

# PLANBESKRIVNING

## Storängsstrand – Södersolshöjden – del av Högåsen 2.139

SAMRÅDSHANDLING

Samrådstitid: 25 juni 2024 – 9 juli 2024



### ÄRENDEINFORMATION

Storängsstrand – Södersolshöjden – del av Högåsen 2.139

Diarienummer: SBN 2021-00201

Upprättad: 2022-01-27

Laga kraft: xx xx xx

**Karlskoga** 



## PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen syftar till att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de syften och förutsättningar detaljplanen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan utan det är plankartan som fastställs och är juridiskt bindande.

Planbeskrivningen redogör för planområdets befintliga förhållanden, vilka förändringar som föreslås och effekter som kan väntas vid genomförande av detaljplanen.

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

Planförslaget utgörs av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Miljöundersökning

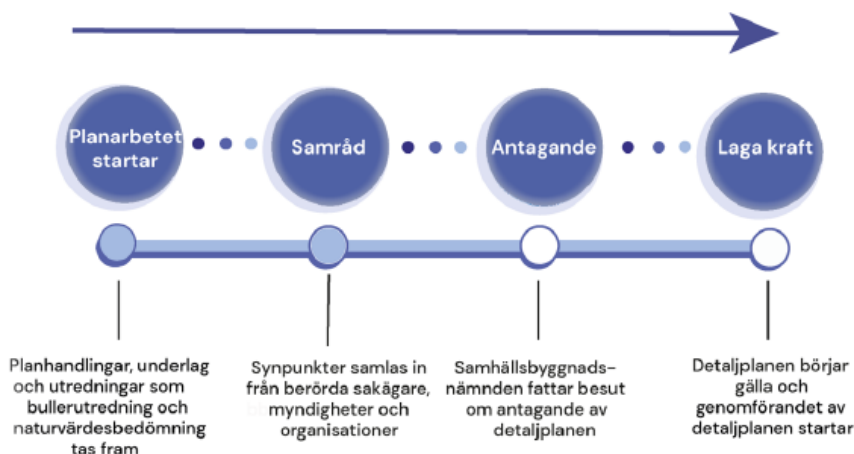
## DETALJPLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

När en kommun eller myndighet upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808) en bedömning göras om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan (Plan- och bygglagen 4 kap. 34 §, SFS 2010:900). En miljöundersökning som anger de huvudsakliga förutsättningar för planarbetet görs i tidigt skede för att avgöra om en detaljplan ska miljöbedömas. Enligt miljöundersökningen bedöms planförslaget inte medföra någon betydande miljöpåverkan, eller överskridande av miljökvalitetsnormer, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Detaljplanen motverkar inte kommunens, länets eller de nationella miljökvalitetsmålen och bedöms i övrigt vara förenlig med MB 3, 4 och 5 kap.



## VAL AV PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med ett begränsat förfarande 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.



## DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

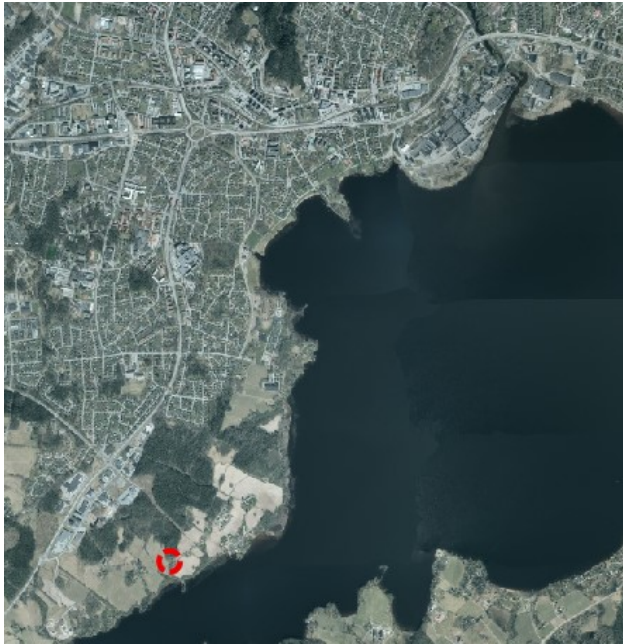
### BAKGRUND OCH SYFTE

I samband med projektering av infrastrukturen inom nuvarande detaljplan för *Högåsen 2.139 m.fl, Västra Möckelstranden* har det uppdragats ett behov av att justera vissa kvartersgränser och byggrätter i planens västra del för att kunna skapa bättre dagvattenlösningar, få bättre anpassning till topografin samt att i ett läge utnyttja infrastrukturen mer optimalt genom att addera en mindre byggrätt. Förändringen påverkar endast mark som ägs av kommunen och som ännu inte är bebyggd.

Syftet är därför att ersätta en mindre del av gällande detaljplan för Högåsen 2.139 m.fl, Västra Möckelstranden så att ovan beskrivna fördelar kan uppnås.

### LÄGE

Planområdet ligger cirka 3 km söder om Karlskogas centrum och 750 meter öster om Degerforsvägen. Planområdet nås från Degerforsvägen via Storängsvägen och Skogsbovägen.



Planområde markerat med rött

## OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdets areal är ca 6800 m<sup>2</sup> och utgörs av den kommunägda fastigheten Högåsen 2:139.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

### ÖVERSIKTSPLAN

Karlskoga kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 1 mars 2011 och är ett vägledande dokument för kommunens sammantagna utveckling. I översiktsplanen är Västra Möckelnstranden ett utpekat prioriterat område för grupper av villor eller nya villaområden. Planförslaget anses vara förenligt med översiktsplanen.

### REGIONAL UTVECKLINGSSTRATEGI

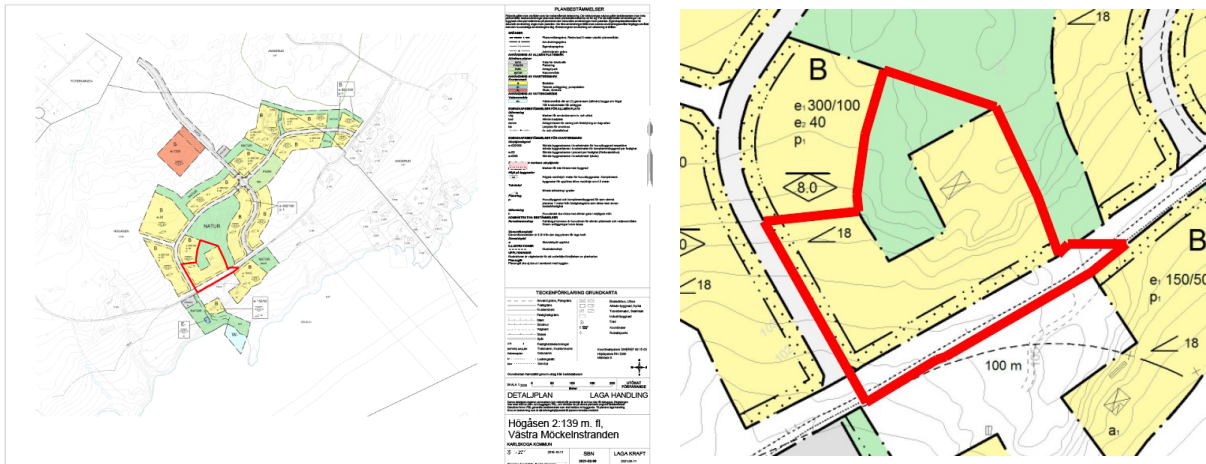
Västra Möckelnstranden är i det regionala styrdokumentet utpekat som ett utvecklingsområde med god tillgänglighet till arbetsmarknad och service i närområdet samt med god tillgänglighet till kollektivtrafik.

### PROGRAM

Ett planprogram för Västra Möckelnstranden togs fram 2009 för att klara ut vilka förutsättningar som fanns för att boende i området. Planprogrammet visar att det finns förutsättningar för byggande av bostäder längst Västra Möckelstrand. Ett resultat av programmet är detaljplanen *Högåsen 2:139 m. fl, Västra Möckelnstranden*.

## GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande detaljplan för området är detaljplanen *Högåsen 2:139 m.fl. Västra Möckelstranden* som fick laga kraft i början av 2021. Syftet var att möjliggöra för ett nytt bostadsområde med ny gata, skola och badplats. Nuvarande planområde utmarkerat med rött på befintlig detaljplan.



Gällande detaljplan medger användningen bostad och naturmark inom planförslaget.

## BESLUT OM NY DETALJPLAN

Samhällsbyggnadsnämnden gav i uppdrag den 10 oktober 2021 åt Samhälle och serviceförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för *Storängsstrand – Södersolshöjden – del av Högåsen 2:139*.

## FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

### RIKSINTRESSE

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

### KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

Kulturmiljö är en miljö som påverkats och formats av människor, en miljö som på något sätt berättar om människors liv. Enligt kommunens översiktsplan ska kommunen identifiera, bedöma och vid behov skydda, ur kulturarvssynpunkt, värdefulla miljöer.

Inom och kring planområdet har en arkeologisk utredning genomförts av Arkeologgruppen (2017:86) för tidigare detaljplan. Länsstyrelsen tog del av utredningen och ett beslut togs 2017-11-17 om att området fick tas i anspråk för detaljpaneläggning ur fornlämningssynpunkt, Dnr 431-5803-2016.



## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE

Planområdet utgörs idag till största del av oexploaterad bostadsmark. Tidigare bestod området av naturmark med skog men även viss åkermark. I centrala delar av planområdet har det stått en fritidsstuga som nu är riven. Marken ägs av Karlskoga kommun.

### NATUR

Planområdet består naturskog med inslag av berg i dagen och samt [en liten yta ängs](#)mark.

### TRAFIK OCH KOMMUNIKATION

#### Trafik

Närmaste länsväg är länsväg 205/243-även kallad Degerforsvägen, som befinner sig cirka 700 meter väst om planområdet. På länsvägen är den tillåtna hastigheten 70 km/h. Planområdet nås från länsvägen via Finnbäcksvägen eller ett antal mindre vägar inom Storängens handelsområde och vidare på en enskild grusväg med en tillåten hastighet på 50 km/h.

#### Kommunikation

Planområdet nås huvudsakligen med bil men hållplatser för länsbussar finns cirka 700 meter från planområdet och skapar således relativt goda förutsättningar för kollektivt resalternativ till och från området.

#### Gång- och cykelvägar

Det pågår projektering för att skapa möjlighet för gång- och cykelvägar söder om planområdet. Det skapas även förutsättningar för gång- och cykelvägar som leds genom lokalgator i nuvarande detaljplan.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Jordprofilen inom planområdet utgörs av berg. Västra delen av planområdet består mestadels av lera/silt. Detta ska beaktas vid projektering av grundläggning och dagvattenhantering. I samband med detaljprojektering har kompletterande geotekniska undersökningar utförts i läge för blivande byggnader. Granskningskartan från SGU, Sveriges geologiska undersökning (kartering gjord år 2002) visar att planområdet består av mestadels berg och delvis lera och silt.



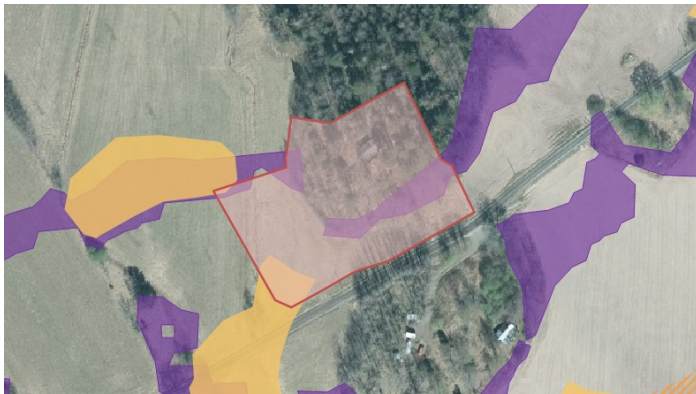
## Förorenade områden

Inom eller i närheten av planområdet finns inga potentiella förorenade områden.

Marken inom planområdet bör betecknas som högradonmark med hänsyn till geoteknisk utredning som gjordes i tidigare detaljplan. Nya byggnader ska baserat på mätresultaten uppföras med radonsäker grundläggning.

## Ras- och skredrisk

Inom planområdet förekommer delar med risk för skred enligt Länsstyrelsens rapport *Ras och skredrisker i Örebro län, 2013:37* och enligt SIG.



Skredrisk inom planområdet enligt Länsstyrelsen (markerat med lila) och SIG (markerat med gult). Planområdet markerat med rött.

En geoteknisk undersökning har gjorts i området. Behov av sprängning kan förekomma beroende på grundläggningsnivå. Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredsställande inom planförslaget.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

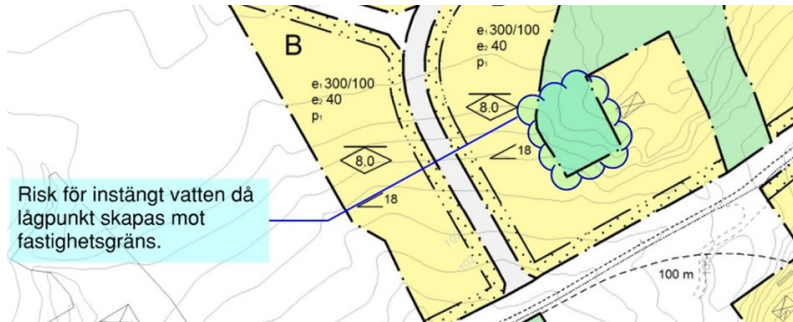
Den tekniska försörjningen tillgodoses i samband med utbyggnaden av området. VA-ledningar är förberedda för anslutning söder om planområdet från sjön Möckeln. En fortsättning på elnätet kan komma att ske från Storängsudden och Storängens handelsområde. Elledningar leds till planområdet via grusvägen i sydöst vid Storängsudden och i ledningsgatan från Storängens handelsområde i nordväst.

## SKYFALLSKATERING

En skyfallskartering för Karlskoga tätort har tagits fram under 2019. Det finns inga delar inom planområdet med risk för förhöjd flödesansamling vid ett 100-årsregn. Flöden från planområdet har i vidare projektering styrts mot dagvattenmagasin nordöst om planområdet.

## DAGVATTEN

Vid projektering i samband med infrastrukturen för befintlig detaljplan i området framkom att den nuvarande delen inom planområdet som är planlagt som natur kan skapa problem. Risk finns att vatten blir instängt då lågpunkt skapas mot nuvarande fastighetsgränser. Detta åtgärdas genom detta planförslag.



## PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

### BOSTADSBEBYGGELSE

Hela planområdet avses att användas för bostadsändamål. I praktiken är den absoluta huvuddelen av planområdet redan reglerat för samma typ av bostadsbebyggelse, villor, radhus eller marklägenheter upp till motsvarande 2 våningar, i den östra delen möjliggörs motsvarande 3 våningar. Förändringen består i att sammanlagt cirka 1 000 m<sup>2</sup> mark läggs till bostadskvarteret i norr och öster för att erhålla bättre anpassning till topografin och förbättra förutsättningarna för att hantera dagvatten.

Inom det nu aktuella planområdet har 7 värdefulla träd identifierats, 5 inom redan planlagt området där de inte getts något skydd tidigare och 2 inom det utvidgade bostadskvarteret. Av de 7 träden är 5 samlade i en grupp som i och med denna detaljplan kommer ges ett skydd mot fällning. De övriga 2 träden växer avskilt från gruppen om 5 och från varandra. För att inte försvåra en önskvärd disposition inom bostadskvarteret ges dessa båda träd inte skydd i form av planbestämmelse. I stället ska ett bevarande eftersträvas inom ramen för markanvisningen, där träden värdesätts och kommer påverka valet av exploatör. Se även under rubriken Natur nedan.

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

#### GATA – 4 kap. 5 § och 1 § PBL

GATA – Användningen tillämpas för Hangarvägen. Användningsbestämmelsen tillämpas både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Användningen betecknas med GATA och ges grå färg vid färgläggning.





## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

### BOSTÄDER

**B – (Bostäder)** Planområdet utgörs av användningsbestämmelsen bostäder (**B**). Beteckningen (B) är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Till markanvändningen ingår sådant som biluppsamlingsplats, områden för uteplatser eller utemiljöer tillhörande bostadsområdet. Detaljplanen möjliggör en utnyttjandegrad för permanent bostadsbebyggelse. Användningen betecknas med **B** och ges gul färg vid färgläggning.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Utnyttjandegrad – 4 kap. 11 § 1 och 30 § PBL

Planbestämmelsen om utnyttjandegrad reglerar exploaterings största omfattning. Detta för att reglera att bebyggelsen på platsen inte blir mer omfattande än vad som är lämpligt och överensstämmande för området i övrigt.

$e_1$  – Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean är 40% inom användningsområdet.

#### Begränsning av markens utnyttjande – 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL

**Prickmark** – anger mark som inte får förses med byggnad. Bestämmelsen tillämpas för att bevara ett lämpligt byggnadsfritt avstånd mot gator, tekniska anläggningar eller återvinningsstation.

#### Höjd på byggnader – 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL

*Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnader* anges som **h**. Nockhöjden varierar i det övriga området då det har anpassats till topografin. I södra delar av detaljplanen medges 8 meter i nockhöjd på samma sätt som i nuvarande detaljplan. Inom norra delar av planområdet tillåts en nockhöjd på 10 meter.

#### Placering – 4 kap. 16 § 1 PBL

$p_1$  – Byggnader ska placeras minst 1 meter från sådan fastighetsgräns som delas med annan bostadsfastighet.

#### Takvinkel – 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL

$O_1$  – Planbestämmelsen om takvinkel reglerar takets lutning i grader. Inom planområdet anges en minsta takvinkel. En bestämmelse om minsta takvinkel reglerar att det inte uppförs hus med platta tak.

#### Markens anordnande och vegetation – 4 kap. 10, 13 och 30 § § PBL

$n^1$  – Befintliga träd får inte fällas

**Ändrad lovplikt – 4 kap. 15 och 30 §§ PBL**

a1 – Marklov krävs även för trädfallning.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER****Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att kunna genomföras. Under genomförandetiden får som huvudregel planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

**MILJÖFÖRHÅLLANDEN****VATTEN**

Planområdet ingår i delavrinningsområde Utloppet av Möckeln och bedöms inte påverka vattenförekomsten. Sjön Möckeln är klassad till måttlig, sämre än god beträffande ekologisk liksom kemisk status och orsaken till påverkan är främst konnektivitet, morfologiska förändringar och miljögifter. Planen påverkar inte konnektivitet (dammar/kraftverk) och den största andelen bostadsbebyggelse ligger så pass långt från stranden att även utpekade morfologiska förändringar inte kan anses påverkas av planen (kantzoner och svämplan). För att inte ytterligare belasta sjön med miljögifter eller öka risken för översvämning ska fördröjning av dagvattnet från området ske i största möjliga omfattning. Planområdet ingår i redan projekterat området för hantering av dagvatten som sker genom dagvattenmagasin nordöst om planområdet. Enligt behovsbedömningen bedöms aktuellt planförslag inte medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte upprättats. Karlskoga kommun bedömer att MKN för vatten inte kommer påverkas negativt efter genomförande av detaljplanen.

**DAGVATTEN**

Karlskoga kommun förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten men lerjordar gör att förutsättningarna för omhändertagandet på enskilda fastigheter är begränsade. I det kringliggande detaljplaneområdet är dagvattenhanteringen planerad att hanteras via grunda öppna diken utmed väggkant där nybyggnation sker samt inom områden där det är problem med avvattnings i dagsläget. Dagvattnet kommer till största del ledas till grönytor för fördröjning och infiltration.

I samband med projektering uppdagades att vattenproblematik kunde uppstå i naturområdet i den befintliga detaljplanen, där det nu skapas en ny. Risk fanns att vatten kunde bli stående och inte ha möjlighet att ledas vidare till fördröjnings och infiltrationsytor. I den nya detaljplanen åtar sig exploatören att lösa dagvattenproblematiken genom att dagvatten kan passera genom planområdet och vidare ut mot väg. Här kan dagvattnet åter ledas vidare i planerade flödesriktningar för området i stort via diken och vidare till planerad fördröjnings och infiltrationsytor i redan planlagda detaljplanen för Högåsen 2:139 m.fl. Västra Möckelnstranden.



## LUFTFÖRORENINGAR

Statusen på luftkvaliteten i Karlskoga är osäker eftersom övergripande luftmätningar och/eller beräkningar inte har utförts sedan 2006. Dock bedöms den lokala luftkvaliteten inom planområdet som god med tanke på dess avstånd från högt trafikbelastade vägar. Enligt behovsbedömningen bedöms detaljplanen inte medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Karlskoga kommun bedömer att MKN för luft inte kommer påverkas negativt efter antagande av detaljplanen.

## FARLIGT GODS

Degerforsvägen är en del av kommunens huvudstråk för transporter av farligt gods och är klassad som en sekundärled för sådana transporter. Enligt Länsstyrelsens *Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen* (Riktsam 2007:06) bedöms bostadsbebyggelse vara lämpat inom områden över 70–150 meter från led med transporter av farligt gods. Detaljplanen föreslår bostadsbebyggelse ca 750 meter från vägområdet, därmed utanför riskområdet.

## TRAFIKBULLER – Degerforsvägen (väg 205/243)

Buller beaktas inom sådana områden, i närhet till vägar/spårtrafik och flygplatser, där bostadsbebyggelse riskerar utsättas för trafikbuller. Förordningen (SFS 2015:216) om *trafikbuller vid bostadsbyggnader* tillämpas vid planläggning av bostadsbebyggelse. Förordningen avser att skydda människor från olägenheter och anger riktvärden för buller utomhus, från spårtrafik, vägar och flygplatser.

Degerforsvägen trafikeras av 8 000 – 12 000 ÅDT, varav ca 500 (6,5 %) är tung trafik. Trafikmängden riskerar bidra med bullerstörningar inom planområdet, vilket utreds nedan. Körbanan för vägen är ca 12 meter bred medan vägområdet sträcker sig upp till 17–18 meters bredd. Hastigheten är begränsad till 70 km/h genom Storängens handelsområde och därefter varierande mellan 50 km/h eller 70 km/h vidare in mot Karlskoga centrum och 80 km/h i riktning mot Degerfors. Direkt nordöst om planområdet är hastigheten begränsad till 70 km/h.

Antal fordon/dygn: 12 000  
Andel tung trafik: 6,5 %  
Medelhastighet (skyltad hastighet): 70 km/h  
Vägbredd köryta: 12 meter  
Mottagaravstånd: 600 meter

Beräkningen är gjord för detaljplan *Högåsen 2:139 m.fl. Västra Möckelstranden* och visar värden på 40 dBA ekvivalent ljudnivå och 40 dBA maximal ljudnivå för det område som närmst provas för bostadsbebyggelse, ca 600 meter. För denna detaljplan som är placerad längre bort från Degerforsvägen är mottagaravståndet omkring 750 meter vilket innebär mer fördelaktiga förhållanden vad gäller trafikbuller. Området mellan beräkningspunkterna utgörs av mjuk markyta. Skog, vilket är en mjuk markyta som absorberar bullret till skillnad från hårdgjord markyta som reflekterar buller. Förordningen

om riktlinjer anger ett gränsvärde på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid närmsta fasad för bostadsbebyggelse och om uteplats ska anordnas gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Inga åtgärder motiveras med hänsyn till trafikbuller.



Ungefärliga mätpunkter för trafikbuller, planområdet markerat med rött.

## NY VÄGSTRÄCKNING FÖR E18

E18 är den viktigaste vägförbindelsen för Karlskoga och på lång sikt planeras E18-sträckningen passera Karlskoga och Degerfors via en bro över Möckeln, ca 400 meter söder om planområdet. Den eventuellt nya sträckningen kommer bli det största intrånget på Västra Möckelnstranden, då området delas i två delar.

I planprogrammet för Västra Möckelnstranden har en bullerberäkning gjorts för ett scenario där uppskattningsvis 15 000 fordon per årsmedeldygn passerar på den nya vägen och bron över Möckeln. I beräkningen har även hänsyn tagits till bullerskyddande åtgärder i form av låg skärm med 1,5 m höjd som placeras vid väg/broräcket. Den föreslagna sträckningen idag löper ca 200 meter söder om med en marginal på 5 meter, Trafikverket har aviserat en etableringsutredning för 2022. Den nya sträckningen innebär att planområdet hamnar utanför bullerutbredningen oavsett om täckande skärm över bron uppförs eller ej.

## NOBELBANAN

Sedan många år tillbaka har Karlskoga kommun varit en del i arbetet med den så kallade Nobelbanan, som i korthet är en snabbtågsförbindelse mellan Stockholm och Oslo. Projektet har förankrats i kommunens översiktsplan och en möjlighetsstudie är framtagen av Norsk Bane som arbetar med höghastighetståg. Planområdet befinner sig ca 380 meter norr om den föreslagna vägkorridoren. Bebyggelse bör inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnväg, räknat från spårmittpå på närmaste spår. Transportsträckan är tänkt att vara till större delar inkapslad för tågtrafik och avskärmad åt sidorna för motortrafik i syfte

att reducera spridningen av buller i största möjliga mån. Trafikverket har aviserat en etableringsutredning för 2022.

### **PROGNOSÅR 2040**

Fram till år 2040 beräknas detaljplanen *Högåsen 2:139 m. fl, Västra Möckelnstranden* vara genomförd i sin helhet och även eventuell utbyggnad av ny sträckning av E18 vilket innebär en ökad trafikmängd på Degerforsvägen och i Karlskogas sydvästra delar. Detta kommer även påverka denna detaljplan. Trafikmängden kommer öka i området och mot idag men infrastruktur kommer byggas ut och anpassas till området. Tillfartsvägen till och från området ansluts till Degerforsvägen med en cirkulationsplats. Cirkulationsplatser bidrar till ett bättre trafikflöde och en ökad trafiksäkerhet.

## **KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET**

### **NOLLALTERNATIV**

Nollalternativet innebär att det nuvarande detaljplan fortsatt gäller på platsen vilket innebär möjlighet till bostadsbebyggelse. En risk blir dock att problematik med dagvattnet uppstår på naturmark och på angränsande bostadstomter. Det kan i sin tur leda till ökad risk för marköversvämning.

### **BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ**

Bebyggelsen i området kommer att harmonisera med den bebyggelse som är planerad i området utifrån gällande detaljplan. Den bebyggelse som idag finns i direkt anslutning till planområdet utgår från ny produktion av flerbostadshus. Området ligger utöver i direkt anslutning till ett större grönområde.

### **BARN- OCH UNGDOMSPERSPEKTIV**

Karlskoga kommun är barnrättskommun vilket innebär att man under 2018–2019 testat UNICEF:s metod Barnrättskommun för att arbeta efter att tillgodose barns rättigheter. I gällande detaljplan för området har en viktig del i planeringen därför utgjorts av en dialog med barn och unga för att utforma den fysiska miljön på ett sätt som alla kan trivas i. Dialogen genomfördes med olika metoder i form av enkät och workshop. Av slutresultatet i studien som utgör ett eget dokument går att se tydliga tendenser i att närhet till bebyggelse, trafik och ljuskällor i samband med resor till fots eller cykel samt annan utevistelse är av högsta betydelse. Närhet till utemiljöer för rekreation, lek och bad är också viktiga för att den unga generationen ska trivas i sin boendemiljö. Med hänsyn till dessa synpunkter har gällande detaljplan utformats på ett sätt som ska komma att tillgodose de flesta av dessa önskemål. Exempelvis genom den gång- och cykelväg kommer att utformas på ett tryggt och avskilt sätt mot biltrafiken men ändå inte på ett sätt som gör att man känner sig långt borta från bebyggelse och andra människor. Flera rekreationsområden finns i närheten varav ett finns i direkt anslutning till planområdet i nordost. Söder om planområdet finns en väg som kommer ha en cykel- och gångväg och där en krökning av vägen kommer leda till att trafiken förbi området kommer vara



långsammare. I anslutning till området är även en skola planerad. Denna planering påverkar detaljplanen positivt utifrån ett barn- och ungdomsperspektiv.

## **NATUR**

Den största delen av planområdet är planlagt sedan tidigare och har då bedömts som lämpligt för bostadsbebyggelse. Inga specifika naturvärden har utpekats i gällande detaljplan. I det nya planförslaget anspråkstas ytterligare drygt 1 000 m<sup>2</sup> skogsmark samt en mycket lite yta ängsmark för att bättre anpassa bostadskvarteret till de topografiska förutsättningarna. Den absolut största delen av den tillkommande ytan utgörs av naturskog utan utpekade naturvärden. Vid en kompletterande naturinventering identifierades dock 7 träd inom planområdet som bedömdes värdefulla, 5 inom den yta som redan är planlagd, 2 inom den tillkommande planytan. Därtill noterades ett värdefullt träd omedelbart utanför planområdet. De 5 träd som ligger inom befintlig detaljplan har inget skydd i gällande plan. Således har bedömning ändrats jämfört med den tidigare planläggningen.

Av de 7 träden är 5 samlade i en grupp som i och med denna detaljplan kommer ges ett skydd mot fällning. De övriga 2 träden växer avskilt från gruppen om 5 och från varandra. För att inte försvåra en fördelaktig disposition inom bostadskvarteret ges dessa båda träd inte skydd i form av planbestämmelse. I stället ska ett bevarande eftersträvas inom ramen för markanvisningen, där träden värdesätts och kommer påverka vilken exploatör som slutligen ges en markanvisning/marköverlåtelse. Se rubriken bostadsbebyggelse ovan.

Utöver de 7 utpekade och särskilt värdefulla träden kommer ett generellt bevarande av träd att utgöra bedömningskriterie vid markanvisningen/marköverlåtelse.

## **GATOR OCH KOMMUNIKATION**

Områdets gator kommer byggas ut i samband med exploateringen. Planområdet kommer kantas av nya gator längs två sidor vilket gör det lätt att ta sig till och från området med bil. Även en cykel- och gångväg är planerad att gå längs den ena vägen. Vägarna kommer vara lätt krökta för att begränsa hastigheten på trafiken.

## **MILJÖ- OCH KLIMATKONSEKVENSER**

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (2016-02-25), och ligger inte i större låglänta/instängda områden enligt Länsstyrelsens skyfallskartering (2015-10-13) samt Karlskogas egen kartering (2019). Lösningar för dagvattenproblematik kommer hanteras för planområdet. Bebyggelsen i planområdet utgörs av friliggande flerbostadshus vilket inte innebär en stor andel hårdgjorda ytor. Det är därför inte heller rimligt att reglera andelen hårdgjorda ytor. Intill planområdet finns grönområden och skog som på ett bra sätt kan reglera temperatur vid värmeböljor och som också kan rena luften från trafik och liknande.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### HANDLÄGGNING OCH TIDPLAN

Karlskoga kommun har valt att handlägga denna detaljplan med ett enkelt förfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Uppdraget togs 2021 av Samhällsbyggnadsnämnden. Detaljplanens förväntas få laga kraft 2024.

### HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Fastighetsägare ansvarar för arbete, skötsel och övrig förvaltning inom kvartersmark. Fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark på den egna fastigheten, förvärv av kvartersmark samt fastighetsbildning, anslutningsavgifter för VA, el, tele och andra avgifter såsom bygglövsansökan, nybyggnadskarta etc.

Fastighetsägare eller byggherre är vidare ansvarig för mer detaljerad geoteknisk undersökning som krävs inför byggande. Ledningars lägen i mark ska alltid kontrolleras före borrhning, grävning eller andra åtgärder i mark.

Enligt LAV ansvarar kommunen genom kommunfullmäktige för att ett verksamhetsområde för vatten och avlopp inrättas vid behov. Det är sedan VA-huvudmannen, i form av kommunen eller ett kommunalt bolag-som ansvarar för att de allmänna va-anläggningarna byggs och underhålls samt att de enskilda fastigheterna och de allmänna platserna ansluts.

### LEDNINGSDRAGNING

Vatten- och spillvattenledningar kopplas från redan befintliga ledningar som kommer upp från sjön Möckeln strax söder om Storängsudden. Ledningar för el och energi finns i området från Storängens handelsområde och Storängsudden. Vissa befintliga ledningars lägen kan komma att behöva justeras i samband med exploatering. Sådana åtgärder bör i största möjliga mån samordnas i projekteringsfasen mellan Karlskoga kommun och Karlskoga Energi och Miljö AB.

### RÄTTIGHETER OCH SERVITUT

Finns inga servitut inom planområdet.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Detaljplanen medger fastighetsreglering, avstyckning och de åtgärder som krävs för fastighetsbildning. Detta bekostas av exploatören om inget annat avtalas.

### PLANEKONOMI

Detaljplanen bekostas av Karlskoga kommun. Denna och övriga kostnader förknippade med exploateringsförberedelser som kan knytas till det aktuella bostadskvarteret regleras



inom ramen för kommande marköverlåtelse. Planavgift får ej tas ut i samband med bygglovsprövning.

### **Fastighetsförteckning**

Under arbetet med att ta fram en detaljplan ska, om det inte är uppenbart onödigt, en fastighetsförteckning upprättas. Fastighetsförteckningen är formellt inte en del av detaljplanen utan utgör ett underlag för planarbetet och ska ange vilka fastigheter som berörs av planförslaget och vilka fastighetsägare med flera som är sakägare.

Kommunen har bedömt att nu aktuella planförslags begränsade omfattning medför att det inte krävs upprättande av fastighetsförteckning.

Följande fastigheter har bedömts vara berörda av planändringen:

- HÖGÅSEN 2:269
- HÖGÅSEN 2:139
- HÖGÅSEN 2:264

Berörda fastighetsägare har erhållit kompletta planhandlingar för godkännande.

---

## Storängsstrand – Södersolshöjden – del av Högåsen 2.139

SAMRÅDSHANDLING