

# PLANBESKRIVNING

---

Detaljplan för

## del av Högåsen 2:156 och 2:162, Äspenäs gård

GRANSKNINGSHANDLING



### ÄRENDEINFORMATION

Detaljplan för del av Högåsen 2:156 och 2:162, Äspenäs gård, Äspenäs

Diarienummer: SSN-2025-00221

Aktnummer: xx

Internt nummer: xx

Upprättad 2024-01-24, Rev 2026-05-28

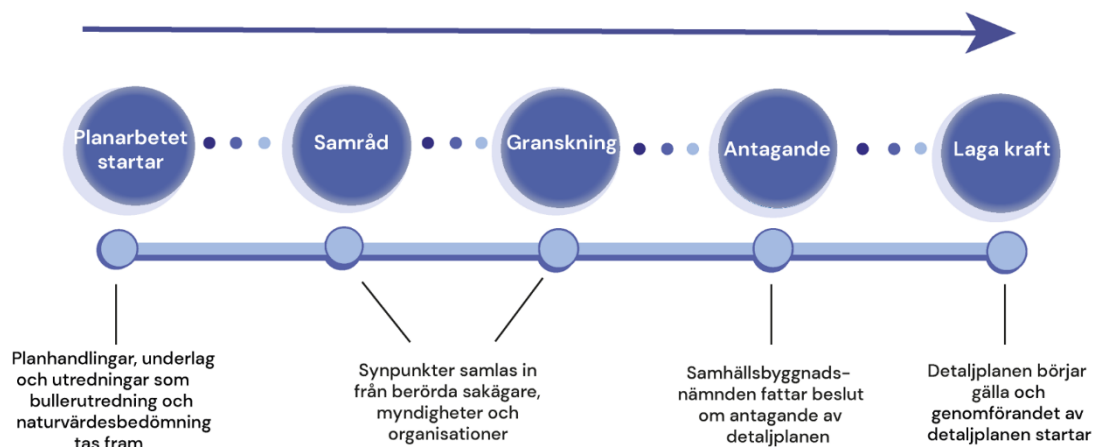
Granskningstid 3-06-2026 → 06-07-2026

**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. 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 mark eller byggnader på något speciellt sätt. En detaljplan tas fram genom en demokratisk process, *planprocess*, som kan föras med olika planförfaranden, *metoder*, som väljs bland annat beroende på hur omfattande och betydande detaljplanens syften är för allmänheten och miljön. Planförslaget som följer handläggs med *standardförfarande* (se nedan).



### Planförslaget utgörs av:

- Plankarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Lista över berörda fastigheter (sammanställning s.50 i detta dokument)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan  
Förteckning

### Detaljplanens förenlighet med miljöbalken

När en kommun eller myndighet upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808) en miljöbedömning göras *om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan* (Plan- och bygglagen 4 kap. 34 §, SFS 2010:900). Enligt upprättad undersökning om betydande miljöpåverkan 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 *standardförfarande* i enlighet med PBL 5 kap. 6 §. Planförfarandet innebär att kommunen tar fram ett planförslag som sänds ut på samråd under 3 veckors tid. Den som vill lämna synpunkter på förslaget kan göra det under samrådsskedet. Synpunkter dokumenteras i en samrådsredogörelse som ligger till grund för en revidering av planförslaget. Därefter inleds ett minst 2 veckor långt granskningsskede som syftar till att visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta, och samtidigt ge berörda en sista möjlighet att lämna synpunkter. Slutligen prövas detaljplanen för antagande av Samhällsbyggnadsnämnden och vinner laga kraft tidigast 3 veckor efter att beslutet offentliggjorts, under förutsättning att beslutet inte överklagats/prövats.

## Planen i korthet

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om förnyat uppdrag från Samhällsbyggnadsnämnden 8 december 2020. Planområdet är beläget i södra utkanten av Karlskoga tätort längs Möckelns strand. Projektet är en del av den tätortsnära stadsutvecklingen som eftersträvas i kommunens översiktsplan och i framtaget planprogram från 2009. Detaljplanen möjliggör en ny etapp av bostadsutvecklingen i ett attraktivt läge både nu, med närheten till stranden, och i framtiden med utvecklingen av ett stationsläge längs Nobelbanan i anslutning till planområdet.

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny attraktiv bostadsbebyggelse som bidrar till den växande staden. Planen möjliggör för villor, parhus, radhus och marklägenheter i en till två våningar. Bebyggelsen länkas samman med intilliggande bostadsområden och möjliggör för byggnation av 20-40 nya bostäder anpassade efter markterrängen. Planens syfte är också att pröva möjlig utveckling för Aspenäs gård samt säkerställa bevarande av dess kulturmiljövärden.

## Sammanfattning

Planförslaget omfattar bostadsändamål i två delområden norr och söder om Åkerholmsvägen. Bebyggelsens utformning regleras i syfte att anpassas efter landskapsbilden och kulturmiljön. Aspenäs gård ingår i planen liksom ett stråk med naturmark som ansluter till tidigare planlagd mark.



Figur 1: Utsnitt ur föreslagen plankarta

## Planeringsförutsättningar

### Bakgrund

I sydvästra Karlskoga mellan Möckeln och Degerforsvägen finns en äldre lantbruksgård vid namn Äspenäs gård. Planområdet ingår som del av pågående tätortsutveckling i strandnära lägen, utpekade i översiktsplan och planprogram och följer de senaste årens framväxt med ändamål att utnyttja redan befintlig infrastruktur som del av bostadsförsörjningen i Karlskoga kommun.

I ett samarbete mellan Degerfors- och Karlskoga kommuner samt Region Örebro har en reservvattenledning till Karlskoga lasarett anordnats. Därmed har det skapats förutsättningar för att bebyggelse längs med denna sträcka kan anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Norr om planområdet pågår en så kallad lokaliseringsutredning för en ny järnväg (Nobelbanan) inklusive ett stationsläge vilket, om detta genomförs, kommer innebära en mer omfattande utveckling med bostäder och funktioner som handel, arbetsplatser och parkering kopplat till stationen. Planområdet ligger med god marginal utanför utredningskorridoren för Nobelbanan.

Planområdets närliggande områden har sedan tidigt 1900-tal varit bebyggda med enstaka fritidshus som arrendefastigheter, både på kommunal och privatägd mark. Under 2020-talet har ett nytt villaområde tillkommit vid Möckelns strand strax nordost om planområdet.

### Planområdet

Planområdet omfattar totalt cirka 3 hektar varav fyra åkerskiften och befintlig gårdsbebyggelse. Generellt sett avgränsas planområdet i söder av strandskyddat område 100 meter från Möckelns strand, i väster av en bäckravin och lantbruksfastigheten Högåsen 2:200 och i öster av planområdet för Äspenäs, del av Högåsen 2:156 m.fl. Avgränsningen i norr är baserad på antaganden om ytor som kan komma att krävas för ändrad markanvändning kring det framtida stationsläget. Planområdet gränsar till jordbruksmark i väster och till bostadsbebyggelse med cirka 25 villor i öster.

### Markägarförhållanden

Planområdet omfattar del av Karlskoga Högåsen 2:162 som är privatägd samt del av Karlskoga Högåsen 2:156 som är i kommunal ägo.

### Gällande rättigheter, servitut och markreservat

Inom planområdet finns en ledningsrätt för VA samt en samfälld väg s:31. Deläggande fastigheter i Högåsen S:31 är Högåsen 2:156 och 2:162 enligt fastighetsregistret



Figur 2: Schematisk utbredning av planområdet

## Kommunala ställningstaganden

### ÖVERSIKTSPLAN

- I översiktsplanen för Karlskoga kommun (år 2011) nämns Västra Möckelnstranden som ett prioriterat utvecklingsområde för villor eller nya villaområden (ÖP 2011, s. 48). En inriktning i översiktsplanen är att utveckla det centrala och sjönära Karlskoga. Möjligheterna att bo runt Möckeln ska utvecklas generellt. Översiktsplanens riktning är att nya tomter ska skapas för att tillgodose efterfrågan. Det ska alltid finnas möjlighet att bygga bostäder i de mindre tätorterna och på landsbygden. Detaljplanen anses vara förenlig med kommunens översiktsplan.

### PLANPROGRAM – VÄSTRA MÖCKELNSTRANDEN

- År 2009 togs ett planprogram fram för Västra Möckelnstranden där bland annat området runt Äspenäs gård ingår. Programmet syftar utgöra underlag för

kommande detaljplanläggning och exploateringsbeslut som rör Västra Möckelnstranden. Programmet har tagits fram dels då det visat sig finnas stort intresse längs Möckeln för att kunna stycka av den tomt man arrenderar, och programmet pekar vidare ut området som lämpligt för exploatering för bostäder för åretruntboende. Nyexploatering av bostäder förutsätter att det kommunala VA-nätet byggdes ut. Då möjligheten nu har kommit att förse området med ommunalt vatten- och avloppledningsnät är det lämpligt att planera för åretruntbostäder runt Aspenäs gård i enlighet med programmet.

- Huvudsyftet med programmet var att tydliggöra att kommunen avsåg att försvara den utbyggnadskorridor för E18 som dåvarande Vägverket lagt fast i en förstudie från 1996 men som inte alls fanns omnämnd i då gällande översiktsplan. Samma utbyggnadskorridor (hämtad från programmet) lades in i gällande översiktsplan från 2011. Denna vägkorridor är med anledning av den sträckning för en ny järnväg (Nobelbanan) som utretts sedan 2016, inte längre aktuell.
- Detta program kommer upphävas i samband med att den nya översiktsplanen för Karlskoga kommun antas.

#### **PÅGÅENDE ÖVERSIKTSPLANEARBETE**

- En ny översiktsplan för Karlskoga kommun håller på att arbetas fram. Samråd har genomförts under 2025 men den exceptionella och snabba expansionen inom framför allt försvarsindustrin har genererat behov av ett flertal omprövningar och kompletteringar i översiktsplaneförslaget. Ett antagande av översiktsplanen kan av det skälet förväntas tidigast hösten 2027. Vad gäller Storängenområdet i södra Karlskoga, där detaljplanområdet ingår, ligger dock grundinriktningen fast och förväntas inte förändras inför ett antagande.
- Den dominerande planeringsförutsättningen är att ge utrymme för en ny järnväg (Nobelbanan) inklusive ett stationsläge i södra delen av Storängenområdet, strax norr om Aspenäs och det nu aktuella planområdet. I mars 2026 presenterade den så kallade lokaliseringsutredningen (första delen i en järnvägsplan för Nobelbanan) tre alternativa stråk för en ny snabb järnväg (250 km/h) varav ett passerar Karlskoga i den sträckning där kommunen sedan lång tid håller undan andra intressen.
- Aktuellt detaljplanområde är beläget med god marginal utanför nuvarande stråkförslag. Även om lokaliseringsutredningens slutliga stråkförslag presenteras först under hösten 2026 bedöms detaljplanområdet inte komma i konflikt med detta. Eftersom planerna för en järnväg även inkluderar ett stationsläge har översiktsplaneförslaget tagit höjd för en betydligt högre exploatering runt en sådan resehubb än vad som annars skulle varit aktuellt, där även ett mycket mer varierat utbud av verksamheter och funktioner kan förväntas utvecklas när järnväg och station väl är på plats. Samtidigt måste Karlskoga kunna utvecklas under de cirka 15 år som det minst torde ta innan järnvägen är i bruk. Den tämligen begränsade lokalisering av bostäder som detaljplanen medger bedöms därför ligga i linje med översiktsplaneförslagets intentioner. En smärre inskränkning har, jämfört med samrådsförslaget av detaljplanen, ändå gjorts i norra delen av detaljplanområdet, den del som hamnar närmast stråkkorridoren och ett stationsläge. Dels för att ge lite större flexibilitet vad gäller lokaliseringsutredningens korridorbredd, dels för att behålla denna yta för en framtida utveckling med högre och mer varierad exploatering. Det ska i detta sammanhang understrykas att kommunen äger i princip all mark närmast runt ett

framtida stationsläge och en genomförd dispositionsstudie visar att utrymme finns för upp mot 10 000 bostäder plus minst 350 000 m<sup>2</sup> för olika typer av arbetsrelaterade funktioner. Den nu aktuella planläggningen anses därmed inte på något sätt hämma utvecklingsmöjligheterna för området när järnväg och station väl finns på plats.

### REGIONAL UTVECKLINGSSTRATEGI

- Västra Möckelnstranden är i regionala dokument utpekad som bostadsområde med anledning av att skapa förutsättningar för bostäder där boende får nära till grönområden, kulturella och sociala mötesplatser samt närhet till kommersiell service och välfärdstjänster samt i ett större perspektiv skapa långsiktigt hållbar bostadsförsörjning i attraktiva boendemiljöer. Vidare uttrycks möjligheten att i ett större perspektiv skapa möjlighet att motverka segregation och exponering för skadliga miljöfaktorer som luftkvalitet, trafikbuller i samhällsplaneringen.

### NATIONELL STRATEGI

- Nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft (Regeringskansliet N2015.31). Brist på bostäder riskerar att bli ett hinder för hållbar tillväxt och utveckling, bland annat för att näringslivet får svårt att hitta rätt kompetens om människor inte ges goda boendeförutsättningar. Ökad nyproduktion av bostäder är således angelägna åtgärder för att möta människors behov, såväl i städer och tätorter som i gles- och landsbygder. Med växande funktionella regioner och förbättrad tillgänglighet ökar dessutom behovet av ett regionalt och regionöverskridande perspektiv i planeringen av bostadsförsörjningen. Målsättningen uttrycker betydelse för hållbar regional tillväxt och attraktiva livs- och boendemiljöer.

### DETALJPLAN

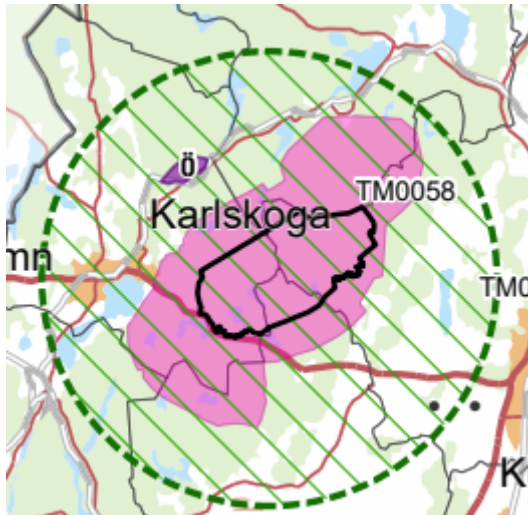
- Större delen av planområdet har aldrig tidigare detaljplanelagts och omfattats inte av några fastighetsindelingsbestämmelser eller motsvarande. Del av gatan fram till Äspenäs gård ligger inom gällande detaljplan "Äspenäs" (akt 1883-PIS/O8) samt ändring av densamma (akt 1883-P19 /15). Genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut.
- Detaljplanen "Äspenäs" och ändring av densamma ligger i övrigt i direkt anslutning till planområdet mot öster och innehåller plats för 23 villor, allmänt tillgänglig brygga och en nätstation. Området är utbyggt med undantag för den allmänt tillgängliga bryggan som kvarstår för utbyggnad.

### BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

I kommunens bostadsplaneringsprogram lyfts översiktsplanens riktlinjer gällande bostadsförsörjning och villabebyggelse, bland annat med fokus på förtätning i anslutning till redan befintlig infrastruktur. Karlskoga kommuns bostadsplaneringsprogram ska vara det värdedokument som ligger till grund för bedömning av bostadsfrågor i Karlskoga kommun. Här beskrivs värden som trygghet för gång- och cykel. Möjligheten för alla att nå all typ av service. Inbjuda till möten av människor man känner, på samma sätt som möten man aldrig tidigare träffat. Öppenhet för nya idéer ska göra Karlskoga till en attraktiv stad att leva, bo och arbeta i. Initiativ tas till nya bostadsområden i lägen där invånarna önskar bo.

## Riksintresse

I Karlskoga ligger Villingsbergs skjutfält som är av riksintresse för totalförsvaret, TM0058. Planområdet ligger inom område med särskilt behov av hinderfrihet kopplat till riksintresset. Planärenden som rör höga objekt (20 meter utanför sammanhållen bebyggelse samt objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse) ska remitteras till Försvarsmakten.



Figur 3: **Svart linje**; riksintresse på land, **Grönstreckad yta**; Område särskilt behov av hinderfrihet, **Rosafärgad yta**; Påverkansområde för buller eller annan risk, **Lilafärgad yta**; Påverkansområde övrigt.

## Markanvändning

Större del av planområdet utgörs till största del av jordbruksmark, naturmark och tomtmark. Jordbruksmarken ligger i träda och är inte aktivt brukad. Planområdet berör fyra skiften om 1,2-1,8 ha. Angränsande jordbruksmark nyttjas främst för bete och vall.



Figur 4: Planområdet sett från söder mot norr, med Möckelns strand i förgrunden.



Figur 5: Planområdet sett från norr mot söder, med Äspenäs gård till vänster och lantbruksfastigheten Högåsen 2:200 till höger.

## Bebyggelse

Äspenäs gård har varit bebodd sedan 1599, bland annat som bergsmansgård. Huvudbyggnaden är från 1800-talet och är uppförd i två plan med en dekorerad veranda som troligt tillkommit kring sekelskiftet 1900. Huvudbyggnaden är rikt utsmyckad med snickarglädje och där träfasaden går i grå toner. Uthusen utgörs av enklare träbyggnader med rödslammade fasader. Huvudbyggnaden är idag möjlig att hyra för allmänheten för evenemang men är i stort behov av underhåll.

Väster om planområdet ligger en gård med ett bostadshus och ekonomibyggnader. Öster om planområdet finns ett nyligen utbyggt bostadsområde med cirka 25 enbostadshus varav ett fåtal är äldre fritidshus. Byggnadernas utformning är modern med många ljusa fasader och tomternas höjdskillnader har jämnats ut med stödmurar eller branta slänter.



Figur 6: Huvudbyggnaden på Äspenäs gård sedd från öster.



Figur 7: Angränsande bostadsbebyggelse öster om aktuellt planområde med cirka 25 villor och fritidshus.



Figur 8: I anslutning till planområdets västra del, inom fastigheten Högåsen 2:220, finns en befintlig gård med huvudbyggnad och ekonomibyggnader.

## Landskapsbild

Mellan Möckelns strand och ett större skogsområde ligger ett smalt bälte av mindre åkerskiften uppbrutet av skogsdungar. Flera bäckraviner har formats genom naturliga vattendrag och koncentration av vattenflöden från utdikning av jordbruksmarken som sluttar svagt mot sjön.

Landskapsbilden präglas av det småbrutna jordbrukslandskapet där vattendrag, bebyggelse, vegetation och vägar delar upp jordbruksmarken i mindre enheter. Sammanhängande bebyggelse har främst placerats på eller i anslutning till moränhöjder och vattendrag för att bibehålla sammanhängande ytor för jordbruk.

I närområdet har flera större gårdsbildningar funnits, sammanlänkade av ett slingrande småskaligt vägnät. Bäckraviner har använts för bete. I modern tid har förändrad markanvändning inneburit förskogning av tidigare betesmarker och även åkermark som legat i träda har börjat växa igen. Den skogsklädda strandremsan har vuxit sig bredare och tätare med flerskiktad vegetation under modern tid.

Åkermarken som tillhör Äspenäs gård placerar gården i ett sammanhang där historien är läsbar och förklarar varför gården finns där. En viss rymd kring gården är därför önskvärd att bevara.



Figur 9: De öppna landskapsrummen ramas in av skogen, bäckkravinerna och den strandnära vegetationsridån. Öppna diken avvattnar jordbruksmarken och naturliga bäckar skogsområden.

## Naturmiljö

En naturinventering utfördes 2020 av kommunekologen för planarbete för Äspenäs, del av Högåsen 2:256 m.fl. Det östra vattendraget sträcker sig totalt cirka 1,8 kilometer till Smedstorp och Storängstorp och den västra bäcken sträcker sig cirka 500 meter till Degerforsvägen. Båda vattendragen består norr om Degerforsvägen av diken. I bäckkravinerna breddas bäckarna successivt och når vid mynningen till Möckeln en bredd av omkring en meter. I naturinventeringen beskrivs området som värdefullt för fågelfaunan, främst gällande det storleks- och artvarierande trädskiktet. Naturinventeringen förespråkar att den östra bäcken bevaras intakt då den är värdefull för både dagvattenhantering och ur biologisk synpunkt.

Vegetationen i slänterna utanför åkermarken är typisk för området och präglas av lerjordar. Träd- och buskskiktet är tätt, tämligen artrikt och består främst av hägg, klibbal och björk, men här förekommer även bl.a. lönn, rönn, asp och ask. Ask är rödlistad och i området finns både grov gammal ask och yngre ask. De äldre träden är värdefulla idag, t.ex. ask, apel eller de grova asparna med bohål och liten aspticka. Området börjar idag utveckla biologiska värden som lövmiljö med död ved, flerskiktad skog med både äldre och yngre träd, men utöver de äldre träden, träd med bohål, blommande träd som apeln och den rödlistade arten ask, så är denna typ av miljö vanligt förekommande i området.

Vegetationen i bäckkravinerna fyller en viktig funktion att binda finkorniga jordarter med rotsystemen vilket minskar erosion- och skredrisk.

Största delen av planområdet, frånsett bäckravinerna, håller inga höga naturvärden eller dokumenterade ovanliga arter och skulle kunna ianspråkta för annat ändamål efter anpassning till omgivande miljö.

### **Biotopskyddsområden**

Biotopskyddsområden är biotoper som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda. Genom att skydda sådana naturmiljöer förbättras förutsättningarna för att långsiktigt bevara den biologiska mångfalden. Exempel på några biotoptyper som kan omfattas av biotopskydd är åkerholme, trädallé och stenmur i jordbruksmark. Enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken får ingen verksamhet drivas eller åtgärd vidtas som kan skada ett biotopskyddsområde. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. Länsstyrelsen prövar frågor om dispens.

Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap omfattas av biotopskydd enligt förordning (1998:1252) om områdesskydd tillhörande Miljöbalken.

För aktuell detaljplan finns det en större trädallé längs med tomtgräns mot jordbruksmarken tillhörande Äspenäs gård. Trädraden består av ett flertal större fullvuxna björkar och bedöms därav omfattas av biotopskydd. Vägen som leder fram till huvudbyggnaden på Äspenäs gård kantas även av en dubbelsidig allé med fler än fem vuxna träd som också bedöms omfattas av biotopskydd. Inga åtgärder planeras i anslutning till aktuella alléer och några skyddsbestämmelser bedöms således inte nödvändiga då alléerna därtill redan råder under biotopskyddet.

Inom aktuell detaljplan finns ett öppet dike som omfattas av biotopskydd. Diket ligger i planområdets nordvästra kant samt går genom den norra delen av planområdet från väst till öst. Öster om planområdet avvattnas diket till en befintlig bäckravin. Diket är anlagt och ligger i ett öppet jordbruks- och ängslandskap. Det håller vatten under delar av året. Diket avvattnar även ett avrinningsområde på ca 5 hektar på norra sidan av Degerforsvägen. Vid genomförandet av detaljplanen avses diket vara kvar i planområdets nordvästra kant, medan den del av diket som leds genom planområdet till den östra ravinen föreslås dras om inom planområdet och fördröjas i dagvattendiken inom planområdet innan det leds fram till nytt utlopp i ravinen i väst. Dagvatten som avleds till bäckravin ska fördröjas innan så inte mer vatten tillförs än i dagsläget. Kommunen har inför granskningsskedet av detaljplanen fått en beviljad biotopskyddsdispens (beslut 2024-12-09) med förenade villkor enligt beslut.

### **Anmälan om vattenverksamhet**

De åtgärder som föreslås vidtas för omläggning och omledning av befintligt dike utgör vattenverksamhet och ska anmälas till Länsstyrelsen.

### **Jordbruksmark**

Planområdet utgörs i huvudsak av åkermark som legat i träda en längre tid, men klassas som brukningsvärd jordbruksmark. Enligt 3 kap. 4 § andra stycket i Miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Vid

planläggningen på sådan mark krävs en avvägning mellan att fortsätta använda marken för jordbruk eller att ta marken i anspråk för annan användning.

För att göra en avvägning har följande frågeställningar besvarats:

- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Är föreslagen markanvändning ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det alternativa lokaliseringar till samhällsintresset?

Avvägning och bedömning av ianspråktagande av jordbruksmark redovisas i avsnitt Konsekvenser – Jordbruksmark.

### **Strandskyddat område**

Strandskydd finns i hela Sverige längs hav, sjöar och vattendrag och sträcker sig 100 meter upp på land och lika långt ut i vattnet från strandlinjen. Skyddet syftar till att trygga förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Inom strandskyddat område får inte (1) nya byggnader uppföras, (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt, (3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter (Miljöbalken 7 kap. 15 §).

Odlad jordbruksmark med sådda grödor eller vall är inte tillgänglig enligt allemansrätten med undantag för då snötäcket skyddar grödorna, däremot är det tillåtet att beträda både öppen och inhägnad betesmark.

Planområdet ligger till största del utanför det generella strandskyddet som råder inom 100 meter upp på land från Möckelns strandlinje (se figur 14). Avvägning och bedömning av upphävande av strandskydd redovisas i avsnitt Konsekvenser – Strandskydd.

Såväl öster som väster om planområdet finns bäckraviner med tillhörande bäckar. Mindre vattendrag är generellt undantagna från strandskyddet i Örebro län (Förordnande om att vissa strandområden i Örebro län inte ska omfattas av sådant strandskydd som avses i 7 kap miljöbalken, 2008-06-27) varför bäckarna som sådana inte genererar någon strandskyddszon. I den västra bäcken gjordes en gång i tiden, när det fortfarande förekom djurhållning på dessa ägor, en dämning av bäcken. Enligt uppgift dels för att ge betesdjuren enkel access till vatten, dels för att skapa en passage över ravinen mellan olika hagar inom fastigheten. I och med denna dämning uppstod en mindre vattenspegel som tolkats som en mindre sjö och därmed också genererar en strandskyddszon. Djurhållningen är avvecklad sedan länge och dämningen riven. Även om bäcken är lite bredare i anslutning till den tidigare dämningen så är bedömningen att den nu ska betraktas som ett mindre vattendrag som enligt ovannämnda beslut är undantaget från strandskyddet i Örebro län.



Figur 10: Planområde samt generell strandskyddsgräns om 100 meter från Möckelns strandkant.

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av Sweco 2024, vilken kompletterades i samband med framtagande av föreslagen dagvattenhantering 2025.

Planområdet består geologiskt av mulljord ovan lera vilande på friktionsjord och berg. Ett grundvattenmagasin finns beläget under leran, ett så kallat undre magasin.

Grundvattenobservationer visar att nolltrycksnivån i undre magasin sannolikt är mellan 4,5 och 5,5 m under befintlig markyta.

Det har observerats erosion som har resulterat i branta sluttningar. Dock är sådana fall inte vanligt förekommande och i huvudsak är slänterna opåverkade. I utförd geoteknisk utredning bedöms det att inget erosionskydd utanför planområdet behövs för planens antagande.

Genomförd utredning visar att:

- Stabilitetsförhållandena är tillfredsställande inom och intill planområdet under förutsättning att markens nivå begränsas till befintliga nivåer och ansätts som prickmark längs med den östra bäckravinen inom 7,5 m från dess släntkrön. Längs med den västra bäckravinen erfordras prickmark inom 5 m från ravinens släntkrön. Inom ytan för Äspenäs gård rekommenderas prickmark längs med bäckravinen.

- Sättningsförhållanden inom planområdet bedöms gynnsamma.
- Marken inom planområdet klassificeras som lågradonmark. Byggnader projekteras och uppförs som lägst i radonskyddat utförande.
- Ingen risk för översvämning, block- eller bergras inom planområdet.
- Byggnader upp till två våningar kan grundläggas med platta på mark.

Mot bakgrund av ovanstående bedöms planområdet vara lämpligt för föreslagen användning. Byggnader och vägar föreslås grundläggas utan geotekniska förstärkningsåtgärder.

Då en dagvattenåtgärd i form av ett fyllt dike planeras i direkt närhet till slänt i sydvästra delen av planområdet har förutsättningarna för detta specifikt utretts. Stabilitetsförhållandena bedöms tillfredsställande för täckt dike längs med sydvästra delen av planområdet. Fyllning i slänten har föreslagits för att flytta ut diket något, utfyllnad ska utföras med släntlutning 1:3 eller flackare. Fyllning i slänt bör utföras i ett icke erosionskänsligt material samt med geoduk på terrassen. Utförs diket med membran, sådant att flödet till diket leds till en separat utloppspunkt, ska erosionskydd utföras vid utloppet.

## Markmiljö

En markmiljöutredning har utförts av Sweco 2024. Markanvändningen på området bedöms närmast motsvara känslig markanvändning (KM).

Analysresultaten påvisar generellt låga halter under generella riktvärden och i många fall även under laboratoriets rapporteringsgräns. I två prov påvisas halter av kobolt överstiga riktvärde för känslig markanvändning. I ett flertal analyserade prov påvisas halter av bly och någon enstaka halt av kobolt över nivåer för mindre än ringa risk (MRR). Att föroreningar överstigande mindre än ringa risk har påträffats innebär att det finns restriktioner avseende en eventuell återanvändning av dessa massor på annat område.

Lera innehåller ofta naturligt förhöjda halter av kobolt, vilket skulle kunna förklara de förhöjda halterna i de två proven. Då halter över KM har påvisats i två prov behöver detta beaktas i kommande byggnation då avhjälpan kan bli aktuellt.

## Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

## Trafik

Planområdet angörs via Åkerholmsvägen. Kring planområdet finns äldre vägstruktur som ursprungligen förbundit gårdar och åkerskiften. Vid utbyggnad av Degerforsvägen och rivning av gårdar har dessa kopplingar brutits vilket medfört att flera av grusvägarna mist sin funktion men fortfarande finns kvar samtidigt som Åkerholmsvägen breddats och asfalterats.

### DEGERFORSVÄGEN

Vägen löper på västra sidan Möckeln och förbinder Karlskoga med Degerfors kommun. Degerforsvägen (väg 205/243) fyller en viktig funktion för pendeltrafik mellan tätorterna och är tillsammans med Filipstadsvägen (väg 237) en av de primära länsvägarna. Det får

inte inom ett avstånd av 12 meter från ett vägområde utan Länsstyrelsens tillstånd uppföras byggnader enligt väglagen (SFS 1972:948). Länsstyrelsen har för nybyggnation föreskrivet ett utökat byggnadsfritt avstånd till 30 meter för bland annat Degerforsvägen ur trafiksäkerhetssynpunkt (18FS 2008:71). Detaljplanen föreslår åtgärder utanför det utökade byggnadsfria avståndet.

#### GÅNG- OCH CYKELVÄG

Våren år 2016 invigdes gång- och cykelvägen som löper längs med Degerforsvägen mellan Karlskoga och Degerfors. Vägen har förbättrat tillgängligheten mellan Karlskoga och Degerfors samt till områden längs med Västra Möckeln där planområdet ingår. Gång- och cykelvägen är avskärmd från körbanan med avåkningsskydd. Avåkningsskyddet öppnar upp sig mot körbanan i lägen där det finns rastplats eller busshållplats. Separat gång- och cykelväg saknas längs Åkerholmsvägen och belysning saknas längs cykelstråk och vägar med undantag för Åkerholmsvägen inom bostadskvarteret. Befintliga grusvägar kopplar planområdet till gång- och cykelvägen.

#### ÖVRIGA VÄGAR

Inom planområdet finns en mindre grusväg som leds från Åkerholmsvägen i öst och som efter Aspenäs gård delas i en korsning i flera små grusvägar. I väster tar grusvägen stopp för genomfart vid fastigheten Högåsen 2:200 och i söder leder grusvägen ner till en fritidshustomt, Karlskoga Högåsen 2:163. Mot nordost leder en samfällid grusväg (Högåsen S:31). De juridiska gränserna för den samfällida vägen (S:31) korsar väg 243 och leder vidare åt nordost genom Karlskoga Högåsen 2:156 medan den faktiska grusvägen kopplas ihop med Åkerholmsvägen.



Figur 11: Karta över befintligt vägnät i och kring planområdet. (Bildkälla: Lantmäteriet)

## KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektivtrafiksöring finns längs Degerforsvägen cirka 300 meter norr om planområdet med ett flertal påstigningsplatser för regional och lokal trafik. Avstånden är rimliga att gå eller cykla till och turtätheten är god. Närhet till kollektivtrafik skapar möjlighet för en hållbar pendling.

## JÄRNVÄG

Idag finns endast en mindre icke elektrifierad järnväg för godstransporter som ansluter till Värmlandsbanan vid Strömtorp norr om Degerfors. Samma järnväg har längre tillbaka fortsatt till Nora men denna del är inte farbar längre. Karlskoga sägs vara den största staden i Sverige som inte har persontrafik på järnväg.

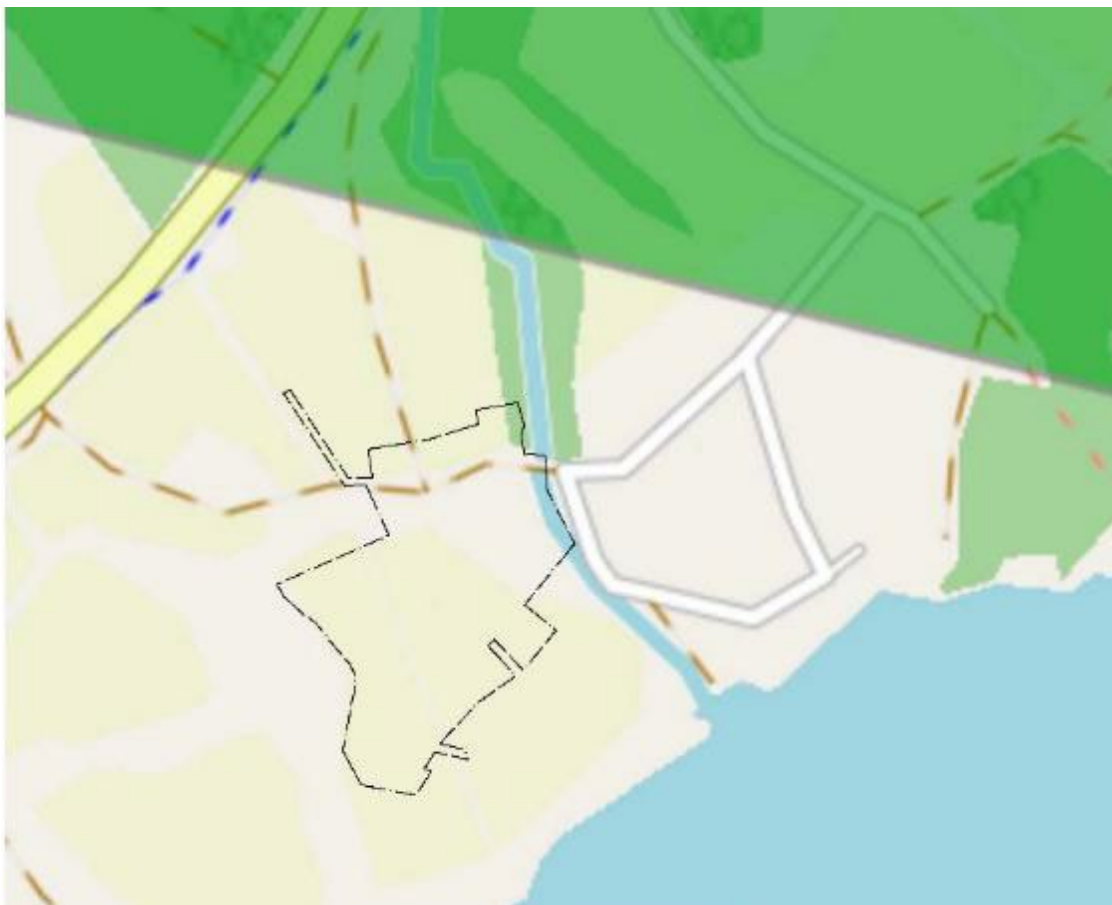
Karlskoga kommun har därför under lång tid argumenterat för att Karlskoga ska knytas till stambanenätet via en ny järnvägssträckning över Kilsbergen mellan Örebro och Kristinehamn, en järnvägssträckning som tidigt kom att gå under benämningen Nobelbanan. Från början, innan snabb- eller höghastighetståg börjat diskuteras, var utgångspunkten ett centralt stationsläge i Karlskoga (bland annat i Översiktsplan 1990). Tidigt identifierades dock alla begränsningar som fanns för en central sträckning så i Översiktsplan 2011 (gällande översiktsplan) togs bara tydligt ställning för en ny järnväg (Nobelbanan) utan att definiera något sträckningsläge.

År 2012 presenterade företaget Norsk Bane ett nytt koncept för järnväg mellan Oslo och Stockholm som halverade restiden till under 3 timmar, vilket skulle göra järnvägen konkurrenskraftig gentemot flyget. Det utredningsarbete som redan utförts i Norge och i västra Värmland var mycket detaljerat och tog hänsyn till de faktiska förutsättningarna på marken. Detta bedömdes kunna utgöra ett mycket bra underlag för den översiktliga och strategiska planeringen, varför de fem kommunerna i stråket Kristinehamn till Örebro, däribland Karlskoga kommun, 2014 beställde en så kallad möjlighetsstudie vars syfte var att visa var det skulle vara tekniskt möjligt att bygga en järnväg, men även mest sannolikt utifrån kostnadseffektivitet och trafikeringspotential. Norsk Bane:s möjlighetsstudie färdigställdes 2016 och visade att den mest sannolika sträckningen genom Karlskoga kommun skulle vara att följa E18 öster och väster om staden men att vika söderut och passera sjön Möckeln där sjön är som smalast, vilket genererade ett stationsläge i Storängenområdet i södra Karlskoga. Karlskoga kommun har sedan dess haft denna järnvägssträckning som en planeringsförutsättning där andra intressen hållits undan. När arbetet med en ny översiktsplan påbörjades 2021 lades denna välutredda järnvägssträckning in i översiktsplaneförslaget som senare också varit på samråd. Parallellt med att möjlighetsstudien avslutades inledde Trafikverket en så kallad åtgärdsvalsstudie (ÅVS) som när denna avslutades 2017 visade att kommunikationerna mellan Oslo och Stockholm var klart bristfälliga och behövde förbättras, bland annat genom en ny och genare järnvägssträckning mellan Örebro och Kristinehamn. Detta ledde till att en lokaliseringstudie (första delen i en järnvägsplan) inleddes 2024 med syftet att under 2026, enligt kriterierna för en järnvägsplan, presentera 3-4 alternativa järnvägskorridorer. Lokaliseringstudien är i skrivande stund inte avslutad men det står klart att en av de korridorer som kvarstår inför kommande beslut på riksnivå är samma sträckning som kommunen redan försvarar med möjlighetsstudien som underlag.

Lokaliseringstudiens korridor är betydligt bredare än den i möjlighetsstudien men det nu aktuella detaljplaneområdet ligger med marginal utanför den järnvägskorridor som nu presenterats. Byggrätter för bostadsbebyggelse är som närmst belägna 110 meter från korridorens södra avgränsning, vilket bedöms mer än tillräckligt för att hantera bulleraspekter och även för att ge gott utrymme för ett stationsläge med tillhörande funktioner och utvecklingspotential. Slutsatsen är att det som den nu aktuella detaljplanen medger inte kommer i konflikt med ett framtida järnvägsprojekt där en byggstart torde ligga som tidigast 8-10 år fram i tiden.



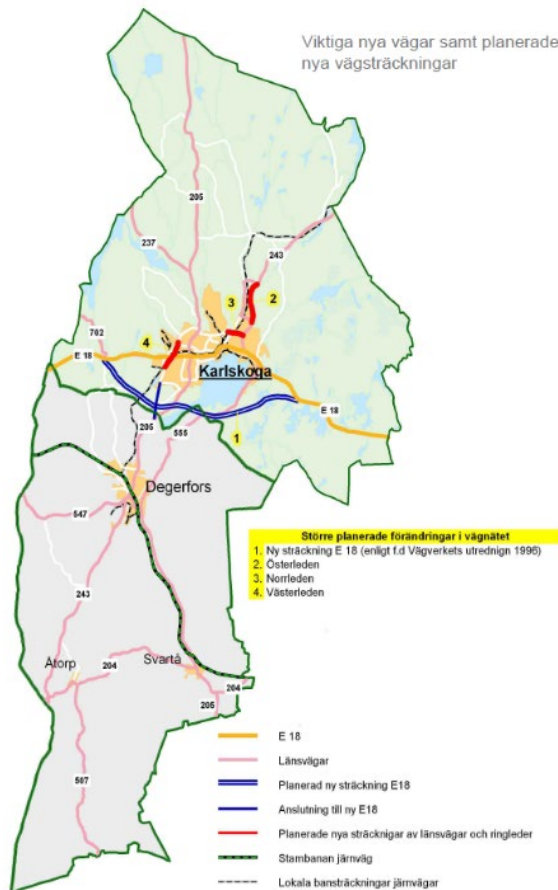
Figur 12: Förslag på Storängen stationsområde för Nobelbanan.



Figur 13: Grön yta redovisar järnvägskorridorens sträckning i Storängsalternativet. Planområdet är som närmst 110 meter från korridorens kant.

## NY E18-STRÄCKNING

Ett ställningstagande till utbyggnad av E18 söder om Karlskoga tätort finns i kommunens gällande översiktsplan från 2011. Den framtida E18-sträckning som anges är dock inte längre aktuell.



Figur 14: Ett utrymme för utbyggnad av E18 söder om Karlskoga tätort finns i kommunens översiktsplan från 2011. Denna sträckning är dock inte längre aktuell.

## Buller

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.

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.

Trafikmängden på Degerforsvägen riskerar bidra med bullerstörningar inom planområdet, vilket utreds nedan. Körbanan för vägen är cirka 12 meter bred medan vägområdet sträcker sig upp till 17–18 meters bredd. Hastigheten är begränsad till 70 km/h innan och genom Storängens handelsområde och därefter varierande mellan 50 km/h eller 70 km/h vidare in mot Karlskoga centrum och 80 km/h mot Degerfors. Direkt norr om planområdet är hastigheten begränsad till 70 km/h. Nuvarande trafikflöde motsvarar i nuläget en ÅDT på cirka 8 000–12 000 fordon varav cirka 500 (6,5 %) är tung trafik. Trafikmängden på Degerforsvägen förväntas ha ökats fram till prognosår 2040 och då inte endast på grund av detaljplanens genomförande. Befolkningsmängden i Karlskoga och Degerfors förväntas öka och nya bostadsområden planeras längs Möckelns västra strand. Hur mycket trafikmängden kommer öka på Degerforsvägen är svårt att förutsäga. Framför allt med tanke på den planerade Nobelbanan. I bullerberäkning påvisas att en fördubbling av trafikmängden till cirka 16 000 ÅDT på Degerforsvägen kan ske utan att riktlinjerna för buller överskrids.

Beräkningen visar att 60 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås cirka 70 meter från Degerforsvägen. Området mellan beräkningspunkterna utgörs av mjuk markyta, vilket absorberar bullret till skillnad från hårdgjord markyta som reflekterar buller.

Tågbuller kan komma från en mängd olika källor som motorer, kontakten mellan hjul och räls (rullningsljud) och fordonens aerodynamiska egenskaper (aerodynamiskt buller). Ljudbilden påverkas också av fordonens bromssystem (gnissel och bromsljud), kurvskrik, stötljud vid växlar och rälsskarvar, signalljud och vagnsdelar som är lösa och skramlar. I de flesta situationer är kontakten mellan hjul och räls den dominerande bullerkällan. Rullningsbullret dominerar vid 30 – 300 km/tim. Nobelbanan blir ett höghastighetståg, med hastigheter upp mot 300 km/h. Planområdets närmaste punkt mot det tänkta spårområdet är 110 meter. Därmed anses inte bostadsbebyggelse ligga inom riskzon för buller angående den planerade dragningen.

## **Risk**

Nordväst om planområdet ligger Degerforsvägen som är utpekad som sekundär transportled för farligt gods. De delar av sträckan där cykelväg gränsar till körbanan är försedda med avåkningsskydd. Hastigheten på den berörda vägsträckan är 80 km/h.

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. Illustrationerna nedan (2016:42) visar rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning samt även vilken typ av markanvändning som innefattas av zonerna i figuren. Avståndet från föreslagen kvartersmark för bostäder till vägen är cirka 200 meter och berörs inte av risk för farligt gods.

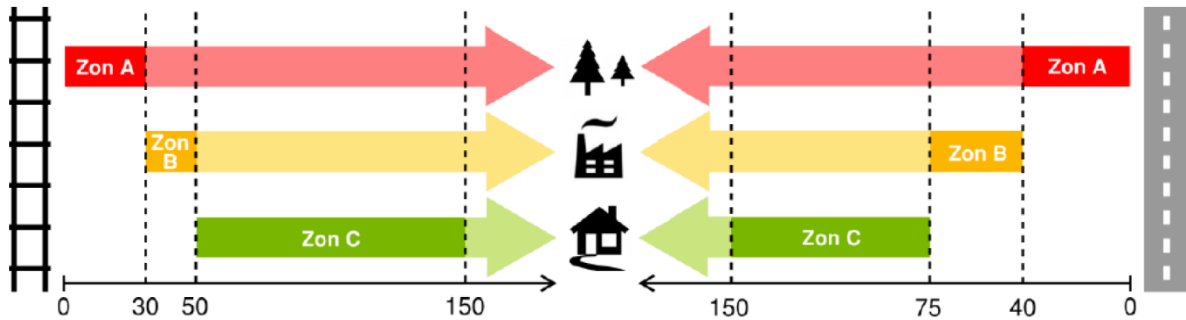


Illustration av rekommendationer till olika typer av bebyggelse utmed väg och järnväg. Avstånden mäts från närmaste spårmittpunkt respektive väggkant.

Zon A	Zon B	Zon C
G Drivmedelsförsörjning	E Tekniska anläggningar	B Bostäder
L Odling och djurhållning	G Drivmedelsförsörjning (bemannad)	C Centrum
P Ytparkering	J Industri	D Vård
T Trafik	K Kontor	H Detaljhandel
	N Friluftsliv och camping	O Tillfällig vistelse
	P Parkering (övrig)	R Besöksanläggningar
	Z Verksamheter	S Skola

Rekommenderad lokalisering av verksamhetstyper till respektive zon

Figur 15: Illustration (2016:42) visar rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning

## Teknisk försörjning

### Elnät

I nuläget är inte planområdet försett med fjärrvärme, bredband eller motsvarande teknisk försörjning. Bredbandsledning löper norr om planområdet i anslutning till Degerforsvägen där anslutning till området kan ske. I detaljplanens västra gräns finns en luftledning för tele.

### Vatten, spillvatten och dagvatten

Ledningsnät för vatten och spillvatten (överföringsledningar från Degerfors till Karlskoga) passerar centralt i planområdet. Kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter.

Då planområdet är obebyggt så när som på en äldre byggnad (Äspenäs gård) omhändertas dagvatten lokalt genom infiltration på oexploaterad mark eller bortledning via diken och bäckar med utlopp i Möckeln. Naturen och jordbruksmarken infiltrerar naturligt stora mängder dagvatten. Närmsta allmänna ledningsnät för dagvatten finns i bostadsområdet strax öster om planområdet. Mellan befintligt bostadsområde och det nu aktuella planområdet finns en relativt djup bäckravin. Det är av det skälet inte praktiskt möjligt att ansluta planområdet till det befintliga allmänna dagvattenledningsnätet.

Karlskoga kommun är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet. Drift och skötsel ansvarar det kommunala bolaget Karlskoga Energi och Miljö AB för.

## Avfallshantering

Avfallshantering löses inom kvartersmarken av respektive fastighetsägare i samråd med berörd verksamhet för avfall. Avfallshandlingen inom planområdet ska ske så att fordon

som omhändertar avfall kan ta sig till och från området på ett säkert sätt. Avfallet ska förslagsvis tas om hand på anvisad plats för att underlätta avfallshanteringen för berörda parter. För övrigt ska hantering av avfall inom planområdet ske i enlighet med gällande policyer för avfallshantering. Närmaste återvinningsstation finns i nordostlig riktning cirka 1 kilometer från planområdet, i anslutning till Storängens handelsområde.

## **Service**

I handelsområdet Storängen finns ett stort utbud av sällanköpshandel, närmsta livsmedelsaffär ligger cirka 2 kilometer från planområdet. Det är cirka 5 kilometer till Karlskoga stadskärna med handel och offentlig service.

Närmsta förskola ligger cirka 2 kilometer från planområdet med cykel och 2,5 kilometer med bil. Närmsta skola ligger cirka 2,5 kilometer från planområdet med cykel och 3 kilometer med bil.

## Planförslag

Detaljplanen möjliggör för cirka 20 nya tomter för småhus eller upp till 40 nya bostäder med småhus och radhus i kombination. Merparten av bebyggelsen föreslås söder om Åkerholmsvägen, på de två fälten väster om Äspenäs gård. Ett fåtal bostäder planeras även på de norra fälten om Äspenäs gård, i direkt anslutning till Åkerholmsvägen. Strukturförslaget utgår till stor del från befintligt vägnät med vissa anpassningar. Gatustrukturen ansluter till befintligt bostadsområde och skapar möjlighet för nya kopplingar för gående till omgivande naturområden.

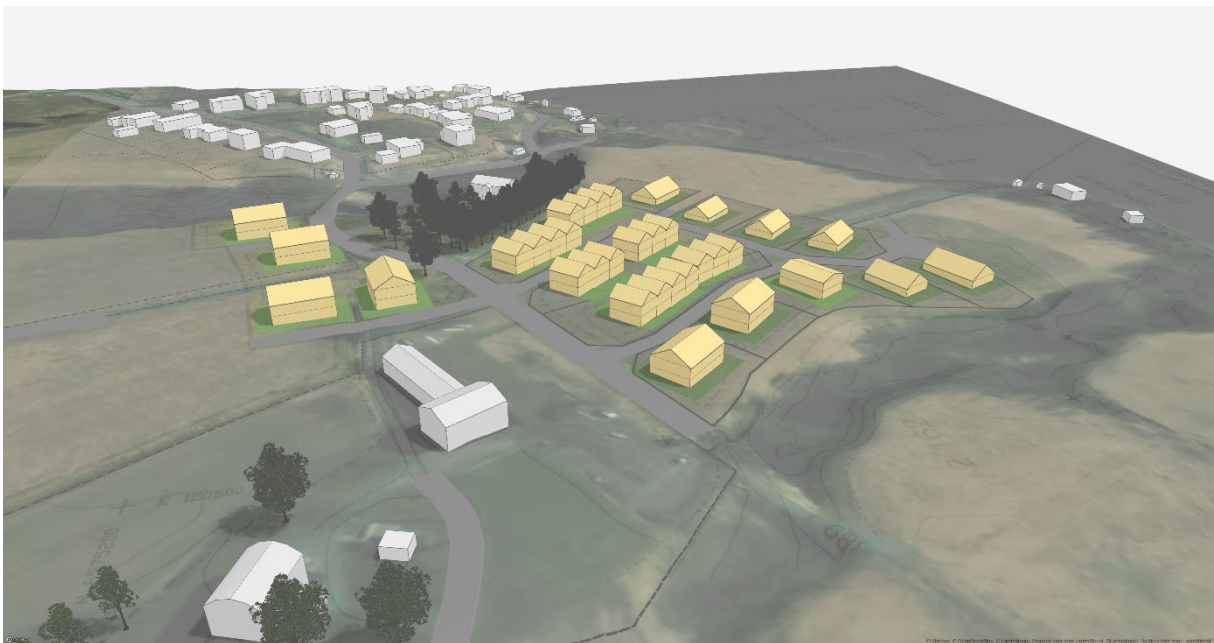
Äspenäs gård föreslås tillskrivas flera markanvändningar för att möjliggöra att gården kan användas som bostad, tillfällig övernattnig, uthyrning för event, gårdsbutik, arrangemang och liknande.



Figur 16: Situationsplan med möjlig bebyggelsestruktur



Figur 17: Enkel volymstudie över föreslagen bebyggelse sedd från nordost



Figur 18: Enkel volymstudie över föreslagen bebyggelse sedd från nordväst.

## Bostäder

Den föreslagna bebyggelsen utgörs av bostadshus i form av enbostadshus, parhus och radhus. Radhus möjliggörs där de kan orienteras parallellt med gator med måttliga nivåskillnader för att undvika större schakter och markuppfyllnader.

Enbostadshus och parhus möjliggörs i alla nya kvarter. Byggnader med relativt små fotavtryck är lätta att placera på tomter i sluttning. I söder tillåts endast enbostadshus i upp till 1,5 våning för att bibehålla en öppen bebyggelsestruktur med utblickar genom kvarteren mot sjön Möckeln.

## Verksamheter

Huvudbyggnaden Äspenäs gård bevaras och ges i tillägg till bostadsändamålet även markanvändningen O – tillfällig vistelse, R- Besöksanläggningar samt K-Kontor.

Verksamheter som passar i den gamla huvudbyggnaden bedöms exempelvis vara värdshus, bed and breakfast eller festlokal. Även gårdsbutik, arrangemang och liknande verksamheter bedöms lämpliga inom tomten.

Huvudbyggnaden tillskrivs verksamhetsbestämmelser för att inte riskera att förvanskas. Prickmark regleras över större delen av tomten för att hålla karaktären av gårdsbildning och motivera bevarande av befintliga träd. På grund av geotekniska skäl regleras plankartan med prickmark mot ravinen där befintliga komplementbyggnader står och nya komplementbyggnader möjliggörs i stället på den västra sidan tomten.

## Park

Detaljplanen möjliggör för ett mindre parkområde som syftar till att skapa koppling och anslutning till naturområdet längs med Möckelns strand. Parkområdet sträcker sig längs Äspenäs gård som utöver en koppling ner till rekreationsområdet även bidrar till en skyddande buffert mot gårdsbildningen.

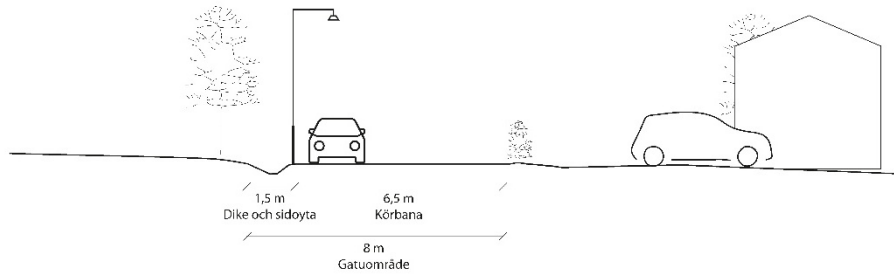
## Natur

Ett område med markanvändningen natur planläggs i ravinen öster om Äspenäs gård. Området ansluter till användningsområde med natur i gällande detaljplan. Inom användningen tillåts anläggningar i form av exempelvis gångvägar och broar över vattendragen även inom strandskyddat område. Natur planläggs även för befintligt dike i nordost samt längs den västra ravinens kant och i sydväst, i syfte att omhänderta dagvatten.

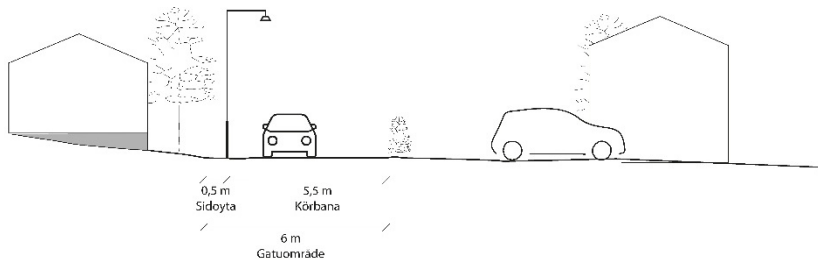
## Trafik, parkering och leverans

Planområdet angörs via Åkerholmsvägen. Åkerholmsvägen ges en något förändrad sträckning och utgör huvudgata till de nya kvarteren. I norr angörs bostäderna genom två nya stickgator som möjliggör ytterligare utbyggnad av gatunätet i framtiden. Framkomlighet för renhållningsfordon och räddningstjänst säkerställs genom minsta radie om sju meter i korsningar och är kontrollerade med körspår. Parkering sker på den egna fastigheten. Besöksparkering kan ske på gator.

Angöringsgatan är 8 meter bred och lokalgatorna 6 meter. Längs med angöringsgatan föreslås två nya diken inrymmas enligt detaljplanens tillhörande dagvattenutredning (Sweco, 2025-12-17). Ett nytt dike anläggs längs gatan i den västra delen för att ta emot vatten från uppströms område (delområde 1 enligt dagvattenutredning) och ett avledande gräsdike anläggs norr om Äspenäs gård (delområde 2 enligt dagvattenutredning). Bredden på dikena beräknas till 0,65 meter med en släntlutning på 1:1 och tillsammans med andra sidofunktioner för gatan möjliggörs en körbana om 6,5 -7 meter på angöringsgatan.



Figur 19: Sektion som illustrerar gatuområde med 8 meters bredd



Figur 20: Sektion som illustrerar gatuområde med 6 meters bredd

## Teknisk försörjning

### Elnät

Elnät finns inom planområdet och fiberledning finns i närområdet, med möjlighet till anslutning för de nya bostäderna.

### Vatten- och spillvatten

Avsättningar kan göras på befintliga överföringsledningar för vatten och spillvatten som passerar genom planområdet. Ett nytt ledningsnät måste anläggas som är anpassat till bostadsområdets tomt- och gatustruktur, vilket inkluderar en pumpstation i en lågpunkt i planområdets sydvästra del. Befintliga stick med VA-ledningar anpassas och/eller ersätts.

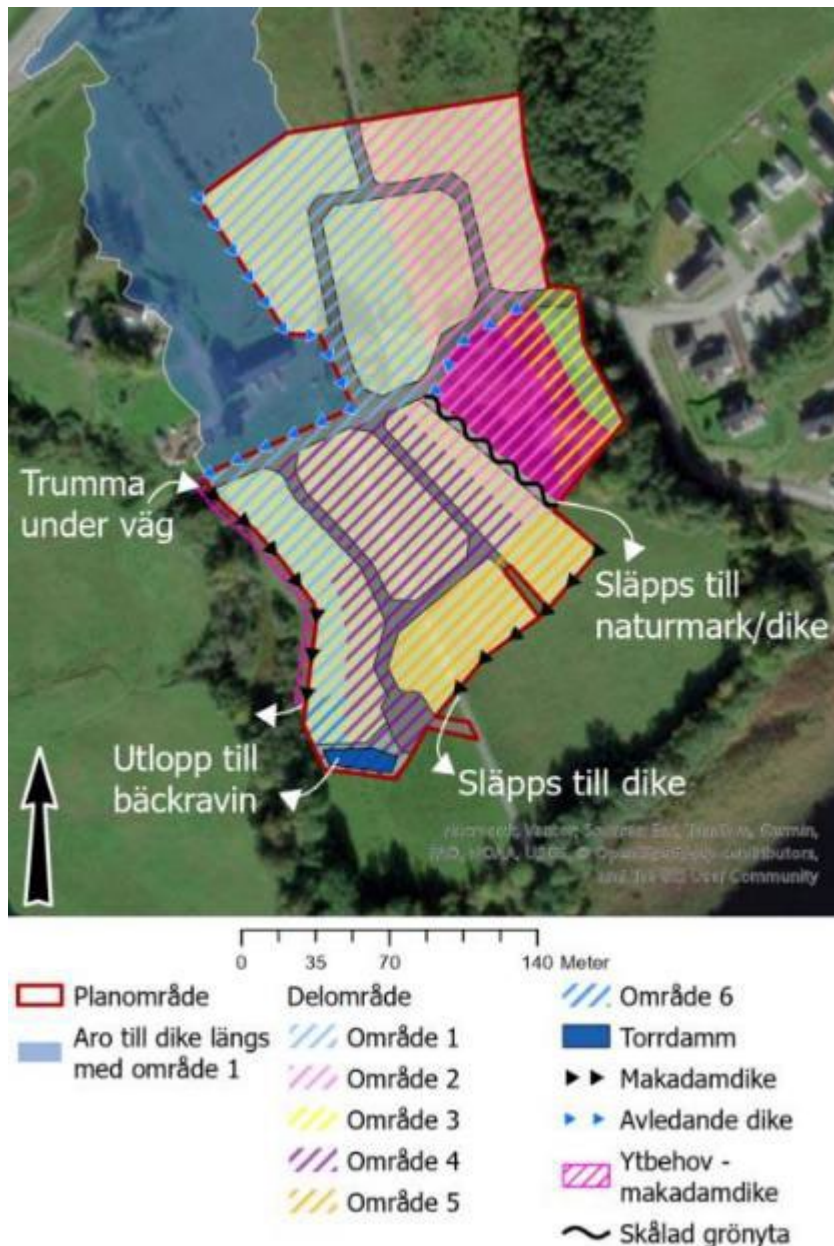
Planområdet ingår till större delen (södra delen) i verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster (VA) eller inkluderas i en utvidgning av verksamhetsområdet som förväntas komma till beslut under 2026.

### Dagvatten:

Dagvattenhanteringen inom planområdet förutsätts ingå i kommunens huvudmannaskap. Detta förutsätter ett kompletterande beslut avseende dagvatten för befintligt verksamhetsområde samt en utvidgning av verksamhetsområdet som även inkluderar dagvatten.



Dagvattnet från planområdet föreslås avledas med fördröjning mot Möckeln i enlighet med framtagen dagvattenutredning (Sweco Sverige AB, 2025-12-17). Beräkningarna i dagvattenutredningen har gjorts utifrån Svenskt Vattens publikation P110. Återkomsttiden har valts till 10 år, utifrån att området ligger inom ett område av gles bostadsbebyggelse. Beräkningarna visar att både flöden och föroreningar för vissa ämnen kommer att öka i samband med exploatering. Den totala magasinsvolymen som krävs för att utflödet vid ett 10-årsregn inte ska öka blir ca 350 m<sup>3</sup>. Via planområdet avrinner ett område uppströms, vilket genererar en tillkommande volym på cirka 70 m<sup>3</sup>.



Figur 21: Redovisning av föreslagna delområden och utlopp av dagvatten. Bild: Sweco

De föreslagna åtgärderna planeras om möjligt, att avleda dagvattnet till befintlig bäckravin i väst, i anslutning till området. Till den östra bäckravin får inte något tillkommande dagvatten från planområdet ledas, då det anses finnas risk för ras och

skred. För fördröjning och rening av dagvatten innan utsläpp till recipient har planområdet delats in i sex delområden. Indelning av området har genomförts i enlighet med Karlskoga kommuns önskemål om placering av dagvattenanläggningar. Efter att dagvattenutredningen genomförts har planområdet minskat i storlek och delar i norr undantagits ur förslaget på detaljplan. Detta påverkar dock inte genomförbarheten av föreslagna dagvattenanläggningar i kvarstående planförslag då dagvattenflödet är riktat söderut.

Dagvattnet från bostäder inom delområde 1 föreslås samlas upp via brunnar och ledningsnät och ledas till ett makadamdike i väster. Den erforderliga fördröjningsvolymen för delområde 1 har beräknats till 100 m<sup>3</sup>. Ett uppströms beläget område som fortsatt avvattnas genom planområdet föreslås anslutas till makadamdiket via ett avledande gräsdike. Även denna volym behöver tillgodoseas, vilket genererar en tillkommande volym på cirka 70 m<sup>3</sup>. På grund av marklutningen längs dikessträckningen i väster behöver diket terrasseras. Makadamdiket bör även förses med ett tätt membran i slänten mot bäckravinen av geotekniska skäl, för att förhindra infiltration av dagvatten in i ravinslänten. Utsläpp sker till bäckravinen i sydväst, förslagsvis via flera utsläppspunkter. Se vidare beskrivning kring dikets utformning i sista stycket i avsnittet.

Dagvatten från bostäder inom delområde 2 föreslås avledas via ledningsnät till en fördröjningsyta i parkmarken i anslutning till Äspenäs gård. Dagvatten från vägen föreslås avledas via ytlig avrinning till ett gräsdike norr om Äspenäs gård, vilket föreslås utformas som ett avledande gräsdike med utlopp till ovan nämnd fördröjningsyta i parkmarken, där fördröjning kan ske. Den erforderliga fördröjningsvolymen för området har beräknats till 130 m<sup>3</sup>. Dagvattnet föreslås renas och fördröjas i en skålad grönyta och släppas söderut till naturmark för ytlig avrinning eller i dike mot recipient.

Område 3 är befintligt och ingen ytterligare exploatering planeras.

Inom område 4 föreslås dagvattnet samlas upp via brunnar och ledningsnät och därefter avledas till en torrdamm i sydväst för rening och fördröjning. Den erforderliga fördröjningsvolymen för området har beräknats till 95 m<sup>3</sup> vilket genererar ett ytbehov för damm på 250 kvadratmeter. Utsläpp sker sedan till bäckravinen i sydväst innan vidare avledning till recipienten.

Inom område 5 föreslås ett makadamdike för rening och fördröjning med utsläpp till dike längs med befintlig väg. Den erforderliga fördröjningsvolymen för området har beräknats till 22 m<sup>3</sup>.

Inom område 6 planeras inga särskilda dagvattenåtgärder. Denna volym om 3 m<sup>3</sup> behöver kompenseras i övriga anläggningar inom planområdet.

Förslaget makadamdike i sydväst kommer, beroende på intilliggande bäckravin i väst och platsens lokala förutsättningar, behöva utformas med varierande bredd längs sträckningen. Dikeskanten mot bäckravinen behöver förses med ett tätt membran ur geoteknisk synpunkt, för att förhindra infiltration av vatten in i slänten på bäckravinen. Vattnet behöver ledas kvar i diket i längsgående riktning och ha utsläpp först i den södra delen av diket, samtidigt som utsläpp eventuellt kan ske på flera platser i söder för att minska risken för erosionsskador. Större stenar eller alternativt makadam kan placeras

under och runt utloppen mot ravinen för att dämpa vattenhastigheten, fördela flödet och därigenom minska risken för erosionsskador på bäckravinen. Diket behöver utformas körbart då fordon kan behöva nyttja det vid drift och underhåll, eftersom utrymme saknas för både dike och driftväg på grund av planerad bebyggelse i öst. Dikesbredden (körbar yta) behöver då vara minst 2,5 meter.



Figur 22: Föreslaget makadamdike i sydväst. Bild: Sweco

## Avfallshantering

Avfallshantering sker i individuella kärl och hämtning vid fastigheten. För radhus ordnas lämpligen gemensamma lösningar.

## Fastighetsindelning

Detaljplanen illustrerar förslag på möjlig och lämplig fastighetsindelning inom kvartersmarken men den faktiska fastighetsbildningen sker vid genomförandet av detaljplanen. Detaljplanen medför även behov av fastighetsbildning för ny för allmän plats i form av gata, park och naturmark.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen får 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.

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

## Användning av allmän platsmark

### **GATA – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 PBL**

Användningen **GATA** anges för sådana lokalgator som rymmer trafik inom en tätort eller trafik som har sitt mål vid gatan. Gatan förläggs så att samtliga tomter kan angöras direkt från kommunal gata och att ledningsinfrastruktur når samtliga fastigheter via allmän plats. Tillfart till planområdet vid Äspenäs gård som ansluter från Åkerholmsvägen i öst är planerad att förlängas och förbindas med gatorna inom planområdet.

### **PARK – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL**

En del av planområdet regleras som **PARK** som del av promenadstråk med koppling till sammanhängande rekreationsytor samt eventuellt innefatta diken för fördröjning av dagvatten.

### **NATUR – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL**

Planområdet planläggs som **NATUR** för del av naturområde längs bäckravinen samt för området för dagvattenhantering i sydväst.

## Användning av kvartersmark

### **Bostäder – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL**

Användningen rymmer alla typer av boendeformer av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen, som betecknas **B** och anges med gul färg på plankartan.

### **Kontor – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL**

Användningen med beteckning **K** möjliggörs inom Äspenäs gård för att möjliggöra för kontorsverksamhet.

### **Tillfällig vistelse – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL**

Användningen med beteckning **O** möjliggörs inom Äspenäs gård för att möjliggöra för olika typer av tillfällig övernattning så som vandrarhem, Bed-and breakfast och liknande samt konferensanläggningar. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen såsom parkering, restaurang, lekplats och butik.

### **Besöksanläggningar – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL**

Användningen med beteckning **R** möjliggörs inom Äspenäs gård för att möjliggöra uthyrning för event, gårdsbutik eller andra arrangemang som är riktade till besökare. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar besöksanläggningen såsom parkering, restaurang, lekplats och butik.

### **Teknisk anläggning, pumpstation – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL**

I samband med anläggandet av vatten- och avloppsledningsnät behövs en pumpstation invid bostadsområdet. Anläggningarna genererar inte buller, vibrationer, lukt eller övrig störning. Användningen betecknas **E<sub>i</sub>** och anges med blå färg.

### **Trafik – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL**

Användningen med beteckning **T** möjliggör ett vägreservat för ny väg till fastigheten 2:163. Vägreservatet är motiverat eftersom befintlig väg till fastigheten tas bort i och med planförslaget. Användningen betecknas **T** och anges med grå färg.

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

### Utformning av allmän plats

**a<sub>1</sub>**– För upphävande av strandskydd inom användningsområde NATUR åberopas särskilda skäl enligt 7 kap 18c § pkt 3 MB.

**dagvatten<sub>1</sub>** – Anläggning för fördröjning av dagvatten. Ytan regleras med planbestämmelsen för att möjliggöra erforderlig rening och fördröjning av dagvatten från planområdet.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

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

Så kallad **prickmark** anger markområden som inte får förses med byggnad. Prickmark anges längs gaturummet av trafiksäkerhetsskäl, inom Åспенäs gård av kulturmiljöskäl, mot raviner av geotekniska skäl samt mot biotopskyddat dike för att inte störa dikets funktion eller dess växt- och djurliv.

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

Så kallad **korsmark** anger markområden som endast får förses med komplementbyggnad. Avsett område i detaljplan möjliggör ersättning av befintliga komplementbyggnader inom gården som i plankartan försetts med prickmark av geotekniska skäl.

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

**h<sub>1</sub>** – Högsta nockhöjd 6.5 meter regleras för huvudbyggnader. Motiv till bestämmelse är att möjliggöra för bostadshus i upp till 1,5 våningar. Bestämmelsen gäller enbostadshusen i planområdets södra gräns för att behålla utblickar mellan bebyggelsen mot sjön Möckeln.

**h<sub>2</sub>** – Högsta nockhöjd 10 meter regleras för huvudbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för bostadshus i två fulla våningar.

**h<sub>3</sub>** – Högsta nockhöjd 5 meter regleras för komplementbyggnader. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för komplementbebyggelse så som garage och förråd i ett våningsplan.

### Markens anordnande och vegetation – 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL

**n<sub>1</sub>**–Utfyllnad och sprängning får endast utföras vid behov för att skapa ändamålsenlig och rationellt byggbar tomtmark. Utfyllnad och sprängning som skapar stora höjdskillnader med slänter eller murar mellan fastigheter där detta ej är byggnadstekniskt motiverat, tillåts ej. Syftet med bestämmelsen är att anpassa bebyggelsen till terrängen och därmed undvika större schaktningsarbeten, terrasseringar, stödmurar och förändringar av den naturliga marknivån.

**n<sub>2</sub>** – Markens höjd får inte vara högre än nuvarande marknivåer enligt grundkarta. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillfredsställande geotekniska förhållanden.

#### **Placering – 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL**

**p<sub>1</sub>** – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad, eller del av huvudbyggnad som inte innehåller bostadsrum, ska placeras minst 1 meter från gräns mot granntomt. Par-, rad- och kedjehus får sammanbyggas i gräns mot granntomt. Bestämmelsen avser reglera placering av byggnader mellan fastigheter.

#### **Upphävande av strandskydd**

**a<sub>2</sub>** – För upphävande av strandskydd inom användningsområde T åberopas särskilda skäl enligt 7 kap 18c § pkt 2 MB.

#### **Utformning – 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL**

**f<sub>1</sub>** – Endast enbostadshus. Syftet med bestämmelsen är att skapa ett luftigare uttryck och utblickar mellan bebyggelsen mot Möckeln.

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

**e<sub>1</sub>** – Bestämmelsen anger största byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad motsvarande 35 % av fastighetsarean.

**e<sub>2</sub>** – Bestämmelsen anger största byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad motsvarande 25 % av fastighetsarean.

**e<sub>3</sub>** – Komplementbyggnader får utgöra max 50 % av huvudbyggnadens bruttoarea per fastighet. Syftet med bestämmelsen är att skapa ett förhållande där komplementbebyggelsen underordnar huvudbyggnaden inom fastigheten. Med bestämmelsen får den samlade byggnadsarean för komplementbebyggelse utgöra maximalt 50 % av bruttoarean för huvudbyggnaden och byggrätten för komplementbyggnader är på så vis beroende av nyttjad byggrätt för huvudbyggnad. Om huvudbyggnaden byggs ut efter hand ökar byggrätten för komplementbebyggelse, så länge den samlade byggnadsarean inom fastigheten inte överstigs (bestämmelse e1 respektive e2).

#### **Varsamhet – 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL**

**k<sub>1</sub>** – Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras vad gäller volym, material och uttryck.

**k<sub>2</sub>** – Fönster och dörrar ska i sin helhet överensstämma med ursprungliga. Bestämmelsen gäller inom huvudbyggnaden för Äspenäs gård i syfte att hindra förvanskning av gården.

**k<sub>3</sub>** – Fasaden ska vara klädd med stående locklistpanel. Bestämmelsen gäller inom huvudbyggnaden för Äspenäs gård i syfte att hindra förvanskning av gården.

## Konsekvenser

Detaljplanens genomförande ger möjlighet till att utveckla Karlskoga tätort med nya bostäder i strandnära lägen. Äspenäs gård ges möjligheter till utveckling samtidigt som skyddet av kulturmiljövärden förstärks.

## Nollalternativ

Nollförslaget innebär att exploatering inte genomförs innan dess att Nobelbanan byggts. Därefter kommer sannolikt området utvecklas som del av det stationsnära läget. Jordbruksmarken hålls fortsatt möjlig att bruka. Då markerna idag delvis ligger i träda kan det krävas en betydande insats med röjning av sly och stubbrytning för att odling av grödor åter ska kunna ske. Kulturhistoriska värden på Äspenäs gård har fortsatt inget planmässigt skydd och riskerar att förvanskas eller förfalla.

## Bedömning av miljöpåverkan

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen alltid ta ställning till behovet och genomförandet av en miljöundersökning av planen i enlighet med 6 kap. 3 – 19 §§ Miljöbalken. Miljöundersökningen fungerar som ett underlag för ställningstagandet. I miljöundersökning utreds det om detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som finns till förordningen (2017:966) om miljöbedömningar. Enligt miljöundersökningen (2024-01-24, rev 2025-05-29) bedöms planförslaget inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning har därför inte utförts. Detaljplanen överensstämmer med de nationella miljökvalitetsmålen och bedöms i övrigt vara förenlig med miljöbalken.

## Påverkan på riksintressen

Den föreslagna bebyggelsen uppnår inte sådana höjder att hinderfriheten utanför riksintresseområdet för totalförsvaret TM0058 påverkas. Det nu aktuella planområdet bedöms således inte påverka riksintresset för Villingsbergs skjutfält.

## Jordbruksmark

Vid planläggningen på jordbruksmark krävs en avvägning mellan att fortsätta använda marken för jordbruk eller att ta marken i anspråk för annan användning.

För att göra en avvägning har följande frågeställningar besvarats:

- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Är föreslagen markanvändning ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det alternativa lokaliseringar till samhällsintresset?

## Är jordbruksmarken brukningsvärd?

Jordbruksmarkens brukningsvärde utgår till stor del från befintlig lagstiftning. Länsstyrelsen har tagit fram ett kartsnitt utifrån marktäckesdata baseras på odlad mark från Lantmäteriets fastighetskarta och Jordbruksverkets blockdatabas som omfattar jordbruksmark. Skiktet innefattar sådana arealer som någon gång erhållit jordbruksstöd/arealersättning. Fastigheter som inte är lantbruksfastigheter ingår inte i skiktet. Kartsnittet innehåller ytor där det med stor säkerhet kan sägas att det rör sig om brukningsvärd jordbruksmark. Skiktet innehåller emellertid inte hästagar, små

betesmarker, avstyckade obebyggda tomter och liknande som inte är taxerade som lantbruksfastighet, men som ändå kan bedömas vara brukningsvärd jordbruksmark.

Utifrån befintliga kartdata från Länsstyrelsen omfattas merparten av planområdet av kartsiktet brukningsvärd jordbruksmark, detta då dessa arealer har brukats i närtid.



Figur 23: Gul markering i kartan visar mark som någon gång erhållit jordbruksstöd. Planområdet är schematiskt markerad med svart linje. Kartsiktet framtagen av Länsstyrelsen.

I rättsfall konstateras att brukningsvärd jordbruksmark är mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Det har exempelvis liten betydelse vad markägaren själv anser om den egna marken. Marken kan även vara tagen ur produktion genom en anmälan till länsstyrelsen, men det har ingen betydelse för om den ska betraktas som brukningsvärd eller ej.

## Läge

Den aktuella platsens läge bör bedömas utifrån hur den relaterar till sin omgivning gällande såväl landskap som till bebyggelse och infrastruktur. I de fall ytan ingår som en del i ett större sammanhängande jordbrukslandskap är det vanligtvis av allmänt intresse att bevara ytan som jordbruksmark medan det i fall där markytan ligger åtskild från övrig jordbruksmark kan det finnas skäl utifrån ett enskilt intresse att använda marken på annat sätt.

Planområdet med aktuell jordbruksmark utgör del av ett pärlband av mindre skiften jordbruksmark som ligger längs med Möckelns strandzon. Skiftena avgränsas i sydöst av Möckeln och i nordväst av Degerforsvägen. Skiftena är även uppblandade med

bostadsbebyggelse och blandad vegetation som bildar små landskapsrum. Området bedöms därmed ha koppling till övrig jordbruksmark i närområdet men skiftena är små och i hög grad fragmenterade av andra användningar som begränsar möjligheten till rationell jordbruksdrift.

#### Beskaffenhet

Den norra delen av planområdet där bostadsändamål möjliggörs omfattar cirka 1,3 hektar jordbruksmark. Den avgränsade delen i planområdets södra dele omfattar ungefär 1,6 hektar jordbruksmark. Ett mindre område i planområdets mitt innehållandes markvegetation, träd, befintligt vägområde samt bostadsfastigheter avskiljer de två jordbruksmarksområdena. Marken är annars av en öppen karaktär och har inga inslag av åkerholmar eller odlingsrösen. Det norra markområdet innehåller ett jordbruksdike.

#### Bedömning:

Jordbruksmarken bedöms delvis vara brukningsvärd. Förutsättningar att bruka marken finns i både den norra och södra delen som bedöms vara produktiva och i anslutning med större sammanhängande jordbruksarealer. Dessa är dock inte så stora att det går att bedriva något storskaligt jordbruk.

#### **Är föreslagen markanvändning ett väsentligt samhällsintresse?**

För att brukningsvärd jordbruksmark ska vara lämplig att ianspråkta enligt Miljöbalken krävs i första hand att exploateringen innebär ett väsentligt samhällsintresse som stödjer en långsiktigt hållbar utveckling och som skapar mervärde på platsen och för området.

Ställningstaganden i kommunens översiktsplan utgör grunden för vad som bör betraktas som ett väsentligt samhällsintresse. Även i rättsfall bedömer domstolarna i många fall att översiktsplanen väger tungt gällande åtgärder som kan betraktas som väsentliga samhällsintressen eller inte.

Ett grundläggande kriterium för ett väsentligt samhällsintresse är att det ska stödja en långsiktigt hållbar utveckling. Om något tillskapas som kan gynna ett stort antal människor och som kan vara en del i en långsiktigt hållbar utveckling kan detta sannolikt anses vara ett väsentligt samhällsintresse och på så sätt utgöra ett undantagsfall för när ett område bestående av brukningsvärd jordbruksmark kan tillåtas få en annan markanvändning. Återkommande exemplifieringar i rättsfall brukar vara bostadsförsörjning, möjligheten att lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga fritids- och rekreationsområden.

I översiktsplanen för Karlskoga kommun nämns Västra Möckelnstranden som ett prioriterat utvecklingsområde för nya villaområden. Detta bedöms bidra till att säkra kommunens bostadsförsörjningsansvar samt även bidra till en hållbar landsbygdsstruktur och möjliggöra för tillkomst av service. I kommunens översiktsplan lyfts bland annat följande ställningstaganden fram som bedöms vara applicerbara för det aktuella planområdet:

*Utveckla det centrala och sjönära Karlskoga. Möjligheterna att bo runt Möckeln ska utvecklas generellt.*

- Planområdet ligger i anslutning till Möckeln med möjlighet att tillskapa attraktiva villatomter där det finns utbyggd infrastruktur. Området ligger i anslutning till stadens tätortszon med tillgång till samhällsservice och arbetsplatser.

*I stadens randområden prioriteras bostads- och verksamhetsutveckling.*

- I det kapitel som i översiktsplanen behandlar jordbruk och djurhållning beskrivs att de största sammanhängande arealerna jordbruksmark finns norr om tätorten. Översiktsplanen rekommenderar i samma kapitel att stadens randområden ska prioriteras för bostads- och verksamhetsutveckling vilket aktuell planläggning utgår ifrån.

*En sammanhållen bebyggelse ger lägre kostnader för skolor, skolskjuts, hemtjänst och övrig kommunal service än om det hade funnits fler fragmenterade bostäder på landsbygden. För att attrahera fler boende till kommunen bör dock kommunen satsa på landsbygdsutveckling vad gäller boende och företagande.*

- Planområdet ligger i ett sammanhang med befintlig och planerad bebyggelse. Från Karlskogas centrala delar sträcker sig en exploatering längs Degerforsvägen och västra Möckelns strand ner till Äspenäs där det nyligen även har byggts ut ett nytt villaområde i direkt anslutning till aktuellt planområde. Det sker även en exploatering av tillkommande småhusbebyggelse nordöst om Äspenäs vid Storängsstrand där det planeras för 200 nya bostäder. Aktuellt planområde ingår i utvecklingsområdet som är utpekad för bostadsändamål i översiktsplanen. Tillskott på bostadsändamål i området utgör en viktig del i att skapa en mer sammanhållen struktur som på sikt kan bidra till bättre möjligheter att erbjuda god service och stärka gång-, cykel- och kollektivtrafiken mot centrala Karlskoga.



Figur 24: Utsnitt från Karlskogas kommuns översiktsplan där grönmarkerade områden är utvecklingsområden för bostadsändamål och den rosa cirkeln illustrerar aktuellt detaljplaneområde.

*Kommunen ska verka för en tågförbindelse mellan Oslo–Stockholm/Värmland–Mälardalen/Karlstad–Örebro i en sträckning genom Karlskoga kommun exempelvis via bro över Möckeln med ett tågstopp för Karlskoga (regionalt tågstopp för Östra Värmland) väster om Möckeln.*

- I projekt Oslo–Sthlm 2.55 samverkar involverade kommuner och regioner för att tillskapa en tågförbindelse mellan Stockholm och Oslo. Projektet utgår från att tillskapa ett stationsläge i anslutning till planområdet vilket skulle få stor inverkan på områdets möjlighet till utveckling. Stationsläget kommer ha stor påverkan på sin omgivning med utveckling av kringfunktioner och stadsutveckling – till vilken bebyggelsen i Äspenäs både blir en del av – och måste ge utrymme för.

*Program- och planarbeten genomförs för att skapa nya attraktiva tomter för bostadsbebyggelse på landsbygden.*

- Friliggande enfamiljshus är en viktig hustyp för utvecklingen av kommunens mindre tätorter, småorter och övrig landsbygd. Områdets storlek samt planens syfte möjliggör för utveckling av bebyggelse som till stor del består av friliggande en- och tvåbostadshus samt radhus.

*Vid nybyggnad eller konvertering av fritidshus ska möjligheterna att ordna vatten och avlopp samt tillgång till kollektivtrafik beaktas.*

- Kommunalt vatten- och avloppsledningsnät har byggts ut mellan Karlskoga och Degerfors vilket aktuellt planområde har möjlighet att ansluta till och vilket säkerställer att dricksvattenförsörjning och avlopp kan hanteras på ett bra sätt.
- I anslutning till planområdet finns busshållplatser vid Degerforsvägen med tät turtäthet som förbinder planområdet med Degerfors och Karlskoga. Aktuellt planförslag ligger således längs ett starkt stråk för busstrafik.

*Storängen utvecklas till ett regionalt centrum för sällanköpshandel och utrymmeskrävande handel. Storängen renodlas för handel och gångförbindelser mellan butikerna ordnas. Området förtätas och utökas mot söder på båda sidor Degerforsvägen.*

- Planområdet ligger inom ett nära avstånd till både arbetsplatser och service.

### **Bedömning:**

Föreslagen markanvändning bedöms vara ett väsentligt samhällsintresse. Syftet med planläggning av marken är att tillskapa bostäder. Genom planförslaget möjliggörs byggnation av upp mot 40 bostäder i området vilket bidrar till kommunens bostadsförsörjningsansvar. Därtill möjliggörs ett förstärkt underlag för annan offentlig eller kommersiell verksamhet i intilliggande områden, och på sikt även i närområdet. Detta bedöms sammantaget bidra till att åtgärda brister i den befintliga tätortsstrukturen i Äspenäs och Storängsstrand varför föreslagen markanvändning bör betraktas som ett väsentligt samhällsintresse. Planläggning av området bedöms bidra till att stärka den befintliga strukturen och att staden kan växa på ett sammanhållet sätt.

**Finns det alternativa lokaliseringar till samhällsintresset?**

Att en föreslagen markanvändning kan räknas som ett väsentligt samhällsintresse är inte ensamt tillräckligt för att ianspråkta brukningsvärd jordbruksmark. Det förutsätter därutöver att det inte finns någon annan lokalisering som är mer lämplig och det behöver fastslås att det aktuella samhällsintresset väger tyngre i jämförelse med att bevara den brukningsvärda jordbruksmarken.

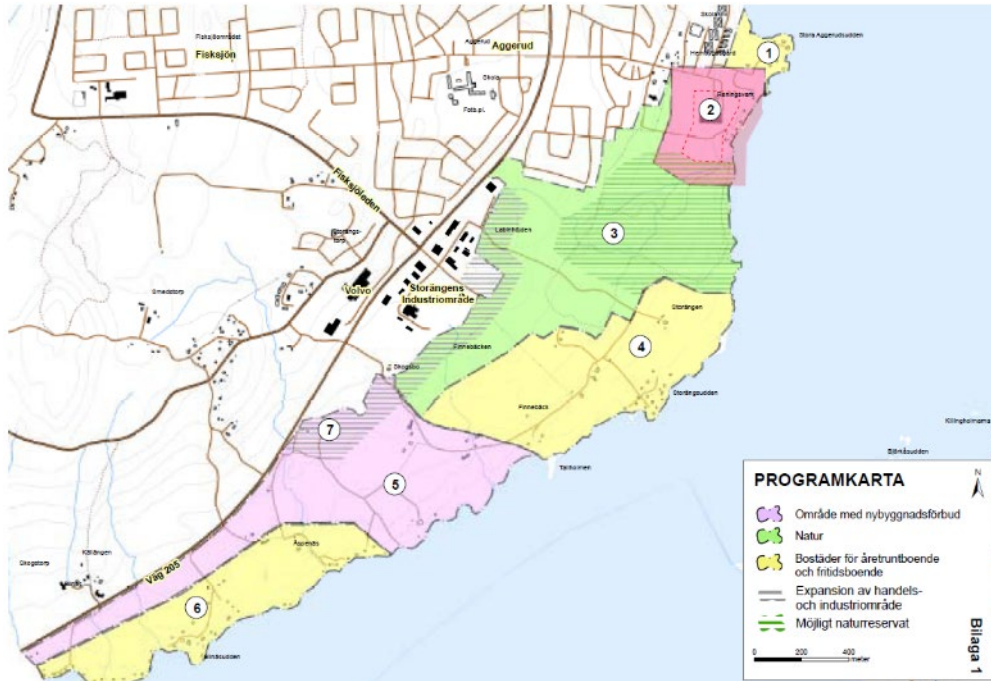
Översiktsplanen är vägledande vid prövningen av alternativa lokaliseringar genom att allmänna intressen och lämplig markanvändning redan har prövats översiktligt. Dessutom redovisas strategiska ställningstaganden för hur den byggda miljön ska utvecklas, bevaras och användas i framtiden samt anger utgångspunkter för lokalisering och utformning av den byggda miljön. Sammantaget har föreslagen markanvändning prövats och bedömts lämpligt utifrån allmän synpunkt. Om marken är lämplig för det aktuella ärendets markanvändningsintresse måste dock prövas i varje enskilt fall då det alltid är de faktiska förutsättningarna på platsen som är avgörande. Ett ärende kan därför inte avgöras enbart med stöd av översiktsplanen.

Då väsentliga samhällsintressen kan vara av många olika slag bör även de alternativa lokaliseringarna sökas i olika geografiska sammanhang. De alternativa lokaliseringarna bör generell styras av detaljplanens syfte och översiktsplanens ambitioner med de ytor som pekas ut.

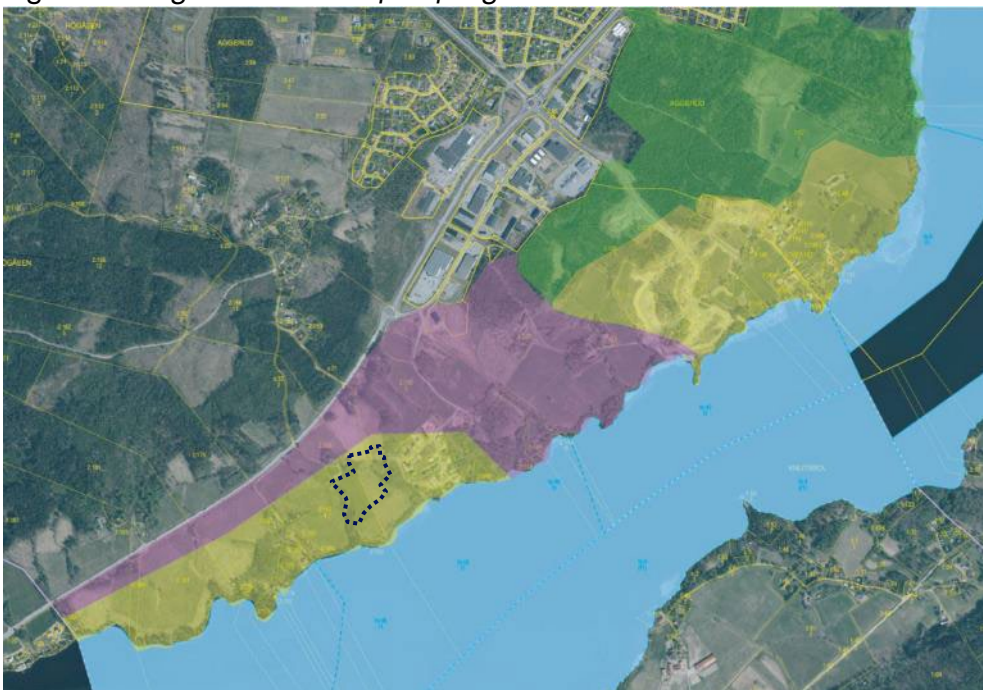
Syftet med föreslagen detaljplan är följande:

*Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i sjönära läge som även främjar en landsbygdsutveckling. Planen möjliggör för villor, parhus och radhus i en till två våningar. Bebyggelsen länkas samman med intilliggande bostadsområden och möjliggör för byggnation för upp emot 40 nya bostäder anpassade efter markterrängen. Äspenäs gård tillskrivs varsamhetsbestämmelse för att bibehålla dess kulturmiljövärden.*

Alternativa lokaliseringar för utbyggnadsområden för bostäder och service bör i de flesta fall sökas i närområdet i den aktuella delen av staden. Detta grundar sig på översiktsplanens ställningstaganden kring hur bostadsstrukturen ska utvecklas geografiskt och innehållsmässigt likväl som utifrån riktlinjer för bostadsförsörjning. Utifrån detaljplanens syfte att bygga vidare på befintliga strukturer och med det även utöka serviceutbudet i form av fler förskolor i denna del av kommunen bedöms det som nödvändigt att söka de alternativa lokaliseringarna inom samma område som är utpekade som utvecklingsområde med bostadsändamål i översiktsplanen. För utvecklingsområdet finns ett framtaget program för Västra Möckelnstranden från 2009. Programmet anger en inriktning för bostadsutveckling, grönområde med rekreation- och friluftsliv samt område med nybyggnadsförbud med anledning av reservat för Nobelbanan.



Figur 25: Programkarta från planprogrammet.



Figur 26: Planprogrammets programkarta ovanpå aktuellt orfototo från Lantmäteriet. Aktuellt detaljplaneområde är schematiskt markerat med svartstreckad linje.

Med anledning av Nobelbanans järnvägsreservat utesluts ett större markområde – det rosamarkerade området i bilden ovanför. Likväl är det nordöstra gulmarkerade området som avses uppföras för bostadsändamål redan detaljplanelagt och under byggnation för bostäder. Öster om aktuellt detaljplaneområde har det nyligen detaljplanelagts för bostadsändamål och att ianspråkta markytor sydväst om aktuellt detaljplaneområde skulle motsäga översiktsplanens inriktning med sammanhållen bebyggelse. Därav är möjligheterna till alternativa lokaliseringar inom utvecklingsområdet begränsat och kommunens bedömning är att aktuellt område är det bäst lämpade ur ett samhällsperspektiv.

### **Slutsats**

För kommunens del är det av överordnad betydelse att helheten mellan nya stadsdelar och kompletteringar samt befintliga stadsdelar blir så bra som möjligt och att staden som helhet hänger samman. Kommunen måste tillgodose behovet av nya bostäder som kommer av den befolkningstillväxt som pågår och som har pågått under flera års tid. Konkret handlar det om att försöka balansera bostadsbyggandet i hela kommunen och att knyta samman Åspenäs med staden. Planförslaget bedöms som viktigt för utveckling av den lokala kontexten och att knyta ihop närliggande områden och bidra till en mer sammanhållen stadsstruktur och tillskapa boendemiljöer med närhet till rekreativa värden, samhällsviktiga funktioner, fungerande infrastruktur med god kollektivtrafikförsörjning och tillgänglighet. Karlskoga kommun bedömer att det föreslagna planområdet är det mest lämpade att utveckla utifrån detaljplanens syfte och utifrån de i översiktsplanen samt planprogrammets utpekade ytor för bostadsändamål.

Allmänintresset av bostadsförsörjning och tätortsutveckling bedöms med stöd av översiktsplan och planprogram väga tyngre än bevarandevärdet av jordbruksmarken.

### **Strandskydd**

Planområdet ligger till största del utanför strandskyddsområdet med undantag för en del av naturmarken (användning NATUR) som är planlagd för dagvattenhantering i sydväst samt en ny vägdragning (användning T) som leder om och ersätter 20 meter av befintlig vägsträckning till fastigheten Högåsen 2:163. Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet inom dessa delar. Dagvattendammen behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse (7 kap. 18 c § pkt 3 MB) och vägsträckningen behövs för att fortsätta möjliggöra angöring till en fastighet som ligger inom strandskyddszonen och kan därmed inte placeras på annat sätt (7 kap. 18 c § pkt 2 MB). Marken som berörs av dagvattendammen och omledningen är idag jordbruksmark som inte är allmänt tillgänglig eller har några speciella naturvärden. Allmänheten har fortsatt möjlighet att passera mellan strandlinjen och de planerade anläggningarna. Ett genomförande av planen bedöms därmed inte medföra någon negativ påverkan för allmänheten och djur- och växtliv i området.

### **Miljö, hälsa och säkerhet**

#### **Markradon**

Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon.

#### **Översvämningsrisk**

Avståndet mellan Möckeln och planområdet är cirka 95 meter och höjdskillnaden mellan Möckeln och planområdet är cirka 7 meter. Utifrån detta bedöms det inte finnas översvämningsrisker i planområdet från höga vattennivåer och flöden i Möckeln.

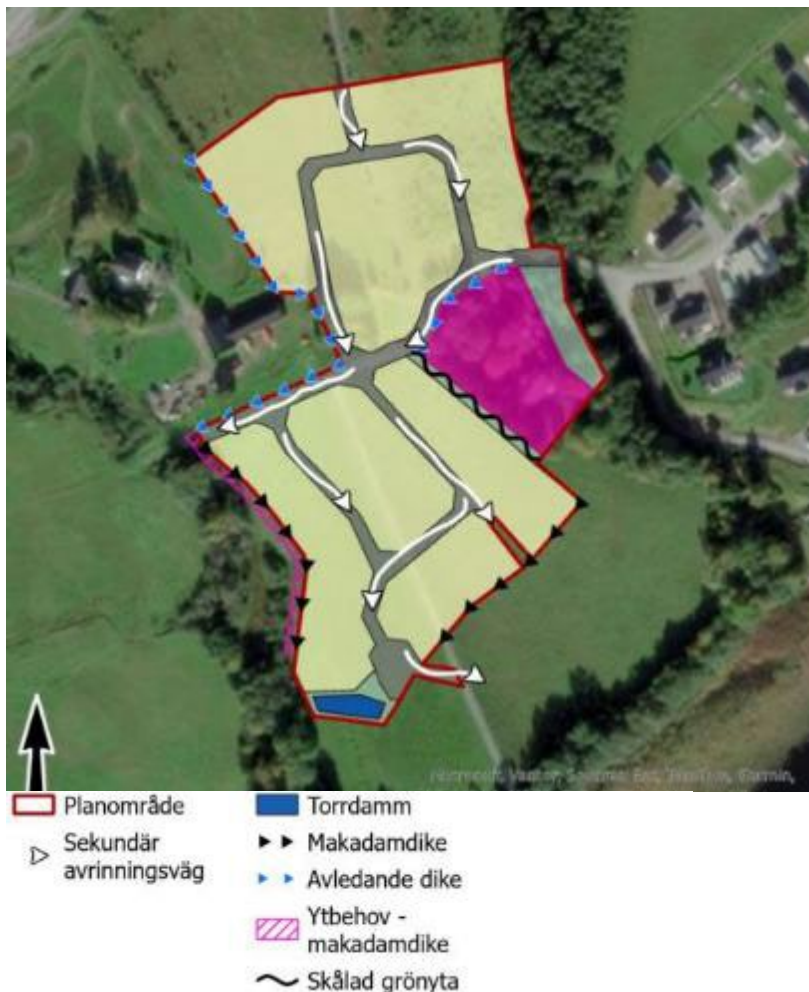
Gällande skyfall har en analys och lågpunktskatering utförts för ett 100-års regn med 60 minuters varaktighet och en klimatkoefficient på 1,25. Analysen visar att det inom planområdet finns en lågpunkt där vatten kan bli stående upp till 36 centimeter invid en byggnad intill Åspenäs gård. Vid platsbesök visades det att byggnaden står på pelare

och att vatten obehindrat kan avrinna utan att utgöra risk att skada den befintliga byggnaden.

Enligt framtagna dagvattenutredning (Sweco Sverige AB, 2025-12-17) föreslås planerade gator/vägar utgöra lågstråk och höjdsättas så att vatten vid skyfall avrinner till recipienten. För att byggnader inom området inte ska påverkas av ett skyfall behöver höjdsättningen planeras så att de planerade byggnadernas färdiga golvnivåer ligger högre än föreslagna lågstråk.

Norrifrån avrinner ett avrinningsområde med en storlek på cirka 142 hektar, där den största delen avleds via diket i bäckravinen i öster. Det är av största vikt att den befintliga flödesvägen genom ravinen bibehålls så att flödet fortsatt kan avrinna förbi planområdet och till Möckeln.

Från nordväst avrinner ett avrinningsområde med en storlek på cirka 5,5 hektar genom planområdet. Det behöver säkerställas att detta flöde fortsatt kan rinna genom området. En ny dikessträckning föreslås längs med plangränsen i områdets västra kant för vidare avrinning till bäckravinen i väster och vidare till Möckeln.



Figur 27: Inom planområdet föreslås planerade gator/vägar utgöra lågstråk och höjdsättas så att vatten vid skyfall avrinner till recipienten. Detaljplanen ska också säkerställa att befintligt vattenflöde norrifrån fortsatt kan rinna genom planområdet och att befintliga flödesvägar genom ravinen bibehålls.

## Naturmiljö

Detaljplanen bedöms innebära ringa påverkan på befintliga naturvärden. Nuvarande markanvändning innebär en förhållandevis begränsad mångfald av växt- och djurarter. Bäckravinerna och strandområdet lämnas opåverkade av exploateringen. Det biotopskyddade diket bedöms inte ha några högre naturvärden och dess förändrade avrinning mot den västra ravinen istället för den östra ravinen bedöms vara positiv.

## Kulturmiljö

Intentionen för detaljplanen är bland annat att skapa en attraktiv bebyggelsemiljö där den nya arkitekturen inte ska efterlikna det befintliga men den ska förhålla sig till den för att stärka en positiv upplevelse av tillskottet. Det arkitektoniska uttrycket kan variera från den befintliga skalan till en kontrast till exempel i form, material, höjd och kulör.

Skyddet för att kulturmiljön inom Äspenäs gård inte förvanskas förstärks genom planförslaget.

Läsbarheten av sambandet mellan de två gårdsbildningarna försvagas som en konsekvens av planförslaget.

## Landskapsbild

Planförslaget innebär att landskapsbilden i området förändras då delar av de öppna landskapsrummen exploateras. Bäckravinerna och strandzonen påverkas inte negativt av planförslaget. Utformningen av kvartersstruktur och bebyggelse säkerställer utblickar över strandområdet vilket bedöms som positivt.

## Sociala förhållanden

### Befolkning och service

Detaljplanen väntas innebära ett tillskott på cirka 20–40 bostäder där delar av bebyggelsen kan uppföras som radhus vilket blir ett komplement till befintlig villabebyggelse. Radhus kan upplåtas både som hyresrätter och som ägda bostäder vilket möjliggör för personer med olika ekonomiska förutsättningar att bosätta sig i området.

Handel, skola och förskola finns på ett förhållandevis kort avstånd till planområdet vilket gör området attraktivt. Med det framtida stationsläget skapas goda förutsättningar för att ta del av handel och kulturellt utbud i en större region.

### Barnperspektivet

I anslutning till planområdet finns gott om naturmiljöer som stimulerar till en fri och skapande lek. Gång- och cykelvägnät i direkt anslutning bidrar till en trafiksäker miljö för barn och vuxna. Planområdet ligger väl samlat, i ett kollektivtrafiknära läge och kan efter utbyggnaden lätt nås till fots, med cykel, buss eller bil och förses med parkering för rörelsehindrad vilket underlättar vardagen. På den egna tomten finns goda möjligheter till lek och de trygga trafikmiljöerna möjliggör för fri rörelse i området.

### **Tillgång till natur och rekreation**

Tillgången till natur och rekreation är mycket god i planområdets omedelbara närhet. Tillgängligheten bedöms öka som en konsekvens av planförslaget då ett utbyggt gatunät tillgängliggör området för besökare från andra stadsdelar.

### **Tillgång till mötesplatser och centrumfunktioner**

Den föreslagna bebyggelsen ligger i utkanten av Karlskoga vilket medför en begränsad tillgänglighet till mötesplatser och centrumfunktioner. Vid utveckling av Nobelbanan och tillhörande stationsläge kommer sannolikt ett ökat utbud av dessa funktioner finnas i anslutning till planområdet.

### **Tillgänglighet**

Allmänna platser inom planområdet bör vara tillgänglighetsanpassade för alla. Bebyggelsen ska följa Boverkets byggregler, där tillgänglighet är ett krav.

### **Trygghet**

Området är ett samlat bostadsområde och den informella, naturliga övervakningen som en befolkad miljö för med sig ökar både tryggheten och minskar antalet brott.

### **Bebyggelse**

Den nuvarande bebyggelsen i planområdet består enbart av en äldre jordbruksfastighet. Ny bebyggelse kommer förändra landskapet och en exploatering kommer ske för att möta Karlskogas efterfrågan på bostäder. Gårdsbyggnaden i den norra delen av planområdet kommer säkerställas och ges möjlighet att utvecklas. Planen möjliggör ett nytt attraktivt tätortsområde i nära anslutning till redan befintliga bostadsområden.

### **Trafik**

Tillfartsvägen till planområdet säkerställer trygga förutsättningar för tillfart från Degerforsvägen via befintlig cirkulationsplats. Trafikmängden på Åkerholmsvägen bedöms öka med cirka 250 fordonsrörelser/dygn från den tillkommande bebyggelsen vilket innebär en viss påverkan på befintliga bostäder öster om planområdet. Inom planområdet blandas alla trafikslag i samma gaturum och på samma yta. Med hänsyn till fordonsmängden och gatuutformningen bedöms trafiksäkerheten vara god.

Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms som god och på lång sikt kommer denna förstärkas av den planerade Nobelbanan. Exploateringen ökar möjligheten för kollektivtrafik att fortsätta expandera och skapa möjligheter för hållbart resande.

Den föreslagna bebyggelsen är placerad med goda kopplingar för gång- och cykeltrafik i riktning mot centrala Karlskoga och mot Degerfors.

Befintlig angöringsväg till fastigheten Högåsen 2:163 söder om planområdet får en ny sträckning. Tillfart sker genom föreslagen gata som leds ner till en ny vändplan. Därifrån anläggs en ny vägkoppling inom markreservatet T med anslutning till befintlig väg i söder av planområdet.

Med planförslaget kommer del av den samfälliga vägen (s:31) övergå till kvartersmark för bostäder och den befintliga grusvägen kommer tas bort. Vägen som Högåsen s:31 avser

har inte längre någon anslutning till Länsväg 205 då den ersatts med en annan väg som kommunen byggt.

### **Cykelbanor**

För att öka mobilitet och cykelvänlighet har en cykelväg anlagts mellan Degerfors och Karlskoga som enkelt nås från planområdet via en kortare sträcka om cirka 200 meter på grusväg som delvis går igenom fastigheten Högåsen 2:200. Alternativt nås gång- och cykelvägen som löper längs med Degerforsvägen via Åkerholmsvägen, då på en sträcka om 800 meter.

Separata cykelbanor planeras inte inom planområdet, trafikmiljön bedöms som tillfredsställande ur säkerhetsperspektiv med hänsyn till den ringa trafikmängden och karaktären på gaturummen.

### **Säkerhet**

Kvartersmarken ansluter till bäckravinerna där marklutning och jordarter innebär en risk för ras och skred. Detaljplanen har därmed försetts med förbud mot uppförande av byggnad för att inte riskera skador på egendom vid ett eventuellt ras.

### **Miljö- och klimatkonsekvenser**

Enligt miljöundersökningen (2023-10-20) bedöms aktuellt planförslag inte medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Karlskoga kommun bedömer att planförslaget inte innebär en betydande påverkan på miljön.

### **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. Normerna anger nivåer för störningar i miljön eller föroreningsnivåer. Det finns både gränsvärdesnormer och riktvärdesnormer.

### **Buller**

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse och därför har bullerberäkning genomförts från Degerforsvägen. Bullerberäkningen redovisar att riktlinjerna vid bostadsbyggnadens fasad inte överskrids vare sig för uteplats som max får uppnå 50 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Planområdesgränsen mot Degerforsvägen har dragits med marginal till vägen som bullerkälla. Hänsyn har också tagits till tänkbart buller från den framtida dragningen av Nobelbanan och stationsläget – men har inte utretts i detalj. Alla bostäder har möjlighet till uteplats som uppfyller riktvärden för buller på den egna tomten.

Planförslaget bedöms inte leda till någon påverkan på omgivningen avseende buller.

Sammantaget bedöms planområdet vara lämpligt för bostadsändamål med hänsyn till trafikbuller då den ekvivalenta ljudnivån (år 2020 samt år 2040) inte överskrids för det område som närmst prövas för bostadsändamål, i riktning mot Degerforsvägen. Inga åtgärder motiveras med hänsyn till trafikbuller.

## **Luftkvalitet**

Karlskoga kommun bedömer att MKN för utomhusluft inte är på väg att överskridas i nuläget eller efter antagande av detaljplanen. Luftkvaliteten i Karlskoga är, i jämförelse med de nationella gränsvärdena av god kvalitet, d.v.s. underskrider normerna generellt sett.

## **Vattenkvalitet**

Planområdets dagvatten avrinner till Möckeln, som har en måttlig ekologisk status utifrån fisk och morfologiska förändringar samt kontinuitet. Föreslagna anläggningar inom planområdet skapar förutsättningar för att rena och fördröja dagvatten efter exploatering. Resultatet från föroreningsberäkningarna efter exploatering, utan och med reningsåtgärder visar på en försämring för de flesta ämnen (förutom kväve och suspenderad substans som minskar), vilket är normalt vid exploatering av naturmark.

Den sammantagna bedömningen är att det inom planområdet finns goda möjligheter att anpassa dagvattenanläggningarna för att fortsatt ha en låg belastning av näringsämnen och andra dagvattenföroreningar. Efter rening i de föreslagna anläggningarna enligt förslag i framtagna dagvattenutredning reduceras både halter och mängder för majoriteten av ämnena. Exploateringen bedöms således inte medföra negativ påverkan på recipientens möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormer.

Det ligger en grundvattenförekomst genom Karlskoga centralort, Lokaåsen i Karlskoga-Hållsjöområdet (SE659154-142612) som är 15 km<sup>2</sup>. Lokaåsen ingår i huvudavrinningsområdet Göta älv (SE108000) och distrikt 5, Västerhavet. Detaljplanen bedöms inte påverka uppfyllandet av MKN för Lokaåsen.

## **Planens genomförande**

### **Handläggning och tidplan**

I arbetet med att ta fram en ny detaljplan tillämpas standardförfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Handläggningen påbörjades 2023 och planen förväntas bli antagen under hösten 2027. Genomförandet av detaljplanen bedöms vara färdigställt 5 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Planområdet ingår till större delen (södra delen) i verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster (VA) eller inkluderas i en utvidgning av verksamhetsområdet som förväntas komma till beslut under 2026. Dagvattenhanteringen inom planområdet förutsätts, utöver nämnd utvidgning av verksamhetsområdet, generera ett kompletterande beslut avseende dagvatten för befintligt verksamhetsområde.

Det tekniska genomförandet avseende allmänna tekniska anläggningar (VA, dagvatten, elförsörjning, bredband) ombesörjs av Karlskoga Energi och Miljö AB genom något av det kommunala bolagets dotterbolag.

Respektive fastighetsägare, inklusive exploatörer där detta är relevant, ansvarar för åtgärder inom de delar som utgörs av kvartersmark inklusive erforderliga utredningar, undersökningar, tillstånd med mera. Ledningars lägen ska alltid kontrolleras före markarbeten eller byggnation inleds av den som avser inleda åtgärden. Ytterligare skyldigheter eller åtaganden framgår i marköverlåtelseavtal.

Exploatören svarar för och bekostar iordningsställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m. Exploatören ansvarar för arbete, skötsel och övrig förvaltning inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark på den egna fastigheten, förvärv av fastighetsmark samt fastighetsbildning, anslutningsavgifter för VA, el, tele etc. och andra avgifter såsom bygglovsansökan, nybyggnadskarta etc. Lägen på underjordiska ledningar ska alltid kontrolleras före markarbeten eller byggnation påbörjas av den som avser inleda åtgärden. Övriga skyldigheter eller åtaganden framgår av marköverlåtelseavtal-/markanvisningsavtal.

## Ledningar

Skanova och Karlskoga Energi och miljö har ledningar inom området. De huvudsakliga ledningsstråken inom planområdet förutsätts ligga kvar i samma läge. Det finns en luftledning för tele i väster som eventuellt påverkas vid exploateringen. Om behov finns att vidta undanflyttning åtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

## Ekonomi

Kommunen har kostnader för utbyggnaden av gatunätet. Dessa kostnader är desamma oavsett vilken exploatör som bebygger respektive fastighet.

Kommunen har haft och kommer ha vissa kostnader kopplade till planläggningen av de båda fastigheter som ingår i planområdet. Dessa kostnader regleras i marköverlåtelseavtal.

Planläggningen innebär utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer kommunen få ökade kostnader gällande drift och underhåll för allmän plats.

## Planekonomi

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

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

Detaljplanen medger fastighetsbildning i enlighet med plankartan med avseende på bildande av nya fastigheter och reglering av befintliga samfälligheter och gemensamhetsanläggningar. De åtgärder som krävs för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören om inget annat avtalas. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan.

Den del av Högåsen s:31 som ligger inom planområdet föreslås avvecklas vid detaljplanens genomförande på grund av att samfälligheten inte längre fyller något syfte. Vägen som Högåsen s:31 avser har inte längre någon anslutning till Länsväg 205 då den ersatts med en annan väg som kommunen byggt.

Inom nytt vägreservat T föreslås servitut för fastigheten Högåsen 2:163 att bildas.

## 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 aktuell detaljplan inte kräver upprättande av

---

fastighetsförteckning.

Följande fastigheter har bedömts vara berörda av planändringen:

**Högåsen 2:162**

**Högåsen 2:163**

**Högåsen 2:200**

**Högåsen 2:156**

**Högåsen S:31**

Berörda fastighetsägare har erhållit kompletta planhandlingar vid granskning.

## Detaljplan för del av Högåsen 2:156 och 2:162, Äspenäs gård

GRANSKNINGSHANDLING