



PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för Saxlyckevägen – Öster (ÄDP)

Antagen 11 juni 2025



ÄRENDEINFORMATION

Saxlyckevägen – Öster (ÄDP)
Diarienummer: 2025-00136
Planuppdrag: 2024-06-11
Laga kraft: 2025-07-15
Internt plannummer: xxx
Aktnummer: xxxxx-xxxxx/xx

PLANHANDLINAR

Planbeskrivning
Plankarta
Undersökning av betydande
miljöpåverkan (UBMP)
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

UTREDNINGAR

Riskutredning



SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGSFÖRSLAGET

Detaljplaneområdet för Saxlyckevägen är beläget i direkt anslutning till Örebrovägen (väg E18). I och med dess geografiska läge, som avser närheten till E18, är marken attraktiv för etablering av handel och verksamheter. Befintlig byggrätt begränsas av gällande detaljplan.

Syftet med ändring av detaljplan är att utöka befintlig byggrätt inom området. För att öka tillgänglighet till- och från området, föreslår ändringsförslaget även justera befintligt utfartsförbud. Gällande detaljplan möjliggör för markanvändning i form av mindre industri och hantverk. Även detta justeras i ändringsförslaget i syfte att eliminera störningar från industri för närliggande bostadsbebyggelse.

I och med ändringsområdets direkta anslutning till E18, har det genomförts en kvantitativ riskutredning för transport av farligt gods i samband med framtagande av ändring av detaljplan. I riskutredningens resultat kan det konstateras ändringsförslaget är i linje för tolerabel risknivå för både individ- och samhällsrisk. Befintlig byggrätt kan med andra ord utökas i enlighet med ändringsförslag.

Karlskoga kommun ska enligt Översiktsplan (2011) verka både för att främja- och bemöta en befolkningsökning. Ändringsförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplan och bidragande till arbetet för näringsliv med handel och besöksnäring. Den sammanvägda bedömningen är att ändring av detaljplanen inte heller bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan, eller vara av betydande intresse för allmänheten.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får utformas och användas inom ett avgränsat område. Det gäller både vid ny bebyggelse och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Om en detaljplan gäller för ett avgränsat område har den en avgörande roll för bland annat bygglovsprövningar.

PROCESSEN

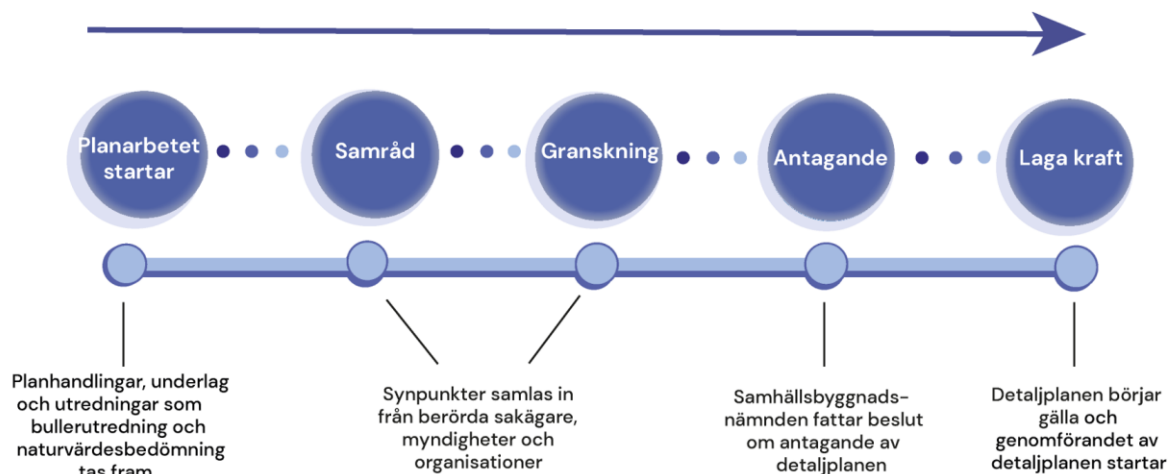
Hur kommunen går till väga för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: begränsat-, standard- eller utökat förfarande, PBL (2010:900). Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på samråd och granskning innan den antas av Samhällsbyggnads- och Servicenämnden. Vid ett begränsat förfarande genomförs ingen granskning. Vid ett utökat förfarande tillkommer bland annat krav på hur planarbetet ska kommuniceras till allmänheten och hur lång granskningstiden ska vara.

Under planprocessen tas ett planförslag fram bestående av plankarta samt planbeskrivning och ibland även av olika utredningar. Vid samråd och granskning får medborgare och kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer med flera, möjlighet att lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet.

FÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) då ändringsförslaget inte strider mot översiktsplanen, och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Ändringsförslaget bedöms inte heller vara av betydande intresse för allmänheten. De som vill lämna synpunkter på ändringsförslaget kan göra det under det tre veckor långa samrådsskedet. Inkomna synpunkter från samrådsskedet dokumenteras i en samrådsredogörelse. Därefter inleds ett minst två veckor långt granskningsskede, som syftar till att redovisa bearbetat ändringsförslag som kommunen har för avsikt att anta, och samtidigt ge berörda en sista möjlighet att lämna synpunkter. Detaljplanen prövas efter avslutat granskningsskede för antagande och får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet tillkännagetts, under förutsättning att beslutet inte överklagats.

PLANPROCESS MED STANDARDFÖRFARANDE





ÄNDRING AV DETALJPLAN (ÄDP)

Ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa gällande detaljplanen till nya förhållanden och hålla denna aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens (PBL), krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som i det enskilda fallet avgör om det är lämpligt att ändra en detaljplan eller om den befintliga planen ska ersättas med en ny eller upphävas (*Boverket – Ändring av detaljplan*). Kommunen kan använda sig av ändring av detaljplan (ÄDP) när det finns en plan där syftet fortfarande är aktuellt men där justeringar av planen behövs för att den ska bli mer användbar och funktionell. Äldre planer kan till exempel kompletteras genom att öka eller minska byggrätten (exempelvis genom att justera andelen prickmark) (*jfr prop. 1990/91:146 sid. 48*).

PRÖVNING AV ÄNDRING AV DETALJPLAN

I de fall då en äldre detaljplan ändras, har markens lämplighet redan prövats och då gäller redan-befintlig byggrätt. Bland annat är Länsstyrelsens prövning därför avgränsad till att omfatta enbart det som ändringen avser. Vid en ändring av detaljplan, liksom vid all planläggning, är utgångspunkten lämplighetsprövning enligt 2 kap plan och bygglagen, PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller som tas bort. Ett exempel på detta kan vara då kommunen i ett äldre bostadsområde vill öka byggrätten för att bättre möta dagens standardbehov eller ta bort, alternativt lägga till planbestämmelser.

Aktuell ändring av detaljplan bedöms falla inom ramarna för vad som enligt Boverket är rimligt att genomföra som ÄDP. Det område som ändras benämns *ändringsområdet* härnäst.

METOD FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

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

SYFTE MED ÄNDRING AV DETALJPLAN

SYFTE

Syftet med ändring av detaljplanen är att utöka befintlig byggrätt inom ändringsområdet samt att justera gällande utfartsförbud och användning av kvartersmark.

BESKRIVNING AV ÄNDRINGSFÖRSLAG

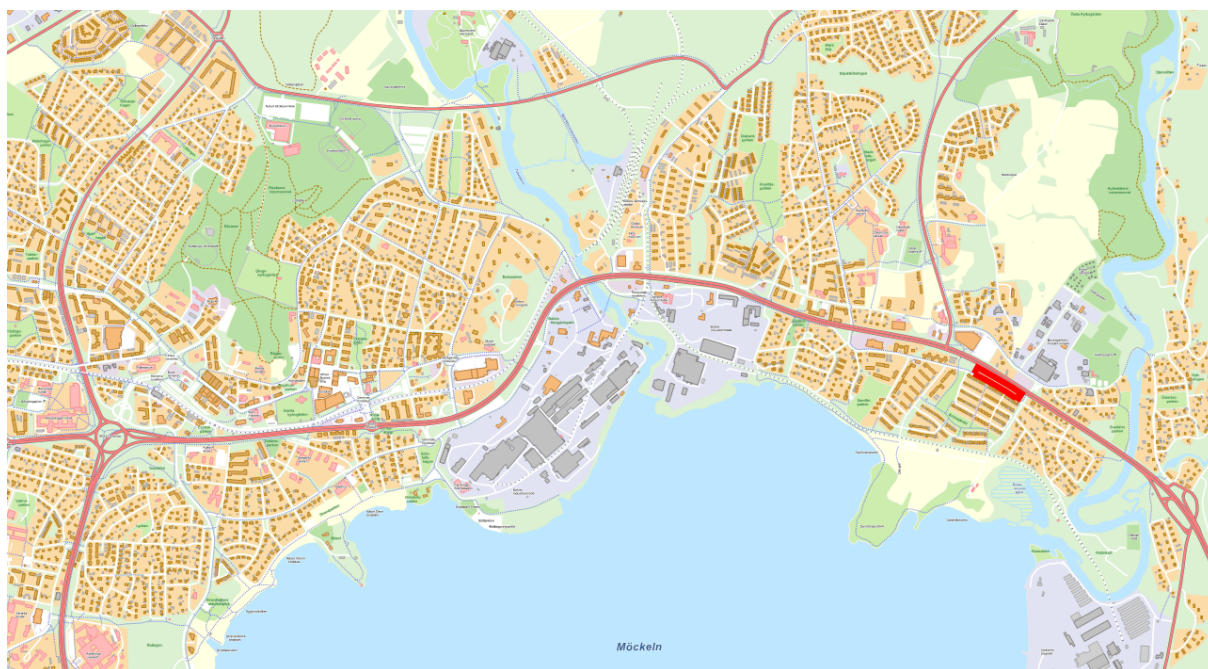
BAKGRUND

Den 6 maj 2024 inkom Samhällsledningsenheten med beställning av detaljplan för *Saxlyckevägen – Öster*. Detta då befintlig byggrätt inom planområdet begränsas i gällande detaljplan. Då planområdet är beläget i anslutning till E18, utgör det en attraktiv yta för etableringar.

Gällande detaljplan möjliggör för etablering av handelsverksamhet. För att kunna nyttja detta i större omfattning, syftar ändringsförslaget till att utöka befintlig byggrätt samt till att justera befintligt utfartsförbud och användning av kvartersmark. Befintlig användningsbestämmelse "J", som avser mindre industri och hantverk, tas bort i syfte att minimera störningar gentemot bostadsområde vid Saxlyckevägen, bestämmelsen "Z" som avser verksamheter, tillkommer. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplan (2011) och bidragande till arbetet för näringsliv med handel och besöksnäring. Detaljplanen antas inte innebära en betydande miljöpåverkan eller vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.

LOKALISERING

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



Lokaliseringskarta Karlskoga kommun, ändringsområde markerat med röd linje.



OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

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



ÄNDRINGSFÖRSLAG

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

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

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

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR ALLÄMANNA PLATSER

PLANBESTÄMMELSER SOM JUSTERAS I ÄNDRINGSFÖRSLAGET



Område där mark justeras från kvartersmark till lokalgata

Del av befintlig kvartersmark justeras till GATA₁ (allmän platsmark) i syfte att redogöra för befintlig gc-väg belägen längst med Saxlyckevägen.

AVÄNDNINGSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

PLANBESTÄMMELSER SOM TILLKOMMER I ÄNDRINGSFÖRSLAGET

Z Verksamheter

Bestämmelsen tillkommer i syfte att möjliggöra för mindre besöksintensiv verksamhet så som service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning med begränsad omgivningspåverkan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

PLANBESTÄMMELSER SOM TILLKOMMER ELLER JUSTERAS I ÄNDRINGSFÖRSLAGET

a₁ Marklov krävs även för trädfällning

Motiv till bestämmelse är att säkerställa att utmärkta träd inte får huggas ner utan att genomgå prövning för marklov. Utmärkta träd i plankarta med denna bestämmelse har identifierats av kommunbiolog.

b₁ För bebyggelse mellan 20–30 meter från E18 vägkant gäller: Fasader ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30.

Motiv till bestämmelse är att tillgodose resultat av riskutredning. Bestämmelsen säkerställer att brandtekniskt skydd i obrännbart material skall uppföras mot E18.

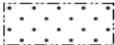
b₂ För bebyggelse mellan 20–30 meter från E18 vägkant gäller: Glas ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30.

Motiv till bestämmelse är att tillgodose resultat av riskutredning. Bestämmelsen säkerställer att glas utförs i brandteknisk klass.

b₃ Utrymningsvägar och entréer får inte finnas i riktning mot E18.

Motiv till bestämmelse är att tillgodose resultat av riskutredning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att utrymning sker bort från E18.



- b₄** **Friskluftsintag ska placeras högt och får inte finnas i riktning mot E18.**
Motiv till bestämmelse är att tillgodose resultat av riskutredning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ny bebyggelse inom ändringsområdet bör placeras på ett sätt så att friskluftsintag vetter bort från E18.
- f₁** **Byggnadernas proportioner, fasad, material och kulör ska särskilt beaktas vid bedömning av stadsbild.**
Bestämmelsen säkerställer att utformning av bebyggelse sker i linje med platsens förutsättningar, detta i syfte att skapa ett estetiskt helhetsintryck av området, både för bilister från E18, samt för bostäderna längst med Saxlyckevägen. Etablering som avser byggnadernas proportioner, fasad, material och kulör ska ske i samråd med stadsarkitekt.
- f₂** **Papptak ska endast tillåtas vid val av platt-tak. Platt-tak avser en lutning mellan 1,1–3 grader.**
Bestämmelsen avser säkerställa att papp-tak endast kan användas vid platt-tak. Platt-tak avser en lutning på mellan 1,1–3 grader.
- h₁** **Högstanockhöjd¹ är 7 meter**
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelse inom angivet område inte överstiger en nockhöjd på 7 meter. Eventuella uppstickande delar så som skorsten eller ventilationshuvor räknas inte som nock är därför möjligt utöver detta.
- n₁** **Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.**
Motiv till bestämmelse är ge skydd till befintliga träd belägna inom ändringsområdets kvartersmark. Att säkerställa att träden endast får fällas om de är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- u₁** **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**
Bestämmelse tillkommer i syfte att redogöra för befintliga ledningar.
- y** **Marken ska vara tillgänglig för in-och utfart från angränsande fastighet och trafikregleringsanläggning.**
Justering av bestämmelse avser att inkludera trafikregleringsanläggning. Motiv till detta är att säkra utfarten för trafikregleringsanläggning.
-  **"Marken får inte bebyggas" justeras till "Marken får inte förses med byggnad"**
Markens begränsningar i form av prickmark justeras. Den nya formuleringen *Mark får inte förses med byggnad* tillåter att marken får bebyggas med byggnadsverk så som staket, trappor et cetera, från Boverkets föreskrift (2020:5) om detaljplan kap.7 5§.
-  **Område där prickmark upphör att gälla.**
Motiv till bestämmelse är att utöka befintlig byggrätt.

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



PLANBESTÄMMELSER SOM UPPHÖR ATT GÄLLA HELT ELLER DELVIS INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR ALLÄMANNA PLATSER

- J Mindre industri och hantverk**
Bestämmelsen tas bort i syfte att minimera störningar från industri gentemot bostadsområde vid Saxlyckevägen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

- a₁ Markov krävs även för trädfällning**
Bestämmelse upphör gälla från del av befintlig detaljplan då de träd som bestämmelsen var avsedd att skydda, inte längre finns kvar.

- a₂ Fasad mot söder skall utgöras av träpanel**
Bestämmelsen upphör gälla på befintlig detaljplan i syfte att öka detaljplanens flexibilitet.



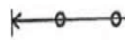
Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter

Bestämmelse upphör gälla på delar av befintlig detaljplan i syfte att utöka byggrätt.

- n₁ Vegetationsskärm**
Bestämmelse upphör gälla på befintlig detaljplan i syfte att öka flexibilitet i detaljplanen.

- n₂ Trädet skall bevaras**
Bestämmelse upphör gälla på befintlig detaljplan då de träd som bestämmelsen avsåg att beskydda inte längre finns kvar.

- p₁ Byggnader skall placeras minst 3 m. från tomtgräns mot Saxlyckevägen**
Bestämmelsen upphör gälla i syfte att utöka byggrätt.



Utfart får inte anordnas

Bestämmelsen upphör gälla inom delar av området i syfte att utöka befintlig utfart.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark.

GENOMFÖRANDETID

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

PLANERINGSUNDERLAG

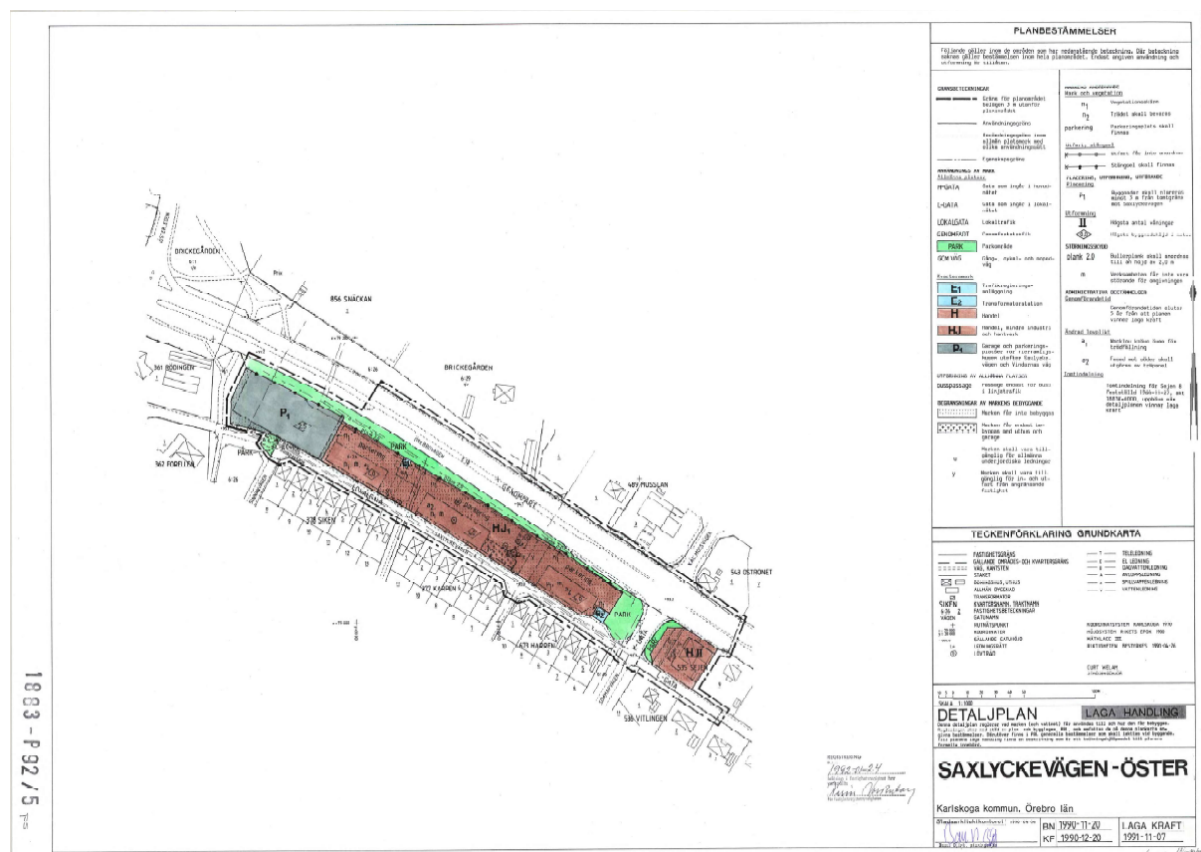
BESLUT OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

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

GÄLLANDE DETALJPLANER

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

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



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

SERVITUT, RÄTTIGHETER OCH SAMFÄLLIGHETER

Längst med Saxlyckevägen finns en markupplåtelse i form av en ledningsrätt. Denna är belägen under del av ändringsområde som justeras till u-område i ändringsförslaget. Ändringsområdet omfattas inte av servitut eller samfälligheter. Inom ändringsområdet finns även en transformatorstation belägen, egenskapsbestämmelse "y" redogör för utfart från Saxlyckevägen, som också ska avse transformatorstationen.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Ändringsförslaget berörs inte av fastighetsindelningsbestämmelser.



UTREDNINGAR

RISKUTREDNING

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

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN

Miljöbalkens 3:e kapitel behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljöbalkens 4:e kapitel behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Miljöbalkens 5:e kapitel behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.

Enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap ska kommunen upprätta en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2024-05-22 har upprättats. Den sammanlagda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning inte är nödvändig och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

ÖVERSIKTSPLAN

Karlskoga kommuns Översiktsplan (2011)

Karlskoga kommun ska enligt Översiktsplan (2011) främja näringsliv med handel och besöksnäring. Kommunen ska genom planförberedelser tillse att det finns mark för olika typer av företag och verksamheter och att den lokala infrastrukturen, så långt det är möjligt, svarar upp mot företagens behov. Kommunen ska även möjliggöra för att i större utsträckning kunna nyttja E18-sträckningen genom Karlskoga i syfte att uppmåna till företagsetableringar.

Handeln är en viktig näring som bör ges utrymme att verka och utvecklas. Nya etableringar genererar förtätning som driver en levande och attraktiv stadskärna. Skapandet av attraktiva miljöer och träffpunkter för människor är avgörande för andelen besökare för Karlskoga kommun. Även kontinuerlig utvecklig och förnyelse, där det med jämna mellanrum sker förändring, är en förutsättning för befolkningsutveckling. Ändringsförslaget bedöms därmed gå i linje med översiktsplan.

RIKSINTRESSEN

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

TOTALFÖRSVARET

Ändringsområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret *Villingsbergs skjutfält, område särskilt behov av hinderfrihet*. Alla höga objekt, med detta avses en höjd över 20 meter utanför tätorten samt objekt högre än 45 meter inom tätorten, ska samrådas med Försvarsmakten. Ändringsförslaget möjliggör endast för en högsta tillåten bebyggelse på 7 meter (nockhöjd), det finns därmed inte belägg för att särskilt behov av hinderfrihet skall utredas vidare.

MSA-YTA

Ändringsområdet ligger inom MSA-ytan för Örebro flygplats. Uppförande av höga objekt inom MSA-ytan kan medföra konsekvenser för flygvägar till och från flygplatsen samt påverka flygplatsens CNS-utrustning. Flygplatser ska därför alltid tillfrågas som sakägare om detaljplanen ligger inom MSA-ytan och medger byggnadsverk över 20 meter. Alla objekt högre än 20 meter ska även lokaliseringsbedömas av Luftfartsverket (LFV). Ändringsförslaget medger inte byggnadsverk över 20 meter. Behov av vidare utredning behövs därmed inte.

ÖREBROVÄGEN (E18)

Örebrovägen tar vid norr om ändringsområdet och är ett riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8§ Miljöbalken. E18 är ett riksintresse för kommunikation och ingår i det av EU utpekade *TransEuropean Transport Network*, TEN-T. Vägar som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse. Ändringsförslaget bedöms inte medföra påverkan för möjlighet till drift, underhåll- eller framtida utveckling av vägen. Förslaget förväntas inte heller medföra annan skada på riksintresset.



MILJÖKVALITETSNORMER

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

YTVATTEN

Det finns inga vattenförekomster inom ändringsområdet. Avrinningsområden avser främst Möckeln och Svartälven mellan Malmlången och Imälvens inlopp. Beslutad miljökvalitetsnorm för Möckeln är en förlängning av förvaltningscykel 3 och innebär kvalitetskrav om måttlig ekologisk status 2033 samt god kemisk ytvattenstatus. Detta är en försämring från tidigare beslutad miljökvalitetsnorm för förvaltningscykel 3 (2017–2021) där kvalitetskravet var god ekologisk status 2033. För kemisk ytvattenstatus är PBDE samt kvicksilver och kvicksilverföreningar undantaget kvalitetskravet då dessa ej uppnår god status i dagsläget, vilket gäller samtliga Sveriges ytvattenförekomster. Anledning till undantag för PBDE och kvicksilver, är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus (VISS, 2021).

GRUNDVATTEN

Ändringsförslaget berör inte någon större känd grundvattenförekomst.

LUFT

Status på luftkvalité i Karlskoga är osäker eftersom övergripande luftmätningar och beräkningar inte har utförts sedan 2006. Karlskoga kommun bedömer att MKN för utomhusluft inte är på väg att överskridas i nuläget eller efter antagande av detaljplanen. Ändringsförslaget innebär därmed inte någon risk för att miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids eller på annat sätt påverkas.

BULLER

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

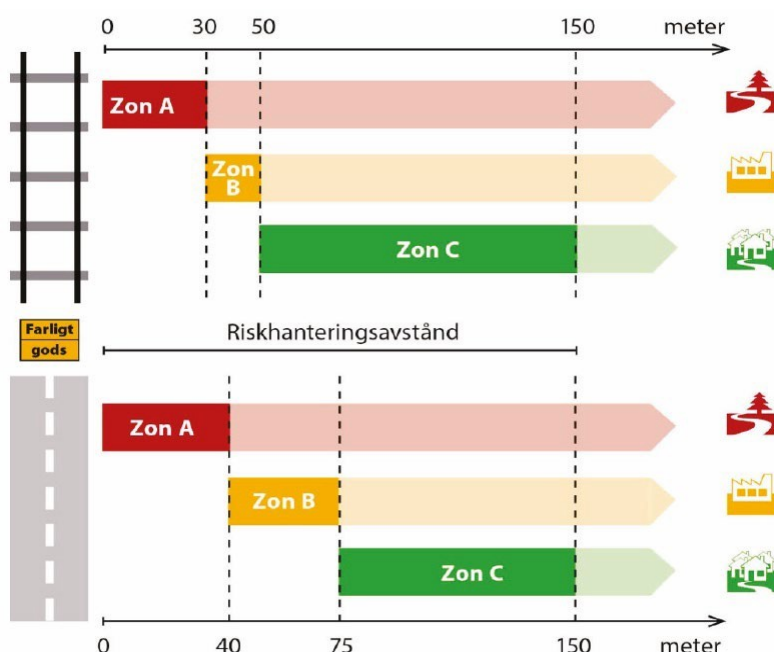
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad bör inte överskridas.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats bör inte överskridas, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad överskrids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

Till följd av EU:s bullerdirektiv infördes det år 2004 en svensk förordning om omgivningsbuller. Det infördes också en miljökvalitetsnorm för buller som lyder: *"Det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa"*. Enligt Plan- och bygglagen ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet i fråga om omgivningsbuller. Primär bullerkälla är E18, som är i direkt anslutning till ändringsområdet. Redovisning av trafikbuller finns i avsnittet *Detaljplanens konsekvenser → Miljökvalitetsnormer*.

RISKBILD FRÅN TRAFIKNÄT

BEBYGGELSEFRITT AVSTÅND

E18 är en primärled för farligt gods. Närhet till leden innebär att farligt gods ska beaktas inför upprättande av förslag till ändring av detaljplan. En primär transportled för farligt gods innebär att den är en del av det rekommenderade vägnätet för transport av farligt gods och används för genomfartstrafik. På en primär transportled förväntas stora mängder och förekomst av samtliga klasser av farligt gods. E18 har två körfält i respektive riktning som åtskiljs av ett mitträcke. Längs vägkanten mot ändringsområde finns ett avåkningsskydd som utifrån bildstudier bedöms vara dimensionerat för att fånga upp personbil (d.v.s. inte tunga fordon). Hastigheten på den berörda vägsträckan är 60 km/h. Det bör betonas att i den riskutredning som genomförts för transport av farligt gods, är vägräcket i fråga inte en förutsättning för att uppnå tillräcklig risknivå.



Länsstyrelsen har föreskrivet ett utökat byggnadsfritt avstånd från Örebrovägen till 50 meter ur trafiksäkerhetssynpunkt, vilket innebär att det, utan Länsstyrelsens tillstånd, inte får uppföras bebyggelse- eller tillbyggnader eller vidtas andra åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten (18FS 2008:71). I regel medges markanvändning för bostäder (där åtgärder inte vidtagits) vara lämpat inom områden över 70–150 meter från led med transporter av farligt gods. För spårtrafik gäller det 50–150 meter från spår med transporter av farligt gods. Länsstyrelsen och Trafikverket påpekar att generella råd om avstånd till väg inte utgör fasta regler utan bostädernas lokalisering är en bedömningsfråga från fall till fall, som hanteras i respektive detaljplan. Tillämpas skyddsbestämmelser kan byggnation medges vid 25 meters avstånd (från närmsta vägkant) (2016:4)

Närmsta byggrätt inom ändringsområdet är belägen 20 meter från vägkant. Motivering till avsteg från rekommenderat 25 meters byggnadsfritt avstånd, är den genomförda kvantitativa riskutredningen, som påvisar att risknivåerna inom ändringsområdet är acceptabla med avseende på risk-källa. Riskutredningens resultat fastställer att både individ- och samhällsrisk är inom tolerabelrisknivå vid ett säkerhetsavstånd på 20 meter, förutsatt att rekommenderade åtgärder vidtas.



PLATSSPECIFIKA EGENSKAPER

I och med framtagande av förslag till ny detaljplan har det genomförts en kvantitativ riskutredning för farligt gods. I denna konstateras att marken mellan ändringsområde och E18 lutar svagt, det handlar om en höjdskillnad på ca. 2 meter. Lutningen är från E18 mot ändringsområdet, vilket kan komma att medföra att tunga gaser lättare kan spridas ner mot området och in i byggnader eller kring byggnaderna där människor vistas. Den parkmark som delvis utgörs av växtlighet mellan E18 och aktuellt ändringsområde, kan dock till viss del kan sprida ut utsläpp av gaser till mindre farliga koncentrationer (med reservation effekt minskar under vinterhalvår när växtligheten tappat löv), samt hindra avåkande fordon.

I riskutredningens resultat, där topografiska förhållanden och typ av markanvändning är invägt, konstateras ett säkerhetsavstånd på 20 meter vara tillräckligt för att uppnå acceptabel risknivå. Trots platsspecifika egenskaper bedöms säkerhetsavstånd i kombination med föreslagna åtgärder vara tillräckligt för att uppnå både acceptabel nivå för både individrisk och samhällsrisk. För vidare redogörelse se fullständig riskutredning i bilaga: *Riskutredning Farligt gods E18 för ÄDP, Karlskoga kommun* (Afry, 2024) och *Beräkningsbilaga till Riskutredning Farligt gods E18 för ÄDP, Karlskoga kommun*, (Afry, 2024).

MARKTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

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

BEBYGGELSE

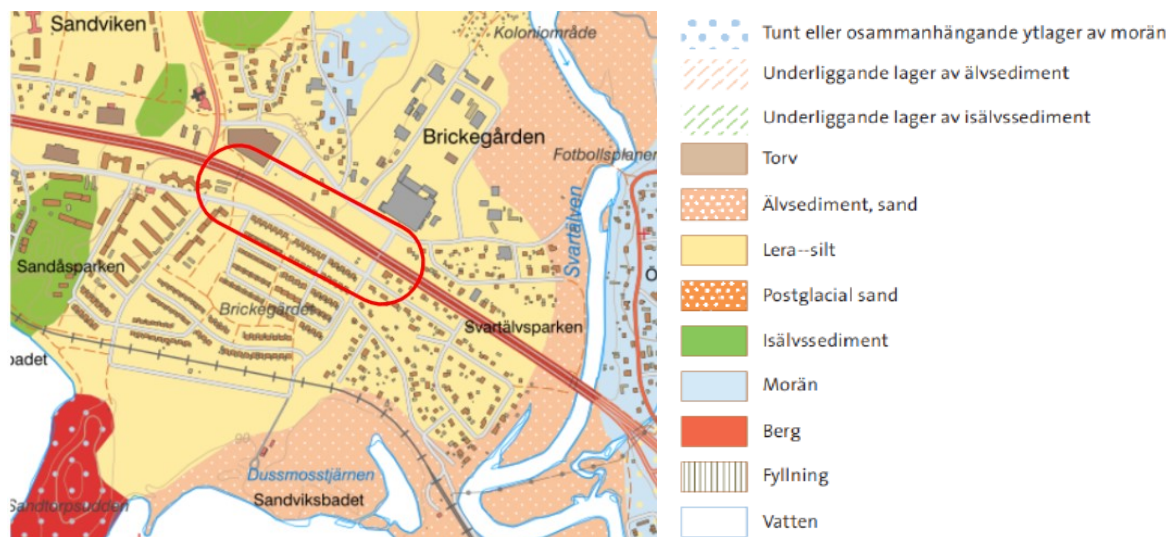
Befintlig detaljplan möjliggör redan för "Handel" (H), marken har därmed lämplighetsprövats för detta. En utökad byggrätt i sitt sammanhang, innebär därmed mer flexibilitet vad gäller framtida bebyggelse. I dagsläget utgörs ändringsområdet främst av vildgräs och busksly. Det är inte bebyggt. Ändringsområdet är beläget mellan Örebrovägen och Saxlyckevägen. Vad gäller befintlig bebyggelse i anslutning till ändringsområdet, är det främst bostadsbebyggelse söder om Saxlyckevägen, kvarteren *Siken*, *Karpen* och *Harren* finns mittemot. Mittemot ändringsområdet norr om E18, finns verksamheter så som Stora Coop Karlskoga, Kronans Apotek Karlskoga, Cell impact AB, samt restaurangerna Frasses och Pärltuppen.

NATURMILJÖ

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

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken inom området består av lera-silt. Norr om ändringsområdet finns ett mindre område bestående av morän. Detaljplanen förespråkar att de geotekniska förutsättningarna inom ändringsområdet ska tas i vidare beaktning vid projektering. Om behov finns skall markförhållandenas förutsättningar utredas vidare, i syfte att säkerställa att ändringsförslaget kan genomföras utan risk för hälsa och säkerhet. Detaljplanen uppmanar även till kontroll av fyllnadsmassor vid projektering, i och med närheten till E18.



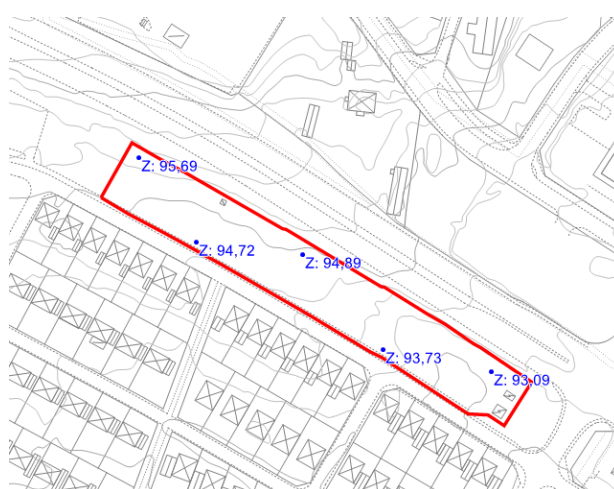
Utdrag från SGU:s jordartskarta. Ungefärlig placering av ändringsområdet inringat med rött.

RAS OCH SKRED

Området är inte utpekad aktsamhetsområde med hänsyn till förutsättningar för skred i finkornig jordart enligt underlag från SGU och Länsstyrelsen. Markförhållanden och grundläggning bör samrådats med geotekniker i samband med eventuell framtida detaljprojektering och byggnation. Området sluttar från nordvästra delen till den sydöstra, riktning mot E18.



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

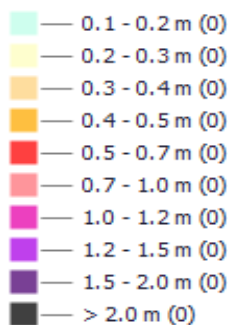
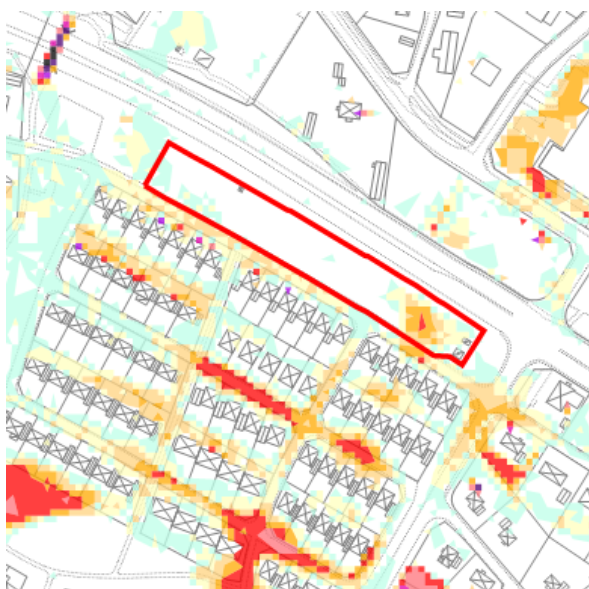


Z redovisar höjd (meter över angivet nollplan vid vald punkt).

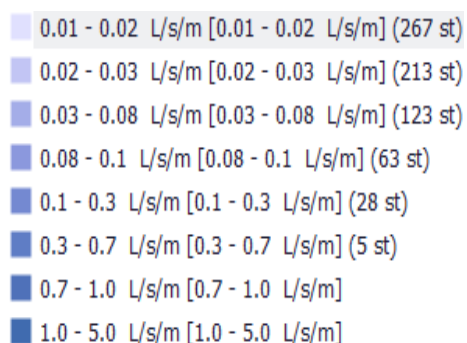
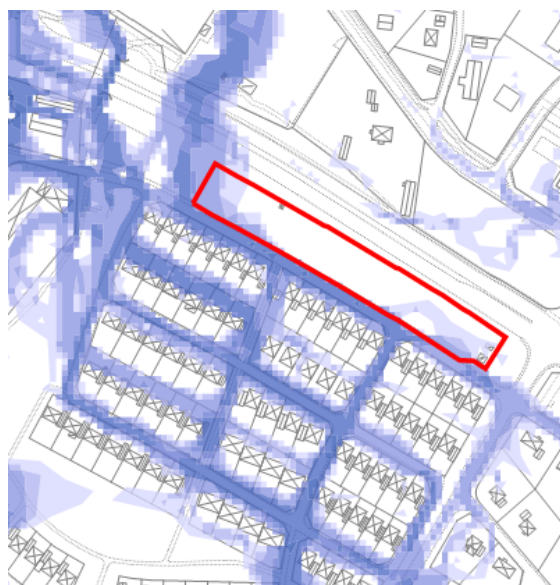
DAGVATTEN

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

Skyfallskartering maxdjup (Sweco, 2019)

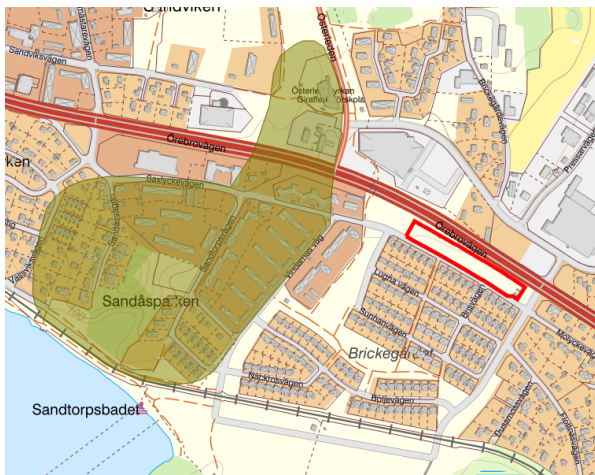


Skyfallskartering flöden (Sweco, 2019)



REKREATIONSMÖJLIGHETER

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



Ändringsområdet markerat med röd linje, grön yta avser rullstensåsarna



Bild på sandtorpsbadet (Karlskoga kommun)

GATUNÄT

BILTRAFIK

Åtkomst för biltrafik till ändringsområde sker vid befintliga utfarter i anslutning från Saxlyckevägen. I ändringsområdets östra del finns avfart från E18.

GÅNG- OCH CYKELVÄG

Ändringsområdet har goda gång- och cykelförbindelser med omkringliggande områden samt från närliggande busshållplatser. Längst med Saxlyckevägen finns en gång- och cykelväg. Ändringsförslaget medför bebyggelsefritt område i form av u-område, i bredd på 2 meter längst med Saxlyckevägen. Detta bidrar till att säkerställa god framkomlighet för cyklister och gångtrafikanter. I ändringsområdets västra del finns en tunnel belägen, som möjliggör för en säker och trygg passering under E18.

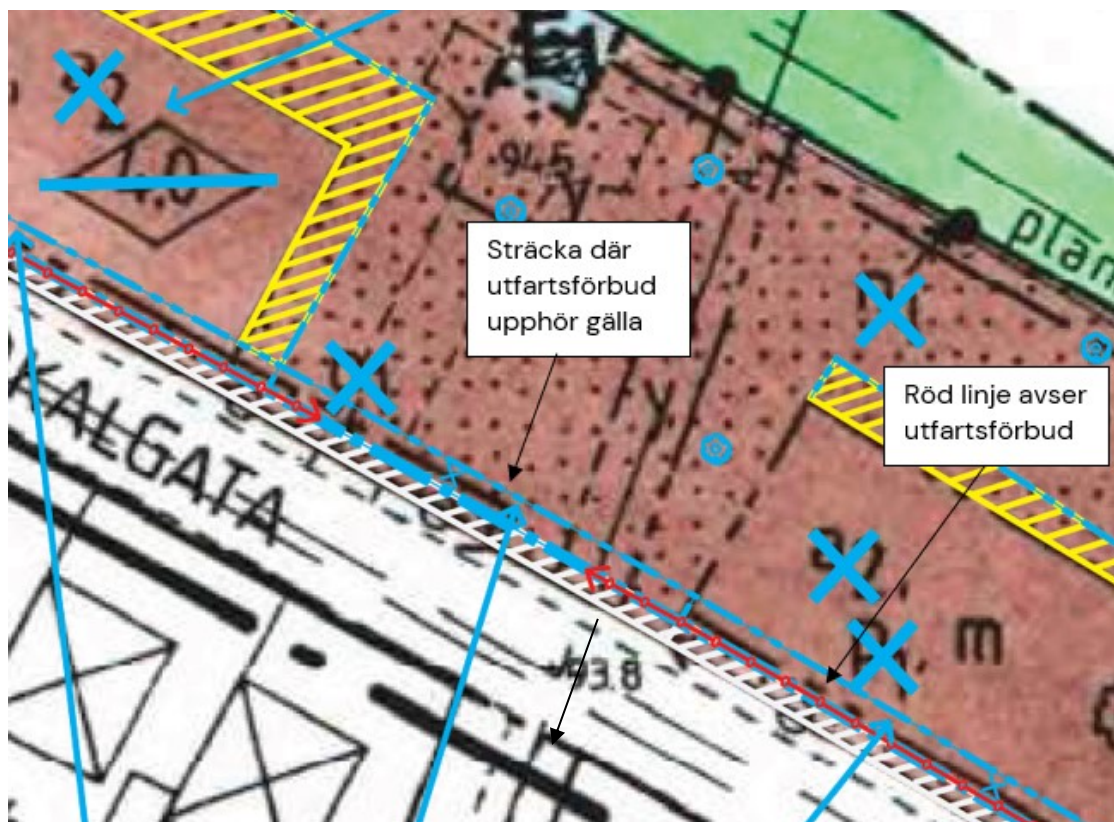
KOLLEKTIVTRAFIK

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

JUSTERING AV UTFARTSFÖRBUD

Åtkomst för biltrafik in till ändringsområdet sker vid befintliga utfarter i anslutning till Saxlyckevägen. Utöver dessa råder utfartsförbud längst med hela södra plangränsen mot Saxlyckevägen. Ändringsförslaget innefattar justering av utfartsförbud (som i detta fall avser upphävande). Detta föreslås göras anslutning till befintlig utfart. På så sätt förlängs sträckan som är fri från förbud, och därmed möjliggör för flexibel placering av in- och utfart in till området. Längst med långsidan av ändringsområdets gräns är en gång- och cykelväg

belägen. Därav är det även att föredra att minimera inbrytning på denna från biltrafik. Mellan byggrätternas kant och utfart kommer det finnas ett avstånd på minst 6 meter, detta i syfte att öka sikt för bilister och trafiksäkerhet för cyklister och gångtrafikanter.



In zoomad bild. Sträcka utan röd linje avser upphävande av utfartsförbud. Från byggrätt är det säkerhetsavstånd på 6 meter innan utfartsförbud upphävs

TEKNISK FÖRSÖRJNING

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

AVFALL

Det bedöms att inom kvartersmark ska finnas tillräckligt med utrymme för att ordna avfallsutrymme och avfallshantering.

VATTEN OCH AVLOPP

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

KONSEKVENSER AV ÄNDRINGSFÖRSLAGET

BEBYGGELSE

Ändringsförslaget syftar bland annat till att utöka byggrätt i befintlig detaljplan. Detta görs genom att ta bort delar av prickmark i anslutning till befintlig byggrätt. Även delar av befintligt utfartsförbud avses upphävas i syfte att utöka platsens tillgänglighet. Den utökade byggrätten avser resultera i ett mer effektivt nyttjande av marken med dess strategiska lokalisering i direkt anslutning till E18. Omfattning av utökning av byggrätt avgörs av resultat från riskutredning. Utifrån riskutredning bör det finnas ett säkerhetsavstånd på 20 meter mellan E18 välgkant och bebyggelse. Detta möjliggör för en viss ökning för byggrätt nummer 1 och nummer 2 (se bild). Byggrätt nr 1 utökas även i bredd, åt öster och väster.

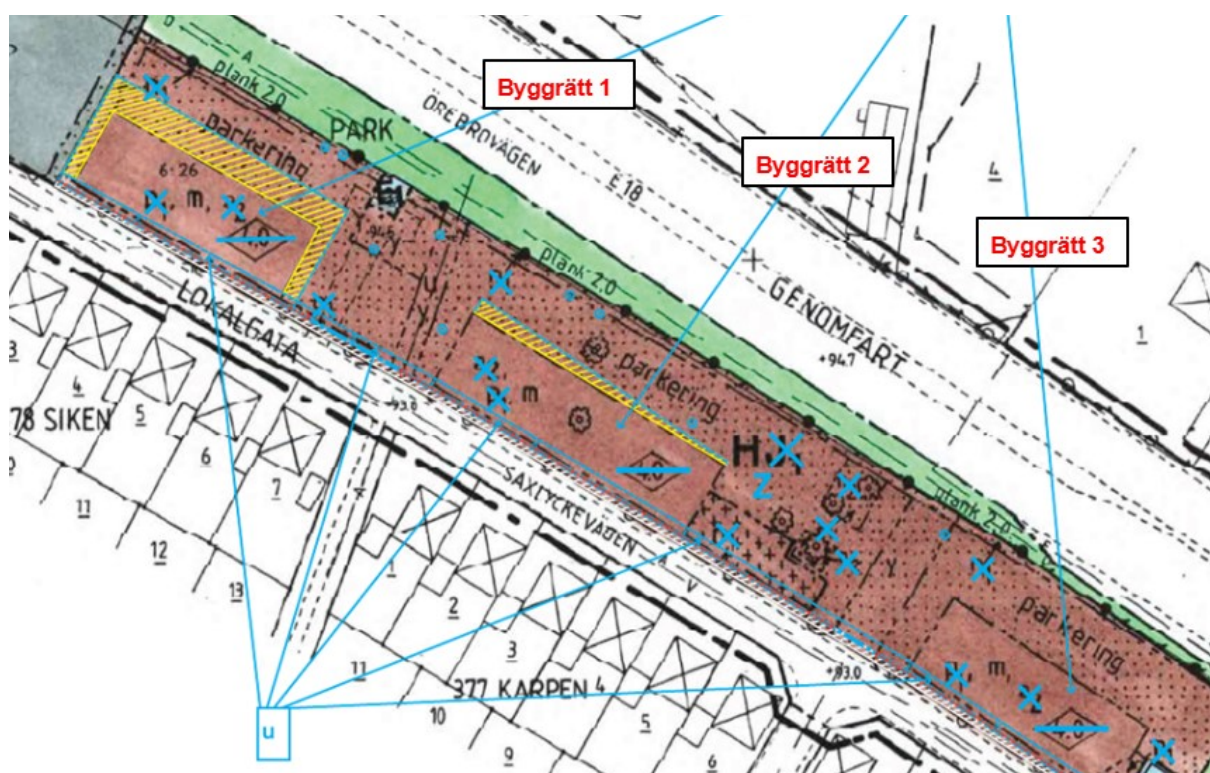


Bild avser illustrera utökning av byggrätt. Gul yta illustrerar område där prickmark upphör att gälla.

En utökad byggrätt möjliggör för större bebyggelse än i nuläget, vilket kan komma att skydda bostäderna från buller från E18. I och med ändringsförslaget tillkommer även bestämmelser i syfte att säkerställa att val av fasadmateriäl, kulör, bedömning av stadsbild för ny bebyggelse ske i samråd med stadsarkitekt. Vad gäller högsta tillåtna höjd på bebyggelse kommer även denna att regleras i och med ändringsförslaget. Befintlig detaljplan möjliggör för en byggnadshöjd på 4 meter, med en takvinkel på 45 grader, vilket motsvarar en högsta nockhöjd på cirka 11 meter. Ändringsförslaget möjliggör endast för nockhöjd² på 7 meter, vilket därmed blir en lägre högsta tillåtna höjd på bebyggelse.

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



NATURMILJÖ

Bestämmelser om marklov tas bort i ändringsförslaget då de träd som avseddas skyddas inte längre finns kvar. Ändringsförslaget medför även ett antal skyddsbestämmelser för befintliga träd belägna på kvartersmark. Detta för att gå i linje med Översiktsplan, Samhällsbyggnadsnämndens mål att arbeta för social hållbarhet genom åtgärder inom ramen för ekologisk hållbarhet, tillhörande indikatorer för träd i staden enligt modellen 3-30-300³, samt miljöprogrammet. De träd där skyddsbestämmelser tillkommer har identifierats av kommunbiolog.

RISKUTREDNING

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

Riskmåttan beräknas utifrån två kategorier: Individrisk och samhällsrisk. Dessa riskmått redovisas i relation till ALARP gränser. Förkortningen ALARP står för (på engelska) "As Low As Reasonable Practicable", med detta avser förslag på åtgärder som är genomförbara i enlighet med vad som är praktiskt möjligt. Risker inom ALARP-området ska värderas som tolerabla om samtliga rimliga åtgärder vidtas.

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

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

Mellan E18 och ändringsområdet är ett vägräcke beläget. Detta räcke beskrivs kvalitativt i utredningen, men har inte tagits med i de beräkningar som genomförts. Vägräcket är därmed inte en förutsättning för de beräknade säkerhetsavståndet på 20 meter. I riskutredningens resultat är även platsspecifika egenskaper, så som markens lutning, och topografiska förhållanden och typ av markanvändning, invägt. För vidare utvecklad redogörelse, se fullständig riskutredning i bilaga: *Riskutredning Farligt gods E18 för ÄDP, Karlskoga kommun* (Afry, 2024) och *Beräkningsbilaga till Riskutredning Farligt gods E18 för ÄDP, Karlskoga kommun*, (Afry, 2024).

³ 3-30-300 modellen beskriver en formel för tillgång till vegetation i en stadsdel. Varje person bör ha möjlighet att se minst tre träd från sin bostad, varje stadsdel bör ha en krontäckning på minst 30 procent och alla ska kunna nå ett grönområde inom 300 meter från sin bostad.



MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. Miljöbalken. Det finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, ytvatten, grundvatten samt buller. Detta kapitel redogör huruvida ändringsförslaget påverkar dessa fyra miljökvalitetsnormer.

GRUNDTVATTEN

Ändringsförslaget berör inte någon större känd grundvattenförekomst.

YTVATTEN

Ändringsförslaget bedöms inte medföra påverka för ytvatten.

DAGVATTEN

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

BULLER

Enligt förordning för trafikbuller bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Ändringsförslaget, med dess närhet till motortrafikleden E18, uppmanar därmed inte till stadigvarande vistelse utomhus. Men då ändringsförslaget inte möjliggör för bostadsbebyggelse, blir varken riktlinjer för bostadsbyggnads fasad eller uteplats relevant för den etablering som kan ske inom ändringsområdet. Då det inte finns riktlinjer specifikt för trafikbuller för handel (H) eller Verksamheter (Z), får användningen sättas i sitt sammanhang. I detta fall har ljudnivån prövats i befintlig detaljplan och bedömts som lämplig.

Vad gäller för bostadsområdet längst med Saxlyckevägen, kan ändringsförslaget komma att medföra bullerreducerade effekter. Utifrån en enkel undersökning kan det konstateras att byggrätterna utsätts för mellan 67–71 dBA, ekvivalent ljudnivå. Gällande detaljplan innehåller egenskapsbestämmelsen *Plank 2.0*. med detta menas att bullerplank skall anordnas till en höjd av 2,0 meter. Gällande detaljplan redogör även för åtgärder som ska vidtas för dämpning av buller från E18. I samband med att handelstomterna bebyggs, i dess norra tomtgräns (mot E18), kommer plankning att ske på de avsnitt som inte täcks av byggnader. Sammantaget avser dessa åtgärder medverka till att bullernivån vid husfasad inte överskrider 55 dBA.

SOCIALA VÄRDEN

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



MILJÖ OCH KLIMATKONSEKVENSER

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

JÄMLIKHET OCH TILLGÄNGLIGHET

Upphävning av delar av befintligt utfartsförbud möjliggör för en utökad utfart, vilket kan komma att bidra till ökad tillgänglighet inom området, i detta fall för bilister.

TOTALFÖRSVAR

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

NOLLALTERNATIVET

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

Nollalternativet innebär bland annat att det inte går att uppföra den byggnad som önskas såvida man inte genomför fördyrande omprojektering för att rymma önskad bebyggelse inom befintlig byggrätt. Alternativt skulle det resultera i att en mindre rationell byggnad för den verksamhet som ska bedrivas. Befintlig detaljplan möjliggör redan för handelsverksamhet, då området redan är lämplighetsprövat för detta, kan bebyggelse av handelsverksamhet alltså ske redan i dagsläget. Nollalternativet i detta fall skulle därmed innebära att byggrätten i fråga är något mindre. Vilket även skulle innebära mindre flexibilitet i detaljplan.

I och med ändringsförslaget möjliggörs det även för verksamheter (Z), som innefattar mindre besöksintensiv verksamhet, så som service och lager. Även högsta tillåtna nockhöjd regleras i ändringsförslaget, och har därmed en mindre inverkan på siktlinjer. Ändringsförslaget medför även att användningsbestämmelsen "J", som avser mindre industri och hantverk, upphör att gälla. I och med detta kan industribyggnader inte etableras inom ändringsområdet, vilket eliminera eventuellt buller från industri gentemot bostadsområde längst med Saxlyckevägen.

Ändringsförslaget medför även skyddsbestämmelser för ett antal träd belägna på kvartersmark. I och med att träden är belägna på kvartersmark, och inte besitter skyddsbestämmelser i befintlig detaljplan, skulle nollalternativet innebära att träden kan tas bort när som helst.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen är vägledande för genomförandet och har ingen rättsverkan.

HANDLÄGGNING OCH TIDSPLAN

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

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Karlskoga kommun ansvarar för allmän platsmark och gata. Exploatör ansvarar och bekostar iordningsställande av kvartersmark samt eventuella utredningar, undersökningar och åtgärder eller tillstånd med mera som berör fastigheten. Kommunala lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförande-frågorna. Tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av Karlskoga Energi och Miljö AB.

GENOMFÖRANDETID

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

PLANEKONOMI

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Ändringsförslaget medför justering av kvartersmark för handel (H) och verksamheter (Z). Även införande av egenskapsbestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1) tillkommer i detaljplanen, i syfte att skapa förutsättningar för inrättande av ledningsrätter vid behov. Utöver detta innebär ändringsförslaget inte förändrade förutsättningar för fastighetsbildning annat än vad gällande detaljplan anger.

UTBYGGNAD OCH DRIFT AV ALLMÄN PLATS

Ändringsområdet medför en utbyggnad av allmän plats. Detta i form av att yta som utgörs av befintlig gc-väg justeras från kvartersmark till GATA₁.

UTBYGGNAD OCH DRIFT AV KVARTERSMARK

Exploatör ansvarar för uppförande av ny bebyggelse med tillhörande komplementbyggnader och parkeringar med mera. Om allmän mark tillfälligt behöver upplåtas ska Karlskoga kommun bli kontaktad i god tid före önskad åtgärd. Framtida fastighetsägare ansvarar för drift av kvartersmark om ingenting annat avtalas.



TEKNISKA FRÅGOR

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

PARKERING

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

AVFALLSHANTERING

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



ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR SAXLYCKEVÄGEN – ÖSTER

ANTAGANDEHANDLING