

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för

Kv ASPEN m.fl (ÄDP)

Laga handling

ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: SSN 2025-00030
Upprättad: 2024-07-02
Laga kraft: 2025-05-22
Internt plannummer: 712
Aktnummer: 1883K-P2025/04

PLANHANDLINGAR:

Plankarta
Planbeskrivning



Innehåll

PLANBESKRIVNING.....	1
VAD ÄR EN DETALJPLAN?.....	3
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
MOTIVERING AV ÄNDRING AV DETALJPLAN	7
PLANERINGSUNDERLAG	11
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	13
KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET ...	17
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	19

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får utformas och användas inom ett avgränsat område. Det gäller till exempel både när det ska byggas ny bebyggelse och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Om en detaljplan gäller för ett avgränsat område har den en avgörande roll för bland annat bygglovsprövningar.

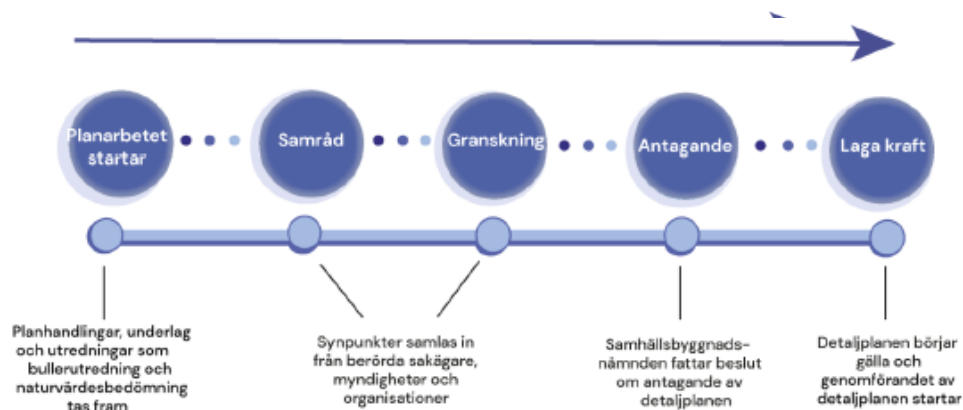
PROCESSEN

Hur kommunen går till väga för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: begränsat-, standard- eller utökat förfarande, PBL (2010:900). Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på samråd och granskning innan den antas av Samhällsbyggnadsnämnden. Vid ett begränsat standardförfarande genomförs ingen granskning utan planförslaget godkänns under samrådet. Vid ett utökat förfarande tillkommer bland annat krav på hur planarbetet ska kommuniceras till allmänheten och hur lång granskningstiden ska vara.

Under planprocessen tas ett planförslag fram bestående av plankarta samt planbeskrivning och ibland även olika utredningar. Vid samråd och granskning får medborgare och kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer med flera, möjlighet att lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet.

VAL AV PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 6 § då planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, antas inte medföra en betydande miljöpåverkan och är inte 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. 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.

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

Det kan bara finnas en detaljplan (plankarta) för ett geografiskt område, det innebär att ändringar görs i den ursprungliga plankartan vid en ändring av detaljplan. Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. Till ändringen tillkommer en planbeskrivning som redogör för de ändringar som har gjorts.

När ändringen har fått laga kraft så är det plankartan i sin ändrade form som gäller. Plankartan, planbeskrivningen för ändringsplanen samt den ursprungliga planbeskrivningen ska vid plantolkning läsas tillsammans.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SYFTE

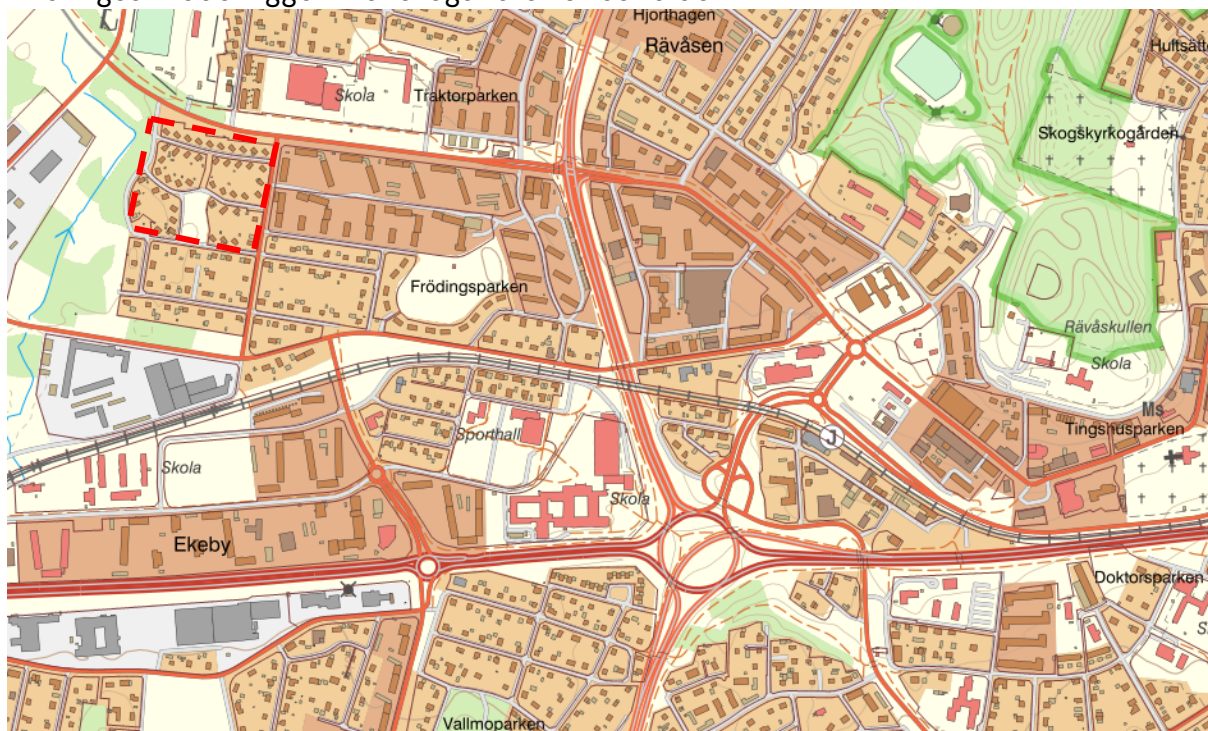
Syftet med ändring av detaljplan är att justera markens begräsningar samt fördelningen av byggrätten för komplementbyggnader. Ändringens syfte är även att bevara områdets karaktär genom att säkerställa parkområdet samt att tillåta inglasade altaner utifrån redan befintlig bebyggelse och de kulturvärden som finns i området.

BAKGRUND

Gällande detaljplanen Kv Aspen m.fl. tillåter försäljning av kommunal mark inom kvarteren som detaljplanen omfattar. I samband med försäljning av marken uppdagades att möjligheten till bebyggelse av komplementbyggnad inte lever upp till nutidens behov då det endast finns möjlighet till två mindre komplementbyggnader om 20 kvadratmeter per fastighet. I samband med beställning av detaljplan gjordes en övergripande analys där frågor som är aktuella för området setts över så som inglasad altan, attefallshus- och tillbyggnad, parkområde samt nuvarande bestämmelser som idag saknar syfte.

LOKALISERING

Ändringsområdet ligger i Karlskoga tätorts västra del.



OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ändringsområdet omfattar kvarteret Noren, Lungen, Usken, Aspen och Visten.

Fastigheter som omfattas i privat ägo är Usken 1–9, Lungen 1–9, Noren 1–10, Aspen 1–11, Vitsen 1–3 samt 6–8. Kommunägda fastigheter som omfattas är Usken 10, Aspen 12, Vitsen 9 samt Bregården 2:20. Ändringsområdet omfattar cirka 65 000 kvadratmeter.



BESKRIVNING AV ÄNDRINGSFÖRSLAG

I kvarteren finns efterfrågan på både inglasade altaner samt attefallshus- och tillbyggnad. Det har inte varit möjligt i befintlig detaljplan och flertal planstridiga attefall samt inglasade altaner har uppförts. I ändringsförslaget skapas förutsättningar för inglasade altaner, altaner med tak uppförs på ett enhetligt sätt. Detta via placeringen, storleken men även utformningsbestämmelse f_1 samt bestämmelse om taklutning α_1 som syftar till att tillbyggnad i form av altaner inte ska sticka ut avsevärt och huvudfokus i gestaltningen ska vara på huvudbyggnaden. Ändrad lovplikt möjliggör även för attefallshus- och tillbyggnad i området.

Bestämmelser som reglerar markens begränsningar (prickmark) samt område för underjordiska ledningar och gemensamhetsanläggning tas bort eller justeras. Anledningen är att de inte fyller något syfte, exempel att det inte skapas någon gemensamhetsanläggning som sköter de ytor som var tänkt eller att inga underjordiska ledningar finns på platsen. I Kvarteret Usken ersätts område som inte får bebyggas (prickmark) med mark som endast får förses med komplementbyggnad (korsmark).

Inom kvarteret Visten samt cykelstråket som sträcker sig mellan kvarteret Lungen och Aspen genom att planlägga det som allmän platsmark **PARK**. Ändringen säkerställer parkområdet och den kommunala skötseln då de ändras från kvartersmark-Bostad till allmänplatsmark-Park som platsen används som i dagsläget.



MOTIVERING AV ÄNDRING AV DETALJPLAN

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv



Användningsgräns
Egenskapsgräns
Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSE FÖR KVARTERSMARK

Bestämmelser som upphör att gälla:



Bostäder (upphör att gälla i delar av ändringsområdet).

Området utnyttjas idag som allmänplatsmark park och inte kvartersmark – bostäder. Användningsområdet uppfyller inte dess syfte som var tänkt och tas därför bort. Vidare motivering läs ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSE FÖR ALLMÄN PLATSMARK → PARK

EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR KVARTERSMARK

Bestämmelser som helt eller delvis upphör att gälla:



Område där prickmark, korsmark samt bestämmelsegräns upphör att gälla.

Delar av prickmarken tas bort då bestämmelsens syfte var att ledningar och eller gemensamhetsanläggning skulle upprättas på platsen. Ingen gemensamhetsanläggning har skapats och ledningarna uppfördes på annan plats. Bestämmelsen saknar i samtiden syfte och tas därför bort

g

Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Tanken var att flera grönytor skulle skötas via gemensamhetsanläggning, det blev dock aldrig av och kommunen sköter idag dessa ytor. Utifrån detta saknar bestämmelsen syfte och tas bort

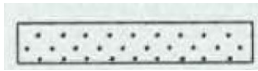
samling

Samlingslokal får byggas

Ingen samlingslokal har byggts på området. Det är områdets karaktär med organiskt formade gator samt enhetliga hus som ger ett sammanhängande intrycket som är en del av kulturmiljön i stadsdelen. Att ta bort möjligheten att bygga samlingslokal på platsen samt bevara parkmiljön i området anses i linje med att bevara kulturmiljön



Bestämmelser som justeras eller tillkommer:



Marken får inte bebyggas. Justeras till: Marken får inte förses med byggnad

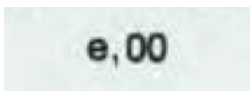
Markens begränsningar i form av prickmark justeras med anledning att i sin förgående formulering *Mark får icke bebyggas*. Den nya formuleringen *Mark får inte förses med byggnad* tillåter att marken får bebyggas med byggnadsverk så som staket, trappor et cetera.



Marken får endast förses med komplementbyggnad samt bestämmelsegräns upphör att gälla.

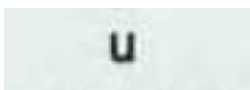
Möjlighet att bygga komplementbyggnad ersätter prickmarken där ingen bebyggelse får uppföras då den bestämmelsen i samtiden saknar betydelse. Vid kommande fastighetsreglering kommer marken som justeras från prick- till korsmark tillhöra befintliga tomter i kvarteret Usken vilket skapar förutsättningar för att bygga komplementbyggnad på marken.

Då bestämmelsegräns upphör att gälla så gäller egenskapsbestämmelser för höjd och utnyttjandegrad på grönskafferad yta likt resterande korsmark.



Uthus får uppföras med en maximal byggnadsarea om 40 m² per fastighet

Motivet är att möjliggöra för samma byggnadsarea för komplementbyggnad men utan att dela upp det för flera småhus.



Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Bestämmelse tas bort där kvartersmark övergår till allmänplatsmark-park då bestämmelsen i sammanhanget saknar syfte i samband med ändring av användningen av området.



Inglasad altan eller altan med tak får uppföras med en maximal byggnadsarea om 20 m² trots korsmark.

Skapar förutsättningar för inglasad altan eller altan med tak på ett symmetriskt sätt för att inte förvanska kulturvärdet i området.



På bostadshusens huvudbyggnad ska fasaden utgöras av puts, fasadtegel eller trä, målade i en ljus färgskala, undantaget trädetaljer såsom takfötter, vindskivor och överdel av gavel som kan ha en mörkare kulör. Takvinkel får ej ändras. Justeras till: På bostadshusens huvudbyggnad ska fasaden utgöras av puts, fasadtegel eller trä, målade i en ljus färgskala, undantaget trädetaljer såsom takfötter, vindskivor och överdel av gavel som kan ha en mörkare kulör. Gäller ej inglasad altan eller altan med tak.

Motivet är att säkerställa att varsamhetsbestämmelsens syfte är att bevara just huvudbyggnaden och inte tillbyggnad så som altan, då det inte är avsikten.

f₁

Tak för inglasad altan eller altan med tak ska vara av plåt, glas, kanalplast eller sedumtak. Avgränsas med sekundär egenskapsgräns.

Altan och altan med tak ska harmonisera med huvudbebyggelsen och inte ha ett "tungt" och klumpigt uttryck, därav styrs val av takmaterial.

o₁

Största takvinkel är 10 grader för inglasad altan och altan med tak. Avgränsas med sekundär egenskapsgräns.

Altan och altan med tak ska harmonisera med huvudbebyggelsen och inte ha ett för "tungt" uttryck.

ÄNDRAD LOVPLIKT:

Bygglov krävs även för att uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 30 m², så kallat attefallshus.

Motivet är att säkerställa att attefallshus och attefallstillbyggnad går i linje med kulturprogrammet och de kulturvärden som finns i området.

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSE FÖR ALLMÄN PLATSMARK

Bestämmelser som tillkommer inom ändringsområdet:

PARK

Park

Området används idag som park som kommunen sköter. Historiska flygfoton visar att det varit en parkyta sedan 1950/1960 talet. Det finns även en minde lekplats i området. Det är områdets karaktär med organiskt formade gator samt enhetliga hus som ger ett sammanhängande intryck. Bestämmelsen om park används för att säkerställa parkmiljön samt för att bevara den befintliga karaktären i området som har ett kulturvärde.



HUVUDMAN

Kommunen är huvudman för allmän platsmark (PARK).

GENOMFÖRANDETID

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

PLANERINGSUNDERLAG

BESLUT OM DETALJPLAN

Samhällsbyggnadsnämnden gav i uppdrag den 11 juni 2024 åt Samhälle- och serviceförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för kvarteret kv Aspen m.fl.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Nr. 468 – Kv ASPEN m.fl Karlskoga kommun Laga kraft 2002-09-20 (akt 1883-P02/18)

Syftet med detaljplanen är att ändra byggrätter inom kvarteren så att dessa överensstämmer med befintliga byggnader samt ge utrymme för vissa framtida kompletteringar av bebyggelsen på respektive tomt, samt gemensamma garage. Bestämmelser för att bevara områdets karaktär läggs ut. Ändring av detaljplan anses gå i linje med gällande detaljplans syfte.



RÄTTIGHETER OCH SERVITUT

Det finns två (2) ledningsrätter inom ändringsområdet:

- 1883K-5663.1 – ledningsrätt
- 1883-99/3.1-ledningsrätt

Det finns två (2) servitut inom ändringsområdet:

- 1883K-5659.1 – Officialservitut
- 1883K.2023/41.1-Officialservitut



FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalkens 3:e kap. behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljöbalkens 4:e kap. behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Miljöbalkens 5:e kapitel behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap ska kommunen upprätta en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2024-08-15 har upprättats och ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har därför inte tagits fram.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLANER OCH PROGRAM

ÖVERSIKTSPLAN

I Karlskoga kommuns översiktsplan (2011) anges det att kommunen ska kunna erbjuda attraktiva boenden i kommunen. Kommunen ska göra det möjligt att kunna erbjuda ett varierat utbud av mark för bostadsbyggande, såväl avseende lägen som bostadstyper. Kommunen ska kunna erbjuda människor möjlighet att bo kvar på samma ställe, vilket kräver att kommunen måste bereda plats för olika bostadstyper och storlekar på bostäderna. Bebyggelsen ska utvecklas och utformas utifrån efterfrågan. Översiktsplanen sätter utöver detta fast att kulturhistoriska värdefulla byggnader bör bevaras men samtidigt anpassas till framtida behov. Ändringen av detaljplan anses gå i linje med Översiktsplanen.

BOSTADSPLANERINGSPROGRAMMET (2017)

I bostadsplaneringsprogrammet anges ett flertal åtgärder i syfte att både främja- och bemöta den prognostiserade befolkningsökningen. Åtgärder som nämns är bland annat, att erbjuda attraktiva boenden i kommunen, möjliggöra för ett varierat utbud av mark för bostadsbyggande samt att ge människor möjlighet att bo kvar på samma ställe. Då syftet med denna detaljplan är att utreda möjligheten för en möjliggöra för byggrätt, kan detta bedömas gå i linje med kommunens visioner för en växande stad. En förutsättning för detta är att kommunen möjliggör utvecklande av bebyggelse utifrån efterfrågan. Detaljplanen bedöms gå i linje med bostadsplaneringsprogrammet.

KULTURMILJÖPROGRAM (ej antaget)

Kulturmiljöprogrammet syftar till att ge ett kunskapsunderlag som ger en konkret bild av särskilt värdefulla områden och byggnader i Karlskoga samt anger hur kulturvärden och kvaliteter ska värnas. I Karlskoga finns två tidigare Inventeringar av kulturhistorisk bebyggelse i Karlskoga tätort, Etapp 1 (2015) och Etapp 2 (2016) som ligger till grund för det ännu ej antagna kulturmiljöprogrammet.

INVENTERING AV KULTURHISTORISK BEBYGGELSE I KARLSKOGA TÄTORT (ÖREBRO LÄNSMUSEUM 2016)

I en kulturhistorisk inventering gjord av Örebro länsmuseum nämns området. Det beskrivs att området främst präglas av modern bebyggelse eftersom området fick sin största utvidgning från 1940-talet och fram till 1960-talets slut då det mesta var utbyggt. Karaktäristiskt är "ungkarlshusen" i kvarteren Noren, Lungen, Visten, Aspen och Usken som är en enhetlig bebyggelse uppförd i slutet av 1950-talet.

FYSISK MILJÖ

BEBYGGELSE

Området omfattas av villabebyggelse. Det finns ett 50-tal villor på en eller två våningar. Flera har byggt till uthus, altan samt inglasad altan i området. Byggnader nämns i inventeringen av kulturhistorisk bebyggelse samt i Karlskogas kulturmiljöprogram (ej antaget). Läs mer om kulturmiljö nedan.



PARK

Intill kvarteret Visten samt mellan Aspen och Lungen är det idag grönyta med klippt gräs. Mellan Aspen och Lungen finns en gång- och cykelväg som ansluter till grönområdet intill Visten. Området intill kvarteret Visten används som parkmark där det finns träd, gräsmatta samt en mindre lekplats. Historiska flygfoton visar att det varit en parkyta sedan området bebyggdes på 1950/1960-talet.

KULTURMILJÖ

Karaktäristiskt för kvarteren är ungarlshusen som är enhetlig bebyggelse uppförd i slutet av 1950-talet. Husen har en 45 graders vinkel mot huvudgata vilket ger ett enhetligt intryck. Områdets organiskt formade gator samt enhetliga hus ger ett sammanhängande intryck. Parkmiljön som funnits där sedan området bebyggdes på 1950/1960 talet bedöms också vara en viktig del av kvarterets utformning och bidrar till områdets karaktär.

Kulturmiljöprogrammet (ej antagen) anger inte kvarteren eller området som särskilt värdefullt kulturhistoriskt. Inventering av kulturhistorisk bebyggelse i Karlskoga tätort (Örebro länsmuseum 2016) samt kulturmiljöprogrammet (ej antagen) anger dock byggnaderna inom fastigheterna Noren 2-, 5- och 7 samt Visten 4 som intressanta i avseende för kulturhistorisk bebyggelse. Vidare beskrivs och kategoriseras bebyggelsen i Karlskoga kommuns kulturmiljöprogram (ej antagen).

- Visten 4 anges ha ett visst kulturhistoriskt värde då det är en tidstypisk egnahemsvilla med huvudsakligt originalutförande. Grindarna har stort värde för huset och bör bevaras.
- Noren 2-, 5- och 7 anges ha ett högt eller särskilt kulturhistoriskt värde. En del av husen har kvar tidstypiska karaktärsdrag som fasadputsens originalfärg och originalfönster. Hustypen är ett uttryck för det expansiva Karlskoga och den bostadsstandard som var vanlig då husen byggdes. Ingen förändring av byggnadens karaktär bör tillåtas. Helst bör färgskalan hållas inom de dova jordfärgerna som lutar åt grönt, gult och beige. Putsade fasader förordas.

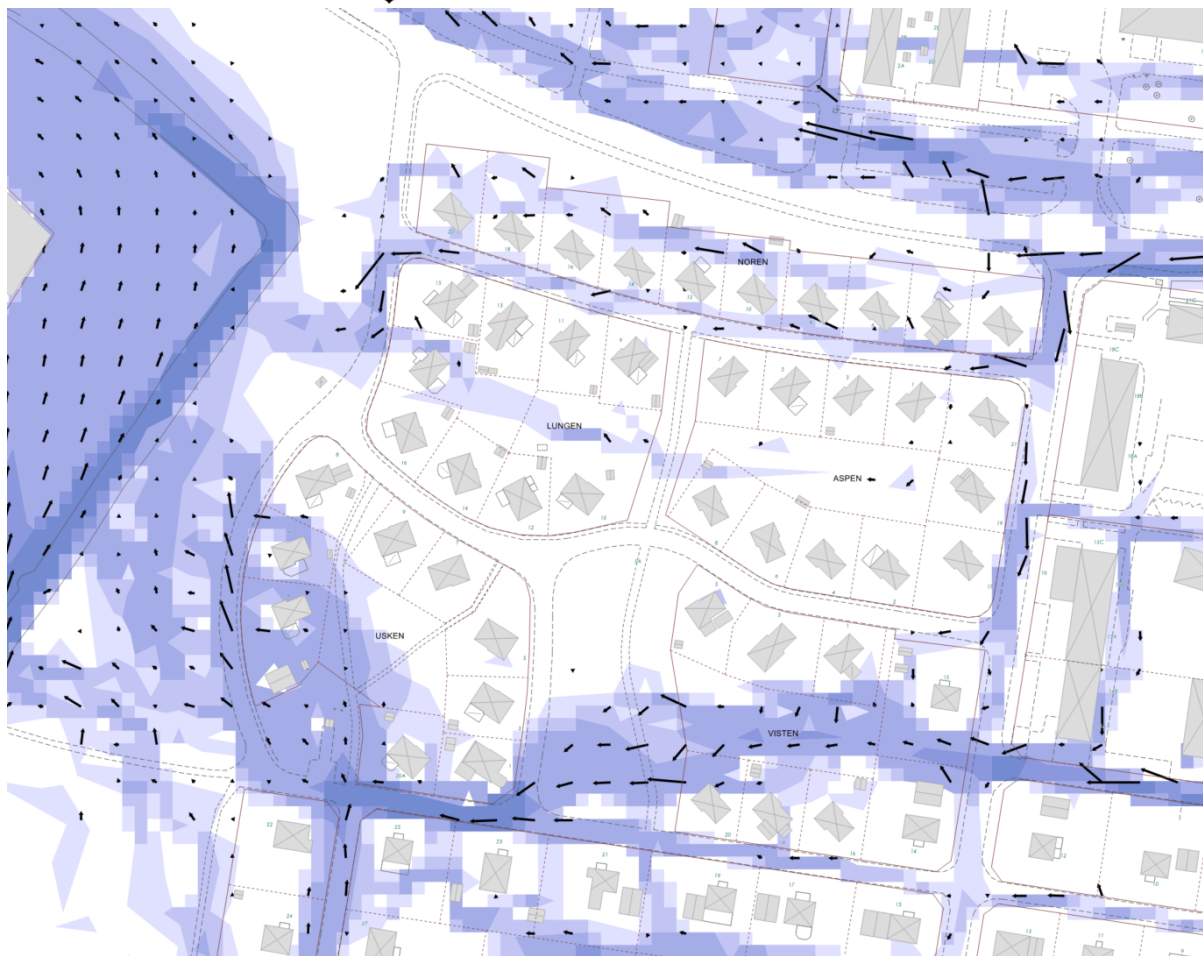
MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Det finns inga större höjdskillnader inom området. Det förekommer inte någon risk för ras och skred enligt Länsstyrelsen (LST) samt Sveriges geologiska undersökningar (SGU) i samarbete med Sveriges geologiska institut (SIG). Ändringen bedöms inte innebära ändrade geotekniska förhållanden inom området.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket även omfattar dagvattenhantering. Närliggande fastigheterna tar hand om dagvattnet genom det kommunala ledningsnätet men också genom naturlig infiltration via grönytor så som trädgård, natur- och parkmark. Skyfallskarteringen för Karlskoga tätort visar dagvatten öster mot väst där det rinner ut i Kilstabäcken.



RIKSINTRESSEN

TOTALFÖRSVARET

Ändringsområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret Villingsbergs skjutfält, område särskilt behov av hinderfrihet. Alla höga objekt över 20 meter utanför tätorten samt objekt högre än 45 meter inom tätorten ska därför samrådask med Försvarsmakten. Planändringen berör inte höjden på bebyggelsen och medför därför ingen förändring för riksintresset.

MSA-YTA

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Det är ett befintligt kvarter och teknisk försörjning och infrastruktur är utbyggt i området med el-, vatten- och avlopp samt fjärrvärmeledningar. Bredband finns också. De som har ledningar inom området är Karlskoga energi och miljö AB (KEMAB).



Elledningarna i området är så kallade "sydda servisledningar" vilket betyder att vid byggande över ledning måste denna flyttas ur sitt befintliga läge samt att detta inte då enbart påverkar den som påkallar arbetet utan även intilliggande fastighet. Elnät kan vara behjälpliga men påkallande part bekostar insatsen.

HÄNVISNING TILL URSPRUNGLIG PLANBESKRIVNING

För ytterligare beskrivning av området se planbeskrivning för gällande detaljplan.

- Nr. 468 – Kv ASPEN m.fl. Karlskoga kommun Laga kraft 2002-09-20 (akt 1883-PO2/18)

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET**FYSISK MILJÖ****KOMPLEMENTBYGGNADER**

Ändringen av detaljplan möjliggör att det får finnas komplementbyggnad/er upp till 40 kvm per fastighet samt justering av markens begräsningar. Ändringen av detaljplan ökar inte byggnadsarean för komplementbyggnad utan möjliggör för att det ska kunna byggas komplementbyggnad/er upp till 40 kvm i stället för två mindre komplementbyggnader upp till 20 kvm vardera.

INGLASAD ALTAN ELLER ALTAN MED TAK

Ändringen av detaljplan medger en ökad byggnadsarea om 20 kvadratmeter för inglasad altan eller altan med tak i kvarteren Lungen, Aspen, Usken och Visten. Det blir en något högre byggrätt i området då 20 kvadratmeter till får bebyggas. Det finns redan befintliga inglasade altaner samt altaner med tak och att styra detta i detaljplan ger förutsättningar att det ska kunna fortgå men på ett enhetligt sätt i området vilket anses positivt utifrån områdets kulturvärde.

UTÖKAD LOVPLIKT

Utökad lovplikt möjliggör för attefallshus inom området inom de avsatta 40 kvadratmetrarna för komplementbyggnader.

PARK

Den nuvarande parkmiljön inom kvarteret Visten samt det gröna stråket med gång- och cykelväg mellan Lungen och Aspen är i ursprungsplanen planlagt som kvartersmark – bostad. Ändringen säkerställer parkmiljön då det enligt ändringsförslaget anger allmänplatsmark – park.

KULTURMILJÖ OCH STADSILD

Ändring av detaljplan påverkar inte bebyggelsen i sin helhet eller de utpekade byggnader i kulturmiljöprogrammet då byggnadsvolymen för huvudbyggnad inte påverkas och komplementbyggnader inte ökas något avsevärt samt att avståndet mot gata kvarstår. Det finns befintliga inglasade altaner samt altan med tak i området som är planstridiga. Ändringen möjliggör för att inglasade altaner fortsatt ska få byggas och utvecklas i området men på ett enhetligt sätt.

Ändringen anses inte påverka områdets karaktär eller stadsbild mer än att den befintliga parken intill Visten bevaras då parkmiljön säkerställs.

DAGVATTEN

Parkområdet intill kvarteret Visten ändrar användning från kvartersmark–bostäder till allmänplatsmark–park. Att säkerställa att den befintliga parken förblir ett parkområde bedöms positivt för hanteringen av dagvattnet. Den ökade byggrätten för inglasad och altan med tak bedöms som försumbar då en större yta parkmark säkerställs.

BARNPERSPEKTIVET

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga. Hur staden i stort och bostadsmiljöer i synnerhet utformas påverkar alla som bor och rör sig där. Barnperspektivet är viktigt att bevaka i planeringen. Detta rör till exempel tillgång till skola, lekmiljöer, samt trygga möjligheter att röra sig till fots och cykel mellan olika målpunkter. Ändringen av detaljplan säkerställer parkmiljön intill kvarteret Visten samt parkmiljön mellan kvarteret Lungen och Aspen där det idag finns ett gångstråk. Att säkerställa denna miljö anses vara positivt utifrån barnperspektivet.

NOLLALTERNATIVET

Nollalternativet beskriver planområdets troliga utveckling om planförslaget inte genomförs. Nollalternativet ska inte förväxlas med nuläget.

Det finns inte möjlighet att bygga komplementbyggnader som exempelvis garage större än 20 kvadratmeter, bygga attefallshus samt inglasade altaner eller altaner med tak. Det är inte med någon säkerhet att området som idag används som parkområde fortsatt förblir parkområde då det i ursprungsplanen ligger inom kvartersmark.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen är vägledande för genomförandet av ändringen av detaljplanen och har ingen rättsverkan.

HANDLÄGGNING OCH TIDPLAN

Ändring av detaljplan handläggs med standardförfarande. 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. Handläggningen påbörjades i juli år 2024. Ändring av detaljplan förväntas antas under 2025.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Karlskoga kommun samt privatpersoner äger mark inom ändringsområdet. Karlskoga kommun ansvarar för förvaltningen och skötseln av allmänplatsmark (PARK).

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 etcetera och andra avgifter såsom bygglov, nybyggnadskarta.

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 om inget annat har avtalats.

AVTAL OCH PLANEKONOMI

Detaljplanen bekostas av Samhällsledningsenheten inom Kommunledningskontoret Karlskoga kommun. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning inom ändringsområdet.

FASTIGHETSBILDNING

Följden av aktuell ändring av detaljplan innebär inga förändringar inför kommande fastighetsbildning jämfört med gällande detaljplan.

Vid fastighetsreglering av Aspen 12, Visten 12 samt Usken 9 bör undersökning om det finns tidigare utlagda dagvattensystem föras som kan påverka eventuell fastighetsreglering.

RÄTTIGHETER

Inom kvarteret Usken finns ett antal ledningar. Flertal ledningar bör omfattas av ledningsrätt. Ledningshavaren ansvarar för ansökan om ledningsrätt

