

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Rapphönan 6 m. fl, del av Badstugatan

LAGA HANDLING



KARLSKOGA
KOMMUN

Standardförfarande
Karlskoga Kommun, Örebro län
Upprättad 2021-02-13
SBN 2020-00235
Plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens förenlighet med Miljöbalken

Val av planförfarande och planprocessen

Detaljplanens syfte och huvuddrag	2
Syfte och bakgrund	2
Läge	2
Omfattning och markägoförhållanden	2
Tidigare ställningstaganden	3
Beslut om uppdrag att upprätta detaljplan	3
Översiktsplan	3
Gällande rättigheter/servitut etc.	3
Gällande stadsplan/detaljplan	3
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken	4
Riksintresse, kulturmiljö och fornlämningar	4
Befintliga förhållanden	4
Omgivning och bebyggelse	4
Tidigare bebyggelse	4
Naturmiljö	5
Markens förutsättningar	5
Skyfallskartering	6
Teknisk försörjning	6
Avfall	6
Trafik och kommunikation	7
• Gång- och cykelväg	7
• Trafik	7
• Kollektivtrafik	7
	8
Trafikbuller	7
• Bullerberäkning	7
• Prognostiserad bullerberäkning	8
• Bedömning buller	8
Planförslag och förändringar	8
Användning av allmän platsmark	8
Användning av kvartersmark	8
Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark	8
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	8
Administrativa bestämmelser	9
Konsekvenser av planförslaget	9
Nollalternativ	9
Bebyggelse och omgivning	9
Miljö- och klimatkonsekvenser	9
Miljökvalitetsnormer	10
• Vatten	10
• Buller	10
• Luftföroreningar	10
Genomförandebeskrivning	11
Handläggning och tidplan	11
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	11
Fastighetsbildning/reglering	11
Planekonomi	11

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).

Standardförfarande



Planförslaget utgörs av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Miljöundersökning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsredogörelse
- Fastighetsägarförteckning

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 mot- verkar inte kommunens, länets eller de nationella miljökvalitetsmålen och bedöms i övrigt vara förenlig med MB 3, 4 och 5 kap.

VAL AV PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med *standardförfarande* i enlighet med PBL 5 kap. 6 §. Planförfarandet innebär att kommunen tar fram ett planförslag som sänds ut på samråd under 3 veckors tid. Den som vill lämna synpunkter på förslaget kan göra det under samrådsskedet. Synpunkter dokumenteras i en samrådsredogörelse som ligger till grund för en revidering av planförslaget. Därefter inleds ett minst 2 veckor långt granskningsskede som syftar till att visa det bearbetade

planförslaget som kommunen har för avsikt att anta, och samtidigt ge berörda en sista möjlighet att lämna synpunkter. Slutligen prövas detaljplanen för antagande av Samhällsbyggnadsnämnden och vinner laga kraft tidigast 3 veckor efter att beslutet offentliggjorts, under förutsättning att beslutet inte överklagats/prövats.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet är att skapa möjligheter till bostäder samt för att göra detaljplanen flexibel skapas förutsättningar för centrumverksamheter och vård. Planförslaget avser att anpassa markens förutsättningar med flexiblare bestämmelser angående prickmark och utformning.

LÄGE

Planområdet ligger i de centrala delarna av Karlskoga kommun längs med Badstugatan och Kyrkogårdsgatan strax sydöst om Skogskyrkogården.



OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är idag obebyggt och har i gällande detaljplan en något föråldrad utformning angående bostäder något som försvårar förutsättningar att möjliggöra det som planbeskedsansökaren önskar göra inom fastigheterna. Den lilla del i öst som omgärdas av fastigheten Rapphönan 12 är i nuläget planlagt med prickmark och delvis korsmark. Norr om planområdet ligger Kyrkogårdsgatan som följs av villakvarter. I öst finns två hyreshus i direkt anslutning och söder om planområdet finns en enklare parkering som ansluter vidare till en byggnad för vård och kontor. Väster om planområdet ansluts Badstugatan följt till en kyrka som ligger i direkt anslutning till skogskyrkogården i nordvästligt läge.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

BESLUT OM UPPDRAG ATT UPPRÄTTA NY DETALJPLAN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 10 november 2020 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan Rapphönan 6 m. fl, del av Badstugatan med huvudsyftet att pröva markens lämplighet för bostäder.

ÖVERSIKTSPLAN (2011)

Enligt Karlskoga kommuns översiktsplan ska centrumnära boende prioriteras. Förtätning av stadskärnan gör att befintlig infrastruktur kan användas. Centrumnära bebyggelse ökar underlag för handel, service och mötesplatser vilket kan locka invånare och besökare. Ärendet bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan.

GÄLLANDE RÄTTIGHETER/SERVITUT ETC.

Inom planområdet finns inga ledningsrätter eller servitut.

GÄLLANDE STADSPLAN/DETALJPLAN

Följande detaljplan och stadsplaner gäller inom planområdet och kommer upphöra delvis genom att förslag till detaljplan får laga kraft

- Förslag till ändring av stadsplan för Kv PÅFÅGELN, RAPPHÖNAN och RIPAN mfl i Karlskoga. Akt 1883K-3944 (Internt nr. 152) 1964-04-20

Planförslaget täcker vad som i stadsplanen är planlagt som bostäder.

- Detaljplan för KYRKOTORP Karlskoga kommun, Örebro län. Akt 1883 – P88/4 (Internt nr. 310) 1988-05-26

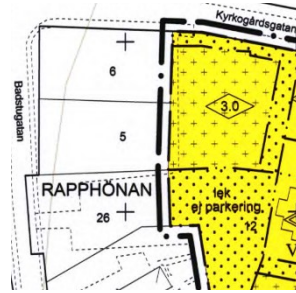
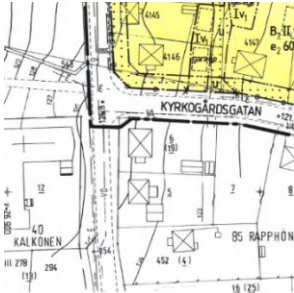
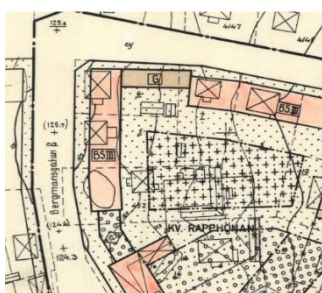
Planförslaget täcker endast en liten del av gata i detaljplanen.

- Detaljplan: Kv Rapphönan Akt 1883-P02/27 (Internt nr. 477) 2002-11-20.

Detaljplanen möjliggör för parkering, vård, kontor och bostäder i delar av Kv rapphönan. Den del som ingår i befintligt planförslag berör prickmark och kommer prövas för bostadsmark.

- Detaljplan: Rapphönan 12 mfl Akt 1883-P14/09 (Internt nr. 604) 2014-04-10.

Detaljplanen möjliggör för bostäder. Den del som ingår i befintligt planförslag berör prickmark och korsmark inom kvartersmark avsedd för bostäder.



Utdrag ur detaljplan nr 152. Utdrag ur detaljplan nr 310. Utdrag ur detaljplan nr 477 Utdrag ur detaljplan nr 604.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

RIKSINTRESSE, KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret Villingsbergs skjutfält, *område särskilt behov av hinderfrihet*. Den planerade markanvändningen bedöms inte innebära någon konflikt med nämnt riksintresse. Inom eller angränsande planområdet finns idag inga kända fornlämningar. Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap i miljöbalken.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

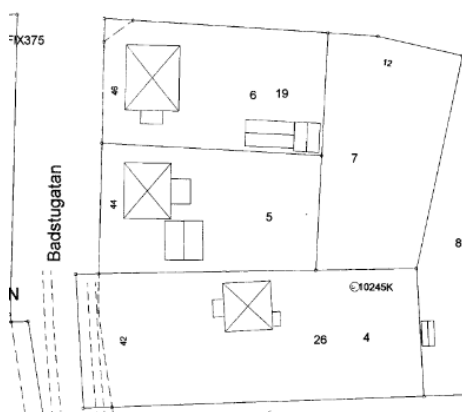
Planområdet utgörs av delar av de kommunalägda fastigheterna Rapphönan 5, 6, 26 samt en liten del av Rapphönan 12 som ägs av Karlskogahem AB. Planområdet är idag oexploaterad och står helt tomt. Planområdets yta uppgår till cirka 2500 kvm. Den södra delen av planområdet är idag en grusad parkering. Norra delen av planområdet är idag planlagd för flerbostadshus och är väldigt styrd i placering och utförande.

OMGIVNING OCH BEBYGGELSE

Planområdet tar vid i de nordvästra delarna av Kv Rapphönan, i öst sträcker sig två befintliga punkthus med inkluderande utomhusmiljö samt garage. Direkt norr om planområdet ansluter Kyrkogårdsgatan som i sin tur ansluter till villaområdet Kyrkorp som består av villatomter i olika utformningar. I väst finns Badstugatan som ansluter direkt till planområdet och följs därefter av Rävåsens missionskyrka vilket är en del av Equmeniakyrkan, som bildades 2011 när Svenska Missionskyrkan, Baptistsamfundet och Metodistkyrkan gick samman och bildade ett nytt samfund. Söder om planområdet inom Kv Rapphönan finns lokaler för vård och handel.

TIDIGARE BEBYGGELSE

Inom Rapphönan 5, 6 och 26 har 1,5-plans byggnader i trä rivits 1998-2002. Förekomsten av asbest har sanerats och omhändertagits enligt gällande bestämmelser. Allt material som kan återanvändas har tagits tillvara, sorterats och transporterats till kommunens förråd för framtida användning. Övrigt material har sorterats och omhändertagits för källsortering (BISP 98/64, MBN 2000.0831, MBN 2002.0487).



Utdrag ur
rivningshandlingarna.

NATURMILJÖ

Inom planområdet finns ingen naturmiljö.

MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Större delar av markområdet är flackt. I östra delar av planområdet slutar marken något ner mot förråd på grannfastigheten. I de mer flacka delarna är marken cirka 124,5 m.ö.h och i östra delarna vid lågpunkt är det cirka 123,5 m.ö.h. Lågpunkten är cirka 350 m² i anslutning till grannfastigheten. I resterande delar av planområdet är höjdskillnaden marginell. Enligt SGU (Statens geotekniska institut) består stora delar av planområdet av isälvssediment och det finns en mindre registrerad del inom nordöstra delarna av planområdet som består av lera och silt.



SGU (Sveriges geologiska undersökning). Illustrerad planområdesgräns inom rödstreckad linje.

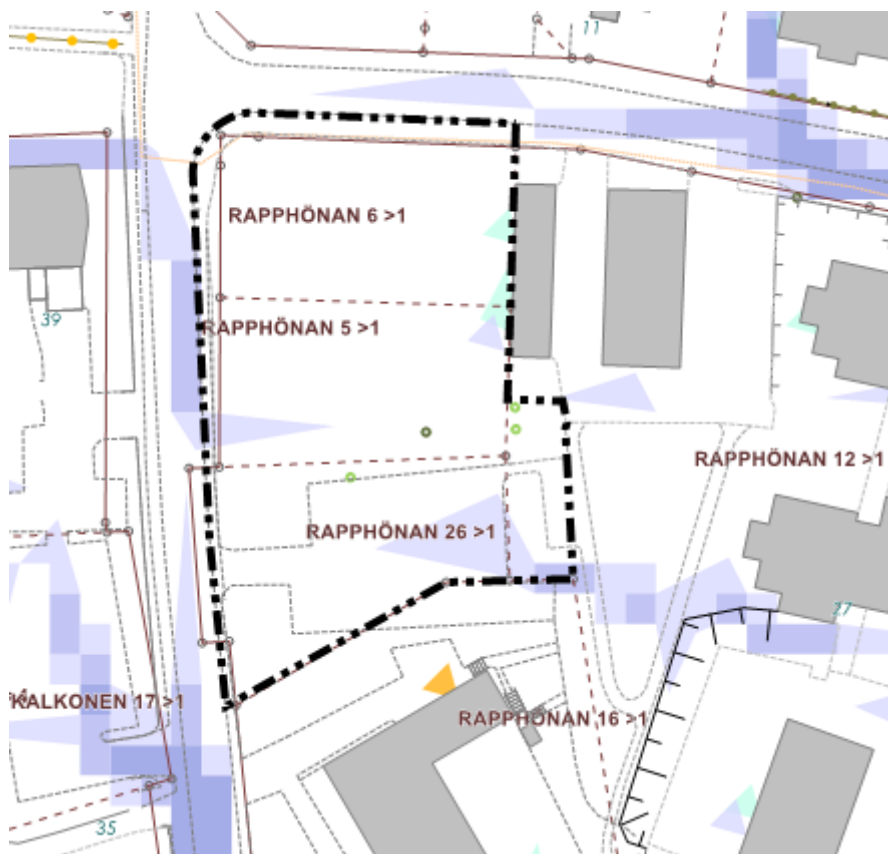
Enligt SGI (Statens geotekniska institut) finns en mindre registrerad del inom planområdet där det finns förutsättningar för att skred, se bild. Kartläggningen är schematisk och baserad på lutning och höjdförhållanden. Risken utgörs av att all mark som lutar mer än 10% beräknas vara en risk för ras och skred. Riskområdet omfattar södra delarna av planområdet i anslutning till grannfastigheten. Planområdet består av mark som tidigare bedömts i äldre detaljplan (internnr 152) varit lämplig för bostadsändamål. Utöver det föreligger ingen risk inom planområdet för ras och skred. Vidare bedöms att det inte finns någon risk för jordskred och raviner vid föreslagna exploatering.



SGI (Sveriges geotekniska institut). Ras och skredrisk

SKYFALLSKARTERING

En skyfallskartering för Karlskoga tätort har tagits fram under 2019. Inom planområdet finns en risk att delar av översvämmas vid ett 100 års regn. Skyfallskarteringen visar inga anmärkningsvärda lågpunkter inom planområdet. Resterande delar löper ingen större risk att översvämmas. De flödesriktningar som presenteras i skyfallskarteringen visar att delar av dagvattnet kan ta sig genom planområdets centrala delar. Vid en potentiell exploatering kan dagvattnet ledas vidare i befintlig gata istället för genom planområdet.



Utdrag ur skyfallskartering. Illustrerad planområdesgräns inom svart streckad linje.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Teknisk försörjning, el, vatten, bredband och kommunikation, är fullt utbyggt inom eller i anslutning till planområdet. Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Huvudledningar för el och vatten löper i anslutande gator norr och väst om planområdet. Det finns ett flertal dagvattenbrunnar längs med gatorna i anslutning till planområdet.

AVFALL

Återvinningsstation finns i närområdet. Avfallshantering inom planområdet ska ske så att fordon som omhändertar avfall kan ta sig till och från området på ett säkert sätt. Avfallshantering löses inom kvartersmarken av respektive fastighetsägare i samråd med berörd verksamhet för avfall. Avfallet ska förslagsvis tas om hand på anvisad plats för att underlätta avfallshanteringen för berörda parter. För övrigt ska hantering av avfall inom planområdet ske i enlighet med gällande riktlinjer för avfallshantering.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATION

GÅNG- OCH CYKELVÄG

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i anslutning till planområdet. Väster om planområdet passerar Badstugatan från norr till söder och här finns även en gång- och cykelväg. Via Kyrkogårdsgatan norr om planområdet finns en gång- och cykelväg som ansluter till Badstugatan. Gång- och cykellederna är separerade genom en traditionell förhöjning för att avgränsa från den trafikerade vägen.

TRAFIK

Anslutning till planområdet sker via två vägar, i väst från Badstugatan där hastigheten är 30 km/h och i norr via Kyrkogårdsgatan där hastigheten är 50 km/h som sammansluter till Badstugatan i direkt anslutning till planområdets nordvästliga del.

KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektivtrafikförsörjning med stadsbussar finns i anslutning till Alfred Nobels torg cirka 200 meter från planområdet. Därifrån går alla tätortens busslinjer och här finns stadens centrala omstigningsplats för samtliga kollektivtrafikriktningar för tätortens trafikförsörjning. Påstigningsplats för regionaltrafik sker närmast på Centrumleden som ligger mellan Karlskoga Centrum och E18 cirka 400 meter söder om planområdet. Drygt 600 meter sydväst från planområdet nås även Karlskoga Busstation med rikstäckande bussförbindelser till ett flertal angränsande kommuner.

TRAFIKBULLER

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. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse och därför har bullerberäkning genomförts.

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.

De vägar som främst påverkar planområdet är Badstugatan och Kyrkogårdsgatan, därför har bullerberäkning gjorts från dessa källor. Då planförslaget möjliggör för bostäder i förhållande till Badstugatan och Kyrkogårdsgatan har bullerberäkningar gjorts utifrån punkter från vägarnas trafikmängd. Beräkningen är beräknad i rak linje utan topografiska hinder samt med en mjuk marktyp.

BULLERBERÄKNING

Nedan följer en bullerberäkning från de källor för trafikbuller till planområdet från Badstugatan samt Kyrkogårdsgatan. Beräkningarna nedan har utförts enligt den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafik (Naturvårdsverkets rapport 4653) med beräkningsprogrammet Trivector Buller Väg II ver. 1.3.1. Beräkningarna är beräknad i rak linje utan topografiska hinder samt med en mjuk marktyp.

Badstugatan – 2019

Antal fordon/dygn: 1471

Andel tung trafik: 10 %

Medelhastighet (skyltad hastighet): 30 km/h

Vägbredd köryta: 6 meter

Mottagaravstånd: 7 meter

Kyrkogårdsgatan - 2021

Antal fordon/dygn: 550

Andel tung trafik: 4,5%

Medelhastighet (skyltad hastighet): 50 km/h

Vägbredd köryta: 6 meter

Mottagaravstånd: 6,2 meter

Beräkningen från Badstugatans mitt visar värden på 57 dBA ekvivalent ljudnivå och 85 dBA maximal ljudnivå för det område som närmst provas för bostadsändamål, 7 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för bostadsbyggnadens närmsta fasad **inte** överskrids.

Beräkningen från Kyrkogårdsgatans mitt visar värden på 54 dBA ekvivalent ljudnivå och 86 dBA maximal ljudnivå för det område som närmst provas för bostadsändamål, 6 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för bostadsbyggnadens närmsta fasad **inte** överskrids.

PROGNOSTISERAD BULLERBERÄKNING

Enligt beräkningen, som gjorts med hjälp av *Trafikverkets Trafikalstringsverktyg*, anses trafikmängden öka med ca 18 ÅDT på Badstugatan och ca 13 ÅDT på Kyrkogårdsgatan, om planområdet bebyggs maximalt med det antalet bostäder som planförslaget föreslår, d.v.s. ca 4 bostadsenheter. Detta är dock en uppskattad siffra men en bullerberäkning för år 2040 har ändå tagits fram, se kommande sida.

Badstugatan - 2040

Antal fordon/dygn: 1489

Andel tung trafik: 10 %

Vägbredd köryta: 6 meter

Mottagaravstånd: 7 meter

(fågelvägen rakt söderut)

Medelhastighet: 30 km/h

(Skyltat hastighet)

Vägtyp: Asfalt

Beräkningen för prognostiserad trafikmängd 2040 längst med Badstugatan visar värden på **56 dBA ekvivalent ljudnivå och 86 dBA maximal ljudnivå** för det område som närmst provas för bostadsändamål, 10 meter från vägområdets mitt.

Kyrkogårdsgatan - 2040

Antal fordon/dygn: 563

Andel tung trafik: 4,5 %

Vägbredd köryta: 6 meter

Mottagaravstånd: 6,2 meter

(fågelvägen rakt söderut)

Medelhastighet: 50 km/h

(Skyltat hastighet)

Vägtyp: Asfalt

Beräkningen för prognostiserad trafikmängd 2040 längst med Badstugatan visar värden på **56 dBA ekvivalent ljudnivå och 85 dBA maximal ljudnivå** för det område som närmst provas för bostadsändamål, 10 meter från vägområdets mitt.

BEDÖMNING BULLER

Sammantaget bedöms planområdet vara lämplig för bostadsändamål med hänsyn till trafikbuller då den ekvivalenta ljudnivån inte överskrids för det område som närmst provas för bostadsändamål, i riktning mot Badstugatan och Kyrkogårdsgatan. Den prognostiserade beräkningen visar även den att riktlinjerna för högst tillåtna bullernivå för bostäder inte överskrids.

Däremot uppfylls inte kraven för högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå för uteplats inom kvartersmarken söder om Kyrkogårdsgatan och öster om Badstugatan. Detta regleras med planbestämmelse på plankartan.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse inom Rapphönan 6 m.fl. Området har markanvisats och planförslaget har delvis utformats utefter exploatörens skisser. Planförslaget medger byggnation för bostadsändamål, centrumändamål samt vårdverksamhet. Nockhöjden medger 12 meter med en sammanlagd byggnadsarea om cirka 1600 m², inom användningsområdet.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

Gata – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Gata - Användningen GATA anges för sådana lokalgator som rymmer trafik inom en tätort eller trafik som har sitt mål vid gatan.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Bostäder (B) – 4 KAP. 5 § 3, 11 § 2 OCH 30 § PBL

B – (Bostäder) Planområdet medger användning för bostäder. Användningen rymmer alla typer av boendeformer av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen, som betecknas B och anges med gul färg på plankartan. Till markanvändningen ingår sådant som biluppställningsplats, områden för uteplatser eller utemiljöer tillhörande bostadsområdet.

Centrum (C) – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

C – (Centrum) Planområdet utgörs av användningsbestämmelsen centrumändamål. Användningen centrumändamål bör tillämpas för områden för kombinationer av handel, hotell, kontor, restauranger, service, samlingslokaler och andra verksamheter som normalt ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Vård (D) – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

D – (Vård) Planområdet utgörs av användningsbestämmelsen vård (D). Användningen bör tillämpas för områden för vårdverksamhet som avses för människor och bedrivs i särskilda lokaler.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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

Byggnadsarea - Bestämmelsen e_1 anger största byggnadsarea i kvadratmeter inom användningsområdet. Utnyttjandegraden har begränsats utifrån den maximala täthet som användningsområdet beräknats kunna nå, och samtidigt kunna rymma vistelsemiljöer, uteplatser eller motsvarande i anslutning till bebyggelsen. Bestämmelsen betecknas (e_1).

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

Prickmark - Prickmark anger markområden som inte får förses med byggnad. Bestämmelsen anger byggnadsfria avstånd samt placering av byggnader av lämplighetsskäl samt med hänsyn till trafiksäkerhet, tillgänglighet och bullerstörningar. I anslutning till Kyrkogårdsgatan görs tillägg i prickmark, att stödmur får uppföras.

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

Nockhöjd - Höjd för huvudbyggnader och komplementbyggnader anges med enheten **nockhöjd**. Tekniska anläggningar så som solcellspaneler, ventilationsschakt, skorstenar, antenner eller motsvarande får överstiga nockhöjden för huvudbyggnader. Totalt medges en nockhöjd om 12 meter för huvudbyggnader och 4,5 meter för komplementbyggnader inom användningsområdet.

Stängsel och utfart – 4 kap. 5§ 2, 8§ 2 och 30 §§ PBL

Utfartsförbud – 4 kap. 5§ 2, 8§ 2 och 30 §§ PBL

Bestämmelsens anger ut- och infartsförbud. Bestämmelsen betecknas med ofyllda cirklar över användningsgräns.

Utförande - 4 kap. 16 § 1 PBL

b₁ – Minst 20 % av fastighetsytan ska vara genomsläpplig. Dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor ska avledas till det allmänna dagvattensystemet. Bestämmelsen betecknas (**b₁**).

Utformning – 4 kap. 16 § PBL

f₁ – Om balkong/uteplats ska uppföras ska minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna utföras eller placeras så att de utsätts för högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid - Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen 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 AV PLANFÖRSLAGET

NOLLALTERNATIV

Ett nollalternativ innebär att delar av planområdet i fortsättningen kommer bestå av obebyggda ytor som inte brukas för annat än avlastningsplats. Det stora och angelägna behovet av bostäder som råder i Karlskoga kommun kommer med ett nollalternativ inte att förbättras. Om detaljplanen inte upprättas kommer möjligheten till bostäder inte förbättras.

BEBYGGELSE OCH OMGIVNING

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse i ett område inom centrala delar av Karlskoga kommun. Området har dock goda förtätningsmöjligheter vilket i sammanhanget får anses vara bidragande faktorer för ekonomisk, social och till viss del även ekologisk utveckling. I det avseendet när det gäller att nyttja befintliga resurser är området mycket gynnsamt då det är fullt anslutet både vad gäller gata, gång- och cykelväg, kollektivtrafikförbindelser, el-, vatten och avloppsnät. Förtätningen i det enskilda fallet innebär dessutom att möjligheter skapas till att bebygga området med attraktiva bostäder med närhet till service samtidigt som naturliga, gröna utomhuskvalitéer finns i närheten av fastigheterna.

MILJÖ- OCH KLIMATKONSEKVENSER

Detaljplanen anses ha en god placering då det planeras att bebyggas i anslutning till redan befintliga flerbostadshus. Enligt behovsbedömningen (2021-04-16) bedöms detaljplanen inte medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Karlskoga kommun bedömer detaljplanen inte innebära en betydande påverkan på miljön.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

VATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket även omfattar dagvattenhantering. Majoriteten av de närliggande fastigheterna tar hand om dagvattnet genom det kommunala ledningsnätet men också genom naturlig infiltration via grönytor, d v s deras egen trädgård/naturområden. Utöver detta finns inga kända källaröversvämningar inom eller i närheten av planområdet.

Planförslagets lokalisering och föreslagna markanvändning bedöms inte ha negativ påverkan på vattenkvaliteten i kommunen vattentäkt. Planområdet angränsar till grundvattenförekomsten Lokaåsen, Karlskoga-Hållsjöområdet, som omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN), vilket bland annat innebär att grundvattnets status inte får försämrats. Planförslagets andel hårdgjord yta anses bli relativt konstant med nuvarande detaljplan där utrymme finns för att möjliggöra för en andel som inte får hårdgöras. Detaljplanen medger inte inom dess gränser industri eller annan markanvändning som innebär miljöfarlig verksamhet och därmed bedöms ej heller detaljplanen innebära att MKN för vatten påverkas negativt efter antagande av detaljplanen. Dagvattnet avleds naturligt till befintliga dagvattensystemet i anslutning till gatorna. Inga stora vattensamlingar bedöms uppstå inom planområdet vid ett 100-årsregn. Ett genomförande av detaljplanen med föreslagen dagvattenhantering, innebär därför inte någon försämring av varken kvantitativ och kvalitativ status för berörd grund- och dricksvattenförekomst Lokaåsen, Karlskoga-Hållsjöområdet.

BULLER

Buller beaktas inom sådana områden, i närhet till vägar/spårtrafik och flygplatser, där bostadsbebyggelse riskerar utsättas för trafikbuller. Förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas vid planläggning av bostadsbebyggelse. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse och därför har en bullerberäkning genomförts. Bullerberäkningen redovisar att riktlinjerna inte riskerar att överskridas för bostadsbebyggelse dock överskrids det för uteplats, vilket regleras med hjälp av egenskapsbestämmelse på den yta som riktlinjerna överskrids. Enligt boverket räcker det med att en (1) uteplats klarar riktvärdena, till exempel en gemensam gård eller uteplats, därutöver kan privata balkonger eller uteplatser vara mer bullerutsatta. Egenskapsbestämmelsen får betydelse endast när en uteplats anläggs i det bullerutsatta läget.

LUFTFÖRORENINGAR

Statusen på luftkvaliteten i Karlskoga är osäker eftersom övergripande luftmätningar och/eller beräkningar inte har utförts sedan 2006. Enligt behovsbedömningen (20190816) bedöms aktuellt planförslag inte medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Karlskoga kommun bedömer att MKN för luft inte kommer påverkas negativt efter antagande av detaljplanen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

HANDLÄGGNING OCH TIDPLAN

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 5 kap. 6 §. Förslag till detaljplan är förenligt med kommunens översiktsplan och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse eller kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Tidplanen för detaljplanen är att sända ut planförslaget på samråd under sommaren 2021 och därefter ut på granskning under hösten 2021. Ett antagande kan förhoppningsvis tas under senare delar av 2021 eller i början av 2022.

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. 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.

FASTIGHETSBILDNING/-REGLERING

Detaljplanens kvartersmark berör fyra fastigheter Rapphönan 5, 6, 12 & 26. Fastigheterna ägs av Karlskoga kommun samt beställaren av detaljplanen Karlskogahem AB. Detaljplanen medger fastighetsreglering och upprättande av avtal för ledningar samt gemensamhetsanläggningar, de åtgärder som krävs för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören om inget annat avtalas. Osäkra gränser bör rättas upp i kommande förrättning och reglering kan ske mellan allmän platsmark och kvartersmark.

Samtliga fastighetsindelningsbestämmelser inom planområdet upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

PLANEKONOMI

Karlskogahem AB bekostar detaljplanearbetet. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning.

Rapphönan 6 m. fl, del av Badstugatan

LAGA HANDLING