighetsförteckning, upprättad 2022-06-15, rev. 2023-08-24
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2021-04-15, rev. 2022-06-03
- Miljökonsekvensbeskrivning, Projektbyggaren i Blekinge AB, daterad 2023-11-29
- Kulturmiljöanalys och konsekvensbeskrivning, WSP, daterad 2022-06-02, rev. 2023-06-09
- Trafikutredning, WSP, daterad 2021-05-10
- Naturvärdesbedömning, WSP, daterad 2021-05-20
- Geotekniskt planeringsunderlag, WSP, daterat 2023-03-03

- Dagvattenutredning, Starkstad, daterad 2023-04-14
- Analys av påverkan på landskapsbilden, JSB/Wingårdhs, daterad 2023-02-16
- Planprogram för Väggaområdet, daterat 2013-12-04
- Utredning Saltsjöbaden, Nyréns arkitektkontor, daterad 2012-05-25

## Planprocess

### Planförfarande

Detaljplanen har handlagts enligt plan- och bygglagen (2010:900) och vid framtagandet av detaljplanen har Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6) använts.

Planarbetet genomförs med ett utökat planförfarande då planförslaget inte är helt förenligt med den utvecklingsinriktning som anges för området i Karlshamns kommuns översiktsplan.

Planprocessen är en demokratisk process med lagstadgade krav på allmänhetens insyn och medverkan. Under samråds- och granskningstiden har handlingarna ställts ut med möjligheter för alla att lämna synpunkter. Handlingarna fanns då tillgängliga på Rådhuset och Karlshamns Stadsbibliotek. Handlingarna, förutom fastighetsförteckningen, har också funnits tillgängliga på kommunens webbsida: <https://www.karlshamn.se/kontaktkort/saltsjobaden/>.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.

## Preliminär tidplan

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsägbara händelser.

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Samråd     | Andra kvartalet 2022  |
| Granskning | Tredje kvartalet 2023 |
| Antagande  | Första kvartalet 2024 |
| Laga kraft | Tredje kvartalet 2024 |



Aktuellt skede i planprocessen: *Laga kraft.*

## Sammanfattning

### Bakgrund

Ansökan om planläggning inkom från JSB Construction AB 2020-07-03. Byggnadsnämnden tog beslut om positivt planbesked 2020-10-07 och 2020-11-18 togs beslut om att planarbetet skulle påbörjas av stadsbyggnadsavdelningen.

På platsen för åtgärden finns idag en övergiven restaurangbyggnad och rester av badanläggning som härstammar från sekelskiftet. Flera försök att ta området i anspråk för olika ändamål har gjorts under årens lopp utan att lyckas. Förhoppningen är att bostäder och publika ändamål ska ge förutsättningar för området att åter befolkas och att trivseln i området ökar.

### Syfte

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

### Planförslagets huvuddrag

Intentionen i planförslaget är att möjliggöra för bostäder och restaurangverksamhet samtidigt som allmänhetens möjlighet

att nyttja platsen utökas. Naturmark med karaktärsskapande träd avses i möjligaste mån behållas. Genom att allmänhetens tillgång till publika ytor och strandpromenaden säkras kan platsens värde som mötesplats väckas till liv, samtidigt som ett attraktivt boende tillskapas.

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet är beläget i Väggaområdet, mellan strandpromenaden och Saltsjöbadsvägen, cirka 2 km öster om Karlshamns innerstad. Planområdet omfattar cirka 12 700 m<sup>2</sup>.

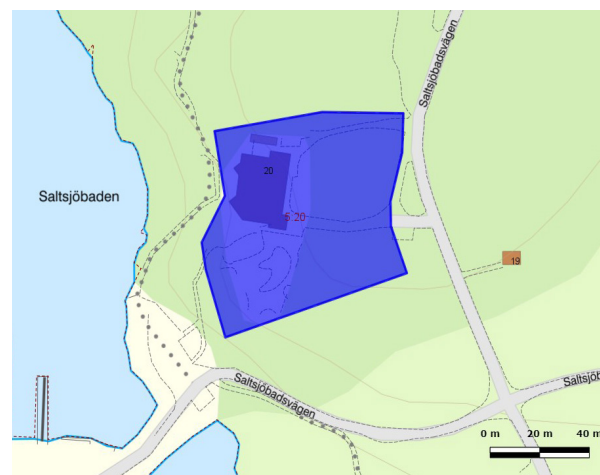
### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Karlshamn 5:20 samt del av Karlshamn 5:1.

Fastigheten Karlshamn 5:20 ägs av stiftelsen Oscar Lundgrens Vägga-fonder och fastigheten Karlshamn 5:1 är kommunägd.



Planområdets läge sydost om Karlshamns innerstad.



Fastigheten Karlshamn 5:20.



Planområdets avgränsning i Vägga-parken.



# 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 harmonierar med utvecklingsinriktningen, varför planen handläggs med utökat förfarande.

Planförslaget går dock i linje med översiktsplanens vision för 2030, som bland annat målar upp följande framtidsbild för området kring Vaggaviken: *”Kring Vaggaviken, 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”.*

I översiktsplanen presenteras åtta ledord som definierats som viktiga i strävan mot en hållbar utveckling. De åtta ledorden är *förtätning, funktionsblandning, hållbara kommunikationer, servicenära, naturnära, god infrastruktur, miljövänlig energi* och *levande landsbygd*.

En utveckling enligt detaljplanen bedöms kunna uppfylla sju av åtta ledord:

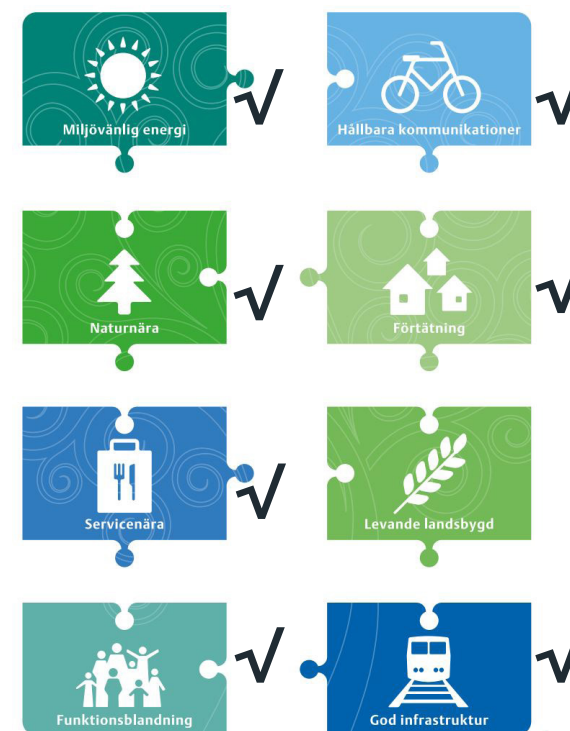
- Förtätning - Bostäder tillskapas.
- Funktionsblandning - Flera användningar medges i planen.
- Hållbara kommunikationer - Närhet till kollektivtrafik. En ny GC-väg anläggs.
- Servicenära - Närhet till skolor, affär och restaurang med mera.
- Naturnära - Ligger mitt i naturskönt rekreationsområde.
- God infrastruktur - Befintlig infrastruktur kan nyttjas.
- Miljövänlig energi - Området kan anslutas till fjärrvärmenätet.

## Hållbara Karlshamn 2030

I Hållbara Karlshamn 2030, som består av flertalet dokument som är under framtagande, ställer sig Karlshamns kommun bakom de globala målen för hållbar utveckling och Agenda 2030.

## Vision 50 000

Utifrån visionen att på sikt bli 50 000 invånare arbetar Karlshamns kommun för att möjliggöra byggnation av fler bostäder, kompetensförsörjning och attraktion av fler invånare och företagsetableringar inom ramen för ett hållbart Karlshamn.



Ledord i strävan mot en hållbar utveckling.  
Översiktsplan Karlshamn 2030.



## Bostadsförsörjningsprogram 2020-2024

Undersökningar som har genomförts inom ramen för Karlshamns kommuns bostadsförsörjningsprogram talar för att det krävs ett tillskott av flerbostadshus för att utvecklingen ska gå i önskvärd riktning.

I samband med framtagandet av kommunens bostadsförsörjningsprogram 2018 hölls en workshop om kommunens bostadsbehov. Då framkom det att de som bosätter sig i Karlshamns kommun värdesätter närhet till havet, natur, kultur och till livets alla målpunkter. I bostadsprogrammet betonas att detta är viktiga värden att beakta vid framtida bostadsutbyggnad.

Det finns en stor efterfrågan på havsnära tomter. Närheten till havet är en utmaning som kommunen måste fortsätta att värna om och utveckla för framtida generationer.

## Skogsbruksplan

Det finns en skogsbruksplan för området som anger att parken ska skötas som en naturpark. En ökad biologisk mångfald ska eftersträvas. Detta genom ett genomtänkt skötselarbete med mål att skapa större variation i vegetationen, vilket också leder till ett ökat upplevelsevärde.

## Grönstrukturplan

I Karlshamns kommuns grönstrukturplan beskrivs Väggaparken som en naturpark med skogskaraktär. Här finns den för Blekinge så typiska kustlövskogen. Blandlövskogen dominerar men det finns också områden med rena bok- och ekbestånd, liksom områden med kraftigt tallinslag.

Målsättningen är att Väggaparken ska vara ett viktigt rekreationsområde i närheten av staden och en tillgång för alla kommunens invånare.



*Strandpromenaden i Väggaparken.*

# 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. Alla väsentliga förändringar ska ske enligt gällande eller ny detaljplan. Vid ny bebyggelse ska hänsyn tas till omgivande bebyggelse och naturmiljö.

I samband med programmets framtagande gjordes en utredning 2012 om framtida användning avseende fastigheten Karlshamn 5:20. I utredningen presenterades tre olika alternativ, se illustrationer till höger. Förslagen skiljer sig åt när det gäller användningar och bebyggelsens utformning.

Sammanfattningsvis visar utredningen att fastigheten Karlshamn 5:20 kan bebyggas utan att åtgärderna skulle inkräkta på omkringliggande frilufts- och rekreationsområde.



*Alternativ A, Bostäder och lokaler,  
Nyréns Arkitektkontor 2012-05-25.*



*Alternativ A, Bostäder och lokaler,  
Nyréns Arkitektkontor 2012-05-25.*



*Alternativ B, Bostäder,  
Nyréns Arkitektkontor 2012-05-25.*



*Alternativ C, Hotell och restaurang,  
Nyréns Arkitektkontor 2012-05-25.*



Planprogram för Väggaområdet - Planeringsmål och rekommendationer för Saltsjöbaden:

- Framtida markanvändning ska vara inriktad på verksamheter inom kultur- och turistsektorn samt restaurang.
- Alla väsentliga förändringar ska ske enligt gällande eller ny detaljplan.
- Vid ny bebyggelse ska hänsyn tas till omgivande bebyggelse och naturmiljö. Naturens värde ska inordnas som en kvalité.
- Tillkommande byggnader ska representera sin egen tid, men gestaltas med hänsyn till lokala byggnadstraditioner och det exponerade läget vad gäller utformning, material- och färgval.
- Prövning av bebyggelsen bör ske i någon form av konkurrensutsättning i syfte att finna lämplig utformning.
- För parkering ska företrädesvis befintliga parkerings- och angöringsytor öster och nordost om fastigheten användas.

- Vid bebyggelse inom området ska det tillses att allmänheten har fortsatt tillgång till platsen.
- Vid fortsatt prövning enligt plan- och bygglagen ska påverkan på strandskyddet utredas vidare.
- Vid fortsatt prövning enligt plan- och bygglagen ska följande beaktas;
  - Riksintressena för hamn, farled och kustområdet.
  - Miljökvalitetsnormer.
- Hänsyn ska tas till hotade arter i närområdet.

I föreliggande förslag till detaljplan finns en strävan att uppfylla planprogrammets planeringsmål och rekommendationer.

## Detaljplaner

Största delen av planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare men omfattar i norr en del av detaljplanen för Karlshamn 5:1 (Väggabadet) med plannummer A 365 som fick laga kraft 2012. För att möjliggöra anläggande av ny gång- och

cykelväg ersätter aktuellt planförslag del av detaljplanen A 365.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft ersätts detaljplanen A 365 av den nya planen inom området som är markerat med rödprickad linje i illustrationen nedan. Detaljplanen A 365 fortsätter i övrigt att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



*Detaljplanen A 365 ersätts av aktuellt planförslag inom område med röd markering.*

## Områdesbestämmelser

### Områdesbestämmelser för Väggaparken

Parallellt med processen för aktuellt planförslag pågår ett arbete med att ta fram områdesbestämmelser för Väggaparken. Rubricerad detaljplan omfattas inte av förslaget till områdesbestämmelser utan kommer att omges av dessa.

Områdesbestämmelserna syftar till att säkerställa riksintresset för kulturmiljön inom Väggaparken i Karlshamn, samt till att hitta lämplig tomtavgränsning för de arrendetomter som finns i området.

Områdesbestämmelserna ska utgöra underlag för ställningstaganden i samband med bygglov, fastighetsbildning och fortsatta planering. En viktig del av detta arbete ligger i att sprida kunskap och informera kommuninvånare, och då särskilt de som bor i parken, om de stora värden som bebyggelsen har.

### Markanvändning i områdesbestämmelser för Väggaparken

I områdesbestämmelserna finns två föreslagna markanvändningar, "Tomtmark" och "Mark för gemensam användning".

För mark med gemensam användning med beteckningen "naturpark" föreslås:

- att områdets karaktär av friluftspark med gles bebyggelse i nära anslutning till naturen bevaras
- att området i första hand planeras för gång- och cykeltrafik
- att bevara och utveckla nya utsiktspunkter och viloplats
- att parken ska skötas som naturpark enligt skogsvårdsplan
- att vid åtgärder som exempelvis anläggning av nya cykelvägar eller parkeringsplatser ska vederbörlig hänsyn till kultur- och naturmiljön tas.

På tomtmark föreslås bestämmelser om:

#### **Placering, utformning och utförande**

Byggnader och tillbyggnader ska anpassas till områdets kulturmiljö vad gäller placering, skala, proportioner, materialval, färgsättning, taklutning samt yttre utformning i övrigt.

#### **Varsamhet**

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

#### **Skydd av kulturvärden**

Tomter ingår i den kulturhistoriskt värdefulla miljön och äldre strukturer som brunnar, trappor och stödmurar i natursten ska bevaras.

I planbeskrivningen som hör till områdesbestämmelserna finns även råd och rekommendationer till den som funderar på att renovera eller bygga till.



## Förändring och konsekvenser

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 vara liten.



Förslag till avgränsning av områdesbestämmelser för Väggaparken.

## Miljökvalitetsmål

Riksdagen har antagit 16 miljömål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturresurser som är ekologiskt hållbara på lång sikt.

Hur detaljplanen påverkar miljömålen beskrivs i bilagan *Undersökning om betydande miljöpåverkan*.

## Miljökvalitetsnormer

Utgångspunkten för en miljökvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Miljökvalitetsnormer reglerar den kvalitet på miljön som ska uppnås till en viss tidpunkt och de ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger.

Miljökvalitetsnormer infördes med miljöbalken (MB) år 1999. Det finns idag miljökvalitetsnormer för luft, buller och vattenkvalitet.

Hur detaljplanen påverkar miljökvalitetsnormerna beskrivs i till planen

hörande *Miljökonsekvensbeskrivning* och *Undersökning av betydande miljöpåverkan*.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

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 har upprättats.

## Miljökonsekvensbeskrivning

Det yttersta syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. I samband med planer och program skiljer man på begreppen miljökonsekvensbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Med begreppet miljökonsekvensbeskrivning menas endast dokumentet, medan begreppet miljökonsekvensbedömning avser hela processen.

## Avgränsning MKB

I syfte att samråda om MKB:n och den strategiska miljöbedömningens omfattning och detaljeringsgrad, hölls ett avgränsningssamråd med länsstyrelsen den 22 juni 2021.

MKB:n för rubricerad detaljplan har avgränsats till följande aspekter och innehåll:

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

## Bedömning av miljöpåverkan

I MKB:n beskrivs detaljplanens miljöpåverkan. Sammanfattningsvis bedöms inte planförslaget medföra någon påverkan på naturmiljö eller riksintresse för totalförsvaret. För aspekten kulturmiljö bedöms detaljplanen dock medföra måttliga till stora negativa konsekvenser.

Väggaparken är ett av flera uttryck som ingår i riksintresset Karlshamn, där miljön utgör en viktig årsring och tydligt speglar sin tids ideal. I kulturmiljöutredningen bedöms miljös värden försvagas av planförslaget. Särskilt påverkas möjligheten att avläsa Väggaparkens ursprungliga funktion som rekreativmiljö och friluftsområde. Det kulturhistoriska värdet inom området bedöms minska i samband med att restaurang Saltsjöbaden försvinner.

Planen innebär även positiva konsekvenser för miljös värden genom att kulturhistoriska objekt skyddas och att tillgången till strandpromenaden och utsiktsplatser säkerställs. I MKB:n noteras vidare att om nuvarande markanvändning får fortsätta medför det igenväxning, att

befintlig byggnad ytterligare förfaller och att tillgängligheten till området försämrats för allmänheten, vilket skulle kunna innebära en större negativ konsekvens för riksintresseområdet än föreliggande planförslag.

Parallellt med framtagande av MKB och planförslag har åtgärder som kan hindra att negativa konsekvenser uppstår arbetas in i planen. Exempel på justeringar som gjorts för att ta hänsyn till platsens kulturhistoriska värden är att stenmur, smidesräcke och stentrappor skyddas i planen. Vidare måste gatan och parkeringen grusas eller förseas med gatsten. Naturmarken, gatan och gångvägen planläggs som allmän plats, vilket gör att dessa blir tillgängliga för allmänheten. Mark reserveras också för en allmänt tillgänglig utsiktsplats.

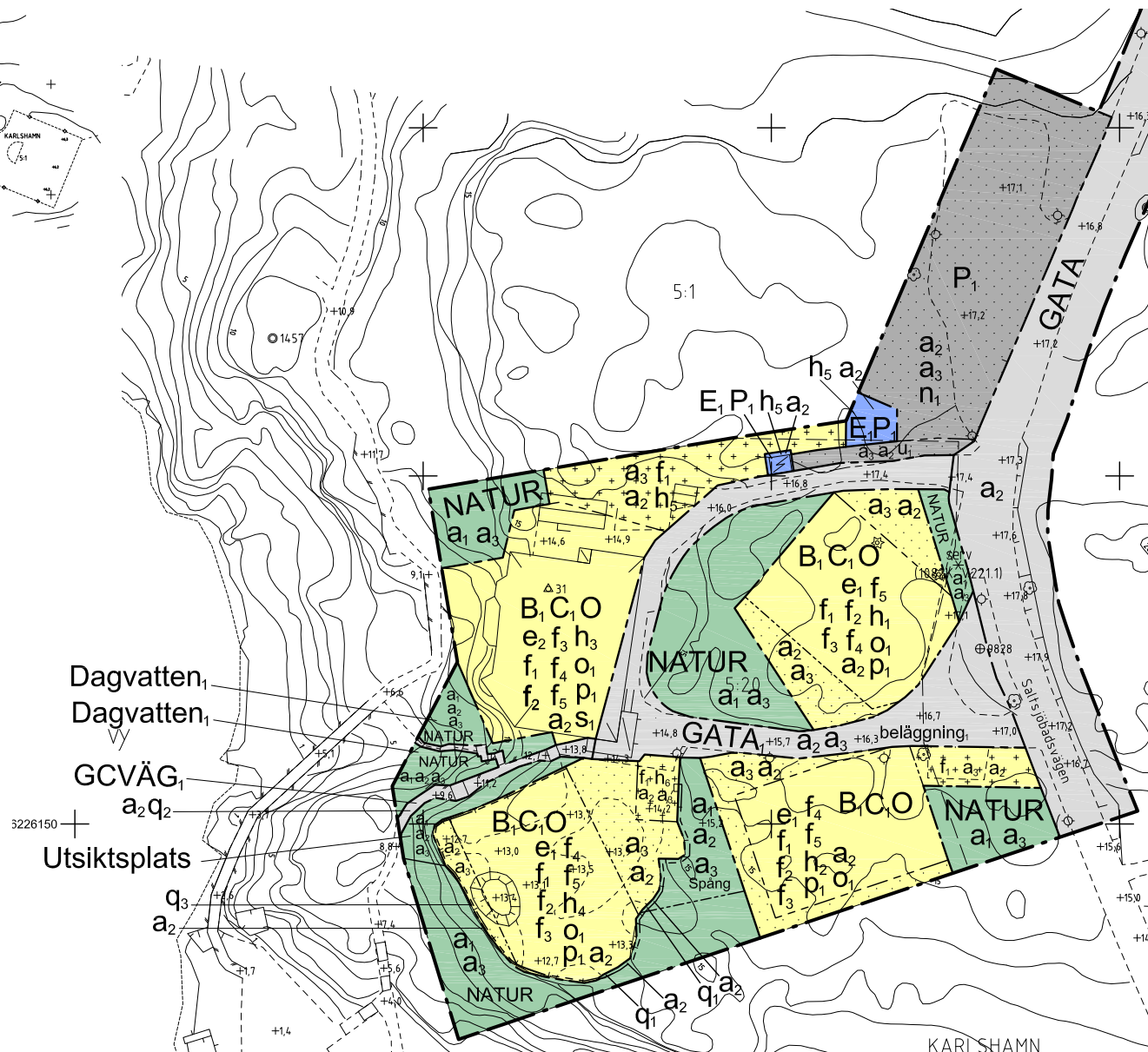
Byggnadernas placering regleras för att bibehålla siktlinjer och i ett av husen läses användningen i bottenvåningen till publika ändamål. Läs mer om de anpassningar som gjorts i detaljplanen under rubriken *Kulturmiljövärden som skyddas i detaljplanen*.

# Planförslag

## Plankarta



Plankartan i sin helhet med Saltsjöbadsvägen.



Del av plankarta.



## Förklaring av planbestämmelserna

Här redovisas, förklaras och motiveras detaljplanens planbestämmelser. Varje bestämmelse kan ha ett index om bestämmelsen har specificerats.

### Användning av mark och vatten

#### Allmän plats

GATA - Gata

**GATA**

Användningen GATA används för gator som främst är avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Gatan är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Den bör utformas så att den inbjuder till låg hastighet och får hög säkerhet. I användningen GATA ingår komplement som behövs för vägens funktion, som trafikanordningar, cykelväg, planteringar med mera.

På sträckan mellan det planerade nya bostadsområdet och Vägghabadet planläggs

Saltsjöbadsvägen som GATA. Vägområdet har utökats i plankartan för att ge plats till en ny gång- och cykelväg. För att inte låsa GC-vägens exakta utformning eller placering, har inte någon särskild yta reserverats för detta utan ändamålet ryms inom användningen GATA.

Huvudmannaskapet för gatan är kommunalt, vilket innebär att kommunen ska äga den samt ansvara för dess drift och underhåll.

#### Motiv

Vägsträckan har planlagts för att möjliggöra trafik i enlighet med 2 kap. 5 § 3 PBL, vilket säkerställer att en ny gång- och cykelväg kan anläggas.

Genom att en ny gång- och cykelväg kan anslutas till befintligt cykelnät främjas hållbara kommunikationer och trafikmiljön blir säkrare i området. På detta sätt skapas också en tryggare skolväg från planområdet till Vaggaskolan, Österslättskolan och Bodeorpsskolan.

GATA<sub>1</sub> - Lokalgata

**GATA<sub>1</sub>**

Gatumarken har i bostadsområdet beteckningen GATA<sub>1</sub>, Lokalgata. Lokalgatan kommer främst att användas av gående men ska också fungera för motortrafik vid av- och pålastning samt för sophämtning och dylikt. I användningen ingår även de komplement som behövs för vägens funktion.

Huvudmannaskapet för lokalgatan är kommunalt, vilket innebär att kommunen ska äga den samt ansvara för dess drift och underhåll.

#### Motiv

Lokalgatan möjliggör för trafik i området i enlighet med 2 kap. 5 § 3 PBL. Då det ingår i planens syfte att bibehålla områdets betydelse för rekreation och friluftsliv, säkras allmänhetens tillgång till platsen genom att gatumarken planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

## GCVÄG<sub>1</sub> - Gångväg

### GCVÄG<sub>1</sub>

Gångvägen med tillhörande trappor planläggs som allmän plats med beteckningen GCVÄG - Gångväg, vilket innebär att den ska vara tillgänglig för allmänheten. Anläggningar som behövs för gångvägens skötsel och bruk ingår också i användningen.

Huvudmannaskapet för gångvägen är kommunalt, vilket innebär att kommunen ska äga den samt ansvara för dess drift och underhåll.

#### Motiv

Det ingår i planens syfte att bibehålla områdets betydelse för rekreation och friluftsliv. Därför säkras allmänhetens tillgång till platsen genom att gångvägen, som är en länk mellan planområdet och strandpromenaden planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Användningen främjar därmed en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper i enlighet med 2 kap. 3 § 2 PBL.

## NATUR

### NATUR

Användningen NATUR används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. I användningen ryms även komplement till grönområdets användning som till exempel anlagda spänger, utsiktsplatser, gångstigar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Även mindre byggnader ingår när dessa behövs för områdets skötsel eller bruk. För åtgärder inom strandskyddat område krävs strandskyddsdispens enligt 7 kap. 18 c § MB.

Huvudmannaskapet för områden betecknade NATUR är enskilt, vilket i plankartan regleras med beteckningen a<sub>1</sub>. Läs mer om enskilt huvudmannaskap under rubriken *Huvudmannaskap*.

#### Motiv

Detaljplanen syftar till att utveckla platsens riksintressanta värden avseende kulturmiljön samt till att bevara delar av den karaktärsskapande naturen. Motivet till användningen NATUR är att säkerställa att

karaktärsskapande grönska och träd i möjligaste mån bevaras. Naturmarken ska bidra till att området som helhet inte kommer att upplevas som privatiserat. Allt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL.

I planens syfte ingår även att bibehålla områdets betydelse för rekreation och friluftsliv. Genom att befintlig naturmark planläggs som allmän plats, NATUR, är marken fortsatt tillgänglig för allmänheten. Dessutom tillgodoses behovet av bostadsnära natur.

## Kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål. Ett område kan ha flera användningar.

## B<sub>1</sub> - Bostäder, flerbostadshus

### B<sub>1</sub>

Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. I detaljplanen preciseras användningen till flerbostadshus. Detta innebär till exempel att radhus, en- eller tvåbostadshus eller parhus inte medges.

## Motiv

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för bostäder som utformningsmässigt är anpassade till Väggaparken. Genom att begränsa användningen till flerbostadshus kan flera erbjudas ett attraktivt boende, vilket går i linje med Karlshamns *Bostadsförsörjningsprogram 2020-2024* och *Vision Karlshamn 50 000*.

Genom att planera för flerbostadshus möjliggörs för en god hushållning med gemensamma resurser, allt från infrastruktur till gemensam bilpool. Användningen främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i enlighet med 2 kap. 3 § 5 PBL.

C<sub>1</sub> - Restaurang, café, konferens, samlingslokal, konsthall, högst 500 m<sup>2</sup> BTA inom respektive användningsyta

C<sub>1</sub>

Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Om det finns skäl för det kan dock användningen preciseras. I aktuell

detaljplan C<sub>1</sub> är användningen begränsad till restaurang, café, konferens, samlingslokal och konsthall. Användningen C<sub>1</sub> begränsas till högst 500 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea) per användningsyta och till högst 2000 m<sup>2</sup> BTA inom hela planområdet.

I det förslag till bebyggelse som ligger till grund för detaljplanens utformning planeras en restaurang i ett av husens bottenvåning, vilken låses till användningen C<sub>1</sub>.

## Motiv

Saltsjöbaden har en historia som restaurang och har länge varit en populär mötesplats. För att bibehålla och utveckla allmänhetens tillgång till platsen förses detaljplanen med användningen C<sub>1</sub>. Detta möjliggör för restaurang- och caféverksamhet men också för konferensanläggning, samlings- och utställningslokal. Användningen främjar därmed en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper i enlighet med 2 kap. 3 § 2 PBL.

Användningen C<sub>1</sub> begränsas inom planområdet. Detta då den huvudsakliga användningen i detaljplanen är bostäder

och för att undvika etableringar i större skala som skulle kunna påverka befintlig kulturmiljö negativt.

E<sub>1</sub> - Transformatorstation

E<sub>1</sub>

Användningen E används för områden avsedda för tekniskt ändamål. I det här fallet är användningen preciserad till transformatorstation. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen.

## Motiv

Användningen bekräftar befintlig transformatorstation och säkerställer framtida teknisk försörjning i enlighet med 2 kap. 5 § 3 PBL. Då det kan bli aktuellt att ersätta befintlig transformatorstation på annan plats reserveras lämplig yta för detta i plankartan.

O - Tillfällig vistelse

O

Användningen O - Tillfällig vistelse används för områden med olika typer av tillfällig

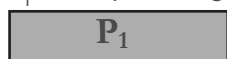


övernattning och konferensanläggningar. Även komplement till verksamheten tillfällig vistelse ingår i användningen.

#### Motiv

I Väggaparken, som är av riksintresse för kulturmiljövården, har det historiskt sett funnits bad- och hotellanläggningar. I planens syfte ingår att bibehålla områdets betydelse för rekreation och friluftsliv. Användningen tillfällig vistelse möjliggör för verksamheter som till exempel hotell, vandrarhem och spaanläggning och främjar på så sätt en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper i enlighet med 2 kap. 3 § 2 PBL.

#### P<sub>1</sub> - Markparkering



Användningen Parkering används för område ämnat för parkeringsanläggningar. I föreliggande detaljplan begränsas användningen till markparkering.

#### Motiv

Området i planens norra del planläggs för parkering. En grusad yta fungerar idag

som en allmän parkering. Vid planläggning kommer parkeringen att bli kvartersmark och inte längre i sin helhet vara tillgänglig för allmänheten. I första hand avses parkeringen vara till för de boende men parkeringsplatser ska även finnas för besökare till publika verksamheter.

Platsen för planerad parkering har bedömts vara lämplig i enlighet med 2 kap. 5 § 3 PBL.

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

### Huvudmannaskap

a<sub>1</sub> - Huvudmannaskapet är enskilt

Kommunen kan, om det finns särskilda skäl, reglera att huvudmannaskapet för allmän plats ska vara enskilt. De allmänna platserna inom en och samma detaljplan kan delas upp så att vissa har kommunalt huvudmannaskap och andra har enskilt huvudmannaskap, vilket gör det möjligt att anpassa huvudmannaskapet till de praktiska behov som finns.

Huvudmannaskapet för allmän plats är i föreliggande detaljplan delat. Mark

planlagd som NATUR kommer att utgöra allmän plats med enskilt huvudmannaskap, medan huvudmannaskapet för allmän plats betecknade med GATA, GATA<sub>1</sub> och GC-VÄG är kommunalt.

Enskilt huvudmannaskap innebär bland annat att fastighetsägaren äger och ansvarar för den allmänna platsmarken, både vad gäller kostnad för anläggande samt skötsel och underhåll.

#### Motiv

Grundregeln är att om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig så bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap. I det här fallet bör allmänheten ha tillträde till platsen samtidigt som det är av stor vikt att området får en enhetlig förvaltning. Tillgängligheten kommer att variera i området där lokalgata, gångväg och utsiktsplats ska utformas för att attrahera allmänheten, medan naturmarken till stora delar förblir orörd med nivåskillnader och tät vegetation.

Som särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap för mark betecknad med NATUR i plankartan anges vikten av att området,

vars huvudsakliga funktion är bostäder, får en enhetlig förvaltning. Den bostadsnära naturen i området kommer fortsatt att vara tillgänglig för allmänheten men ska samtidigt tillgodose de boendes behov. Bostäderna planeras till exempel angöras med hjälp av träspänger över naturmarken. Dessa förutsättningar gör att fastighetsägaren bör äga och ansvara för anläggande, skötsel och underhåll av den bostadsnära naturen.

I detaljplanens syfte anges att bebyggelsen utformningsmässigt ska vara anpassad till Väggaparken. Detaljplanen syftar även till att utveckla platsens riksintressanta värden avseende kulturmiljön och områdets betydelse för rekreation och friluftsliv. Med ett enskilt huvudmannaskap på den bostadsnära marken kan bostadsområdet få en enhetlig gestaltning samtidigt som allmänheten ges tillträde till området då resten av den allmänna platsen har kommunalt huvudmannaskap.

### Skydd av kulturvärden

q<sub>1</sub> - Stenmur ska bevaras

q<sub>2</sub> - Stentrappor ska bevaras

Bestämmelser om skydd av kulturvärden används för att reglera hur befintliga miljöer som är särskilt värdefulla ur historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt hänseende ska skyddas. En bestämmelse om skydd av kulturvärden kan även reglera att ett befintligt material ska bevaras.

### Motiv

Bestämmelserna om skydd av kulturvärden syftar alla till att i möjligaste mån bevara områdets karaktär med hänsyn till natur- och kulturmiljön i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL.

Det är av stor vikt att platsens specifika förutsättningar och traditioner ska tas tillvara då planområdet ligger i Väggaparken, som i sin helhet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. En bärande del i planförslaget är därför att platsens riksintressanta värden avseende kulturmiljön och områdets betydelse för rekreation och friluftsliv ska bevaras och utvecklas.

Bestämmelserna om att stenmur och

stentrappor ska bevaras syftar till att platsens specifika förutsättningar och traditioner ska tas tillvara och bevaras. Trapporna är i behov av restaurering, vilket ska genomföras så att ursprunglig karaktär bibehålls.

### Upphävande av strandskydd

a<sub>2</sub> - Strandskyddet är upphävt

Planområdet omfattas idag av strandskydd. För upphävande av strandskyddet krävs särskilda skäl enligt MB 7 kap. 18 c §. Strandskyddet hävs inom allmän plats betecknad med GATA, GATA<sub>1</sub>, GC-VÄG och inom delar av mark planlagd som NATUR. Detta för att möjliggöra anläggande och skötsel hörande till dessa användningar. Strandskyddet behålls till största delen på mark som är planlagd som NATUR men hävs inom de områden som reserveras för dagvattenhantering och utsiktsplats samt inom område där en spång planeras att anläggas.

### Motiv

Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet inom användningarna GATA,

GATA<sub>1</sub>, GC-VÄG anges:

- att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, (MB 7 kap. 18 c § punkt 1)
- att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (MB 7 kap. 18 c § punkt 5).

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom område med egenskapsbestämmelserna Dagvatten<sub>1</sub>, Utsiktsplats och Spång anges:

- att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (MB 7 kap. 18 c § punkt 5).

## Utformning av allmän plats

Spång - Spång får anläggas

Med bestämmelser om utformning av allmän plats kan kommunen reglera hur en allmän plats ska utformas. I planens södra del reserveras ett område för anläggande av

spång mellan husen.

### Motiv

Detaljplanen syftar bland annat till att utveckla platsens riksintressanta värden avseende kulturmiljön och till att bevara delar av den karaktärsskapande naturen. För att undvika slitage på naturmarken och samtidigt värna kulturmiljön och tillgängligheten, föreslås att en spång anläggs mellan husen i den södra delen av planområdet. Bestämmelsen främjar därmed en, från social synpunkt, god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper i enlighet med kap. 3 § 2 PBL. Bestämmelsen syftar också till att hänsyn ska tas till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL.

Dagvatten<sub>1</sub> - Yta tillgänglig för dagvattenhantering

Genom att använda en bestämmelse om utformning av allmän plats är det möjligt att reglera en specifik placering för en åtgärd.

I aktuell detaljplan reserveras ytor som ska vara tillgängliga för dagvattenhantering.

Rekommendationer och förslag på utformning av överdämningsytor återfinns i dagvattenutredning.

### Motiv

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa hanteringen av dagvatten och därmed förebygga översvämning, erosion och andra olägenheter som kan uppkomma på grund av nederbörd och vattensamlingar. Detta med stöd av 2 kap. 5 § 5 PBL - Hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

### Utsiktsplats

Med bestämmelser om utformning av allmän plats kan kommunen reglera hur en allmän plats ska utformas. I planens västra del reserveras ett område för anläggande av utsiktsplats.

### Motiv

Detaljplanen syftar bland annat till att utveckla platsens riksintressanta värden avseende kulturmiljön och till att bevara delar av den karaktärsskapande naturen. För att bibehålla områdets betydelse för

rekreation och friluftsliv ska allmänhetens tillgång till platsen och strandpromenaden säkras.

I riksintressebeskrivningen för Väggaområdet anges bland annat att man bör bevara och utveckla de riksintressanta värdena genom att anlägga nya utsiktspunkter och viloplatser. Genom att reservera mark för anläggande av en tillgänglig utsiktsplats kommer allmänheten fortsatt att ha tillgång till platsen och utsikten över havet. Bestämmelsen främjar därmed en, från social synpunkt, god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper i enlighet med kap. 3 § 2 PBL.

beläggning<sub>1</sub> - Marken ska beläggas med grus alternativt förses med gatsten eller gräsarmering

På allmän plats kan kommunen reglera markens utformning eller gestaltning, som till exempel att markbeläggningen ska utgöras av grus eller gräs.

#### Motiv

Bestämmelsen om att gatumarken i området ska beläggas med grus alternativt förses

med gatsten eller gräsarmering syftar till att i möjligaste mån bevara områdets karaktär med hänsyn till natur- och kulturmiljön i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL. Detta då det är av stor vikt att platsens specifika förutsättningar och traditioner tas tillvara då planområdet ligger i Väggaparken, som i sin helhet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

För att underlätta underhåll och för att undvika olägenheter med dammande material tillåts, förutom grusbeläggning, även gatsten och armerat gräs. Att till exempel asfaltera ytor är däremot inte tillåtet.

#### Ändrad lovplikt

a<sub>3</sub> - Marklov krävs även för åtgärd som försämrar markens genomsläpplighet

Intentionen i planen är att gatubeläggningen inom området ska vara av genomsläppligt material. Ett exempel på en åtgärd som kan försämrare markens genomsläpplighet eller minska fördröjningen av dagvatten kan vara när en gräsbevuxen yta förses med stenplattor.

#### Motiv

Bestämmelsen syftar till att åtgärder ska ske med hänsyn till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärden i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL. Intentionen är att områdets karaktär i möjligaste mån ska bevaras. Planbestämmelsen syftar även till att säkerställa hanteringen av dagvatten och därmed förebygga översvämning, erosion och andra olägenheter orsakade av vattenansamlingar. Detta med hänsyn till människors hälsa och säkerhet i enlighet med 2 kap. 5 § 1 och 5 PBL.

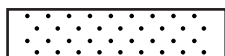
Vid handläggning av marklov måste det enskilda fallet bedömas utifrån ovanstående. Vid ansökan om åtgärd som innebär att markens infiltrationsförmåga försämrats måste det redovisas hur dagvattenhanteringen påverkas och kan hanteras.



## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad

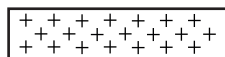


Delar av kvartersmarken har försetts med prickmark, vilket betyder att marken inte får förses med byggnad. Med byggnad avses en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar. Anläggningar som till exempel staket, markparkering, trädäck och spänger tillåts således på prickad mark.

#### Motiv

Bestämmelsen syftar till att styra byggnadernas placering för att uppnå bästa läge utifrån topografi, siktlinjer och landskapsbild. Prickmarken bidrar till att möjliggöra för fristående hus att passa in i den kulturmiljö som Väggarparken utgör. Detta med hänsyn till stads- och landskapsbilden och natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL.

Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad och/eller parkering



Inom yta betecknad med korsmark får endast komplementbyggnader eller parkeringar placeras. Med komplementbyggnad avses fristående uthus, miljöhus och andra små byggnader som hör till en huvudbyggnad. Huvudbyggnaden avser i detaljplanen bostadshus och hus med andra användningar som medges i planen.

#### Motiv

Inom tre områden begränsas byggrätten till att bara omfatta komplementbyggnader. Detta för att reservera marken till erforderliga komplementbyggnader som till exempel miljöhus, förråd, cykelgarage eller markparkering. Bestämmelsen har stöd i 2 kap. 5 § 3 PBL - möjligheterna att ordna samhällsservice.

Då endast lägre byggnader tillåts inom dessa områden minskar risken för olägenheter i form av skuggbildning för de boende.

## Byggnaders användning

$s_1$  - Byggnadens bottenvåning får endast användas för ändamål som ryms inom användningen

$C_1$  - Restaurang, café, konferens, samlingslokal, konsthall

Inom område markerat med  $s_1$  får byggnadens bottenvåning endast användas för publika verksamheter i enlighet med användningen  $C_1$ .

#### Motiv

I detaljplanens syfte ingår att säkra allmänhetens tillgång till platsen. I planens huvuddrag framgår att intentionen är att möjliggöra för flerbostadshus och samtidigt utveckla möjligheten för allmänheten att nyttja platsen. För att säkerställa att så sker begränsas användningen i byggnadens bottenvåning till publika verksamheter på en av byggrätterna. Detta betyder att endast ändamålen restaurang, café, konferens, samlingslokal och konsthall tillåts.

Bestämmelsen syftar, med stöd av 2 kap. 3 § 2 PBL, till att främja en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper.

## Höjd på byggnadsverk

$h_x$  - Högsta totalhöjd är x meter över angivet nollplan.

Totalhöjd reglerar höjden på ett byggnadsverk inklusive uppstickande delar ovanför konstruktionen. Här inkluderas till exempel skorstenar, antenner, master och hisschakt, se illustration som visar principen för beräkning av totalhöjd.

Totalhöjden definieras i det här fallets som avstånd från angivet nollplan till högsta punkten på byggnadsverket. Totalhöjden utgår således inte från markens höjd utan från det plan som definierats som noll i grundkartans höjdsystem (RH 2000).

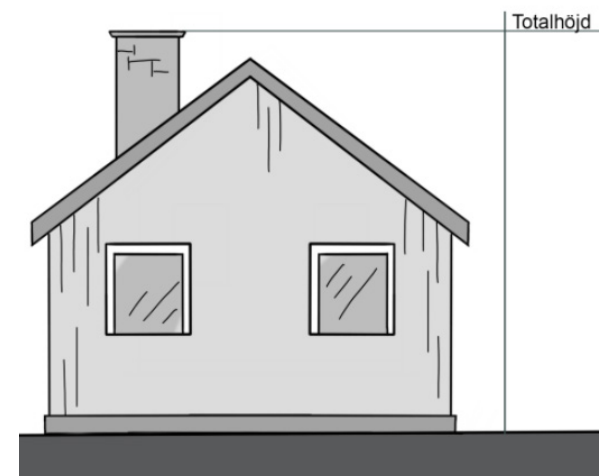
Anledningen till att angivet nollplan används som utgångspunkt är att markens höjd varierar i området, vilket gör det svårt att avgöra vilken markhöjd som skulle vara beräkningsgrundande. Att använda nollplanet bedöms även vara lämpligt då det är viktigt att hushöjderna ska kunna relateras till siktlinjer, siluett i landskapsbild och höjden på befintlig bebyggelse.

## Motiv

Inom planområdet varierar högsta tillåtna totalhöjd för byggnader mellan 19,5 - 37 meter över angivet nollplan. Detta motsvarar ca 4,5 - 19 meter från markens nivåer. I förslag på bebyggelse presenteras fyra flerbostadshus i tre till fem våningar. Detta förtydligas i sektioner som visar tänkta hushöjder i relation till marknivåer och angivet nollplan i illustration på nästkommande sida.

Högsta totalhöjder är satta för att ge ett varierat uttryck av området och för att i möjligaste mån anpassa byggnationen till platsens natur och topografi. Husen har också placerats utifrån inmätta träd, bästa utsikt, siktlinjer och mikroklimat.

Regleringen av byggnadernas totalhöjder syftar sammantaget till att ta hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverka i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL.



Principen för beräkning av totalhöjd.  
Illustration: Boverket.

### Högsta totalhöjd i respektive område

Nedan redovisas högsta tillåtna totalhöjder inom respektive område. Totalhöjder anges från angivet nollplan. Inom parentes uppges vad detta kan komma att motsvara i meter från medelmarknivån (som varierar):

Hus 1: 37 (ca 19) meter

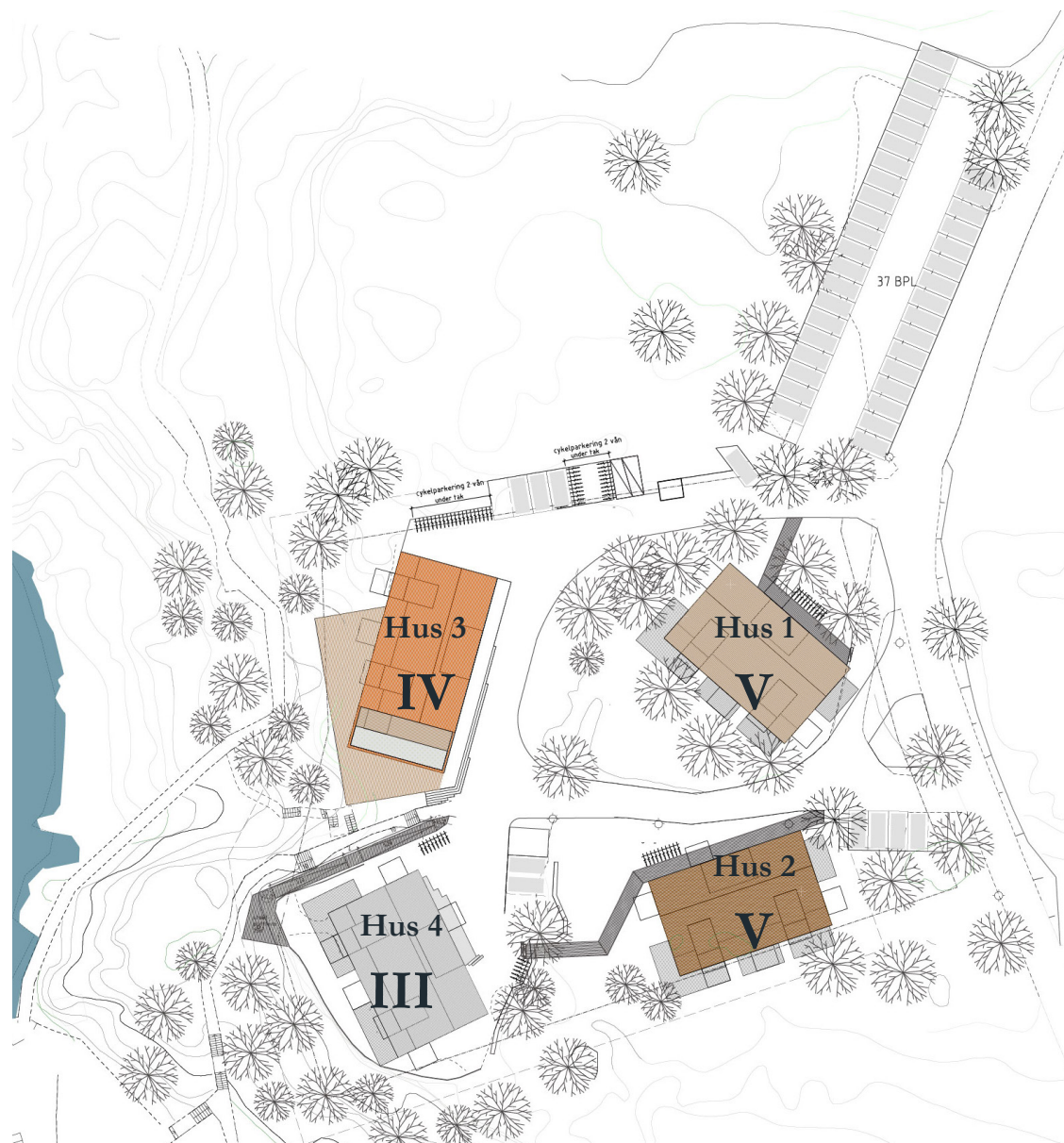
Hus 2: 36 (ca 19) meter

Hus 3: 31 (ca 16) meter

Hus 4: 27 (ca 13) meter

Komplementbyggnader: 19,5/21,5 (4,5) meter

För komplementbyggnader gäller en högsta totalhöjd på 19,5/21,5 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar cirka 4,5 meter räknat från markytan. Genom att hålla ner höjderna i det här området minskar risken för skuggbildningar mot bostadsfastigheten i norr.



Förslag till bebyggelse med antal våningar. Situationsplan Wingårdhs arkitekter.

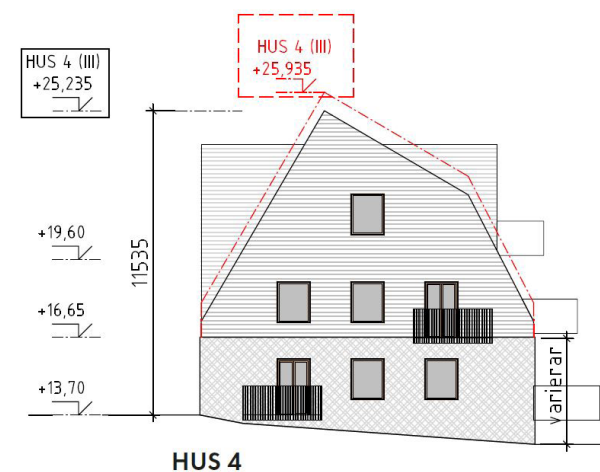
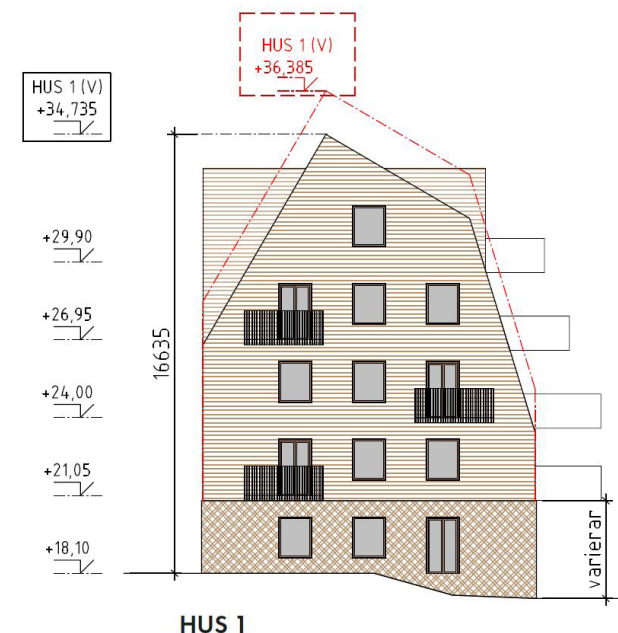
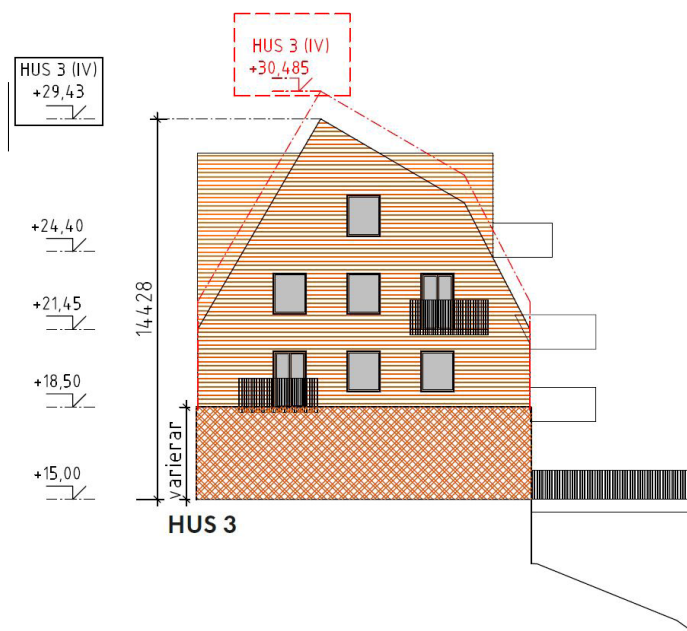
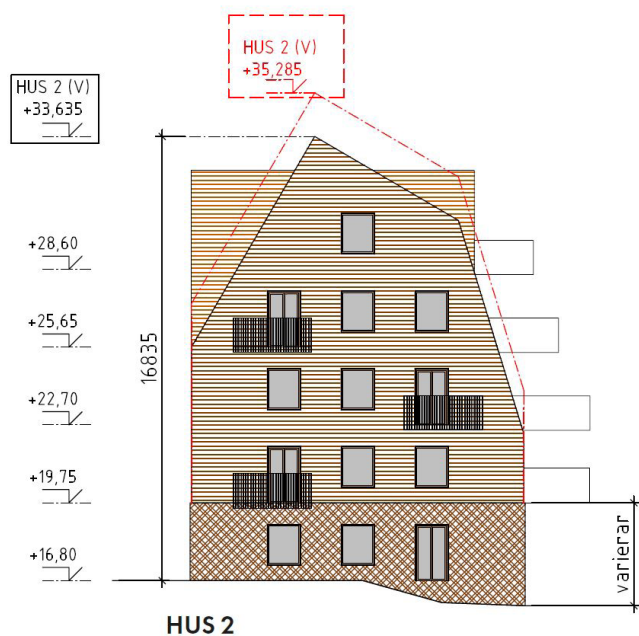
## Husens höjder i föreslagen byggnation

Sektioner på sidan visar tänkta hushöjder i relation till angivet nollplan och marknivåer.

Förslaget visas med två alternativa höjder beroende på vald byggteknik och våningshöjd. Den första höjden (svart text) utgår från att byggnadens stomme uppförs med KL-trä (korslimmat trä) och bjälklag av betong. Våningshöjden blir då 2950

mm. Den andra höjden (röd text) medger stomme och bjälklag av KL-trä och en våningshöjd om 3300 mm. Planförslaget rymmer båda alternativen och tar även hänsyn till att naturmarken omkring husen är varierande med klippblock och skrevor.

Höjderna är satta utifrån färdigt golv på entrésidan. Hus 3 som rymmer en restaurang och har en högre bjälklagshöjd i bottenvåningen.



Sektioner med tänkta hushöjder. Wingårdhs arkitekter.



## Markens anordnande och vegetation

n<sub>1</sub> - Markytan ska beläggas med grus alternativt försees med gatsten eller gräsarmering

Med bestämmelser om markens anordnande och vegetation kan kommunen på kvartersmark bland annat reglera utformning av markytan. Syftet med sådana bestämmelser kan vara att skapa goda boendekvaliteter eller att behålla en viss karaktär i ett område.

### Motiv

Bestämmelsen om att markytan ska beläggas med grus alternativt försees med gatsten eller gräsarmering syftar till att i möjligaste mån bevara områdets karaktär med hänsyn till natur- och kulturmiljön i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL. Detta då det är av stor vikt att platsens specifika förutsättningar och traditioner tas tillvara då planområdet ligger i Väggaparken, som i sin helhet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Bestämmelsen bekräftar befintlig utformning av parkeringsyta, som idag är grusad. För att underlätta underhåll

och undvika olägenheter med dammande material tillåts, förutom grusbeläggning, även gatsten och armerat gräs. Att till exempel asfaltera ytor är däremot inte tillåtet.

## Markreservat för allmännyttiga ändamål

u<sub>1</sub> - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Genom markreservat kan områden reserveras för allmännyttiga underjordiska ledningar.

### Motiv

Bestämmelsen säkerställer att befintliga ledningarna hålls tillgängliga för underhåll.

Åtgärder som innebär markarbete ska ske i samråd med ledningsägaren. Om sprängning behöver genomföras i ledningarnas närhet måste det ske med försiktighet och föregås av besiktning.

Bestämmelsen har lagstöd i 2 kap. 5 §, PBL, punkt 3 - hänsyn till möjlighet att ordna samhällsservice och punkt 5 - risken för olyckor.

## Placering

p<sub>1</sub> - Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig topografi.

Bestämmelser om placering används för att reglera byggnadsverks och tomters placering.

### Motiv

I detaljplanens syfte framgår att bebyggelsen utformningsmässigt ska vara anpassad till Väggaparken och den varierande topografin i området är en viktig del av platsens karaktär.

Planbestämmelsen om att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig topografi syftar till att säkerställa att den nya byggnationen, så långt som det är möjligt, anpassas till terrängen. Detta för att undvika onödiga utfyllnader och sprängningsarbeten och för att vegetationen i hög utsträckning ska kunna bevaras. Beroende på geotekniska förhållanden och vald grundläggningsteknik kan en del sprängning och pålning dock erfordras.

Bestämmelsen syftar till att hänsyn ska tas

till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL.

## Skydd av kulturvärden

q<sub>3</sub> - Smidesräcke ska bevaras

Bestämmelser om skydd av kulturvärden används för att reglera hur befintliga miljöer som är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas. En bestämmelse om skydd av kulturvärden kan även reglera att ett befintligt objekt eller material ska bevaras.

### Motiv

Bestämmelsen om att smidesräcke ska bevaras syftar till att värna områdets karaktär med hänsyn till natur- och kulturmiljön i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL. Detta är av stor vikt att platsens specifika förutsättningar och traditioner tas tillvara och bevaras då planområdet ligger i Väggarparken, som i sin helhet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Räcket behöver restaureras och kompletteras för att uppfylla krav på säkerhet då det står placerat i direkt anslutning till en brant. Upprustning och kompletteringar ska utföras så att ursprunglig karaktär bibehålls.

## Takvinkel

o<sub>1</sub> - Minsta takvinkel är 25 grader, med undantag för takkupor och uppstickande delar såsom hisstoppar

Med bestämmelser om takvinkel regleras lutningen på tak i grader. Takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet.

### Motiv

Bestämmelsen om att minsta takvinkel är 25 grader syftar till att undvika platta tak och samtidigt tillåta föreslagen utformning där taken har olika lutning. Intentionen är att medge en modern arkitektur som samtidigt, genom materialval och utformning, tar hänsyn till riksintresset för kulturmiljön. Takkupor och uppstickande delar såsom hisstoppar undantas från bestämmelsen då dessa kan kräva annan lutning för sina

funktioner.

Bestämmelsen ska bidra till att hänsyn ska tas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL.

## Upphävande av strandskydd

a<sub>2</sub> - Strandskyddet är upphävt.

Planområdet omfattas idag av strandskydd. Strandskyddet föreslås upphävas inom all kvartersmark. För upphävande av strandskyddet krävs särskilda skäl enligt MB 7 kap. 18 c §.

### Motiv

Strandskyddet upphävs inom all kvartersmark för att möjliggöra byggnation och anläggande av bostadsnära gårdar. Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet inom kvartersmark anges:

- att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, (MB 7 kap. 18 c § punkt 1)

- att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (MB 7 kap. 18 c § punkt 5).

## Utformning

$f_1$  - Fasad ska utformas i trä och med särskild hänsyn till områdets kulturvärden

$f_2$  - 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

$f_3$  - Sockelvåning ska utformas med hög detaljeringsgrad

$f_4$  - Balkong får kraga ut över mark som betecknas med punktprickning.

$f_5$  - Tak ska vara brutet. Pulpettak medges ej. Med undantag för takkupor och uppstickande delar såsom hisstoppar.

Med bestämmelse om utformning kan byggnaders form, färg och material regleras.

Planområdet ligger i Väggaparken, som i sin helhet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. I 3 kap. 4 § PBL framgår att kommunen ska redovisa

hur riksintressena ska tillgodoses i den kommunala planeringen.

Det är generellt av stor vikt att nya byggnader anpassas till sin omgivning i fråga om kvalitet, materialval och kulörer, så att en god helhetsverkan uppnås. Då planområdet ligger i en, ur ett kulturhistoriskt perspektiv, värdefull miljö ska utformning av byggnader och utemiljö i bygglovsskedet ske i dialog med bygglovsarkitekt.

## Motiv

Syftet med bestämmelserna ovan är att den nya byggnationen ska ta hänsyn till och tillvarata platsens specifika förutsättningar och traditioner. Ny bebyggelse ska därför utformas 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.

$f_1$  - Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder som utformningsmässigt är anpassade till Väggaparken, i vilken befintliga villor huvudsakligen är uppförda med träfasader. Alla nya byggnader ska med

anledning av detta utformas med fasader i trä och med särskild hänsyn till områdets kulturvärden.

$f_2$  - För att undvika att husen förses med stora och dominerande inglasade balkonger, får balkonger endast förses med profillösa vindskydd på högst två sidor. Detta innebär att en balkong inte får glasas in i sin helhet. För att åtgärden ska få så liten påverkan som möjligt på byggnadens arkitektoniska uttryck, men ändå ge skydd för väder och vind, ska väderskydden vara genomsiktliga. Utformningen av väderskydden måste ske på ett för området enhetligt sätt, vilket innebär att enskilda ändringar med avvikande utformning inte är tillåtna.

$f_3$  - Husens sockelvåning ska utformas med hög detaljeringsgrad. Ett exempel på hög detaljeringsgrad är utformningen av sockelvåning i det förslag till bebyggelse som ligger till grund för planens utformning.

$f_4$  - Balkong tillåts kraga ut över mark som betecknas med punktprickning. Detta för att möjliggöra för balkonger ovan mark som i övrigt inte får bebyggas.

f<sub>5</sub> - Tak ska utformas med minst en brytpunkt, vilket betyder att platta tak, till exempel av typen pulpettak inte tillåts. Brutet tak kan vara ett tak med flera brytpunkter, som i föreliggande förslag till bebyggelse. Ett tak kan också endast ha en brytpunkt som vid sadeltak.

Bestämmelsen gäller med undantag för takkupor och uppstickande delar såsom hisstoppar.

### Utnyttjandegrad

e<sub>1</sub> - e<sub>2</sub> Största byggnadsarea är 400/650 m<sup>2</sup>  
Med bestämmelser om utnyttjandegrad kan kommunen reglera bebyggandets omfattning på kvartersmark. Med byggnadsarea menas den yta i m<sup>2</sup> som byggnaden upptar på marken.

### Motiv

I detaljplanen är kvartersmarken uppdelad i olika användningsområden, inom vilka största byggnadsarea regleras separat. Största byggnadsarea varierar mellan 400 m<sup>2</sup> och 650 m<sup>2</sup> beroende på användningsområdets storlek och planerad byggnation.

Bestämmelsen om största byggnadsarea syftar till att säkerställa att byggnader förenliga med planens syfte får plats, samt till att tillräckligt med obebyggd kvartersmark ska finnas för anläggande av en ändamålsenlig utemiljö.

Genom att byggnadsarean delas upp och begränsas tar planen hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL.

### Ändrad lovplikt

a<sub>3</sub> - Marklov krävs även för åtgärd som försämrar markens genomsläpplighet

Intentionen i planen är att så mycket som möjligt av marken ska vara av genomsläppligt material. Ett exempel på en åtgärd som kan försämrat markens genomsläpplighet eller minska fördröjningen av dagvatten kan vara när en gräsbevuxen yta förses med stenplattor.

### Motiv

Bestämmelsen syftar till att åtgärder ska ske med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena i enlighet

med 2 kap. 6 § 1 PBL. Intentionen är att områdets karaktär i möjligaste mån ska bevaras. Planbestämmelsen syftar även till att säkerställa hanteringen av dagvatten och därmed förebygga översvämning, erosion och andra olägenheter orsakade av vattenansamlingar. Detta med hänsyn till människors hälsa och säkerhet i enlighet med 2 kap. 5 § 1 och 5 PBL.

Vid handläggning av marklov måste det enskilda fallet bedömas utifrån ovanstående. Vid ansökan om åtgärd som innebär att markens infiltrationsförmåga försämrats måste det redovisas hur dagvattenhanteringen påverkas och kan hanteras.

## Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

### Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av skyddsvärda träd och för åtgärder som kan skada trädet eller dess rotsystem

Kommunen kan genom en planbestämmelse reglera att marklov krävs för trädfällning.



I rubricerad detaljplan krävs marklov för att fälla skyddsvärda träd och för åtgärder som kan skada trädet eller dess rotsystem. Ett träd kan vara skyddsvärt utifrån dess biologiska värde eller om det är intressant ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Läs mer om kriterier för skyddsvärda träd under rubriken *Skyddsvärda träd*.

#### Motiv

Inom planområdet finns ett antal träd som på grund av sina naturvärden har pekats ut som skyddsvärda. Utöver dessa finns också ett antal karaktärsskapande träd som kan anses vara skyddsvärda ur kulturmiljösynpunkt.

Karaktärsskapande träd utgör en viktig del av riksintresset för kulturmiljövården på platsen. Bestämmelsen syftar till att skydda alla träd som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön. Genom att skydda träden tas hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL.

## Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

### Ändrad lovplikt

Kommunen har möjlighet att utöka lovplikten för ett antal åtgärder. En bestämmelse om utökad lovplikt innebär både att åtgärden som avses i bestämmelsen kräver lov och att åtgärden ska följa detaljplanens övriga bestämmelser.

Bygglov krävs även för:

- Ändring av byggnad såsom byte av färg, fönster, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial
- Mur, stödmur och staket
- Vindskydd, inklusive vindskydd på balkonger
- Solenergianläggning

#### Motiv

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för bostäder som utformningsmässigt är anpassade till Väggaparken och att utveckla platsens riksintressanta värden avseende kulturmiljön.

Eftersom planområdet ligger i Väggaparken bör byggnader och tillbyggnader anpassas till områdets kulturmiljö vad gäller

placering, skala, proportioner, materialval, färgsättning, höjd, taklutning samt övrig yttre utformning. Med anledning av detta krävs bygglov för ändring av byggnad, som byte av färg, fönster, fasadbeklädnad, eller taktäckningsmaterial.

Då utemiljön också är av kulturhistoriskt värde krävs även bygglov för mur, stödmur, staket, vindskydd (inklusive vindskydd på balkonger) och solenergianläggning.

Bestämmelsen syftar till att hänsyn ska tas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen vid ändringar eller andra åtgärder i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL.

Marklov krävs även för fällning av skyddsvärda träd och för åtgärder som kan skada trädet eller dess rotsystem

Kommunen kan genom en planbestämmelse reglera att marklov krävs för trädfällning. I rubricerad detaljplan krävs marklov för att fälla skyddsvärda träd och för åtgärder som kan skada trädet eller dess rotsystem.

Ett träd kan vara skyddsvärt utifrån dess

biologiska värde eller om det är intressant ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Vid osäkerhet i bedömning av det enskilda fallet bör länsstyrelsen kontaktas för rådgivning. Läs mer om kriterier för skyddsvärda träd under rubriken Skyddsvärda träd.

### Motiv

Bestämmelsen syftar till att skydda alla träd som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön eller är skyddsvärda ur naturvärdessynpunkt. På detta sätt tas hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen i enlighet med 2 kap. 6 § 1 PBL.

## Sammanfattning av föreslagna förändringar

- Området planläggs för bostäder (flerbostadshus), tillfällig vistelse, restaurang, café, konferens, samlingslokal och konsthall.
- Byggnader i 3-5 våningar medges. Fasader ska utformas i trä och med särskild hänsyn till områdets kulturvärden.
- Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig topografi.
- Parkering till boende och besökande anläggs längs Saltsjöbadsvägen.
- Karaktärsskapande natur och objekt med kulturhistoriskt värde ska i möjligaste mån bevaras.
- Utsiktsplats, naturmark och vägar i området ska vara tillgängliga för allmänheten.
- Kopplingen till havet och strandpromenaden är av stor betydelse och värnas.
- Strandskyddet hävs inom kvartersmark och på delar av allmän plats.
- En gång- och cykelväg anläggs mellan planområdet och Vaggabadet.



Situationsplan med föreslagen bebyggelse. Wingårdhs arkitekter.



Vy från havet. Fotomontage JSB/Wingårdhs arkitekter.



# Förutsättningar och konsekvenser

## Pågående markanvändning

På fastigheten Karlshamn 5:20 ligger idag restaurangbyggnaden Saltsjöbaden. Byggnaden, som är i dåligt skick, omges av asfalterade och grusade ytor. På fastigheten finns även två mindre servicebyggnader. Nordost om fastigheten finns en befintlig parkering. I övrigt består planområdet av svårtillgänglig naturmark.

## Förändring och konsekvenser

Ianspråktagen mark och naturmark kommer att exploateras vid ett genomförande av detaljplanen. Bebyggelsen ska anpassas till topografin och så mycket som möjligt av naturmarken kommer att behållas. Områdets karaktär värnas också genom att befintliga stentrappor och en stenmur behålls. Vidare ska gatumarken och parkeringsyta grusas eller förses med gatsten.

*Till höger vinter- och vårbilder från planområdet*

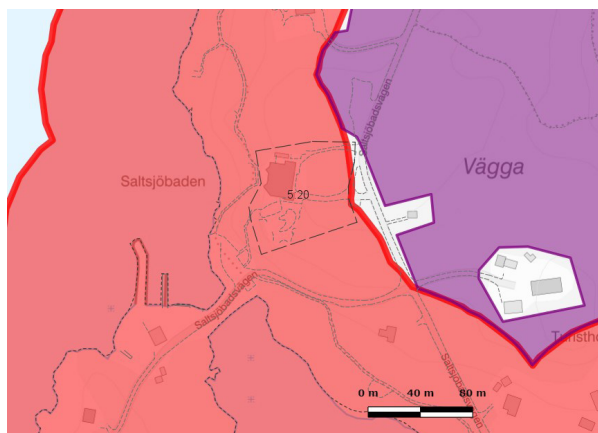




## Strandskydd

Planområdet omfattas idag av det generella strandskyddet som sträcker sig 100 meter från strandlinjen. Den 4 oktober 2021 tog Länsstyrelsen i Blekinge beslut om att utvidga strandskyddet för 16 områden inom Karlshamns kust och skärgård, varav Väggaparken är ett.

För strandskyddsdispens krävs särskilda skäl enligt MB 7 kap. 18 c §.



*Rödmarkerad yta motsvarar generellt strandskydd 100 meter från strandlinjen och lilamarkerad yta visar det utvidgade strandskyddet om 300 meter från strandlinjen.*

### Förändring och konsekvenser

Strandskyddet avses upphävas inom kvartersmark och delar av allmän plats.

Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet inom all kvartersmark och allmän plats betecknat med GATA, GATA1 och GCVÄG1 anges:

- att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, (MB 7 kap. 18 c § punkt 1). 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 (MB 7 kap. 18 c § punkt 5).

Genom att detaljplanen medger restaurang, café, konferens, samlingslokal, och konsthall kommer platsens publika betydelse att behållas och förstärkas, samtidigt

som bostäder tillskapas i ett attraktivt läge. Detaljplanen tillgodoser därmed kommunens behov av tätortsutveckling. Sammantaget bedöms den planerade åtgärden ge långsiktiga fördelar för samhället och Karlshamns utveckling.

Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet inom områden planlagda som allmän plats NATUR med egenskapsbestämmelserna Dagvatten1, Utsiktsplats och Spång anges:

- att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (MB 7 kap. 18 c § punkt 5).

Ytor för anläggning av dagvattenhantering är nödvändiga för att förebygga översvämning och erosion. Att vidta åtgärder kopplade till dagvattenhantering, såsom fördröjningsytor i terrasseringar, bedöms därför vara ett angeläget allmänt intresse.

Gällande utsiktsplats och anläggande av spång syftar dessa åtgärder till att säkra



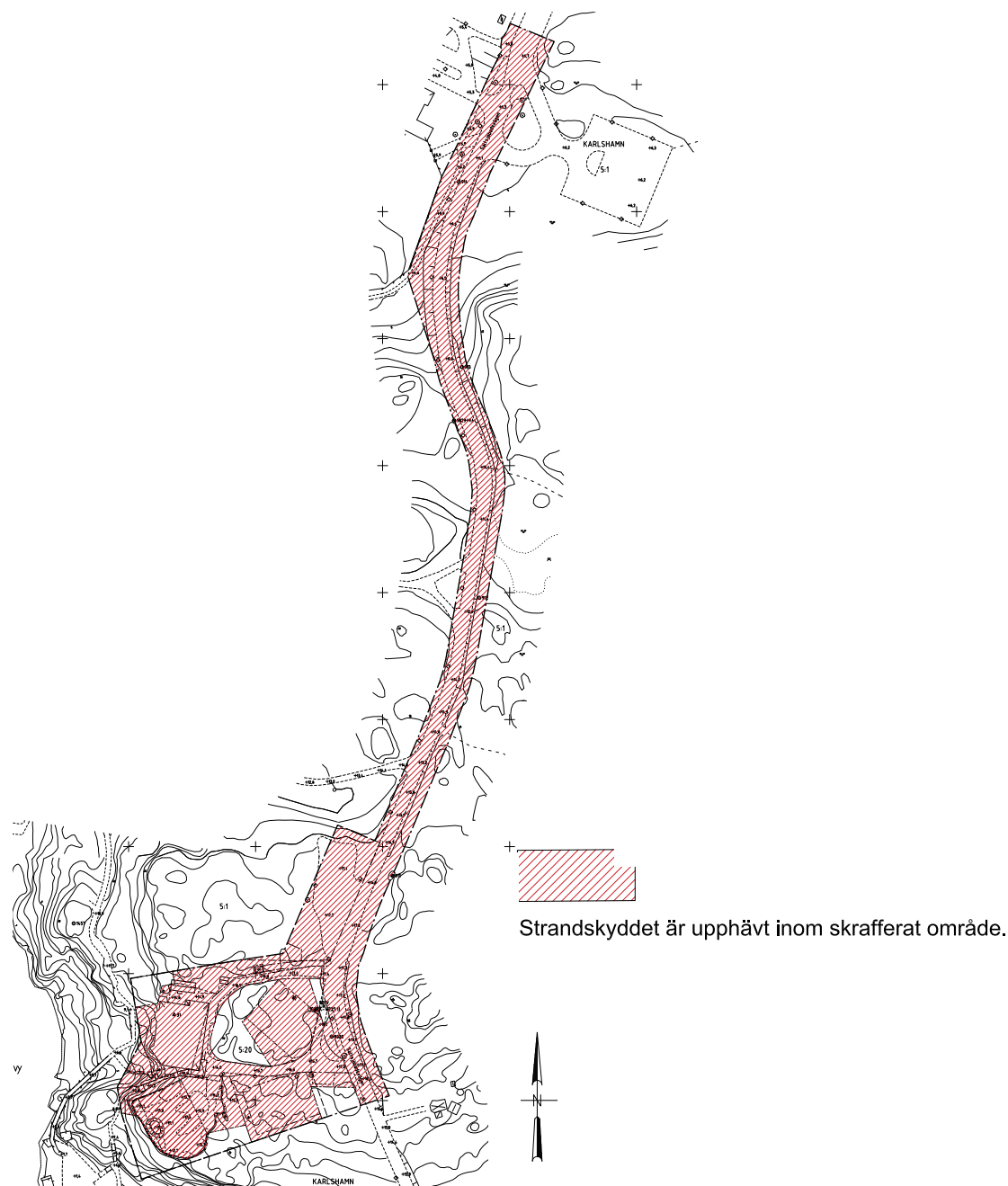
och förbättra tillgängligheten i området. Åtgärderna tillgodoser ett angeläget allmänt intresse och kan inte tillgodoses utanför strandskyddsområdet. Samtliga åtgärder ovan bedöms ge långsiktiga fördelar för samhället.

#### Allmänhetens tillgång till strandområdet

Genom att naturmark, gata och gångväg planläggs som allmän plats försämrars inte allmänhetens tillgång till strandområdet. Tvärtom så säkerställs möjligheten att till fots passera genom planområdet till strandpromenaden och havet.

#### Livsvillkor för djur- och växtlivet

Under våren 2021 genomfördes en naturvärdesinventering av området. Majoriteten av inventeringsområdet bedöms ha visst naturvärde, främst baserat på dess biotopvärden som förekomsten av flera skyddsvärda träd. Ett genomförande av detaljplanen bör inte väsentligt förändra livsvillkoren för djur- och växtlivet. Detta då naturmarken och skyddsvärda träd avses behållas i så stor utsträckning som möjligt.



## Riksintressen

### Riksintresse för högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. Kustzonen spelar en särskilt viktig roll, både för natur- och kulturmiljövård och för det rörliga friluftslivet.

#### Förändring och konsekvenser

Bestämmelserna i miljöbalken utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för högexploaterad kust negativt.

### Riksintresse för totalförsvaret

Området berörs av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap miljöbalken och ligger inom MSA-område. Forsvarsmakten, luftfartsverket och Ronneby flygplats är remissinstanser under planprocessen.

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.

### Riksintresse för Kulturmiljövården

Planområdet ligger inom område som är av riksintresse för kulturmiljövården, vilket regleras i 3 kap. 6 § miljöbalken.

Riksintresset omfattar park-, café- och hotellanläggningar i Väggaparken samt kvarvarande spår från gamla badanläggningar. Det handlar bland annat om gångstigar och utsiktspunkter som hörde till promenadstråken.



Avgränsning riksintresse för kulturmiljövården.

Text från kunskapsunderlag för riksintresseområde för kulturmiljö, Karlskrona (K6):

*... "Marken köptes in i början av 1700-talet för att ge utrymme till nya småindustrier, så kallade manufakturer. Men någon industri blev aldrig anlagd i den bergiga och skogiga terrängen. Istället var det under senare delen av 1800-talet, när området uppmärksammades för det friluftsliv som var möjligt här, som det blev en integrerad del av stadsbornas livsstil.*

*I kontrast till det inrutade livet i staden och som en reaktion mot en allt kraftigare urbanisering, som fick stadernas bakgårdar att tätna, utvecklades inom borgerskapet ett ideal om en hälsosam livsstil. Nu värdesattes närhet till naturen, frisk luft och stärkande aktiviteter som att promenera, segla och att bada i havet. Vägga blev ett utflyktsmål för stadsborna och snart började också sommarvillor byggas i området. Men villorna tilläts inte representera det avskilda privatlivet. De skulle ligga på stora naturtomter, en och en, och plötsligt dyka upp som pittoreska inslag under en skogspromenad.*

*Väggaparken fungerar fortfarande som stadens lunga."*

I *Kunskapsunderlag för riksintresseområde för kulturmiljö, Karlshamn (K6)* anges vad man bör tänka på för att bevara eller utveckla riksintressanta värden:

- att områdets karaktär av friluftspark med gles bebyggelse i nära anslutning till naturen bevaras
- att arrendetomterna bevarar karaktären av naturtomter
- att privatisering runt villorna begränsas
- att sekelskiftesvillorna bevarar sin ursprungliga arkitektur
- att utveckling för rekreation och friluftsliv som är tillgänglig för alla, ligger i linje med riksintresset
- att området i första hand planeras för gång och cykeltrafik
- att bevara och utveckla nya utsiktspunkter och viloplatser.
- att kontakten mellan staden och Väggaparken via strandpromenaden behålls.

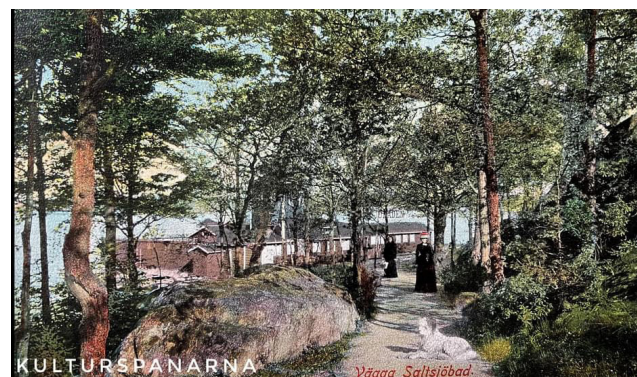
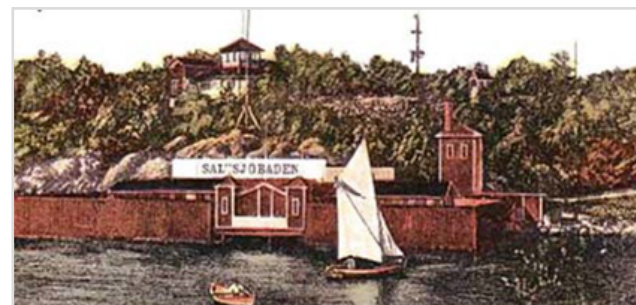
#### Förändring och konsekvenser

Riksintresset för kulturmiljön kommer att påverkas då landskapsbilden förändras. Tillkommande bebyggelse måste i så stor utsträckning som möjligt ta hänsyn till riksintresset för kulturmiljövärden, vilket framgår i detaljplanens syfte.

Då ett genomförande av planförslaget bedöms kunna påverka riksintresset negativt, har en miljöbedömning och en kulturmiljöutredning genomförts. Enligt utredningen anses planförslaget kunna ge måttliga och stora negativa konsekvenser för platsens kulturhistoriska värden. I MKB:n anges att planförslaget dock kan medföra positiva effekter ur ett vidare samhällsekonomiskt och utvecklingsmässigt perspektiv. Samtidigt som planen medger bostäder säkras allmänhetens tillgång till området. Dessutom säkerställs ett antal befintliga kulturhistoriska värden som idag inte har något skydd.

Karlshamns kommuns bedömning är att planförslaget beaktar och förhåller sig väl till riksintresset för kulturmiljövärden och dess rekommendationer, samtidigt som ett attraktivt boende och en publik miljö kan tillskapas.

Inom planområdet finns lämningar av kulturhistoriskt värde. En platsanalys med fokus på kulturmiljövärden har genomförts. Denna presenteras under rubriken *Kulturmiljövärden på platsen.*



Ovan ses äldre vykort från Saltsjöbaden och Väggaparkens era som kurort kring sekelskiftet 1900.



## Kulturmiljövärden på platsen

Planområdet ligger inom område som är av riksintresse för kulturmiljövården.

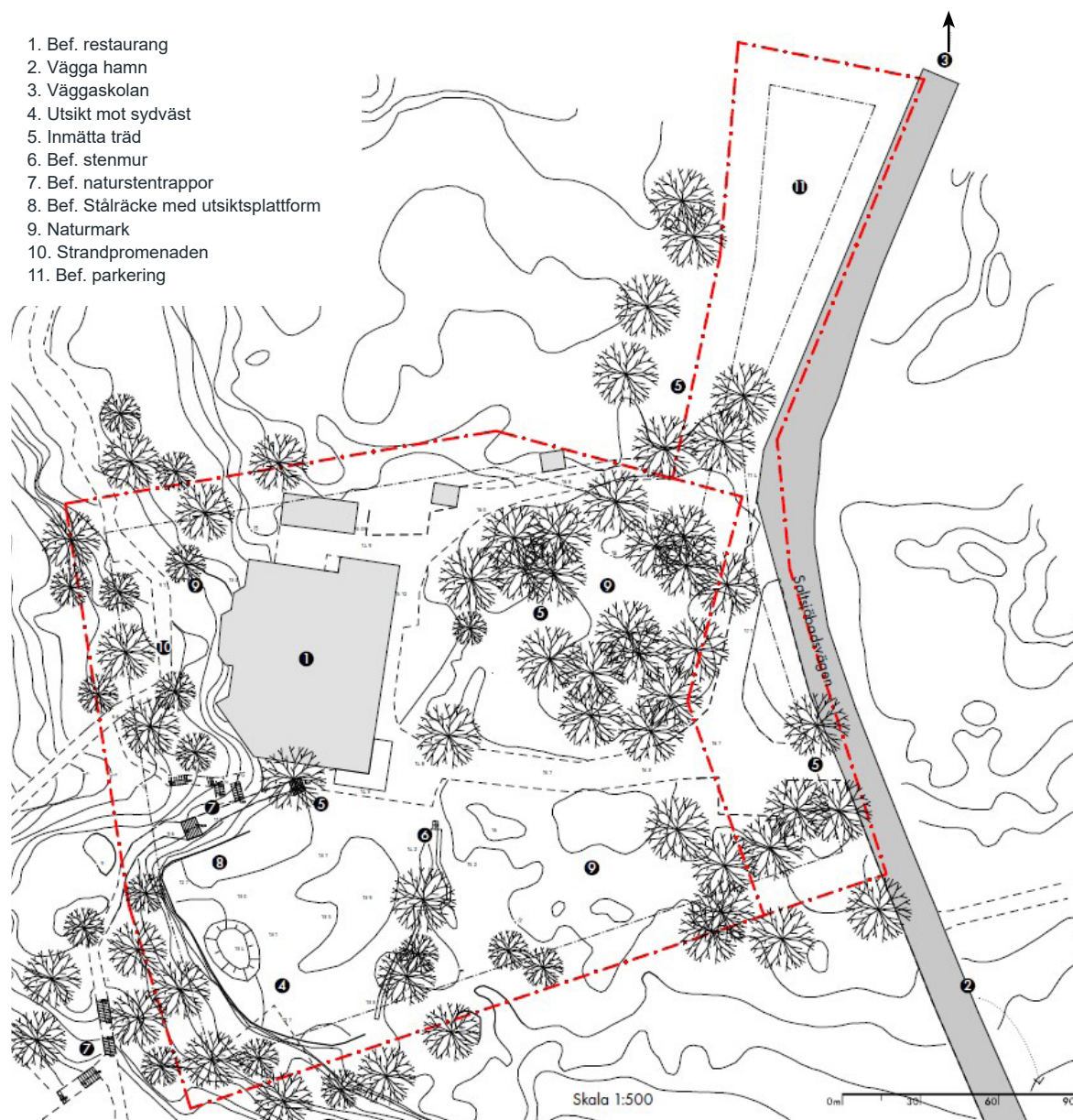
Riksintresset omfattar park-, café- och hotellanläggningar i Väggaparken samt kvarvarande spår från gamla badanläggningar. Det handlar bland annat om gångstigar och utsiktspunkter som hörde till promenadstråken.

Inom planområdet finns lämningar av kulturhistoriskt värde. En platsanalys med fokus på kulturmiljövården har genomförts.

Förutom befintlig restaurangbyggnad så finns en öppen yta med utsiktsplats. Den avgränsas av en stenmur mot naturmarken ovanför och av ett räcke i järnsmide mot havet. Från strandpromenaden leder ett system av naturstentrappor upp till tomten.

### Förändring och konsekvenser

Planerad ny bebyggelse måste ta hänsyn till och förhålla sig varsamt till riksintresset för kulturmiljövården. Intentionen är att behålla så mycket som möjligt av befintliga kulturmiljövården i form av vegetation, murar och naturstentrappor.



Platsanalys och kulturvården. Wingårdhs arkitekter.



## Kulturmiljövärden som skyddas i detaljplanen

För att objekt som bedöms bidra till platsens karaktär ur kulturmiljöhänseende ska finnas kvar i framtiden, skyddas dessa i detaljplanen. Det betyder att stenmuren (objekt nr 6 i platsanalysen) och naturstentrapporna (nr 7) ska bevaras på sina naturliga platser.

I detaljplanen regleras att markytan på gata och parkering ska behållas grusad eller förses med gatsten i syfte att värna nuvarande utformningen.

Ett område i anslutning till nuvarande utsiktsplatå (nr. 8) reserveras i planen, så att en ny publik utsiktsplats ska kunna tillskapas. Befintligt järnräcke ska bevaras och skyddas i planen.

Genom att planlägga delar av naturmarken (nr 9) som NATUR värnas även vegetation och topografi som karaktärsskapande tillgångar.



*Stentrappa som ska bevaras.*



*Stentrappa som ska bevaras.*



*Befintlig utsiktsplats med gjutjärnsräcke som skyddas i planen.*



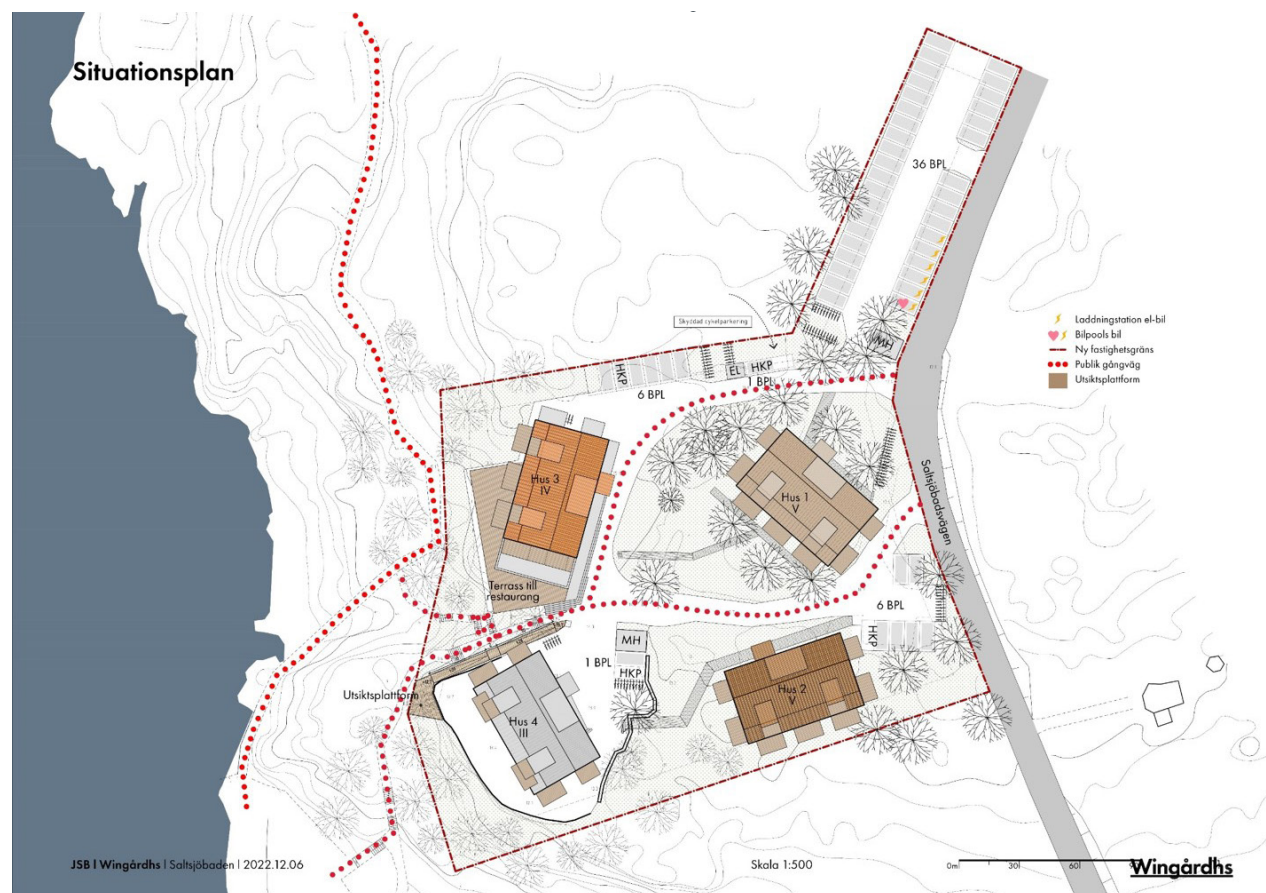
*Stenmur som ska bevaras.*



Exempel på bestämmelser som införts i detaljplanen i syfte att ta hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och för att säkra allmänhetens tillgång till platsen

- Bottenvåning låses till ändamålen restaurang, café, konferens, samlingslokal och konsthall. På platsen har publik verksamhet i restaurang funnits historiskt.
- Parkering begränsas till markparkering.
- 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.
- Tak ska vara brutet. Pulpettak medges ej.
- Balkong får inte glasas in i sin helhet.
- Sockelvåning ska utföras med hög detaljeringsgrad.
- Naturmark planläggs som allmän plats, NATUR.
- Gatumarken planläggs som allmän plats.
- Mark reserveras för publik utsiktsplats och allmän gångväg.

- Planen möjliggör för ny gång- och cykelväg längs Saltsjöbadsvägen.
- Gatumark ska grusas eller förses med gatsten.
- Utökad lovplikt för ändring av byggnad staket, vindskydd på balkonger mm.
- Stenmur, smidesräcke och stentrappor ska bevaras.
- Marklov krävs för fällning av skyddsvärda träd och för åtgärd som försämrar markens genomsläpplighet.
- Ny bebyggelse ska anpassas efter befintlig topografi.



Publikt gångstråk genom området. Situationsplan Wingårdhs arkitekter.

## Träden

Träd utgör ofta de sista tydliga spåren efter en tidigare markanvändning och står kvar i många år, även om miljön runt omkring har förändrats. Trädet kan därmed vara del av en arkitektonisk gestaltning och bidra till förståelsen av platsens historia.

Förutom att träd kan ha kulturhistoriska värden är de värdefulla ur många andra perspektiv. De kan ha biologiska och sociala värden men kan också bidra med viktiga ekosystemtjänster som skugga, erosionsskydd och reglering av vatten och temperatur.

### Skyddsvärda träd

Gamla, grova och ihåliga träd kan ha stor betydelse för den biologiska mångfalden och kan därför vara skyddsvärda eller i vissa fall särskilt skyddsvärda. I den naturvärdesinventering (NVI) som genomförts noterades 14 skyddsvärda träd, vilka har rödmarkerats i kartan på nästa sida. Av dessa är tio sedan tidigare registrerade av länsstyrelsen.

Ett träd bedöms vara skyddsvärt om det uppfyller något av nedan stående kriterier:

- Träd som har en stamdiameter i brösthöjd på minst 80 cm.
- Hamlade träd.
- Hålträd med en stamdiameter i brösthöjd på minst 30 cm.
- Döda stående träd med en stamdiameter i brösthöjd på minst 30 cm.
- Döda liggande träd med en diameter på minst 30 cm vid basen.
- Biologiskt värdefulla träd, till exempel träd som innehåller rödlistade arter eller signalarter. Det kan också vara äldre senvuxna träd som uppnått hög ålder, ofta med stora partier död ved.
- Kulturhistoriskt intressanta träd.

Nedanstående träd bedöms som särskilt skyddsvärda:

- Jätteträd: Levande eller döda träd som är grövre än en meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd.
- Mycket gamla träd: Levande eller döda

gran, tall, ek och bok som är äldre än 200 år. Övriga trädslag som är äldre än 140 år.

- Grova hålträd: Levande eller döda träd som är grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hållighet i huvudstammen.

### Förändring och konsekvenser

Inför byggnation kommer vissa träd att behöva tas ner inom kvartersmark. Det är då av stor vikt att avvägningar görs, så att endast nödvändiga avverkningar genomförs och att träd som bidrar till områdets karaktär i möjligaste mån sparas. Om träd behöver tas ner bör nya träd, som bedöms vara lämpliga för platsen, planteras.

För att ta ner skyddsvärda träd eller för åtgärd som kan skada trädet eller dess rotsystem krävs marklov. På detta sätt kan en bedömning göras i det enskilda fallet. Vid osäkerhet är det alltid bra att fråga länsstyrelsen om råd.

Fällning av särskilt skyddsvärda träd, eller åtgärd som kan skada trädet och dess rotsystem, ska anmälas för samråd med



länsstyrelsen. Det kan inte uteslutas att fridlysta arter förekommer i anslutning till skyddsvärda träd. Vid åtgärder som kan skada sådana arter kan dispens från artskyddsförordningen komma att krävas.

Den bostadsnära naturen bör skötas som en naturpark i enlighet med den skogsbruksplan som gäller för Väggaparken. Målet är att den biologiska mångfalden ska öka och att upplevelsevärden behålls.

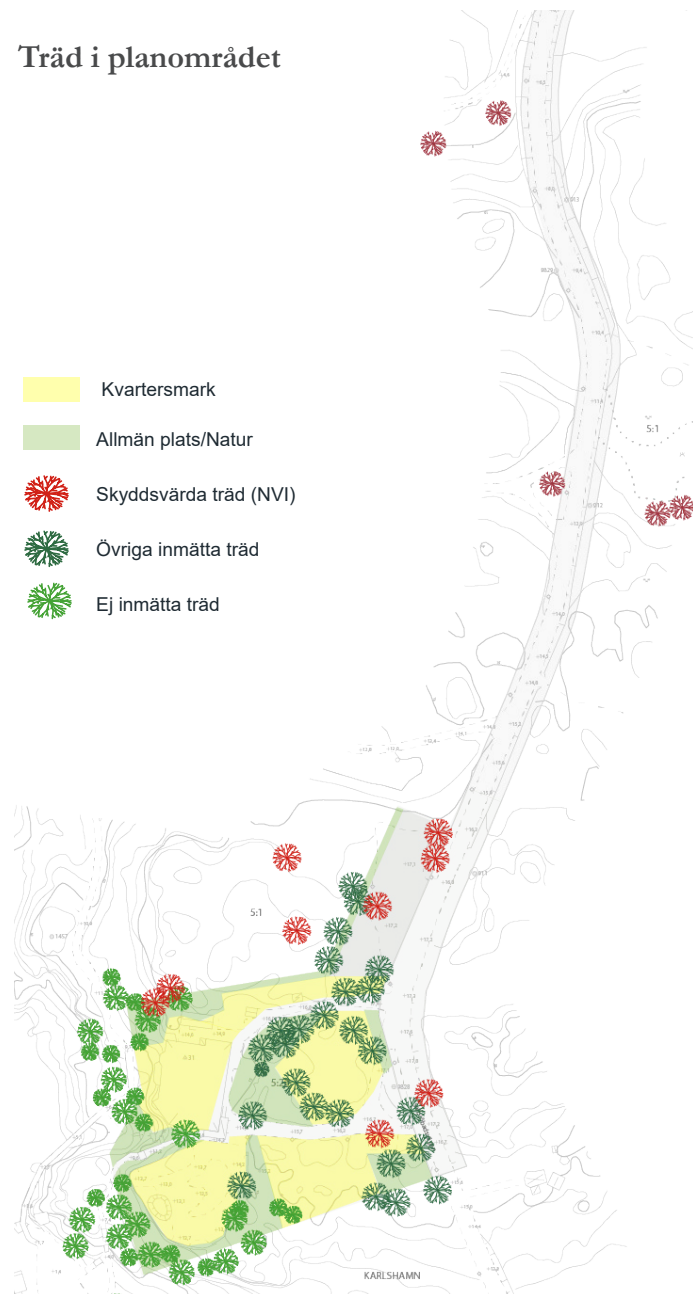


Exempel på karaktärsskapande och biologiskt värdefulla träd inom planområdet.



## Träd i planområdet

- Kvartersmark
- Allmän plats/Natur
- Skyddsvärda träd (NVI)
- Övriga inmätta träd
- Ej inmätta träd





# Bebyggelse

## Befintlig bebyggelse

På fastigheten Karlshamn 5:20 ligger idag en restaurangbyggnad (Saltsjöbaden) och två mindre servicebyggnader.

Befintlig restaurangbyggnad är förvanskad och föreslås att rivas. Byggnaden bedöms inte ha något större kulturhistoriskt värde men vid rivning förordar Blekinge Museum att byggnaden dokumenteras genom uppmätning, fotografering och beskrivning.

## Befintlig bebyggelse utanför planområdet

Omgivande bebyggelse har karaktären av villor i park. Villorna, som ursprungligen uppfördes som sommarvillor kring sekelskiftet 1900, ligger inplacerade i skogen på stora naturtomter. De rådande arkitektoniska dragen är schweizerstil och nationalromantisk stil.



Restaurang Saltsjöbaden som avses rivas.



Villa Amanda, ritad av Svante Svensson, uppförd i schweizerstil 1896.



Vaggaskolan, ritad av Gunnar Asplund, uppförd 1912-18, tillbyggnad i funktionalistisk stil uppförd 1937.



Snittingsviken, flerbostadshus och parhus ritade av Anders Törnqvist, uppförda 2005-2006.



Vaggabadet, ritat av Hanna Victorsson, uppfört 1975. I förgrunden nytilkomna padelbanor.



Flygbild över Saltsjöbaden med omnejd.



## Tillkommande bebyggelse

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för bostäder, tillfällig vistelse och för publika verksamheter. Tillkommande byggnader ska representera sin egen tid, men gestaltas med hänsyn till lokala byggnadstraditioner och det exponerade läget vad gäller utformning, material- och färgval.

## Förslag till bebyggelse

Förslag till bebyggelse har, på uppdrag av JSB Construction AB, tagits fram av Wingårdhs arkitekter. Även andra utformningar som ryms inom detaljplanens bestämmelser kan bli aktuella. Intentionen i JSB:s och Wingårdhs förslag är att skapa attraktiva och hållbara bostäder i samspel med naturen.

*"Byggnadsvolymerna fogar sig efter landskapet genom att nyttja topografin. Några är naturligt nedsänkta i följsamhet med klipporna mot vattnet och andra höjer sig bland tallarnas toppar, med skogen som fond. På detta vis smälter de in i naturen mot kuststräckan och strandpromenaden. För att bevara träd och naturmark i området kopplas byggnaderna ihop med träspänger över klippor och skrevor." (JSB/Wingårdhs arkitekter)*



Vy från havet. Illustration Wingårdhs arkitekter.



Förslag till bebyggelse omfattar totalt cirka 4 000 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea) fördelat på fyra huskroppar i tre till fem våningar. I ett av husen avses cirka 300 m<sup>2</sup> av ytan användas för restaurangändamål. Här planeras också en terrass med uteservering mot havssidan.

*".. En restaurang blir ett publikt inslag med utsikt över hav, stad och natur. För att säkerställa allmänhetens tillgång till utsikt och restaurang bibehålls kopplingen mellan Saltsjöbadsvägen och strandpromenaden via stentrapporna som ett publikt gångstråk. Genom att placera restaurangen i anslutning till stråket kan gemensambetsytorna naturligt befolkas, samtidigt som kopplingen mellan allmänheten och de boende ökar."*

(JSB/Wingårdhs arkitekter)



Sektioner. Wingårdhs arkitekter.

## God arkitektur

Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (plan- och bygglagen, 2 kap. 6 § punkt 1). Ett byggnadsverk ska också utformas med god form-, färg- och materialverkan (plan- och bygglagen 8 kap. 1 §).

Enligt Karlshamns översiktsplan, Karlshamn 2030, ska god arkitektur främjas. Kravet på god arkitektur gäller alla typer av byggnader och anlagda utemiljöer och omfattar även tekniska anläggningar såsom pumphus och transformatorstationer och ytor kring dessa.

God arkitektur är ett uttryck som idag är starkt kopplat till begreppet *Arkitektur och gestaltad livsmiljö*. Det handlar om att använda arkitektur som verktyg i det hållbara samhällsbygget och om att arbeta för höjd kvalitet i våra byggda miljöer. Detta är ett arbete som kräver samverkan mellan många olika aktörer.

Nedanstående ska ses som vägledande begrepp att sträva mot vid planering och bygglovsgivning i Karlshamn. Arkitekturen ska:

- **Bidra.** Det som byggs ska tillföra värde för invånarna.
- **Samspela.** Arkitekturen ska förhålla sig till platsens befintliga värden, landskapet och kulturmiljön.
- **Beröra.** Arkitektur ska beröra, både visuellt och emotionellt. Offentliga miljöer ska ha ett medvetet uttryck. Materialval, konst, ljus och liknande faktorer ska användas på ett väl balanserat och för platsen genomarbetat sätt.
- **Vara hållbar.** Karlshamn ska utvecklas på ett hållbart sätt som tillfredsställer våra nuvarande behov utan att riskera kommande generationers möjlighet att tillfredsställa sina behov.

## Gestaltning ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för ett modernt bostadskvarter med publika inslag såsom restaurang och utsiktsplats. Eftersom planområdet ligger i Väggaparken som är av riksintresse för kulturmiljövården, måste stor hänsyn tas då husen och området ska gestaltas. Genom att bygga vidare på och utveckla riksintresset och dess värden kan nuvarande och framtida generationer fortsatt nyttja och uppskatta området.

Ny bebyggelse får endast uppföras med fasader i trä och med särskild hänsyn till områdets kulturvärden. Husens höjder ska helst varieras inom området och utökad lovplikt införs för bland annat tillbyggnader, trädfällning och förändring av markens genomsläpplighet.

I enlighet med riksintresset bevaras områdets karaktär med relativ gles bebyggelse i nära anslutning till naturen. Vidare begränsas privatiseringen runt husen genom att naturmark planläggs som allmän plats, NATUR.

## Gestaltning förslag till bebyggelse

I det förslag som ligger till grund för detaljplanen anpassas husen till platsens historia när det gäller utformning, material och kulörer. Till höger visas exempel på hur de nya husen, med hjälp av omsorgsfullt valda material och färger, kan samspela med och berika den äldre bebyggelsen.

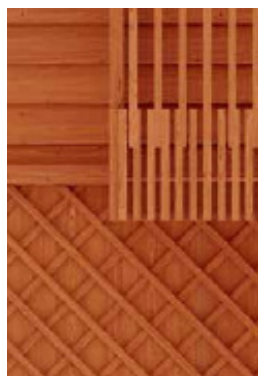
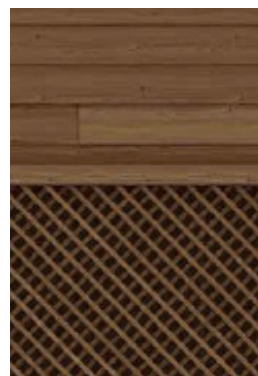
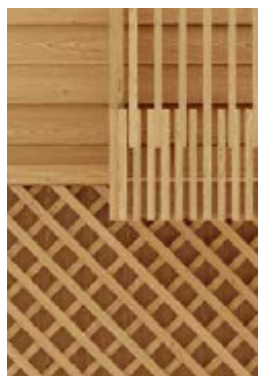
I förslaget framgår att byggnation ska ske i samspel med natur och kontext:

*"Husen tar upp element från omkringliggande bebyggelse och flörtar både med 1890-talets sommarnöjen i schweizerstil och Vaggaskolans nationalromantik. Fasaderna och de brant lutande taken är klädda med fjällpanel och bottenvåningarna har fått en dekorativ "strumpa" av träaster i olika mönster. Balkongerna har en modern och förenklad tolkning av schweizervillornas lövsågade dekorationer."*

*"Färgskalan på husen anpassar sig lågmält till Naturens toner. Trä i olika naturliga nyanser, oljat, brunlaserat och grånat smälter de in mellan trädens stammar och undervegetationens ris. Det är endast Hus 3 med restaurangen som sticker ut med en orangeröd lasyr som påminner om Vaggaskolans kraftiga fasadkulör och den traditionella faluröda slamfärgen."*  
(JSB/Wingårdhs arkitekter)

I detaljplanen regleras att fasad ska utformas i trä med särskild hänsyn till områdets kulturvärden. Presenterad utformning och färgsättning bedöms harmonisera väl med platsen och riksintresset för kulturmiljön.

Detaljplanen medger även annan utformning och färgsättning, varför dessa frågor måste prövas vid bygglovsgivning.







*Vy från havet. Fotomontage Wingårdhs arkitekter.*

## Landskapsbilden

I plan- och bygglagen anges att byggnader ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

### Förändring och konsekvenser

Landskapsbilden i området kommer att förändras och den nya bebyggelsen blir väl synlig från Saltsjöbadsvägen, strandpromenaden och havet. För att byggnaderna inte ska upplevas som kompakta, bör husens reslighet anpassas i

förhållande till dess byggnadsytor.

Föreslagen bebyggelse är därför högre än vad som är vanligt i Väggaparken.

Byggnaderna har med omsorg anpassats till platsen och dess topologi för att bidra positivt till landskapsbilden.

## Påverkan på landskapsbilden

För att studera hur den nya bebyggelsen kan komma att påverka landskapsbilden och hur den kan upplevas från olika platser har ett stort antal visualiseringar tagits fram.

Tänkt byggnation har placerats in i en digital tvilling för att visa hur husen förhåller sig till den verkliga miljön med befintlig vegetation och topografi. Platsen har också dokumenterats med hjälp av drönare.

I bilagan *Analys av påverkan på landskapsbilden* presenteras ett antal visualiseringar framtagna med hjälp av fotomontage och en digital tvilling. I båda fallen har bilderna tagits vintertid.

Landskapsbilden kommer att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Kommunens bedömning är dock att husen till stora delar kommer att bäddas in i grönska och väl smälta in i landskapet.

På nästkommande sida visas ett urval av fotomontage som visar hur byggnationen kan upplevas vintertid.

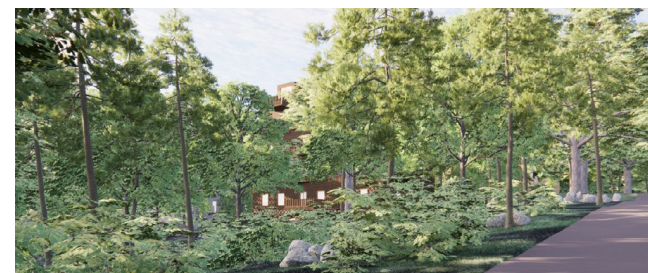
## Solstudier

För att illustrera vilka skuggbildningar föreslagen byggnation ger har en solstudie tagits fram, se sidan 50. Skuggbildningarna förändras beroende på årstid och tid på dygnet och solstudien utgår från förhållanden vid sommarsolståndet och vintersolståndet.

Utifrån solstudien görs bedömningen att byggrätter och föreslagna byggnader är optimalt placerade och att den nya bebyggelsen inte kommer att skugga någon befintligt byggnad eller tomt.



*Nuvarande vy från Saltsjöbadsvägen mot havet, sommartid.*



*Illustration av tänkbar bebyggelse. Vy från Saltsjöbadsvägen. Wingårdhs arkitekter.*



*Illustration av tänkbar bebyggelse. Siktlinje från Saltsjöbadsvägen mot havet bevaras. Wingårdhs arkitekter.*





*Vy från syd. Fotomontage JSB/Wingårdhs arkitekter.*



*Vy från Biblioteksgatan. Fotomontage JSB/Wingårdhs arkitekter.*



*Vy från väst. Fotomontage JSB/Wingårdhs arkitekter.*



*Vy från Villa Utsikten. Fotomontage JSB/Wingårdhs arkitekter.*



## Tillgänglighet

Tomt som tas i anspråk för bebyggelse ska kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Även den allmänna platsmarken ska utformas med hänsyn till möjligheterna för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att kunna använda den.

### Förändring och konsekvenser

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

Inom planområdet finns goda möjligheter att lösa tillgängligheten på både allmän platsmark och kvartersmark. Publika ytor kommer att vara tillgängliga då gatumarken är relativt plan. Från planområdet nås strandpromenaden via trappor och en sluttande stig. Det går dock att nå strandpromenaden inom 150 meter via Saltsjöbadsvägen.

Inom naturmarken är vissa områden otillgängliga på grund av tät vegetation och stenblock.

## Rekreation

Planområdet ligger mitt i ett populärt rekreationsområde med närhet till badanläggning, utegym, havsbad, kallbadhus, motionsslingor och padelbana.

### Förändring och konsekvenser

Den nya bostadsbebyggelsen kommer att medföra ett ökat underlag till det utbud av anläggningar för fysiska aktiviteter som finns i området. Att planen medger publika rum, såsom restaurang och utsiktsplats, gör också att fler människor kommer att ta sig till platsen till fots eller med cykel.

## Service och verksamheter

Planområdet ligger cirka 1 km från gymnasieskola, förskola och livsmedelsaffär och 2 km från Karlshamns centrum.



Väggabadet, beläget ca 400 meter från planområdet.

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten.

### Förändring och konsekvenser

Detaljplanen medger, förutom bostäder, även restaurang, café, konferens, samlingslokal, och konsthall, vilket kan bidra till att områdets attraktivitet som målpunkt förstärks. Planerade bostäder kommer även att bidra till ett ökat underlag för befintlig och tillkommande service och verksamheter.

I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. PostNord ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. PostNord ska kontaktas i god tid innan nybyggnation.

# Solstuder

## Sommarsolstånd



Sommarsolstånd, 21 juni  
Kl: 10.00



Sommarsolstånd, 21 juni  
Kl: 15.00



Sommarsolstånd, 21 juni  
Kl: 13.00



Sommarsolstånd, 21 juni  
Kl: 16.00



Sommarsolstånd, 21 juni  
Kl: 14.00



Sommarsolstånd, 21 juni  
Kl: 17.00

## Vintersolstånd



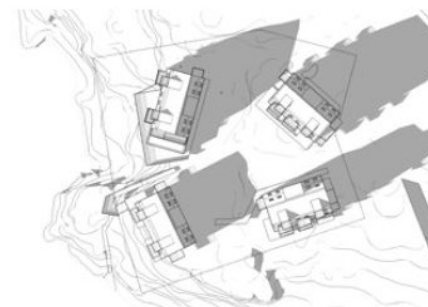
Vintersolstånd, 20 mars  
Kl: 10.00



Vintersolstånd, 20 mars  
Kl: 15.00



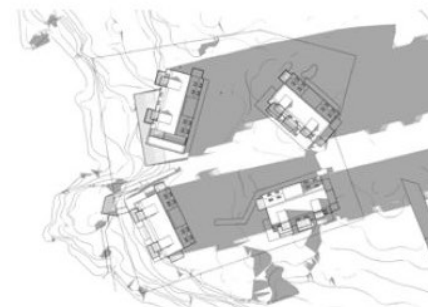
Vintersolstånd, 20 mars  
Kl: 13.00



Vintersolstånd, 20 mars  
Kl: 16.00



Vintersolstånd, 20 mars  
Kl: 14.00



Vintersolstånd, 20 mars  
Kl: 17.00

Solstudier, Wingårdhs Arkitekter.



## Mark- och vattenområden

### Vegetation och topografi

Terrängen inom planområdet är något kuperad och sluttar i väster brant ner mot havet. Naturmarken på tomten är svårtillgänglig med stora klippblock och skrevor. Trädslagen är främst ek och tall med undervegetation av bland annat blåbärsris, ljung och stensöta. Inom området finns en grusad väg och vändplan.

#### Förändring och konsekvenser

Naturmark kommer att tas i anspråk för bebyggelse. Karaktärsskapande träd och vegetation ska i möjligaste mån bevaras.

### Natur

Under våren 2021 genomfördes en naturvärdesinventering av området. I inventeringen beskrivs planområdet som naturligt skogsområde och som skog som tidigare verkar ha utgjorts av trädgårdsmiljö. Områdets norra del består av ett skogsparti med en, ek och tall. Närmast söder om restaurangbyggnaden är området trädgårdslignande med klippt gräsmatta,

grusytor, kullerstensytor och en utkiksplats mot vattnet. Det finns även rabatter med diverse trädgårdsväxter.

Öster om restaurangbyggnaden övergår trädgården mot en traddungeliknande biotop. Här växer relativt småväxta ekar, tallar och två blommande fruktträd. Marken domineras i stort av stensöta och smalbladiga gräsarter och är i stor utsträckning övervuxet av kaprifol.

*Till höger resultat från naturvärdesinventering, WSP 2021-05-20*

Naturvärdesobjekt:

1. Trädgårdsartad skogsdunge
2. Skog och träd
3. Skog och träd

Naturvärdesklasser

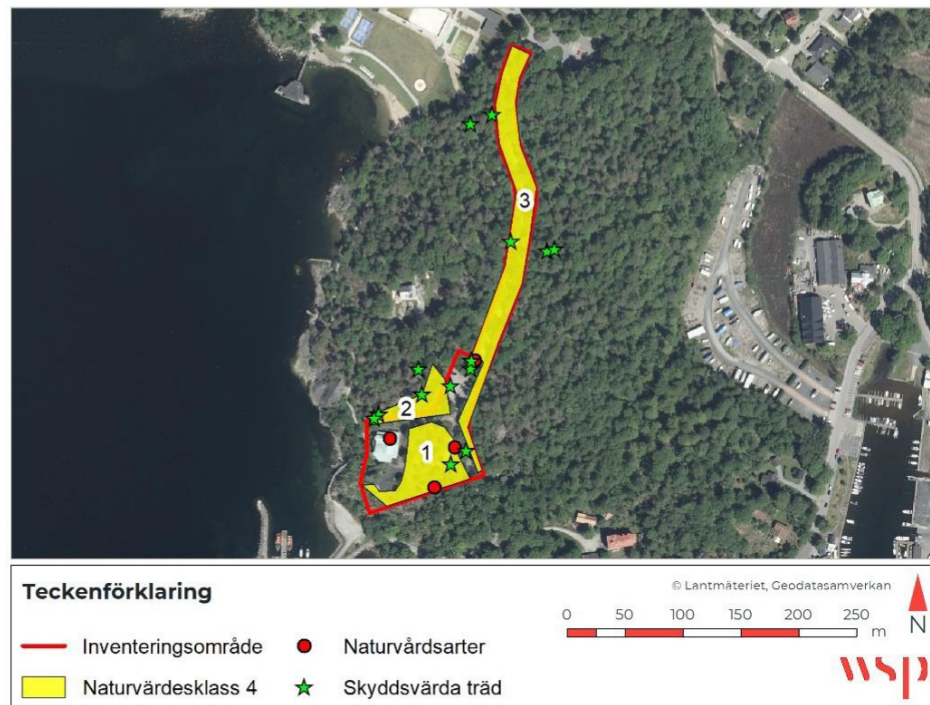
**Högsta naturvärde**  
(Naturvärdesklass 1)

**Högt naturvärde**  
(Naturvärdesklass 2)

**Påtagligt naturvärde**  
(Naturvärdesklass 3)

**Visst naturvärde**  
(Naturvärdesklass 4)

Majoriteten av inventeringsområdet bedöms ha visst naturvärde, främst baserat på dess biotopvärden som förekomsten av flera skyddsvärda träd, måttligt förekommande liggande och stående död ved, varierande skogskaraktärer, blommande och bärande träd och förekomst av större stenblock. Artvärdet bedöms vara lågt. Totalt identifierades tre naturvärdesobjekt, se kartan nedan samt beskrivningar i den till planen hörande naturvärdesinventeringen.





## Förändring och konsekvenser

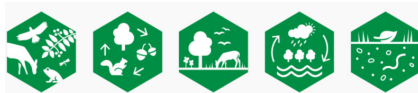
Intentionen i planförslaget är att byggnationen ska anpassas till landskapet och områdets topografi. Så mycket som möjligt av träden och vegetationen ska bevaras. För att kunna anpassa bebyggelsens placering till befintliga träd har inmätning av de större träden inom planområdet gjorts. För fällning av träd på mark planlagd som NATUR krävs marklov.

Inom planområdet finns skyddsvärda träd. Träden avses i möjligaste mån behållas men skulle ett skyddsvärt träd riskera att påverkas negativt, ska samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken hållas med länsstyrelsen. Då det finns rödlistade arter och signalarter inom området kan träden behöva inventeras särskilt i samband med samrådet.

## Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla de produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor. Nedan beskrivs dessa kortfattat samt planens konsekvenser utifrån dessa. Planförslaget berör inte försörjande ekosystemtjänster, som främst utgörs av den mat vi får från växter och djur.

## Stödjande ekosystemtjänster

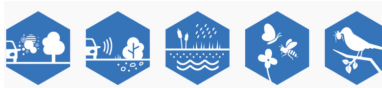


De stödjande tjänsterna utgörs av ekosystemens grundläggande funktioner, såsom biologisk mångfald, ekologiskt samspel, naturliga kretslopp och jordmånsbildning. De är nödvändiga förutsättningar för att de övriga ekosystemtjänsterna ska kunna fungera.

## Förändring och konsekvenser

Inom planområdet kommer naturmark att sparas. Därmed främjas tillkommande stödjande ekosystemtjänster i form av växter och djur, såsom fåglar och insekter.

## Reglerande ekosystemtjänster



Reglerande ekosystemtjänster är specifika tjänster som produceras via naturens egen reglering av kritiska processer, som till exempel rening av luft och vatten, reglering av klimat och förhindrande av översvämningar.

## Förändring och konsekvenser

I detaljplanen ges förslag på hur dagvatten kan infiltreras och renas. Träd och planteringar bidrar också med reglerande ekosystemtjänster genom sin positiva effekt på lokalklimat och luftkvalitet.

## Kulturella ekosystemtjänster



De kulturella ekosystemtjänsterna avser alla typer av immateriella funktioner som naturen tillhandahåller. Till exempel olika upplevelsevärden, naturens betydelse för människors hälsa och rekreation samt estetiska värden.

## Förändring och konsekvenser

Mycket av den karaktärsskapande naturen kommer att behållas. Intentionen med föreslagen bebyggelse och föreslagna utemiljöer är att kvarteret i sin helhet ska bidra till att bibehålla platsens värde för rekreation. I detaljplanen avsätts yta för anläggande av en tillgänglig utsiktsplats, vilket kommer att möjliggöra för många att ta del av platsens kulturella ekosystemtjänster.

## Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts. I den framgår att SGU:s (Statens Geologiska Undersökning) berggrundskarta visar att berget utgörs av urberg och då specifikt av granodiorit-granit. Hela området klassas som ett berg-i-dagenområde. I fält kan det dock konstateras att det förekommer ett tunt jordtäck över bergytan på stora delar av området.

Det finns inga registrerade eller utpekade risker gällande ras och skred i området.

### Förändring och konsekvenser

I den översiktliga geotekniska undersökningen konstateras att de aktuella berggrunds- och jordlagerförhållanden utgör bra grund att uppföra den planerade bebyggelsen på. Dock måste man beakta placering av byggnaderna mot bergbranten ned mot havet i förhållande till det sprickmönster berget har.

Val av grundläggningstekniker kommer att ske för att i möjligaste mån anpassa

byggnationer efter topologin i området. Sannolikt kommer dock en del sprängarbete att erfordras.

Inför byggnation bör kompletterande undersökningar av berget tas fram. Då med fokus på de branta bergslänterna. Det kommer även att behövas en riskanalys avseende omgivningspåverkan vid framtida sprängningsarbeten.

## Radon

SGU har inte pekat ut området med särskild risk för förhöjda markradonhalter.

### Förändring och konsekvenser

Inför byggnation kan radonmätning krävas, alternativt fördjupad studie av SGU:s kartor och övrigt underlag. Frågan om risker gällande radon hanteras under bygglovsskedet och då inför startbeskedet i det tekniska samrådet. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger fastighetsägaren.

## Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Söder om planområdet finns två kulturhistoriska lämningar i form av ett stridsvärn från andra världskriget och en brunn/kallkälla av okänd ålder.

### Förändring och konsekvenser

Lämningarna söder om planområdet bedöms inte beröras av planläggningen. Om fornlämning påträffas måste markarbeten omedelbart avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen.



Lämningar söder om planområdet, Riksantikvariatämbetet, RAA.

## Sociala frågor

### Folkhälsa

Det övergripande nationella målet för folkhälsopolitiken är att skapa samhälleliga förutsättningar för en god och jämlik hälsa hos hela befolkningen samt att inom en generation sluta de hälsoklyftor som är påverkbara. Detta framgår i propositionen God och jämlik hälsa – en utvecklad folkhälsopolitik (jfr prop. 2017/18:249), som godkändes av riksdagen 2018.

Två exempel på målområden i propositionen med särskild relevans för samhällsplanering är:

- Boende och närmiljö
- Levnadsvanor

Forskning visar att vistelse i naturen främjar både psykisk och fysisk hälsa. Personer med tillgång till grönområden i sin närhet lever längre och upplever att de mår bättre. Hur grönstrukturen fungerar för rekreation och hälsa beror på utbudet av grönområden, nåbarhet, kvalitet och användbarhet.

#### Förändring och konsekvenser

Tillkommande bostäder kommer att ha naturen utanför sitt fönster. I planområdets absoluta närhet finns även god tillgång till grönområden som är tillgängliga för lek, rekreation och motion. Platsen ligger på ett avstånd från skolor, service idrottsanläggningar och centrum som uppmuntrar till hållbara transporter med cykel eller promenader.

### Trygghet

I detaljplanering är det viktigt att förebygga de brott som bland annat kan påverkas genom utformningen av den fysiska miljön. Det handlar om åtgärder som minskar antalet situationer som kan resultera i brottslighet. Genom att i den fysiska planeringen verka för trygga och tillgängliga offentliga platser främjas även social interaktion och möten.

Människors upplevda känsla av trygghet i den fysiska miljön påverkar också den fysiska aktiviteten. Kvinnors fysiska aktivitet påverkas mer än männens av den upplevda säkerheten. Personlig säkerhet, tillsammans med estetik, bekvämlighet och tillgänglighet

ökar benägenheten att promenera till närliggande anläggningar.

#### Förändring och konsekvenser

Ett bostadsområde med belysning i fönster och utemiljö gör att platsen blir tryggare. För att det nya bostadsområdets utemiljö ska upplevas som en trygg och levande plats anläggs gata och naturmark som allmän plats. En restaurang planeras också inom området. Det göra att fler människor kommer att röra sig i området, vilket bidrar till ökad trygghet.

### Jämställdhet och integration

Att planlägga för bostäder nära gång- och cykelvägar och kollektivtrafik ökar jämställdheten mellan olika grupper då man inte behöver bil för att ta sig till och från platsen.

#### Förändring och konsekvenser

Detaljplanen omfattar en ny gång- och cykelväg mellan planområdet och Vaggabadet. Vid Vaggabadet finns kopplingar till befintliga gång- och cykelvägar.



## Barn- och ungdomsperspektiv

Den 1 januari 2020 blev FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) svensk lag. För kommunen som organisation medför detta ökade krav på att se till att barns rättigheter blir tillgodosedda utifrån barnkonventionen. 2021-03-09 antogs riktlinjer för barnrättsarbetet i Karlshamns kommun. Riktlinjerna syftar till att tydliggöra kommunens arbete med barnrättsfrågorna. Detta för att stärka barnets rättigheter och möjlighet till delaktighet och inflytande i Karlshamn och för att förbättra barns och ungas livsvillkor med utgångspunkt i barnkonventionen.

Väggaområdet är rikt på mötesplatser, naturområden, fritidsanläggningar och lekställen som är viktiga för barn och unga.



Utegympa i anslutning till Väggaparken.

Under våren 2021 genomfördes en kartläggning av hur skolor använder park- och naturområden i Karlshamns kommun. I enkätsvar framgår att elever på Vägga gymnasieskola använder närliggande (inom 500 meter) park- och naturområde i genomsnitt ett par gånger i månaden.

### Förändring och konsekvenser

Utifrån barnkonventionens fyra aspekter; rörelsefrihet, tillgänglighet, säkerhet och miljö bedöms planförslaget medföra goda möjligheter att skapa en positiv och trygg utemiljö för barn och unga.

En positiv konsekvens för barn och unga av ett genomförande av detaljplanen är att bostadsområdet utgör underlag för, och skapar behov av, en ny gång- och cykelväg längs Saltsjöbadsvägen.

Bedömningen är att konsekvenserna av förslaget inte är av den arten att en barnkonsekvensanalys behöver göras. Det är dock av stor vikt att barns och ungas bästa beaktas i planeringens och i projektets alla steg.

## Gator och trafik

### Biltrafik

Angöring till planområdet sker via Saltsjöbadsvägen, för vilken Karlshamns kommun är väghållare. Saltsjöbadsvägen är cirka 6 meter bred och saknar mittlinje och vägren. Oskyddade trafikanter rör sig i vägkanten. Vägen är relativt kurvig och backig med ett krön där planområdet är beläget. Stora träd växer nära vägen på hela sträckan mellan Väggaområdet och Vägga hamnen. Detta medför att sikten bitvis är dålig, främst i anslutning till krönet vid planerad ny bebyggelse.

Hastighetsbegränsningen är 50 km/h på den aktuella sträckan av Saltsjöbadsvägen från oktober till april. Under sommarhalvåret är hastighetsbegränsningen 30 km/h.

En trafikutredning har tagits fram för området. I utredningen konstateras att trafiken på Saltsjöbadsvägen varierar över året med mer trafik under sommarhalvåret. Trafiken år 2021 bedöms vara cirka 770 fordon/dygn.

## Förändring och konsekvenser

Ny bebyggelse enligt planförslaget bedöms, med hjälp av erfarenhetsvärden i kombination med Trafikverkets Trafikalstringsverktyg, ge upphov till cirka 3 bilrörelser per dygn och lägenhet. Den planerade restaurangen bedöms alstra ytterligare cirka 40 bilrörelser per dygn avseende personal, leveranser och besökare. Totalt innebär det cirka 160 tillkommande bilrörelser på Saltsjöbadsvägen jämfört med idag. Bedömningen är att merparten av dessa har målpunkter norr om planområdet.

En rimlig bedömning av trafiken år 2040 på Saltsjöbadsvägen bedöms vara cirka 1 000 fordon/dygn, med toppar på cirka 2 300 fordon/dygn i juli. Andelen tung trafik bedöms år 2040 (som 2021) komma att uppgå till cirka 2 %.

## Gång- och cykeltrafik

Det befintliga gång- och cykelvägnätet är relativt väl utbyggt i den sydöstra delen av Karlshamn. Söder om Vaggabadet saknas utbyggda gång- och cykelvägar, vilket gör att gående och cyklister är hänvisade till att färdas i blandtrafik på Saltsjöbadsvägen för

att ta sig till Saltsjöbaden och området kring Vaggaviken. Avståndet från planområdet norrut till befintlig cykelbana vid Vaggabadet är cirka 350 m.

Gång- och cykeltrafik förekommer i blandtrafik på Saltsjöbadsvägen, men gångtrafik förekommer även på Strandpromenaden längs vattnet. Målpunkter är främst Vaggabadet, Vaggahamnen med restaurang och andra verksamheter samt omgivande naturområden. Många använder området för rekreation.

## Förändring och konsekvenser

Planområdet ligger på cykelavstånd från Karlshamns centrum, skolor och busshållplats och det finns goda förutsättningar för pendling med cykel till flertalet målpunkter.

Gång- och cykeltrafiken bedöms kunna fördubblas längs Saltsjöbadsvägen pga den nya bebyggelsen. För att förbättra förutsättningarna för gående och cyklister längs Saltsjöbadsvägen föreslås att en kombinerad gång- och cykelbana anläggs

på sträckan mellan Vaggabadet och planområdet. Därigenom kan planområdet anslutas till befintligt cykelnät och en säkrare och tryggare trafikmiljö skapas för de boende som ska ta sig till målpunkter i andra delar av tätorten.

För att möjliggöra att en gång- och cykelbana anläggs längs Saltsjöbadsvägen inkluderas vägområdet och ett stråk cirka 5 meter öster om vägen i detaljplanen. Vägområdet planläggs med användningen GATA, inom vilken gång- och cykelväg medges.



*Saltsjöbadsvägen vid tänkt parkering.*

Beskrivning av föreslagna trafikåtgärder  
(se illustration på nästkommande sida)

#### **A - Ny gång och cykelpassage över Saltsjöbadsvägen vid Vaggabadet.**

Det befintliga övergångsstället vid Vaggabadet föreslås byggas om till en gång- och cykelpassage i samband med att en ny gång- och cykelbana byggs längs Saltsjöbadsvägen.

#### **B - Ny gång- och cykelbana längs Saltsjöbadsvägen mellan Vaggabadet och Saltsjöbaden.**

På den östra sidan av Saltsjöbadsvägen föreslås att en ny gång- och cykelbana anläggs från befintligt övergångsställe vid Vaggabadet till Saltsjöbaden. För att minimera intrånget i den kringliggande naturmiljön och antalet stora träd som behöver avverkas föreslås gång- och cykelbanan byggas i direkt anslutning till den befintliga vägen. Gång- och cykelbanan föreslås utformas cirka 2,5 meter bred och kan avskiljas från körbanan med målad linje alternativt med betongkantstöd. Åtgärden bör genomföras i samband med byggnationen av den nya bebyggelsen.

En placering av gång- och cykelbanan på den västra sidan av Saltsjöbadsvägen har också studerats men valts bort med motiveringen att det bedöms leda till ett större ingrepp i naturmiljön och avverkning av fler stora träd. Alternativet är att sidoförflytta Saltsjöbadsvägen österut.

Vid en utbyggnad av en gång- och cykelväg bör det göras så liten åverkan som möjligt i skogsbrynet som skyddar bakomliggande skog och är viktigt för fågellivet.

Vid anläggning av den nya cykelbanan måste hänsyn tas till de ledningar som ligger i vägen. Befintlig gatubelysning finns idag på vägens västra sida. Eventuellt behöver den flyttas till vägens östra sida där cykelbanan planeras.

#### **C – Ny gång och cykelpassage över Saltsjöbadsvägen vid Saltsjöbaden.**

Vid den nya bebyggelsen vid Saltsjöbaden föreslås en ny gång- och cykelpassage anläggas på Saltsjöbadsvägens krön. Genom att placera passagen på krönet säkerställs en acceptabel sikt i båda riktningarna.

Gång- och cykelpassagen bör utformas med någon form av hastighetsdämpande åtgärd för att säkerställa en trafiksäker passage för de oskyddade trafikanterna. En fysisk åtgärd vid passagen tydliggör för biltrafikanterna att korsande trafikanter kan förväntas på platsen, vilket skärper uppmärksamheten.

#### **D – Ny gång- och cykelbana längs Saltsjöbadsvägen mellan Saltsjöbaden och gästhallen.**

På sikt föreslås att en ny gång- och cykelbana även byggs på sträckan från Saltsjöbaden till gästhallen. För att minimera intrånget i den kringliggande naturmiljön och antalet stora träd som behöver avverkas, föreslås gång- och cykelbanan, likt den norra sträckan, byggas i direkt anslutning till den befintliga vägen.

#### **Parkering**

När ny bebyggelse ska uppföras behöver det bedömas hur många parkeringsplatser som behövs för cykel och bil. Bedömningen ska göras i det enskilda fallet utifrån vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna och eventuella åtgärder



för att minska bilinnehavet. Exempelvis kan tillhandahållande av bilpool eller mycket god tillgång till kollektivtrafik göra att behovet av parkeringsplatser för bil kan hållas nere.

Sedan maj 2020 är möjligheten till laddning av elfordon ett egenskapskrav i plan- och bygglagen. Kravet innebär att nya bostadshus med fler än 10 parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha laddningsinfrastruktur. Detta innebär att de planerade boendeparkeringarna behöver förses med laddningsinfrastruktur.

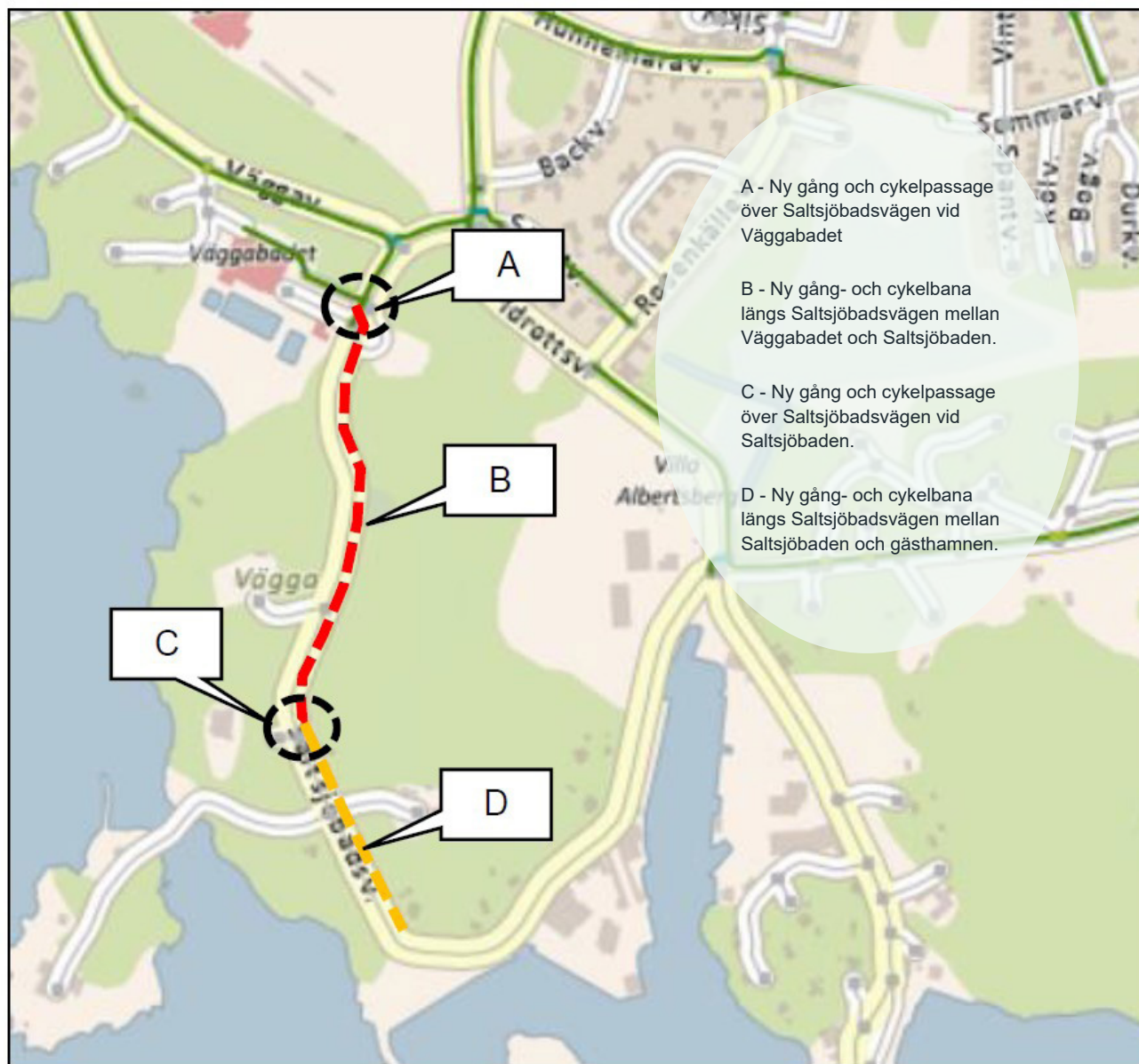
Baserat på platsens förutsättningar bedöms det totala parkeringsbehovet i området vara enligt tabellen nedan. Detta under förutsättning att det tillskapas en bilpool i området.

Samlat parkeringsbehov, bil

| Funktion            | Parkeringsbehov                |
|---------------------|--------------------------------|
| Boendeparkering     | 42 parkeringsplatser           |
| Besöksparkering     | 10–15 parkeringsplatser        |
| <b>Totalt behov</b> | <b>52–57 parkeringsplatser</b> |

Samlat parkeringsbehov, cykel

| Funktion            | Parkeringsbehov                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Boendeparkering     | 125–165 cykelparkeringsplatser    |
| Besöksparkering     | 30–40 cykelparkeringsplatser      |
| <b>Totalt behov</b> | <b>165 cykelparkeringsplatser</b> |



Parkeringsbehov, Trafikutredning, WSP, 2021-05-10. Föreslagna åtgärder på gång- och cykelvägnätet i området, Trafikutredning, WSP, 2021-05-10.

## Kollektivtrafik

Områdets närmaste busshållplats finns på Hunnemaravägen norr om Vägga idrottsplats, vilken trafikeras av linje 250 Karlshamn-Ronneby. Linjen trafikeras av 7–9 avgångar i vardera riktningen på vardagar. Avståndet från den planerade bebyggelsen till busshållplatsen är cirka 850 m.

Ett bredare utbud av kollektivtrafik finns vid Karlshamn station som trafikeras av stadsbussar, regionbussar och tågtrafik. Avståndet till stationen är ca 2,5 km från den planerade bebyggelsen.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

För nybyggnation av bostäder gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas i detaljplaneärenden, i ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked påbörjade från och med 2 januari 2015.

Sammanfattning av riktvärden:

→ 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och  
→ 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till bostad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället att 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad inte bör överskridas.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad. Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids får den göra det högst fem gånger per timme under perioden kl. 06-22 och då med högst 10 dB.

Förändring och konsekvenser

I trafikutredningen redovisas bullerberäkningar som har gjorts för att beräkna hur stort avstånd från befintlig

väg ny bebyggelse kan placeras ur bullersynpunkt. Beräkningarna utgår från prognosticerad trafik för år 2040. Längs den aktuella sträckan uppkommer bullernivån 60 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad på ett avstånd av cirka 7–10 meter från vägmitt på Saltsjöbadsvägen. För att uppnå riktvärdet om 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad krävs ett avstånd från Saltsjöbadsvägen på cirka 20–25 meter från vägmitt.

Den del av det bostadshus inom planområdet som ligger närmast Saltsjöbadsvägen har ett avstånd på cirka 30 meter till vägmitt. På ett avstånd av 30 meter från vägmitt beräknas ekvivalentnivån utomhus vid fasad vara cirka 50–55 dBA och maximalnivå vid uteplats cirka 65 dBA. Bullernivåerna är likvärdiga på alla våningsplan. Detta innebär att riktlinjerna uppfylls med god marginal. Övriga delar av den planerade bostadsbebyggelsen ligger längre från Saltsjöbadsvägen och har lägre bullernivåer.

I trafikutredningen föreslås en sänkning av hastigheten på Saltsjöbadsvägen till

40 km/h, vilket skulle bidra till att sänka ekvivalentnivån utomhus vid fasad med cirka 2 dBA. Detta skulle göra att bullersituationen vid den planerade bostadsbebyggelsen förbättrades ytterligare.

## Markföroreningar

Det finns i dagsläget ingen kännedom eller misstanke om att det ska ha funnits verksamheter på platsen som kan ha orsakat föroreningar i marken. Fram till slutet av 1800-talet var Väggaområdet obebyggt, fränsett enstaka gårdsbebyggelse och ett mindre båtvarv. Befintlig träbyggnad, kallad Saltsjöbaden, uppfördes ursprungligen som sommarnöje och restaurang år 1889. Under årens lopp har Saltsjöbaden använts som nöjesanläggning och restaurang.

### Förändring och konsekvenser

Om en misstänkt förorening upptäcks ska tillsynsmyndigheten underrättas enligt 10 kap. 11 § miljöbalken (1998:808). Om grävning ska genomföras i förorenade massor måste en anmälan om detta enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas till tillsynsmyndigheten.

## Brand

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

Vid en framtida bygglovsprocess behöver en brandskyddsbeskrivning tas fram för att säkerställa att brandskydd och utrymningsstrategi följer gällande lagar och föreskrifter. Räddningstjänsten bör involveras tidigt i denna process.

## Risker på grund av förändrat klimat

Extremnederbörden beräknas öka framöver och enligt SMHI:s senaste analyser beräknas korttidsnederbördens intensitet öka med upp emot 50 procent fram till år 2100, jämfört med dagens klimat.

### Förändring och konsekvenser

Planområdet ligger högt och nära havet vilket gör att platsen är utsatt för vindar. Ett genomförande av detaljplanen kan medföra

förändringar avseende lokalklimatet. Nya byggnader bör anpassas med hänsyn till detta. Husen kan till exempel bidra till skugga och sänkt temperatur under varma somrardagar.

Risken för kraftiga skyfall antas öka, varför det är viktigt att omhändertagandet av dagvatten hanteras i detaljplanen. En dagvattenutredning har tagits fram som beskriver hur planområdet påverkas vid skyfall samt ger förslag på hur detta kan hanteras. Ytor för hantering av dagvatten har reserveras i planen och mark planlagd som allmän plats/Natur kommer att vara infiltrerbar.

## Risk för ras och skred

Planområdet är inte utpekad i SGU:s kartor som område med risk för ras och skred.

### Förändring och konsekvenser

Närheten till havet och områdets branta lutning gör att det kan uppstå behov av att skydda mark och strandpromenad från erosion vid stora regn. Dessa frågor hanteras i dagvattenutredningen.



## Teknisk infrastruktur

### Dagvatten

Området är inte anslutet till kommunens dagvattennät. Idag sker hantering av dagvatten lokalt på fastigheten.

#### Förändring och konsekvenser

Planerad bebyggelse kommer att påverka vilka vägar ytvattnet tar. Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra förändrad infiltrationsförmåga, förändrat dräneringsmönster och en ökad mängd ytvattenavrinning. Närheten till havet och områdets branta lutning gör att rening av dagvattnet och att skydda mark och strandpromenad för erosion vid stora regn är viktiga frågor att ta ställning till ur ett dagvattenperspektiv. En dagvattenutredning har tagits fram där åtgärder för hantering och fördröjning av dagvattnet föreslås.

#### Hantering av dagvatten inom fastigheten

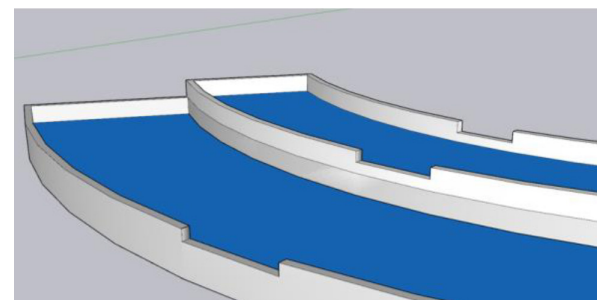
I dagvattenutredningen föreslås sammanfattningsvis att en fördröjningsvolym om cirka cirka 5 m<sup>3</sup> anläggs i form av överdämningsytor i terrasser. I planområdets

nordvästra del leds dagvatten ut till naturmark åt norr för att öka infiltration innan avrinning till gångväg. Därmed undviks eventuell erosionsrisk. Längs Saltsjöbadsvägen föreslås ett mindre svackdike för att ta om hand om avrinningen från vägområdet. Se illustration över föreslagna åtgärder till höger.

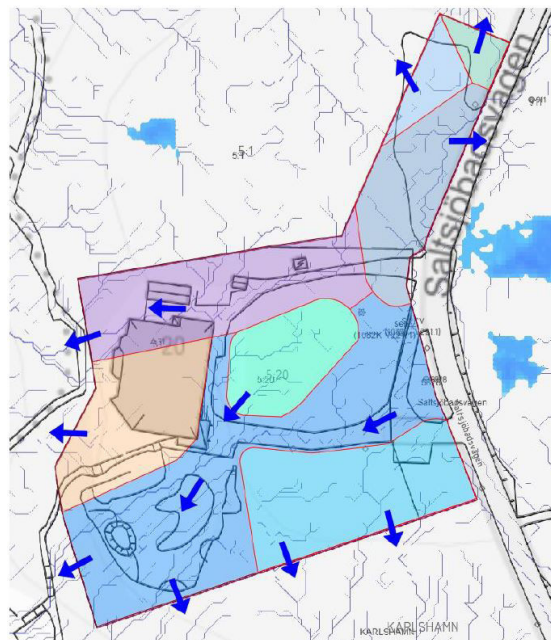
Koncentrationen av föroreningar före och efter åtgärder redovisas i utredningen. Möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer (MKN) i recipienten bedöms sammantaget förbättras.

Ytor för hantering av dagvatten har reserverats i plankartan. Ytlig avrinning rekommenderas ske som beskrivet i utredningen, förslag på höjdsättning tas fram i senare skede.

Utöver detta krävs markklov för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet. I en ansökan om markklov för att förändra markens genomsläpplighet ska det redovisas hur dagvattnet ska tas omhand.



Förslag på anläggning av överdämningsytor på befintliga terrasser. Dagvattenutredning 2023-04-14. Starkstad.



Befintliga avrinningsområden.

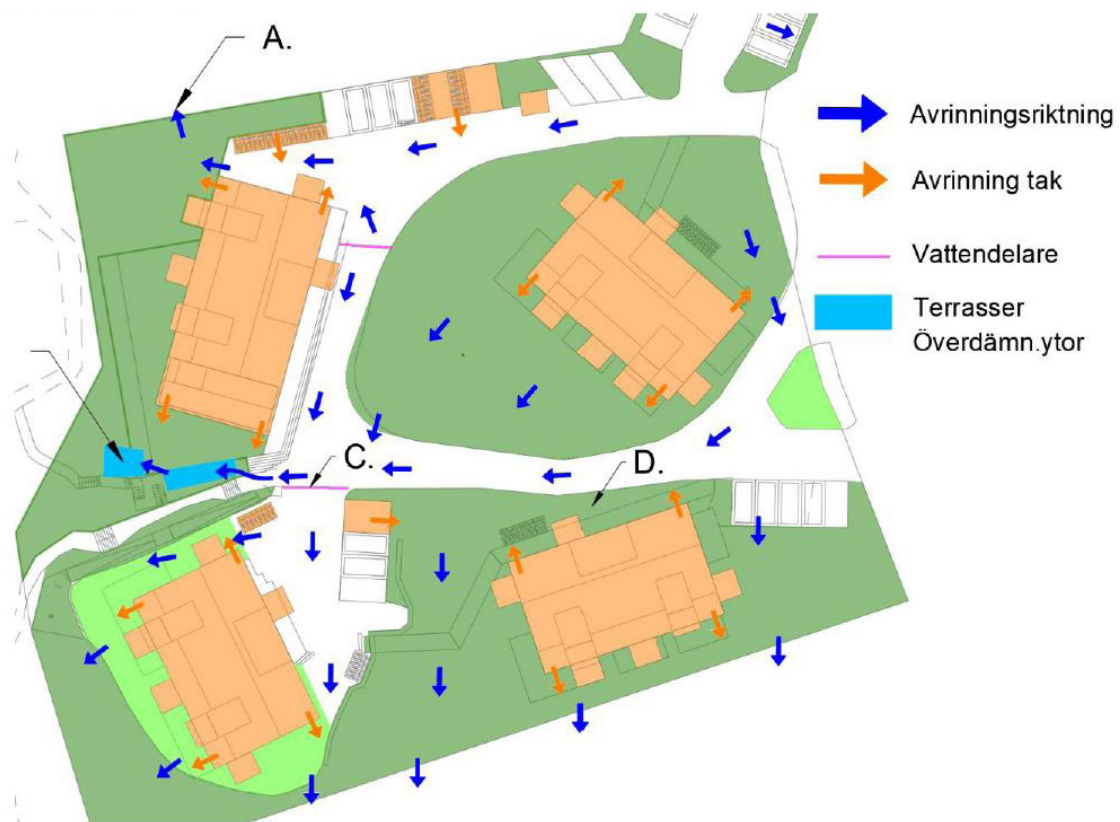


Befintlig (t.v.) och planerad (t.h.) markanvändning.

## Förslag på dagvattenhantering inom fastigheten

Marktyper och avrinningskoefficienter

- Takyta,  $\phi = 0,9$
- Naturmark med berg i dagen,  $\phi = 0,3$
- Gräs,  $\phi = 0,1$
- Parkering,  $\phi = 0,85$
- Väg (asfalt, grus el. gatsten)
- Grus,  $\phi = 0,4$



Samtliga illustrationer från dagvattenutredning daterad 2023-04-14. Starkstad.



## Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten är idag, via en servis, ansluten till kommunens ledningsnät för dricksvatten och spillvatten. För spillvatten finns egen pumpstation.

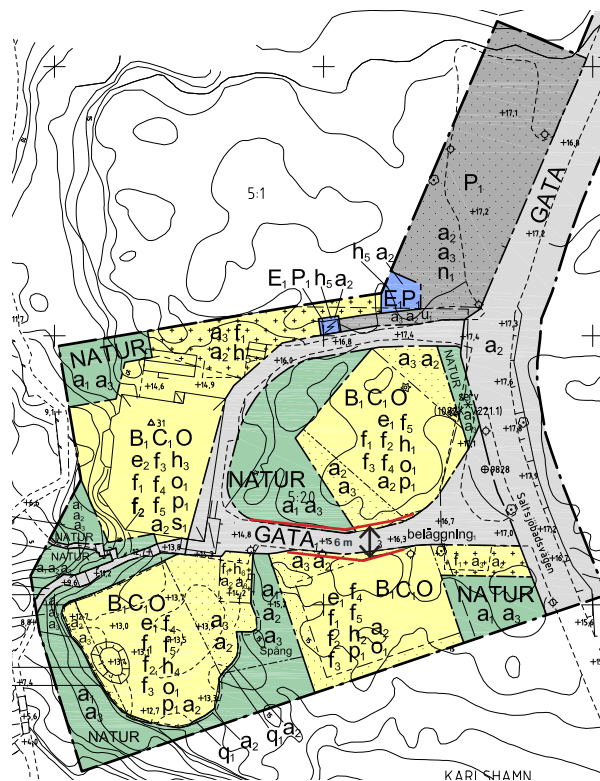
## Förändring och konsekvenser

Byggnation enligt planförslaget kommer att öka belastningen på VA-nätet. Det finns enligt Karlshamn Energi Vatten AB sannolikt kapacitet att klara det ökade behovet. Spillvattnet kommer fortsatt att behöva pumpas ut från fastigheten.

Skulle fastigheten styckas av i framtiden krävs att en servis tillskapas till varje fastighet. Fastighetsägaren kommer då att behöva begära flytt av befintlig servis och erlägga avgift för detta enligt då gällande taxa.

För att möjliggöra för eventuell framtida avstyckning av fastigheten, bör VA-ledningar förläggas i gatans södra sträckning. Vägen kantas bitvis av berg i dagen som avses behållas, varför marken

inte kan reserveras med u-område. Vägen utgör, tillsammans med prickmark och naturmark, en 6 meter bred byggnadsfri zon. Detta anses räcka för att underlätta framtida underhåll av ledningar förlagda i gatan. Inför projektering av området ska samråd ske med Karlshamn Energi Vatten AB.



Utdrag ur plankarta. Nedre röd markering visar 6 meter bred byggnadsfri zon som säkras för att underlätta underhåll av VA-ledningar.

## El och bredband

El- och bredbandsnätet är väl utbyggt till området och de nya husen kan anslutas till detta. I området finns en befintlig nätstation.

## Förändring och konsekvenser

Mark reserveras i plankartan för nätstation och ledningar. Elledningarna som går till nätstationen är förlagda i gatans norra sträckning och u-området på kvartersmarken norr om vägen är utlagt för att underlättar framtida underhåll. På platsen planeras anläggning av parkeringar. Eventuellt krävs sprängning av stenblock i samband med detta, vilket måste ske med försiktighet och föregås av besiktning. Inför markarbete på platsen ska samråd ske Karlshamn Energi AB. Eventuell flytt av nätstation eller ledningar sker på fastighetsägarens bekostnad.

## Värmeförsörjning

Energiförsörjningen sker med fördel på ett miljövänligt sätt. Karlshamn Energi AB levererar miljövänlig fjärrvärme där



produktionen till största del kommer från återvunnen bioestvärme från industrin. Fjärrvärmen kan fås som ”Bra Miljöval”.

Förändring och konsekvenser

Området kan anslutas till fjärrvärmenätet vid Vaggabadet.

## Avfallshantering

Planområdet omfattas idag av den kommunala avfallshanteringen för hushållsavfall. Det är viktigt att utrymme avsätts för insamling av kommunalt avfall, förpackningar samt returpapper. Miljöhus ska placeras och utformas så att de är lättåtkomliga för tömningspersonal.

Förändring och konsekvenser

Kvartersgator och ut- och infarter har utformats för att tillåta sopbilars svängradie. Då restaurang planeras i området är det viktigt att fettavskiljare installeras. Denna ska vara lätt åtkomlig för tömning.

## Genomförande

Nedan redovisas organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska frågor som krävs för att detaljplanen ska kunna genomföras i enlighet med planens syfte.

## Administrativa frågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till fem 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.

Största delen av planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare men berör i norr detaljplanen för Karlshamn 5:1 (Vaggabadet) med plannummer A365 som fick laga kraft 2012.

Aktuellt planförslag ersätter ett mindre område i detaljplanen A365 för Vaggabadet. Detta i syfte att möjliggöra för anläggning av ny gång- och cykelväg. Genomförandetiden för detaljplanen A365 har inte löpt ut. Ändringen bedöms vara nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Detaljplanen

Karlshamns kommun ansvarar för arbetet med detaljplanen. Planbeställare är JSB Construction AB.

### Teknisk infrastruktur

Karlshamns Energi Vatten AB (KEVAB) är huvudman för allmänna vatten- och

avloppsledningar. KEVAB ansvarar därmed för tillhandahållande av anslutningspunkt för vatten- och avloppsledningar och svarar för drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Karlshamn Energi AB (KEAB) är huvudman för allmänna fjärrvärme, el- och fiber/bredbandsledningar.

### Huvudmannaskap för allmän plats

För att anpassa huvudmannaskapet till de praktiska behov som finns är huvudmannaskapet för allmän plats delat i detaljplanen. Inom områden betecknade med NATUR är huvudmannaskapet enskilt, medan huvudmannaskapet på områden betecknade som GATA, GATA<sub>1</sub> och GCVÄG<sub>1</sub> är kommunalt. Inom användningen GATA ges utrymme för anläggande av en gång- och cykelväg. För underhåll och skötsel av hela vägområdet ansvarar kommunen.

#### Enskilt huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap innebär bland annat att fastighetsägaren äger och ansvarar

för den allmänna platsmarken, både vad gäller kostnad för anläggande samt skötsel och underhåll. Grundregeln är att om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap. I det här fallet bör allmänheten ha tillträde till platsen samtidigt som det är av stor vikt att området får en enhetlig förvaltning.

#### Särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap

Som särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap anges vikten av att området, vars huvudsakliga användning är bostäder, får en enhetlig förvaltning. Den bostadsnära naturen i området ska både ska vara allmänt tillgänglig och tillgodose de boendes behov. Då anläggningar kopplade till bebyggelse såsom träspänger och dagvattenhantering till stor del sker på naturmarken bör fastighetsägaren äga och ansvara för anläggande, skötsel och underhåll av denna.

Tillgängligheten kommer att variera i området där lokalgata, gångväg och utsiktsplats ska utformas för att vara

inbjudande till allmänheten, medan naturmarken till stora delar förblir orörd med nivåskillnader och tät vegetation. För att på ett varsamt sätt tillgängliggöra naturmarken planeras träspänger anläggas. Dessa kommer att utgöra kopplingar mellan husen och gatan, varför fastighetsägaren bör ansvara för anläggande, skötsel och underhåll av dessa.

I detaljplanens syfte anges att bebyggelsen utformningsmässigt ska vara anpassad till Väggaparken. Detaljplanen syftar även till att utveckla platsens riksintressanta värden avseende kulturmiljön och områdets betydelse för rekreation och friluftsliv. Med ett enskilt huvudmannaskap kan området närmast husen få en enhetlig gestaltning samtidigt som allmänheten ges tillträde.

## Lovpliktens omfattning

Lovplikten har utökats för ett antal åtgärder. För mer information och motiv se under rubriken *Förklaring av planbestämmelserna*.

Inom kvartersmark krävs även bygglov för:

- Ändring av byggnad såsom byte av färg, fönster, fasadbeklädnad, eller taktäckningsmaterial.
- Mur, stödmur och staket.
- Vindskydd, inklusive vindskydd på balkonger.
- Solenergianläggning.

Inom planområdet krävs även marklov för fällning av skyddsvärda träd och för åtgärder som kan skada trädet eller dess rotsystem.

Inom delar av området krävs även marklov för åtgärd som försämrar markens genomsläpplighet.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan för genomförandet

Tidplanen är preliminär

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Start projektering | Första kvartalet 2024 |
| Byggstart          | Tredje kvartalet 2024 |
| Byggnationen klar  | Fjärde kvartalet 2025 |

### Avtal

Planavtal har upprättats med JSB Construction AB. I planavtalet regleras exploatörens ansvar för detaljplanekostnader.

I samband med detaljplanens antagande har ett exploateringsavtal tecknats mellan Karlshamns kommun, JSB Construction AB och Stiftelsen Oscar Lundgrens Vägga-fonder. Ett exploateringsavtal reglerar ansvarsförhållandet mellan en kommun och en exploatör som äger marken inom planområdet eller delar av marken. Avtalet är hänförligt till genomförandet av en detaljplan och hanterar således inte drift och underhåll av färdigbyggda anläggningar.

I exploateringsavtalet regleras bland annat exploateringsområdet, marköverlåtelse avseende allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, lantmäteriatgärder kopplade till marköverlåtelsen, utförande och bekostande av allmänna anläggningar, utförande och bekostande av övriga anläggningar, villkor under genomförandetiden och av exploatören ställd säkerhet.

I exploateringsavtalet ställs även krav gällande arkitektonisk kvalitet och material- och färgval. Detta för att säkerställa att byggnationen blir anpassad till platsens kulturhistoriska värden.



# Fastighetsrättsliga frågor

## Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner. De konsekvenser som detaljplanen medför för respektive fastigheter framgår av beskrivning och karta under rubriken fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsägarna ska ansöka om och bekosta erforderlig fastighetsbildning för berörda fastigheter, servitut och ledningsrätter.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

### Påverkan på fastigheter inom och utanför planområdet

#### Karlshamn 5:20

Fastigheten ägs idag av stiftelsen Oscar Lundgrens Vägga-fonder men avses förvärvas av JSB Construction AB.

Planområdet omfattar hela fastigheten Karlshamn 5:20. Detaljplanen omfattar även ytor i norr och öster som ämnas föras från Karlshamn 5:1 till Karlshamn 5:20. Ovan

nämnda åtgärder kommer att ske genom lantmäteriförrättning som bekostas av fastighetsägaren.

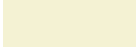
#### Karlshamn 5:1

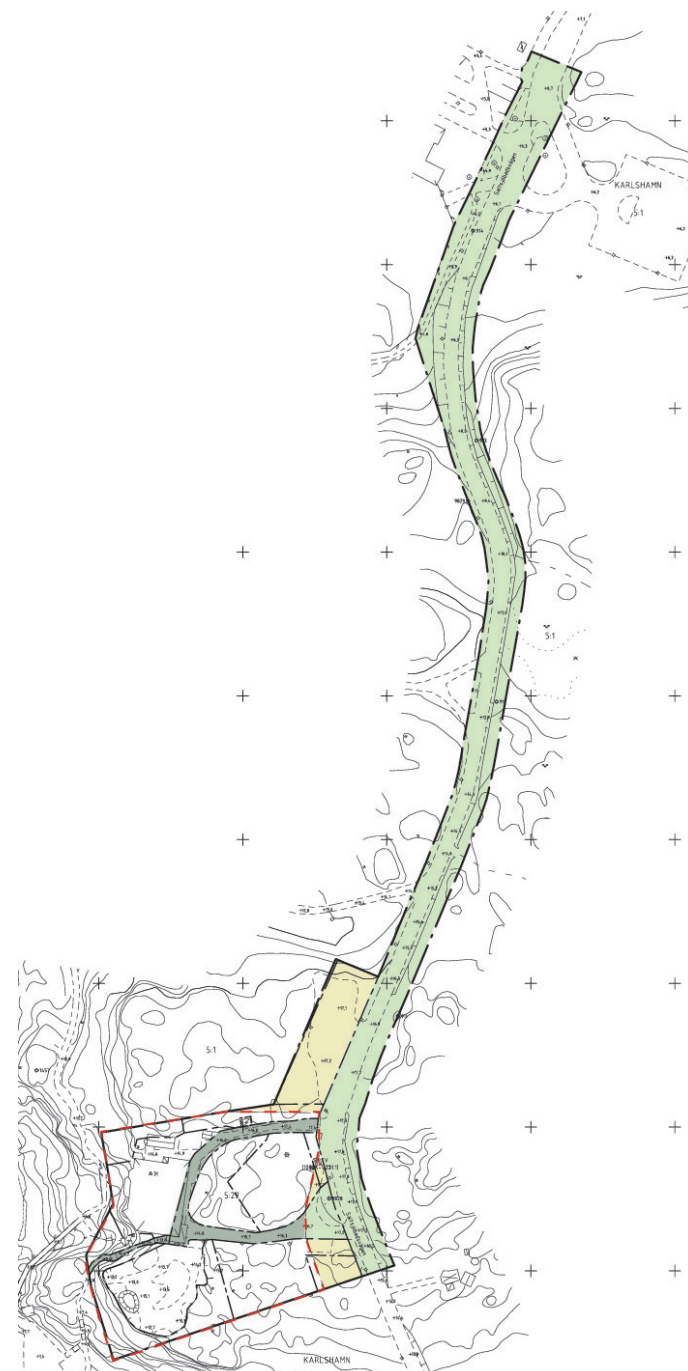
Fastigheten ägs av Karlshamns kommun.

Fastigheten Karlshamn 5:1 är en av kommunens största och omsluter Karlshamn 5:20 och detaljplanen.

Fastigheten påverkas fastighetsrättslig enligt vad som beskrivits ovan under rubriken *Karlshamn 5:20*.

### Karta med fastighetsrättsliga åtgärder

-   Fastighetsgräns Karlshamn 5:20
-   Planområdesgräns
-  Område som genom fastighetsreglering kommer att regleras från Karlshamn 5:1 till Karlshamn 5:20
-  Område som genom fastighetsreglering kommer att regleras från Karlshamn 5:20 till Karlshamn 5:1
-  Område inom Karlshamn 5:1 som planläggs för väg och GC-väg



## Gemensamhetsanläggning

Det är i dagsläget inte aktuellt med någon gemensamhetsanläggning. Om fastigheten avstyckas aktualiseras dock frågan om att bilda gemensamhetsanläggning för naturmarken, interna vatten- och spillvattenledningar från anslutningspunkt samt för andra gemensamma funktioner såsom miljöhus och parkering.

## Servitut och rättigheter

Det finns idag inga servitut eller rättigheter inom planområdet. Rätten till underjordiska ledningar inom området kan vid ett genomförande av planen behöva säkras genom ledningsrätt.

## Ekonomiska frågor

### Planens ekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av JSB Konstruktion AB i enlighet med upprättat planavtal.

### Planavgift

Det ska inte tas ut någon planavgift vid bygglovsgivning inom detaljplanen.

## Genomförandekonomi, inlösen och ersättning

Genomförande och underhåll av anläggningar inom kvartersmark och allmän plats med enskilt huvudmannaskap sköts och bekostas av fastighetsägaren. Detta inkluderar anläggning, skötsel och underhåll av tekniska lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Underhåll av anläggningar på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap sköts och bekostas av kommunen.

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar eventuella ändringar av ledningsdragning inom den egna fastigheten. Eventuell flytt av ledningar med hänsyn till åtgärd initierad av fastighetsägaren bekostas av densamme.

Eventuella kostnader föranledda av speciella grundläggningsförhållanden, förekomst av markföroreningar eller höga radonhalter kommer att belasta fastighetsägaren.

Vid beslut om en detaljplan med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs

av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras. I detaljplanen finns planbestämmelser om skydd av kulturvärden i form en stenmur, stentrappor, ett smidesräcke och markbeläggning. Bedömningen är att pågående markanvändning inte avsevärt försvåras på grund av dessa och att någon ersättningsrätt för fastighetsägaren därmed inte föreligger.

## Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

Följande utredningar har tagits fram:

- Miljökonsekvensbeskrivning
- Kulturmiljöutredning
- Trafikutredning
- Naturvärdesbedömning
- Dagvattenutredning
- Översiktlig geoteknisk utredning
- Analys av påverkan på landskapsbilden

## Medverkande tjänstepersoner

Planbeskrivningen har upprättats av Lena Jarl Hellgren, Stadsbyggnadsavdelningen, i samråd med övriga berörda kommunala tjänstemän.

Karlshamn den 30 november 2023

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Lena Jarl Hellgren | Emina Kovacic                       |
| Planarkitekt       | Stadsbyggnadschef/<br>Stadsarkitekt |