

PLANBESKRIVNING

LAGA HANDLING

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Förslag till stadsplan för del av Karlskoga (Idrottsområde m.m. å Carls-Åby) - Nobelhallen (ÄDP)

Denna handling beskriver ändringar till en gällande detaljplan samt väntade konsekvenser av ett genomförande. För ytterligare beskrivning av området se planbeskrivning för gällande detaljplan.



**KARLSKOGA
KOMMUN**

Karlskoga Kommun, Örebro län
Upprättad 2020-12-08
SBN 2020-00263
Begränsat standardförfarande
Plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900)
Laga kraft: 13 april 2021
Laga handling

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. Planbeskrivningen redogör för planområdets befintliga förhållanden, vilka förändringar som föreslås och effekter som kan väntas vid genomförande av detaljplanen medger.

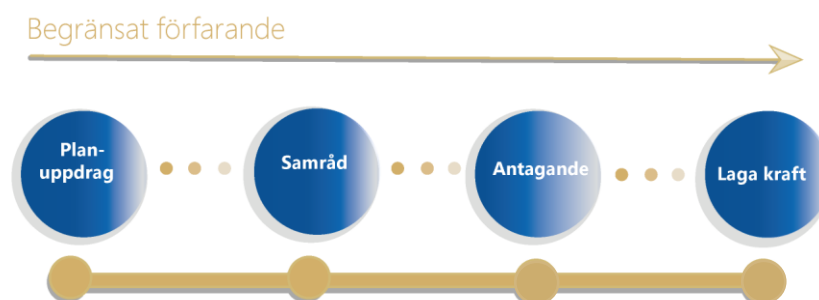
Detaljplanen (plankartan) är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får eller ska användas inom ett avgränsat område, kallat *planområde*. En detaljplan medför både rättigheter och skyldigheter som till exempel byggrätt eller skyldigheter att utforma mark eller byggnader på något speciellt sätt. En detaljplan tas fram genom en *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 *begränsat förfarande*.

Planförslaget utgörs av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Miljöundersökning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

VAL AV PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen faller inom ramen för och handläggs med *begränsat standardförfarande* i enlighet med PBL 5 kap. 7 §, vilket innebär att standardförfarandet *begränsas* till att innehålla enbart ett kommunikationssteg, *samrådsskede*. Begränsat förfarande tillämpas då planändringen bedöms sakna ett allmänt intresse, ha en begränsad betydelse samt att den är förenlig med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över densamma. Förslag till ändringen bedöms inte heller föra med sig en betydande miljöpåverkan eller avvika från huvudsyftet i underliggande detaljplan (idrottsändamål).



Det begränsade standardförfarande innebär att samrådshandlingar tas fram, som presenteras för samrådsretsen. Sakägarkretsen får tillfälle att under en två veckors period lämna synpunkter om ändringen. Sakägarkretsen ges normalt tillfälle att under två veckors tid lämna synpunkter. *Samrådsskedet kan förkortas om alla berörda är överens om det* (Prop. 2013/14:126. *En enklare planprocess*, s. 88). Inkomna synpunkter från samrådsskedet dokumenteras i en samrådsredogörelse, som ligger till grund för en revidering av planförslaget. Detaljplanen prövas efter avslutat samrådsskede för antagande och vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet tillkännagetts, under förutsättning att beslutet inte överklagats.

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

PRÖVNING AV ÄNDRING AV DETALJPLAN

I fall då 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. Kommunen bedömer med hänsyn till ändringens begränsade omfattning och syften att det är lämpligt i aktuellt fall att ta fram en ÄDP. Det område som ändras benämns *ändringsområdet* nedan.

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. Kartorna ska vid plantolkning läsas tillsammans. Därav begreppet *ändring av detaljplan*.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

LÄGE OCH BAKGRUND

Cirka 1 km från Karlskoga centrum, strax söder om Norrleden ligger ett ca 1,5 ha stort markområde som till största del utgörs av en ishall vid namn Nobelhallen. Nobelhallen byggdes 1972 och direkt öster om ändringsområdet ligger Nobelstadion samt ett antal fotbollsplaner och även en konstgräsfotbollsplan. Söder om området ligger Rävåsens naturreservat.

Kommunfullmäktige fattade den 15 juni 2020 beslut för år 2020-2023 att investera i Nobelhallen, dels genom att anpassa byggnaden utifrån nödvändiga brandkrav, dels att möjliggöra för en ombyggnation till en arenalösning för ishockeyhallen.



Orange streckad linje anger planområdesgräns för gällande detaljplan. Röd linje anger illustrerat område för *ändring av detaljplan*.

Vid förarbetet av projektet har behov från verksamheter, räddningstjänst, polis och publik inkluderats. Senare under år 2020 gav Samhällsbyggnadsnämnden Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja genomförandet av ombyggnationen. Under hösten 2020 framkom uppgifter om att den gällande detaljplanen som berör Nobelhallen begränsar den tänkta ombyggnationen med totalhöjd om 7,6 meter. Ändamålet som medges i gällande detaljplan stämmer överens med kommande byggnation och medger byggrätt för idrottsändamål.

SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplan (ÄDP) är att ändra nockhöjden på befintlig byggrätt för Nobelhallen.

OMFATTNING OCH MARKÄGARFÖRHÅLLANDE

Ändringsområdet består av delar av fastigheten Karls Åby 2:2 och är ett cirka 1,5 ha stort markområde som utgörs till största del av en ishall med tillhörande byggnader. Karlskoga kommun äger samtliga delar inom samt direkt utanför ändringsområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

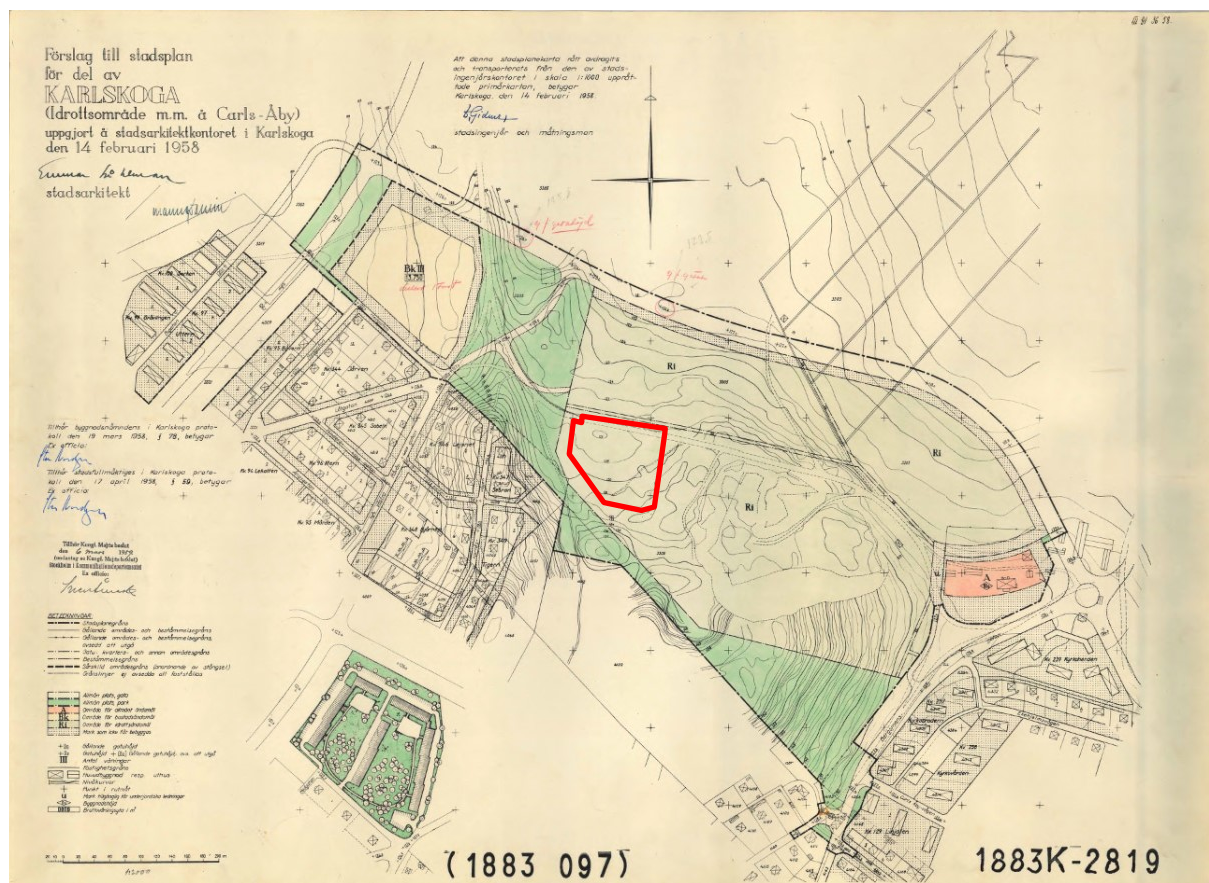
ÖVERSIKTSPLAN

I Karlskoga kommun Översiktsplan (2011) anges det att kommunen i samverkan med föreningar och privata initiativ bör tillhandahålla, utveckla och vårda de resurser som krävs för att ge goda möjligheter till rekreation och idrott. Det anges även att offentliga rum, där kommuninvånarna kan träffas för social gemenskap, upplevelser och erfarenhetsutbyte ska säkerställas. Ändringen anses därav gå i linje med Översiktsplanen.

GÄLLANDE DETALJPLAN

- *Nr. 97 - Förslag till stadsplan för del av Karlskoga (Idrottsområde m.m. å Carls-Åby)*
Laga kraft 1959-03-06 (akt 1883K-2819)

Gällande detaljplan (stadsplan) reglerar ursprungligen del av bostadsbebyggelse, område för idrottsändamål samt område för allmänt ändamål. Det område som ändringen berör medger idrottsändamål. Byggrätten saknar begränsning gällande utnyttjandegrad. En totalhöjd om 7,6 meter regleras inom ändringsområdet.



RÄTTIGHETER OCH SERVITUT

Det finns inga servitut, ledningsrätter inom ändringsområdet. Norr om ändringsområdet finns en ledningsrätt för fjärrvärme. Rättigheten berörs ej av det förslag till ändring av detaljplan.

BESLUT OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 8 december 2020, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan *Förslag till stadsplan för del av*

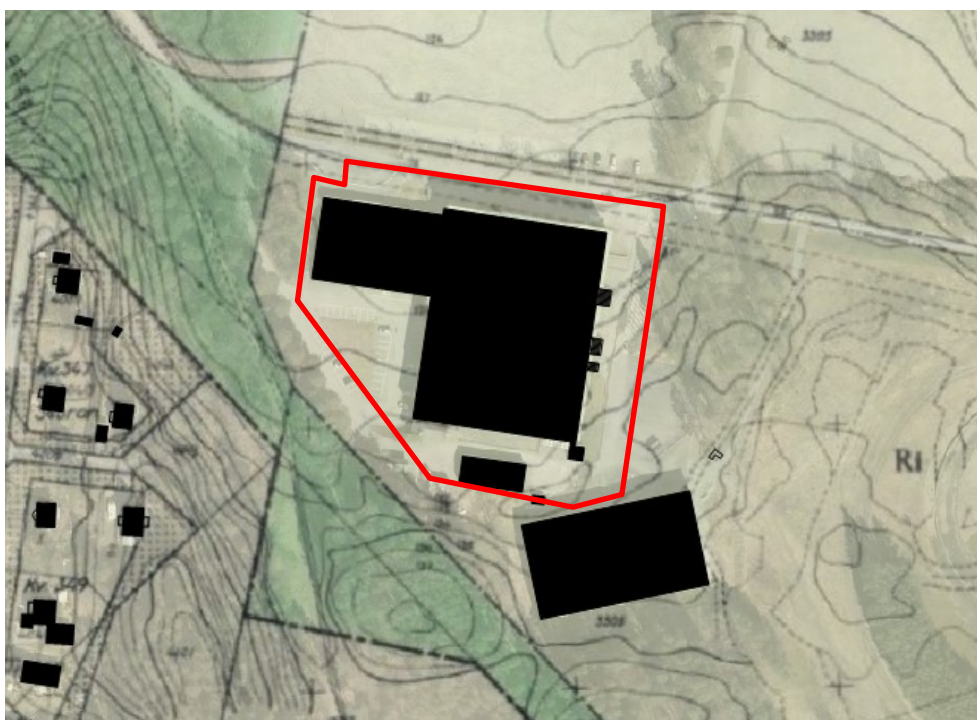
Karlskoga (Idrottsområde m.m. å Carls-Åby) – Nobelhallen (ÄDP) med huvudsyftet att medge en ökad nockhöjd för området kring Nobelhallen.

RIKSINTRESSEN

Ändringsområdet ligger inom riksintresseområdet för totalförsvaret, *Hinderfritt område* – skjutfält, enligt Miljöbalkens kap. 3. Därför ska plan- och lovärenden för alla typer av höga (50 meter och högre) byggnadsverk master, vindkraftverk etc. remitteras till Försvarmakten. Planförslaget innehåller inga sådana byggnadsverk och riksintresset beaktas därför inte vidare.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Ändringsområdet utgörs av en tidigare detaljplanlagd fastighet Karls Åby 2:2 som är planlagd för idrottsändamål, vars ytor till stor del är består av ishallen Nobelhallen och dess komplementsbyggnader. Inom och i anslutning till ändringsområdet finns även ytterligare en ishall (B-hallen) samt en Bowlinghall som ansluter till ishockeyhallen. Asfaltsbelagda ytor för olika typer av varuleveranser, vägbanor samt parkeringar täcker stora delar av ändringområdet. Rävåsens naturreservat ligger strax söder om ändringsområdet. Öster om ändringsområdet ligger Nobelstadion och KEMAB arena med tillhörande konstgräs fotbollsplan. I väster finns både enfamiljshus och flerfamiljshus.



Befintliga byggnader inom Nobelhallens verksamhetsområde samt befintlig detaljplan bakomliggande på ortofoto. Ändringsområde inom röd linje.

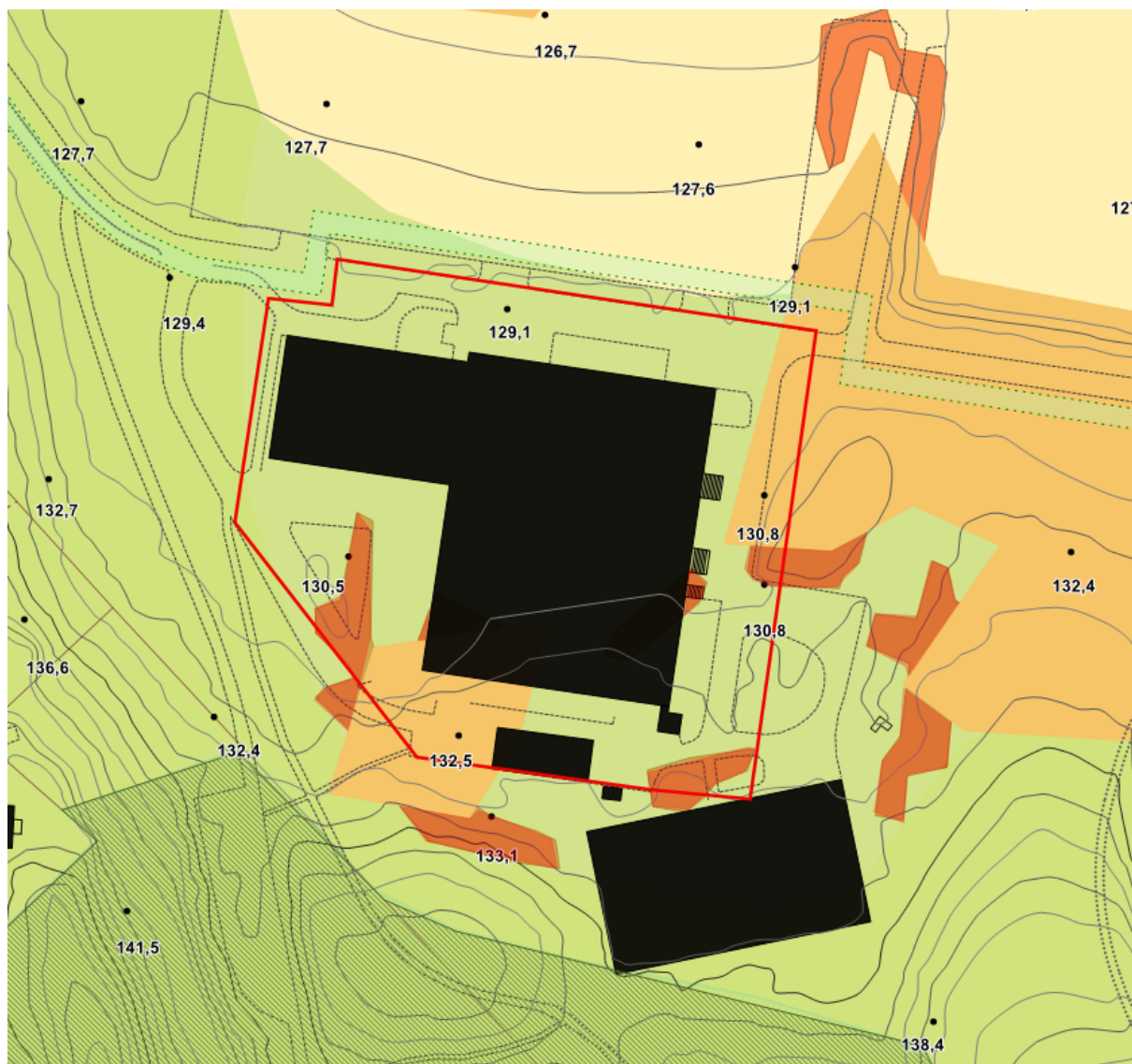
TRAFIK OCH PARKERING

Ändringsområdet nås via Norrleden samt Lötgatan. Besökare till ändringsområdet sker uteslutande via Norrleden. Parkering för besökare finns norr om ändringsområdet. Transporter sker från Norrleden i norr samt Lötgatan i väst. Infarten vid Lötgatan används dock inte av besökare. På norrleden är skyltad hastighet 70 km/h och på Lötgatan 50 km/h.

MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Ändringsområdet utgörs nästintill uteslutande av hårdgjorda ytor såsom asfalterade vägar och byggnader kopplade till ishockeyverksamheten. Ändringsområdet är ett relativt flackt område med små nivåskillnader i jämförelse med angränsande områden. I norra delen av ändringsområdet är marknivån 129,1 m.ö.h. (RH 2000) och i söder är marknivån 132,5 m.ö.h. Detta visar på en nivåskillnad om ca 3,5 meter vilket är en liten skillnad i jämförelse med området direkt söder om ändringsområdet. I riktning mot Rävåsens naturreservat i söder som stiger marken succesivt enda upp mot 160 m.ö.h (RH 2000) och närmaste bostadsbebyggelsen i väst ligger på varierade höjd mellan 135-142 m.ö.h.

Jordarten inom ändringsområdet består av isälssediment och det förekommer en ras- och skredrisk inom främst de södra delarna av ändringsområdet. Markarbeten och eventuell nybyggnation inom ändringsområdet bör föregås av fördjupade geotekniska undersökningar. Befintlig byggnad inom ändringsområdet är ca 23 meter från marknivån i norr (129,1 m.ö.h.) mätt från huvudentrén till nackens högsta punkt, vilket ligger på en höjd om +152,1 m.ö.h. Det finns dock sedan fyra stora skorstenar på taket som är på +154,5 m.ö.h.



TEKNISK FÖRSÖRJNING OCH AVFALL

Ändringsområdets infrastruktur är fullt utbyggt när det gäller elledningar, fjärrvärme bredband, spill-, dag- och vattenledningar. Strax utanför ändringsområdet finns en ledningsrätt för fjärrvärme. Ändringsområdet försörjs via kommunens VA-ledningsnät. Verksamheten ska behandla avfall enligt gällande regelverk och kommunala riktlinjer.

*För ytterligare beskrivning av området se planbeskrivning för gällande detaljplan. Nr. 97 - **Förslag till stadsplan för del av Karlskoga (Idrottsområde m.m. å Carls-Åby)** Laga kraft 1959-03-06 (akt 1883K-2819)*

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Det område som omfattas av ändringar kallas *ändringsområdet* samt omges av röd ändringsområdesgräns. Gällande detaljplan anger för ändringsområdet användningen idrottsändamål. Ändringar i detaljplanen syftar i huvudsak till att utökanockhöjden för Nobelhallen inom delar av fastigheten Karls Åby 2:2. Befintlig byggrätt påverkas inte av ändringsförslaget.

EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR KVARTERSMARK

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

- Bestämmelsen som anges med **siffra inom romb med sträck ovan** och formuleras Högsta nockhöjd i meter läggs till på plankartan.

ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

Genomförandetid - 4 kap. 21 § PBL

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

Planbestämmelserna som berör ändring av detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras.

Motivering till ändringar genom ÄDP

Marken har tidigare bedömts vara lämplig för idrottsändamål och är i gällande detaljplan inte reglerad gällande utnyttjandegrad. Stora delar av området kan enligt detaljplanen bebyggas. Det som dock regleras är totalhöjden om 7,6 meter. För att möjliggöra för den tänkta ombyggnaden och renoveringen av Nobelhallen behövs en högre nockhöjd än vad som medges i gällande detaljplan. För att möjliggöra detta behöver detaljplanen justeras till de befintliga förhållanden som råder inom ändringsområdet idag. Karlskoga kommun bedömer att ändringen är en enkel åtgärd som ryms inom förfarande begränsat standardförfarande. Karlskoga kommun har dels tagit beslut i Kommunfullmäktige av investering av Nobelhallen samt även beslut i Samhällsbyggnadsnämnden att påbörja arbetet kring utbyggnad och renovering av ishallen.

Målet är att den nya arenan kommer att stå färdig 2023 och fungera som en lokal där olika idrottsevenemang ska kunna genomföras samt att det även ska kunna gå att anordna konserter, teatrar, mässor och annat. Den nya arenan kommer dessutom att uppfylla SHL-standard vilket gör att kommunens lokala ishockeylag, som har Nobelhallen som sin hemmaplan, kommer att få större möjligheter att växa och utveckla sin verksamhet. Detta tillsammans med att brandkravet uppfylls kommer ändringen även bidra till att föreningslivet samt näringslivet kommer att gynnas. Ombyggnationen kommer även kunna locka besökare i och utanför kommunen och fungera som en viktig mötesplats för kommunens invånare. Vidare bedömer kommunen att en ny detaljplan ej behöver göras då området är fullt utbyggt idag gällande befintlig ishall, infrastruktur samt el och vattenförsörjning.

Ändringen anses inte inverka på varken närliggande bebyggelse eller påverka känslan av att området upplevs mer tätbebyggt än innan. Närliggande bebyggelse ligger på en högre höjd än ändringsområdet och Nobelhallen har funnits på platsen sedan 70-talet. Vidare görs bedömningen att nyttjandet av marken inte förändras utifrån gällande detaljplans tillåtna användning (idrottsområde). Därav anses ingen ny detaljplan vara nödvändig. Området har redan bedömts vara lämpligt för idrottsändamål.

Vidare överensstämmer en sådan ändring med Karlskoga kommuns översiktsplan då befintliga resurser (såsom idrottsområden) i kommunen då får möjlighet att utvecklas, vilket här bedöms kommer kunna ske inom det befintligt ändringsområde. I översiktsplanen anges det även att offentliga rum där människor kan träffas för gemenskap, upplevelser eller andra sociala erfarenheter ska säkerställas. Ändringsförslaget anses därav bidra till att en sådan plats kan tryggas i kommunen.

Den direkta konsekvensen av justeringar i aktuell ÄDP är att det blir möjligt inom ändringsområdet att ställa om befintlig byggnad till en evenemangsarena som inte bara kan användas för ändamålet ishockey utan även för andra tillställningar som lockar besökare av olika slag. Kommunen möjliggör i och med ändringen att ishockeyn kan fortsätta utveckla sin verksamhet med de krav och önskemål som ställs på en fulltalig hockeyarena i modern tid.

Ändringen anses inte påverka omgivningen då avsikten med ändringen enbart är att justera höjden ca 1 meter högre än den byggnadshöjd som byggnaden inom ändringsområdet har idag. Dessutom finns det idag byggnadsdelar (fyra stycken skorstenar) på byggnadens tak som är något högre än den högst tillåtna nockhöjden som ändringen föreslår, 26 meter. Den direkta konsekvensen av ändringen är att justera gällande detaljplans byggnadshöjd till de aktuella förhållanden som finns på platsen idag och göra gällande detaljplan aktuell samt lämna en marginal på ca 1 meter högre än den nockhöjd som råder idag. Detta för att inte äventyra kommande ombyggnation och ta höjd för eventuella felberäkningar.



Befintlig byggnad inom ändringsområdet med tillhörande höjder.

Ändringen medger bebyggelse med en nockhöjd på upp till 24 meter. Byggnader och andra föremål som är högre än 20 meter kan komma att påverka luftfarten. Luftfartsverket samt Örebro Airport har erbjudits lämna synpunkter i samrådsförslaget.

GNOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen är vägledande för genomförandet av ändring av detaljplanen.

HANDLÄGGNING OCH TIDPLAN

Ändring av detaljplan handläggs med begränsat standardförfarande, vilket innebär att standardförfarandet begränsas till att endast innehålla ett kommunikationssteg – *samrådsskedet*. 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 och Länsstyrelsens granskningsyttrande över densamma. 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.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Karlskoga kommun äger ändringsområdet. Fastighetsägare ansvarar för arbete, skötsel och övrig förvaltning inom kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark på den egna fastigheten, samt de utredningar och undersökningar som byggnationen kräver, till exempel fastighetsbildning, anslutningsavgifter för VA, el, tele etc. och andra avgifter såsom bygglov, nybyggnadskarta etc.

AVTAL OCH PLANEKONOMI

Detaljplanen bekostas av Karlskoga kommuns fastighetsavdelning. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning inom det område som i nuläget utgörs av del av fastighet Karls Åby 2:2 (ändringsområdet).

FASTIGHETSBILDNING

Följden av aktuell ändring av detaljplan innebär inga förändringar inför kommande fastighetsbildning jämfört med gällande detaljplan Nr. 97 - *Förslag till stadsplan för del av Karlskoga (Idrottsområde m.m. å Carls-Åby)* Laga kraft 1959-03-06 (akt 1883K-2819)

ÄNDRING AV DETALJPLAN

***Förslag till stadsplan för del av Karlskoga
(Idrottsområde m.m. å Carls-Åby)
- Nobelhallen (ÄDP)***

LAGA HANDLING