

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Karlskoga (Sandviken) (ÄDP)

SAMRÅDSHANDLING

Samrådstitid: 25 juni – 23 juli 2024

ÄRENDEINFORMATION

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Karlskoga (Sandviken) (ÄDP)

Diarienummer: SBN: 2023–00268

Planuppdrag: 2023–12–13

Laga kraft: xxxx–xx–xx

Internt plannummer: xxx

Aktnummer: xxx

PLANHANDLINGAR:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- 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.

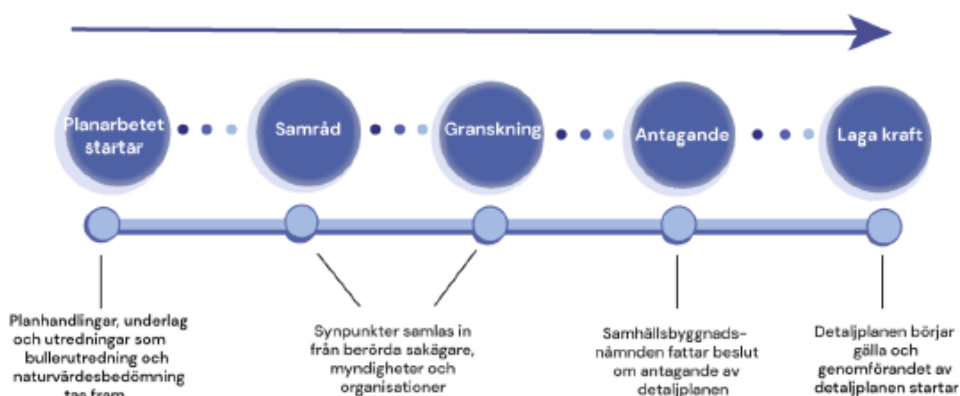
PROCESSEN

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 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.

VAL AV PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 6 § då planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, antas inte medföra en betydande miljöpåverkan och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.





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

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 berörande ändringen samt den ursprungliga planbeskrivningen ska vid plantolkning läsas tillsammans.

DETALJPLANENS SYFTE

SYFTE

Syftet med ändring av detaljplanen (ÄDP) är att utöka utnyttjandegraden inom bostadsfastigheten Saxfiskan 8.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

LÄGE

Ändringsområdet är beläget i den östra delen av Karlskoga tätort, cirka 3,5 km från Karlskoga centrum, inom stadsdelen Backa (Figur 1). Ändringsområdet innefattar bostadsfastigheten Saxfiskan 8. I väster-, öster- och norr om ändringsområdet finns bostäder. I direkt anslutning i söder ligger Mellanvägen och cirka 40 meter norr om ändringsområdet löper Örebrovägen (E18). Kommunen är väghållare för Mellanvägen och Trafikverket är väghållare för E18.



Figur 1 Lokaliseringskarta (röd markering visar aktuell fastighet).

OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ändringsområdet består av den privatägda bostadsfastigheten Saxfiskan 8, en yta som omfattar cirka 1200 m². Ändringsområdet avgränsas därmed av fastighetsgränser tillhörande den aktuella fastigheten. Gatunätet ligger på kommunal mark, Trafikverket är väghållare för E18 (Figur 2).



Figur 2 Grön yta visar kommunens mark. Röd markering avser ändringsområdet.

BAKGRUND

Den 6 juli 2023 ansökte fastighetsägaren för bostadsfastigheten Saxfiskan 8 om planbesked. Ansökan berörde Saxfiskan 8 är privatägd, och är en del av ett bebyggt villaområde. I ansökan framgår att fastighetsägaren önskar utreda möjligheten för att utöka utnyttjandegraden på aktuell bostadsfastighet i syfte att bygga ut och tillgänglighetsanpassa bostaden. Tidigare har fastighetsägaren ansökt om bygglov för den tilltänkta åtgärden, vilken inte kunnat beviljas med hänsyn till den begränsade utnyttjandegraden på fastigheten enligt gällande detaljplan.

BESLUT OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

Karlskoga kommuns Plan och Geodataenheten inom Samhälle och Serviceförvaltningen lämnade den 11 september 2023 positivt planbesked för åtgärden som fastighetsägaren för Saxfiskan 8 ansökt om. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-12-13 § 173 att uppdraga Plan och Geodataenheten inom Samhälle och Serviceförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Saxfiskan 8.

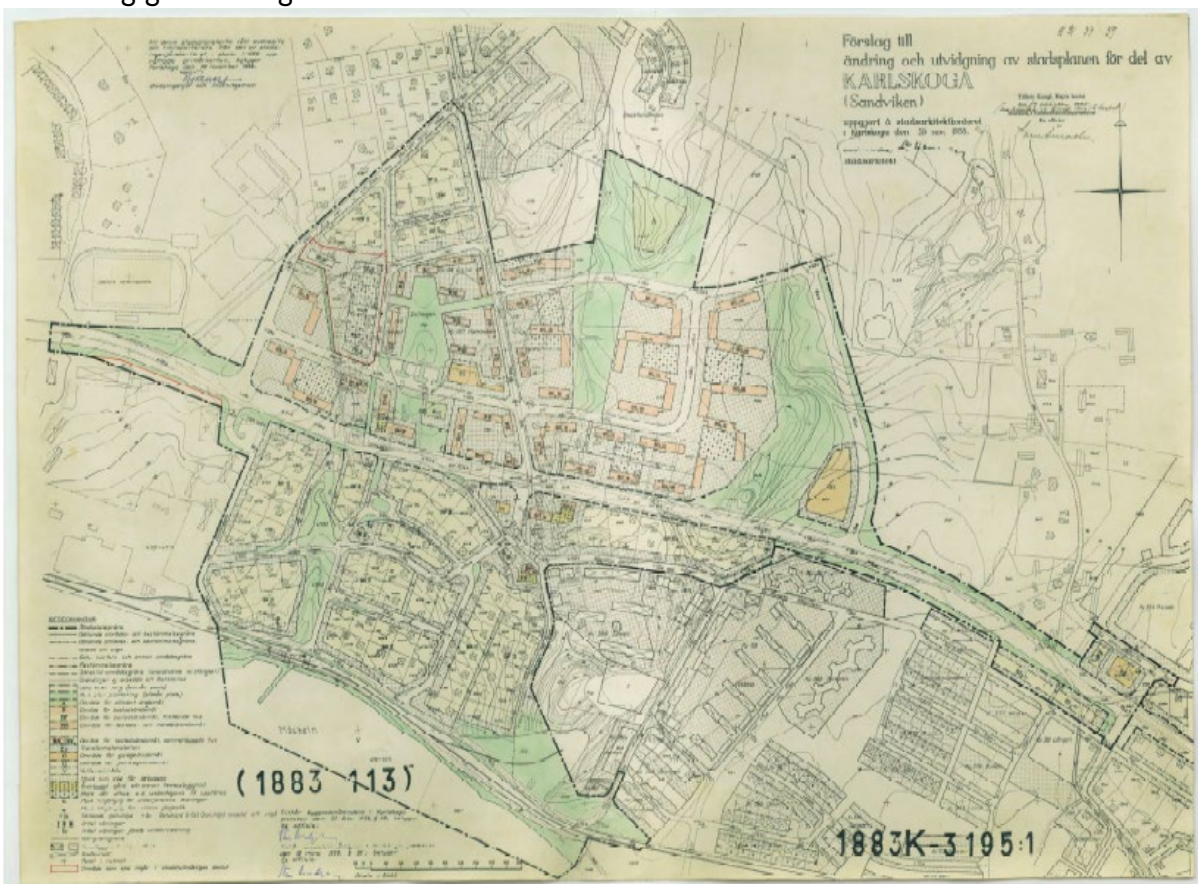
PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLAN

- **Nr.113–Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Karlskoga (Sandviken) Laga kraft 1960-10-14 (akt 1883K-3195:1).**

Syftet med detaljplanen (stadsplanen) var att säkerställa den aktuella sträckningen av Örebrovägen (E18) och anslutningsvägar samt att stadsplanelägga såväl redan bebyggda områden som kommande bebyggelseområden som redogörs för i illustrationskarta tillhörande stadsplanen (figur 3).

Den nu planerade ändringen berör en bostadsfastighet, Saxfisen 8, som enligt gällande detaljplan är planlagd för bostadsändamål, fristående hus. Gällande detaljplan medger att bostadsfastigheter inom området, oavsett fastighetsstorlek, får uppföra en huvudbyggnad med en maximal byggnadsarea om 120 m² och komplementbyggnad med en maximal byggnadsarea om 40 m². Vidare gäller högst två våningar eller 7,6 meter i byggnadshöjd. Då fastigheten Saxfisen 8 har en fastighetsyta på ca. 1200 m², har kommunen bedömt att utnyttjandegraden är relativt låg i förhållande till kommunens nuvarande standard vid planläggning för villafastigheter. I enlighet med inkommen ansökan avser kommunen, genom en ändring av detaljplanen, pröva möjligheten till att utöka utnyttjandegraden. Inom ramen för ändringsprocessen tas hänsyn till specifika platsförutsättningar såsom fastighetens topografi, befintlig bebyggelses storlek, kulturhistoriska värden samt översiktlig gestaltning.



Figur 3 Gällande detaljplan som berör Saxfisen 8.



ÖVERSIKTSPLAN

I Karlskoga kommun Översiktsplan (2011) samt Bostadsplaneringsprogrammet (2017) anges ett flertal åtgärder i syfte att både främja- och bemöta den prognostiserade befolkningsökningen. Åtgärder som nämns är bl.a. att erbjuda attraktiva boenden i kommunen, möjliggöra för ett varierat utbud av mark för bostadsbyggande samt att ge människor möjlighet att bo kvar på samma ställe. Bebyggelsen ska även utvecklas och utformas utifrån efterfrågan. Översiktsplanen sätter utöver detta fast att kulturhistoriska värdefulla byggnader bör bevaras men samtidigt anpassas till framtida behov. Då syftet med denna detaljplan är att utreda möjligheten för en utökad byggrätt, kan detta bedömas gå i linje med kommunens visioner för en växande stad.

RÄTTIGHETER OCH SERVITUT

Det finns inga servitut, ledningsrätter eller andra rättigheter inom ändringsområdet.

FÖRENLIGT 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. 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 2024-06-14 har upprättats.

Enligt undersökningen om betydande miljöpåverkan, daterad 2024-06-14, 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.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSE- OCH KULTURMILJÖ

Backaområdet omnämns i Karlskogas kulturmiljöprogram (ej antaget) som ett tidigt egnahemsområde med bostadshus som är typiska för 1920-talet. Här förekommer bland annat hus med brutet tak eller sadeltak. Ändringsområdet (fastigheten *Saxfiskan 8*) ligger inom Backa och innefattar en vit tvåvåningsvilla med brutet sadeltak, byggnaden är inte specifikt utpekad i programmet. Kulturmiljöprogrammet framhäver att det kvarlevande värdet inom Backa i synnerhet består i just de stora och uppvuxna trädgårdarna och bostadshusen med de karaktärsskapande brutna taken som är typiska för egnahemsområden från 1920-talet. I Karlskoga kommun Översiktsplan (2011) finns det en utskrivna ambition att kulturhistoriska värdefulla byggnader skall bevaras samtidigt som staden anpassas till framtida behov.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BEBYGGELSE

I nära anslutning till ändringsområdet längs Mellanvägen finns bebyggelse som bedömts innefatta kulturhistoriskt värde och ingår i Karlskogas kulturmiljöprogram (ej antaget). Väster om ändringsområdet längs Mellanvägen ligger fastigheten *Saxfiskan 10* där sannolikt Backaområdets äldsta kvarvarande hus finns, byggnadsår 1916 (Figur 4). Trots senare tillbyggnader på huset finns ursprungskaraktären kvar med brutet tegeltak, stående faluröd träpanel och vita två- eller treluftsfönster med uppskjuten tvärvist. Det anses vara en karaktärs- och miljöskapande byggnad som har stor betydelse för bostadsområdets äldre förankring. Mitt emot ändringsområdet, på andra sidan Mellanvägen, ligger fastigheten *Sebrafiskan 3* som innefattar en 1,5-plans villa med brant sadeltak i tegel (Figur 5). Fasaden är i stående faluröd träpanel med vita fönster och horisontellt våningsband på gaveln. Utbyggd farstuvist med skärmtak finns vid entrén. Villan är i nationalromantikens stil och anses välbevarad.



Figur 4 *Saxfiskan 10*



Figur 5 *Sebrafiskan 3*

Ändringsförslaget berör inte bebyggelsen inom *Saxfiskan 10* respektive *Sebrafiskan 3*.

FORNLÄMNINGAR

Inom ändringsområdet finns inga kända fornlämningar.

GATUNÄT OCH BILTRAFIK

Ändringsområdet nås via lokalgatan Mellanvägen som löper i sydlig anslutning. Cirka 40 meter norr om ändringsområdet finns motorvägen Örebrovägen (E18). En enklare bullerberäkning¹ visar att ändringsområdet idag nås av ljudnivåer från motorvägen på som högst 59,5 dBA ekvivalentnivå samt 69,5 dBA maximalnivå. Den befintliga bostadsbyggnaden inom fastigheten ligger dock cirka 70 meter från vägmitt, där beräknas ljudnivån till 51 dBA ekvivalentnivå och 60 dBA maximalnivå. Enligt förordning (2015:216) 3 § om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Bullerberäkningen visar således att riktvärdet vid bostadsbyggnads fasad, 60 dBA ekvivalent ljudnivå, upprätthålls och kan upprätthållas vid en eventuell ny- eller tillbyggnad. Inom fastigheten bedöms det även finnas möjlighet att anordna en uteplats som uppfyller riktvärdena för uteplats i anslutning till bostad.

FARLIGT GODS

E18 är utpekad primär transportled för farligt gods. Enligt *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods* (Länsstyrelsen Stockholm) är rekommenderat avstånd för bostäder 75–150 meter. Ändringsområdet ligger som närmst drygt 40 meter från E18:s välgkant och därmed inom rekommenderat avstånd för bostäder enligt riktlinjerna.

MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Marken inom ändringsområdet består av lera-silt (Figur 6). Siltjord är oftast fast i torrt tillstånd, men den suger snabbt upp vatten och håller det kvar. En vattenmättad siltjord är flytbenägen, vilket innebär att jorden kan bli flytande om den utsätts för rörelser och vibrationer.

Silt är en tjälfarlig jordart och det är vanligt att tjälskador uppstår i vägar och anläggningar byggda på silt. Lera består ofta till större delen av vatten. Den har en mycket stor förmåga att behålla vatten och vattenströmning genom lera går därför mycket långsamt. Vid belastning kan risken för skadliga sättningar vara stora.



Figur 6 Gul område visar jordarten lera/silt (SGU).

¹ Bullerberäkningen har inte tagit bulleravskärmning, höjdskillnader eller markbeläggning i beaktande.

Enligt SGU:s samt Länsstyrelsens kartkvistare anges ingen risk för ras och skred inom fastigheten (Figur 7).



Figur 7 Rött fält visar områden inom jordarten lera/silt som lutar minst 10% och kan ha förutsättningar för skred (LST). Orange fält visar områden med förutsättningar för jordskred i finkornig jordart (SGI).

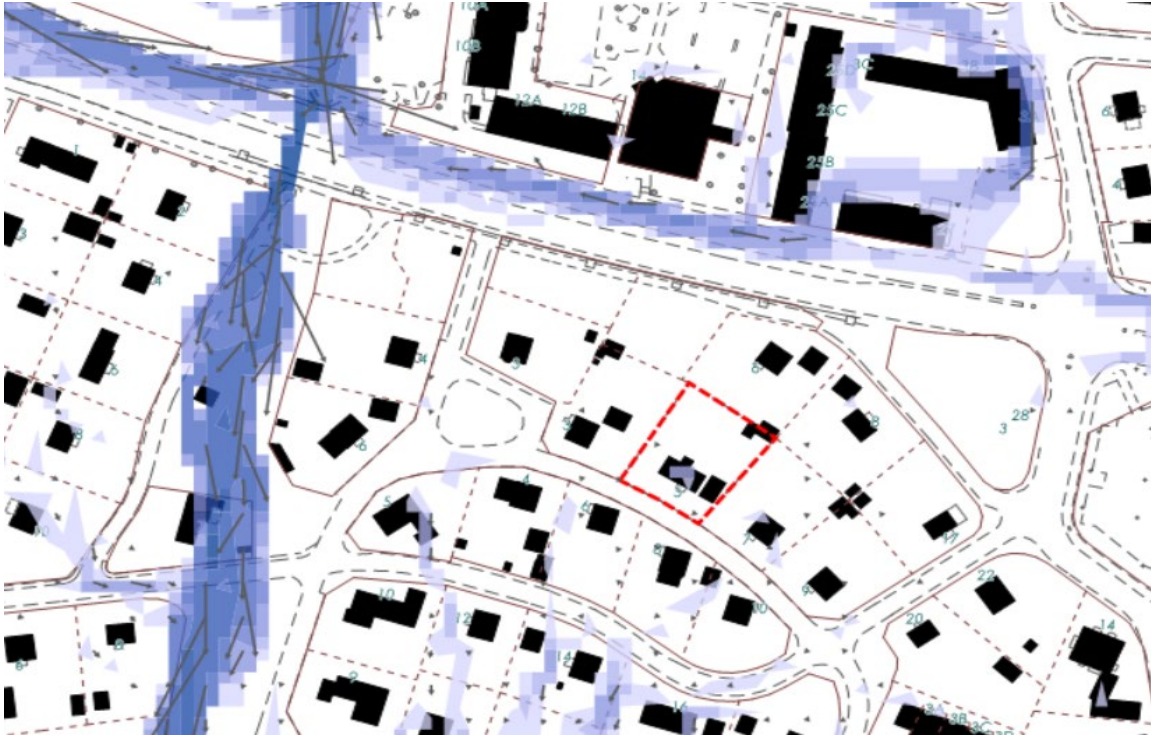
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Det finns inga markavvattningsföretag eller vattenskyddsområden inom eller i anslutning till ändringsområdet. Området ingår i delavrinningsområdet utloppet av Möckeln (sjö).

DAGVATTEN

Karlskoga kommun har tillsammans med Karlskoga Energi och Miljö har skapat underlag för dagvattnets flöden genom en skyfallskartering² för Karlskoga tätort (2019). Ett scenario som studerats i skyfallskarteringen är ett klimatanpassat 100-årsregn. Enligt skyfallskarteringen syns det ett dagvattenstråk som går strax väster om ändringsområdet (Figur 8). Det finns inga större lågpunkter inom fastigheten (Figur 9).

² 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. ettregn som statistiskt inträffar en gång på 100 år



Figur 8 Bilden visar djuppunkterna för dagvatten vid ett 100-årsregn.



Figur 9 Bilden visar flödena för dagvatten vid ett eventuellt 100-årsregn.

ÖVERSVÄMNINGSRISKER

Inom ändringsområdet finns ingen risk för översvämning, området utgör ingen lågpunkt utan ligger höjdmässigt högre än Mellanvägen dit vatten som inte infiltreras i mark avleds.



RIKSINTRESSEN

KULTURMILJÖVÅRD

Ändringsområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövård.

TOTALFÖRSVAR

Ändringsområdet ligger inom riksintresseområdet för totalförsvaret, Hinderfritt område – skjutfält, enligt Miljöbalkens kap. 3. Därför ska plan- och lovärenden för alla typer av höga (45 meter och högre) byggnadsverk master, vindkraftverk etc. remitteras till Försvarsmakten.

TRAFIKKOMMUNIKATION

Örebrovägen (E18) löper cirka 40 meter norr om ändringsområdet och omfattas av riksintresse för trafik Kommunikation.

ÖREBRO FLYGPLATS

MSA-YTA

Ändringsområdet 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 lokaliserings-bedömas av LFV. Ändringsförslaget möjliggör inte för objekt högre än 20 meter och bedöms därför inte påverka MSA-ytan.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

MKN LUFT

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses enligt förordningen utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. 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. D.v.s. att planförslaget inte innebär någon risk för att miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids eller på annat sätt påverkas.

MKN YTVATTEN

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap Miljöbalken. Ändringsområdet ingår i delavrinningsområdet *utloppet av Möckeln*. Beslutad miljökvalitetsnorm 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 försämring från tidigare beslutad miljökvalitetsnorm för förvaltningscykel 3 (2017–2021) som hade kvalitetskravet 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. Undantag gäller även för benso(a)pyrene då åtgärder inte kommer kunna sättas in i tid för att uppnå en god kemisk status till 2021, därför har tidsfrist gällande detta givits till och med år 2027. Påverkanskällor för Möckeln är förorenade områden, transport och infrastruktur samt atmosfärisk deposition.

MKN GRUNDVATTEN

Det finns inga grundvattenmagasin registrerade i VISS inom ändringsområdet.

MKN OMGIVNINGSBULLER

Till följd av EU:s bullerdirektiv infördes år 2004 en svensk förordning (SFS 2004:675) om omgivningsbuller. Enligt 1 § i förordningen framgår att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. MKN för omgivningsbuller, såsom de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare och Trafikverket för flyg-, väg- och järnvägstrafik som överstiger en viss trafiktäthet.

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet i fråga om omgivningsbuller. MKB för omgivningsbuller bedöms inte överskridas. Se närmare motivering på följande avsnitt.

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.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Infrastruktur är fullt utbyggt när det gäller bredband, el-, spill-, dag- och vattenledningar i anslutning till ändringsområdet.



PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Det område som omfattas av ändringar omges av röd användningsgräns. Ändringar i detaljplanen syftar i huvudsak till att utöka utnyttjandegraden på fastigheten Saxfisken 8.

--- * --- * --- * --- * --- Användningsgräns

Planändringen genomförs genom att justera gällande bestämmelser och byggrätt inom ändringsområdet. Ändringar i detaljplanen ändrar inte befintligt användningsområde, utan möjliggör för en utökad byggrätt.

EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR KVARTERSMARK

BESTÄMMELSER SOM UPPHÖR ATT GÄLLA INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

- F** - Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.
- Å med F betecknat område får uthus eller annan gårdsbyggnad förläggas intill 3 meter från gräns mot granntomt.
- Å tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 120 kvm samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 40 kvm.

BESTÄMMELSER SOM JUSTERAS INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

MARKENS BEGRÄNSNINGAR



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

BESTÄMMELSER SOM TILLKOMMER INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

- e₁** Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 240 m². Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 m²
- f₁** Endast friliggande hus
- p₁** Byggnad ska placeras minst 2 meter från gräns till annan bostadsfastighet

GENOMFÖRANDETID

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



MOTIVERING TILL PLANFÖRSLAG OCH ÄNDRINGAR

EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR KVARTERSMARK

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁** Motivet till egenskapsbestämmelsen är att utnyttjandegraden utgår ifrån Karlskoga kommuns nuvarande principnivåer gällande lämplig utnyttjandegrad, för att möjliggöra den önskade tillbyggnaden.

UTFORMNING

- f₁** Motiv till bestämmelsen är att bibehålla områdets nuvarande bebyggelsestruktur.

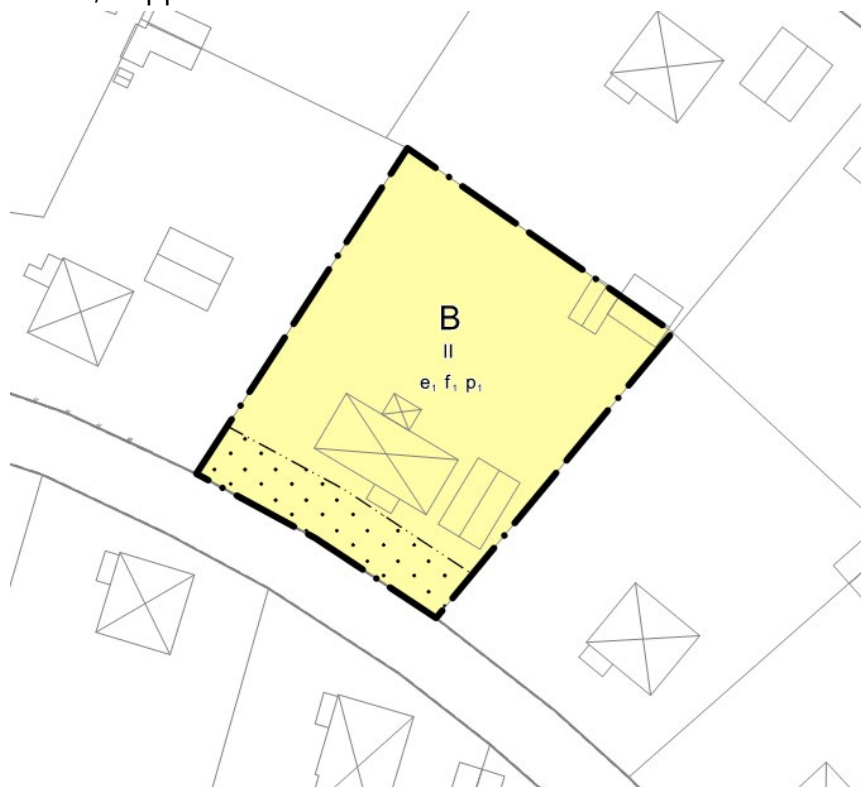
PLACERING

- p₁** Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra för den önskade tillbyggnaden som sökande d.v.s. fastighetsägaren för fastigheten Saxfisken 8 meddelat, samtidigt som bebyggelse upprätthåller ett lämpligt minsta avstånd från gräns till andra bostadsfastigheter.

MARKENS BEGRÄNSNINGAR



Markens begränsningar i form av prickmark justeras från sin förgående formulering *Mark som icke får bebyggas till: Marken får inte förses med byggnad*. Detta tillåter att marken får bebyggas med byggnadsverk så som staket, trappor etc.



Figur 10 Bilden visar en digital version av ändringsområdet och planbestämmelser som avser gälla i det fall ändringsförslaget antas.



KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

LANDSKAPS- OCH STADSBILD SAMT SIKTLINJER

Ändringsförslaget medger en utökad bebyggelse inom fastigheten Saxfiskan 8 som i sig självt inte bedöms innebära några betydande förändringar för landskaps- eller stadsbilden samt siktlinjer.

BEBYGGELSE- OCH KULTURMILJÖ

Mellanvägen, där fastigheten Saxfiskan 8 ligger, omnämns i kulturmiljöprogrammet som en del av ett kulturhistoriskt bebyggelseområde. Programmet anger att för att, i syfte att förstärka det kulturhistoriska värdet, bör färgsättningen i området göras mer enhetlig. Vid eventuella ny- eller tillbyggnader inom området så är faluröda färgen är att föredra men i andra hand ljus oljefärg. Färgerna vit (i synnerhet kritvit) eller svart rekommenderas inte. Knutar samt listverk föredras dock vara vita. Den aktuella ändringen av detaljplanen medför inga formella krav på utformning, men inom ramen för kommande bygglovsprocesser kan kommunen rekommendera valet av exempelvis färgsättning på ny- eller tillbyggnader.

TRAFIK

Ändringsförslaget påverkar inte trafiksituationen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Gällande riktvärden för buller vid bostadsbyggnads fasad (60 dBA ekvivalentnivå) överskrids inte inom ändringsområdet. Eventuella ny- eller tillbyggnader inom ändringsområdet, som möjliggörs genom den ökade utnyttjandegraden, bedöms därför kunna upprätthålla gällande riktvärden. Vidare bedöms det även finnas möjlighet att anordna en uteplats som uppfyller gällande riktvärden för uteplats i anslutning till bostad (50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå).

ÖVERSVÄMNING

Risken för översvämningar inom ändringsområden bedöms inte påverkas av ändringsförslaget.

OLYCKOR

Med anledning av att ändringsområdet redan lämplighetsprovats för markanvändningen bostadsändamål i gällande detaljplan, har inte risker med hänsyn till farligt gods utretts inom ramen för denna planprocess. Ändringsförslaget bedöms inte medföra någon betydande risk för olyckor.

EROSION, RAS OCH SKRED

Ändringsförslaget medför inga förändringar avseende risken för erosion, ras eller skred.



SOCIALA

JÄMLIKHET OCH TILLGÄNGLIGHET

Ändringsförslaget medger en ökad utnyttjandegrad vilket kan skapa bättre förutsättningar för bostads- och tillgänglighetsanpassning som ofta kräver större utrymme. Med hänsyn till planerad åtgärd, d.v.s. tillgänglighetsanpassning av ett befintligt bostadshus, bedöms ändringen bidra positivt till jämlikheten mellan sociala grupper.

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.

Ändringsförslaget bedöms positivt utifrån ett barnperspektiv då det skapar förutsättningar för bostadstillbyggnad vilket kan minska trångboddhet och skapa bättre inomhusmiljö för barn. Möjligheten att tillskapa gemensamma och tillgänglighetsanpassade utrymmen kan till exempel främja bland annat den sociala interaktionen, vilket är viktigt för barns utveckling.

NÄRBOENDE

Ändringsförslaget reglerar ett minsta avstånd för byggnader från gräns mot annan bostadsfastighet i syfte att säkerställa att inga olägenheter uppstår för närboende. Ändringen bedöms i sin helhet inte medföra negativ påverkan på närboende.

MILJÖ

DAGVATTEN

Den aktuella ändringen av detaljplanen bedöms inte nämnvärt påverka på dagvattenhanteringen.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Genomförandet av det planerade ändringsförslaget i detaljplanen bedöms inte ha påverkan på dagvattenhanteringen. Kommunen bedömer att MKN för vatten inte kommer påverkas negativt efter antagande av ändringen av detaljplanen.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

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

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR BULLER

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



RIKSINTRESSEN

TOTALFÖRSVAR

Ändringen medger ingen höjd för byggnadsverk över 45 meter och berör därmed inte riksintresset.

TRAFIKKOMMUNIKATION

Ändringsförslaget bedöms inte innebära någon konflikt med riksintresset.

HÅLLBAR UTVECKLING

I kommunens bostadsplaneringsprogram *Bostadsplaneringsprogram-riktlinjer för bostadsförsörjning i Karlskoga kommun* (2017) finns ett ställningstagande som innebär att kommunen aktivt ska sträva mot befolkningstillväxt. Detta ställningstagande är en central del av kommunens långsiktiga strategi och målsättningar när det gäller stadsutveckling och samhällsplanering. Karlskogas översiktsplan (2011) anger även att Karlskoga ska bidra till en hållbar stad genom att förtäta och binda samman stadsdelar. Olika typer bebyggelser och funktioner ska blandas för att skapa variation och mångfald i stadsmiljön. Ändringen möjliggör för en utökad bebyggelse för fasigheten Saxfisken 8, vilket i sin helhet kan konstateras gå i linje med Karlskoga kommuns målsättning och vision för en växande och hållbar stadsutveckling.

NOLLALTERNATIVET

Nollalternativet behöver inte enbart utgöra negativa aspekter. I detta fall skulle det innebära att fastigheten fortsatt utgör plats för bostad men att tillbyggnader förhindras. Det kan även argumenteras för att nekande av fastighetsägarens begäran om utökad byggrätt i detta fall innebär att en del uppsatta mål och visioner inom Karlskoga kommun Översiktsplan (2011) samt Bostadsplaneringsprogram (2017) hämmas. Ett nollalternativ kan anses hämma följande målsättningar:

- I) ge möjlighet att erbjuda attraktiva boenden
- II) ge möjlighet att erbjuda varierat utbud av bebyggelse
- III) erbjuda möjlighet att bo kvar på samma ställe
- IIII) möjliggöra utvecklande av bebyggelse utifrån efterfrågan



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 i september år 2023. Ändringen av detaljplanen förväntas antas under 2024.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Kommunen är huvudman för allmän plats.

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 byggnation 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

Ändring av detaljplanen bekostas av fastighetsägaren för fastigheten Saxfisken 8. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning inom ändringsområdet.

FASTIGHETSBLDNING

- Följden av aktuell ändring av detaljplan innebär inga förändringar inför kommande fastighetsbildning jämfört med gällande detaljplan *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Karlskoga (Sandviken), akt 1883K-3195:1*

Ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Karlskoga (Sandviken)
