

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för

Dammängen – Norr – (ÄDP)

LAGA HANDLING

ÄRENDEINFORMATION

Dammängen – Norr (ÄDP), Karlskoga kommun

Diarienummer: SBN 2021-00245

Upprättad: 2021-12-15

Laga kraft: 2022-07-06

Karlskoga 



PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen syftar till att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de syften och förutsättningar detaljplanen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan utan det är plankartan som fastställs och är juridiskt bindande. Planbeskrivningen redogör för planområdets befintliga förhållanden, vilka förändringar som föreslås och effekter som kan väntas vid genomförande av detaljplanen.

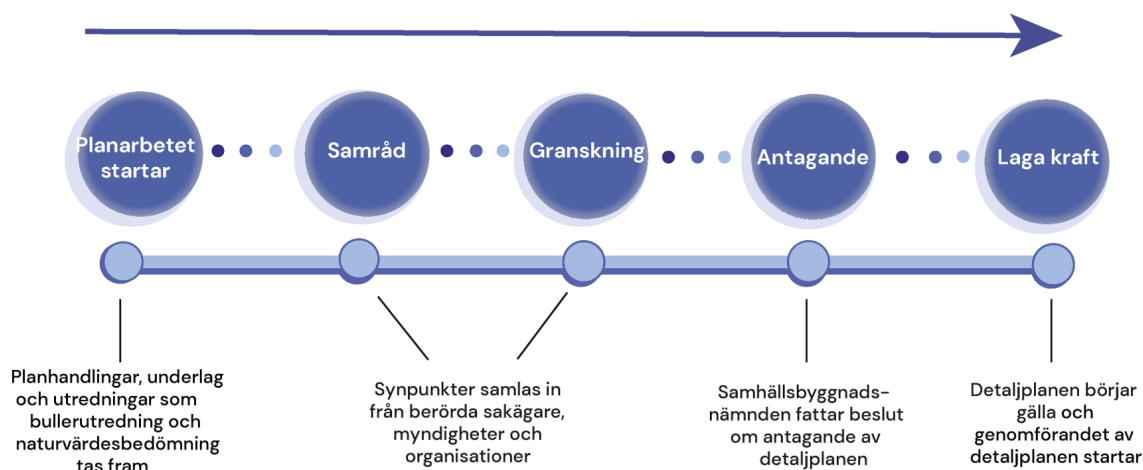
Detaljplanen (plankartan) är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får eller ska användas inom ett avgränsat område, kallat planområde. En detaljplan medför både rättigheter och skyldigheter som till exempel byggrätt eller skyldigheter att utforma byggnader på något speciellt sätt. En detaljplan tas fram genom en demokratisk process, *planprocess*, som kan föras med olika planförfarande, *metoder*, baserat på hur omfattande och betydande detaljplanens syfte är för människor och miljön.

Planförslaget utgörs av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökan av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsredogörelse
- Fastighetsägarförteckning

VAL AV PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med ett *standardförfarande* i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 6 § då planförslaget inte strider mot översiktsplanen, antas inte medföra en betydande miljöpåverkan samt inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.





ÄNDRING AV DETALJPLAN (ÄDP)

Ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa den gällande detaljplanen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen (i detta fall bostadsändamål). Det är kommunen som i det enskilda fallet avgör om det är lämpligt att ändra en detaljplan eller om den befintliga planen ska ersättas med en ny eller upphävas (*Boverket – Ändring av detaljplan*).

Kommunen kan använda sig av ändring av detaljplan (ÄDP) när det finns en plan där syftet fortfarande är aktuellt men där justeringar av planen behövs för att den ska bli mer användbar och funktionell. Äldre planer kan till exempel kompletteras genom att öka eller minska byggrätten (exempelvis genom att justera andelen prickmark) (*jfr prop. 1990/91:146 sid. 48*).

PRÖVNING AV ÄNDRING AV DETALJPLAN

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

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

METOD FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

Planbeskrivningen begränsas till en framställning av syftet med och konsekvensen av ändringen till underliggande detaljplan. Planändringen genomförs genom att rita på underliggande plankarta, vilket resulterar i att det därefter finns en gällande plankarta samt en *ändringskarta*, d.v.s. en separat plankarta som redovisar ändringar till den underliggande detaljplanen. Därav begreppet *ändring av detaljplan*.

Gällande handlingar för denna ändring utgörs av planbeskrivning samt plankarta över ändringsområdena, plankartan tillgängliggörs slutligen som *digital version* (se bilaga 1). Digitalisering av denna detaljplan innebär att vi gör en tolkning av den juridiskt gällande detaljplanen och gör en digitaliserad version av den. Den digitala versionen är inte juridiskt bindande utan är en tolkning, det är ursprungskartan som är juridiskt gällande och besluten ska tas utifrån. Den digitala versionen utformas så att uppgifterna kan tillgängliggöras och behandlas digitalt enligt plan- och byggförordningen 2 kap. 5 a §.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SYFTE

Huvudsyftet med ändring av detaljplan (ÄDP) är att ändra underliggande detaljplan Dammängen – Norr (nr. 567, akt 1883-P11/32), för att skapa en större flexibilitet att bilda fastigheter utifrån den befintliga topografin i området.

Planens syfte är också att skapa en större flexibilitet för utformning och placering av bebyggelsen genom att ändra de bestämmelser i gällande plan som reglerar utformning, utnyttjandegrad, begränsningar av bebyggelser samt markens anordnande.

LÄGE OCH BAKGRUND

Planområdet är beläget i Karlskogas sydöstra delar, strax öst om sjön Möckeln cirka fyra (4) kilometer från Karlskoga tätort. Området planlades år 2011 för bostadsbebyggelse kombinerat med viss djurhållning och mindre verksamhet.



I november 2021 inkom en ansökan om planbesked till Samhälle och Serviceförvaltningen av Allbyggarn Träteknik i Karlskoga AB med avsikt att upprätta en ändring av detaljplan av Dammängen – Norr. Med önskemål att möjliggöra en större flexibilitet för hur fastigheterna ska kunna bildas utifrån den befintliga topografin i området. Ändringen avser fastigheten Valåsen 2:87 och 2:105 samt de avstyckade fastigheterna Valåsen 2:97–2:101, samtliga fastigheterna är i privat ägo. Idag finns tre komplementbyggnader inom ändringsområdet på fastigheten Valåsen 2:87.

OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ändringsområdet är cirka 4,6 hektar (46 000kvm) och utgörs av planlagd bostadsmark. Ändringsområdet omfattar fastigheterna Valåsen 2:87 och 2:105 samt de avstyckade fastigheterna Valåsen 2:97–2:101, samtliga är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

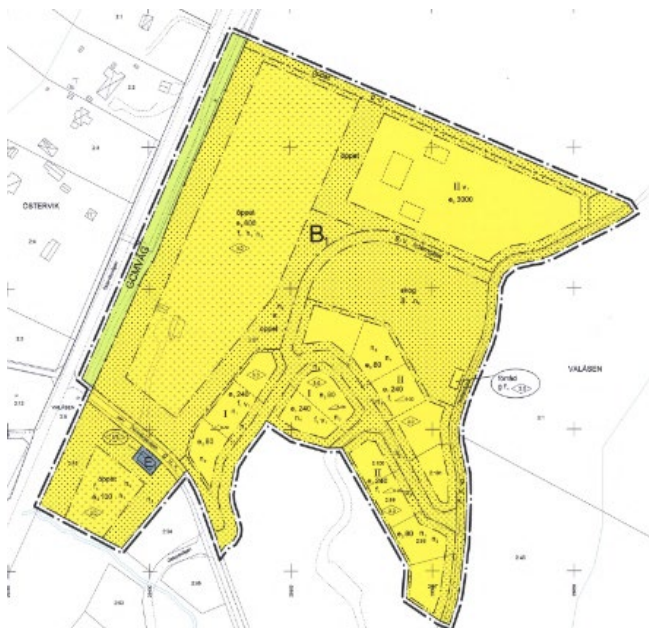
ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen för Karlskoga kommun (år 2011) anges området som attraktivt för att skapa vattennära bebyggelseområde i eller i närheten av tätorten. Varierat utbud av bostäder ska prioriteras. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, som vidare anger att utveckling ska möjliggöras för bostadsområden, för ökad attraktivitet.

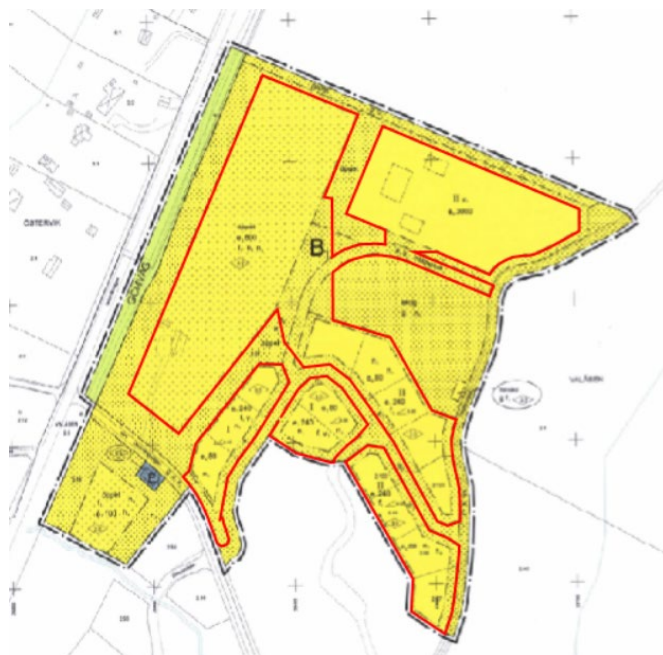
GÄLLANDE DETALJPLAN

- *Nr. 567 – Dammängen – Norr*
Laga kraft 2011-06-14 (akt 1883-P11/32)

Gällande detaljplan medger bostadsbebyggelse kombinerat med en viss djurhållning och mindre verksamheter samt en gång- cykel- och mopedväg i väst i nordsydlig riktning. Gällande detaljplan medger fem (5) enklaver för bostadsändamål med varierande antal tomter för vardera. Bostadsbebyggelsen medges med en byggnadsarea på 240m² för huvudbyggnad och 80m², 3000m² för huvudbyggnad i det norra området samt ett område med 600m² för uthus och komplementbyggnad. Höjden på bebyggelsen är angivet i högsta våningar (I-II) och en byggnadshöjd på tre (3) meter för komplementbyggnad.



Gällande detaljplan



Ändringsområde inom gällande detaljplan



Detaljplanen medger mindre verksamhet, de är dock begränsade och ska ha en begränsad omgivningspåverkan som inte är störande. Djurhållningen och den totala mängden djur har bestämts genom tillstånd från det lokala miljökontoret. Huvudsakligen avses hästar och får och en förhandsbedömning som gjorts tillåter minst ett 15-tal hästar och ett 30-tal får, får finnas inom planområdet. En enskild avstyckad fastighet får som högst ha två (2) djur. De djur som är tillståndsplikt enligt lokala hälsovårdsstadgan är nötkreatur, häst, get, svin, pälsdjur och fåglar som inte är sällskapsdjur samt orm. Katter, hundar och den typen av husdjur omfattas inte av begränsningarna.

RÄTTIGHETER OCH SERVITUT

Ändringsområdet berör inga rättigheter eller servitut. I direkt anslutning till ändringsområdet finns fyra servitut. Direkt öst och syd om området på den befintliga vägen (Dammängesvägen samt Dressyrvägen) som går där finns tre (3) servitut. Vägarna är omfattas av u-område i gällande detaljplan. Mellan de två ändringsområdena i sydöst finns även ett (1) servitut. Även detta område omfattas av u-område.

Servitut som finns intill ändringsområdet på Dammängesvägen samt Dressyrvägen:

1883–267.1

1883–945.1

1883–371.1

Servitut som finns mellan de två sydöstra ändringsområdena:

1883–450.1

BESLUT OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

Samhällsbyggnadsnämnden gav i uppdrag den 15 december 2021 åt Samhälle- och serviceförvaltningen att upprätta förslag till ändring av detaljplan för **Dammängen – Norr**. Med huvudsyfte att skapa en flexibilitet för att bilda fastigheter utifrån den befintliga topografin i området.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

RIKSINTRESSE

Inom Karlskoga kommun ligger riksintresseområdet för totalförsvaret, riksintresse på land. Kommunen berörs även om tre (3) påverkansområden kopplat till totalförsvarets militära del. Ändringsområdet berörs av två (2) av dessa påverkansområden, område med särskilt behov av hinderfrihet samt inom påverkansområde för buller eller annan risk, enligt Miljöbalkens kap. 3.

Påverkansområdet för buller eller annan risk är ett område vars utbredning kan sträcka sig utanför det geografiska område som utgör själva riksintresset eller området av betydelse för totalförsvarets militära



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



del. Inom detta påverkansområde kan den verksamhet som bedrivs inom riksintresset eller området av betydelse påverka omgivningen, genom exempelvis buller eller andra risker. Försvarsmaktens grundinställning är att ingen ny bostadsmark eller annan känslig markanvändning ska planeras i områden som beräknas utsättas för buller från anläggningar som bedrivs av Försvarsmakten då det riskerar skada för riksintresset för totalförsvaret.

Vid planärenden som rör höga objekt (20 meter utanför sammanhållen bebyggelse samt objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse) ska remitteras till Försvarsmakten. Inom påverkansområdet för buller eller annan risk ska samtliga planärenden remitteras till försvarsmarken oavsett byggnadshöjd. Marken inom ändringsområdet (bostadsmark) ändras inte och marken har tidigare bedömts vara lämpligt för ändamålet. Ingen större utökad eller tillkommande byggrätt inom ändringsområdet utan den befintliga byggrätten omdisponeras för att skapa en större flexibilitet att bilda fastigheter utifrån den befintliga topografin. Detaljplanen bedöms inte innebära någon konflikt med nämnt riksintresses påverkansområde för buller eller annan risk eller område särskilt behov av hindersfrihet. Läs mer under *Motivering till ändring → Påverkansområde för buller eller annan risk*

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Ändringsområdet utgörs av ett tidigare detaljplanelagt område inom fastigheterna Valåsen 2:87 och 2:105 samt de avstyckade fastigheterna Valåsen 2:97–2:101 som är planlagda för bostadsändamål med möjlighet till djurhållning och mindre verksamheter. Området är idag obebyggt förutom tre befintliga komplementbyggnader. Utöver detta är den närmst liggande bebyggelsen bostäder som finns strax söder och väster om ändringsområdet samt Dammängens gård strax öster om området.

MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Ändringsområdena utgörs idag till större del av naturmark med avverkad skog. Marken inom ändringsområdet, likväl som ytorna närmast runt, sluttar från öster mot väster, det vill säga ner mot sjön Möckeln.

En översiktlig undersökning har gjorts med tidigare planläggning som visar på att marken har god hållfasthet och att risk för skred och ras inte finns inom planområdet. Uppmätta markradonvärden visar generellt inga behov av särskilda åtgärder vid byggande. Kompletterande undersökningar rekommenderas enligt gällande detaljplan inför grundläggning av enskilda hus.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATION

TRAFIK

Ändringsområdet nås via Österviksvägen (väg 555) som går i nord-sydlig riktning och förbinds med väg 205 och väg 243 cirka 1,5 mil söderut samt E18 cirka 3 kilometer norrut.

Körbanan för Österviksvägen är cirka 7 meter bred genom Bricketorp och Valåsen, avgränsad med diken eller vegetation. Väg 555 fungerar likt en smitväg mellan E18 och Degerfors, samt regionen sydväst om Degerfors. Vägen trafikeras därför av hög andel tung



trafik, bland annat transporter till och från Moelvans sågverk i Valåsen, samt av stor mängd personbilstrafik (cirka 1 791 fordon/dygn).

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. Ändringen möjliggör bostadsbebyggelse närmare Österviksvägen än tidigare 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.

BULLERBERÄKNING

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. Österviksvägen trafikeras av 1791 ÅDT, varav 9% är tung trafik. Trafikmängden riskerar bidra med bullerstörningar inom planområdet, vilket utreds nedan. Körbanan för vägen är ca 7 meter bred. Hastigheten är begränsad till 70 km/h.

Österviksvägen – 2021

Antal fordon/dygn: 1 791

Andel tung trafik: 9%

Medelhastighet (skyltad hastighet): 70 km/h

Vägbredd köryta: 7 meter

Mottagaravstånd: 95

Beräkningen från Österviksvägen visar värden på **43 dBA** ekvivalent ljudnivå och **57 dBA** maximal ljudnivå för det område som närmst provas för bostadsändamål, 95 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för bostadsbyggnadens närmsta fasad inte överskrids.

FRAMTIDA BULLERPROGNOS

Enligt Trafikverket förväntas trafiken öka i framtiden. Vid beräkningen av framtida buller för Österviksvägen år 2040 beräknas det med 1% höjning av ÅDT per/år. Detta enligt Trafikverkets prognos i deras genomförandeplan¹.

Österviksvägen – 2040

Antal fordon/dygn: 2142

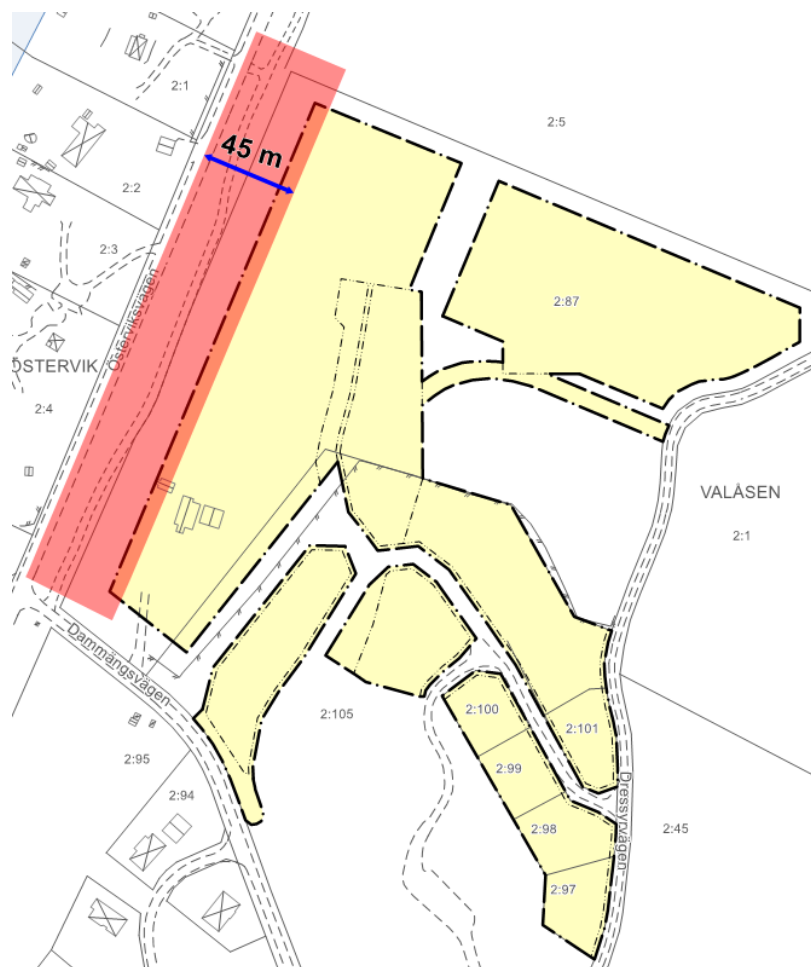
Andel tung trafik: 9%

Medelhastighet (skyltad hastighet): 70 km/h

Vägbredd köryta: 7 meter

Mottagaravstånd: 95

Beräkningen från Österviksvägen visar värden på **44 dBA** ekvivalent ljudnivå och **57 dBA** maximal ljudnivå för det område som närmst provas för bostadsändamål, 95 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för bostadsbyggnadens närmsta fasad inte överskrider.



Figur 1 Den röda ytan visar vart bullernivån för högsta dBA (60 dBA) vid fasad överskrider, enligt framtidsprognosen 2040.

¹ https://trafikverket.ineko.se/Files/en-US/58287/Ineko.Product.RelatedFiles/2019_029_trafikverkets_genomforandeplan_for_aren_2019_2024.pdf



BEDÖMNING BULLER

Sammantaget bedöms ändringsområdet vara lämplig för bostadsbebyggelse med hänsyn till trafikbuller då den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider för det område som närmst prövas för bostadsbebyggelse samt uteplats i riktning mot Österledsvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ändringsområdets består idag av oexploaterat/outnyttjad bostadsmark och infrastrukturen för ändringsområdet är obefintligt. Området är dock anslutet till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp via en kommunägd ledning som berörda fastighetsägaren hyr in sig på. Denna ledning är ansluten till närmsta anslutningspunkt vid "golfbanetomterna" cirka 400 meter norrut vilken utgör gränsen för det verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Området är även anslutet till el- och telenätet och det finns en nybyggd transformatorstation strax söder om ändringsområdet. Omkringliggande område är utbyggd med elledningar samt vatten och avlopp.

För ytterligare beskrivning av området se planbeskrivning för gällande detaljplan. **Nr. 567 – Dammängen – Norr.** Laga kraft 2011-06-14 (akt 1883-P11/32)

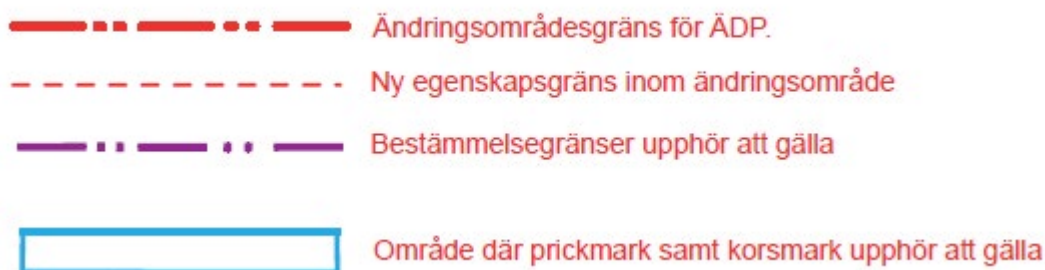


PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Det område som omfattas av ändringar kallas *ändringsområdet* och avgränsas med en planområdesgräns. Planändringen genomförs genom att lägga till, upphäva samt justera de gällande bestämmelserna inom ändringsområdet. Ändringar i detaljplanen ändrar inte befintligt användningsområde, utan möjliggör alternativa placeringar av bostadsbebyggelser jämfört med underliggande detaljplan samt en större flexibilitet gällande utformning, begränsning av bebyggelser samt markens anordnande.

Ändringsområdet redovisas genom röda linjer. Egenskapsgränser som tillkommer redovisas genom en tunnare röd linje. För att illustrera vart bestämmelsegräns tas bort används en lila linje. Korsmarken som upphör att gälla omges av blåa linjer. Bestämmelser som upphör att gälla redovisas genom ett rött sträck över bestämmelsen inom ändringsområdet.



EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bestämmelser som justeras inom ändringsområdet:

Prickmark Bestämmelsen som anges med prickmark och formuleras *Marken får inte bebyggas* ändras till att formuleras: *Marken får inte försees med byggnad.*

Bestämmelser som upphör att gälla inom ändringsområdet:

Korsmark *Marken får endast byggas med uthus eller komplementbyggnader.*

Takvinkel Bestämmelsen som anges med en vinkel och anger *Minsta respektive största taklutning i grader. Gäller endast byggnad i två våningar i områden där högsta antal våningar är begränsat till två. Bestämmelsen gäller även för byggnad i en våning i områden där högsta antal våningar begränsad till en.*

Byggnadshöjd Bestämmelsen som anges med en romb och anger *Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader.*

Byggnadsarea Bestämmelsen som anger största byggnadsarea tas bort.

e₁000 *Största byggnadsarea i m² för huvudbyggnad*

e₂00 *Största byggnadsarea i m² för komplementbyggnad*

e₃000 *Största totala byggnadsarea i m²*



- f₁** *Byggnader ska ha träfasad som kan kompletteras med naturstenspartier, med för byggnadstypen anpassade kulörer. Taken ska ha dova färger eller tegelröda kulörer. Huvudbyggnad får inte ha korrugerad plåt.*
- n₁** *Markens höjd ska så långt som möjligt hållas oförändrad. Terrasseringar ska begränsas till åtgärder för att göra fastigheter tillgängliga*
- n₂** *Endast lätta stängsel för djurhållning, låga gärdesgårdar samt stengärdesgårdar med en högsta höjd på 70 cm. Murar, plank, staket får inte förekomma*
- u₁** *Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar*

Bestämmelser som tillkommer inom ändringsområdet:

Byggnadsarea Bestämmelsen som anger största byggnadsarea betecknas som **e₁-e₆** och formuleras:

- e₁** *Största byggnadsarea är <angivet> m² per huvudbyggnad för varje*
- e₃** *fastighet*
- e₄** *Största byggnadsarea är 1800 m² inom egenskapsområdet.*
- e₅** *Största byggnadsarea är 3000m² inom egenskapsområdet.*
- e₆** *Största byggnadsarea är 1200 m² inom egenskapsområdet.*
- Största byggnadsarea är <angivet> m² per komplementbyggnad för varje fastighet.*

- ö₁** *Marken får inte förses med byggnad*
- ö₂** *Marken får endast förses med byggnad kopplat till djurhållning, garage och miljöhus, ej huvudbyggnad.*

Totalhöjd Bestämmelsen tillkommer och anger bebyggelsens totalhöjd för huvudbyggnad samt komplementbyggnad. Totalhöjden mäts från överkant av suterrängvåning om en sådan anordnas. Bestämmelsen betecknas **h₁-h₃** och formuleras:

- h₁** *Högsta totalhöjd på huvudbyggnad är 8 meter.*
- h₂** *Högsta totalhöjd för komplementbyggnad är <angivet> meter.*
- h₃** *Högsta totalhöjd är 4,5 meter.*

- f₂** *Byggnader får uppföras i suterräng utöver högsta angiven totalhöjd.*

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETIS

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planen får laga kraft. Planbestämmelserna som berör ändring av detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras.

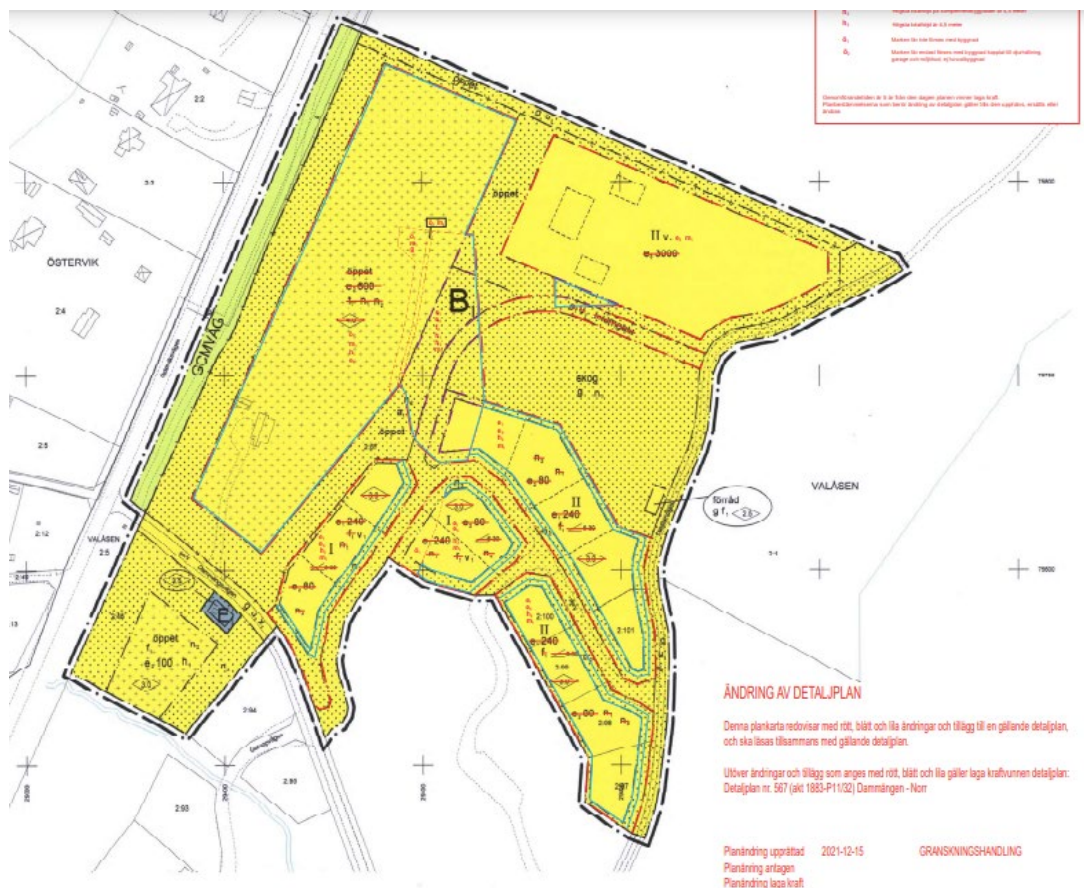
ÄNDRINGSOMRÅDE

Byggrätten för bostad ökar marginellt inom planområdet. På fyra (4) av enklaverna ökar utnyttjandegraden från 240 m² per huvudbyggnad till 300 m² per huvudbyggnad. Utöver detta tillkommer ingen ökad byggrätt eller utnyttjandegrad för bostad utan endast en omDispositionering av den befintliga byggrätten (läs mer under *Konsekvenser* → *Försvarsmaktens påverkansområde för buller och annan risk*)

Byggrätten i det västra området reglerades från korsmark till att regleras av egenskapsbestämmelsen **ö2** *djurhållning, garage och miljöhus, ej huvudbyggnad*. Det tillåts ingen bostad på detta område och utnyttjandegraden ökar från 600 m² inom egenskapsområdet till 3000 m². Egenskapsbestämmelsen **Öppet** tas bort i området.

Bestämmelse om **takvinkel**, **n₁** och **n₂** upphävs inom hela ändringsområdet.

Flertal bestämmelser upphör att gälla, flertal bestämmelser läggs till samt justeras. På nästa sida visas vart och vilka justeringar som har gjorts utöver de ovannämnda.



Bilden visar delar av plankartan.



Bestämmelse som upphävs:

n_1 , n_2 , f_1 och Öppet

Korsmark har inom området upphävts och i stället tillkommer bestämmelsen:

$\ddot{o}_2$ – Marken får endast förses med byggnad kopplat till djurhållning, garage och miljöhus, ej huvudbyggnad.

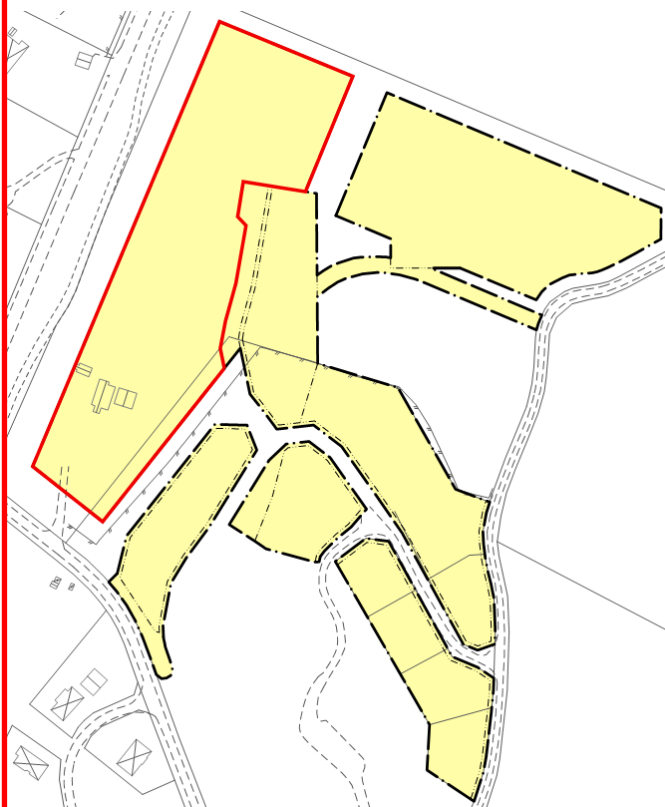
Största byggnadsarea för komplementbyggnad har upphävts och i stället tillkommer bestämmelsen:

e_4 – Största byggnadsarea är 3000 m² inom egenskapsområdet.

Byggnadsarean ökar från 600 m² till 3000m² inom området.

Högsta byggnadshöjden för komplementbyggnad 4 meter upphävs och ersätts av:

h_3 – högsta totalhöjd är 4,5 meter inom området.

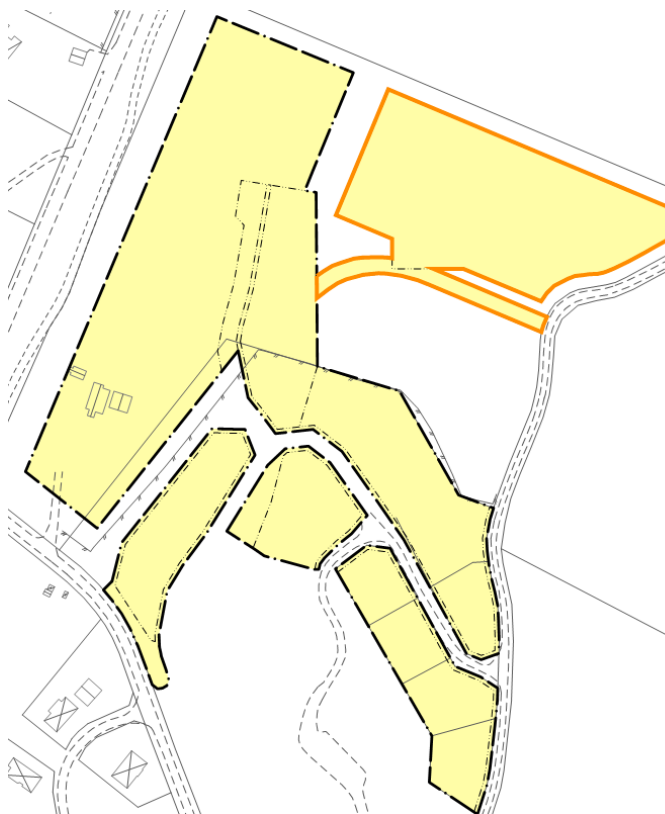


Delar av **prickmark, interngata, g** – gemensamhetsanläggning samt **u**-område upphör att gälla. Egenskapslinje justeras.

Byggnadsarean minskar från 3000 m² till:

e_3 – Största byggnadsarea är 1800 m² inom egenskapsområdet.

Detta för att möjliggöra en omDispositionering av byggrätten – läs mer under *Motivering till ändringar* → *Försvarsmaktens påverkansområde för buller och annan risk*





Delar av **prickmark, korsmark, interngata, g** – gemensamhetsanläggning samt **u**-område upphör att gälla. Egenskapslinje justeras:

Bestämmelser som tillkommer:

ö₁ – Marken får inte förses med byggnad.

g – Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

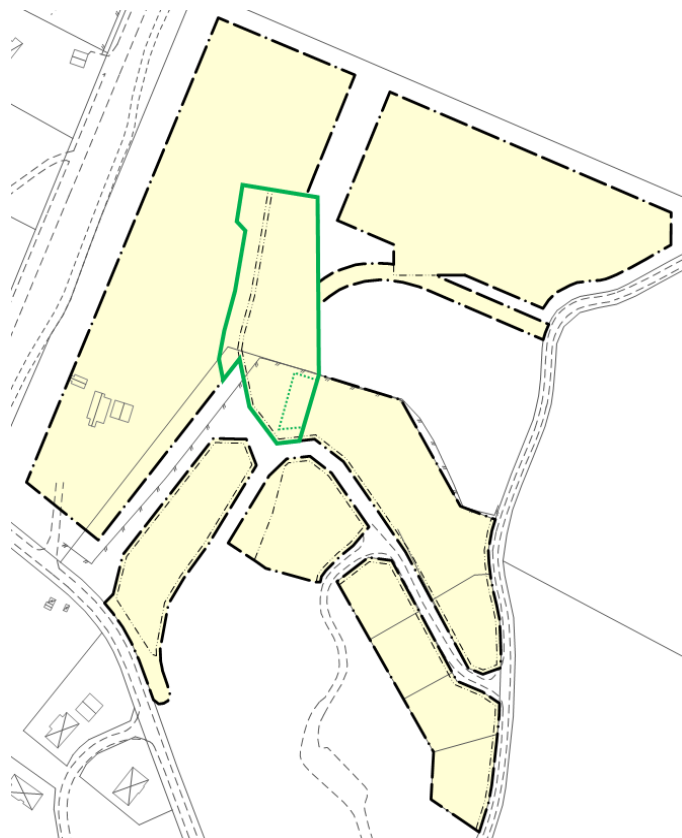
Utnyttjandegrad tillkommer och redovisas:

e₅ – Största byggnadsarea är 1200 m² inom egenskapsområdet. Detta för att möjliggöra en omdisponering av byggrätten – läs mer under *Motivering till ändringar → Försvarmaktens påverkansområde för buller och annan risk*

Höjd på byggnader tillkommer och redovisas:

h₁ – Högsta totalhöjd på huvudbyggnad är 8 meter samt:

h₂ – Högsta totalhöjd på komplementbyggnader är 4,5 meter.





Bestämmelse som upphävs:

n_1 , n_2 , f_1 samt bestämmelsen om **takvinkel**

Ökad utnyttjandegrad från 240 m² till 300 m² för huvudbyggnad på samtliga områden.

e_1 – Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 300 m².

Ändrad höjd gör komplementbyggnad på samtliga områden från byggnadshöjd 3 meter till totalhöjd 4 meter:

h_2 – Högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.

Utnyttjandegraden för komplementbyggnad redovisas:

e_6 – Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 m².

Nedan redovisas ändringarna för de specifika områdena 1–4

1 – Prickmark justeras från 6 meter till 2 meter.

2 – Prickmark justeras från 6 meter till 2 meter i norr och öst. I väst ökar Prickmarken. Detta redovisas med $\bar{o}_1$. I södra delen upphävs prickmarken.

3 – Prickmark justeras från 6 meter till 2 meter mot interngata. I norr upphävs prickmarken.

4 – Prickmark justeras från 6 meter till 2 meter mot nord och öst. I väst och syd upphävs prickmarken.





MOTIVERING TILL ÄNDRINGAR

Den gällande detaljplanen reglerar bostädernas utformning och utseende samt markens anordnande. Ändringarna avser att skapa möjlighet att bygga bostäder som är mer anpassade efter topografin i området samt skapa en större flexibilitet i de befintliga enklaverna för bostäder genom att justera prickmark, ta bort krav på takvinkel, höja byggnadsgraden för huvudbyggnad samt byggnad kopplat till djurhållning, garage och miljöhus, ej huvudbyggnad.

Bestämmelsen om **korsmark** syftar till att möjliggöra för uthus och komplementbyggnad. Komplementbyggnad ska vara komplement till bostadshus, vilket ytan i detaljplanen inte tillåter. Därför tas korsmarken bort och ersätts med **ö₂** *"Marken får endast förses med byggnad kopplat till djurhållning, garage och miljöhus, ej huvudbyggnad."* för att kunna uppfylla sitt syfte att möjliggöra för djurhållning.

I ändring av detaljplan strax söder om ändringsområdet har bestämmelsen om **takvinkel** upphävts då utbudet av hus som möter bestämmelsen begränsas samt att det bedömdes att en högre takvinkel inte påverkar området negativt. Bestämmelsen om **utformning** av bebyggelse **f₁** *"Byggnader ska ha träfasad som kan kompletteras med naturstenspartier, med för byggnadstypen anpassade kulörer. Taken ska ha dova färger eller tegelröda kulörer. Huvudbyggnad får inte ha korrugerad plåt"* upphävs för att möjliggöra uppförandet av bebyggelse mer flexibelt.

Ändringen av detaljplanen upphäver bestämmelser om markens **anordnande**. Bestämmelsen **n₁** *"Markens höjd ska så långt som möjligt hållas oförändrad. Terrasserings ska begränsas till åtgärder för att göra fastigheter tillgängliga"* för att skapa en flexibilitet för hur bebyggelse ska kunna placeras. Bestämmelsen **n₂** *"Endast lätta stängsel för djurhållning, låga gärdesgårdar samt stengärdesgårdar med en högsta höjd på 70 cm. Murar, plank, staket får inte förekomma."* Upphävs för att skapa en flexibilitet kring utformningen av fastigheten.

Interngata och dess **g- och u-område** tas bort då den inte blivit anlagd och i sammanhanget med ändringen inte kan tjäna sitt syfte.

För att möjliggöra detta behöver detaljplanen justeras. Karlskoga kommun bedömer att ändringen ryms inom standardförfarande. Detta då ändringen inte anses inverka på varken närliggande bebyggelse eller känslan av att området upplevs mer ianspråktaget i och med ändringen av detaljplanen samt att den går i linje med Översiktsplanen (2011).

FÖRSVARSMAKTENS PÅVERKANSOMRÅDE FÖR BULLER OCH ANNAN RISK

Delar av ändringsförslaget ligger inom Försvarmaktens *påverkansområde för buller och annan risk* som är kopplat till riksintresset Villingbergs skjutfält. Försvarmaktens grundinställning är att ingen ny bostadsmark eller annan känslig markanvändning ska planeras i områden som beräknas utsättas för buller från anläggningar, som bedrivs av Försvarmakten då det riskerar skada riksintresset för totalförsvaret. Ändringsområdena som tillåter byggrätter för huvudbyggnad samt komplementbyggnad är inom *påverkansområde för buller och annan risk*. Placeringen och utformningen på den mark som får bebyggas är idag inte placerad på ett optimalt sätt för att anpassas utefter den befintliga topografin på platsen.

Försvarmakten gör individuella bedömningar gällande detaljplaner och platsens förutsättning. I de södra delarna av ändringsområdet finns fyra enklaver där byggrätten höjd från *240 m² per huvudbyggnad till 300 m² per huvudbyggnad*. Efter dialog med Försvarmakten är deras bedömning att tillåta ökningen på *60 m² per huvudbyggnad* inom det södra området (se bild).

För att undvika att nya byggrätter tillkommer inom ändringsområdet omdisponeras den befintliga byggrätten som finns i gällande detaljplan för att anpassas utefter topografin. Den norra byggrätten tillåter enligt den gällande detaljplanen en byggnadsarea på *3000 m²* vilket justeras till en byggnadsarea på *1800 m² inom egenskapsområdet*. Den återstående byggnadsarea på *1200 m²* placeras väster ut mot sjön Möckeln, vilket är en bättre placering utefter de topografiska förutsättningarna på platsen. Den omdisponerade byggnadsrätten hamnar närmare ytterkant av påverkansområdet samt ligger på en lägre höjd. Den omdisponerade byggrätten ligger längre bort från källan till buller och annan risk. Med omdisponeringen tillkommer inte mer eller utökad bostadsbebyggelse inom ändringsområdet, utan möjliggör för att kunna placera byggrätten mer optimalt utefter den topografin som finns på platsen samt att bostäderna hamnar längre bort från källan till buller och annan risk.



Inom de rosa markeringarna ökar byggrätten från 240 m² till 300 m².



Inom de orangea markeringarna visas hur de 3000 m² omdisponeras inom ändringsområdet.



KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Justering i aktuell ändring av detaljplan (ÄDP) möjliggör en större flexibilitet att bilda fastigheter till topografin i området samt en större flexibilitet gällande utformning och placering av bebyggelsen då bestämmelser om markens begränsningar, markens anordnande samt bebyggelsens utformning justeras och/eller upphävs.

Att höja byggnadsarean för huvudbyggnad bedöms inte ha någon större inverkan på ändringsområdet eller närliggande områden då en stor del av gällande detaljplan fortsatt består av prickmark som inte tillåter bebyggelse samt att ingen ökad byggrätt tillkommer utöver detta.

Nollalternativet skulle innebära att bebyggelsen begränsas både utefter möjligheten att placera bebyggelsen attraktivt utefter topografin, att bebyggelsen i området regleras av utformningsbestämmelser, samt bestämmelser kring markens anordnande. Utnyttjandegraden för huvudbyggnad samt området som regleras av bestämmelsen ö₂ fortsatt skulle vara korsmark utan möjlighet att höja byggrätten.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen är vägledande för genomförandet av ändring av detaljplanen.

HANDLÄGGNING OCH TIDPLAN

Ändring av detaljplan handläggs med standardförfarande, vilket innebär att det kommer finnas två kommunikationssteg – samrådsskedet samt granskningsskedet. Samrådsgruppen har begränsats till de som bedöms beröras av själva ändringen. Förfarandet tillämpas i enlighet med Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 5 kap. 7 §, då planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan. Förslag till ändring av detaljplan bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kunna medföra en betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Genomförandetiden för de bestämmelser som berörs av ändringen av detaljplanen är fem (5) år från den dag ändringen får laga kraft.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Karlskoga kommun äger inte marken vid ändringsområdet.

Ledningars lägen ska alltid kontrolleras före markarbeten eller byggnation och inleds av den som avser inleda åtgärden. Eventuella kostnader för flytt och förstärkning av ledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

AVTAL OCH PLANEKONOMI

Ett planavtal har upprättats mellan Karlskoga kommun och fastighetsägaren. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning.



BILAGA 1

DIGITALISERAD VERSION

Gällande handlingar för denna ändring utgörs av planbeskrivning samt plankarta över ändringsområdena, plankartan tillgängliggörs slutligen som *digital version*. Digitalisering av denna detaljplan innebär att vi gör en tolkning av den juridiskt gällande detaljplanen och gör en digitaliserad version av den. Den digitala versionen är inte juridiskt bindande utan är en tolkning, det är ursprungskartan som är juridiskt gällande och besluten ska tas utifrån. Den digitala versionen utformas så att uppgifterna kan tillgängliggöras och behandlas digitalt enligt plan- och byggförordningen 2 kap. 5 a §.

De kvarstående bestämmelserna som digitaliseras är från plankatalog 20020101 – 20121102, tillkommande och justerade bestämmelser är pågående plankatalog 20201002 →.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

Bestämmelser som kvarstår och digitaliseras i den digitala versionen:

- **B₁** – Användningsområdet kvarstår. Formuleringen i gällande detaljplan, *se bild* nedan:

B₁

Bostäder kombinerat med viss djurhållning och mindre verksamheter

I den *digitala versionen* betecknas bostadsmarken B₁ och formuleras:

B₁ – Användningen är angiven som "Bostäder kombinerat med viss djurhållning och mindre verksamheter". Bestämmelsen har inte tolkats utan formuleras i sin ursprungliga form från gällande detaljplan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bestämmelser som upphör att gälla inom ändringsområdet:

- **Korsmark** – Marken får endast byggas med uthus eller komplementbyggnader
- **Takvinkel** – Bestämmelsen som anges med en vinkel och anger *Minsta respektive största taklutning i grader. Gäller endast byggnad i två våningar i områden där högsta antal våningar är begränsat till två. Bestämmelsen gäller även för byggnad i en våning i områden där högsta antal våningar begränsad till en.*
- **Byggnadshöjd** – Bestämmelsen som anges med en romb och anger *Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader.*
- **Byggnadsarea** – Bestämmelsen som anger största byggnadsarea tas bort.
e₁000 – Största byggnadsarea i m² för huvudbyggnad
e₃00 – Största byggnadsarea i m² för komplementbyggnad
e₃000 – Största totala byggnadsarea i m²



- **f₁** – Byggnader ska ha träfasad som kan kompletteras med naturstenspartier, med för byggnadstypen anpassade kulörer. Taken ska ha dova färger eller tegelröda kulörer. Huvudbyggnad får inte ha korrugerad plåt.
- **g** – Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
- **Interngata** – Marken skall vara tillgänglig för trafik till och från fastigheterna i bostadskvarteret
- **n₁** – Markens höjd ska så långt som möjligt hållas oförändrad. Terrasseringar ska begränsas till åtgärder för att göra fastigheter tillgängliga
- **n₂** – Endast lätta stängsel för djurhållning, låga gärdesgårdar samt stengärdesgårdar med en högsta höjd på 70 cm. Murar, plank, staket får inte förekomma
- **u₁** – Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

- **Öppet** – Området ska hållas öppet

Bestämmelser som kvarstår inom ändringsområdet och digitaliseras i den digitala versionen:

Bestämmelserna har samma formulering som den ursprungliga detaljplanen, dvs de är inte tolkade. De har dock i viss mån ändrat variabel för att möjliggöra bestämmelserna i den digitala versionen:

- **Våningsantal** – Egenskapsbestämmelsen för våningsantal I och II kvarstår. Formulering i gällande detaljplan, *se bild* nedan:

I II

Högsta antal våningar

I *den digitala versionen* betecknas våningshöjden I och II, och formuleras:
h₄– Högsta höjd på byggnadsverk är angiven som "I" högsta antal våningar. Bestämmelsen har inte tolkats utan formuleras i sin ursprungliga form från gällande detaljplan.

h₅ – Högsta höjd på byggnadsverk är angiven som "II" högsta antal våningar. Bestämmelsen har inte tolkats utan formuleras i sin ursprungliga form från gällande detaljplan.

- **m₁** – Egenskapsbestämmelse kvarstår. Formulering i gällande detaljplan, *se bild* nedan:

m₁

Verksamheter ska ha begränsad omgivningspåverkan
(Gäller hela planområdet)

Inom ändringsområdet formuleras bestämmelsen:

m₁ – Annat skydd mot störningar är angivet som "Verksamhet ska ha begränsad omgivningspåverkan". Bestämmelsen har inte tolkats utan formuleras i sin ursprungliga form från gällande detaljplan.

- **v₁** – Egenskapsbestämmelse kvarstår. Formulering i gällande detaljplan, *se bild* nedan:



V1

Suterrängvåning får anordnas utöver högsta antal våningar

I den digitala versionen betecknas suterrängvåning f_1 och formuleras:

f_1 – Utformnings bestämmelse är angivet som "Suterrängvåning får anordnas utöver högsta antal våningar." Bestämmelsen har inte tolkats utan formuleras i sin ursprungliga form från gällande detaljplan.

Bestämmelser som justeras inom ändringsområdet:

- **Prickmark** – Marken får inte bebyggas – ändrar beteckning till $\ddot{o}_1$ och formuleras:
 $\ddot{o}_1$ – Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelser som tillkommer inom ändringsområdet:

- **Byggnadsarea** – Bestämmelsen som anger största byggnadsarea betecknas som e_1 – e_6 och formuleras:
 e_1 – Största byggnadsarea är <angiven> m^2 per huvudbyggnad för varje fastighet
 e_3 – Största byggnadsarea är 1800 m^2 inom egenskapsområdet.
 e_4 – Största byggnadsarea är 3000 m^2 inom egenskapsområdet.
 e_5 – Största byggnadsarea är 1200 m^2 inom egenskapsområdet.
 e_6 – Största byggnadsarea är <angiven> m^2 per komplementbyggnad för varje fastighet.
- $\ddot{o}_2$ – Marken får endast förses med byggnad kopplat till djurhållning, garage och miljöhus, ej huvudbyggnad.
- g – Markreservat för gemensamhetsanläggning.
- **Totalhöjd** – Bestämmelsen tillkommer och anger bebyggelsens totalhöjd för huvudbyggnad samt komplementbyggnad. Totalhöjden mäts från överkant av suterrängvåning om en sådan anordnas. Bestämmelsen betecknas h_1 – h_3 och formuleras:
 h_1 – Högsta totalhöjd på huvudbyggnad är 8 meter.
 h_2 – Högsta totalhöjd för komplementbyggnad är <angiven> meter.
 h_3 – Högsta totalhöjd är 4,5 meter.
- f_2 – Byggnader får uppföras i suterräng utöver högsta angiven totalhöjd.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planen får laga kraft. Planbestämmelserna som berör ändring av detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras.



ANVÄNDBARHET

Digitalisering av denna detaljplan innebär att vi gör en tolkning av den juridiskt gällande detaljplanen och gör en digitaliserad version av den. Den digitala versionen är inte juridiskt bindande utan är en tolkning, det är ursprungskartan som är juridiskt gällande och besluten ska tas utifrån.

Ändringsområdena har delvis skett via georeferering av den underliggande planen, befintliga fastigheter samt material från beställaren.

Planbestämmelserna anses ha **god tillförlitlighet** få de endera är ändrade eller formuleras utifrån den ursprungliga formuleringen från den gällande planen samt att det tydliggörs i bestämmelsen med en hänvisning till den underliggande planen. Vilken plankatalog som gäller för bestämmelserna tydliggörs i beskrivningen av den digitala versionen.

Gränslinjerna anses ha **god tillförlitlighet** då de med hjälp av programmet placeras antal meter från befintliga linjer, exempelvis att bebyggelsefritt område från väg minskar från 6- till 2 meter blir exakt i den digitala versionen, vilket inte är möjligt i den analoga versionen. Vissa gränslinjer har ritats ut med hjälp av georeferering. De kan ha delvis mindre god tillförlitlighet – de anses dock ändå som tillförlitliga.



Dammängen – Norr (ÄDP)

LAGA HANDLING