



PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för **Saxlyckevägen – Öster (ÄDP)**

Samrådstitid **21 januari – 11 februari 2025**



ÄRENDEINFORMATION

Saxlyckevägen – Öster (ÄDP)
Diarienummer: 2024-00167
Planuppdrag: 2024-06-11
Laga kraft: xxxx-xx-xx
Internt plannummer: xxx
Aktnummer: xxxxx-xxxxx/xx

PLANHANDLINAR

Planbeskrivning
Plankarta
Undersökning av betydande
miljöpåverkan
Fastighetsförteckning

UTREDNINGAR

Riskutredning



SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGSFÖRSLAGET

Detaljplaneområdet för Saxlyckevägen är beläget i direkt anslutning till Örebrovägen (väg E18). I och med sitt geografiska läge är marken i fråga attraktiv för etablering av handelsverksamhet. Detta då Karlskoga kommun har ett begränsat utbud av mark med dessa kriterier. Befintlig byggrätt inom planområdet begränsas av gällande detaljplan i form av bland annat prickmark och högsta tillåtna byggnadshöjd.

Ändring av detaljplan syftar därmed att utöka befintlig byggrätt inom området. För att ökad tillgänglighet till- och från området, undersöker ändringsförslaget även möjlighet till att justera befintligt utfartsförbud. I och med ändringsområdets direkta anslutning till E18, har det genomförts en kvantitativ riskutredning för transport av farligt gods i samband med framtagande av ändring av detaljplan. I riskutredningens resultat kan det konstateras att byggrätt kan utökas i enlighet med ändringsförslag.

Karlskoga kommun ska enligt Översiktsplan (2011) verka både för att främja- och bemöta en befolkningsökning. Ändringsförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplan och bidragande till arbetet för näringsliv med handel och besöksnäring.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SYFTE MED ÄNDRING AV DETALJPLAN.....	3
BESKRIVNING AV ÄNDRINGSFÖRSLAG.....	3
ÄNDRINGSFÖRSLAG.....	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
DETALJPLANENS KONSEKVENSER.....	3
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	5



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

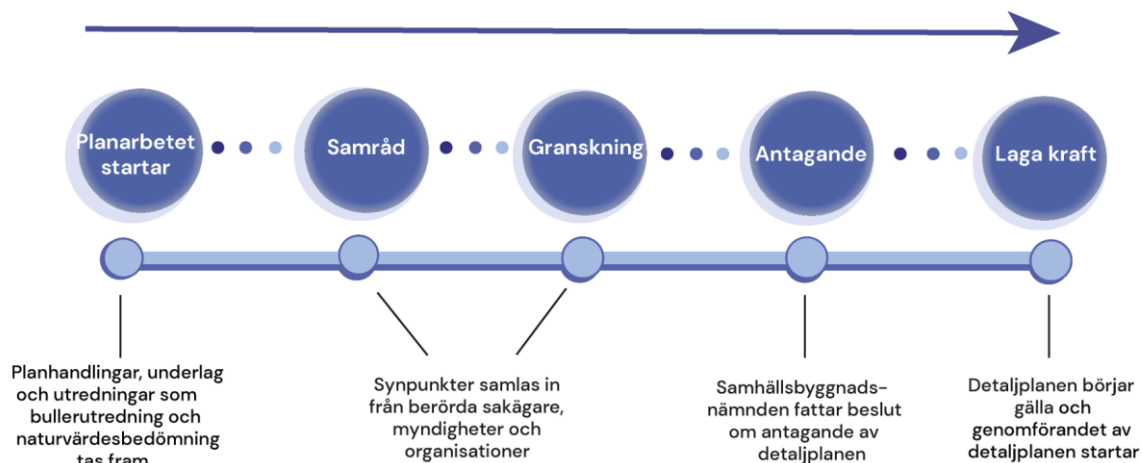
Hur kommunen går till väga för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: begränsat-, standard- eller utökat förfarande, PBL (2010:900). Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på samråd och granskning innan den antas av Samhällsbyggnadsnämnden. Vid ett begränsat förfarande genomförs ingen granskning. Vid ett utökat förfarande tillkommer bland annat 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 av 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 (2010:900) då planförslaget inte strider mot översiktsplanen, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms inte heller vara av betydande intresse för allmänheten. De som vill lämna synpunkter på ändringsförslaget kan göra det under det tre veckor långa samrådsskedet. Inkomna synpunkter från samrådsskedet dokumenteras i en samrådsredogörelse. Därefter inleds ett minst två veckor långt granskningsskede, som syftar visa det bearbetade ändringsförslaget som kommunen har för avsikt att anta, och samtidigt ge berörda en sista möjlighet att lämna synpunkter. Detaljplanen prövas efter avslutat granskningsskede för antagande och får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet tillkännagetts, under förutsättning att beslutet inte överklagats.

PLANPROCESS MED STANDARDFÖRFARANDE





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. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. 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 (*Boverket – Ändring av detaljplan*). 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. Det område som ändras benämns *ändringsområdet* hädanefter.

METOD FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

Det kan bara finnas en detaljplan (plankarta) för ett geografiskt område, det innebär att ändringar görs i den ursprungliga plankartan vid en ändring av detaljplan. Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. Till ändringen tillkommer en planbeskrivning som redogör för de ändringar som har gjorts. När ändringen har fått laga kraft så är det plankartan i sin ändrade form som gäller. Plankartan, planbeskrivningen för ändringsplanen samt den ursprungliga planbeskrivningen ska vid plantolkning läsas tillsammans.

SYFTE MED ÄNDRING AV DETALJPLAN

SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen är att utöka befintlig byggrätt inom ändringsområdet samt att justera gällande utfartsförbud.

BESKRIVNING AV ÄNDRINGSFÖRSLAG

BAKGRUND

Den 6 maj 2024 inkom Samhällsledningsavdelningen med en beställning av detaljplan för *Saxlyckevägen – Öster*. Detta då befintlig byggrätt inom planområdet begränsades i gällande detaljplan. Då planområdet är beläget i anslutning till Örebrovägen, utgör det en attraktiv yta för etablering av handel.

Gällande detaljplan möjliggör för etablering av handelsverksamhet. För att kunna nyttja detta i större omfattning, syftar ändringsförslaget till att utöka befintlig byggrätt samt till att justera befintligt utfartsförbud. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplan och bidragande till arbetet för näringsliv med handel och besöksnäring. Preliminärt antas detaljplanen inte innebära en betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.

LOKALISERING

Ändringsområdet är beläget mellan östra delen av Saxlyckevägen och Örebrovägen (E18), i Stadsdelen *Sandviken* i östra Karlskoga, cirka 2,5 kilometer från Karlskoga centrum.



Lokaliseringsskarta Karlskoga kommun, ändringsområde markerat med röd linje.



OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ändringsområdet omfattas av delar av kommunalägda fastigheten *Brickegården 6:26*.



ÄNDRINGSFÖRSLAG

Planförslaget har utförts enligt PBL 2010:900 och de nya föreskrifterna för detaljplaner BFS 2020:5 samt planbeskrivningar BFS 2020:8. Nedan följer först en presentation av förslagna planbestämmelser och motivering till reglerna.

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

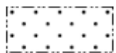
PLANBESTÄMMELSER SOM TILLKOMMER I ÄNDRINGSFÖRSLAGET

Z Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

PLANBESTÄMMELSER SOM TILLKOMMER ELLER JUSTERAS I ÄNDRINGSFÖRSLAGET

- b₁ För bebyggelse mellan 20–30 meter från E18 gäller: Fasader ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30.
- b₂ För bebyggelse mellan 20–30 meter från E18 gäller: Glas ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30.
- f₁ Utrymningsvägar och entréer får inte finnas i riktning mot E18.
- f₂ Friluftsinlag ska placeras högt och får inte finnas i riktning mot E18.
- f₃ Byggnadernas proportioner, fasad, material och kulör ska särskilt beaktas vid bedömning av stadsbild.
- f₄ Papptak ska tillåtas endast vid val av platt-tak
- f₅ Byggnader ska utföras med helt arkitektonisk kvalitet och väl utformade detaljer anpassade till det publika läget vid E18.
- h₁ Högsta nockhöjd¹ är 7 meter


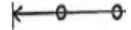


”Marken får inte bebyggas” justeras till ”Marken får inte förses med byggnad”

¹ Begreppet nock, eller taknock, avser yttertaketets högsta punkt vid en horisontal skärning mellan två takfall lutande från varandra. Befintlig detaljplan möjliggör för en byggnadshöjd på 4 meter, med en takvinkel på 45 grader, vilket motsvarar en högsta nockhöjd på cirka 11 meter. Ändringsförslaget medger endast för en nockhöjd på 7 meter, vilket därmed resulterar i en lägre högsta tillåten höjd på bebyggelse.



PLANBESTÄMMELSER SOM UPPHÖR ATT GÄLLA HELT ELLER DELVIS INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

- a₁ Markov krävs även för trädfällning
- a₂ Fasad mot söder skall utgöras av träpanel
-  Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter
- n₁ Vegetationsskärm
- n₂ Trädet skall bevaras
-  Utfart får inte anordnas

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark.

GENOMFÖRANDETID

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

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

- Z Bestämmelsen har lagts till i syfte att även möjliggöra för mindre besöksintensiv verksamhet så som service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning- med begränsad omgivningspåverkan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

PLANBESTÄMMELSER SOM TILLKOMMER I ÄNDRINGSFÖRSLAGET

- b₁ Motiv till bestämmelse är att tillgodose resultat av riskutredning som genomförts i samband med framtagande av ändringsförslag. Bestämmelsen säkerställer att brandtekniskt skydd i obrännbart material skall uppföras mot E18.
- b₂ Motiv till bestämmelse är att tillgodose resultat av riskutredning som genomförts i samband med framtagande av ändringsförslag. Bestämmelsen säkerställer att glas utförs i brandteknisk klass.
- f₁ Motiv till bestämmelse är att tillgodose resultat av riskutredning som genomförts i samband med framtagande av ändringsförslag. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att utrymning sker bort från E18.
- f₂ Motiv till bestämmelse är att tillgodose resultat av riskutredning som genomförts i samband med framtagande av ändringsförslag. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ny bebyggelse inom ändringsområdet bör planeras på ett sätt så att luftintag placeras på tak eller så högt upp som möjligt på fasad, samt att det placeras så att de vetter bort från E18.


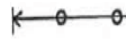


- f₃ Bestämmelsen säkerställer att utformning av bebyggelse sker i linje med platsens förutsättningar, detta i syfte att skapa ett estetiskt helhetsintryck av området, både för bilister från E18, samt för bostäderna längst med Saxlyckevägen.
- f₄ Bestämmelsen avser säkerställa att papp-tak endast kan användas vid platt-tak.
- f₅ Motiv till bestämmelse är att säkerställa arkitektonisk kvalitet för bebyggelse. Det säkerställs även att detaljer är väl utformade och anpassade till det publika läget vid E18.
- h₁ Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelse inom angivet område inte kan överstiga nockhöjd² på 7 meter. Eventuella uppstickande delar så som skorsten eller ventilationshuvar räknas inte som nock är därför möjligt utöver detta.



Markens begränsningar i form av prickmark justeras. Den nya formuleringen *Mark får inte förses med byggnad* tillåter att marken får bebyggas med byggnadsverk så som staket, trappor et cetera, från Boverkets föreskrift (2020:5) om detaljplan kap.7 5§.

PLANBESTÄMMELSER SOM UPPHÖR ATT GÄLLA HELT ELLER DELVIS INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

- a₁ Bestämmelsen har tagits bort från del av befintlig detaljplan då de träd som bestämmelsen var avsedd att skydda, inte längre finns kvar.
- a₂ Bestämmelsen tas bort från befintlig detaljplan i syfte att öka detaljplanens flexibilitet.
-  Bestämmelsen tas bort från delar av befintlig detaljplan i syfte att utöka byggrätt.
- n₁ Bestämmelse tas bort från befintlig detaljplan i syfte att öka flexibilitet i detaljplanen.
- n₂ Bestämmelse tas bort från befintlig detaljplan då de träd som bestämmelsen avsåg att beskydda inte längre finns kvar.
-  Bestämmelsen tas bort inom delar av området i syfte att möjliggöra för mer tillgänglig biltransport för besökare.

²Begreppet nock, eller taknock, avser yttertaketets högsta punkt vid en horisontal skärning mellan två takfall lutande från varandra. Befintlig detaljplan möjliggör för en byggnadshöjd på 4 meter, med en takvinkel på 45 grader, vilket motsvarar en högsta nockhöjd på cirka 11 meter. Ändringsförslaget medger endast för en nockhöjd på 7 meter, vilket därmed resulterar i en lägre högsta tillåten höjd på bebyggelse.

PLANERINGSUNDERLAG

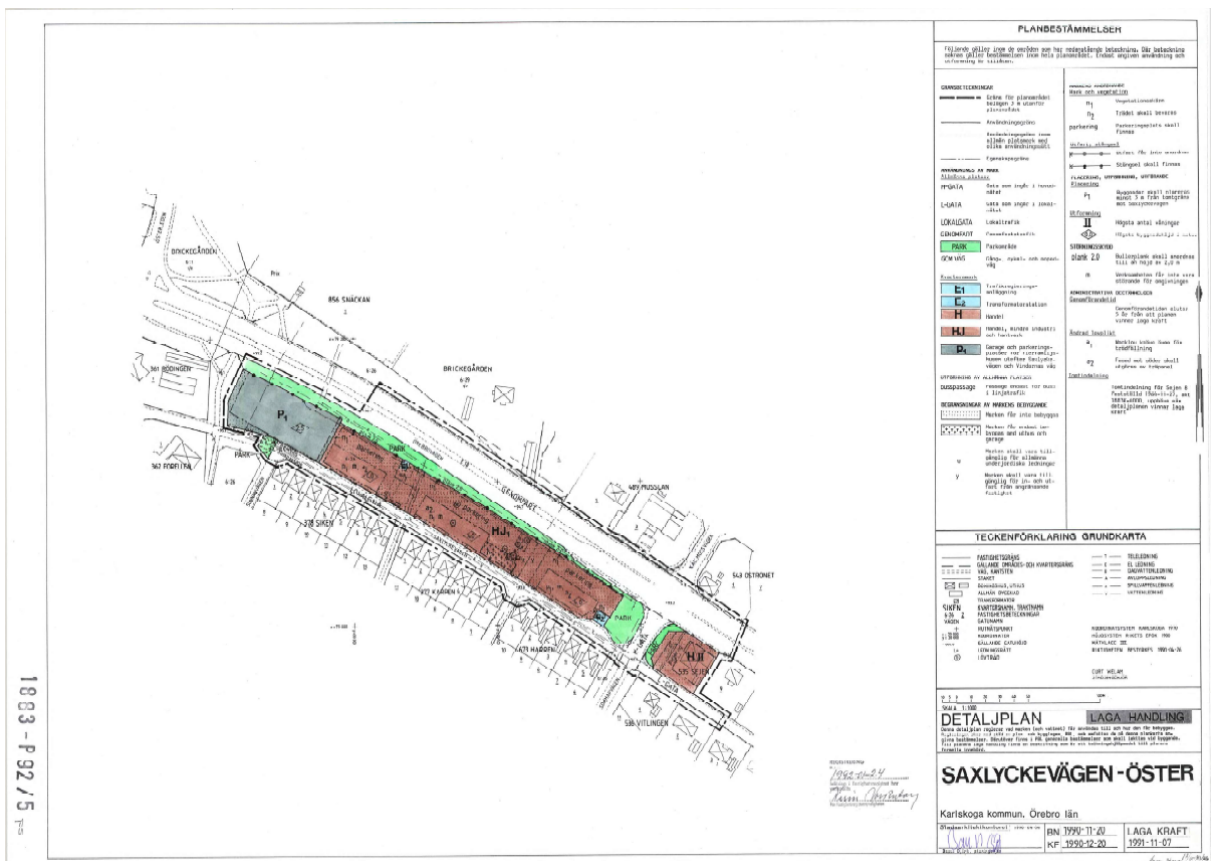
BESLUT OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

Den 11 juni 2024 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att uppdra Samhälle och Serviceförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för **Saxlyckevägen - Öster**.

GÄLLANDE DETALJPLANER

- **Detaljplan nr. 363.**
Saxlyckevägen- Öster Laga kraft 1991- 11- 07 (akt 1883-P92/5)

Syftet med detaljplanen är att bereda plats för 2–3 handels- och mindre industritomter, garage och parkeringsplatser för flerfamiljshusen utefter Saxlyckevägen och Vindarnas väg, samt avstängning och ombyggnad av Saxlyckevägens östra del.



Detaljplan för Saxlyckevägen- Öster Laga kraft 1991- 11- 07 (akt 1883-P92/5)

SERVITUT, RÄTTIGHETER OCH SAMFÄLLIGHETER

Ändringsområdet omfattas inte av servitut, rättigheter eller samfälligheter.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELESEN

Ändringsförslaget berörs inte av några fastighetsindelingsbestämmelser.



UTREDNINGAR

RISKUTREDNING

En kvantitativ riskutredning (AFRY 2024) har tagits fram i samband med framtagande av ändringsförslag för att undersöka ändringsområdets sårbarhet för risk för olyckor längs med E18. Detta i syfte att säkerställa att människor inom aktuellt detaljplaneområde inte utsätts för oacceptabla risker kopplade till olyckor vid E18. Undersökningsrapporten presenteras i ett separat dokument. Sammanfattning av utredningen redovisas i avsnittet *Detaljplanens konsekvenser* → *Riskutredning*.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN

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 miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.

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, daterad 2024-05-22 har upprättats. Den sammanlagda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning inte är nödvändig och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

ÖVERSIKTSPLAN

Karlskoga kommuns Översiktsplan (2011)

Karlskoga kommun ska enligt Översiktsplan främja näringsliv med handel och besöksnäring. Kommunen ska genom planförberedelser tillse att det finns mark för olika typer av företag och verksamheter och att den lokala infrastrukturen så långt det är möjligt svarar upp mot företagens behov. Kommunen ska även möjliggöra för att i större utsträckning kunna nyttja E18-sträckningen genom Karlskoga i syfte att uppmåna till företagsetableringar.

Handeln är en viktig näring som bör ges utrymme att verka och utvecklas. Nya etableringar genererar en förtätning som driver en levande och attraktiv stadskärna. Skapandet av attraktiva miljöer och träffpunkter för människor är avgörande för andelen besökare för Karlskoga. Även kontinuerlig utvecklig och förnyelse, där det med jämna mellanrum sker förändring, är en förutsättning för befolkningsutveckling. I och med detta bedöms ändringsförslaget vara förenligt med översiktsplan då det kan vara bidragande till arbetet för näringsliv med handel och besöksnäring.

RIKSINTRESSEN

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

TOTALFÖRSVARET

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret Villingsbergs skjutfält, område särskilt behov av hinderfrihet. Alla höga objekt över 20 meter utanför tätorten samt objekt högre än 45 meter inom tätorten ska samrådas med Forsvarsmakten. Ändringsförslaget medger inte för byggnadsverk över 6.5 meter. Behov av hinderfrihet behöves därmed inte utredas vidare.

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. Ändringsförslaget medger inte byggnadsverk över 20 meter. Behov av vidare utredning behöves därmed inte.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

YTVATTEN

Det finns inga vattenförekomster inom planområdet. Avrinningsområden för ändringsområdet avser främst Möckeln och Svartälven mellan Malmången och Imälvens inlopp. Vad gäller beslutad miljö kvalitetsnorm för Möckeln är en förlängning av



förvaltningscykel 3 och innebär kvalitetskrav om måttlig ekologisk status 2033 samt god kemisk ytvattenstatus är god kemisk ytvattenstatus. Detta är en försämrning från tidigare beslutad miljökvalitetsnorm för förvaltningscykel 3 (2017–2021) där kvalitetskravet var god ekologisk status 2033. För kemisk ytvattenstatus är PBDE samt kvicksilver och kvicksilverföreningar undantaget kvalitetskravet då dessa ej uppnår god status i dagsläget, vilket gäller samtliga Sveriges ytvattenförekomster. Anledningen till undantaget för PBDE och kvicksilver, är för att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus (VISS, 2021).

GRUNDVATTEN

Ändringsförslaget berör inte någon större känd grundvattenförekomst.

LUFT

Statusen på luftkvaliteten 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. Ändringsförslaget innebär därmed inte någon risk för att miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids eller på annat sätt påverkas.

BULLER

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

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad bör inte överskridas.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats bör inte överskridas, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad överskrids – bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden (så kallad skyddad sida).
- Om 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats överskrids – bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad

Till följd av EU:s bullerdirektiv infördes det år 2004 en svensk förordning om omgivningsbuller. I och med det infördes också en miljökvalitetsnorm 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. Primär bullerkälla är E18, som är i direkt anslutning till ändringsområdet. Redovisning av trafikbuller finns i avsnittet *Detaljplanens konsekvenser* → *Miljökvalitetsnormer*.

MARKTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Fastigheten *Musslan 1*, är belägen i anslutning till ändringsområdet, utpekad som ett potentiellt förorenat område enligt LST. Idag är fastigheten obebyggd, men det har tidigare utgjorts av drivmedelshantering. Denna är dock ej risk-klassad, och bedöms därmed inte påverka ändringsområdet.

BEBYGGELSE

Detaljplanen Saxlyckevägen – Öster är föremål för ändringsförslaget. Befintlig detaljplan möjliggör redan för "Handel" (H), marken har därmed lämplighetsprövats för detta. En utökad bygggrätt i sitt sammanhang, innebär därmed mer flexibilitet vad gäller framtida bebyggelse. I dagsläget utgörs ändringsområdet främst av vildgräs och busksly. Det är inte bebyggt.

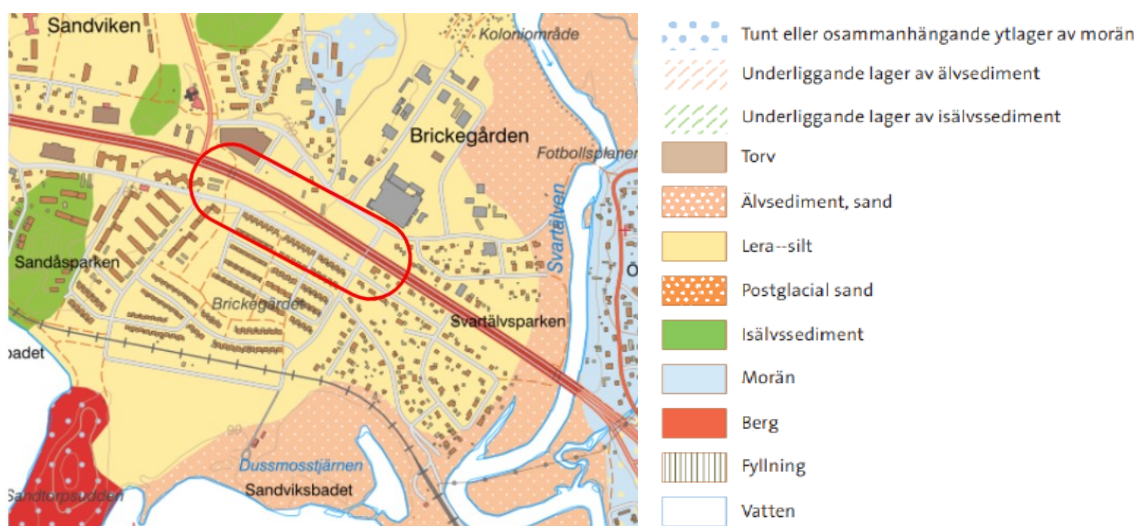
Ändringsområdet beläget mellan Örebrovägen och Saxlyckevägen. Vad gäller befintlig bebyggelse i anslutning till ändringsområdet, är det främst bostadsbebyggelse bortom Saxlyckevägen, kvarteren *Siken*, *Karpen* och *Harren* finns mittemot. Mittemot ändringsområdet bortom E18, finns verksamheter så som Stora Coop Karlskoga, Kronans Apotek Karlskoga, Cell impact AB, samt restaurangerna Frasses och Pärltuppen.

NATURMILJÖ

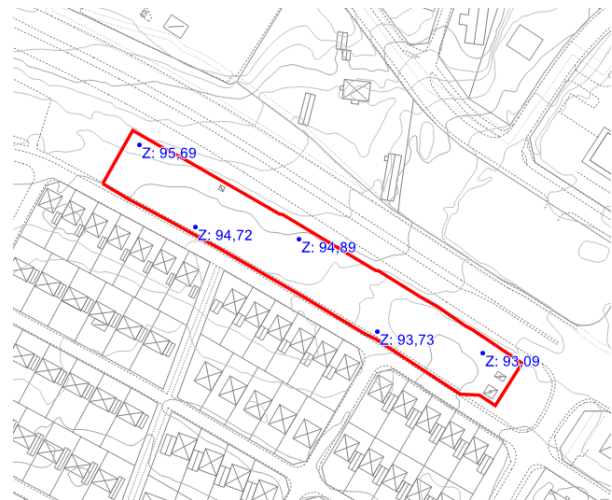
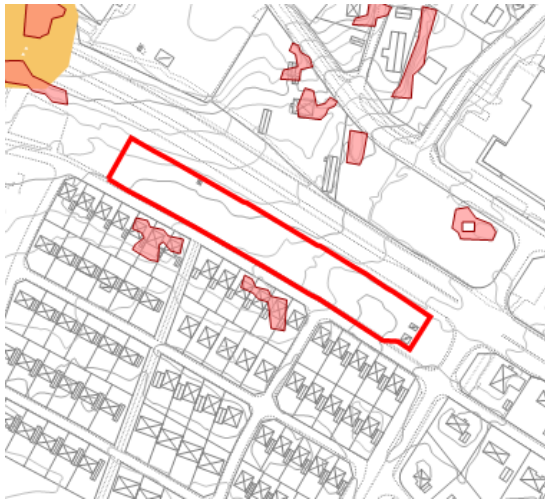
Idag utgörs området främst av vildgräs och busksly. Längst med E18 finns en gles ridå av buskar och mindre lövträd. Då ändringsförslaget endast möjliggör för en utökad bebyggelse av vad som redan tillåts i gällande plan, bedöms ändringsförslaget inte ha någon större påverkan på naturmiljön.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken inom området består av lera-silt. Norr om ändringsområdet finns ett mindre område bestående av morän. Underlaget baseras på områden med lera eller silt (m.fl.) som lutar minst 10% (Länsstyrelsen). Området är inte utpekad akksamhetsområde med hänsyn till förutsättningar för skred i finkornig jordart enligt underlag från SGU och Länsstyrelsen. Markförhållanden och grundläggning bör samrådats med geotekniker i samband med eventuell framtida detaljprojektering och byggnation.



Utdrag från SGU:s jordartskarta. Ungefärlig placering av ändringsområdet inringat med rött.



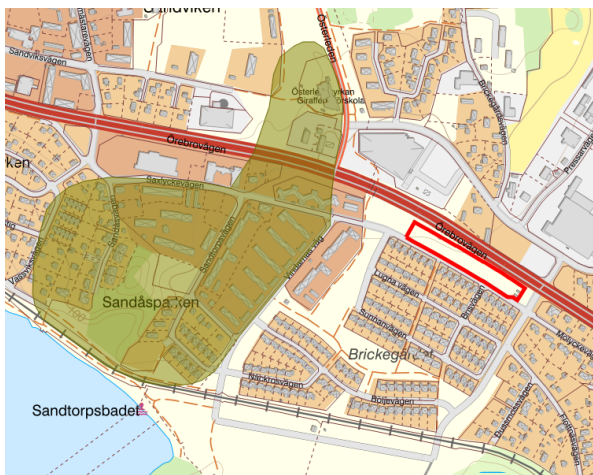
Ljusröd yta avser ras- och skredriskområden (område med lera eller silt (m.fl.) som lutar minst 10%). Gul yta avser förutsättningar för skred i finkornig jordart (SIG)

Z redovisar höjd (meter över angivet nollplan vid vald punkt).

Området sluttar från nordvästra delen till den sydöstra, riktning mot E18. Det är cirka tre meters skillnad från planområdets högsta punkt till dess lägsta. Inom detaljplaneområdet finns ingen yta med ras- och skredrisk, eller förutsättningar för ras och skred i finkornig jordart.

REKREATIONSMÖJLIGHETER

Ändringsområdet är beläget cirka 100 meter från Sandtorpsparken. Runtom Sandåsparken finns Rullstensåsar. Rullstensåsar utgörs av höjdskillnader som uppkommer i och med isälvsavlagringar. Även Sandtorpsbadet är beläget i närheten av ändringsområdet. En 100 meter lång sandstrand längst med Möckeln, vid området finns stora gräsytor, discogolfbana och vandringsleder.



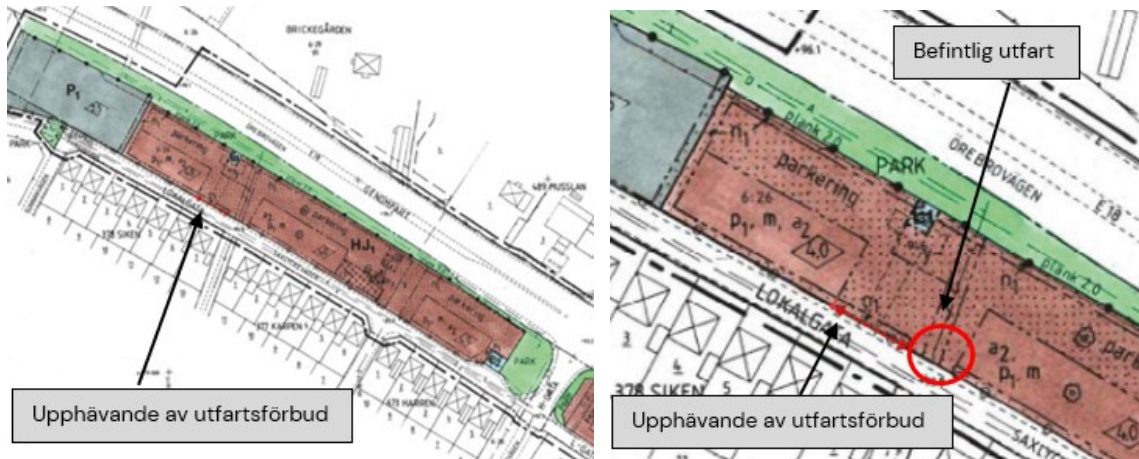
Ändringsområdet markerat med svart linje, grön yta avser rullstensåsarna



Bild på sandtorpsbadet (Karlskoga kommun)

GATUNÄT

In- och utfart för biltrafik till ändringsområdet sker vid befintlig utfart i anslutning till Saxlyckevägen. Utöver denna råder utfartsförbud längsmed i princip hela södra plangränsen mot Saxlyckevägen i befintlig detaljplan. Ändringsförslaget innefattar justering av utfartsförbudet, det föreslås att del av förbudet upphävs. Upphävande av utfartsförbud föreslås i anslutning till befintlig utfart. På så sätt förlängs sträckan som är fri från förbud, och därmed möjliggör för en större in- och utfart in till området.



Upphävande av utfartsförbud inom ändringsområde i röd

Befintlig utfart inringad med rött

Ändringsområdet har goda gång- och cykelförbindelser med omkringliggande områden samt från närliggande busshållplatser. Vid ändringsområdets östra del kan gående och cyklister korsa E18 vid ett övergångsställe, detta är även i nära anslutning till busshållplatsen *Brickegården Norra*. I ändringsområdets västra del finns en tunnel, som möjliggör för en säker och trygg passering under E18. Längst med Saxlyckevägen finns även en gång- och cykelväg.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta hållplats för buss i länstrafik är busshållplatserna *Vindarnas väg* (buss 502) och *Brickegården Norra* (buss 502 och buss 500).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Teknisk försörjning är fullt utbyggt inom och i anslutning till ändringsområdet.

AVFALL

I Karlskoga kommun är det Karlskoga energi & miljö (KEMAB) som hämtar hushållsavfall. Det är bedömt att det inom kvartersmark ska finnas tillräckligt med utrymme för att ordna avfallsutrymme och avfallshantering.

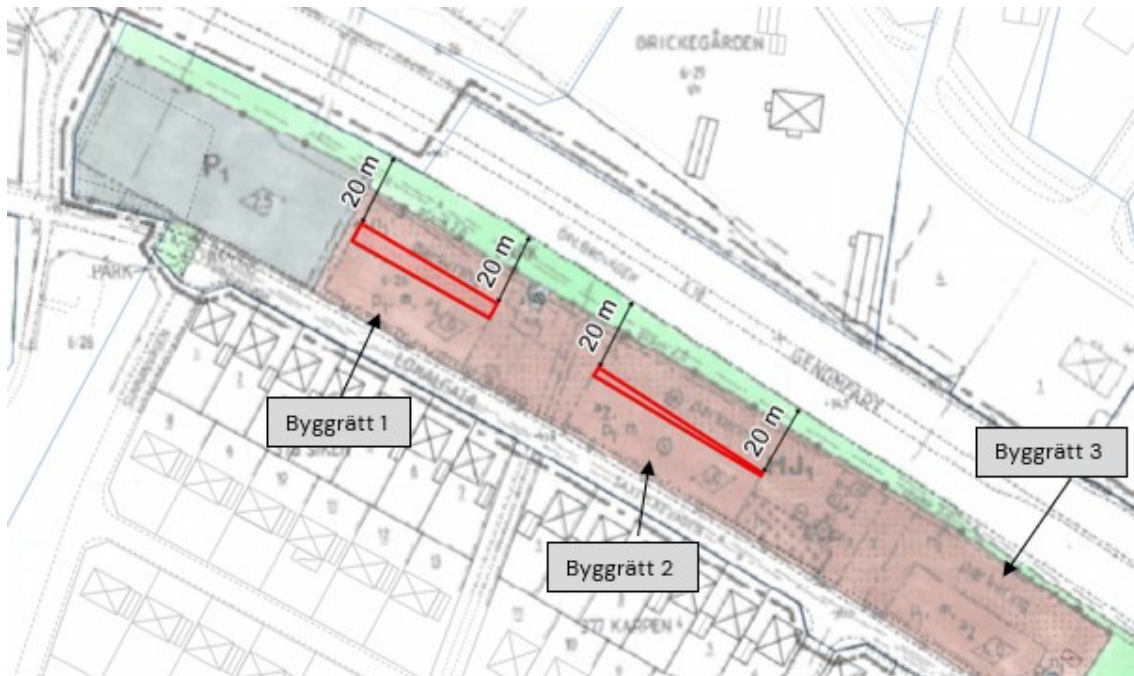
VATTEN OCH AVLOPP

Ändringsområdet ingår i verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp samt dagvatten. I anslutning till ändringsområdet finns det en markförlagd vattenledning, spillvattenledning och dagvattenledning. Ledningsägare för ledningarna är Karlskoga energi och miljö AB (KEMAB) vilka också ansvarar för både skötsel och hantering av ledningarna.

KONSEKVENSER AV ÄNDRINGSFÖRSLAGET

BEBYGGELSE

Ändringsförslaget syftar till att utöka byggrätt inom befintlig detaljplan. Detta görs genom att ta bort delar av prickmark i anslutning till befintlig byggrätt, samt genom att öka högsta tillåtna nockhöjd från 4 meter till 7 meter. Även delar av befintligt utfartsförbud avses tas bort i syfte att utöka platsens tillgänglighet. Den utökade byggrätten ska förhoppningsvis resultera i ett mer effektivt nyttjande av marken med dess strategiska lokalisering i direkt anslutning till E18. Omfattning av utökning av befintlig byggrätt avgörs av resultat av genomförd riskutredning. Utifrån riskutredningen bör det finnas ett säkerhetsavstånd på 20 meter mellan E18 och bebyggelse. Detta möjliggör för en viss ökning för byggrätt nummer ett och nummer två (se bild). I och med att vägen inte är helt rak i förhållande till ändringsområdet, kan byggrätt nummer tre inte utökas alls då byggrätten redan är belägen 20 meter från E18.



Röd yta illustrerar utökning av byggrätt med skyddsavstånd på 20 meter från E18

Det föreslås att en utökad byggrätt uppmanar till bebyggelse i större utsträckning än i nuläget, vilket kan komma att skydda bostäderna från buller från E18. I och med ändringsförslaget tillkommer även bestämmelser om i syfte att säkerställa att ny bebyggelse utförs med arkitektonisk kvalitet samt att fasadmateriell, och kulör ska ta särskild beaktning till bedömning av stadsbild. Vad gäller högsta tillåtna höjd på bebyggelse kommer även denna att regleras i och med ändringsförslaget. Befintlig detaljplan möjliggör för en byggnadshöjd på 4 meter, med en takvinkel på 45 grader, vilket motsvarar en högsta nockhöjd på cirka 11 meter. Ändringsförslaget möjliggör endast för nockhöjd på 7 meter, vilket därmed blir en lägre högsta tillåtna höjd på bebyggelse.



NATURMILJÖ

I och med ändringsförslaget av detaljplan, tillkommer inga ändringar som medför påverkan på naturmiljö inom området.

GEOTEKNIK

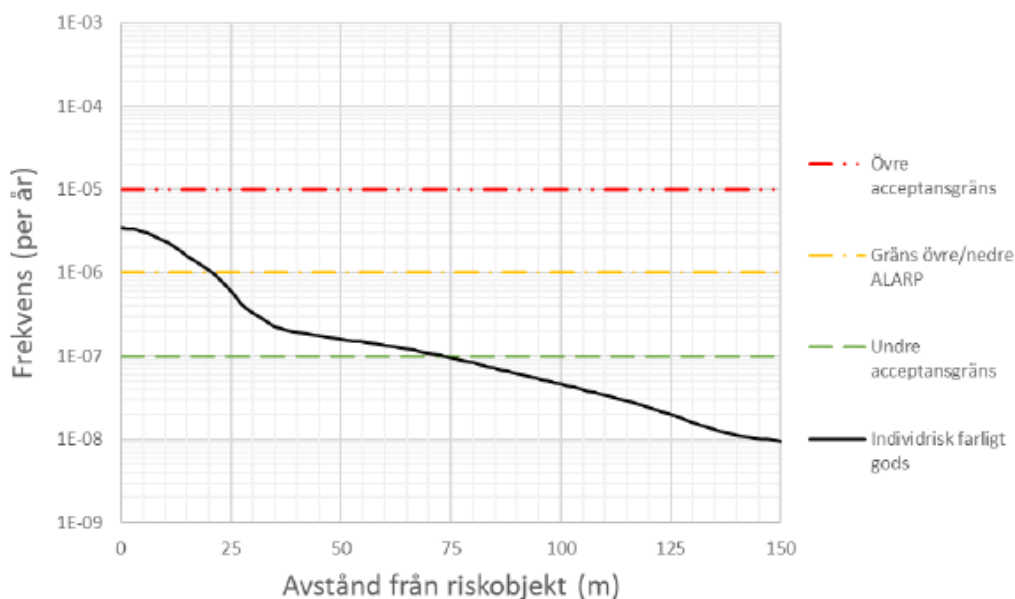
Detaljplanen förespråkar att de geotekniska förutsättningarna inom planområdet ska tas i vidare beaktning vid projektering. Om behov finns skall markförhållandenas förutsättningar utredas vidare, i syfte att säkerställa att planförslaget kan genomföras utan risk för hälsa och säkerhet.

RISKUTREDNING

En kvantitativ riskutredning för transport av farligt gods, togs fram i syfte att säkerställa att människor inom aktuellt detaljplaneområde inte utsätts för oacceptabla risker kopplade till olyckor på väg E18. Framtagande av riskutredning sker i linje med styrande lagstiftning så som Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) och Miljöbalken, MB) (1998:808) samt riktlinjer från Länsstyrelsen Stockholm.

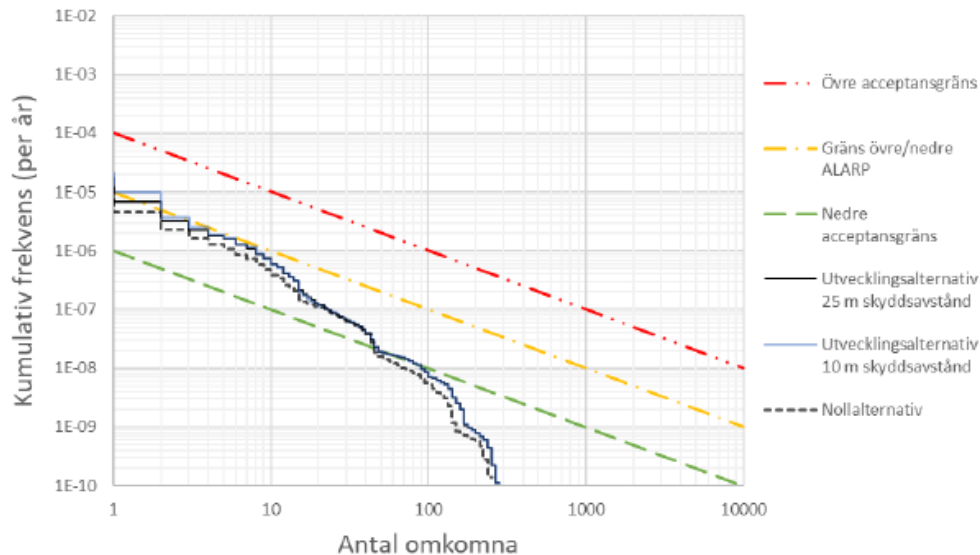
Riskmåttan beräknas utifrån två kategorier: Individrisk och samhällsrisk. Dessa riskmått utgår från variablerna frekvens och konsekvens. Frekvensen uttrycks ofta som antal gånger per år och eftersom de olyckor som analyseras förväntas inträffa väldigt sällan blir frekvensen liten. Ofta ligger frekvensen i spannet från 10^{-9} till 10^{-5} gånger per år (0,000000001 till 0,00001 gånger per år), vilket motsvarar att olyckan förväntas inträffa en gång på mellan 1 000 000 000 och 100 000 år.

Diagram nedan redovisar individ- och samhällsrisk i relation till ALARP gränser. Förkortningen ALARP står för det engelska konceptet "As Low As Reasonable Practicable", med detta avser förslag åtgärder som är genomförbara i enlighet med vad som är praktiskt möjligt. Risker inom ALARP-området ska värderas som tolerabla om samtliga rimliga åtgärder vidtas. Vad som är rimliga åtgärder behöver värderas från fall till fall, men en utgångspunkt kan vara att göra en bedömning av respektive åtgärds kostnad i förhållande till den riskreducerande effekten. Om en risk ligger i den övre delen, nära området för oacceptabla risker, och det är praktiskt omöjligt att vidta riskreducerande åtgärder.





Utifrån diagrammet kan det uttolkas att individrisk för olycka med farligt gods, med avseende på avstånd från transportled E18, är inom det nedre ALARP-område bortom ett avstånd bortom 20 meter. Även diagram för samhällsrisk för olyckor på väg E18 ligger inom tolerabel risk. I detta diagram redovisas F/N-kurvor för utvecklingsalternativet där bebyggelse läggs 10, respektive 25 meter från E18 samt ett nollalternativ.



Baserat på resultaten kan det konstateras att risknivån både för individrisk och samhällsrisk inte hamnar på oacceptabla risker utan inom en risknivå där rimliga riskreducerande åtgärder ska övervägas och vidtas. I detta fall, bedöms att en acceptabel risknivå kan uppnås om följande åtgärder vidtas:

- Säkerhetsavstånd på 20 meter från E18
- Friskluftsintag ska riktas bort från vägen
- Glas ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30.
- Fasader ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30
- Stadigvarande utomhusvistelse bör undvikas om dessa inte ligger i skydd av bebyggelse.
- Utrymningsvägar bör placeras så att det säkerställs att det går att utrymma bort från E18 på ett säkert sätt.

För vidare utvecklad redogörelse, se fullständig riskutredning i bilaga: *Riskutredning Farligt gods E18 för ÄDP, Karlskoga kommun* och *Beräkningsbilaga till Riskutredning Farligt gods E18 för ÄDP, Karlskoga kommun*.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. Miljöbalken. Det finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, ytvatten, grundvatten samt buller. Detta kapitel redogör om planförslaget eventuellt påverkar dessa fyra miljö kvalitetsnormer.

GRUNDVATTEN

Ändringsförslaget berör inte någon större känd grundvattenförekomst.

YTVATTEN

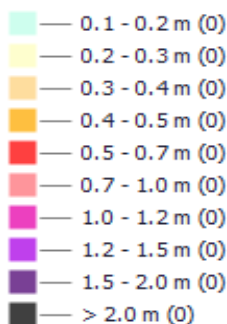
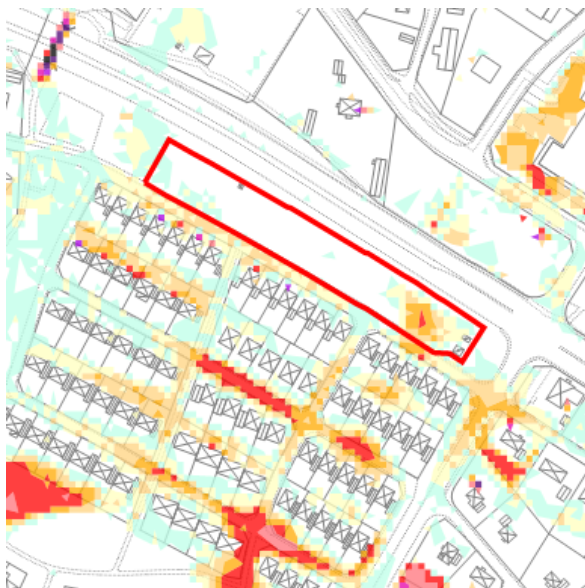
Utökad byggrätt kan komma att tillföra mer spillvatten till Karlskogas reningsverk men mängden är försumbar och syftet med ett reningsverk är att rena vattnet innan det rinner ut i recipienten.

DAGVATTEN

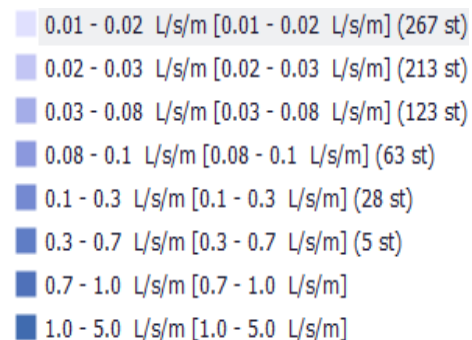
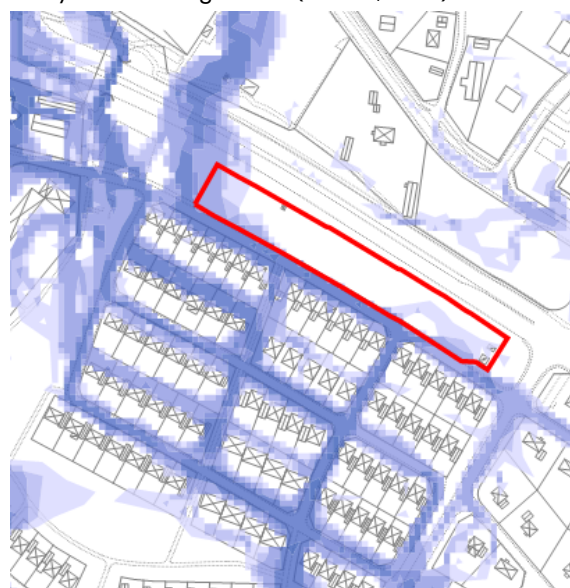
En skyfallskartering togs fram för Karlskoga tätort under 2019 som visar på flödesriktningar av dagvatten samt simulering av översvämningsnivåer vid ett 100-årsregn, dvs ett regn som statistiskt inträffar en gång på 100 år. Utifrån skyfallskartering kan det konstateras att ändringsområdet inte omfattas av något betydande maxdjup, vid endast mindre delar av befintlig detaljplan kan det utläsas mindre lågpunkter, 0.1-0.2 meter. Vad gäller flöden, finns ett flöde längst med södra plangräns för ursprunglig detaljplan. Detta visar att skyfallsstråket leds längs väg och vägdike.

Det bör betonas att ändringsförslaget inte innebär förändring gentemot gällande detaljplan avseende hur mycket mark som kan komma att hårdgöras inom ändringsområdet. Höjdsättningen av området ska dock utföras så att vattnet kan avledas på ett lämpligt sätt till förbindelsepunkt som huvudman (KEMAB) anvisar.

Skyfallskartering maxdjup (Sweco, 2019)



Skyfallskartering flöden (Sweco, 2019)





BULLER

Enligt förordning för trafikbuller bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Ändringsförslaget möjliggör inte för bostadsbebyggelse. I och med närheten till motortrafikleden E18, uppmanar detaljplanen inte heller till stadigvarande vistelse utomhus. Därav blir varken riktlinjer för bostadsbyggnads fasad eller uteplats relevant i sammanhanget.

Utifrån en enkel undersökning, kan det konstateras att byggrätterna utsätts för mellan 67–71 dBA, ekvivalent ljudnivå. Då det inte finns riktlinjer specifikt för trafikbuller för den användning som detaljplanen möjliggör för, handel (H), får användningen sättas i sitt sammanhang. I detta fall har ljudnivån prövats i befintlig detaljplan och bedömts som lämplig utifrån sitt sammanhang.

SOCIALA VÄRDEN

Ändringsförslaget bedöms vara i linje med Karlskoga kommun översiktsplan, då det kan främja kommunens mål om befolkningstillväxt, samt dess visioner om en attraktiv och levande stad. Planförslaget skapar bättre förutsättningar för nya etableringar inom området vilket kan generera fler arbetstillfällen samt aktiviteter och upplevelser för kommunmedborgare och besökare i Karlskoga.

MILJÖ OCH KLIMATKONSEKVENSER

Ändringsförslaget bedöms inte bidra till försämrade miljö- och klimatförhållanden av betydande skillnad.

JÄMLIKHET OCH TILLGÄNGLIGHET

Upphävning av delar av befintligt utfartsförbud möjliggör för en bredare utfart, vilket gör det enklare för bilister att ta sig in- och ut från området. Det kan, i och med detta föreslås att ändringsförslaget bidrar till ökad tillgänglighet inom området, i detta fall för bilister.

TOTALFÖRSVAR

Ändringsförslaget innebär inte bebyggelse högre än 20 meter, i och med detta inte heller någon konflikt med riksintresse för totalförsvarets område särskilt behov av hinderfrihet.

NOLLALTERNATIVET

Nollalternativet beskriver planområdets troliga utveckling om planförslaget inte genomförs. Nollalternativet ska inte förväxlas med nuläget även om nollalternativet ofta kan vara ett utfall som liknar nuläget.

Nollalternativet innebär bland annat att det inte går att uppföra den byggnad som önskas såvida man inte genomför fördyrande omprojektering för att rymma byggnaden inom befintlig byggrätt, som i sin tur leder till en mindre rationell byggnad för den verksamhet som ska bedrivas. Befintlig detaljplan möjliggör redan för handelsverksamhet, då området redan är lämplighetsprovat för detta, kan bebyggelse av handelsverksamhet alltså ske



redan i dagsläget. Nollalternativet i detta fall skulle därmed innebära att byggrätten i fråga är något mindre. Detta skulle i sin tur även innebära mindre flexibilitet i detaljplan. Det kan även föreslås att området inte tas helt till vara på, i och med sin efterfrågade lokalisering. I och med ändringsförslaget möjliggörs det även för verksamheter (Z), som innefattar mindre besöksintensiv verksamhet, så som service och lager. Även högsta tillåtna nockhöjd regleras i ändringsförslaget, och har därmed en mindre inverkan på siktlinjer.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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.

HANDLÄGGNING OCH TIDSPLAN

Karlskoga kommun har valt att handlägga detaljplanen med ett standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen Plan- och bygglagen 5 kap. 7 §. Handläggningen påbörjades i juni 2024. Detaljplanen förväntas bli antagen andra kvartalet 2025.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Exploatören ansvarar och bekostar iordningsställande av kvartersmark samt eventuella utredningar, undersökningar och åtgärder eller tillstånd med mera som berör fastigheten. Kommunala lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna. Tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av Karlskoga Energi och Miljö AB.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen får laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

PLANEKONOMI

Detaljplanen bekostas av Karlskoga kommun. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövningar.

UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS

Ändringsområdet berör ingen allmän platsmark.

UTBYGGNAD AV KVARTERSMARK

Exploatör ansvarar för uppförande av ny bebyggelse med tillhörande komplementbyggnader och parkeringar med mera. Om allmän mark tillfälligt behöver upplåtas ska Karlskoga kommun bli kontaktad i god tid före önskad åtgärd.

TEKNISKA FRÅGOR

Teknisk försörjning är fullt utbyggt inom och i anslutning till planområdet. KEMAB (Karlskoga energi & miljö AB). Det är exploatörens ansvar att ta hänsyn till befintliga ledningar inom planområdet. Ändringsförslaget föreslår att befintliga ledningar nyttjas i största möjliga utsträckning. Om åtgärder ska utföras som föranleder att en eller flera ledningar behöver läggas om ska ledningsägaren kontaktas och den som drar nytta av åtgärden ska bekosta omläggning av ledningen.



UTFART

Den enda möjliga till- och utfart från planområdet till allmän gata sker för närvarande genom Saxlyckevägen.

PARKERING

Plan och bygglagen anger att fastigheter som bebyggs ska ordnas så att det på fastigheten eller i närheten av den finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Enligt lagen om vägtrafikdefinitioner räknas såväl bilar och cyklar som fordon. Fastighetsägaren har ansvaret att lösa det behov av parkering, som kommunen bedömer att fastighetens användning ger upphov till. Kommunen har inte ansvar att ordna parkering för enskilt bruk. Det är bedömt att parkeringsbehovet kan tillgodoses inom planområdet om fastighetsägaren tillämpar lämplig byggnadsteknik, placering och omfattning av bebyggelsen.

AVFALLSHANTERING

För framkomlighet kan avfallsfordon behöva en väg som är minst 3,5 meter, om det förekommer trafik i båda riktningarna behövs en vägbredd om minst 5,5 meter. Om avfallsfordonet ska vända på en vändplats behöver det finnas en svängradie om minst 9 meter. Avfallsfordon får inte hindra annan trafik när den står still och avfall lastas i. Platsen för avfallshantering måste vara så stor att det finns plats att hantera sopkärl, alternativt container på platsen. Det ska inte heller vara någon nivåskillnad mellan avfallsutrymmet och lastningsplatsen, vid kärthantering kan en svag lutning accepteras. Fastighetsägaren ansvarar för att dessa kritiker uppfylls.

Ändring av detaljplan för Saxlyckevägen - Öster

SAMRÅDSHANDLING
