



Akt nr:
1883-P05/5

AU\$1883-P05/5

DETALJPLAN
Kv Inspektören
Besticket 12 m fl

T3 skrivab
En Tjänstgörings- och
art nr 6305.05-6

(1883 498)
1883 - P05/5

1 plan stor



2005-02-16

LAGAKRAFTBEVIS

Länsstyrelsen i Örebro län
Lantmäterimyndigheten

Miljö- och byggnadsnämnden i Karlskoga kommun
antog den 19 januari 2005 DETALJPLANEN FÖR,
KV INSPEKTÖREN, BESTICKET 12 M FL,
KARLSKOGA KOMMUN

BESLUTET HAR VID UTGÅNGEN AV DENNA DAG
VUNNIT LAGA KRAFT.

Hans Bohlin
plansekreterare

REGISTRERING

Datum

2005-05-30

Införing i fastighetsregistret har
verkställts

För Lantmäterimyndigheten i Karlskoga kommun

dokument2

Postadress
691 63 KARLSKOGA

Gatuadress
SKRANTAHÖJDSVÄGEN 35

Telefon
0566-610 00 vx
Telefax
0586-610 19

Postgiro
437 74 92-6

Org nr
212000-1991



KARLSKOGA KOMMUN

Miljö- och byggnadsförvaltningen

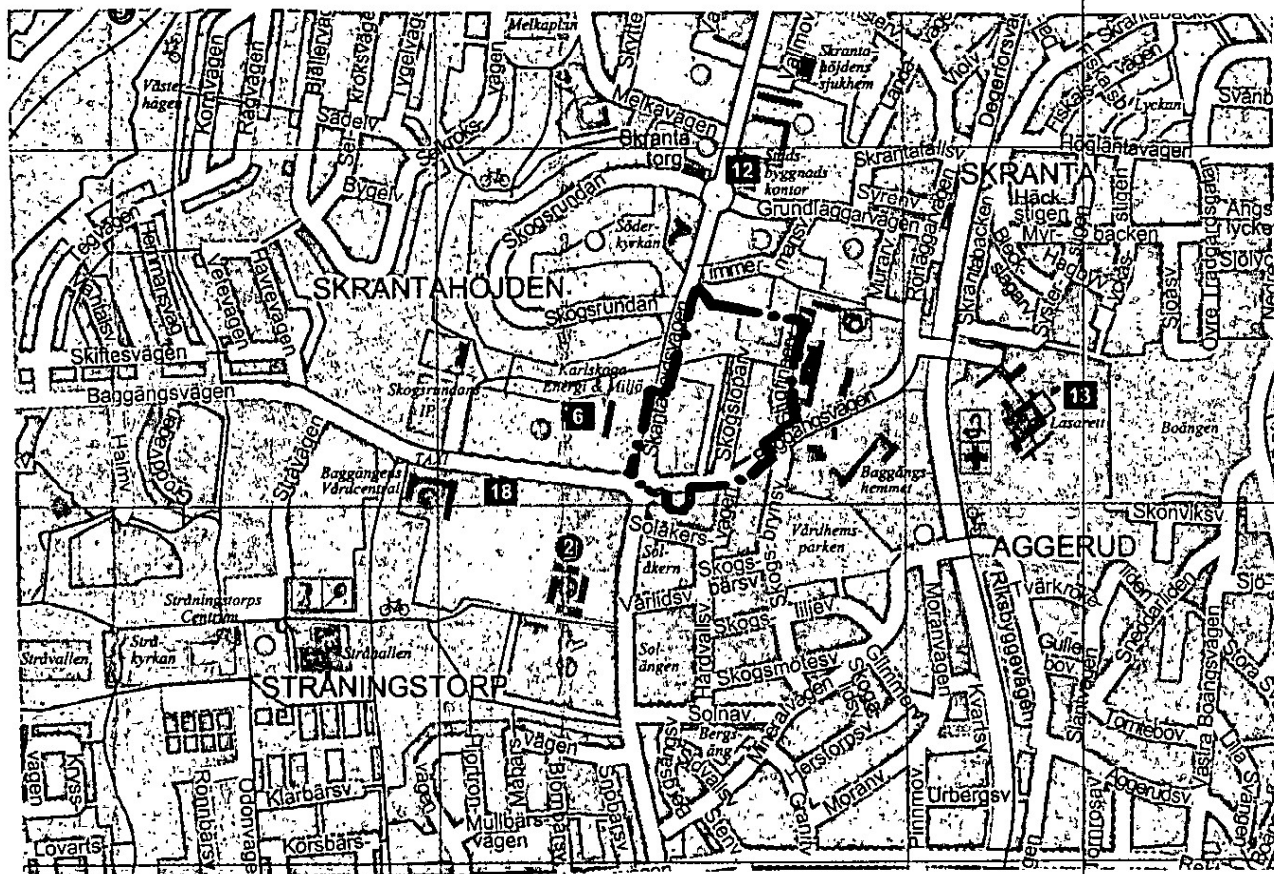
Laga handling

DATUM

2004-06-28

BETECKNING

MBN 2003.0266



DETALJPLAN FÖR

Kv INSPEKTÖREN
och BESTICKET 12



NORMALT PLANFÖRFARANDE – laga handling

Detaljplan för
KV INSPEKTÖREN, BESTICKET 12, m.fl
Karlskoga kommun
Örebro län

Upprättad 2004-06-28
av miljö- och byggnadsförvaltningen i Karlskoga

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Fastighetsförteckning

SYFTE

Syftet med planen är att ändra användningssätt från industri till kontor och hantverk respektive daghem, justera byggrätter och tomt för dessa verksamheter, samt reglera ej planlagd mark i befintliga bostadskvarter.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Skrantahöjden/Baggängen i sydvästra delen av Karlskoga tätort.

Omfattning

Planområdet omfattar 3 industri/kontorsfastigheter, 14 privata bostadsfastigheter, samt grönområden och gatumark. Planen avgränsas i väster av Skrantahöjdsvägen, i söder av Baggängsvägen, i öster av Stigfinnarvägen/Skrantaskolan samt kv Timmermannen norr om naturområdet.

Areal

Planområdets areal är ca 50 000 m² (5 ha).

Markägarförhållanden

Inspektören 1, 2, 3 ägs av Karlskoga kommun upplåts med tomträtt. Aggerud 2:1, 2:23, 2:24, 2:25 och 2:33 ägs av Karlskoga kommun. Övriga fastigheter inom området är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplan

För området gäller följande detaljplaner:

Nr 123 Övre Aggerud, fastställd 1981-04-10, akt 1883K-3318.

Nr 138 Skranta och Stråningstorp, fastställd 1962-10-29, akt 1883K-3690. Nr 155 Del av Stråningstorp, fastställd 1964-07-10, akt 1883K-3974. Nr 313 Skogsrundan, fastställd 1988-10-25, akt 1883-P 88/7. Nr 422, Kv Lantmätaren, fastställd 1998-02-16, akt 1883-P 98/2.

Området mellan Kv Inspektören i väster och Stigfinnarvägen i öster är i detaljplan nr 138 undantaget från fastställelse, och här saknas detaljplan helt.

Översiktsplan

I översiktsplanen, antagen 1990 är området upptaget som bostadszon.

Program

De förändringar som föreslås är inte av principiell art och överensstämmer i princip med översiktsplanen, varför det inte bedöms nödvändigt att upprätta ett program för att genomföra planändringen.

Tomtindelning

Det finns inga tomtindelningar som berör planområdet.

Tillfälligt bygglov

På fastigheten Inspektören 2 bedrivs sedan ett drygt år daghems-verksamhet med tillfälligt bygglov. När förlängt bygglov, liksom utökning av verksamheten från 1 till 2 avdelningar, söktes under våren 2004 beslutade Miljö- och byggnadsnämnden att en planändring skulle genomföras, bl a för att kunna genomföra erforderliga anpassningar för att skapa en bra utemiljö för barnen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Bebyggelsen i kv Inspektören består av 3 lokaler i 1-1½ plan.

Byggnaden på Inspektören 1 är ca 700 m², är byggd i vinkel med ljusrosa träfasad och har sadeltak med röda takpannor.

Byggnaden på Inspektören 2 är ca 1 900 m², är byggd i s-form med ljus beigegrå tegelfasad och har valmat tak med svarta takpannor.

Byggnaden på Inspektören 3 är ca 700 m², helt kvadratisk med vitmålad träfasad med klarblå partier och har ett papptäckt dubbelt sadeltak med mycket låg takvinkel.

Bostadshusen öster om kv Inspektören är av varierande ålder, kvalité och utseende, de flesta dock 1½-plans villor med träfasad, och sadeltak.

Besticket 12 är belägen söder om Baggängsvägen och bebyggd med en villa i 1 plan med ljus träpanel och sadeltak med röda takpannor.

Ytterligare villakvarter finns omedelbart söder om planområdet.

I öster ligger Skrantaskolan med sina stora byggnadsvolymer, vilka varierar mellan 1, 2 och 3 plan, merparten i rött fasadtegel.

Norr och väster om planområdet, men på ett visst avstånd, ligger traditionella 3-plans flerfamiljshus. Det som ligger närmast i väster har dock kontoriserat och är sänkt till 2 våningar. Även byggnaderna sydväst om planområdet har kontoriserats men har fortfarande 3 våningar och har även byggts samman med nya byggnadskroppar.

Verksamheter	På Inspektören 1 bedrivs lättare tillverkningsindustri. På Inspektören 2 har tidigare bedrivits en liknande verksamhet, men i Landstingets regi, för närvarande bedrivs en rehabiliteringsverksamhet i begränsad omfattning. Här är även en städfirma inhyrd. Huvudverksamheten i lokalerna är numera ett tillfälligt daghem. På Inspektören 3 bedriver Posten sorterings- och paketverksamhet. Skrantaskolan i öster är en högstadieskola. Väster och sydväst om planområdet finns dels ordinär kontorsverksamhet, men även ett stort callcenter och en restaurang.
Mark och vegetation	Runt lokalerna är vegetationen sparsam, med en del lövträd, buskplanteringar och klippta gräsytor men mestadels asfalterade ytor. Bostadskvarteren är av äldre datum och med i de flesta fall lummiga trädgårdar. Mellan kv Inspektören och bostadskvarteren finns en gräsbevuxen yta med en del sly och buskvegetation. I planområdets norra del finns ett grönområde med till övervägande delen tallskog. Detta skogsparti, tillsammans med en bollplan öster om detta, utgör en del av ett så gott som sammanhängande grönstråk som löper ända från Möckelnstranden ut mot Fisksjön i väster.
Trafik och parkering	Planområdet är beläget i korsningen – cirkulationsplats - mellan två större huvudgator, Baggångsvägen och Skrantahöjdsvägen. Verksamheterna i kv Inspektören försörjs via en oreglerad tillfart från Baggångsvägen söder, en tillfart som går över både Inspektören 2 och 3. Inspektören 1 går även att nå via mindre tillfart från Skrantahöjdsvägen i nordväst. Bostadsbebyggelsen försörjs dels via Skogslöparvägen, en mycket smal grusad säckgata utan vändplan som ansluter till Baggångsvägen i söder. Eftersom gatan ligger inom det område som inte är planlagt fungerar den idag som en samfällighet. Stigfinnarvägen en gata med normal standard som även utgör tillfart till Skrantaskolan. Gång-/cykelvägsnätet är väl utbyggt i stadsdelen. Parkering sker på respektive fastighet, både vad gäller verksamheter och bostäder.
Allmän platsmark	Inom planområdet finns allmän platsmark, dels i form av gatumark, dels parkmark i planområdets norra del.
Rekreationsområde	Norr om kv Inspektören finns i gällande plan, utöver det grönområde som är planlagt som allmän platsmark, även en yta utlagd för idrottsändamål, t ex en bollplan. Detta har dock aldrig bebyggts eller på annat sätt anlagts för ändamålet.
Teknisk försörjning	Området är anslutet det allmänna va-nätet. Fjärrvärme finns. I norra änden av Stigfinnarvägen finns en transformatorstation. I anslutning till Skrantahöjdsvägen, i planområdets norra del, finns en mindre automatstation för telenätet.

FÖRÄNDRINGAR**Verksamheter**

Användningssättet inom kv Inspektören ändras från småindustri till kontor, handel och hantverk. I det sistnämnda begreppet kan inrymmas småskalig tillverkning eller motsvarande, där verksamheten, förutom transporter, helt bedrivs inuti byggnaden.

På fastigheten Inspektören 2 får utöver vad som beskrivs ovan även bedrivas daghemsverksamhet. Om daghemsverksamheten kombineras med andra verksamheter på fastigheten måste den avskiljas så att inga ytor, undantaget transporter, samnyttjas. Så länge daghemsverksamhet bedrivs på Inspektören 2 ska den obebyggda bostadsfastigheten Aggerud 2:24 nyttjas för att skapa en bra och väl tilltagen lektyta för daghemmet. Ytan kan förses med lekutrustning och förråd men inte bebyggas i övrigt.

Inspektören 1 utökas några meter mot norr för att ge bättre utrymme för en ny framtida tillfart. Inspektören 1 och 2 utökas mot öster vilket ger möjlighet att utöka transport och parkeringsytor.

Fastighetsgränsen för Inspektören 3 justeras något mot korsningen Skrantahöjdsvägen-Baggångsvägen för att bättre anpassas till befintliga förhållanden efter att korsningen byggts om till en cirkulationsplats. Byggrätten utökas mot söder.

Takvinkeln begränsas till max 20° för de tre fastigheterna.

Bostadsbebyggelse

De 16 bostadsfastigheterna, varav 3 obebyggda planläggs samtliga för fristående bostadshus i max 2 plan. Största bruttoarea per fastighet, exkl källare är 300 m². Ingen ytterligare reglering har bedömts nödvändig, då utförande på befintlig bebyggelse redan varierar kraftigt.

För fastigheten Aggerud 2:24 gäller att den ska användas som resurs för daghemsverksamheten i som mest 10 år innan den utnyttjas för bostadsändamål.

För samtliga tre obebyggda fastigheter görs gränsjusteringar för anpassning till Skogslöparvägens nya sträckning.

Besticket 12 utökas mot väster samtidigt som byggrätten justeras i samma riktning. Utnyttjandegraden begränsas till 300 m² bruttoarea, högsta antal våningar är två.

Mark och vegetation

Skogspartiet planområdets nordvästra del är en viktig del av ett större grönområde. Användningssättet ändras från idrottsändamål till naturmark.

Befintlig bollplan behåller användningsbeteckningen parkmark men med tillägget bollplan.

Ett trädparti på Inspektören 3, i anslutning till korsningen behåller skydds-beteckning och krav på marklov för trädfällning från gällande detaljplan.

Trafik

Inga förändringar föreslås för de båda huvudgatorna, Skrantahöjdsvägen och Baggångsvägen.

De båda gatorna Skogslöparvägen och Stigfinnarvägen planlades ursprungligen för att sammanbindas i norr. Den förstnämnda gatan ligger dock inom den del som aldrig fastställdes och gatorna blev därför aldrig sammanbyggda. Sammanbindningen utgår och de båda lokalgatorna förses med varsin vändplan. För att åstadkomma en vändplan på Skogslöparvägen måste ett hörn på de båda fastigheterna Aggerud 2:20 och 2:21 användas och regleras över till gatumarken.

Skogslöparvägens anslutning mot Baggångsvägen är belägen i en innerkurva med begränsad sikt. För att skapa en trafiksäkrare anslutning dras södra delen av Skogslöparvägen om och flyttas mot väster. På så sätt kan både Inspektören 2 och 3 ges separata tillfarter mot Skogslöparstigen istället för direkt mot Baggångsvägen. För att dra om gatan utnyttjas mark på nuvarande fastigheterna Aggerud 2:1, 2:24 och 2:25. Därtill skapas en mötesplats på den smala gatan som inkräktar något på Aggerud 2:23.

Inspektören 1 har genom tomträttsavtalet rätt att köra över Inspektören 2 och 3, men planen medger att en tillfart kan ordnas mot Skrantahöjdsvägen, endera på norra eller södra sidan om byggnaden. Rätten att köra över dessa fastigheter säkras således inte i detaljplanen.

Med anledning av daghemsverksamheten ska en hastighetsdämpande anläggning byggas i anslutning till tillfarten till Inspektören 2, vilket säkras genom en särskild planbestämmelse. Gångzonen mellan daghemsbyggnaden och daghemsgården ska därutöver vara tydligt markerad.

Inspektören 2 och 3 samt Aggerud 2:16 och 2:25 beläggs med utfartsförbud direkt mot Skrantahöjdsvägen respektive Baggångsvägen.

Befintliga gång-/cykelvägar inom planområdet ges beteckning gång- cykel- och mopedväg respektive gång-/cykelväg.

Tillfart till fastigheterna Besticket 4, 5 och 12 samt Dammsugaren 1, 2 och 12 får ske över gång- cykel- och mopedväg.

Allmän platsmark

Parkmark närmast norr och öster om kv Inspektören överförs till kvartersmark för att möjliggöra nya tillfarter till kvarteret.

En mindre yta parkmark öster om fastigheten Besticket 12 överförs till kvartersmark för att kunna läggas till bostadsfastigheten.

Parkmark, omfattande befintlig bollplan, behålls och definieras för sitt ändamål.

En mindre parkmarksyta samt den planlagda men ej genomförda ytan för idrottsändamål, ett befintligt skogsparti, omvandlas till naturmark.

I och med planläggningen definieras Skogslöparvägen som en kommunal lokalgata inom allmän platsmark vilken ska ägas och skötas av kommunen.

Teknisk försörjning

Ett u-område läggs in för befintliga ledningar längs Skrantahöjdsvägen. U-området berör fastigheterna i kv Inspektören.

Ett u-område läggs för framtida behov in även öster om kv Inspektören, inom den yta som avses läggas till kvarteret.

Befintliga ledningar säkras genom u-område över Aggerud 2:16, 2:25 och 2:24, samt på Inspektören 1.

Byggrätter skapas för befintlig transformatorstation samt för befintlig telenätstation.

Störningar

Längs den östra fastighetsgränsens nya läge på Inspektören 1 och större delen av Inspektören 2 läggs en bestämmelse in som reglerar att en insynsskyddande vegetationsskärm ska anläggas och vidmakthållas, som skydd för den angränsande bostadsbebyggelsen.

Miljökonsekvenser De förändringar som planen medger innebär små förändringar ur miljösynpunkt, då den i stort endast reglerar befintliga verksamheter. Justeringen av användningsbeteckningen innebär att den verksamhet som får bedrivas inom kvarteret ska vara av mindre störande och miljöpåverkande karaktär än vad som tidigare varit möjligt.

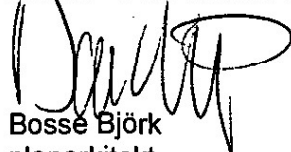
Administrativa frågor Fällning av träd ska inom det på plankartan avgränsade området föregås av marklov.
Se även genomförandebeskrivning.

Samråd Se samrådsredogörelse

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen är upprättad av planarkitekt Bosse Björk, i samarbete med plansekreterare Hans Bohlin och Ann Dakovic arkitekt.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Bosse Björk
planarkitekt

Antagen av MBN 2005-01-19

LAGA KRAFT 2005-02-16



Detaljplan för
KV INSPEKTÖREN, BESTICKET 12, m fl
Karlskoga kommun
Örebro län

Upprättad 2004-06-28
av miljö- och byggnadsförvaltningen i Karlskoga

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Samråd med berörda sakägare, övrig remissbehandling, utställning, etc bedöms pågå under hösten 2004. Planen förväntas vinna laga kraft efter årsskiftet 2004/2005.
Handläggning	Planen handläggs med normalt planförfarande.
Antagande	Då detaljplanens inriktning och syfte inte i någon avgörande omfattning avviker från pågående markanvändning, och i övrigt inte omfattar frågor av principiell art föreslås att planen kan antas av Miljö- och byggnadsnämnden.
Genomförandetid	Genomförandetiden skall vara 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.
Huvudmannaskap Ansvarsfördelning	Ansvarig för reglering av fastigheter och tillfarter är kommunen. Kommunen är huvudman för ombyggnaden av Skogslöparvägen, inkl vändplaner på denna gata och på Stigfinnarvägen. Ansvarig för daghemsverksamheten är kommunen. Fastighetsägaren/tomträttshavaren på Inspektören 1 respektive 2 ansvarar för anläggande och vidmakthållande av vegetationsskärm mot bostadsbebyggelsen. Respektive fastighetsägare/tomträttshavare är ansvarig för åtgärder på den egna fastigheten. Karlskoga Energi & Miljö är huvudman för det allmänna ledningsnätet.
Avtal	Mellan Miljö- och byggnadsförvaltningen och KS Ledningskontor finns ett avtal som reglerar del av plankostnaderna. Ett tilläggsavtal för del av plankostnaderna finns upprättat mellan Miljö- och byggnadsförvaltningen och ägaren till Besticket 12. Avtal kommer att upprättas som reglerar försäljning av nuvarande tomträtter inom kv Inspektören. Detta avtal bör även reglera kostnader för planläggning, fastighetsbildning, etc för att skapa nya tillfarter till respektive fastighet. Gällande tomträttsavtal ger rätt till tillfart över Inspektören 2 och 3 för Inspektören 1. Inför ombyggnad av Skogslöparvägen bör avtal träffas med berörda fastighetsägare som reglerar ev ersättning, mm.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Inspektören 1, 2 och 3 tillförs mark från Aggerud 2:1. Inspektören 3 frånförs mark till Aggerud 2:1. Aggerud 2:20, 2:21 och 2:23 frånförs mark till Aggerud 2:1. Aggerud 2:24 och 2:25 tillförs och frånförs mark till Aggerud 2:1. Aggerud 2:16 tillförs mark från Aggerud 2:1 Besticket 12 tillförs mark från Aggerud 2:1 och 2:33. Ny fastigheter skapas för respektive område för transformatorstation och telenätstation.
Samfällighet	Samfälligheten s:1 (Skogslöparvägen) upplöses och marken tillförs Aggerud 2:1
Ledningsrätt	Ledningsrätter behålls eller skapas inom avgränsade u-områden samt inom allmän platsmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

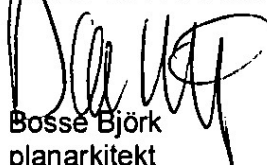
Planekonomi	Kommunen bekostar ombyggnad av Skogslöparvägen samt vändplan på Stigfinnarvägen, vilket inkluderar fastighetsreglering för berörda fastigheter och ev ersättning enligt avtal. Administrativa och fysiska kostnader för att bilda lämpliga tomter med långsiktigt funktionella tillfarter i kv Inspektören bekostas av respektive fastighetsägare enligt avtal. Kostnader för att anlägga och/eller vidmakthålla vegetationsskärm på Inspektören 1 och 2 bekostas av respektive fastighetsägare. Kommunen bekostar anpassning av anläggningarna på Inspektören 2 respektive Aggerud 2.24 för att kunna driva daghemsverksamheten på ett säkert och rationellt sätt. Alla kostnader för att tillföra mark till Besticket 12 betalas av fastighetsägaren. Plankostnader för tidigare ej planlagda fastigheter erläggs i samband med framtida bygglovansökningar. Resterande plankostnader betalas av kommunen.
-------------	---

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar	Fastighetsägare eller byggherre är ansvarig att genomföra erforderliga tekniska utredningar, t ex geoteknisk undersökning, etc inför byggande eller andra åtgärder på respektive fastighet.
Gatuprojektering	En begränsad förprojektering ligger till grund för utformningen av Skogslöparvägen. Kommunen svarar för att en detaljprojektering genomförs inför ombyggnaden.
Säkerhetsprojektering	Kommunen projekterar i samråd med erforderlig expertis lämplig hastighetsdämpande anläggning på Inspektören 2, för att erhålla en säker daghemsverksamhet

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Bosse Björk, Miljö & byggnadsförvaltningen, plan
Hans Bohlin, Miljö & byggnadsförvaltningen, plan
Ann Dakovic, Miljö & byggnadsförvaltningen, plan
Birgitta Sandqvist, Miljö & byggnadsförvaltningen, bygglov
Bengt-Åke Johansson, Miljö & byggnadsförvaltningen, stadsarkitekt
Per Ljungström, Miljö & byggnadsförvaltningen, lantmäteriet
Leif Gustafsson, Miljö & byggnadsförvaltningen, miljöskydd
Evy Rydberg, KS mark & exploateringsavdelningen
Andreas Ernestam, KS Fastighetsavdelning
Sif Eklund, KS ledningskontor, parkavdelningen
Stig Rengman, KS ledningskontor, gatuavdelningen
Mikael Karlström, Karlskoga Energi & Miljö
Stig Agerbo, Barn- och utbildningsförvaltningen

MILJÖ & BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Bosse Björk
planarkitekt

Antagen av MBN 2005-01-19

LAGA KRAFT 2005-02-16