

## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

### Kilsta-By, del av Gälleråsen 1:179

Samrådshandling



#### ÄRENDEINFORMATION

Kilsta-By, del av Gälleråsen 1:179

Diarienummer: SBN 2021-00218

Upprättad: 2024-01-26

Laga kraft: xx xx xx

Internt plannummer: xx

Aktnummer: xx

#### PLANHANDLINGAR:

Plankarta

Planbeskrivning

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Fastighetsförteckning



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING.....	4
Val av planförfarande och planprocessen.....	4
DETALJPLANENS SYFTE.....	5
Bakgrund och huvuddrag.....	5
Syfte.....	5
PLANERINGSUNDERLAG.....	6
Detaljplan.....	6
Översiktsplan (2011).....	6
Vision och mål.....	7
Undersökning enligt 6 kap. 6§ PBL (2010:900).....	7
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR Läge och omfattning.....	8
Markägarförhållanden.....	8
Riksintressen Totalförsvaret.....	9
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	9
Miljökvalitetsnormer.....	9
Naturmiljö.....	10
Dagvatten.....	11
Hälsa och säkerhet.....	11
Geotekniska förhållanden.....	14
Kulturmiljö.....	14
Fysisk miljö.....	15
Trafik.....	16
Teknik.....	17
BESKRIVNING AV DETALJPLAN.....	18
Hela detaljplanen.....	18
Genomförandetid.....	19
ÄRENDEINFORMATION.....	19
Beslut om ny detaljplan.....	19
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	20
Allmän plats.....	20
Kvartersmark.....	20
Egenskapsbestämmelser.....	21
KONSEKVENSER.....	23
Nollalternativet.....	23



Fastigheter och rättigheter .....	23
Ny bebyggelse.....	23
Naturmiljö .....	23
Landskapsbild.....	24
Miljö.....	24
Hälsa och säkerhet.....	25
Sociala konsekvenser .....	25
Närboende .....	25
Fornlämning.....	26
Trafik.....	26
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	27
Mark- och utrymmesförvärv .....	27
Fastighetsrättsliga frågor .....	27
Tekniska frågor.....	27
Ekonomiska frågor .....	28
Organisatoriska frågor.....	28
Upplysningar.....	28



## PLANBESKRIVNING

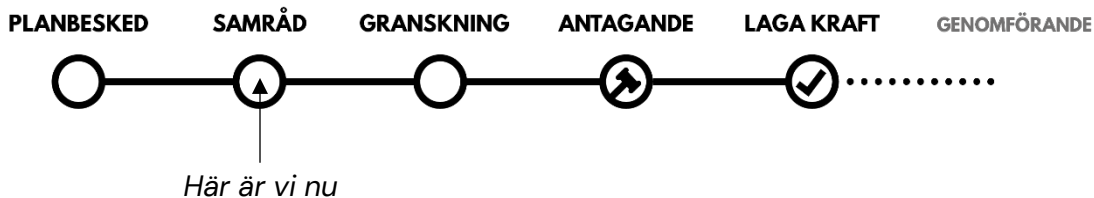
Planbeskrivningen syftar till att underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa de syften och förutsättningar detaljplanen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Planbeskrivningen redogör för planområdets befintliga förhållanden, vilka förändringar som föreslås och de konsekvenser som kan väntas vid ett 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. En detaljplan tas fram genom en demokratisk process; planprocess, som kan föras med olika planförfarande, baserat på hur omfattande och betydande detaljplanens syfte är för människor och miljön.

### Val av planförfarande och planprocessen

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 6 § då planförslaget inte strider mot översiktsplanen, antas inte medföra en betydande miljöpåverkan och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Den som vill lämna synpunkter på planförslaget kan göra det under det tre veckor långa samrådsskedet. Inkomna synpunkter från samrådsskedet dokumenteras i en samrådsredogörelse, som ligger till grund för en revidering av planförslaget.

Därefter inleds ett minst två veckor långt granskningsskede, som syftar till att visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta, och samtidigt ge berörda ytterligare en möjlighet att lämna synpunkter. I ett granskningsutlåtande redovisas inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag och ställningstagande med anledning av synpunkterna. Detaljplanen prövas efter avslutat granskningsskede för antagande och får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet tillkännagetts, under förutsättning att beslutet inte överklagats eller överprövats.





## DETALJPLANENS SYFTE

### Bakgrund och huvuddrag

Fastighetsägaren till fastigheten Gälleråsen 1:179 har begärt planbesked för att uppföra cirka 40 friliggande småhus i anslutning till Kilsta-by.

En sådan åtgärd kräver en ny detaljplan varför samhällsbyggnadsnämnden i Karlskoga kommun 2021-12-15 beslutade om positivt planbesked. 2022-04-12 beslutade samma nämnd att uppdra samhälls- och serviceförvaltningen att upprätta förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Gälleråsen 1:179.



*Planområdets läge i Karlskoga*

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka bebyggelsen i Kilsta-by genom att möjliggöra för fler bostäder i anslutning till nuvarande bebyggelse.



## PLANERINGSUNDERLAG

### Detaljplan

Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare men i närhet till planområdet finns idag två gällande detaljplaner. Den ena omfattar *Bregårdsängarna- Kilsta 3:173* och detaljplanen möjliggör mark för *bilservice, lager och lätt industriverksamhet*. Denna plan reglerar även befintlig bostadsbebyggelse som inte varit planlagd tidigare, inklusive möjlighet att utöka villatomterna med mark som ägs av kommunen.

Den andra detaljplanen omfattar *del av Stenbäcken*. Denna plan möjliggör byggande av två flerbostadshus med fyra lägenheter i varje med tillhörande garage och förråd. Den möjliggör även infarten till fastigheten Kilsta 3:147.



Karta över befintliga detaljplaner. Nu aktuellt planområde med svart linje.

### Översiktsplan (2011)

Karlskogas översiktsplan pekar inte specifikt ut Kilsta-By som område för framtida småhusbebyggelse men *om andra områden aktualiseras som intressanta av exploatörer eller genom intresseanmälningar ska detta alltid prövas*. Karlskoga ska vidare bidra till en hållbar stad och eftersträva att kunna erbjuda ett varierat utbud av mark för bostadsbyggande, såväl avseende lägen som bostadstyper. Genom att möjliggöra för småhus strax utanför tätorten skapar kommunen en balans i utbudet av bostäder i jämförelse med de centrum- och vattennära bostäder som finns tillgängliga.

Den närliggande infrastrukturen och verksamhetsområdet för VA i Kilsta-by gör att en utökning av bostäder är miljömässigt och ekonomiskt fördelaktigt. Planförslaget anses därmed gå i linje med översiktsplanen.



## Vision och mål

Kommunstyrelsen har beslutat att Karlskoga kommun ska växa och bli minst 32 000 invånare till år 2025. Syftet med visionen är att fler människor ska uppleva Karlskoga som en attraktiv stad dit man vill flytta och leva sitt liv. Kommunen ska locka fler människor att flytta till Karlskoga vilket innebär att fler människor bidrar till kommunens gemensamma resurser, vilket ger förutsättningar för ett levande Karlskoga med meningsfulla aktiviteter, nöjes- och handelsutbud som ökar livskvaliteten för alla invånare. I visionen anges att Karlskoga kommun ska möjliggöra för nya attraktiva bostadsområden.

Cirka 40 nya bostäder i anslutning till Kilsta-by går i linje med visionen då det ger underlag för att fler invånare får möjlighet att flytta till eller stanna kvar i Karlskoga och på så vis bidra till kommunens gemensamma resurser.

I Karlskogas vision anges målet *Nya attraktiva bostadsområden* och ska ses utifrån ett helhetskoncept. Attraktiva och eftertraktade bostadsområden skapas genom olika målgruppers önskemål och detta bidrar till att skapa livskvalitet och lustfyllda miljöer.

## Undersökning enligt 6 kap. 6§ PBL (2010:900)

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).

En undersökning om betydande miljöpåverkan som anger de huvudsakliga förutsättningar för planarbetet görs i ett tidigt skede för att avgöra om en detaljplan ska miljöbedömmas. Enligt undersökningen bedöms planförslaget inte medföra någon betydande miljöpåverkan, eller överskridande av miljökvalitetsnormer, och en miljökonsekvensbeskrivning har i utifrån den bedömningen inte tagits fram. Detaljplanen motverkar inte kommunens, länets eller de nationella miljökvalitetsmålen och bedöms i övrigt vara förenlig med MB 3, 4 och 5 kap.

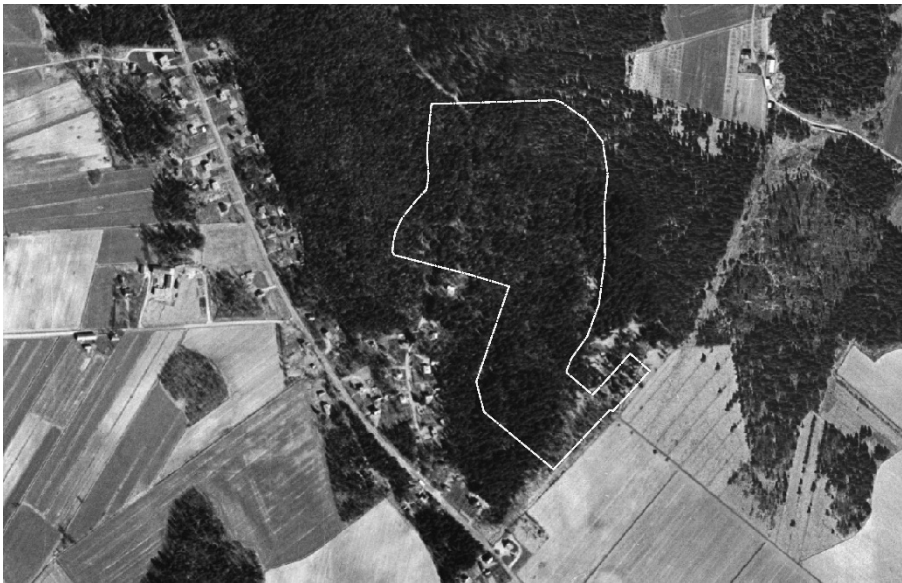


## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

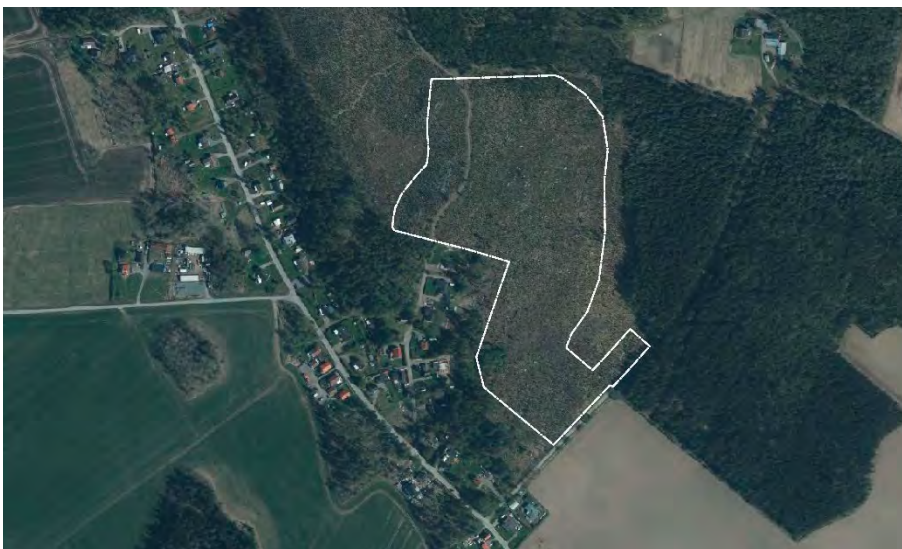
### Läge och omfattning

Planområdet omfattar cirka 9 hektar mark och är beläget på Kilståsen i närhet till Karlskoga flygfält. Platsen är inte tidigare exploaterad och består av ett tidigare skogsområde som idag är bevuxet med ung produktionsskog.

Området sluttar mot söder, vilket ger en viss utsikt över nordvästra Karlskoga.



*Planområdet på ortofoto från 1960*



*Planområdet på ortofoto från nutid*

### Markägarförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Gälleråsen 1:179 som ägs av planintressenten.



## Riksintressen

### Totalförsvaret

Inom Karlskoga kommun ligger *riksintresseområdet för totalförsvaret, riksintresse på land*. Kommunen berörs även av tre (3) påverkansområden kopplat till totalförsvarets militära del. Planområdet berörs av ett (1) av dessa påverkansområden; *område med särskilt behov av hindersfrihet*, enligt Miljöbalkens kap. 3. Alla höga objekt över 20 meter utanför tätorten samt objekt högre än 45 meter inom tätorten ska samrådas med Försvarmakten.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon konflikt med område för särskilt behov av hindersfrihet

### MSA-yta

Planområdet ligger inom MSA-ytan för Örebro flygplats. Uppförande av höga objekt inom MSA-ytan kan medföra konsekvenser för flygvägar till och från flygplatsen samt påverka flygplatsens CNS-utrustning. Flygplatser ska därför alltid tillfrågas som sakägare om detaljplanen ligger inom MSA-ytan och medger byggnadsverk över 20 meter. Alla objekt högre än 20 meter ska även lokaliseringsbedömas av SFLV.

Detaljplanen möjliggör inte byggnadsverk över 20 meter.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Skogsbruk

Planområdet består av ung produktionsskog.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att bedriva rationellt skogsbruk i omkringliggande områden.

## 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*

### Luft

Karlskoga kommun bedömer att MKN för utomhusluft inte är på väg att överskridas i nuläget eller efter antagande av detaljplanen. Planområdets lokalisering i ett öppet lantligt läge och den trafik som alstras bedöms inte påverka luftkvaliteten i sådan utsträckning att miljökvalitetsnormer kommer att överskridas.



## Vatten

Inga ytvattenförekomster med miljö kvalitetsnormer finns inom planområdet. Området ligger dock inom avrinningsområde för sjön Lonnen vilket innebär att ytavrinning sker längs med Kilstabäcken och ut mot Lonnen.

Sjöns ekologiska status är bedömd som måttlig samtidigt som den inte uppnår god kemisk status. Påverkanskällor är jordbruk, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition. Sjön kan också påverkas av eventuella olyckor som sker längs med bilvägen som går runt sjön.

Den långa sträckan från planområdet till Lonnen talar för att påverkan på sjön blir låg pga. fastläggning och utspädningseffekten. Dagvatten från planområdet ska fördröjas inom planområdet innan det rinner vidare mot Kilstabäcken och Lonnen.

Det finns inga kända grundvattenförekomster inom planområdet.

## Buller

Till följd av EU:s bullerdirektiv infördes år 2004 en svensk förordning om omgivningsbuller. I och med det infördes också en miljö kvalitetsnorm för buller som lyder: *Det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.*

Se bedömning av buller under *Hälsa och säkerhet*.

## Naturmiljö

Planområdet består i huvudsak av ung produktionsskog som växt upp efter avverkning som genomförts för ca 5–10 år sedan.

Kommunbiologen i Karlskoga har gjort bedömningen att det till följd av avverkningen inte finns några biotopskyddade objekt inom planområdet. Slutsatsen är att det varken finns förutsättningar eller antaganden att planområdet skulle utgöras av några skyddsvärda naturvärden.



## Dagvatten

Marken inom planområdet lutar generellt från nordväst ner mot jordbruksmarken i sydöst. I dagsläget finns det avvattningsdiken längs med den befintliga grusvägen som löper längs med planområdets södra gräns, samt avvattningsdiken längs med jordbruksmarken i sydöst.

Den högsta punkten inom planområdet är belägen +146 meter över nollplanet och den lägsta +123 meter över nollplanet. Eftersom området är oexploaterat så finns inga hårdgjorda ytor.

Det dagvatten som inte infiltreras i marken avrinner via Kilstabäcken, ca 5 km, mot sjön Lonnen.



Terrängskuggning av området

## Hälsa och säkerhet

### Risk för radon

Enligt de geologiska förutsättningarna finns det risk för radonförekomst inom planområdet. Radonskyddat byggande säkerställs vid bygglov och tekniskt samråd.

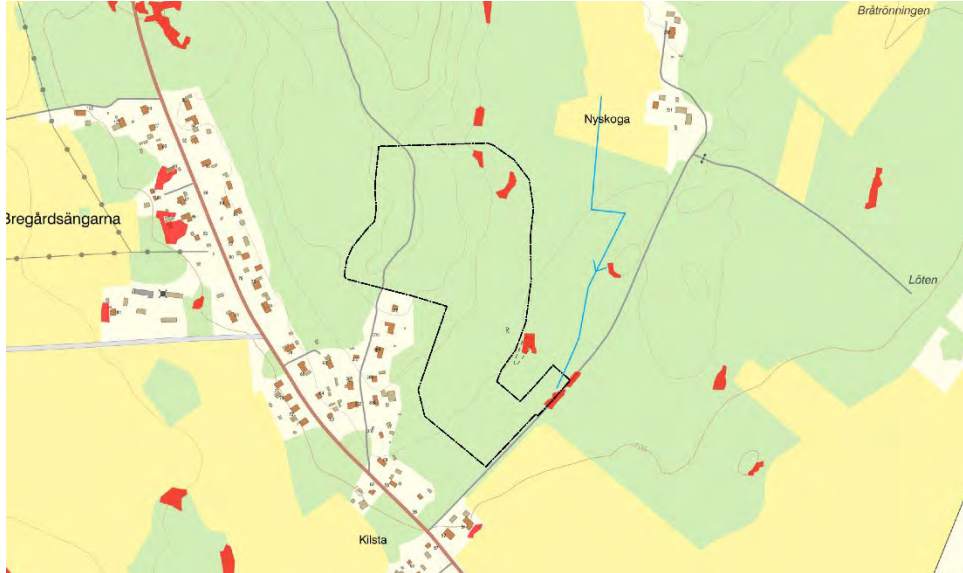
### Risk för föroreningar

Enlig Länsstyrelsens EBH-karta över misstänkt eller konstaterat förorenade områden har det inte funnits någon verksamhet inom eller i närheten av planområdet som kan ha förorsakat risk för markförorening.



## Risk för ras och skred

Det finns registrerad risk för skred inom planområdet enligt Länsstyrelsens rapport *Ras och skredrisk i Örebro län, 2013:37*. Kartläggningen är schematisk och baseras på lutning och höjdförhållanden.



Utdrag ur Länsstyrelsens ras- och skredkarta

## Flygbuller

Planområdet är beläget drygt 650 meter från Karlskoga flygfälts landningsbana. Enligt uppgifter från flygfältets verksamhetsansvarig är det cirka 30 starter och landningar i veckan vilka omfattas av 20 segelflygplan och 10 motordrivna flygplan. Jetflygplan är ovanliga men kan förekomma. Flygtrafiken varierar beroende på årstid, på vintern sker minst antal flygningar. Flygfältet är öppet dygnet runt vilket innebär att både polis och ambulanshelikoptrar vid behov har möjlighet att nyttja flygfältet.

Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande:

Flygbuller bör inte överskrida 55 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå för flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad.

Om bullernivån om 70 dBA maximal ljudnivå för flygtrafik ändå överskrids bör nivån inte överskridas mer än sexton gånger mellan kl. 06.00 och 22.00 och tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00.

Med ca 30 starter och landningar i veckan, ges en ungefärlig årstrafik på 1600 starter/landningar. För att göra en bedömning av bullerpåverkan från flygplatsen har den jämförts med bullerutredning för Johannisbergs flygplats i Västerås. För Johannisbergsflygplats finns flygbullerutredning (ÅF, 2010) samt komplettering av denna (ÅF, 2015), med syfte att utreda bullersituationen med hänsyn till blivande bostadsbebyggelse.

Trafikmängden vid Johannisbergs flygplats beräknas till ca 8000 starter per år, vilket innebär en betydligt högre trafikmängd än nuvarande trafikmängd vid Karlskoga flygfält.

Beräkningarna från bullerutredningen visar att flygbullernivå på maximalt 50 dBA uppnås på ett avstånd av knappt 150 meter från landningsbanan. Beräkningarna visar att maximal ljudnivå på 70 dBA uppnås på ett avstånd av ca 250 meter från landningsbanan. Beräkningar gällande flygbuller visar generellt på högre ljudnivåer längre från landningsbanan i de sträckningar där flygtrafiken går, vilket i Karlskoga innebär sträckningen från sydväst till nordöst. Kilsta-by och planområdet är beläget nordväst om landningsbanan, vilket innebär att området inte ligger i den sträckning där ljudnivåerna kan förväntas vara högre även på längre avstånd från landningsbanan.

## Trafikbuller

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 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

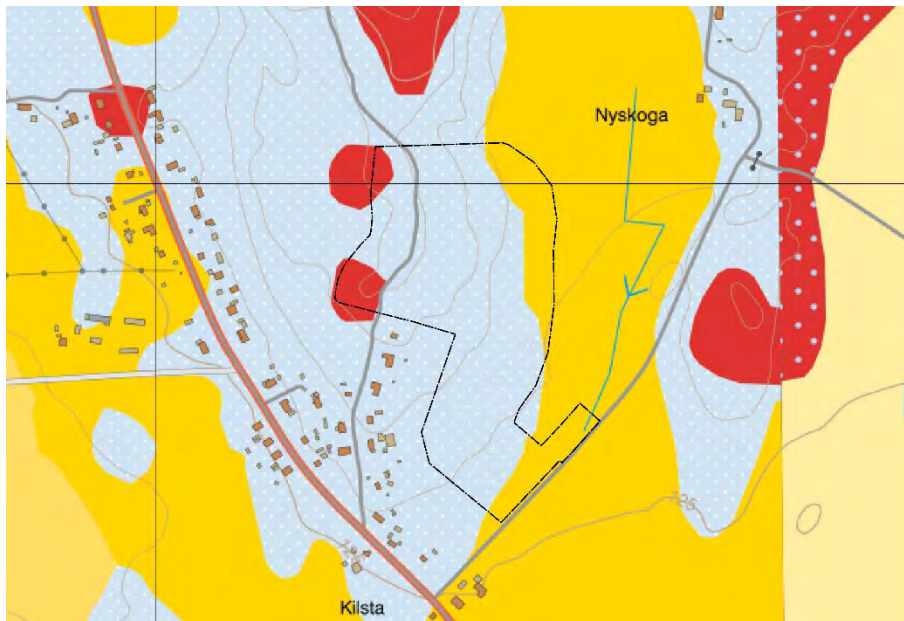
Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder i området och den huvudsakliga bullerkällan bedöms utgöras av bilvägarna Västerleden och Stenbacksvägen som leder trafik in till planområdet.

Ingen trafikmätning har gjorts men utifrån statistik från Trafikverkets kartering av omkringliggande vägnät kan ett ÅDT på mellan 4000 och 8000 bedömas rimligt. Från Stenbacksvägen beräknas ÅDT till mellan 500 och 1000 fordon (uppmätt till 687 år 2020). Utifrån denna information i kombination med avstånd till planområdet beräknas riktvärdena för trafikbuller inte överstigas.



## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU består planområdet i huvudsak av sandig morän, med inslag av glacial lera och urberg.

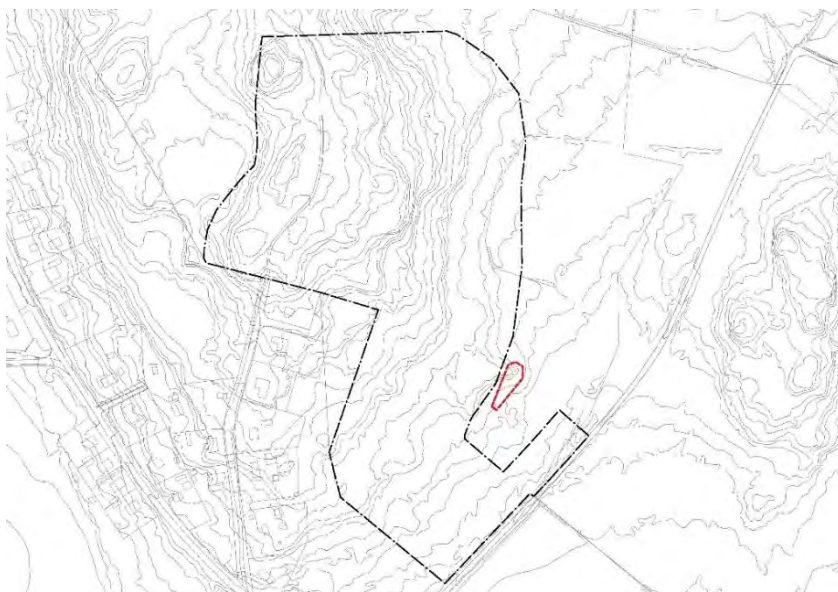


Utdrag ur SGUs jordartskarta  
Ljusblå ytor: Sandig morän  
Gula ytor: Glacial lera  
Röda ytor: Urberg

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

I anslutning till planområdet finns det en registrerad fornlämning; *L1979:285 Lägenhetsbebyggelse*. Lämning är efter en backstuga med grund, boningshus, källargrund samt en kall källa. Lämningen omfattar ett område om 45x10-20 meter.



Fornlämningsområde markerat med röd linje



## Fysisk miljö

### Mark och bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet.

I anslutning till området finns Kilsta by. Bebyggelsen i Kilsta-by består av friliggande småhus i ett våningsplan med generösa tomtytor. Större delen av bebyggelsen är uppförd under 1950 och 1970 talet, på vardera sida längs med Stenbäcksvägen. Med tiden har Kilsta-by expanderat i blygsam skala och består idag av cirka 54 fastigheter för småhus.



*Planområdet ungefärligt markerat på drönarbild. Vy från sydväst.*



## Trafik

### Gator

Planområdet nås från Västerleden som är Karlskogas ringled. Västerleden anknyter sedan till Stenbäcksvägen som är en statlig länsväg med en hastighetsgräns på 70km/timme, bortsett från sträckan förbi nuvarande bebyggelse väster om planområdet, där hastigheten begränsas till 50km/timme.

Längs med planområdets södra gräns går en enskild väg som leder in till de två gårdar som är belägna nordöst om planområdet.

Genom planområdet, i nordväst går en enskild väg. Vägen leder in genom ungsöksområdet i norr.

Kommunen är inte väghållare inom planområdet.

### Gång- och cykelväg

I dagsläget finns det inga separata gång- och cykelvägar som ansluter Kilsta-by med Karlskogas cykelleder.

### Kollektivtrafik

I dagsläget finns det inga kollektivtrafiklinjer till och från Kilsta-by. Närmaste busshållplats finns på Västerleden, cirka 1,6 kilometer från planområdets södra läge. Busshållplatsen trafikeras av två busslinjer, med den ena når man västra sidan av staden och Karlskogas busstation. Med den andra busslinjen når man som längst till Hällefors.



Planområdet markerat med vit linje.



## **Flygtrafik**

Planområdet är beläget ca 650 meter från Karlskoga flygfälts landningsbana. Flygfältet har varit en trafikflygplats som upphörde på -90 talet och sedan dess har det varit ett flygfält med en landningsbana om 1500 meter. Enligt uppgifter från flygfältets verksamhetsansvarig är det cirka 30 start och landningar i veckan vilka omfattas av 20 segelflygplan och 10 motorflygplan. Jetflygplan är ovanliga men kan förekomma. Flygtrafiken varierar beroende på årstid, på vintern sker minst anta flygningar.

Flygfältet är öppet dygnet runt vilket innebär att både polis och ambulanshelikoptrar vid behov har möjlighet att nyttja flygfältet.

## **Teknik**

### **Teknisk försörjning**

Planområdet är beläget i anslutning till kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten vilket i dagsläget omfattar den nuvarande bebyggelsen i Kilsta-by. Vatten och avloppsledningar finns längs med Stenbacksvägen. Ledningsägare är *Karlskoga energi och miljö*.

Elnätsägare i området är *Karlskoga Elnät AB*.

Varken Kilsta-by eller planområdet försörjs via det kommunala fjärrvärmesystemet.

### **Avfall**

Avfall ska hanteras av fastighetsägare och hämtas av Karlskoga energi och miljö.

Avfallshanteringen inom planområdet ska ske så att fordon som omhändertar avfall kan ta sig till och från området på ett säkert sätt. Hantering av avfall inom planområdet ska ske i enlighet med gällande policyer för avfallshantering.



## BESKRIVNING AV DETALJPLAN

### Hela detaljplanen

Planförslaget möjliggör i huvudsak bostäder med tillhörande komplementbyggnader. Byggrätterna regleras med bestämmelser om utnyttjandegrad samt högsta nockhöjd. Höjdregleringen syftar till att anpassa området för att samspela med den redan befintliga bebyggelsen väster om planområdet.

Detaljplanen reglerar en maximal nockhöjd, vilket möjliggör såväl enplans- som tvåplansbyggnader med varierande taklutning. Parkering avses kunna lösas inom kvartersmark. Det bedöms inte finnas skäl att i detaljplanen reglera bebyggelsens gestaltning i övrigt, då närområdet inte omfattar bebyggelse med särskilda kulturvärden.

Planförslaget omfattar även allmän platsmark i form av gatumark och naturmark. Gatumarken omfattar genomfartsvägarna i området. Inom kvartersmarken kan ytterligare gator tillkomma, vilket inte bedöms nödvändigt att reglera i plankartan. Användningsområdet för naturmark omfattar mark öster om kvartersmarken för bostäder och syftar till att möjliggöra fördröjning av dagvatten.

Detaljplanen reglerar även andel yta som får hårdgöras. Hårdgörandegraden regleras för att minska omfattningen av dagvattenflödena i området, som kan förväntas öka till följd av exploateringen.

Vid utformning av planen har hänsyn i huvudsak tagits till platsens förutsättningar i form av terräng, naturvärden, fornlämningsområde, omkringliggande bebyggelse och befintliga vägar i och kring området.

*Illustration av planförslaget.*

*Illustrationen visar en möjlig exploatering. Planen möjliggör för alternativa utformningar av området.*



## Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Utgångspunkten i plan- och bygglagen är kommunen ansvarar för allmän platsmark. Det finns dock utrymme att frångå detta om det finns särskilda skäl. För aktuellt planområde avses enskilt huvudmannaskap vara motiverat.

Kilsta-by omfattas inte av kommunalt huvudmannaskap och de allmänna platserna inom planområdet bedöms nyttjas av allmänheten i relativt liten utsträckning. Planen möjliggör endast bostäder i form av friliggande villor och möjliggör inte för allmänna målpunkter, t ex mark för förskola, äldreboende eller annan samhällsservice.

Enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark genom exempelvis en samfällighetsförening betyder inte att den allmänna platsen är privat. Gator och natur är fortfarande allmän plats.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år efter den har vunnit laga kraft. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja

## ÄRENDEINFORMATION

### Beslut om ny detaljplan

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-12 (SBN 2022-00079) att uppdra åt Samhälls- och serviceförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för del av fastigheten Gälleråsen 1:179.

## 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*

### Allmän plats

**GATA** Användningen *Gata* används för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Här ingår även komplement som behövs för gatans funktion som exempelvis, gång – och cykelvägar samt dagvattendiken.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra framkomlighet i området samt att möjliggöra diken längs med gatumarken för att leda dagvatten ner mot yta för fördröjning.

**NATUR** Användningen *Natur* kan omfatta olika naturmiljöer med skilda utformning och syften.

Motivet till bestämmelsen i denna plan är huvudsakligen att säkerställa yta för fördröjning av dagvatten. Området är beläget i en lågpunkt dit det bedöms lämpligt att leda dagvatten innan det fortsätter mot Kilstabäcken och recipienten Lonnen.

### SKYDD<sub>1</sub> – Dike

Användningen *Skydd* syftar till att säkerställa mark för anläggande av svackdike. Diket syftar till att hantera dagvatten från området, så att det infiltreras och leds söderut längs med plangränsen till den planlagda ytan för fördröjning, i stället för att rinna mot befintliga bostadsfastigheter inom Kilsta-by.

### Kvartersmark

#### B – bostäder

Motivet till användningen är att möjliggöra tätortsnära bostäder som bidrar till att skapa en balans i utbudet av bostäder i kommunen. Bostäder är detaljplanens huvudsakliga syfte.

I användningen ingår även bostadskomplement.

## Egenskapsbestämmelser

### **dagvatten<sub>1</sub> – Fördröjning av dagvatten**

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa yta för fördröjning av dagvatten, för att inte öka flödena nedströms i Kilstabäcken, mot recipienten Lonnen.

### **d<sub>1</sub> – Minsta fastighetsstorlek är 700 m<sup>2</sup>**

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att tillkommande bostadsfastigheter samspelar med befintlig struktur i Kilsta-by.

### **h<sub>1</sub> – Högsta nockhöjd är 10 meter för huvudbyggnader**

Motivet till bestämmelsen är att begränsa höjden till 10 meter för att anpassa bebyggelsen den befintlig omkringliggande bebyggelse.

### **h<sub>2</sub> – Högsta nockhöjd är 5 meter för komplementbyggnader**

Motivet till bestämmelsen är att begränsa höjden på komplementbyggnader till 5 meter. Detta för att skapa en lämplig höjdskillnad mellan bostadshusen och komplementbyggnaderna, för att på ett tydligt sätt särskilja dessa.

### **n<sub>1</sub> – Byggnader ska anpassas till befintlig terräng. Utfyllnad och sprängning som skapar stora höjdskillnader med slänter eller murar tillåts ej**

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att tillkommande byggnader anpassas till terrängen för att bevara områdets karaktär, vilket bedöms som grundläggande för områdets lämplighet för bostäder.

### **p<sub>1</sub> – Byggnadsverk ska placeras minst 4 meter från gräns mot gata**

Motiv till bestämmelsen är att begränsa uppförande av fastigheter i nära anslutning mot gata för att skapa utrymme för trafiksäkra tillfarter bostadsfastigheterna och god sikt längs med gaturummet.

### **b<sub>1</sub> – Minst 30% av marken ska vara genomsläpplig**

Motivet till bestämmelsen är att reglera att minst 30% av markens yta måste vara genomsläpplig för att minska påverkan på dagvattenflödet.

### **e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom användningsområdet**

Motivet till egenskapsbestämmelsen är att reglera den maximala ytan av fastigheten som får bebyggas till 35%. Bestämmelsen ska säkerhetsställa en lämplig exploateringsgrad i området i förhållande till närliggande befintlig bebyggelse och områdets karaktär.

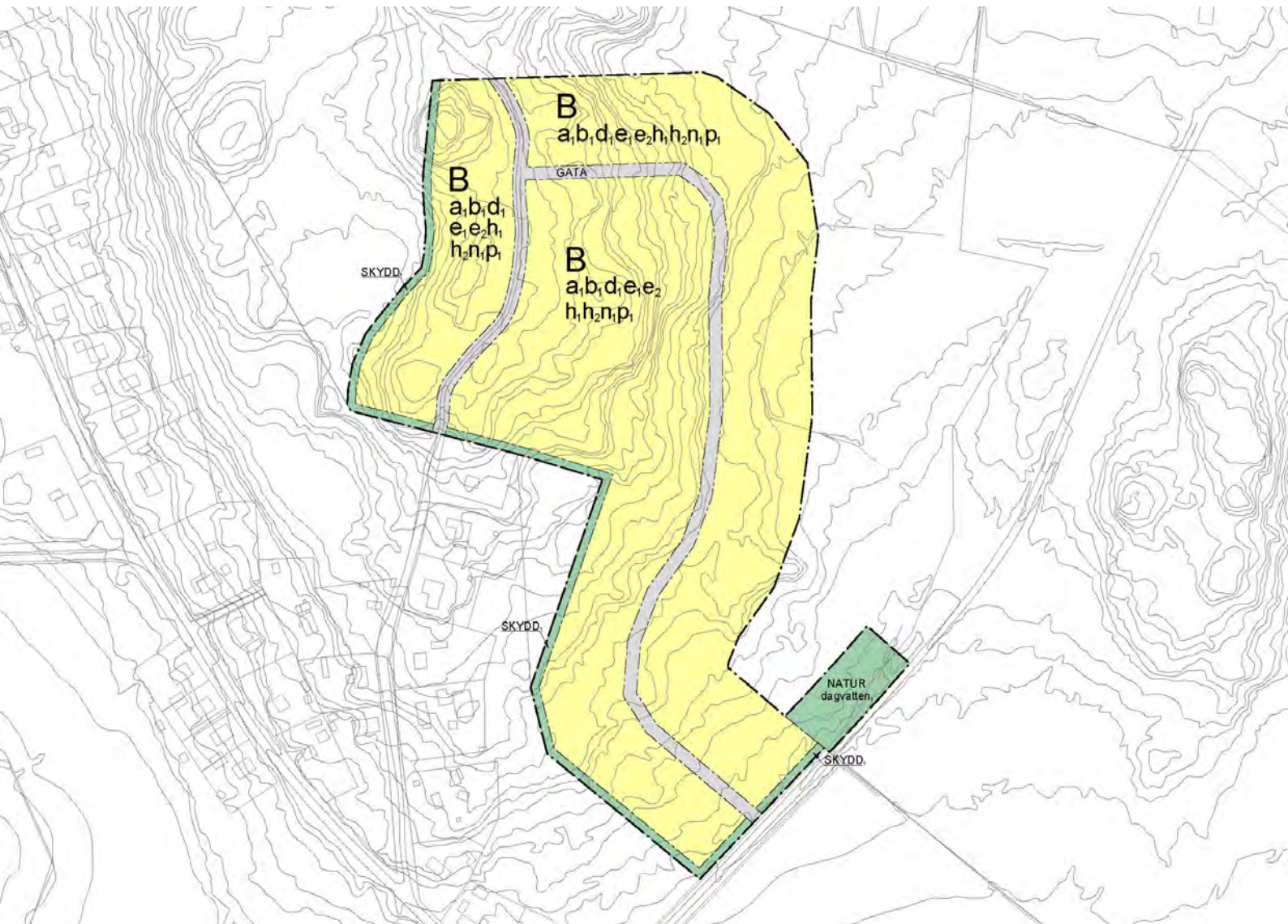


**e<sub>2</sub> – Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 m<sup>2</sup> per fastighet**

Motivet till egenskapsbestämmelsen är att reglera fördelningen mellan huvudbyggnad och komplementbyggnader för att säkerställa områdets karaktär som bostadsområde.

**a<sub>1</sub> – Marklov krävs även för förändring av markens genomsläpplighet**

Motivet till egenskapsbestämmelsen är att ge stöd för bestämmelse om genomsläpplighet. Minst 30% av markytan ska vara genomsläpplig för att minska påverkan på dagvattenflödet.



Utdrag ur plankartan

## KONSEKVENSER

### Nollalternativet

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

Om planförslaget inte förverkligas kommer troligen marken fortsätta utgöra brukningsvärt skogsområde. Den yngre skogen som vuxit upp efter avverkningen kan komma att bli aktuell för avverkningen igen i framtiden. Bristen på detaljplan för området kommer innebära att ingen samlad bostadsbebyggelse kan komma att uppföras på platsen.

Det är inte troligt att Kilsta-by kommer att växa med bostäder i annan riktning då det i dagläget bara finns en aktör som visat intresse att bebygga platsen. Kommunen äger inte marken som är föremål för detaljplanen varför det inte heller finns några incitament för kommunen att planlägga platsen i ett planberedningsyfte.

### Fastigheter och rättigheter

De gator planområdet ansluter till hanteras genom enskilt huvudmannaskap idag. Vid ett genomförande av detaljplanen krävs överenskommelse med väghållarna för att ansluta till gatorna.

### Ny bebyggelse

Konsekvensen av ett genomförande av planen är att ny bebyggelse kommer till inom ett oexploaterat område.

Planområdet kommer kunna styckas av till cirka 40 fastigheter. Planen regleras för att området ska hållas enhetligt med befintlig bebyggelse i Kilsta-by, både storleksmässigt och genom höjddreglering.

### Naturmiljö

Konsekvensen av ett genomförande av detaljplanen är att naturmiljön förändras då produktionsskog försvinner och ersätts med bostäder. Planområdet inhyser dock ingen skyddsvärd vegetation som kräver skyddsbestämmelser i detaljplanen.

Efter genomförande av planen är det förväntat att ett karaktäristiskt villaområde har vuxit fram med fastigheter som består av gräsmattor och enstaka träd. Det är dock fortfarande rekommenderat att vegetationen behålls i den utsträckning som är möjligt för att bibehålla uppfattningen av ett naturnära bostadsområde.



## Landskapsbild

Till följd av att planområdet är avverkat är landskapsbilden sedan tidigare påverkad för trafikanter i sydöstlig riktning längs med Västerleden och Stenbacksvägen.

Genomförande av detaljplanen kräver att planområdet återigen avverkas och i stället bebyggs med bostäder. Planområdet omfattar ett begränsat område, omgivet av såväl skog, jordbruksmark som befintliga bostäder. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför medföra en acceptabel förändring av landskapsbilden.

## Miljö

### Dagvatten

Konsekvensen av ett genomförande av detaljplanen är att ett oexploaterat område bebyggs med gator och bostäder. Genom reglering av detaljplanen kommer inte marken inom planområdet att hårdgöras i sådan utsträckning som vanligtvis kan ske i centrumnära stadsmiljöer. Oavsett detta tillåter detaljplanen en byggrätt om 35% av fastighetsarean i planområdet, där minst 30% av markens yta måste vara genomsläpplig. Om inga dagvattenåtgärder anläggs är det troligt att dagvattnet till viss del kommer att belasta del av Kilsta-By i större utsträckning än i dagsläget.

För att minimera negativa konsekvenser av ökade dagvattenflöden planläggs mark för dike längs med gatumarken samt längs med planområdets västra gräns. Dikena avser leda vatten ner mot en lågpunkt som planläggs som

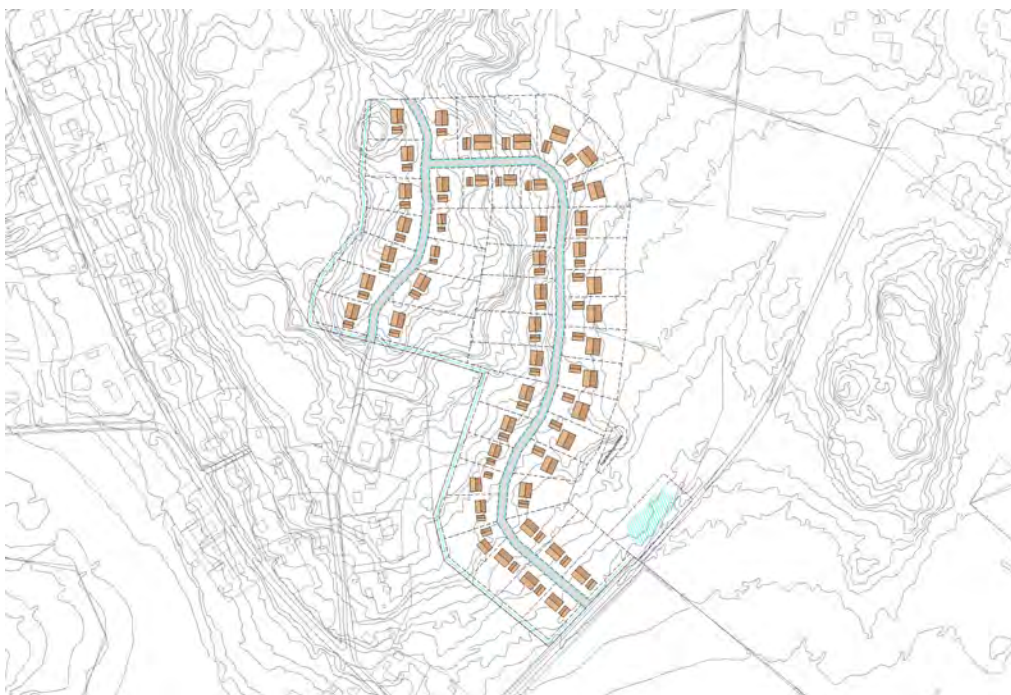


Illustration av diken och fördröjningsyta för dagvattenhantering inom planområdet



naturmark med dagvattenfördröjning. Från denna lågpunkt kan vattnet fortsätta mot Kilstabäcken och slutligen nå recipienten Lonnen.

## Hälsa och säkerhet

### Skred

Enligt Länsstyrelsens kartering finns det risk för ras i planområdet på några ställen. Dessa bedöms dock inte utgöra någon betydande risk då områdena är relativt små och går att förhålla sig till vid byggnation.

### Buller

Enligt de bedömningar som gjorts avseende trafikbuller, flygbuller samt omgivningsbuller ger ett genomförande av planen inte upphov till bostäder där bullernivåer över gällande riktvärden överskrids. Den planerade bebyggelsen bedöms inte heller ge upphov till buller som påverkar omkringliggande områden.

## Sociala konsekvenser

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga. Hur staden i stort och bostadsmiljöer i synnerhet utformas påverkar alla som bor och rör sig där. Barnperspektivet är viktigt att bevaka i planeringen. Detta rör till exempel tillgång till skola, lekmiljöer, samt trygga möjligheter att röra sig till fots och cykel mellan olika målpunkter.

Konsekvensen av ett genomförande av planen är att område bebyggs med bostäder som i sin tur kan förväntas bebos av familjer med barn. Med anledning av att planområdet är beläget en bit utanför stadsområdet förekommer det inte några cykelvägar som förbinder planområdet med Karlskoga centrum eller närliggande skolor. Även tillgängligheten till kollektivtrafik är begränsad.

Området ett naturnära boende som möjliggör stora ytor för lek och rekreation samtidigt som centrala Karlskoga endast är ett par kilometer bort. Detaljplanen tillåter uppförande av ordnade grönytor som kompletterar bostäderna om dessa förvaltas gemensamt av nya boende i området men det är inget som detaljplanen säkerställer.

Sammanfattningsvis har området egenskaper som behöver sättas i kontext till Karlskoga som helhet. Området har vissa begränsningar i tillgänglighet, men även tillgångar i sitt naturnära läge. Tillsammans med övriga bostadsområden i Karlskoga bidrar nu aktuellt planområde till ett varierat utbud av bostäder i kommunen.

## Närboende

Kilsta-By har varit relativt oförändrat sedan 50-talet. Med tiden har nya bostadshus uppförts i området men inte i sådan mängd att bostadsområdet ändrat intryck eller karaktär.



Detaljplanen möjliggör nya bostäder vilket kan innebära en fördubbling av antal bostäder i Kilsta-by. Ett genomförande av detaljplanen ger därför konsekvenser för området som helhet.

Den huvudsakliga infarten till den nya bebyggelsen placeras i de södra delarna av Kilsta-by, vilket innebär att tillkommande biltrafik enbart marginellt kommer påverka nuvarande bostäderna längs med Stenbacksvägen.

De nya bostäderna förtätar inte heller den nuvarande bebyggelsen utan blir stället en förlängning och utökning av Kilsta-by i östlig riktning inom ett tidigare avverkat skogsområde. Planen regleras för att förhålla sig till karaktären i området. Genom reglering av fastighetsstorlek, höjd och utnyttjandegrad bedöms området fortsatt uppfattas som ett småskaligt bostadsområde.

## Fornlämning

Länsstyrelsen i Örebro har konstaterat att den registrerade fornlämningen L1979:285 Lägenhetsbebyggelse, i anslutning till planområdet, har en så pass låg kategorisk klassning och är dessutom vanligt förekommande att någon arkeologisk utredning inte är nödvändig.

Planområdet har anpassats för att inte omfatta fornlämningsområdet. Ett genomförande av detaljplanen kräver därför inte att fornlämningen tas bort.

## Trafik

### Biltrafik

Ett genomförande av detaljplanen innebär att biltrafiken kommer öka till planområdet. Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg kan 50 villor innebära en trafikmängd på ca 240 fler resor per dag.

Under förutsättning att hela planområdet nyttjas för bostäder kan det bli aktuellt att justera korsningen mellan Stenbacksvägen och Västerleden med ett vänstersvängskörfält.

### Gång- och cykeltrafik

I nuläget finns ingen gång- och cykelbana från området till stadskärnan.

Ett genomförande av planen kan förväntas ge ytterligare underlag för behovet av gång- och cykelbanor mellan Kilsta-by och centrala Karlskoga.

Detaljplanen bedöms inte vara avhängd ett sådant genomförande även om det skulle vara en fördel för området.

### Flygtrafik

Konsekvensen av ett genomförande av detaljplanen är att bostäder anläggs närmare flygfältet, vilket enligt de bedömningar som görs i planen inte utgör ett hinder för flygplatsens verksamhet.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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.

### Mark- och utrymmesförvärv

Planområdet omfattar i helhet privat mark, där allmän plats ska förvaltas genom enskilt huvudmannaskap. Inga särskilda mark- och utrymmesförvärv krävs för att genomföra detaljplanen.

### Fastighetsrättsliga frågor

Ett genomförande av planen förutsätter avstyckningar av bostadsfastigheter samt allmän platsmark i enlighet med planens regleringar.

Ett genomförande av planen kan förutsätta omprövning av befintliga servitut i anslutning till området.

### Befintliga rättigheter kring planområdet

- **1883–259.1** – Officialservitut. Den befintliga grusvägen som löper i planområdets södra gräns är föremål för rättighet för Bregården 2:2, 2:1 och 2:15.
- **1883–90/21.1** – Ledningsrättsåtgärd
- **1883–99/8.1** – Officialservitut
- **1883K–5482.1** – Officialservitut

### Tekniska frågor

#### Utbyggnad allmän plats

Befintliga vägar i anslutning till planområdet kommer att användas och troligen förstärkas för att omhänderta den ökade trafikmängden. Nya vägar anläggs i enlighet med planen.

#### Utbyggnad vatten och avlopp

Planerad bebyggelse kommer att uppföras i direkt anslutning till Kilsta bys verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ett genomförande av planen förutsätter utökning av verksamhetsområde för VA.

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

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Planintressenten bekostar detaljplanen inklusive utredningar enligt tecknat planavtal.

Fastighetsägaren/planintressenten ansvarar för samt bekostar iordningsställande av mark inom planområdet.

Fastighetsägare/planintressent ansvarar för fastighetsbildning, anslutningsavgifter för VA, el, tele etc. och andra avgifter såsom bygglovsansökan, nybyggnadskarta etc.

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark på den egna fastigheten.

### **Planavgift**

Plankostnad regleras i planavtal. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

## **Organisatoriska frågor**

### **Tidplan**

Detaljplanen beräknas bli antagen under år 2024. Genomförande av detaljplanen kan påbörjas efter laga kraft-vunnen plan.

### **Prövning enligt annan lagstiftning**

Prövning enligt annan lagstiftning bedöms inte aktualiseras.

## **Upplysningar**

Inga övriga upplysningar är aktuella.