

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Nattskärran 1 samt del av Bregården 2:84

ÄRENDEINFORMATION

Nattskärran 1 samt del av Bregården 2:84
Karlskoga kommun
Diarienummer: SBN 2022-00311
Upprättad: 2023-03-21
Laga kraft: xx xx xx

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får utformas och användas inom ett avgränsat område. Det gäller till exempel både när det ska byggas ny bebyggelse och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Om en detaljplan gäller för ett avgränsat område har den en avgörande roll för bland annat bygglovsprövningar.

PROCESSEN

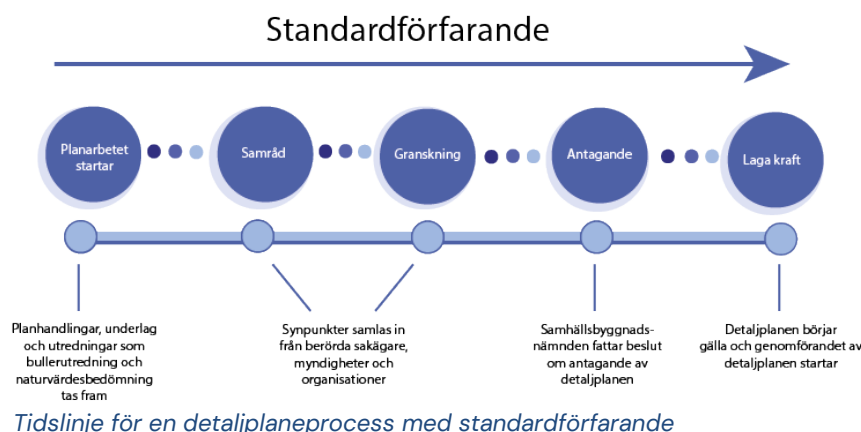
Hur kommunen går tillväga för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: begränsat-, standard- eller utökat förfarande, PBL (2010:900). Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på samråd och granskning innan den antas av Samhällsbyggnadsnämnden. Vid ett begränsat förfarande genomförs ingen granskning. Vid ett utökat förfarande tillkommer bl.a. krav på hur planarbetet ska kommuniceras till allmänheten och hur lång granskningstiden ska vara.

Under planprocessen tas ett planförslag fram bestående av plankarta samt planbeskrivning och ibland även olika utredningar. Vid samråd och granskning får medborgare och kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. möjlighet att lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet.

FÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med ett *standardförfarande* i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 6 § då planförslaget inte strider mot översiktsplanen, antas inte medföra en betydande miljöpåverkan och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Den som vill lämna synpunkter på planförslaget kan göra det under det tre veckor långa samrådsskedet. Inkomna synpunkter från samrådsskedet dokumenteras i en samrådsredogörelse, som ligger till grund för en revidering av planförslaget.

Efter samrådsskedet inleds ett minst två veckor långt granskningsskede, som syftar visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta, och samtidigt ge berörda en sista möjlighet att lämna synpunkter. I ett granskningsutlåtande redovisas inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag och ställningstagande med anledning av synpunkterna. Detaljplanen prövas efter avslutat granskningsskede för antagande och vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet tillkännagetts, under förutsättning att beslutet inte överklagats.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	7
PLANERINGSUNDERLAG	9
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	11
KONSEKVENSER	22
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	25

DETALJPLANENS SYFTE

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa funktionsblandning med förutsättningar för bostäder, vård, centrumändamål och kontor.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

BAKGRUND OCH HUVUDRAG

Det kommunala bostadsbolaget Karlskogahem AB ansökte den 10 november 2022 om planbesked för fastigheten Nattskärran 1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 21 mars 2023 att ge positivt planbesked i enlighet med ansökan och i samband med detta ge Plan och Geodataenheten inom Samhälle och Serviceförvaltningen, Karlskoga kommun, i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Nattskärran 1. Sökande efterfrågar att vårdhem och tvätterier fortsatt ska medges på platsen, men också möjliggöra för bostäder, centrumändamål och kontor. I dagsläget finns ett äldre- och vårdboende på platsen samt ett kommunalt tvätterier. Intentionen med detaljplanen är att skapa en flexibel användning av befintliga byggnader nära tätortens centrum.

OMFATTNING OCH LOKALISERING

Detaljplanen omfattar fastigheten Nattskärran 1 som ägs och förvaltas av det kommunala bostadsbolaget Karlskogahem AB, samt mindre delar av fastigheten Bregården 2:84 i planområdets södra delar som förvaltas och ägs av Karlskoga kommun. Planområdets landareal är cirka 11 628m². Planområdet är beläget i de centrala delarna av Karlskoga kommun, cirka 600 meter från centrumområdet. Cirka 200 meter (fågelvägen) norr om planområdet löper E18 (Örebrovägen). Från denna väg kan planområdet nås via avfarten till Degerforsvägen på Ekebyrondellen. Till fots eller med cykel nås planområdet via Gång- och cykelvägarna längs med Boängsvägen och Hertig Carls allé.



Lokaliseringskarta. Röd markering visar aktuellt område.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget har utförts enligt PBL 2010:900 och de nya föreskrifterna för detaljplaner BFS 2020:5 samt planbeskrivningar BFS 2020:8. Nedan följer en presentation av förslagna planbestämmelser. I nästkommande kapitel redogörs motiven till regleringarna nedan.

ALLMÄN PLATS

NATUR - Natur anges inom planområdet. Användningen Natur används för friväxande grönområden som inte sköts av mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten-, och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

GCVÄG - Gång- och cykelväg anges inom planområdet. Användningen Gång- och cykelväg används för områden avsedda främst för gång-, cykel-, och mopedtrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gång- och cykelvägens funktion.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark, dvs naturmark samt gång- och cykelvägen inom planområdet.

KVARTERSMARK

B Användningen Bostäder avser områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Planområdet får bebyggas med bostäder varvid bostadskomplement ingår i användningen som exempelvis parkeringar, lekmiljöer med mera.

D Användningen Vård avser områden för vårdverksamhet för människor. Även komplement till vårdverksamhet ingår i användningen.

C Användningen Centrum används för områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Bibliotek, restaurang, café, träningslokaler samt högskola ingår i användningen. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen.

K Användningen kontor tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen. Bestämmelsen används för att möjliggöra för med funktionsblandning i centrala Karlskoga.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER INOM KVARTERSMARK
BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE**

Marken får inte förses med byggnad.

BYGGNADERS ANVÄNDNING

s₁ Kommersiell service får endast finnas i bottenplan

HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

h₁ Högsta totalhöjd är 15 meter.

h₂ Högsta nockhöjd på kompletterande byggnader är 4,5 meter.

MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

n₁ Fördröjning av dagvatten med minsta fördröjningsvolym 61 m³ ska finnas.

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet.

UTFORMNING

f₁ Varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats mot ljuddämpad sida.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för planen är 5 år efter att den har fått laga kraft.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

ALLMÄN PLATS

NATUR Användningen NATUR anses vara lämpligt för att säkerställa att grönområdet i planförslaget förblir en buffert till byggnationen på Nattskärran 1 och bidrar till inslag av grönområden i staden.

GCVÄG Användningen GCVÄG anses vara lämplig för att säkerställa kvarvarandet av en allmän gång- och cykelväg inom planområdet som förbinder Boängsvägen och Skolvägen med Hertig Carls allé.

KVARTERSMARK

B Motiv till användningen är att möjliggöra detaljplanens syfte. Vidare motiv är att möjliggöra renovering för delar av befintlig bebyggelse från äldrevårdshem till bostäder för en ökad funktionsblandning i centrala Karlskoga. Ytterligare motiv är att planförslaget är ett bidrag till ett mer hållbart samhälle då fler kan nyttja området samt att möjliggörandet för bostäder i ett sådant centralt läge som planområdet har bidrar till en ökad rörelse och ett mer frekvent användande av platsen.

D Motiv till användningen Vård är att inte göra detaljplanen planstridig. I dagsläget bedrivs vård inom planområdet och detta kommer delvis att fortsätta även med den nya detaljplanen.

C Användningen motiveras utifrån planförslaget syfte och att inte göra det nuvarande tvätteriet planstridigt. Vidare anses det vara god samhällsplanering att möjliggöra för fler användningar än vad som finns på platsen idag. Inom användningen ryms ett flertal användningsområden såsom bibliotek, café, service, och tillfällig vistelse. Lokaler i centrumnära lägen nyttjas olika och vad de används till ändras oftast kvickt, därför anses användningen bidra till ekonomisk hållbarhet då byggnaderna kan nyttjas för flera olika typer av verksamheter.

K Motiv till användningen är att möjliggöra detaljplanens syfte. Vidare motiv är att möjliggöra för kontorslokaler i centralt läge. Ytterligare motiv är att skapa goda förutsättningar för framtida kontorsetableringar för olika verksamheter med närhet till exempelvis väl utvecklad infrastruktur.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

ö₁ Motiv till egenskapsbestämmelsen är att bevara ett byggnadsfritt avstånd mellan befintlig gång- och cykelväg och byggnationen på Nattskärran 1, samt bebyggelsen i nordväst.

BYGGNADERS ANVÄNDNING

s₁ Motiv till egenskapsbestämmelsen är att reglera hur mycket kommersiella verksamheter som får finnas inom planområdet, samtidigt som planförslaget

arbetar med en högre funktionsblandning inom området. Likaså bidrar verksamheter i bottenplan på byggnader till ökad trygghet då fler rör sig inom området.

HÖJD PÅ BYGGNADSVERK

h₁ 20m Motiv till egenskapsbestämmelsen högsta totalhöjd på 15 meter är att reglera befintligt byggnadsverk och inte påverka totalförsvarets riksintresse, *område med särskilt behov av hindersfrihet*.

H₂ 4,5m Motivet till egenskapsbestämmelsen är att möjliggöra för kompletterande byggnader som uppfyller dagens standard.

MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

n₁ Motiv till egenskapsbestämmelsen är att åtgärda den översvämningsrisk i samband med skyfall som finns inom planområdet i dagsläget. Detta görs genom en skyfallsyta som volymmässigt motsvarar de lågpunkterna som finns inom planområdet.

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ Maximalt 30 procent av fastighetsarean inom användningsområdet för bostäder (B), centrum (C), vård (D) och kontor (K) får bebyggas. Utnyttjandegraden motiveras utifrån andelen genomsläpplig yta för dagvattenhantering samt planområdets centrala läge. Det är i kommunens intresse att planområdet bebyggs i tillräcklig stor utsträckning som möjligt, särskilt med hänsyn till visionen om 32 000 invånare till 2025.

UTFORMNING

f₁ Motiv till egenskapsbestämmelsen är att säkerställa att uteplats finns som uppnår riktlinjerna för buller.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA

ÖVERSIKTSPLAN

Karlskoga kommuns Översiktsplan (2011)

Punkter som anges i Översiktsplanen som går i linje med planförslaget är:

- En levande stadskärna ska säkras genom att utveckla intressanta mötesplatser och utöka handelsverksamheten.
- Förtätning eftersträvas i översiktsplanen, detta för att uppnå ett vardagligt folkliv på gator i centrum.
- Förtätning av bebyggelse där infrastruktur redan finns prioriteras.
- Människor och funktioner ska blandas, nytt och gammalt, stora företag och små företag, affärer och kultur, offentligt och privat, livligt och lugnt.
- En varierad bostadssammansättning med både villor, hyreslägenheter, och bostadsrätter inom ett område eftersträvas då det kan ge enskilda familjer ökade valmöjligheter samt åka mångfalden i området.
- Ur ett barnperspektiv är tillgång till olika former av boenden viktigt.
- Planera för en hög fysisk tillgänglighet i boendet och dess omgivning, tillgång till mötesplatser i bostadsområdena samt närhet till en tillgänglig kollektivtrafik.

VISION OCH MÅL

Vision och mål att nå 32 000 invånare (2019)

Kommunstyrelsen beslutade om ett mål som innebär att Karlskoga ska växa och bli minst 32 000 invånare år 2025. Med målet som utgångspunkt har ett antal prioriterade områden tagits fram som kan bidra till att målet nås. Kommunen behöver skapa mer kvalitet för mindre ekonomiska resurser. Att locka fler människor att flytta till Karlskoga innebär att fler bidrar till kommunens gemensamma resurser och att förutsättningar för ett levande Karlskoga med meningsfulla aktiviteter, nöjes- och handelsutbud ökar livskvaliteten för alla invånare. Syftet med projektet är att fler människor ska uppleva Karlskoga som en attraktiv stad dit man vill flytta och leva sitt liv efter arbetstid.

Punkter som anges i visionen och målet som går i linje med planförslaget är:

- **Ett attraktivt och levande centrum** – I centrala Karlskoga bubblar det av liv och rörelse oavsett årstid, aktiviteter av olika karaktär avlöser varandra under året och attraherar människor att ta sig in till Karlskogas stadskärna. Centrums utformning och estetik är ytterligare en anledning att människor tar sig in till Karlskoga för att njuta av vackra och trivsamma miljöer.
- **Nya attraktiva bostadsområden** – Nya attraktiva bostadsområden utifrån ett helhetskoncept. Eftertraktade, attraktiva bostadsområden skapas med utgångspunkt i olika målgruppers önskemål som skapar livskvalitet och lustfyllda miljöer. Den smarta staden växer fram genom ekologiskt hållbara byggnationer och digitalisering som stödjer kraven på moderna bostäder.



PROGRAM

Bostadsplaneringsprogram – riktlinjer för bostadsförsörjning i Karlskoga kommun (2017)

I kommunens bostadsplaneringsprogram lyfts översiktsplanens riktlinjer gällande bostadsförsörjning och villabebyggelse, bland annat med fokus på förtätning i anslutning till redan befintlig infrastruktur. Karlskoga kommuns bostadsplaneringsprogram ska vara det värdedokument som ligger till grund för bedömning av bostadsfrågor i Karlskoga kommun.

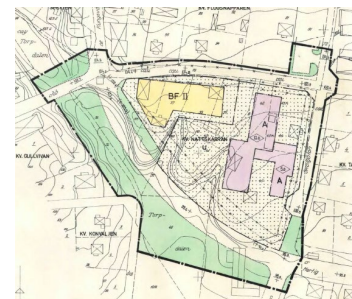
Punkter som anges i bostadsplaneringsprogrammet som går i linje med planförslaget är:

- Karlskoga ska bejaka sitt kulturella arv med de miljöer som ger dess förutsättningar men samtidigt vara öppen för förändring och utveckling som inspirerar till nyetableringar och framåtanda.
- Det ska vara tryggt att gå och cykla i staden. Där ska vara enkelt att nå all typ av service.
- Staden ska formas så den är tilltalande med estetiska och välgjorda hus, inbjudande och trygga offentliga rum i form av gator, torg, parker och andra platser för möten, för rörelse och vila.
- Staden ska inbjuda till möten med människor man känner och människor man aldrig tidigare träffat.
- Lyhördhet för efterfrågan och öppenhet för nya idéer ska göra Karlskoga till en attraktiv stad att leva, bo och arbeta i. Initiativ tas till nya bostadsområden i lägen där invånarna önskar bo.
- Kommunens långsiktiga strävan i bostadsplaneringen är att ge invånarna ett variationsrikt men även integrerat boende, det vill säga ett boende som uppmuntrar till möten mellan människor. Jämställdhet och trygghet ska beaktas vid planering och byggande.
- Kommunen ska se positivt på initiativ som ger möjlighet till kvarboende i samma stadsdel eller mindre tätort i livets alla skeden.
- Det ska finnas ett brett spektrum av bostadstyper och storlekar på bostäder. Ambitionen är att det i varje område ska ges möjlighet att bo oavsett om man har ett enpersonshushåll eller en stor barnfamilj.

DETALJPLANER

- **Detaljplan nr 180: Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Nattskärran i Karlskoga**

Inom delar av planområdet gäller detaljplan nr 180 *Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Nattskärran 1 i Karlskoga*, Laga kraft 1968-02-05 (akt 1883K-4627). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra vårdhem för äldre. Området i det aktuella planförslaget som berörs av gällande plan är området i norra delen av plankartan där det råder prickmark. Delar av gällande detaljplan upphör att gälla om det nya planförslaget vinner laga kraft.



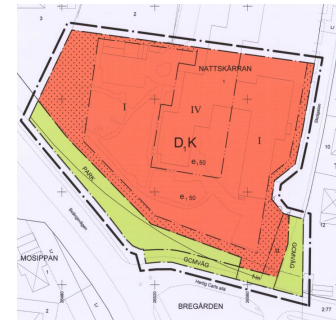
Gällande detaljplan nr.108



- **Detaljplan nr 575 Nattskärnan 1 (Torpdalshemmet)**

Inom delar av planområdet gäller detaljplan nr 575 Nattskärnan 1 (Torpdalshemmet), Laga kraft 2012-03-15 (1883-P12/20).

Huvudsyftet med detaljplanen är att utöka byggrätten för Torpdalshemmet. Därutöver öppnas möjligheten att skapa en ny tillfart till lastzonen, direkt från Hertig Carls allé. Området i det aktuella planförslaget som berörs av gällande plan är centrala delarna som enligt gällande plan endast medger användningsbestämmelser för vård- och äldreboende, livsmedelshantering och kontor. Detaljplanen kommer ersättas av det nya planförslaget om denna vinner laga kraft.



Gällande detaljplan nr.575

GÄLLANDE FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Förslag till detaljplan berörs inte av några fastighetsindelningsbestämmelser.

GÄLLANDE SERVITUT, RÄTTIGHETER OCH SAMFÄLLIGHETER

Inom planområdet finns en ledningsrätt för VA-ledningar. Därtill belastas fastigheterna inom planområdet av en olokaliserad officialnyttjanderätt för tele.

GRUNDKARTA

Grundkartan upprättad av Plan och Geodataenheten inom Samhälle och Serviceförvaltningen, Karlskoga kommun. Koordinatsystem SWEREF 99 15 00, höjdsystem RH 2000, mätklass II.

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalkens 3:e kapitel behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljöbalkens 4:e kapitel behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Miljöbalkens 5:e kapitel behandlar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Detaljplanen bedöms förenlig med bestämmelserna i miljöbalken.

BESLUT OM STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

Enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap ska kommunen upprätta en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats, daterad 2024-12-03. Enligt undersökningen bedöms markanvändning och genomförandet av detaljplanen *inte* medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning har därför inte utförts. Detaljplanen överensstämmer med de nationella miljö kvalitetsmålen och bedöms i övrigt vara förenlig med MB.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

RIKSINTRESSEN

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter.

TOTALFÖRSVAR

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret Villingsbergs skjutfält, *område särskilt behov av hinderfrihet*. Den planerade markanvändningen bedöms inte innebära någon konflikt med nämnt riksintresse.

MSA-YTA

Planområdet ligger inom MSA-ytan för Örebro flygplats. Uppförande av höga objekt inom MSA-ytan kan medföra konsekvenser för flygvägar till och från flygplatsen samt påverka flygplatsens CNS-utrustning. Flygplatser ska därför alltid tillfrågas som sakägare om detaljplanen ligger inom MSA-ytan och medger byggnadsverk över 20 meter. Alla objekt högre än 20 meter ska även lokaliseringsbedömas av LFV. Detaljplanen medger inte bebyggelse över 20 meter.

TRAFIKKOMMUNIKATION

E18 norr om planområdet omfattas av riksintresse för trafikcommunication. Den planerade markanvändningen bedöms inte innebära någon konflikt med nämnt riksintresse.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

LUFT

Statusen på luftkvalitén i Karlskoga är osäker eftersom övergripande luftmätningar och/eller beräkningar inte har utförts sedan 2006. Karlskoga kommun bedömer att MKN för utomhusluft inte är på väg att överskridas i nuläget eller efter antagande av detaljplanen. Dvs att planförslaget inte innebär någon risk för att miljökvalitetsnormer för luft överskrids eller på annat sätt påverkas.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planområdet ingår i delavrinningsområdet benämnt *utloppet av Möckeln*. Möckeln är en måttligt näringsrik sjö med måttligt brunfärgat vatten. Sjöns pH är nära neutralt och buffertkapaciteten mot försurande ämnen är god. Vid senaste mätningarna var kvicksilverhalterna i gädda låga. Sjöns ekologiska status har bedömts som måttlig. Det är bottenfauna (bottenlevande djur) som varit avgörande för bedömningen.

Artsammansättningen hos växtplankton (alger) visar på hög status. De allmänna förhållandena, som är en sammanvägning av klassificeringarna för näringsämnen (god status) och försurning (hög status), har sammantaget god status. Det förekommer vandringshinder i anslutning till vattenförekomsten. Bedömningsgrunder i föreskrift har tillämpats. Kvalitetskrav miljökvalitetsnorm (MKN) är god ekologisk status till 2027.

Karlskoga kommun bedömer att MKN för vatten kan komma att påverkas positivt då planförslaget medför en ökad andel planlagd naturmark efter antagande av detaljplanen. Vidare anses planförslaget inte äventyra möjligheterna att uppnå god ekologisk status 2027.

MILJÖ

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

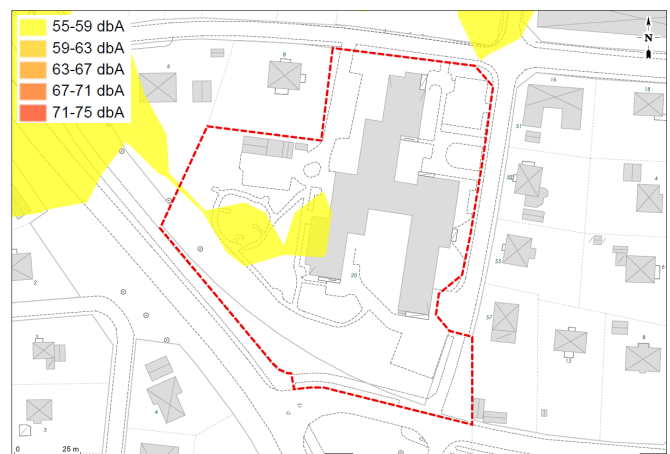
Till följd av EU:s bullerdirektiv infördes år 2004 en svensk förordning om omgivningsbuller. I och med det infördes också en miljö kvalitetsnorm för buller som lyder: "det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa". Enligt Plan- och bygglagen ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet i fråga om omgivningsbuller. Vid planläggning för nybyggnation av bostäder tillämpas Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216).

Enligt förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande:

- Buller från vägar och spårtrafik bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- För bostäder om högst 35 kvadratmeter gäller ljudnivån 60 dBA ekvivalent ljudnivå.
- Ljudnivån vid en uteplats bör inte överstiga 50 dB ekvivalent ljudnivå samt 70 dB maximal ljudnivå.

I de fall då bullernivåerna vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen veta mot en sida där bullret uppgår till högst 55 dB ekvivalent ljudnivå och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där den maximal ljudnivå nattetid (22.00 till 06.00) inte överskrider 70 dB. Om 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats ändå överskrids bör dock nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Planområdet gränsar till Hertig Carls allé i söder och Boängsvägen i väster. Hastigheter längs med planområdet är 50 km/h på Boängsvägen och 30 km/h på Hertig Carls allé. E18 passerar genom centrala Karlskoga i öst-västlig riktning och löper i princip parallellt med planområdet. Vägen har två körfält i respektive riktning och hastigheten på den berörda vägsträckan är 60 km/h. Kortaste avstånd mellan fastigheten Nattskärran 1 och E18 är cirka 175 meter. Buller från E18 påverkar området marginellt i



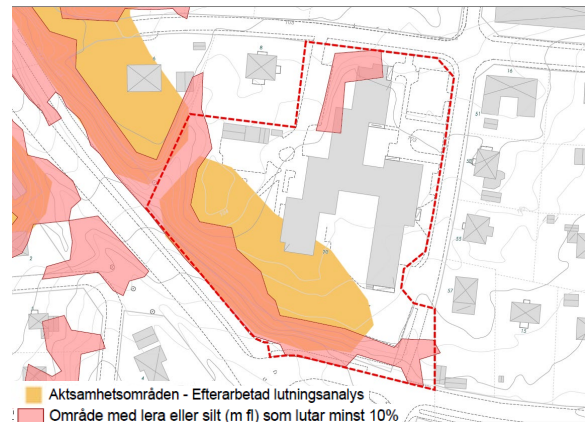
Karta som visar bullernivåer från E18 inom planområdet (röd markering)



planområdets västra delar där bullernivån är 55–59 dbA.

RISK FÖR RAS OCH SKRED

Det finns en viss risk för ras och skred inom planområdet enligt SGU:s kartläggning. Kartläggningen är schematisk och baseras på lutning och höjdförhållanden. Planområdets brantaste parti är på fastighetens västra sida där marken går från 104 meter till 99 meter, fem meters skillnad på 18 meters avstånd. Jordartslagret består huvudsakligen av isälvsediment med inslag av lera och silt (se kartor nedan).



Karta som visar ras och skredrisk

RISK FÖR OLYCKOR

Planområdet ligger cirka 200 meter från E18 som är utpekad av Trafikverket som en primär led för farligt gods. Detta innebär att vägen används för genomfartstrafik och lokala transporter med farligt gods. Enligt en publicerad vägledning om avstånd till farligt gods från Länsstyrelsen Stockholm ska det finnas ett skyddsavstånd på mellan 75 och 150 meter mellan led för farligt gods och bostäder, vilket upprätthålls. Länsstyrelsen i Örebro län publicerade en föreskrift 2008 som innebär att minsta avståndet från E18 för bebyggelse utan länsstyrelsens tillstånd är 50 meter.

BULLER

<p>Hertig Carls allé</p> <p>Antal fordon/dygn: 1873 Andel tung trafik: 3% Medelhastighet (skyltad hastighet): 30 km/h Vägbredd köryta: 7 meter Mottagaravstånd: 14 meter</p>	<p>Kvartersmark</p> <p>Beräkningen från Hertig Carls allé visar värden på 54 dBA ekvivalent ljudnivå och 72 dBA maximal ljudnivå för 14 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för Bostadsmarken <u>inte</u> befinner sig inom en ljudnivå över 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Bullerberäkningen visar att maximal ljudnivå på 70 dBA överskrids.</p>
<p>Boängsvägen</p> <p>Antal fordon/dygn: 1439 Andel tung trafik: 8% Medelhastighet (skyltad hastighet): 50 km/h Vägbredd köryta: 8,5 meter Mottagaravstånd: 20 meter</p>	<p>Kvartersmark</p> <p>Beräkningen från Boängsvägen visar värden på 52 dBA ekvivalent ljudnivå och 71 dBA maximal ljudnivå för 20 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för Bostadsmarken <u>inte</u> befinner sig inom en ljudnivå över 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Bullerberäkningen visar att maximal ljudnivå på 70 dBA överskrids.</p>

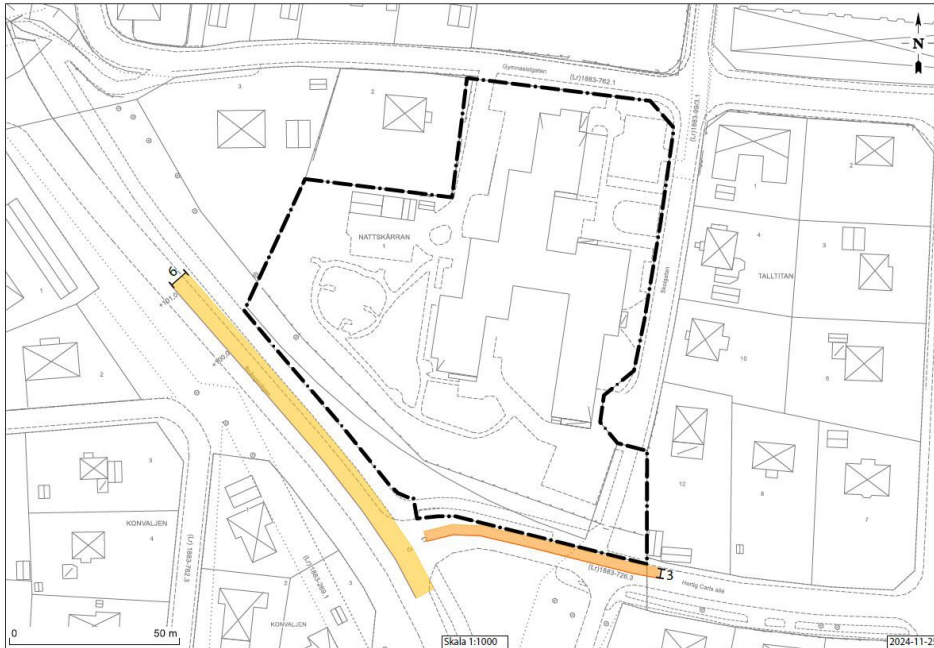


Kristinehamnsvägen (E18)

Antal fordon/dygn: 18963
Andel tung trafik: 8%
Medelhastighet (skyltad hastighet): 60 km/h
Vägbredd köryta: 22 meter
Mottagaravstånd: 205 meter

Kvartersmark

Beräkningen från Kristinehamnsvägen (E18) visar värden på **46 dBA** ekvivalent ljudnivå och **48 dBA** maximal ljudnivå för **205 meter** från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för Bostadsmarken inte befinner sig inom en ljudnivå över 60 dBA ekvivalent ljudnivå.



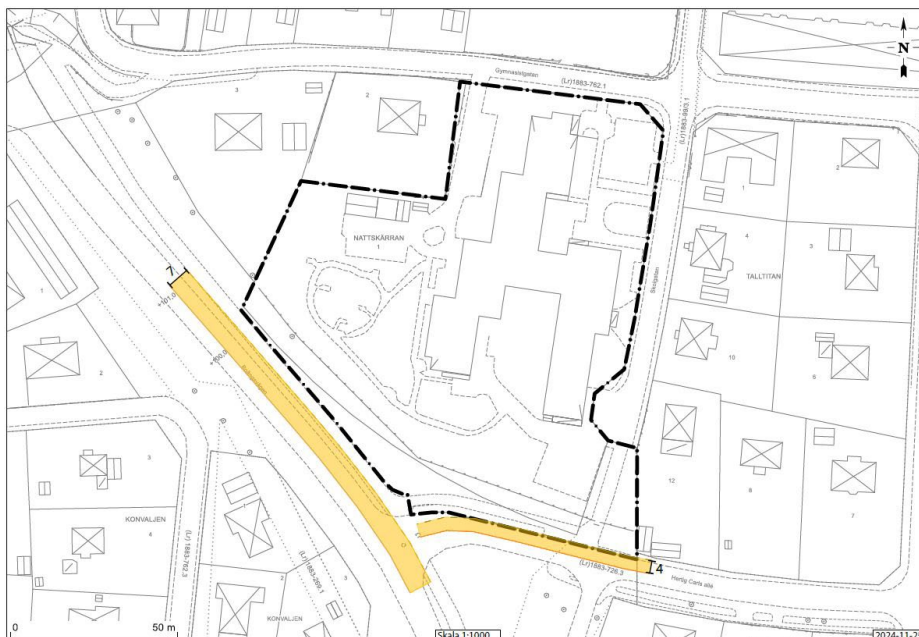
Resultatet från bullerberäkningarna från Hertig Carls allé samt Boängsvägen visar inom vilket område 60 dBA ekvivalent ljudnivå (orange yta) överskrids. Beräkningarna är mätta i rak linje från bullerkällans mitt (vägens mitt) intill det som närmst prövas för bostadsändamål inom Nattskärnan 1.



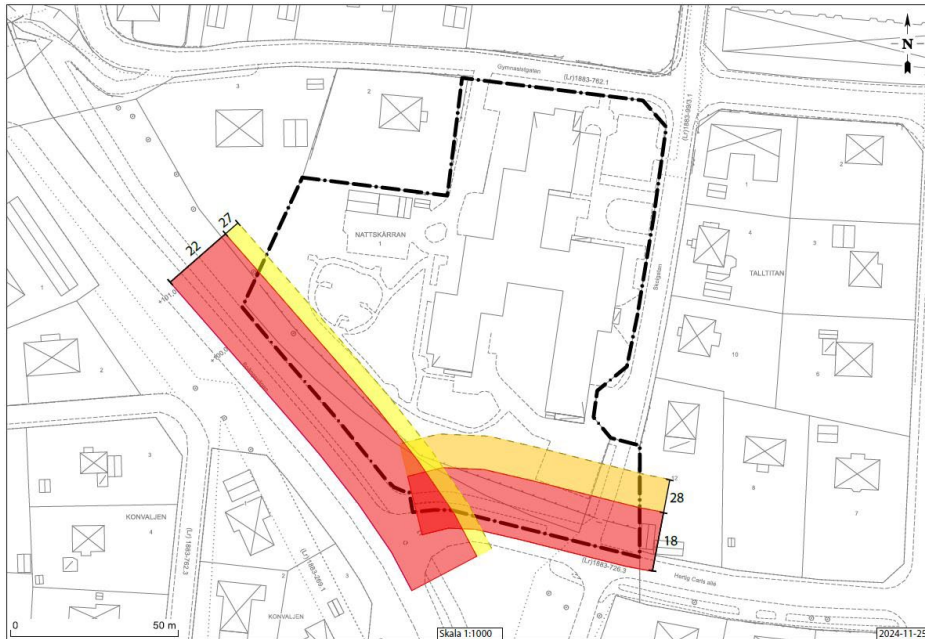
Resultatet från bullerberäkningarna från Hertig Carls allé samt Boängsvägen visar inom vilket område 50 dBA ekvivalent ljudnivå (orange och gul yta) överskrids samt inom vilket område 70 dBA maximal ljudnivå överskrids. Beräkningarna är mätta i rak linje från bullerkällans mitt (vägens mitt) intill det som närmst prövas för bostadsändamål inom Nattskärnan 1.

FRAMTIDSPROGNOS BULLER

<p>Hertig Carls allé år 2045</p> <p>Antal fordon/dygn: 2241 Andel tung trafik: 3% Medelhastighet (skyltad hastighet): 30 km/h Vägbredd köryta: 7 meter Mottagaravstånd: 14 meter</p>	<p>Kvartersmark år 2045</p> <p>Beräkningen från Hertig Carls allé visar värden på 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 72 dBA maximal ljudnivå för 14 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för Bostadsmarken <u>inte</u> befinner sig inom en ljudnivå över 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Bullerberäkningen visar att maximal ljudnivå på 70 dBA överskrids.</p>
<p>Boängsvägen år 2045</p> <p>Antal fordon/dygn: 1756 Andel tung trafik: 8% Medelhastighet (skyltad hastighet): 50 km/h Vägbredd köryta: 8,5 meter Mottagaravstånd: 20 meter</p>	<p>Kvartersmark år 2045</p> <p>Beräkningen från Boängsvägen visar värden på 53 dBA ekvivalent ljudnivå och 72 dBA maximal ljudnivå för 20 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för Bostadsmarken <u>inte</u> befinner sig inom en ljudnivå över 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Bullerberäkningen visar att maximal ljudnivå på 70 dBA överskrids.</p>
<p>Kristinehamnsvägen (E18) år 2045</p> <p>Antal fordon/dygn: 10390 Andel tung trafik: 6% Medelhastighet (skyltad hastighet): 60 km/h Vägbredd köryta: 22 meter Mottagaravstånd: 205 meter</p>	<p>Kvartersmark</p> <p>Beräkningen från Kristinehamnsvägen (E18) visar värden på 43 dBA ekvivalent ljudnivå och 46 dBA maximal ljudnivå för 205 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för Bostadsmarken <u>inte</u> befinner sig inom en ljudnivå över 60 dBA ekvivalent ljudnivå.</p>



Resultatet från bullerberäkningarna från Hertig Carls allé samt Boängsvägen visar inom vilket område 60 dBA ekvivalent ljudnivå (orange yta) överskrids år 2045. Beräkningspunkterna är mätta i rak linje från bullerkällans mitt (vägens mitt) intill det som närmst provas för bostadsändamål inom Nattskärran 1.



Resultatet från bullerberäkningarna från Hertig Carls allé samt Boängsvägen visar inom vilket område 50 dBA ekvivalent ljudnivå (orange och gul yta) överskrider år 2045 samt inom vilket område 70 dBA maximal ljudnivå överskrider år 2045. Beräkningspunkterna är mätta i rak linje från bullerkällans mitt (vägens mitt) intill det som närmst provas för bostadsändamål inom Nattskärran 1.

SAMMANTAGEN BEDÖMNING AV BULLERBERÄKNINGEN

Resultatet av bullerberäkningen visar trafikbuller från både Hertig Carls allé och Baggängsvägen inte överskrider riktvärden för buller från vägtrafik vid bostad inom fastigheten Nattskärran 1. Däremot överskrider riktvärden för uteplats. Egenskapsbestämmelsen f_1 - *Varje bostadslägenhet ska ha tillgång till uteplats mot ljuddämpad sida* har införts i plankartan för att säkerställa att en god utemiljö finns. Då samtliga bullerberäkningar är gjorda vid användningsgräns för bostadsmark, där det är kortast mottagaravstånd från aktuella vägar, utgör användningsgränsen även trafikbullrets extremvärde. Slutsatsen är att kvartersmarken för bostadsändamål inom fastigheten Nattskärran 1 är lämplig ur bullerhänsyn.

RISK FÖR FÖRORENINGAR

Enlig Länsstyrelsens EBH-karta, karta över misstänkt eller konstaterat förorenade områden, finns ingen förorening eller misstanke om förorening inom planområdet. Cirka 100 meter (fågelvägen) norr om planområdet, bredvid Pärlands förskola, finns en identifierad, men inte riskklassad verksamhet inom grafisk industri (gul markering). Likaså finns det till väster, cirka 50 och 100 meter (fågelvägen), från planområdet två identifierade men inte riskklassade verksamheter varav den närmaste har inriktning bilvårdsanläggning (blå markering) medan den som ligger 100 meter från området har inriktning drivmedelshantering (grön markering). På grund av samtliga verksamheters avstånd till planområdet bedöms dessa inte påverka detaljplanen. I ett tidigare



detaljplanearbete för Vårfågeln, som ligger angränsande till aktuellt planområde i norr, gjordes en geoteknisk undersökning för att undersöka klorerande lösningar, varvid inga påträffades. Med anledning av att detaljplanen för Vårfågeln ligger betydligt närmare de misstänkta förorenade områdena än aktuellt detaljplaneområde utan att klorerande lösningar påträffades anses ingen vidare undersökning behövas göra för Nattskärnan 1. Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt-, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas.



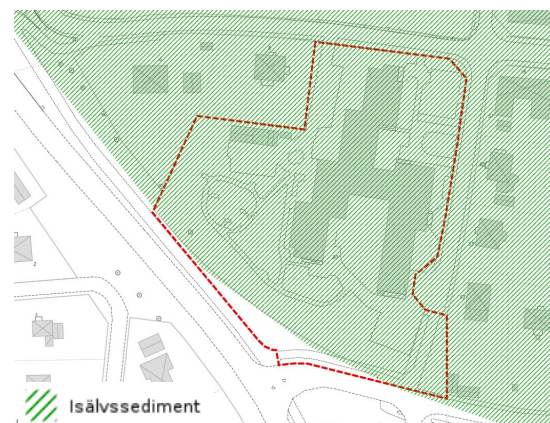
Illustrationskarta över potentiellt förorenade områden nära planområdet.

RISK FÖR RADON

Det finns enligt kommunens granskningskarta inga dokumenterade höga radonhalter inom eller i anslutning till planområdet. Enligt folkhälsomyndigheten, Allmänna råd om radon inomhus FoHMFS 2014:16, bör inte radonhalten i utrymmen där människor stadigvarande vistas överstiga 200 becquerel per kubikmeter luft (Bq/m³). Ansvaret för att mäta den faktiska radonrisken på varje bostadsbyggnad och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger fastighetsägaren.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdets grundlager består främst av isälvsediment. Ett litet stycke i södra kanten av området består av lera och silt. Isälvsediment är vanligt förekommande jordart vid rullstensåsar. Rullstensås finns strax nordväst om planområdet (röd markering i figur 8). Enligt SGI består berggrunden i området av granit. SGU uppskattar jordartslagret till 10–20 meter inom planområdets södra delar innan dess att berg förekommer och i de norra 20–30 meter.



Karta som visar jordartslager

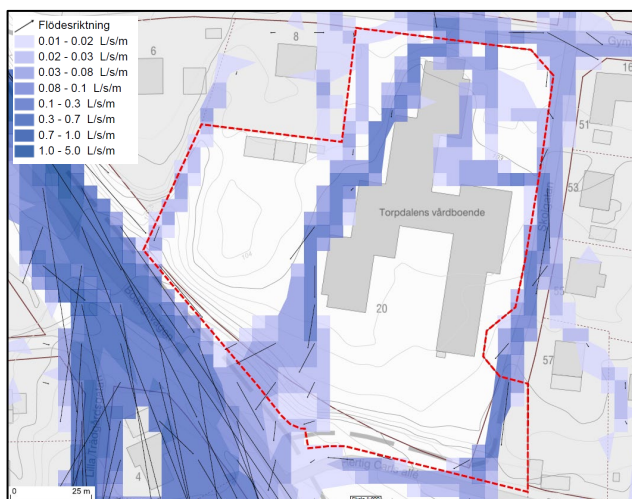
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Det aktuella området ligger inte inom något vattenskyddsområde.

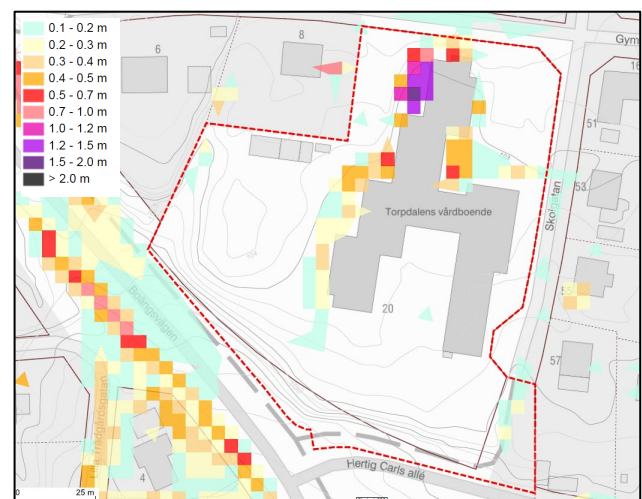
DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket även omfattar dagvattenhantering. Närliggande fastigheterna tar hand om dagvattnet genom det kommunala ledningsnätet men också genom naturlig infiltration via grönytor, d.v.s. naturområden.

Enligt skyfallskarteringen¹ för Karlskoga tätort finns det lågpunkter inom planområdet där dagvatten riskerar att ansamlas vid ett skyfall. Dessa lågpunkter finns framför allt vid den norra delen av den befintliga bebyggelsen. Det löper även mindre flöden för dagvatten inom planområdet, på båda sidorna av den befintliga byggnaden. Dessa flöden leds genom planområdet i nord-sydlig riktning ner mot sjön Möckeln. Direkt till väster i anslutning till planområdet löper Boängsvägen som vid skyfall utsätts för tyngre vattenflöden. Även dessa flöden leds ner i sjön Möckeln. (se kartor nedan)



Skyfallskartering som visar flödesriktningen



Skyfallskartering som visar maxflöden

ÖVERSVÄMNINGSRISKER

Inom planområdet finns ingen risk för översvämning, området utgör ingen lågpunkt som riskerar att någon byggnad blir översvämmad utan området är snarare en del av de högre partierna i landskapet.

BYGGNADSMINNEN, FORNLÄMNINGAR, OCH KYRKLIGT KULTURARV

Det finns inga dokumenterade byggnadsminnen, fornlämningar eller kyrkligt kulturarv inom eller i närheten av planområdet. Om en fornlämning mot förmodan påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.

¹ Skyfallskartering som tagits fram av SWECO (2019) visar på flödesriktningar av dagvatten samt simulering av översvämningsnivåer vid ett 100-årsregn i Karlskoga kommun, d.v.s. ett regn som statistiskt inträffar en gång på 100 år.

FYSISK MILJÖ

BEBYGGELSE

Inom planområdet står i dagsläget en välbevarad byggnad från 1970-talet om ca 2020m² byggnadsarea. Byggnaden inhyser ett vård- och äldreboende samt ett kommunalt tvätteri. Vänster halva av byggnaden består av 4 våningar medan höger sida är 1 våning. De båda sidorna är sammanbyggda genom en passage. Balkonger förekommer på de delar av byggnaden som har 4 våningar. Dessa är utformade i vit betong. Fasaden på byggnaden är slätt utformande och består av rödbrunt tegel. Taket består av koppargröna plåttak med platt karaktär.

I direkt anslutning till planområdets västra sida finns ett antal småhus. På andra sidan Boängsvägen finns det två flerbostadshus varefter villaområdet fortsätter. Till söder och öster om planområdet fortsätter också dessa villaområden. Norr om planområdet finns ett antal småhus, flerbostadshus, förskola, samt Karlskoga kulturskola.

NATURMILJÖ

Den del inom planområdet som har mest inslag av grönska är den västra delen av fastigheten Nattskärran 1. Här finns det ett mindre grönområde bestående av gräsmatta och mindre gångvägar för de boende. Det finns även ett antal träd inom detta grönområde. Resterande delar av planområdet består av befintliga byggnader och hårdgjorda ytor.

Som tidigare nämnt består närområdet till största del av privata småhusfastigheter, vilket innebär att det inte finns många kommunala grönytor i närområdet. Cirka 280 meter (fågelvägen) från planområdet ligger strandvallen där det bland annat finns promenadstråk, badstränder, hundrastgård, utegym och restaurang.

TEKNIK

DAGVATTEN, VATTEN OCH AVLOPP

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och avlopp samt dagvatten. VA-ledningar (vatten och avlopp) löper in i planområdet från planområdets sydöstra hörn för att sedan, via planområdet, löpa in i fastigheten Nattskärran 2 i direkt anslutning till planområdet i nordväst. Dagvattenledningar löper in i området via samma punkt som VA-ledningar, men viker av och ansluter med dagvattenledningar som finns under gång- och cykelvägen till öster om planområdet.

VÄRME

Byggnaden inom planområdet försörjs via det kommunala fjärrvärmesystemet. Fjärrvärme löper in i planområdet från planområdets nordöstra hörn i korsningen mellan Gymnastgatan och Skolgatan. Fjärrvärmens ombesörjes av Karlskoga Energi & Miljö AB (KEMAB).

EL, TELEFONI OCH IT

Elledningar löper in i planområdet ett antal meter väster om VA- och dagvattenledningarna via Hertig Carls allé. Ledningar för bredband och telefoni löper in från samma plats som elledningarna. I områdets norra del finns även två parallella

ledningar för bredband och telefoni som skär planområdet i öst-västlig riktning. Ledningar som el och bredband ombesörjes av KEMAB och bredband/telefoni av Skanova.

AVFALL

Avfall hanteras av respektive fastighetsägare. Närmaste återvinningsstation finns idag cirka 200 meter norr om planområdet.

SERVICE

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns ingen service, utan det hittas i centrum, cirka 600 meter från planområdet. Närmaste förskola ligger cirka 130 meter nordväst samt 180 meter nordöst om planområdet. Närmaste grundskola finns cirka 350 meter öst om planområdet.

TRAFIK

PARKERING

Delar av planområdet nyttjas idag för parkering. I södra delen av fastigheten finns det plats för cirka 20 bilar. I norra delen av planområdet, på båda sidorna av byggnaden finns det parkeringsyta för totalt cirka 20 bilar. Även i planområdets västra del finns det parkeringsyta med garage. Här får det plats cirka 10 bilar. Cirka 80 meter norr om planområdet finns även en större parkeringsyta. Parkering för detaljplanens ändamål ska lösas på egen fastighet på kvartersmark. Allmänna ytor ska inte belastas av privatparkeringar.

GATUNÄT OCH BILTRAFIK

Detaljplanen är lokaliserad i de centrala delarna av Karlskoga kommun och är trafikmässigt välintegrerat i flera transportsystem i Karlskoga. Planområdet nås idag från norr via Gymnasistgatan och från öster via Skolgatan. Huvudlederna Boängsvägen och Hertig Carls allé skär båda planområdets södra delar, och ansluter till både Gymnasistgatan och Skolgatan, men har ingen direkt koppling till planområdet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Längs med Boängsvägen finns en separat gång- och cykelväg som delvis ligger inom planområdets södra del. På resterande gator och väg blandas samtliga trafiktyper.

KOLLEKTIVTRAFIK

Det finns i dagsläget ingen hållplats för kollektivtrafik inom eller i närheten av planområdet. Den närmaste hållplatsen är en busshållplats för Stadsbusslinjer och regiontrafik vid Landaplan, cirka 500 meter från planområdet. Karlskoga busstation ligger cirka 550 meter från planområdet.

PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER

NATUR

GRÖNOMRÅDE & LANDSKAPSBILD

Planförslaget bedöms inte medföra betydande konsekvenser för grönområden då det inte föreslås några förändringar i förhållande till gällande detaljplan. Vid eventuell framtida bebyggelse förespråkas att de träd som finns inom planområdet i den mån det går bevaras.

STADSSBILD

Stadsbilden kan påverkas av planförslaget då något högre bebyggelse tillåts. Planförslaget tillåter att centrum- och kontorsverksamhet tillkommer, vilket kan medföra exempelvis skyltar och loggor på byggnaden inom området. Eftersom detta inte är vanligt i den stadsdel planförslaget befinner sig kan detta ha påverkan på stadsbilden.

MILJÖKVALITETSNORMER

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Planförslaget innebär inte någon risk för att miljö kvalitetsnormer för utomhusluft överskrids eller på annat sätt påverkas.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Genomförandet av den planerade planförslaget i detaljplanen bedöms inte öka dagvattenproblematiken inom planområdet. En dagvattenutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanen för att minska problematiken med lågpunkterna som finns inom planområdet i dagsläget. Dagvattenutredningen föreslår att en skyfallsyta anläggs i den södra delen av planområdet som fördröjer motsvarande yta av de lågpunkter som finns. Vidare anger dagvattenutredningen att den del av planområdet som är naturmark inte lämpar sig för en skyfallsyta på grund av lutningen som finns. I stället förespråkas att en del av kvartersmarken tas i anspråk för skyfallsyta. Kommunen bedömer att MKN för vatten kommer påverkas positivt efter antagande av detaljplanen.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR BULLER

Planförslaget innebär inte någon risk för att miljö kvalitetsnormer för buller utomhus överskrids eller på annat sätt påverkas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OLYCKOR

Med hänsyn till avståndet från E18 och den bebyggelse som agerar barriär mellan Nattskärran 1 och E18 anses inte planområdet riskera olyckor.

EROSION, RAS, OCH SKRED

1968 gjordes en geoteknisk undersökning på fastigheten. Det är bedömt att vidare geoteknisk undersökning inte är nödvändigt eftersom marken inom planområdet sedan tidigare är beprövad för ändamålen vård- och äldreboende och planförslaget tillåter inte

mer byggrätt (30% av användningsområdet) än tidigare detaljplan (50% av fastighetsarean). Cirka 20% av fastigheten är bebyggd i dagsläget. SGU:s kartläggning av ras och skredrisker är schematisk och baseras på lutning och höjdförhållanden. De riskområden som är utpekade som områden med risk för ras och skred klassas som *område med lera eller silt som lutar minst 10%*. Vid framtida projektering bör en konstruktionsteknisk och geoteknisk konsultation göras för att säkerställa att planerad utformning, placering och tillkommande laster uppfyller tillfredsställande stabilitetsförhållanden.

SOCIALA

BARNPERSPEKTIVET

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga. Hur staden i stort och bostadsmiljöer i synnerhet utformas påverkar alla som bor och rör sig där. Barnperspektivet är viktigt att bevaka i planeringen. Detta rör till exempel tillgång till skola, lekmiljöer, samt trygga möjligheter att röra sig till fots och cykel mellan olika målpunkter.

Planområdet är trafikmässigt välintegrerat i övriga Karlskoga, så även gällande gång- och cykelvägnätet. I detaljplanens närområde finns ett välutbyggt, belyst gång- och cykelvägnät. Vid överfarter över mindre vägar är gång- och cykelöverfarter i plan och överfarter över större vägar, bland annat över Boängsvägen, är planskilda. Detta möjliggör för trygga transporter för barn och ungdomar inom området och för transporter in mot Karlskoga centrum. I närområdet finns två förskolor, en grundskola, Doktorsparken, och strandområdet som, med sina aktiviteter, utgör lämpliga rekreationsmöjligheter för barn och unga och nås via gång- och cykelvägnätet. Det är viktigt ur ett barnperspektiv att kunna erbjuda olika typer av boenden inom ett område. Genom att möjliggöra användningen bostäder i planområdet ökar blandningen av boendeformer i ett område som annars domineras av villabebyggelse, vilket främjar barn och unga. Planförslaget och planområdets läge i sig bedöms sammanfattningsvis som lämpligt utifrån barnperspektivet.

JÄMLIKHET OCH TILLGÄNGLIGHET

Planområdet är beläget i centrala Karlskoga med god tillgänglighet till handel och service. I områdets närhet finns även goda förbindelser vad gäller gång- och cykelvägar. Detta är viktigt ur ett jämlikhetsperspektiv då alla människor oavsett kön, etnicitet och funktionsvariationer skall känna tillgänglighet till platsen. Byggnaden inom planområdet är redan tillgänglighetsanpassad med samtliga entréer i markplan. Dessutom finns det hiss i byggnaden, vilket också bidrar till en ökad tillgänglighet till funktioner.

NÄRBOENDE

Området används sedan en lång tid tillbaka för vårdverksamheter med inriktning mot vård- och äldreboende, vilket innebär att det blir en viss förändring av områdets användning om det i framtiden även kommer tillåtas boende, kontor, och centrumverksamhet. Den förändringen kan komma att märkas i omgivningen och kan upplevas som störande av boende. Genom tillägget av boende och centrumverksamhet kommer en ökad mängd människor att vistas inom området än tidigare. Likaså finns det chans att fler barn kommer vara ute och leka om det flyttar in fler barnfamiljer till

området, vilket eventuellt kan leda till högre ljudnivåer. Eftersom genomförandetiden för den gällande detaljplanen gått ut för länge sedan får omgivningen vara beredd på att området kan förändras och att den förändringen kan påverka de närboende. Den form av förtätning som föreslås i den här detaljplanen överensstämmer med principerna om förtätning i översiktsplanen och den pågående stadsutvecklingen. I en tätort av Karlskogas storlek får den omgivningspåverkan som uppkommer till följd av denna förtätning i en stadsmiljö anses ligga inom den utveckling som de närboende får vara beredda att acceptera i ett sådant centralt läge som detta utan att de kan anses vara en olägenhet som är betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL.

RIKSINTRESSEN

KULTURMILJÖVÅRD

Riksintresse för kulturmiljövård förekommer inte inom aktuellt planområde.

TOTALFÖRSVAR

Eftersom planförslaget reglerar eventuell ny- eller tillbyggnation till en totalhöjd på max 15 meter högt påverkas inte totalförsvarets riksintresse med särskilt behov av hindersfrihet.

TRAFIKKOMMUNIKATION

Riksintresse för trafikcommunication anses inte påverkas av planförslaget.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

JORDBRUKSMARK

Planförslaget innebär nya användningsbestämmelser på befintligt exploaterad mark i Karlskoga tätort och tar därför inte värdefull jordbruksmark i anspråk.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

Planförslaget kan medföra ett något högre tryck på trafikflöden på samtliga vägar i direkt angränsning till planområdet, i synnerlighet om det anläggs centrumverksamhet. Den ökande trafiken bedöms dock inte nå en nivå där den skulle ge upphov till betydande olägenheter enligt 2 kapitel 9 § i plan- och bygglagen (2010:900).

GÅNG- OCH CYKEL

Planförslaget kan även komma att medföra ett högre tryck på gång- och cykeltrafiken då boende, kontor, och centrumverksamhet innebär att fler kommer att vistas på platsen och röra sig i området. De ökade trafikflödena kan i framtiden leda till möjligheter att utveckla det befintliga gång- och cykelnätet i Karlskoga, vilket även är ett mål uttryckt i Karlskoga kommuns Översiktsplan (2011).

BEBYGGELSE

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet kan komma att utvecklas marginellt. Planförslaget medger viss möjlighet till utbyggnad, både höjd och ytmässigt, vilket kan underlätta eventuella framtida behov. Annan kompletterande bebyggelse som exempelvis fler parkeringsplatser, miljörum och garage kan komma att bli aktuellt i de fall bostäder inreds inom planområdet. Det är dock viktigt att poängtera att den ytmässiga byggrätten minskar med 20% jämfört med gällande detaljplan som medger 50% exploatering av fastigheten för byggnation.

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.



FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR



Detaljplanen medger fastighetsreglering och upplåtande av avtal för ledningar, de åtgärder som krävs för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploitören om inget annat avtalas. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Exploatören svarar för och bekostar iordningsställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

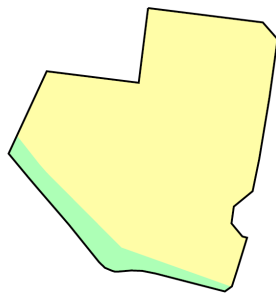
FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Inom planområdet finns 2 fastigheter; Nattskärran 1 som ägs av det kommunala bolaget Karlskoga hem, samt Bregården 2:84 som ägs av Karlskoga kommun. Delar av fastigheten Nattskärran 1 är sedan en tidigare detaljplan planlagd som allmän plats. En förändring av fastighetsindelningen förespråkas i samband med planarbetet då fastighetsägaren för Nattskärran 1 (Karlskogahem) i dagsläget är huvudman för en del av allmän platsmark med användningsbestämmelse NATUR medan Karlskoga kommun är huvudman för övriga delar av samma område. Förslag är att reglera Den del av allmän platsmark som ligger inom Karlskogahem AB:s fastighet Nattskärran 1 överlåtes till kommunen och denna tar över huvudmannskapet för hela naturmarken. (Se karta nedan) En del av Bregården 2:84 är planlagd som kvartersmark och bör fastighetsregleras till Nattskärran 1.

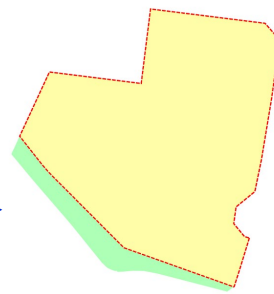


 Bostäder, centrum, vård, kontor
 Naturmark

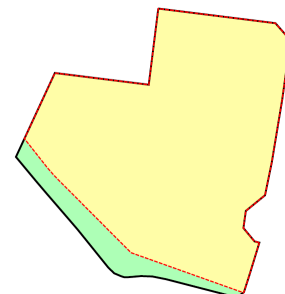
 Föreslagen fastighetsgräns
 Befintlig fastighetsgräns



Befintlig fastighetsgräns



Föreslagen ny fastighetsgräns



Jämförelse mellan befintlig och föreslagen fastighetsgräns

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

Karlskoga Energi och Miljö AB (KEMAB) är huvudman för elnätet. KEMAB svarar för drift och underhåll av elnätet och anvisar anslutningspunkt för fastighetsägare. Exploatören kontakter KEMAB när det blir aktuellt att ansluta bygnadsverk till elnätet. KEMAB driver fjärrvärmeanläggningen i Karlskoga. Kapacitet för ledningsnätet samt flytt för anslutning av nya bostäder ska utredas vidare. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av KEMAB. Tvingas ledningsägare vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda ledningar för att möjliggöra exploatering förutsätter ledningsägare att den part som initierar åtgärden bekostar den. Om exploatör önskar koppla upp sig mot ledningsnätet, flytta eller på annat vis påverka ledningsnätet ska ledningsägaren också kontaktas i god tid före önskad åtgärd.

UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS

Karlskoga kommun ansvarar för utbyggnad och skötsel av allmänplats. I samband med genomförandet av detaljplanen kan delar av den allmänna platsmarken inom och utom planområdet komma att bli föremål för avlastning, förvaring av byggmaterial, arbetsplatser samt uppställning.

UTBYGGNAD AV KVARTERSMARK

Exploatören (Karlskogahem AB) ansvarar för byggnation för bostads-, kontors-, vård- och centrumändamål samt tillhörande kompletterande byggnader inom kvartersmark. Om allmän platsmark tillfälligt behöver upplätas ska Karlskoga kommun bli kontaktad i god tid före önskad åtgärd.

UTBYGGNAD AV VATTEN OCH AVLOPP

Karlskoga Energi och Miljö AB (KEMAB) är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet. KEMAB svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. KEMAB ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats. Eventuella kostnader för flytt och förstärkning av ledningar bekostas av exploatören.

Avgiften för VA-anlutning utökas vid anlutning av fler bostäder, se gällande taxa. Exploatören ansvarar för anmälan om nya anlutningar.

Exploatören ansvarar för de dagvattenåtgärder som införs på kvartersmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANAVGIFT

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Karlskoga kommun föreslås som fortsatt huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark på den egna fastigheten, samt de utredningar och undersökning som framtida byggnationer kräver, som exempelvis anslutningsavgifter för VA, el, tele etc. och andra avgifter såsom bygglov och nybyggnadskarta.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Handläggningen påbörjades i mars 2023. Detaljplanen förväntas bli antagen under 2025. Genomförandet av detaljplanen bedöms vara färdigställd 5 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Nattskärran 1

GRANSKNINGSHANDLING