

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan Immetorp – Hyttfallet (ÄDP)

ANTAGANDEHANDLING

ÄRENDEINFORMATION

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan
Immetorp – Hyttfallet (ÄDP)

Diarienummer: SBN 2023-00184

Planuppdrag: 2023-06-14

Laga kraft: XXXXX

Internt plannummer: XXXXX

Aktnummer: XXXXX

PLANHANDLINGAR:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Utlåtande kulturhistorisk bebyggelse
- Fastighetsförteckning



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.

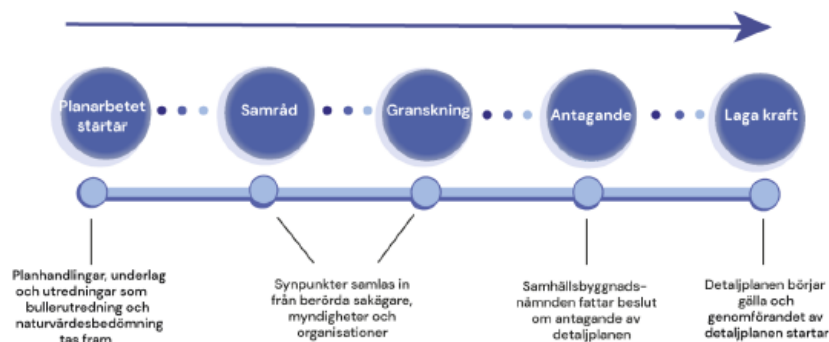
PROCESSEN

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 standardförfarande genomförs ingen granskning utan planförslaget godkänns under samrådet. 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 olika utredningar. Vid samråd och granskning får medborgare och kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer, med flera, 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 vanligtvis i en samrådsredogörelse, i fall där få yttranden inkommer kan de i stället dokumenteras i granskningsutlåtande som ligger till grund för en revidering av planförslaget. Därefter 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 får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet tillkännagetts, under förutsättning att beslutet inte överklagats.





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.

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.

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 är 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 fullt rimligt att genomföra som ÄDP. Det område som ändras benämns *ändringsområdet* härnäst.

METOD FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

Det kan endast finnas en detaljplan (plankarta) för ett geografiskt område, vilket innebär att ändringar som förslås, 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 är det plankartan i sin ändrade form som gäller. Plankartan, planbeskrivningen för ändringsplanen samt den ursprungliga planbeskrivningen ska vid plantolkning läsas tillsammans.



DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen (ÄDP) är att ta bort bestämmelsen om särskild miljöhänsyn (q) inom område för bostadsändamål samt för handelsändamål i ändringsområdet.

LÄGE

Ändringsområdet är beläget i den östra delen av Karlskoga tätort, drygt fyra kilometer från centrum i stadsdelen Immetorp.



Figur 1. Lokalisering av området (röd cirkel).

BAKGRUND

Enheten för Plan och Geodata inom Samhälle och Serviceförvaltningen har på begäran av Samhällsledningsavdelningen fått förfrågan om att upprätta detaljplan för Stubben 3 och Timret 7. Uppdrag att upprätta ändring av detaljplanen gavs av Samhällsbyggnadsnämnden den 14 juni 2023.

På båda fastigheterna finns idag äldre bebyggelse som har varit av historisk betydelse men som idag är i dåligt skick. På fastigheten Stubben 3 finns idag ett bostadshus som inte längre är bebodligt på grund av dess dåliga skick. Med anledning av att byggnaden omfattas av skyddsbestämmelse (q) i gällande detaljplan har fastighetsägaren förelagts krav om skyddsåtgärder för att bevara byggnaden, varpå fastighetsägaren satt upp byggställning för att stödja byggnaden samt skärmtak för att minska påverkan från ex. regn. Även byggnaden på fastigheten Timret 7 omfattas av denna skyddsbestämmelse. Eftersom byggnaderna idag inte innehar några beaktansvärda kulturhistoriska värden så bedöms



kostnaden att rusta upp dem vara orimlig, samtidigt som en upprustning för att uppfylla tekniska egenskapskrav troligt skulle leda till att få eller inga eventuella kvarstående kulturvärden bevaras för byggnaderna.

OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ändringsområdet består av fastigheterna Stubben 3 och Timret 7 och omfattar cirka 10 000 kvm stort markområde. Fastigheten Stubben 3 ägs av privatägd medan fastigheten Timret 7 ägs av Karlskoga kommun.



PLANERINGSUNDERLAG

ÖVERSIKTSPLAN

I Karlskoga kommun Översiktsplan (2011) anges det att byggnader och miljöer där det inte går att finna en ny och för framtiden användbar funktion ska inte tillåtas att förfalla utan avvecklas innan de blir en belastning för miljön och stadsbilden. Översiktsplanen medger även att kommunen ska kunna erbjuda attraktiva bostäder samt förespråkas förtätning specifikt intill redan befintlig infrastruktur, vilket planförslaget medger då det är redan ianspråktagen mark. Vidare anger översiktsplanen möjligheterna för att bättre utnyttja E18-sträckningen genom Karlskoga för att locka företagsetableringar ska utredas, De föreslagna ändringarna anses därför gå i linje med Översiktsplanen (2011).

VISION OCH MÅL

Vision och mål att nå 32 000 invånare (2019)

Kommunstyrelsen beslutade att Karlskoga kommun ska växa och bli minst 32 000 invånare år 2025. Syftet med projektet är att fler människor ska uppleva Karlskoga som en attraktiv stad dit man vill flytta och leva sitt liv efter arbetstid. Med målet som utgångspunkt har ett antal prioriterade områden tagits fram som tillsammans ska bidra till att målet uppnås.

Målet innebär bland annat att kommunen behöver skapa mer kvalitet för mindre ekonomiska resurser. Kommunen ska locka fler människor att flytta till Karlskoga som innebär att fler människor bidrar till kommunens gemensamma resurser, vilket ger förutsättningar för ett levande Karlskoga med meningsfulla aktiviteter, nöjes- och handelsutbud som ökar livskvaliteten för alla invånare. Likaså nämner visionen 32 000 invånare att E18 är en välkomnande genomfart och bör tas tillvara på som exempelvis ett attraktivt läge för verksamheter.

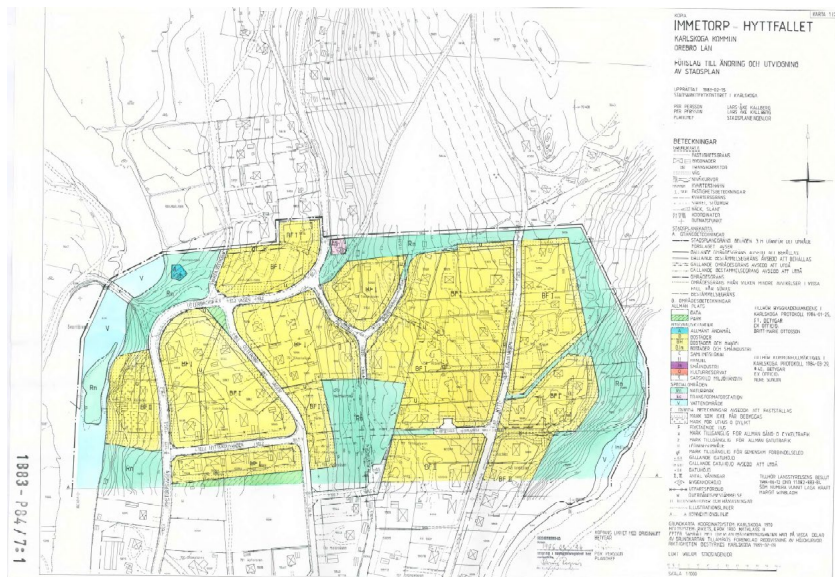
GÄLLANDE DETALJPLAN

Nr. 294 – Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Immetorp-Hyttfallet i Karlskoga Laga kraft 84-06-12 (akt 1883-P84/7)

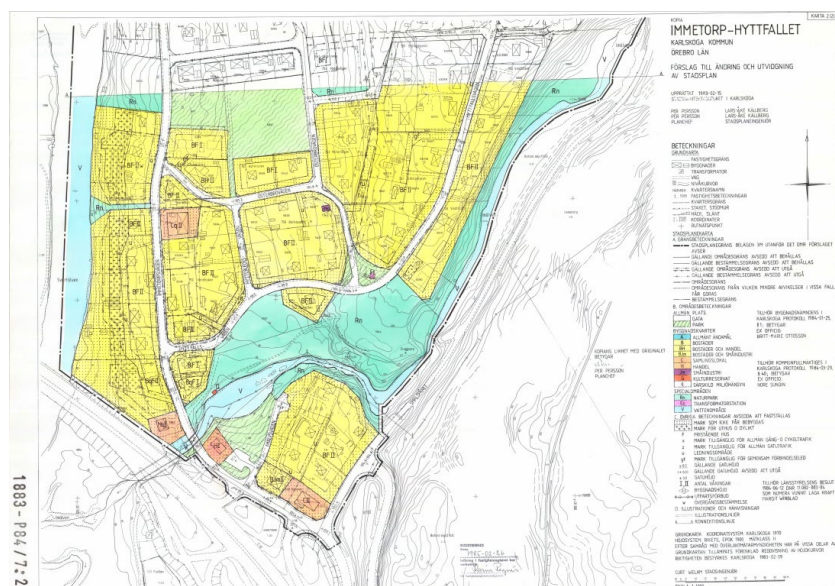
Syftet med gällande detaljplan (stadsplan) var att, anpassa dåvarande disposition och detaljer till de då rådande faktiska förhållanden i området samt till mer tidsenliga krav och önskemål. Detta genomfördes främst genom viss omdisponering av grönytor och kvartersmark.

Gällande detaljplan (stadsplan) är uppdelad i två kartor på grund av dess utbredning, norra delen **1883-P84/7:1** (figur 2) och södra delen **1883-P84/7:2** (figur 3).

Den nu aktuella ändringen av detaljplanen berör endast den södra delen, d.v.s. **1883-P84/7:2** (figur 3).



Figur 2. Gällande detaljplan, norra delen (akt 1883-P84/7:1).



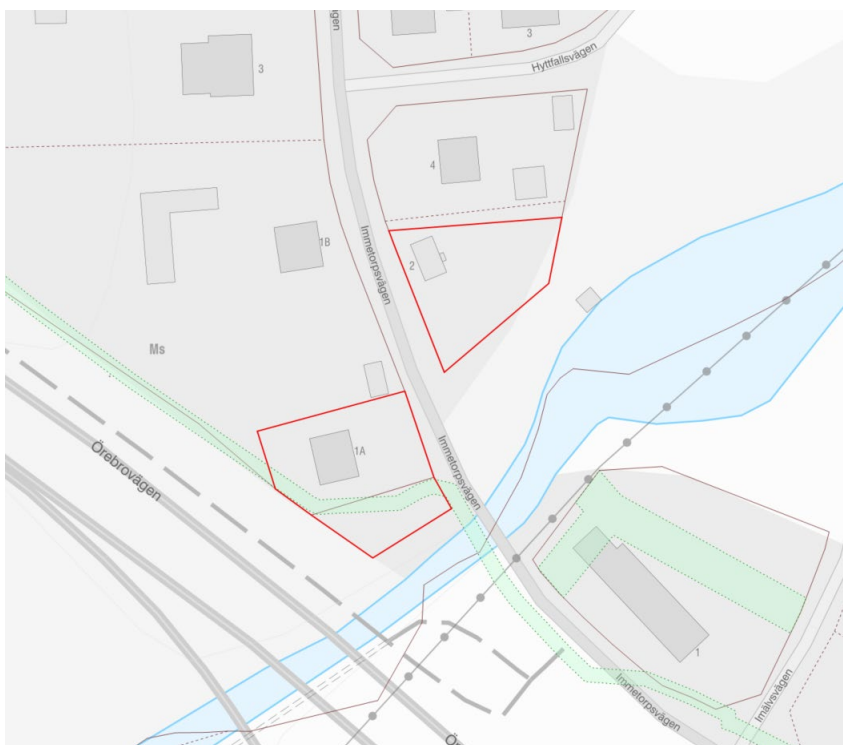
Figur 3. Gällande detaljplan, södra delen (akt 1883-P84/7:2).

RÄTTIGHETER OCH SERVITUT

Det finns inga servitut inom ändringsområdet.

Det finns en (1) ledningsrätt innanför ändringsområdet:

- 1883–88/33.1 (lr1) – ledningsrätt gällande tele
Till förmån för Skanova AB.



Figur 4. Grönt stråk visar ledningsrätt. Röda linjer visar ändringsområdet.

BESLUT OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

Efter beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2023-06-14 § 89 fick Plan och Geodataenheten inom Samhälle och Serviceförvaltningen uppdraget att upprätta förslag till detaljplan för fastigheterna Stubben 3 och Timret 7 i syfte att utreda möjligheterna för hur området kan utvecklas. Huvudbyggnaderna på bägge fastigheterna är idag i dåligt skick. Det huvudsakliga syftet med att upprätta en detaljplan är att ta bort bestämmelsen om särskild miljöhänsyn (q) i nuvarande detaljplan. I samband med planarbetet är det även rimligt att se över möjligheten för fastigheterna att utvecklas i form av anpassning av höjder samt eventuellt möjligheten för andra användningsområden.

Kommunens stadsarkitekt har i utlåtande angett att huvudbyggnaderna på båda aktuella fastigheterna är i dåligt skick och rivning bör övervägas. Plan och Geodata inom Samhälle och serviceförvaltningen har med detta som bakgrund bedömt att kommunen genom en ändring av detaljplanen, Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan Immetorp – Hyttfallet, kan pröva möjligheten att skapa förutsättningar för en ändamålsenlig framtida användning och utveckling av området.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

FYSISK MILJÖ

BEBYGGELSE

Ändringsområdet är idag område för privat ändamål. Båda aktuella fastigheterna är idag bebyggda med bostäder. Fastigheten Timret 7 är bebyggt med ett tvåplanshus som ägs av Karlskoga kommun och hyrs ut som bostad. Stadsarkitekten har gjort bedömningen att byggnaden är i dåligt skick och att rivning av denna bör övervägas. Fastigheten bedöms, på grund av sitt nära läge till E18, vara bättre lämpad för t.ex. verksamhet och/eller handel.

Fastigheten Stubben 3 är bebyggd med en äldre stuga, allmänt kallad "Sjögrens stuga". Denna byggnad är i mycket dåligt skick. Bland annat är samtliga takåsar knäckta och innertaket är helt nedbrutet. Ett prov med kniv tyder på att rötskadorna under fönstren är påtagliga. Båda takfallen samt östra väggpartiet har stora skador och behöver bytas i sin helhet. Stadsarkitekten har gett följande utlåtande gällande byggnaderna på Stubben 3 och Timret 7 - "Det går inte att använda husen på ett vettigt sätt idag. Husen har haft ett kulturhistoriskt/miljövärde men är i så dåligt skick idag att man bör överväga rivning. Ibland finns det skäl att avsluta berättelsen men ibland kan vi vilja bygga vidare på den."

Angränsande till planområdet finns ett villaområde norr om ändringsområdet. Ett mindre villaområde finns även öster om området, varemellan det ligger en motorsportsbutik.

NATURMILJÖ

På fastigheten Timret 7 består grönyterna av anlagd gräsmatta med mindre inslag av planteringar i angränsning till staketet mot Immetorpsvägen. Det finns ett antal större lövträd på fastigheten samt en stor häck som ligger på fastigheten Timret 6. På fastigheten Stubben 3 består grönytan också av anlagd gräsmatta. På baksidan av byggnaden växer en större syrenbuske.

STRANDSKYDD

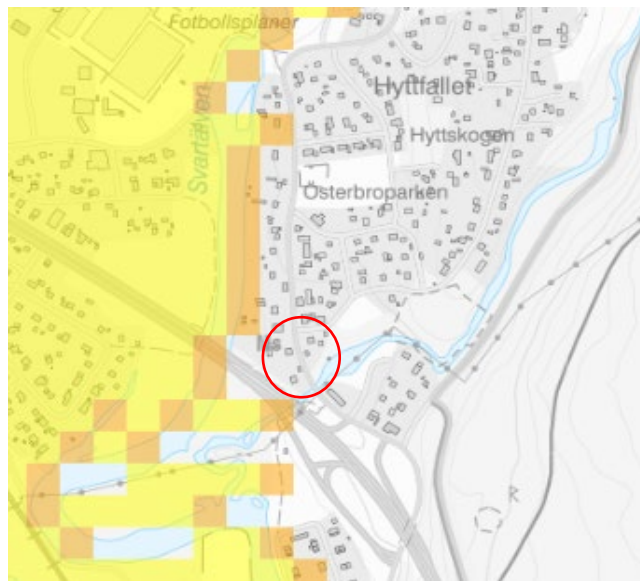
Strandskyddet inom området är upphävt genom gällande detaljplan *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Immetorp-Hyttfallet i Karlskoga Laga kraft 84-06-12* (akt 1883-P84/7).

Strandskyddet inträder inte vid ändring av detaljplan.



MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Marken inom fastigheten Timret 7 sluttar cirka 1,5 meter över en längd på cirka 33 meter. Inom fastigheten Stubben 3 sluttar marken i stället cirka 2 meter över en längd på cirka 29 meter. Hela ändringsområdet klassas enligt karttjänster från SGU (Statens Geologiska Institut) och SGI (Statens Geotekniska Institut) som fastmark och utgör inget riskområde för ras eller skred samt att strandlinjen har en låg eroderbarhet. Ändringsområdet, i synnerlighet fastigheten Timret 7, ligger dock angränsande till ett område med gynnsamma förutsättningar för kvicklera (figur 5) och i närheten av "aktsamhetsområde" (figur 6).



Figur 5. "Förutsättningar för kvicklera" enligt SGI/SGU karttjänst. Röd cirkel visar ungefärligt ändringsområde. Orange yta visar gynnsamma förutsättningar. Gul yta visar begränsade förutsättningar.



Figur 6. Förutsättningar för skred i finkornig enligt SGI/SGU karttjänst. Röd cirkel visar ungefärligt ändringsområde. Helfärgad orange yta redovisar aktsamhetsområde. Orangeskafferad yta redovisar aktsamhetsområde – strandnära.



TRAFIK OCH PARKERING

Ändringsområdet nås med Immetorpsvägen från norr och söder. I direkt anslutning till Immetorpsvägen, cirka 80 meter från ändringsområdet, löper E18. En mindre uppfart med parkering för boende finns i dagsläget på fastigheten Timret 7. Det finns inga befintliga gång- och cykelvägar inom ändringsområdet, utan cyklande får ske i samma gaturum som övrig trafik.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Till fots eller cykel nås ändringsområdet via Immetorpsvägen från norr och söder. Det går även att nå området från Hyttfallsvägen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Det finns ingen tillgång till kollektivtrafik inom ändringsområdet. Hållplats för kollektivtrafik med buss, hållplats Karlskoga Immetorp norra, finns längs med E18 cirka 60 meter till fots från planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Infrastruktur är fullt utbyggt när det gäller elledningar, bredband, spill-, dag- och vattenledningar intill samt inom ändringsområdets. Från söder till öster om ändringsområdet löper elkablar med högspänning. Fjärrvärmenätet är inte utbyggt till ändringsområdet i dagsläget.

RIKSINTRESSEN

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

TOTALFÖRSVARET

Ändringsområdet 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 därför samrådaskas med Försvarsmakten. Ändringen medger ingen höjd för byggnadsverk över 45 meter och berörs därmed inte av riksintresse.

ÖREBRO FLYPLATS

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 byggnadsverk över 20 meter.



KULTURMILJÖVÅRD

Ändringsområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövård.

TRAFIKKOMMUNIKATION

Ändringsområdet omfattas inte av riksintresse för trafik kommunikation.

Däremot angränsar ändringsområdet till E18, som är ett utpekade riksintresse för trafik kommunikation.

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 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. Baserat på detta anser kommunen att planförslaget inte innebär någon risk för att miljökvalitetsnormer för luft överskrids eller på annat sätt påverkas negativt.

VATTEN

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap Miljöbalken. Den närmaste grundvattenförekomsten till planområdet är ett grundvattenmagasin, cirka 150 meter från området. Marken inom planområdet består av morän, vilket innebär att risken för spridning av föroreningar till grundvattenförekomster kan anses som ringa.

Imälven är en ytvattenförekomst mellan Älgsimmen och Svartälven som löper längs med ändringsområdets sydöstra sida och är ett huvudavrinningsområde för Göta Älv. Beslutad miljökvalitetsnorm för förvaltningscykel 3 (2017–2021) för Imälven är *god ekologisk status och uppnår ej god kemisk status*. Förväntat resultat för förvaltningscykel 3 (2017–2021) för Imälven är att statusen förblir oförändrat till år 2027 enligt VISS. Längre nedströms, mellan Imälvens inlopp och Möckeln, rinner Svartälven som har otillfredsställande ekologisk potential och uppnår ej god kemisk status. Beslutad miljökvalitetsnorm för Svartälven inom förvaltningscykel 3 (2017–2021) är kvalitetskrav att uppnå god ekologisk status till 2033 samt god kemisk ytvattenstatus. Svartälven mynnar i sjön Möckeln vars ekologiska status har bedömts som måttlig. Beslutad miljökvalitetsnorm för Möckeln inom förvaltningscykel 3 (2017–2021) är kvalitetskrav att uppnå god ekologisk status till 2027 samt god kemisk ytvattenstatus.

Det aktuella ändringsområdet ligger inom ett större vattenskyddsområde för värdefulla vatten i kultursammanhang. Detta innebär utpekade kulturmiljöer som vittnar om vattnets betydelse för människan. Den föreslagna ändringen i rådande detaljplan kommer inte ha någon påverkan på vattenförhållanden eller vattenskyddsområdet för värdefulla vatten, varvid Karlskoga kommun bedömer att MKN för vatten inte kommer att påverkas negativt efter antagande av detaljplanen.

BULLER

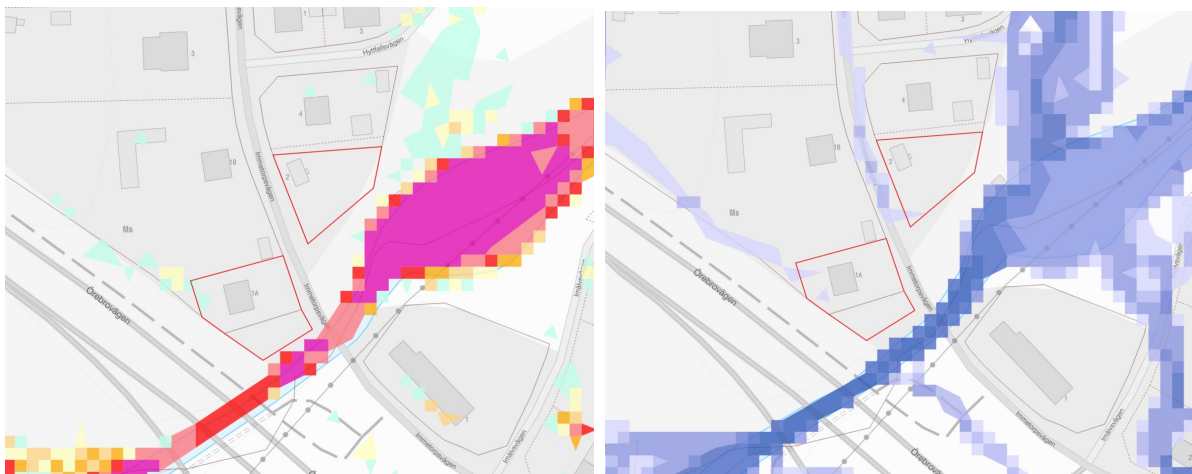
Till följd av EU:s bullerdirektiv infördes år 2004 en svensk förordning om omgivningsbuller. I och med det infördes också en miljö kvalitetsnorm för buller som lyder: "Det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.". Enligt Plan- och bygglagen ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet i fråga om omgivningsbuller. MKN för omgivningsbuller bedöms inte överskridas. Förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas vid planläggning av bostadsbebyggelse. Riktvärdena för buller gäller även vid väsentlig ombyggnad av befintlig infrastruktur. Med väsentlig ombyggnad menas omläggning av väg, breddning, ytterligare körfält, eller en ökning i ljudnivå på mer än 2dBA.

Den föreslagna ändringen av detaljplanen medför ingen förändring av befintlig infrastruktur, och kan därmed antas klassas som icke väsentlig. Likaså antas inte ändringsförslaget överskrida MKN för omgivningsbuller.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDENS

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket även omfattar dagvattenhantering. För såväl aktuella fastigheter som närliggande fastigheterna tas dagvatten omhand delvis genom kommunala ledningsnätet som löper i Immetorpsvägen mellan fastigheterna, men också delvis genom naturlig infiltration via grönytor, d.v.s. naturområden, samt via Imälven.



Figur 7 & 8. Skyfallskartering som tagits fram av SWECO (2019) visar på flödesriktningar av dagvatten samt simulering av översvämningsnivåer vid ett 100-årsregn i Karlskoga kommun, dvs ett regn som statistiskt inträffar en gång på 100 år.

Enligt skyfallskarteringen för Karlskoga tätort finns det vid skyfall mindre risk för vattenöverlast inom planområdet. De delar som riskerar vattenöverlast är hörnet i södra delen av stubben 3 och små ytor i nordvästra kanten av fastigheten Timret 7. Ändringsområdet södra gräns vid Timret 7 gränsar även till Imälven och kan vid extrema skyfall påverkas av dagvattnet. Det dagvatten som leds genom Imälven leds ut i sjön Möckeln.



ÖVERSVÄMNINGSRISKER

Inom ändringsområdet finns ingen risk för översvämning då området inte utgör någon lågpunkt som riskerar bli översvämmad. Likaså ligger ändringsområdet 3 meter högre än Imälven och bedöms därmed ha låg risk att bli översvämmad från flöden därifrån.

KULTURMILJÖ

BYGGNADSMINNEN

Det har inte hittats några byggnadsminnen inom det aktuella ändringsområdet.

KYRLIGT KULTURARV

Det har inte hittats några kyrkliga kulturarv inom det aktuella ändringsområdet.

FORNLÄMNINGAR

Det har inte hittats några fornlämningar inom det aktuella ändringsområdet.

HISTORISK BETYDELSE

Byggnaderna på respektive fastighet, Stubben 3 och Timret 7, är äldre bebyggelse och har varit av historisk betydelse.

STUBBEN 3

Enligt utdrag från Karlskoga bergslag (1986, 1993, 2011, 2015), som publiceras årligen av Karlskoga bergslags hembygdsgräfsförening, rev Per August Sjögren år 1824 en tidigare stuga på samma plats och ersatte den med nuvarande stuga som kallas Sjögrensstugan, Nilssonstugan, eller Lillstugan. Byggnationen av stugan ska på den tiden ha kostat 246 riksdaler och 28 skillingar att bygga. Sedan Sjögrensstugan blivit uppförd har den gått i arv genom släkten Sjögren till dess sista boende, Thyra Nilsson, flyttade därifrån 1954.

Den knuttimrade sidokammarstugan är ett av Karlskogas äldsta hus. Eftersatt underhåll har gjort att huset har förfallit. Sadeltaket med lertegel har rasat ner och väggarna är i extremt dåligt skick. Ett prov med kniv har gjorts och visat att rötskadorna är påtagliga. Panelen är troligen inte ursprunglig från 1800-talet men fönstren är sannolikt original. Farstukvisten är inbyggd med fönster på sidorna glasad sekelskiftedörr. Huset har fått GRÅ kulturhistorisk/miljövärde i Kulturmiljöprogrammet (ej antaget) för Karlskogas tätort. Till den gråa kategorin räknas byggnader, bebyggelsemiljöer och områden utan egentligt kulturhistoriskt värde, på grund av omfattande förändringar som förvanskat karaktären.

TIMRET 7

Byggnaden på fastigheten är av äldre karaktär och har fått GRÖN kulturhistorisk/miljövärde i Kulturmiljöprogrammet (ej antaget) för Karlskogas tätort. Grön klassning utgår från stadsplane- och stadsbildsvärden och innebär lägre krav på historisk äkthet i de enskilda byggnaderna. Huset har haft en central placering i Immetorps bykärna. Från 1968 användes huset som posthus i några år. Huset ägs av Karlskoga kommun och hyrs ut som bostad trots att det strider mot gällande detaljplan.



HÄLSA OCH SÄKERHET

RISK FÖR OLYCKOR

Ändringsområdet ligger angränsande till 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. Den befintliga byggnaden på fastigheten Stubben 3 utgör i dagsläget en fara för olyckor då den är förfallen. Det står byggstaket med skyddande tak rund byggnaden, men utgör ändå en risk.

RISK FÖR FÖRORENINGAR

Enlig Länsstyrelsens EBH-karta, karta över misstänkt eller konstaterat förorenade områden, finns ingen förorening eller misstanke om förorening inom planområdet. Till väster, cirka 100 meter, om ändringsområdet finns det ett potentiellt förorenat område som inte är riskklassat. Cirka 200 meter norr om ändringsområdet finns det ett potentiellt förorenat område med riskklass 2. Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt-, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas.

RISK FÖR RADON

Enligt SGU:s karta över radioaktivitet i berg framgår det att ändringsområdet kan antas ha medelhöga värden av markradon. Det finns enligt kommunen inga dokumenterade höga radonhalter inom eller i anslutning till planområdet.

För ytterligare beskrivning av området se planbeskrivning för gällande detaljplan.

- Nr. 294 – Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Immetorp-Hyttfallet i Karlskoga Laga kraft 84-06-12 (akt 1883-P84/7)



PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

ÄNDRING AV DETALJPLAN

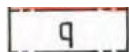
Det område som omfattas av ändringar kallas *ändringsområdet* samt omges av rött ändringsområde. Gällande detaljplan anger användningen handel (H) och bostäder (B) för ändringsområdet. Ändringar i detaljplanen syftar i huvudsak till att ta bort bestämmelsen om särskild miljöhänsyn (q), för fastigheterna Stubben 3 och Timret 7.

Planändringen genomförs genom att ta bort bestämmelsen om särskild miljöhänsyn (q) samt justering av prickmark inom ändringsområdet. Ändringar i detaljplanen ändrar inte befintligt användningsområde, utan möjliggör för rivning av befintliga byggnader i underliggande detaljplan.

 Användningsgräns

EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR KVARTERSMARK

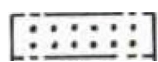
Bestämmelser som upphör att gälla inom ändringsområdet:



Bestämmelsen som anger *särskilda miljöhänsyn* tas bort.

Bestämmelser som justeras inom ändringsområdet:

Markens begränsningar:



Marken får icke bebyggas ändras till att formuleras: *Mark får inte förses med byggnad.*



Marken får inte förses med byggnad.

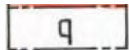
GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft. Planbestämmelserna som berör ändringen av detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras.

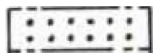
MOTIVERING AV ÄNDRINGAR

EGENSKAPSBESTÄMMELE FÖR KVARTERSMARK

Markens begränsningar



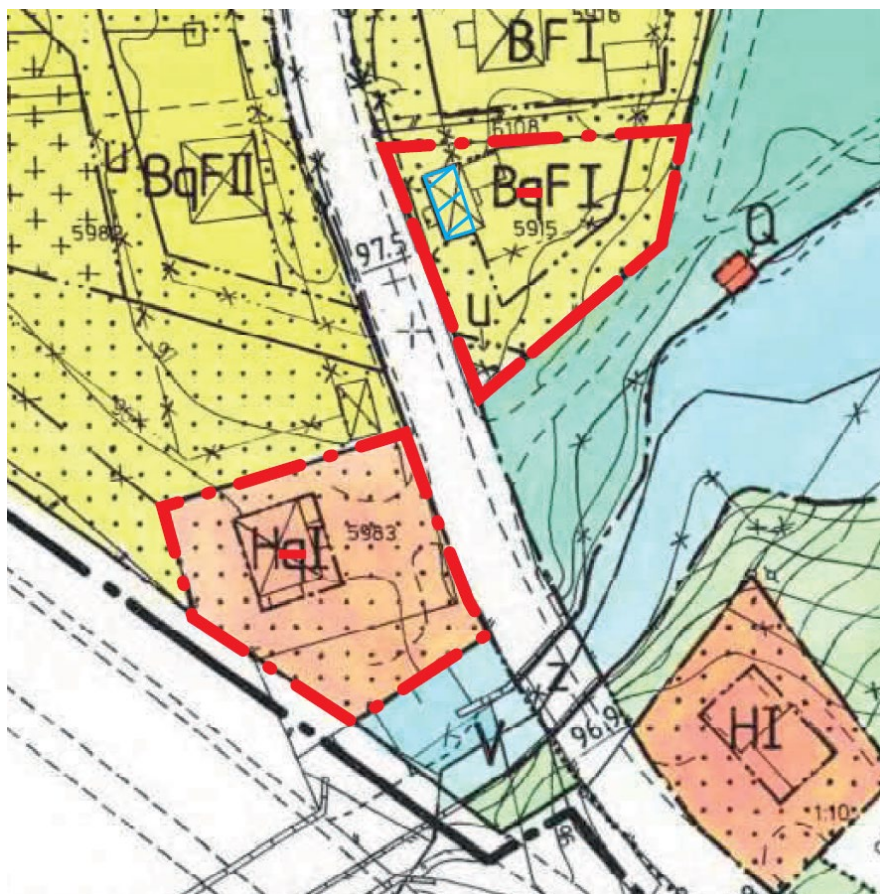
Motivet till att bestämmelsen om *särskild miljöhänsyn* tas bort är att befintliga byggnader inom fastigheterna ska kunna rivras med hänsyn till dess dåliga skick samt att eventuell framtida bebyggelse inte ska omfattas av detta skyddskrav.



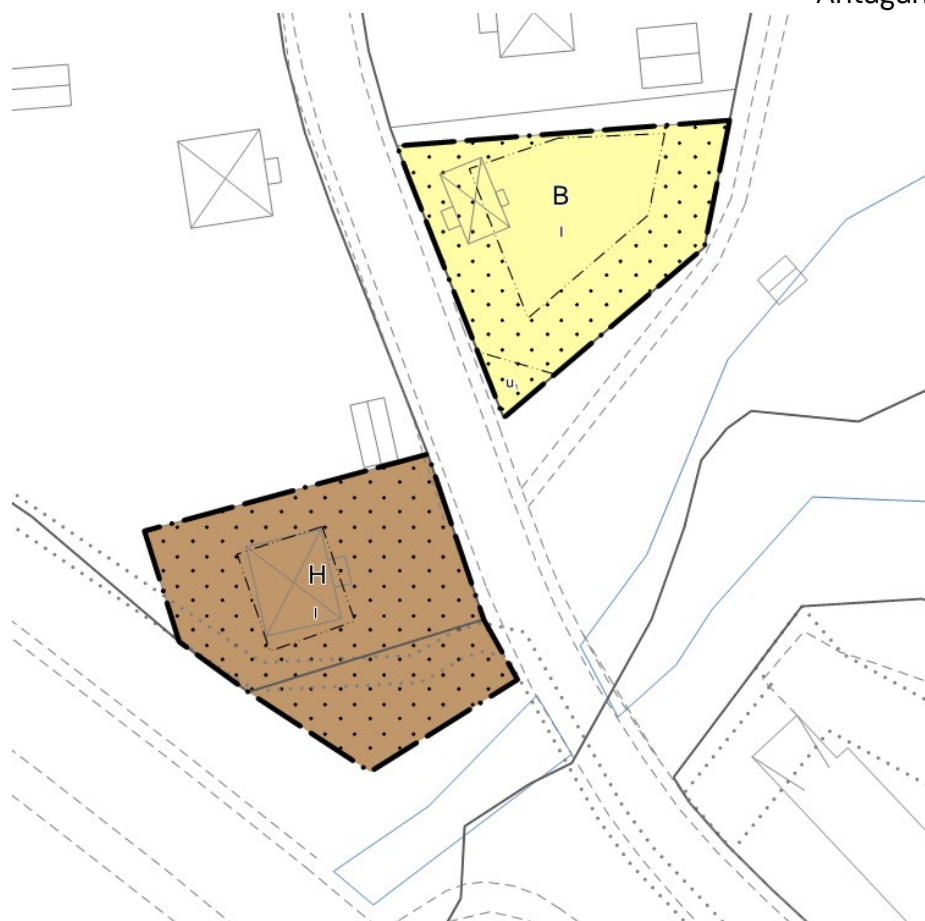
Markens begränsningar i form av prickmark justeras med motivering att i sin förgående formulering *Mark får icke bebyggas*. Den nya formuleringen *Mark får inte förses med byggnad* tillåter att marken får bebyggas med byggnadsverk så som exempelvis staket, trappor m.m.



Motivet till att ett mindre område med *mark som inte får förses med byggnad* läggs till är att ingen ny byggnad ska kunna uppföras lika nära Immetorpsvägen som den befintliga byggnaden efter att denna rivits.



Figur 9. Röd-streckat linje anger ändringsområdet. Blå markering visar område som läggs till där marken inte får förses med byggnad. Bestämmelsen "q" tas bort inom ändringsområdet.



Figur 10. Digitaliserad version av ändringen av detaljplanen.

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Ändringsförslaget medför ingen ändring på fastigheter och rättigheter.

Fastighetsgränsen som berör Stubben 3 har god kvalitet och noggrannhet (cirka 0,05 meter felmarginal). Fastighetsgränsen som berör Timret 7 bör däremot fastighetsbestämmas i samband med åtgärder i framtiden då felmarginalen uppgår till cirka 4,5 meter. Potentiellt kan fastighetsgränsen även justeras i samband med detta för att utöka fastigheten i enlighet med användningsområdet för handelsändamål.

NATUR

GRÖNOMRÅDE & LANDSKAPSBILD

Ändringsförslaget anses inte medföra betydande konsekvenser för naturen, på grönområden, eller landskapsbilden. Stadsbilden inom ändringsområdet kommer att förbättras av den föreslagna ändringen då det möjliggör rivning av förfallna byggnader, vilket bidrar till en försköning av området. Likaså kommer entrén till Karlskoga från E18 att förbättras då man inte möts av byggnation i dåligt skick. En del av befintlig grönyta på fastigheten Timret 7 kan i framtiden komma att tas i anspråk för utveckling av handelsändamål. I den mån det är genomförbart bör då de större lövträden på och intill fastigheterna bevaras. I det fall det blir aktuellt att ta ned träd behöver det först utredas om träden kan anses vara särskilt skyddsvärda träd eller hyser fridlysta arter, i sådant fall måste åtgärden samrådas med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken respektive artskyddsförordningen.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

DAGVATTENHANTERING

Ändringsförslaget medför inga direkta förändringar för omhändertagande av dagvatten jämfört med gällande detaljplan. Genomförandet av den ändringen i detaljplanen bedöms inte ha påverkan på dagvattenhanteringen.

MILJÖ

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

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

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Ändringsförslaget bedöms inte innebära en negativ påverkan på varken vattenkvaliteten i- eller möjligheten att uppnå beslutad MKN för närliggande vattenförekomster.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR BULLER

Ändringsförslaget innebär inte någon risk för att miljökvalitetsnormer för buller utomhus överskrids eller på annat sätt påverkas.



HÄLSA OCH SÄKERHET

ÖVERSVÄMNING

Planförslaget antas inte ha större påverkan på översvämningsrisken i förhållande till dagsläget och gällande detaljplan.

OLYCKOR

Ändringsförslaget anses inte ändras till den grad att leden för farligt gods (E18) kommer ha mer påverkan på planområdet eller vice versa än det har i dagsläget.

EROSION, SKRED, OCH RAS

Det är bedömt att vidare geoteknisk utredning inom ramen för ändring av detaljplanen inte är nödvändigt då området ej är utpekad riskområde för ras och skred samt att strandlinjen har en låg eroderbarhet. Framtida projekteringar och utförande av byggnader bör dock göras i samråd med geotekniker, eventuellt kan geoteknisk undersökning krävas.

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. Ändringsområdet ligger trafikmässigt i utkanten av Karlskoga. Möjligheten till att riva byggnaden på fastigheten Stubben 3 bidrar till en ökad säkerhet för barn och unga som kan vara nyfikna och leka i området. Genomförandet av ändringen till detaljplanen kan på så sätt bidra till en tryggare omgivning för barn och unga. En framtida utveckling av handelsverksamhet på fastigheten Timret 7 kan, beroende på typen av handel, gynna i synnerlighet unga. Ändringsförslaget och planområdets läge i sig bedöms sammanfattningsvis som lämpligt utifrån barnperspektivet.

JÄMLIKHET OCH TILLGÄNGLIGHET

Ändringsområdet är beläget i utkanten av Karlskoga. I områdets närhet finns relativt goda förbindelser vad gäller gång- och cykelvägar. Även hållplats för kollektivtrafiken finns inom rimligt avstånd från ändringsområdet. Detta är viktigt ur ett jämlikhetsperspektiv då alla människor oavsett kön, etnicitet och funktionsvariationer skall känna tillgänglighet till platsen. Ändringsförslaget bedöms som lämpligt utifrån ett jämlikhets- och tillgänglighetsperspektiv.

NÄRBOENDE

För de närboende kommer stadsbilden att förbättras då i synnerlighet byggnaden på fastigheten Stubben 3 kan rivas. Vid en framtida utveckling av handelsområde på fastigheten Timret 7 kommer de närboende få nära tillgång till denna. Ändringsförslaget bedöms inte ha negativ påverkan för de närboende.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

JORDBRUKSMARK

Planförslaget tar inte värdefull jordbruksmark i anspråk.

TRAFIK

GÅNG- OCH CYKEL

Ändringsförslaget påverkar inte gång- och cykeltrafiken inom ändringsområdet.

MOTORTRAFIK

Ändringsförslaget påverkar inte motortrafiken inom ändringsområdet.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen är vägledande för genomförandet av ändring av detaljplanen.

HANDLÄGGNING OCH TIDPLAN

Ändring av detaljplan handläggs med standardförfarande. Förslag till ändring av detaljplan bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Handläggningen påbörjades juni år 2023. Ändring av detaljplan förväntas antas under 2024.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Kommunen är fortsatt huvudman för allmän plats.

Karlskoga kommun äger marken inom ändringsområdet. Fastighetsägare ansvarar för arbete, skötsel och övrig förvaltning inom kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark på den egna fastigheten, samt de utredningar och undersökningar som byggnationen kräver, till exempel fastighetsbildning, anslutningsavgifter för VA, el, tele etc. och andra avgifter såsom bygglov, nybyggnadskarta etc.

Ledningars lägen ska alltid kontrolleras före markarbeten eller byggnation och inleds av den som avser inleda åtgärden. Eventuella kostnader för flytt och förstärkning av ledningar bekostas av den som initierar åtgärden om inget annat har avtalats.

AVTAL OCH PLANEKONOMI

Detaljplanen bekostas av kommunledningskontoret inom Samhällsledningsavdelningen, Karlskoga kommun. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning inom ändringsområdet.

FASTIGHETSBILDNING

Följden av aktuell ändring av detaljplan innebär inga förändringar inför kommande fastighetsbildning jämfört med gällande detaljplan Nr. 294 – *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Immetorp –Hyttfallet.*

Ändring av detaljplan för

*Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan
Immetorp – Hyttfallet (ÄDP)*

ANTAGANDEHANDLING