

Tillägg till PLANBESKRIVNING

Ändring av *Detaljplan för Spoven 1 norr, mfl.*

SAMRÅDSHANDLING

ÄRENDEINFORMATION

Ändring av Detaljplan för Spoven 1 norr, mfl.

Diarienummer: SBN 2020-00257

Upprättad: 2024-06-28

Laga kraft: xx xx xx

Internt plannummer: xx

Aktnummer: xx

PLANHANDLINGAR:

Plankarta

Tillägg till Planbeskrivning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

UNDERLAG

Bullerutredning 2023-06-13



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING.....	3
ÄNDRING AV DETALJPLAN (ÄDP).....	4
BAKGRUND OCH SYFTE.....	6
PLANERINGSUNDERLAG.....	7
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
PLANFÖRSLAG.....	10
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	11
KONSEKVENSER.....	13
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	14



PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen syftar till att underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa de syften och förutsättningar detaljplanen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Planbeskrivningen redogör för planområdets befintliga förhållanden, vilka förändringar som föreslås och de konsekvenser som kan väntas vid ett genomförande av detaljplanen.

Detaljplanen (plankartan) är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får eller ska användas inom ett avgränsat område, kallat planområde. En detaljplan medför både rättigheter och skyldigheter. En detaljplan tas fram genom en demokratisk process; planprocess, som kan föras med olika planförfarande, baserat på hur omfattande och betydande detaljplanens syfte är för människor och miljön.

Val av planförfarande och planprocessen

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 6 §.

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget har varit föremål för samråd och granskning. Efter samråd kompletterades planförslaget med beskrivning och reglering med huvudsakligt fokus på bedömning gällande förorenad mark samt hantering av översvämningsrisk till följd av skyfall. Efter granskning har planförslaget endast justerats redaktionellt.



ÄNDRING AV DETALJPLAN (ÄDP)

Ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa den gällande detaljplanen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. I lagen finns ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för en ändring av detaljplan. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som i det enskilda fallet avgör om det är lämpligt att ändra en detaljplan eller om den befintliga planen ska ersättas med en ny eller upphävas.

Kommunen kan använda sig av ändring av detaljplan (ÄDP) när det finns en plan där syftet fortfarande är aktuellt men där justeringar av planen behövs för att den ska bli mer användbar och funktionell. Äldre planer kan till exempel kompletteras genom att öka eller minska byggrätten (exempelvis genom att justera andelen prickmark) (jfr prop. 1990/91:146 sid. 48).

Prövning av ändring av detaljplan

Ifall en äldre detaljplan ändras har markens lämplighet redan prövats och om en byggrätt finns, så gäller den. Bland annat är Länsstyrelsens prövning därför avgränsad till att omfatta enbart det som ändringen avser. Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap plan och bygglagen, PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ett exempel på detta kan vara när kommunen i ett äldre bostadsområde vill öka byggrätten för att bättre möta dagens behov av standard eller ta bort alternativt lägga till planbestämmelser.

Aktuell ändring av detaljplan bedöms falla inom ramarna för vad som enligt Boverket är rimligt att genomföra som ÄDP.

Metod för ändring av detaljplan

Planändringen genomförs genom att rita på underliggande plankarta, vilket resulterar i att det därefter fortsatt endast finns en gällande plankarta som redovisar ändringar i den underliggande detaljplanen. Därav begreppet ändring av detaljplan.

Tillägget till ursprunglig planbeskrivning begränsas till en framställning av ändringens syfte, beskrivning av ändringen samt konsekvenser av ändringen av underliggande detaljplan. Gällande handlingar för denna ändring utgörs av detta tillägg till gällande planbeskrivning samt plankarta med ändringar.

Varför ändring av detaljplan valts

Den ursprungliga planen är en detaljplan som syftar till att möjliggöra stadsmässig bebyggelse inom norra delar av fastigheten Spoven 1 i centrala Karlskoga. I detaljplanen regleras markanvändningen i en kombination av bostäder, kontor och centrumverksamheter med tillhörande gatumark samt parkmark i anslutning till området för lekplats.

Ett planändringsförfarande har valts utifrån motivet att de justeringar som krävs inom området även fortsatt följer den ursprungliga planens syfte och struktur. Planändringen bedöms inte skapa behov av att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan eftersom den inte förändrar områdets huvudsakliga markanvändning.

Detaljplanen, med ändringarna, bedöms fortsatt vara lämplig utifrån förutsättningar gällande läge, markens beskaffenhet, hälsa och säkerhet samt teknisk försörjning.



BAKGRUND OCH SYFTE

Syfte

Syftet med planändringen är att hålla planen aktuell genom att justera bestämmelserna för att möjliggöra en mer flexibel byggrätt samtidigt som tillräcklig reglering säkerställs för att uppnå syftet med den ursprungliga planen; stadsmässig bebyggelse med en kombination av bostäder, kontor och centrumverksamheter.

Bakgrund, lokalisering och omfattning

Planändringsområdet är cirka 4000 kvadratmeter stort och omfattar del av fastigheten Bregården 2:31 samt Spoven 1. Planområdet är beläget i centrala Karlskoga.

Markägarförhållanden

Planändringsområdet omfattar del av fastigheter som ägs av Karlskoga kommun.



PLANERINGSUNDERLAG

Översiktsplan (2011)

Karlskogas översiktsplan anger att centrumnära boenden ska prioriteras i kommunen. Förtätning av stadskärnan ska främjas och befintlig bebyggelse ska få utvecklas utefter efterfrågan.

Planändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Gällande detaljplan

För planändringsområdet gäller *Detaljplan för Spoven 1 norr m.fl. 1883K-P2024/O1*, laga kraft 2024. Planen syftar till att möjliggöra stadsmässig bebyggelse inom norra delar av Spoven 1 i centrala Karlskoga.

Inom nu aktuellt planändringsområde regleras marken för bostäder, kontor och centrumverksamhet med en högsta nockhöjd på 25 meter på huvudbyggnader och 4,5 meter på komplementbyggnader. Byggrätten omges av prickmarksområde, gatumark och utfartsförbud med tillhörande parkmark i anslutning till området för lekplats.

För att uppnå gällande riktvärden för buller vid bostadsbyggnader regleras att utformningen av bostäder ska säkerställa att varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats mot ljuddämpad sida samt att byggnader ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vänds mot en ljuddämpad sida.

Beslut om ändring av detaljplan

Samhällsbyggnadsnämnden i Karlskoga kommun har beslutat att uppdra åt Samhälle och Serviceförvaltningen att upprätta förslag till ändring av detaljplan för Spoven 1 norr, m.fl.

Undersökning enligt 6 kap. 6§ PBL (2010:900)

När en kommun eller myndighet upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808) en miljöbedömning göras om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan (Plan- och bygglagen 4 kap. 34 §, SFS 2010:900).

En undersökning om betydande miljöpåverkan, görs i ett tidigt skede för att avgöra om en detaljplan ska miljöbedömmas. I undersökningen ska kommunen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Nu aktuell planändring är av mycket begränsad omfattning och antas inte få en betydande miljöpåverkan.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Här redovisas de förutsättningar som är relevanta för planändringen. Förutsättningar som inte bedöms ha förändrats eller påverkas av planändringen redovisas inte. Läsaren hänvisas i stället till ursprunglig planbeskrivning.

Området

Planområdet ligger i centrala Karlskoga och avgränsas av Katrinedalsgatan i norr, Per Lagerhjelmogatan i väst, Loviselundsvägen i öst och angränsande fastighet Spoven 2 i söder. Planändringsområdet omfattar ca 4000 m².

Planområdet är beläget centralt och pekas ut som ett potentiellt centrumstråk genom Karlskoga, vilket beskrivs i det program för centrumstråk som antogs 2012 och uppdaterats under 2020.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planändringen möjliggör att även bottenvåningen kan användas för bostadsändamål.

Vid framtagande av ursprunglig detaljplan togs en trafikbullerutredning fram för att beräkna vilka trafikbullernivåer som kan förväntas att uppträda inom planområdet i framtiden. Utredningen utfördes av *Efterklang – part of AFRY* och utfördes i enlighet med den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafik (Naturvårdsverkets rapport 4653).

Enligt bullerberäkningen från Efterklang är det möjligt att uppfylla riktvärdena för buller vid bostadsbyggnader även i bottenplanet genom att planera lägenheterna så att hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en bullerskyddad sida där 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå (nattetid) ej överskrids.

Ursprunglig detaljplan reglerar att *Byggnad ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vänds mot en ljuddämpad sida*, vilket säkerställer att planen även efter planändringen är fortsatt lämplig och möjlig att genomföra utan att överskrida gällande riktvärden för buller. För att anpassa planen till möjligheten att anordna lägenheter under 35 kvm, där riktvärdena överskrids, har planändringen omformulerat planbestämmelsen om buller till *För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida*.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap Miljöbalken. Idag finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, ytvatten, grundvattenförekomster samt omgivningsbuller

Planändringen bedöms inte medföra förändring av påverkan på miljökvalitetsnormer.

Riksintressen

Totalförsvaret

Planområdet berörs av påverkansområde; *område med särskilt behov av hindersfrihet*, enligt Miljöbalkens kap. 3.

Planändringen medför ingen förändring för riksintresset.

Hänvisning till ursprunglig planbeskrivning

Planändringen bedöms inte medföra förändringar gällande; stadsbild, trafik, grönområden och parker, kulturmiljöer, geoteknik, markföroreningar, översvämningsrisker, risker farligt gods, service, dagvattenhantering, teknisk försörjning.



PLANFÖRSLAG

Planändringen i helhet

Planen revideras genom att precisering av användningsbestämmelserna för bostäder och kontor tas bort. I den ursprungliga planen reglerar preciseringarna att bostadsanvändning inte är tillåtet i bottenplan samt att centrumverksamhet endast är tillåten i bottenplan.

Genom planändringen möjliggörs en större flexibilitet gällande placering av användningsändamålen på de olika våningsplanen.

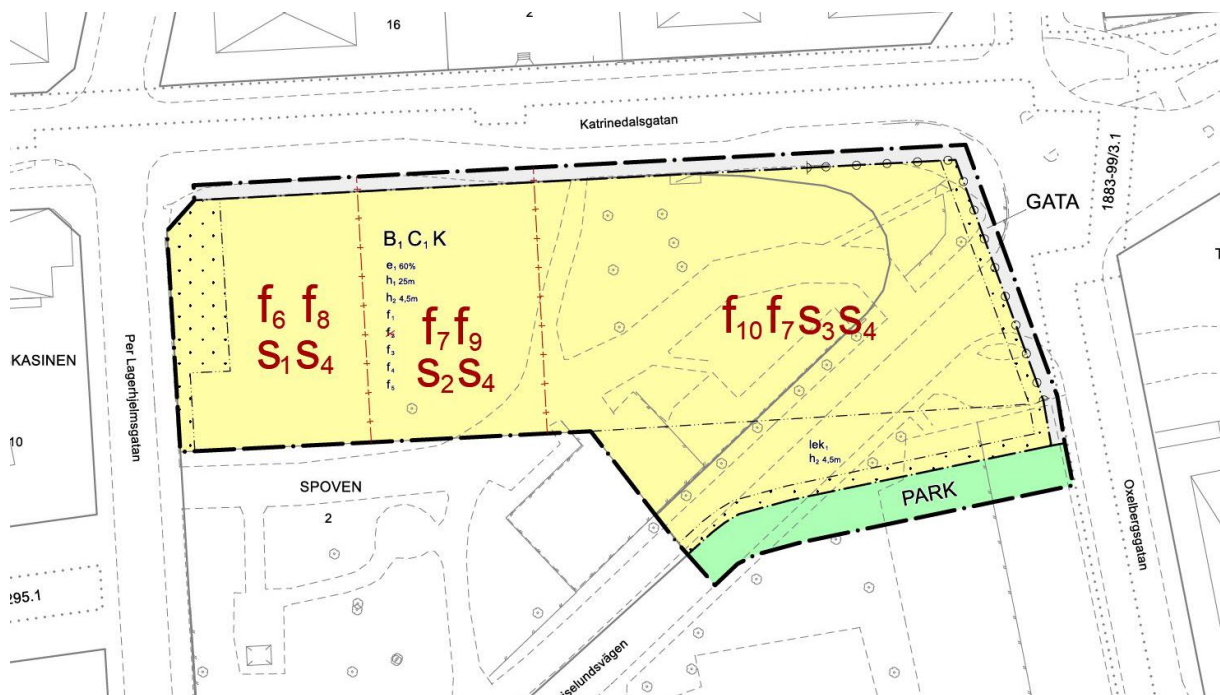
För att fortsatt säkerställa att bottenplanet bidrar till att vara en del av centrumstråket, där centrumverksamheter utgör ett viktigt inslag regleras fortsatt att delar av bottenvåningen endast får användas för centrumverksamhet. Regleringen är gjord efter avvägning av lämplig omfattning och placering av centrumverksamheterna.

För att säkerställa lämpliga lokaler för centrumverksamheter regleras, förutom area och placering, även rumshöjder.

Utöver förändring av begränsningar gällande användningsbestämmelserna kvarstår ursprungliga detaljplanebestämmelser oförändrade.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är 5 år efter den har vunnit laga kraft.



Utdrag ur den ändrade plankartan. Sekundär egenskapsgräns och tillagda planbestämmelser i rött.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

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

Borttagna, reviderade och nya planbestämmelser

Tillägg av sekundär egenskapsgräns

För att låta de ursprungliga egenskapsbestämmelserna även fortsättningsvis gälla för hela det egenskapsområde som de syftar till att reglera, så används istället en sekundär egenskapsgräns för tillkommande bestämmelser.

Revidering av användningsbestämmelse för BOSTÄDER

Användningen kvarstår, men preciseringen *ej i bottenvåning* är reviderad till formuleringen *endast i del av bottenvåning*. Bestämmelsen ska läsas som att bostadsanvändning är tillåten på alla våningsplan, men i begränsad omfattning i bottenplan.

Den ursprungliga preciseringen bedöms riskera att medföra problem i bottenplanet då begränsningen inte möjliggör den flexibilitet till marknaden som bedöms vara viktig i området. Begränsningen innebar även att komplement till bostäderna, så som förråd eller dylikt, inte kunnat tillåtas placeras i bottenvåningen.

Revidering av användningsbestämmelse för CENTRUMVERKSAMHET

Användningen kvarstår, men utan preciseringen *endast i bottenvåning*. Den ursprungliga preciseringen bedöms inte nödvändig och riskerar att begränsa användningen av byggnaden på ett omotiverat sätt.

Revidering av egenskapsbestämmelse f_2 till s_4

Ursprunglig detaljplan reglerar att Byggnad ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vänds mot en ljuddämpad sida, vilket säkerställer att planen även efter planändringen är fortsatt lämplig och möjlig att genomföra utan att överskrida gällande riktvärden för buller. För att anpassa planen till möjligheten att anordna lägenheter under 35 kvm, där riktvärdena överskrids, har planändringen omformulerat planbestämmelsen om buller till För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.



Tillägg av egenskapsbestämmelser – s₁, s₂, s₃

För att fortsatt säkerställa att bottenplanet bidrar till att vara en del av centrumstråket, där centrumverksamheter utgör ett viktigt inslag regleras fortsatt att delar av bottenvåningen endast får användas för centrumverksamhet. Regleringen är gjord efter avvägning av lämplig omfattning av centrumverksamheterna.

Regleringen varierar i antalet kvadratmeter som ska avsättas för centrumverksamhet, där det bedöms vara motiverat med en större yta för centrumverksamhet närmre befintligt centrum i väst, och något mindre behov längre österut.

Tillägg av egenskapsbestämmelser – f₆, f₇

För att säkerställa att centrumverksamheter placeras i enlighet med syftet för centrumstråket så regleras begräsning av placering av bostäder. Begränsningen innebär att bostäder inte får placeras i huvudbyggnadernas fasad/hörn mot Katrinedalsgatan och Per Lagerhjelmogatan.

Tillägg av egenskapsbestämmelser – f₈, f₉, f₁₀

För att säkerställa tillräcklig rumshöjd för lämpliga centrumverksamhetslokaler samt att få en enhetlighet i bottenvåningarnas uttryck mot gatan regleras en minsta höjd till mellan 2,5–3,5 meter. Variation i höjderna är en avvägning utifrån markhöjderna på platsen.



Illustration av hur bestämmelser om placering och omfattning av lokaler kan fördelas inom byggnader och egenskapsområden avgränsade av planens gränser. Längst västerut illustreras en lokal på 170 kvadratmeter, i samma byggnad, men i det mittersta egenskapsområdet illustreras en lokal på 35 kvadratmeter. I byggnaden längst österut illustreras två lokaler om 40 kvadratmeter styck.

KONSEKVENSER

Nollalternativet

Nollalternativet beskriver planområdets troliga utveckling om planförslaget inte genomförs. Nollalternativet ska inte förväxlas med nuläget.

Om planförslaget inte förverkligas kvarstår de ursprungliga regleringarna i detaljplanen. Det innebär att bottenvåningen endast får användas för centrumverksamheter samt kontor samt att våningarna ovanför bottenvåningen inte får användas för centrumverksamheter.

Denna begränsning bedöms i huvudsak riskera att medföra problem i bottenplanet då begränsningen inte möjliggör den flexibilitet till marknaden som bedöms vara viktig i området. Begränsningen innebär även att komplement till bostäderna, så som förråd eller dylikt, inte kan tillåtas placeras i bottenvåningen.

Begränsningarna bedöms som olämpliga utifrån förutsättningar och behov i området.

Konsekvenser utifrån planändringen

Sammanfattningsvis bedöms konsekvenserna av planändringen som små. Planändringen syftar till att öka flexibiliteten i hur byggnadernas användningsändamål fördelas. Planändringen förändrar inte byggrätternas omfattning inom planområdet utöver den förändrade fördelningen.

Hänvisning till ursprunglig planbeskrivning

Planändringen bedöms inte medföra förändringar gällande konsekvenser för övriga aspekter som redovisats i ursprunglig planbeskrivning.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen är vägledande för genomförandet och har ingen rättsverkan.

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen medför ingen förändring gällande fastighetsrättsliga genomförandefrågor inom planområdet.

Tekniska frågor

Planändringen medför ingen förändring gällande tekniska åtgärder i allmän infrastruktur.

Ekonomiska frågor

Planändringen medför ingen förändring gällande ekonomiska genomförandefrågor inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är fortsatt huvudman för allmän plats.

Handläggning och tidplan

Ändring av detaljplan handläggs med standardförfarande. Förslag till ändring av detaljplan bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kunna medföra en betydande miljöpåverkan.

Handläggningen påbörjades kvartal 2, 2024

Ändring av detaljplan förväntas antas under kvartal 3, 2024.

Fastighetsförteckning

Under arbetet med att ta fram en detaljplan ska, om det inte är uppenbart onödigt, en fastighetsförteckning upprättas. Fastighetsförteckningen är formellt inte en del av detaljplanen utan utgör ett underlag för planarbetet och ska ange vilka fastigheter som berörs av planförslaget och vilka fastighetsägare med flera som är sakägare. Kommunen har bedömt att nu aktuell planändrings begränsade omfattning medför att det inte krävs upprättande av fastighetsförteckning.

Följande fastigheter har bedömts vara berörda av planändringen:

- Spoven 1
- Spoven 2
- Bregården 2:31

Berörda fastighetsägare har erhållit kompletta planhandlingar för samråd.