

# PLANBESKRIVNING

---

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

SAMRÅDSHANDLING



## ÄRENDEINFORMATION

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

Diarienummer: SBN 2020-00038

Aktnummer: xx

Internt nummer: xx

Upprättad 2024-01-24

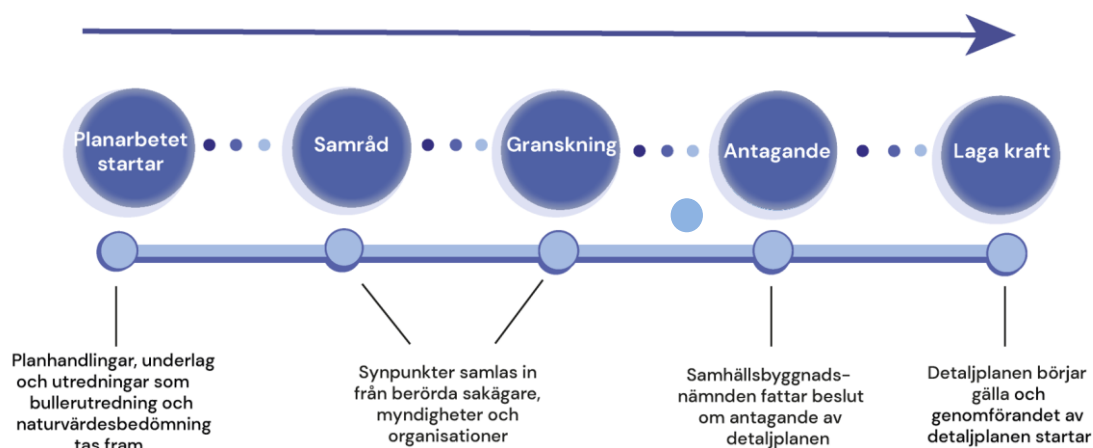
Samrådstitid 27-03 → 17-04-2024

**Karlskoga** 

## PLANBESKRIVNING

**Planeskrivningen** 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
- Fastighetsförteckning
- Miljöundersökning

### Detaljplanens förenlighet med miljöbalken

När en kommun eller myndighet upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808) en miljöbedömning göras *om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan* (Plan- och bygglagen 4 kap. 34 §, SFS 2010:900). En behovsbedömning som anger de huvudsakliga förutsättningar för planarbetet görs i tidigt skede för att avgöra om en detaljplan ska miljöbedömas. Enligt behovsbedömningen 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 granskningskedje 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.

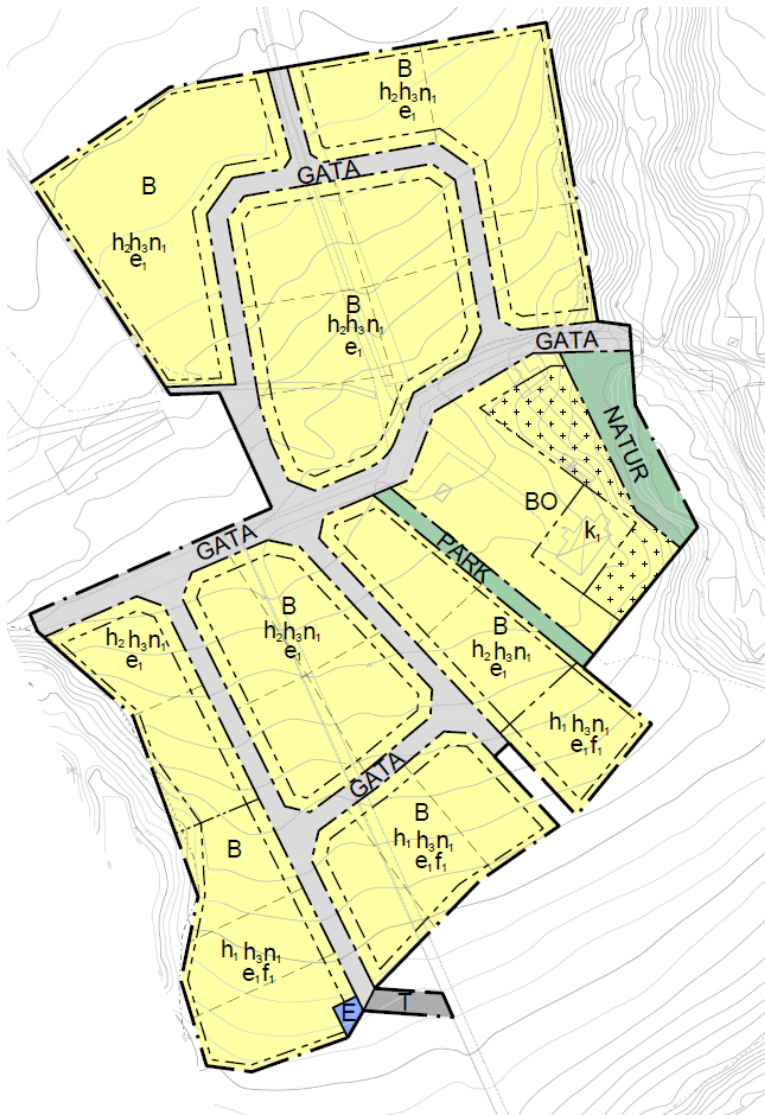
## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny 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 av cirka 40 nya bostäder anpassade efter markterrängen. Äspenäs gård tillskrivs varsamhetsbestämmelse för att bibehålla dess kulturmiljövärden.

## Sammanfattning

### Planförslag

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



## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmän plats

GATA	Gata
NATUR	Natur
PARK	Park

### Kvartersmark

B	Bostäder
E	Tekniska anläggningar
O	Tillfällig vistelse
T	Trafik

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

### Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad.

### Höjd på byggnadsverk

h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd är 7 meter.
h <sub>2</sub>	Högsta nockhöjd är 10 meter.
h <sub>3</sub>	Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter

### Markens anordnande och vegetation

n <sub>1</sub>	Större schaktningsarbeten, terrasseringar, stödmurar och förändringar av den naturliga marknivån över 0,5 meter ska undvikas.
----------------	---

### Utformning

f <sub>1</sub>	Endast enbostadshus
----------------	---------------------

### Utnyttjandegrad

e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
----------------	--

### Varsamhet

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

Utsnitt från föreslagen plankarta.

## Planeringsförutsättningar

### Bakgrund

I sydvästra Karlskoga mellan Möckeln och Degerforsvägen finns en äldre lantbruksgård vid namn Aspenäs 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 planeras på lång sikt ett nytt stationsläge för Nobelbanan vilket kommer innebära en mer omfattande utveckling med bostäder och funktioner som handel, arbetsplatser och parkering kopplat till stationen.

Planområdets närliggande områden har sedan tidigt 1900-tal bebyggts med enstaka fritidshus som ligger på kommunägda arrendefastigheter. Under 2000-talet har flertalet småhus nordost om planområdet, längs Möckelns strand.

### Planområdet

Planområdet omfattar totalt cirka 3,8 hektar varav fyra åkerskiften och befintlig gårdsbebyggelse. Planområdet avgränsas i söder av strandskyddat område 100 meter från Möckelns strand, i väster av en bäckravin och lantbruksfastigheten Högåsen 2:200 och i öster av planområdesgränsen för Aspenäs, 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.



*Schematisk utbredning av planområdet*

## **Markägarförhållanden**

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



*Högåsen 2:220 gränsar till planområdet.*

## 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.



*Planområdet sett från söder mot norr, med Möckelns strand i förgrunden.*



*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 ekonomibygnader. 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.





*Huvudbyggnaden på Äspenäs gård sedd från öster.*



*Angränsande bostadsbebyggelse öster om aktuellt planområde med cirka 25 villor och fritidshus.*



*I anslutning till planområdets västra del finns en befintlig gård med huvudbyggnad och ekonomibygnader.*

## 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.



*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 succesivt 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 samt 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, fränsett bäckkravinerna, 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.

**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?

**Är jordbruksmarken brukningsvärd?**

Jordbruksmarkens brukningsvärde utgår till stor del från befintlig lagstiftning. Länsstyrelsen har tagit fram ett kartskikt 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. Kartskiktet innehåller ytor där det med stor säkerhet kan sägas att det rör sig om brukningsvärd jordbruksmark. Skiktet innehåller emellertid inte hästhagar, 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.



*Gul markering i kartan visar mark som någon gång erhållit jordbruksstöd. Planområdet är schematiskt markerat med svartstreckad linje. Kartsiktet framtaget 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 delen 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.**

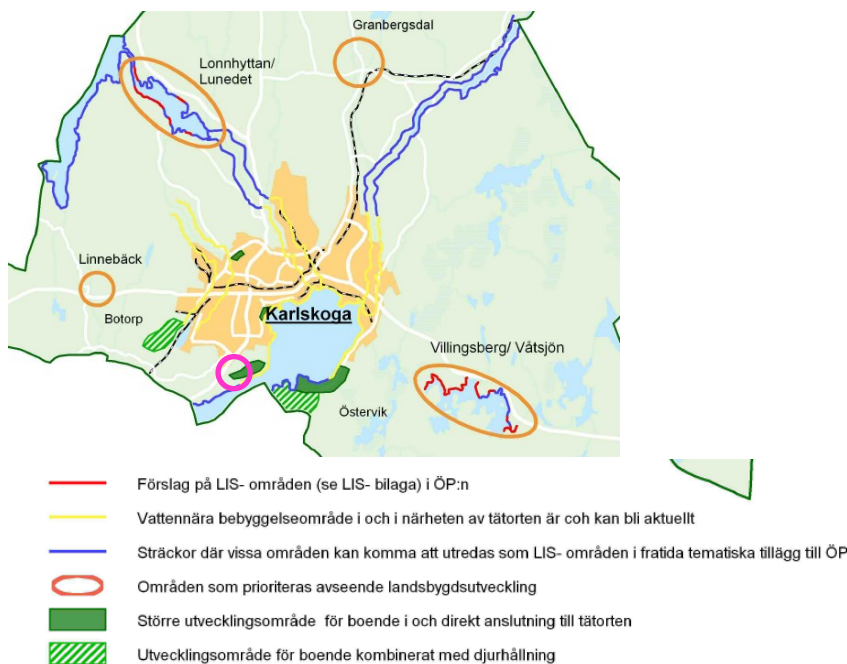
- Planområdet ligger i anslutning till Möckeln med möjlighet att tillskapa attraktiva villatomter där det finns utbyggd infrastruktur. Området ligger i anslutning till stadens tätortszon med tillgång till samhällsservice och arbetsplatser.

**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 Storängstrand 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.



*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 cirka 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 ianspråka 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.

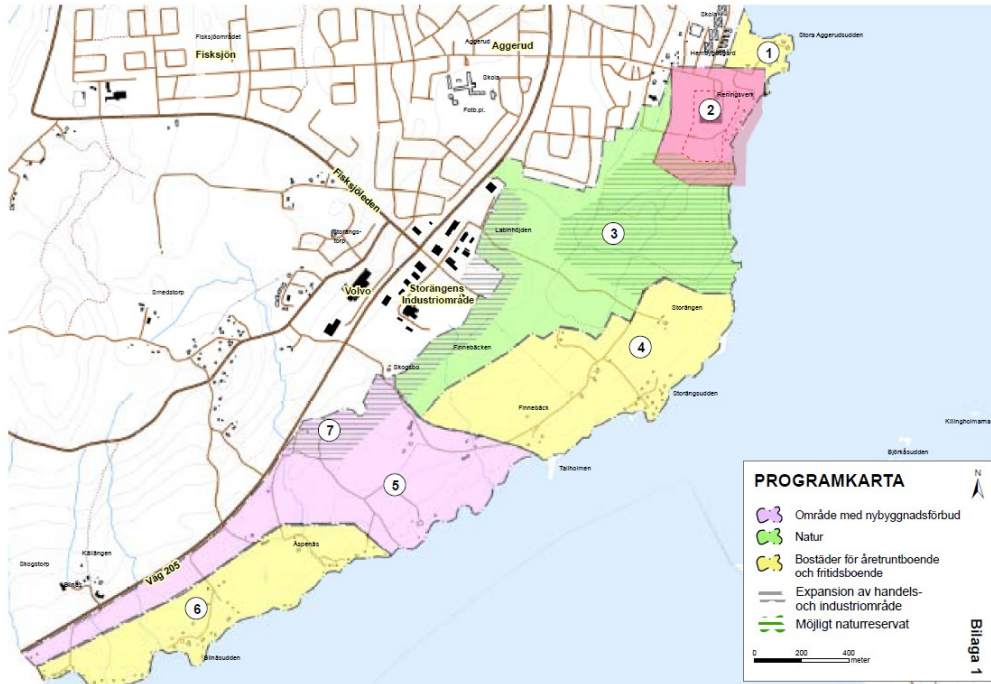
Översiktsplanen är vägledande vid prövningen av alternativa lokaliseringar genom att allmänna intressen och lämplig markanvändning redan har prövats översiktligt. Dessutom redovisas strategiska ställningstaganden för hur den byggda miljön ska utvecklas, bevaras och användas i framtiden samt anger utgångspunkter 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 lokaliseringar bör generell styras av detaljplanens syfte och översiktsplanens ambitioner med de ytor som pekats ut.

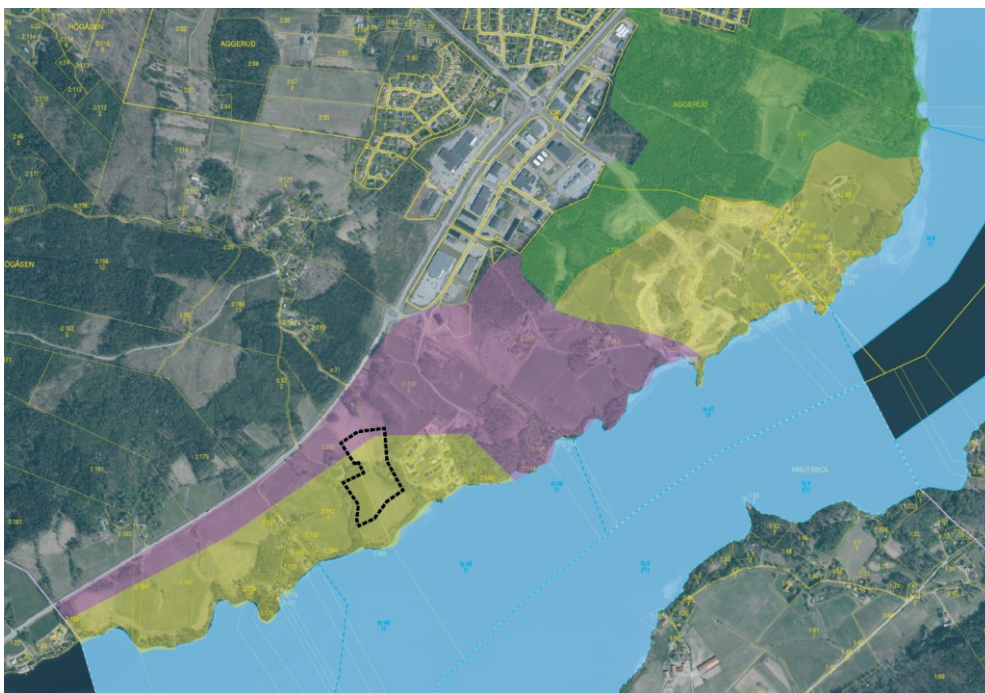
Syftet med föreslagen detaljplan är följande:

*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 av cirka 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 Möckelstranden från 2009. Programmet anger en inriktning för bostadsutveckling, grönområde med rekreation- och friluftsliv samt område med nybyggnadsförbud med anledning av reservat för Nobelbanan.



Programkarta från planprogrammet.



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. Kommunens 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 Äspenäs med staden. Planförslaget bedöms som viktigt för utveckling av den lokala kontexten och att knyta ihop närliggande områden och få en stad som sitter ihop 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.

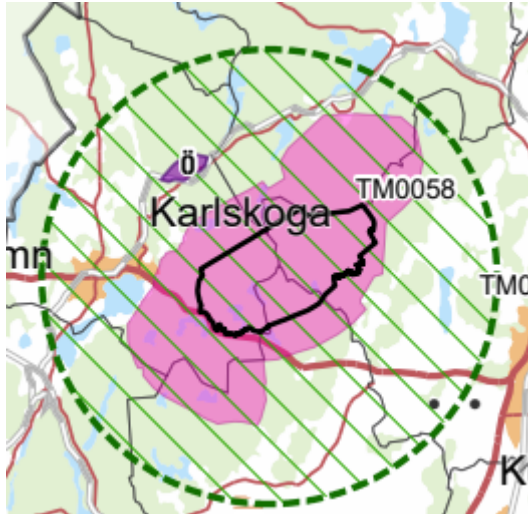
### **Strandskyddat område**

Planområdet avgränsar i söder till område med strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 13–14 §§ på grund av närheten till sjön Möckeln. 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.

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 fattas av sådant strandskydd som avses i 7 kap miljöbalken, 2008-06-27) varför bäckarna som sådana inte genererar någon strandskyddszone. 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 strandskyddszone. 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.

## 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.



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

## Trafik

Två grusvägar leder genom planområdet varav en inom Karlskoga Högåsen 2:156 och en i vägsamfälligheten Karlskoga Högåsen S:31. Den samfälliga vägen har tidigare korsat väg 243 och leder vidare åt nordost genom Karlskoga Högåsen 2:156. Genom planområdet leder en mindre grusväg till en fritidshustomt, Karlskoga Högåsen 2:163.

I öster angörs planområdet från öst av Åkerholmsvägen som kommer från området Äspenäs med tillfart från nordväst direkt via Degerforsvägen. Planområdets norra delar kan även nå via en mindre väg som leder ut till Degerforsvägen åt nordväst. Inom planområdet finns idag en mindre privat grusväg som leder ner till befintlig fastighet med fritidshus sydväst om planområdet. En samfällid grusväg leder åt nordost för att senare ansluta till Åkerholmsvägen. Vägstrukturen är äldre och har 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.



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

## 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 utökad 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

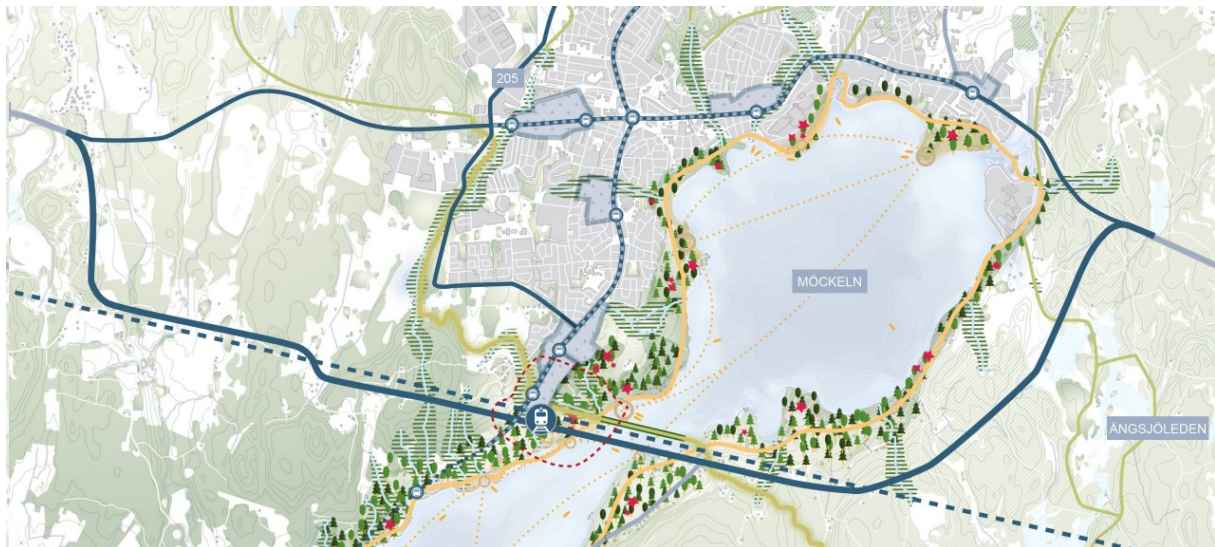
Våren år 2016 invigdes gång- och cykelvägen som löper längs med Degerforsvägen mellan Karlskoga och Degerfors. Vägen har förbättrat tillgängligheten mellan Karlskoga och Degerfors samt till områden längs med Västra Möckeln där planområdet ingår. Gång- och cykelvägen är avskärmd från körbanan med avåkningskydd. Avåkningskyddet 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.

## KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektivtrafikförsörjning 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

Sedan en längre tid tillbaka har Karlskoga kommun varit del i arbetet mot den så kallade Nobelbanan, som i korthet är en tågförbindelse mellan Stockholm och Oslo för tåg i hastighet om 300 km/h. Projektet har förankrats i kommunens översiktsplan, utretts i en möjlighetsstudie (Norsk bane 02.05.2016) samt bland annat resulterat i ett kommunalt vägreservat för sträckan. Reservatet har gått från 100 meters bredd till nu mer specifikt 30 meters bredd, och avser rymma både järnväg och en alternativ sträckning av E18 över Möckeln (i likhet med Öresundsbron). Bostadsbebyggelse föreslås som närmst cirka 75 meter från avsett spårområde. Transportsträckan är tänkt att vara till större delar inkapslad eller på andra sätt avskärmad i syfte att reducera spridningen av buller i största möjliga mån. Enligt nuvarande tidplan är projektet beräknat att ta start om cirka 25-40 år, men inga definitiva beslut är i dagsläget tagna. Ett nytt stationsläge planeras i anslutning till järnvägens korsning av Degerforsvägen. Detta stationsläge 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.

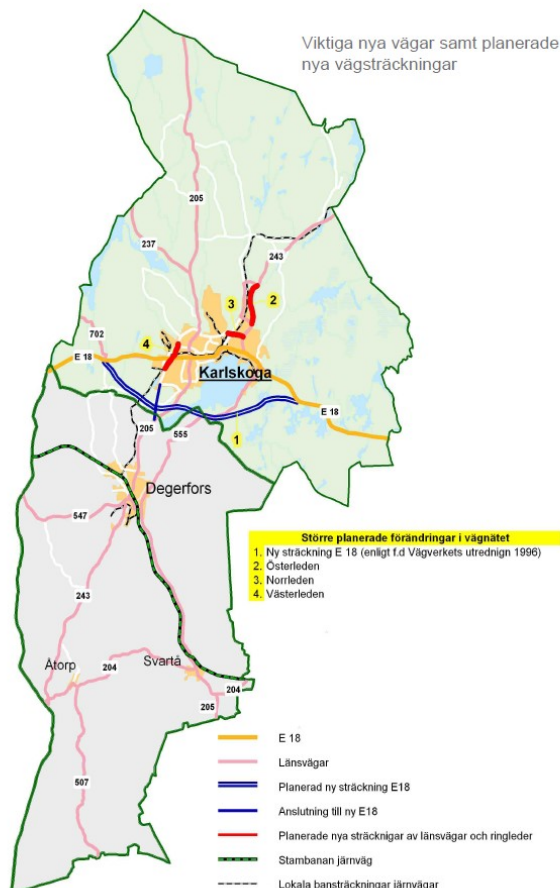




Illustrationer ur det vinnande förslaget från den internationella arkitekttävlingen *Europas*.

## MOTORVÄG

Ett reservat för utbyggnad av E18 söder om Karlskoga tätort finns i kommunens översiktsplan. Den föreslagna sträckningen går parallellt med den föreslagna sträckningen av Nobelbanan och passerar norr om planområdet.



## Buller

Trafikens bullerpåverkan på planområdet i avseende för bostäder och verksamheter har utretts i planförslaget och redovisas under Konsekvenser.

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 ökat 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. Framförallt 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 värden på 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 räls skarvar, 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 75 meter därav anses inte bostadsbebyggelse ligga inom riskzon för buller angående den planerade dragningen.

## Risk

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

Nordväst om planområdet ligger Degerforsvägen som är utpekad som 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. Avståndet från kvartermark till vägen är cirka 110 meter.

Med hänsyn till farligt gods medges i regel markanvändning för bostäder (där åtgärder inte vidtagits) vara lämpat inom områden över 75–100 meter från led med transporter av farligt gods för väg, se illustration nedan (2016:42). Illustrationerna 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.

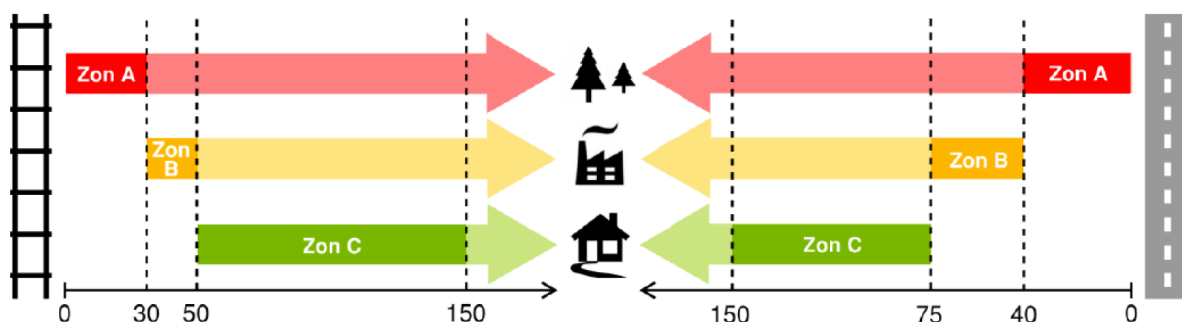


Illustration av rekommendationer till olika typer av bebyggelse utmed väg och järnväg. Avstånden mäts från närmaste spårmitt respektive väggkant.

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

## Teknisk försörjning

Ledningsnät för vatten, avlopp och el finns i planområdet förlagda i befintliga vägar. Kapacitet finns för att ansluta ytterligare abonnenter. 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.

Dagvatten omhändertas i området lokalt genom infiltration eller bortledning via bäckar och diken med utlopp i Möckeln. Området stiger successivt från Möckelnstranden, upp över den äldre jordbruksmarken och vidare norrut över varierande markförhållanden i riktning mot Degerforsvägen. Naturen och jordbruksmarken infiltrerar naturligt stora mängder dagvatten. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområde för VA, vilket omfattar dagvattenhantering.

### Arkeologi

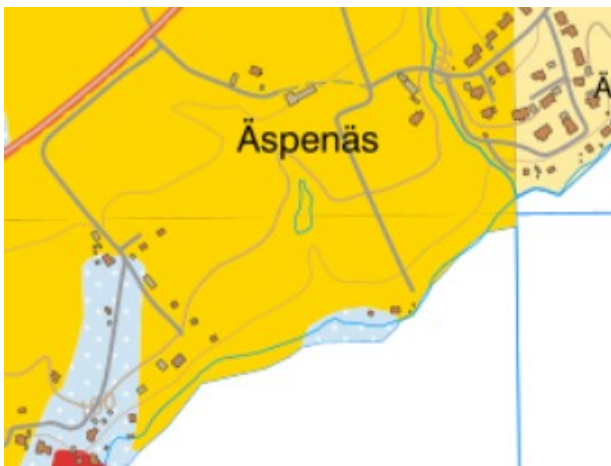
Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

### Avfallshantering

Avfallshantering löses inom kvartersmarken av respektive fastighetsägare i samråd med berörd verksamhet för avfall. Avfallshanteringen 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. Förövrigt 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.

### Geotekniska förhållanden

Åkermarken omges av sluttande kanter ner mot vatten, i norr mot Fäbrodalsbäcken och i öster mot Möckeln. Området stiger successivt från Möckelnstranden upp över jordbruksmarken och vidare norrut till Äspenäs gård och anslutande väg. Det skiljer cirka 16 meter i höjddled mellan planområdets södra och norra delar. Sluttningen österut i riktning mot bäckravinen tar vid relativt tidigt, cirka 20 meter före det att bäcken nås. I SGU, Sveriges geologiska undersökning, är berggrunden registrerad som blandade bergarter, med huvudsak granit och granodiorit. Enligt en schematisk kartering från 1994 redovisas grundlagret, som lera, glacial lera samt morän. Enligt både kommunens granskningskarta och SGU föreligger skredrisk kring bäckravinen i östliga delar av planområdet detta på grund av förekomsten av lösa jordlager, lera och silt i kombination med relativt kraftigt sluttande mark.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta

Även naturinventeringen som utfördes inför planläggningen av intilliggande planområde belyste indikationer för att skredrisk kan förekomma. För områden där skredrisk kan förekomma eller där jordens bärförmåga av någon anledning inte är tillräcklig hög, rekommenderas bland annat grundläggning genom pålning. Pålning är vanligt när djupare lager av lös lera eller liknande kan förekomma närmast markytan. Vilken typ av pålning som ska användas avgörs i det enskilda fallet beroende på bland annat vilket typ av byggnad som avses samt grundförhållanden i mark. Det finns ingen registrerad risk för höga radonhalter inom eller i närheten till planområdet.



Utdrag ur SGU:s skredriskkarta

Inför detaljplanens granskningsskede kommer en kompletterande geoteknisk utredning tas fram som ska klargöra skredrisk, förekomst av markradon samt rekommenderade grundläggningsförhållanden utifrån detaljplanens underliggande bebyggelseförslag

## Service

### Offentlig och kommersiell 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.

### Skola och förskola

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.

## 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. Detaljplan anses vara förenlig 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 kommunalt vatten- och avloppledningsnät är det lämpligt att planera för åretruntbostäder runt Äspenäs gård i enlighet med programmet.

**REGIONAL UTVECKLINGSSTRATEGI**

- Västra Möckelnstranden är i regionala dokument utpekad som bostadsområdet ur perspektivet skapa förutsättningar för bostäder där boende får nära till grönområden, kulturella och sociala mötesplatser samt närhet till kommersiell service och välfärdstjänster 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, bl.a. 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**

- Planområdet har aldrig tidigare detaljplanlagts och omfattats inte av några fastighetsindelingsbestämmelser eller motsvarande. I direkt anslutning öster om planområdet finns Karlskogas närmaste detaljplanlagda område "Äspenäs" med 23 villor, allmänt tillgänglig brygga och en nätstation.

**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.

## VISION OCH MÅL

Vision och mål att nå 32 000 invånare

Kommunstyrelsen beslutade år 2019 om ett mål som innebär att Karlskoga ska växa och bli minst 32 000 invånare år 2025. Med målet som utgångspunkt har ett antal prioriterade områden tagits fram som kan bidra till att målet nås. Kommunen behöver skapa mer kvalitet för mindre ekonomiska resurser. Att locka fler människor att flytta till Karlskoga innebär att fler bidrar till kommunens gemensamma resurser och att förutsättningar för ett levande Karlskoga med meningsfulla aktiviteter, nöjes- och handelsutbud som ökar livskvaliteten för alla invånare. Syftet med projektet är att fler människor ska uppleva Karlskoga som en attraktiv stad dit man vill flytta och leva sitt liv efter arbetstid.

Punkter som anges i visionen och målet som går i linje med planförslaget är:

- Ett attraktivt och levande centrum – I centrala Karlskoga bubblar det av liv och rörelse oavsett årstid, aktiviteter av olika karaktär avlöser varandra under året och attraherar människor att ta sig in till Karlskogas stadskärna. Centrums utformning och estetik är ytterligare en anledning att människor tar sig in till Karlskoga för att njuta av vackra och trivsamma miljöer.
- Nya attraktiva bostadsområden – Nya attraktiva bostadsområden utifrån ett helhetskoncept. Eftertraktade, attraktiva bostadsområden skapas med utgångspunkt i olika målgruppers önskemål som skapar livskvalitet och lustfyllda miljöer. Den smarta staden växer fram genom ekologiskt hållbara byggnationer och digitalisering som stödjer kraven på moderna bostäder.

## Gällande rättigheter, servitut och markreservat

Inom området finns ledningsrätt för VA- och elnät. Fastigheten ingår i vägsamfälligheten Högåsen S:31.

## Planförslag

På de två fälten norr och väster och Äspenäs gård föreslås två bostadskvarter med småhusbebyggelse och radhus. Strukturförslaget utgår till stor del från befintligt vägnät med vissa anpassningar för bättre flöden och kopplingar mellan de två kvarteren. Detaljplanen möjliggör för cirka 30 nya tomter för småhus eller upp till 50 nya bostäder med småhus och radhus i kombination.

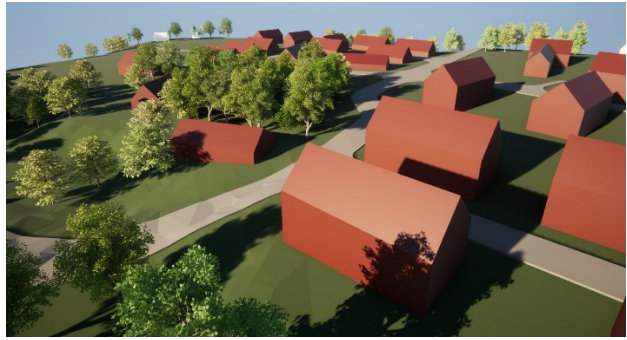
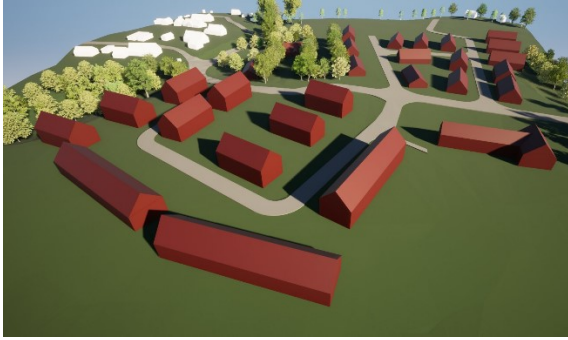
Gatustrukturen ansluter till befintliga stråk och skapar möjlighet för nya kopplingar för gående till omgivande naturområden.



*Situationsplan med möjlig bebyggelsestruktur.*



*Enkel volymstudie över föreslagen bebyggelse sedd från sydväst och sydost*



*Enkel volymstudie över föreslagen bebyggelse sedd från nordost och nordväst*



*Enkel volymstudie över föreslagen bebyggelse med Möckeln till höger i bild.*

## Bebyggelse

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. Föreslagna lägen för radhus är också valda för att bidra till en inramning av kvarteren åt norr samtidigt som de i volym kan samspela med befintlig ekonomibygnad som ligger strax väster om planområdet.

Enbostadshus och parhus möjliggörs i alla nya kvarter. Byggnader med relativt små fotavtryck är lätta att placera på tomter i sluttning. En öppen bebyggelsestruktur bibehåller utblickar genom kvarteren mot sjön Möckeln.

Äspenäs gård bevaras och tillskrivs varsamhetsbestämmelser. Ytterligare bebyggelse än huvudbyggnaden och komplementbyggnader på den östra sidan tomten möjliggörs inte och regleras genom prickmark.

## Verksamheter och handel

Äspenäs gård ges i tillägg till bostadsändamålet även markanvändningen O – tillfällig vistelse. Verksamheter som passar i den gamla huvudbyggnaden bedöms exempelvis vara vårdshus, bed and breakfast eller festlokal.

## Park

Detaljplanen möjliggör för två mindre parkområden som syftar till att skapa koppling och anslutning till naturområde längs med Möckelns strand. Det ena parkområdet sträcker sig längs Äspenäs gård som utöver en koppling ner till rekreationsområdet även bidrar till en skyddande buffert mot gårdsbildningen.

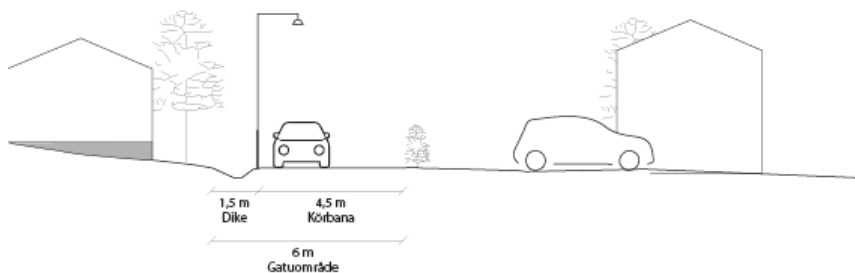
## Natur

Ett område med markanvändningen natur planläggs 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.

## Trafik, parkering och leverans

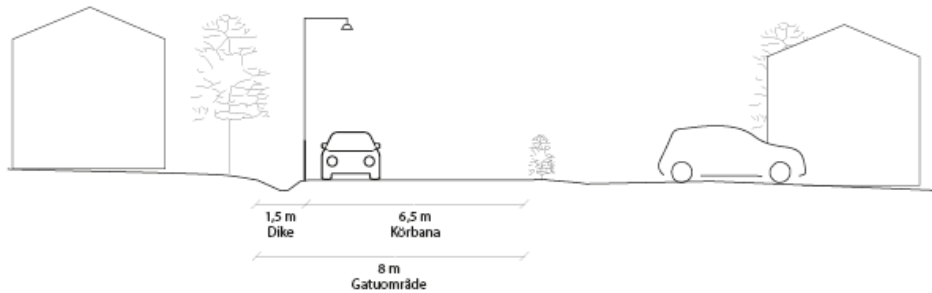
Åkerholmsvägen ges en något förändrad sträckning och utgör huvudgata till de nya kvarteren. I norr angörs bostäderna genom en gata med rundkörning som ansluter till den befintliga grusvägen I det nordligaste kvarteret skapas ett släpp för möjlig anslutning till befintlig grusväg som ansluter till gång- och cykelvägen längs Degerforsvägen och till framtida möjlighet till utbyggnad av gatunätet. 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. Det möjliggör för en körbana på 6,5 respektive 4,5 meter med öppna diken.



*Sektion som illustrerar gatuområde med 6 meters bredd*





*Sektion som illustrerar gatuområde med 8 meters bredd*

## Teknisk försörjning

VA- och elnät finns inom planområdet och fiberledning finns i närområdet, med möjlighet till anslutning för de nya bostäderna. Karlskoga kommun är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet. Drift och skötsel ansvarar det kommunala bolaget Karlskoga Energi och Miljö AB för.

Dagvattenhanteringen avses ske genom öppna diken längs gatorna och åtgärder inom park- och naturmark. Lokalt omhändertagande/fördröjning av dagvatten kan skapas genom lösningar som ej regleras i detaljplanen. Mellan planområdet och recipient finns inga anläggningar eller bebyggelse som kan skadas av höga dagvattenflöden. En dagvattenutredning avses tas fram inför detaljplanens granskningskede.

## Avfallshantering

Avfallshantering sker i individuella kärl och hämtning vid fastigheten. För radhus ordnas lämpligen gemensamma lösningar. Småhus vid de södra stickgatorna kommer behöva ställa ut sina kärl på närliggande gata då vändplaner saknas.

## 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 eller 60 månader från den dag detaljplanen får laga kraft.

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av Karlskoga Energi och Miljö AB. 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.

### **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 Aspenäs 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.

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

En del av planområdet planläggs som **NATUR** som del av naturområde längs bäckravinen.

### **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.

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

Användningen med beteckning **O** möjliggör boende och verksamheter som café, festlokal och övernattnings för Aspenäs gård.

#### **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** och anges med blå färg.

### **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

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

$e_1$  - Bestämmelsen anger största byggnadsarea för huvudbyggnad och komplementbyggnad motsvarande 35 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

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

Så kallad **prickmark** anger markområden som inte får förses med byggnad. Vidare anges prickmark längs gaturummet av trafiksäkerhetsskäl.

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

Så kallad **korsprickmark** anger markområden som endast förses med komplementbyggnad.

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

$h_1$  – Högsta nockhöjd 7 meter regleras för huvudbyggnader.

$h_2$  – Högsta nockhöjd 10 meter regleras för huvudbyggnader.

$h_3$  – Högsta nockhöjd 5 meter regleras för komplementbyggnader.

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

$f_1$  – Endast enbostadshus

Utförande och byggnadsteknik – 4 kap. 16 § 1 och 30 § PBL

$n_1$  – Större schaktningsarbeten, terrasseringar, stödmurar och förändringar av den naturliga marknivån ska undvikas.

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

$k_1$  – Byggnadens karaktärsdrag ska bevaras vad gäller volym, material och uttryck.

## Administrativa bestämmelser

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år eller 60 månader från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att kunna genomföras.

Under genomförandetiden får som huvudregel planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

## 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.

## Identitet

Områdets karaktär med de äldre gårdarna och kvarterens skala hämtad från de små åkerskiftena bevaras i planförslaget och är en viktig utgångspunkt för området karaktär. Det är av vikt att ny bebyggelse harmonierar med området karaktär. Bäckravinerna är viktiga karaktärsbärare som tillgängliggörs och bevaras i planförslaget.

## 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 förfallas.

## 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 (2023-10-20) 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.

## **Miljö, hälsa och säkerhet**

### **Markradon**

Geoteknisk utredning ska tas fram till detaljplanens granskningskede. I tillgängliga underlag ligger planområdet inom lågriskområde för markradon.

### **Översvämningsrisk**

Möckelns högsta nivå är cirka +89,3 m.ö.h (RH2000). Den lägst belägna kvartersmarken inklusive befintlig fritidshustomt ligger högre än +92 m.ö.h (RH2000). Längs Möckelns stränder har lägsta nivån på färdigt golv, för bostadshus och andra väsentliga byggnader, satts till +91,3 m.ö.h (RH 1900) (+91,8 m.ö.h, RH 2000) utefter översvämningsanalyser. Planområdet sluttar med jämn lutning mot Möckelns strand och de två bäckkravinerna och risk för översvämnningar från instängt vatten bedöms som mycket liten.

### **Riskbedömning farligt gods**

En riskreducerande åtgärd bedöms inte vara aktuella att reglera i detaljplanen.

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

### **Naturmiljö**

Detaljplanen bedöms innebära ringa påverkan på befintliga naturvärden. Nuvarande markanvändning innebär en förhållandevis begränsad mångfald av växt- och djurarter. Bäckkravinerna och strandområdet lämnas opåverkade av exploateringen.

### **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.



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. Bäckraviner och strandzon 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 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

Skillnaden mellan begreppen säkerhet och trygghet kan uttryckas som att säkerhet handlar om den faktiska risken att utsättas för brott, medan trygghet är individens subjektiva upplevelse av risken.

Planförslaget möjliggör bostäder vilket innebär att området är relativt lite befolkat under delar av dygnet. Läget innebär dock att tryggheten generellt bedöms vara tillfredsställande.

Den fysiska planeringen påverkar våra möjligheter att röra oss i den byggda miljön och hur och var vi kan träffas. I en väl utformad miljö uppmuntras invånarna att dröja sig kvar på offentliga platser genom god orienterbarhet, aktiviteter i de offentliga rummen som tilltalar olika grupper av människor under stora delar av dygnet och året och genom bra underhåll av såväl byggnader som av grönska, sittmöbler, lekredskap och belysning. Den informella, naturliga övervakningen som en befolkad miljö för med sig – att många olika grupper av invånare vistas ute i det offentliga rummet under olika tider på dygnet, och att många ögon och öron därmed ser och hör vad som händer – både ökar tryggheten och minskar antalet brott.

## Bebyggelse

Nuvarande bebyggelsen i planområdet utgörs enbart av en äldre jordbruksfastighet. Ny bebyggelse kommer förändra landskapet och en exploatering kommer ske efter behovet att möta Karlskogas efterfrågan på bostäder. Gårdsbyggnaden i norra delar av planområdet kommer säkerställas och ges möjlighet att utvecklas. Planen möjliggör ett nytt attraktivt tätortsområde i nära anslutning till redan befintliga bostadsområden.

Inför granskningskede kommer ett gestaltungsprogram tas fram som underlag för bebyggelseutformning.

## Trafik

Tillfartsvägen till planområdet säkerställer att trygga förutsättningar för tillfart från Degerforsvägen i befintlig cirkulationsplats. Trafikmängden på Åkerholmsvägen bedöms öka med cirka 250 fordon rörelser/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.

## Säkerhet

Kvartersmarken ansluter till bäckravinerna där marklutning och jordarter innebär en risk för ras och skred. Mot den västra bäckravinen har ett område med brantare lutning getts förbud mot uppförande av byggnad för minskad risk för skador på egendom vid ett eventuellt ras.

## MILJÖ- OCH KLIMATKONSEKVENSER

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (2016-02-25), området anses inte beröras av 100 eller 200 års flöde. Vid ett beräknat högsta flöde uttrycks även där ingen risk för befintliga eller planerade bostäder. 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.

### Miljökvälitesnormer

Miljökvälitesnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap Miljöbalken. Idag finns miljökvälitesnormer för utomhusluft, för ytvatten, grundvattenförekomster samt för omgivningsbuller. Normerna anger nivåer för störningar i miljön eller föroreningsnivåer. Det finns både gränsvärdesnormer och riktvärdesnormer.

### Buller

Buller beaktas inom sådana områden, i närhet till vägar/spårtrafik och flygplatser, där bostadsbebyggelse riskerar utsättas för trafikbuller. Förordningen (SFS 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas vid planläggning av bostadsbebyggelse. 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 när de kommer till buller.

Sammantaget bedöms planområdet vara lämplig 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

Planområdet tillhör Möckelns avrinningsområde som klassas till måttlig status. Orsaken är främst konnektivitet, morfologiska förändringar och miljögifter. Planen påverkar inte konnektivitet (dammar/kraftverk) och planområdet ligger så pass långt från stranden att

även utpekade morfologiska förändringar inte kan anses påverkas av planen (kantzoner och svämplan). Det är dock inte troligt att detta område ensamt påverkar miljö kvalitetsnormerna negativt. För att inte ytterligare belasta sjön med miljögifter eller öka risken för översvämning inrättas fördröjning av dagvattnet från området genom öppna diken och vid behov större fördröjningsytor.

Det ligger en grundvattenförekomst strax väster om aktuellt detaljplaneområde, Lokaåsen i Karlskoga-Hållsjöområdet (SE659154-142612) som är 15 km<sup>2</sup>. Lokaåsen ingår i huvudavrinningsområdet Göta älv (SE108000) och distrikt 5, Västerhavet. Grundvattenförekomsten är en sand- och grusförekomst och utgör en porakvifer. Enligt VISS (2021) finns det utmärkta eller ovanligt goda uttagsmöjligheter i den bästa delen av grundvattenmagasinet, av storleksordningen 25–125 l/s (cirka 2 000–10 000 m<sup>3</sup>/d). Den geografiska avgränsningen av grundvattenförekomsten baseras på lokala jordarts- och/eller hydrogeologiska kartor och bedöms vara tillförlitlig. (VISS, 2021.)

Det finns fastställda miljö kvalitetsnormer, MKN, för Lokaåsen, med statusklassning gällande kemisk och kvantitativ status. Vatten har analyserats utifrån en provtagning i en brunn år 2017, utförd inom den regionala miljöövervakningen. Grundvattenförekomsten bedöms utifrån denna ha god kemisk status, men åsen är påverkad av mänskliga aktiviteter i form av förorenade områden, transport och infrastruktur. Denna mänskliga påverkan kan innebära att Lokaåsens vattenkvalitet är otillfredsställande och tillförlitligheten för statusklassningen god status bedöms i VISS som låg (VISS, 2021).

Lokaåsens kvantitativa status bedöms vara god, men det saknas undersökningar av grundvattnets kvantitet. Inom förekomsten finns en kommunal dricksvattentäkt, där det även sker infiltration av ytvatten. Bedömning är gjord i VISS att det råder balans mellan grundvattenbildning och grundvattenuttag. Tillförlitligheten på klassning är medel eftersom den är utförd utan dataunderlag. (VISS, 2021.)

Detaljplaneområdet ligger inte beläget inom grundvattenförekomsten, men tillräckligt nära för att kunna ha en påverkan på denna eftersom planområdet kan ligga inom åsens tillrinningsområde. När det gäller den kemiska statusen är Lokaåsen redan påverkad av förorenade områden i och med att det inom dess utbredningsområde finns nedlagda verksamheter i form av två kemptvättar, två brandövningsplatser, en deponi och en verkstad med lösningsmedel.

Detaljplanen kommer att möjliggöra bostadsbebyggelse och ingen förorenande industri eller annan verksamhet vilket bedöms vara positivt för åsen.

Sammanfattningsvis bedöms planen inte motverka uppfyllandet av MKN för Lokaåsen, under förutsättning att dagvattenhanteringen utformas så att dagvattnet från parkeringsytorna inte kan infiltrera ned i åsens tillrinningsområde. En dagvattenutredning kommer dock tas fram till detaljplanens granskningsskede.

### **Ianspråkstagande av jordbruksmark**

Med hänvisning till avsnittet om ianspråkstagande av jordbruksmark under kapitlet förutsättningar, bedöms allmänintresset av bostadsförsörjning och tätortsutveckling med stöd av översiktsplan och planprogram väga tyngre än bevarandevärdet av jordbruksmarken.



## Planens genomförande

### 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.

### Ledningar

Skanova och Karlskoga Energi- och miljö har ledningar inom området. De huvudsakliga ledningsstråken inom planområdet förutsätts ligga kvar i samma läge. Enstaka stråk behöver flyttas. Flytt av ledningar bekostas av exploatören.

### Ekonomi

Kommunen har kostnader för byggandet av gatustruktur. 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. För allmän platsmark uppstår vid ett genomförande ökade driftkostnader för allmän parkmark som tilltar med planförslaget.

### 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 i 2023 och planen förväntas bli antagen under 2024. Genomförandet av detaljplanen bedöms vara färdigställt 5 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av Karlskoga Energi och Miljö AB. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark med sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd med mera. Exploatör ansvarar för åtgärder inom kvartersmark på den egna fastigheten, förvärv av kvartersmark samt fastighetsbildning, anslutningsavgifter för VA, el, tele etc. och andra avgifter såsom bygglovsansökan, nybyggnadskarta etc. Ledningars lägen ska alltid kontrolleras före markarbeten eller byggnation inleds av den som avser inleda åtgärden. Övriga skyldigheter eller åtaganden framgår av marköverlåtelseavtal-/markanvisningsavtal.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

**Planekonomi**

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

**Fastighetsförteckning**

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

---

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

SAMRÅDSHANDLING