

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för

Norra Östervik – Udden, Östervik 2:71

ÄRENDEINFORMATION

Förslag till ändring och av detaljplan
Norra Östervik – Udden, östervik 2:71
Diarienummer: SBN 2017–00287
Planuppdrag: 2017-09-12
Laga kraft: 2024-10-16
Internt plannummer: 706
Aktnummer: 1883K-P2024/15

PLANHANDLINGAR:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

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.

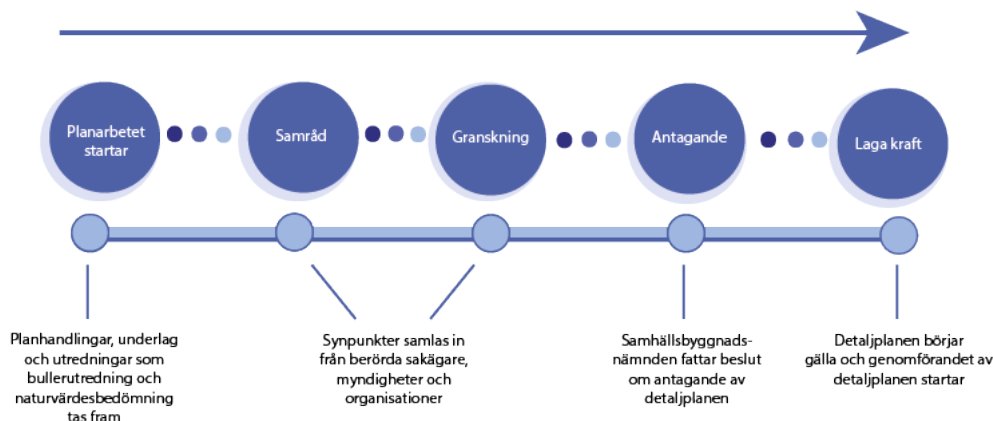
PROCESSEN

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.

FÖRFARANDE

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 och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Den som vill lämna synpunkter på planförslaget kan göra det under det tre veckor långa samrådsskedet. Inkomna synpunkter från samrådsskedet dokumenteras vanligtvis i en samrådsredogörelse, i fall där få yttranden inkommer kan de i stället dokumenteras i granskningsutlåtande som ligger till grund för en revidering av planförslaget. Därefter inleds ett minst två veckor långt granskningsskede, som syftar visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta, och samtidigt ge berörda en sista möjlighet att lämna synpunkter. I ett granskningsutlåtande redovisas inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag och ställningstagande med anledning av synpunkterna. Detaljplanen prövas efter avslutat granskningsskede för antagande och får 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. 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.

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.

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 är 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* hädanefter.

METOD FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

Det kan endast finnas en detaljplan (plankarta) för ett geografiskt område, vilket innebär att ändringar som förslås, 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 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 (ÄDP) är att ändra utnyttjandegraden för fastigheten Östervik 2:71.

LÄGE

Ändringsområdet ligger i Karlskogas sydöstra delar, öster om sjön Möckeln och norr om länsväg 555 (fortsättning på Österviksvägen). Ändringsområdet nås via en lokalgata som ansluter till Österviksvägen (väg 555) ca 900 meter österut. Se karta nedan.



BAKGRUND

I mitten av juli 2017 kom en ansökan om planbesked in för fastigheten Östervik 2:71 (aktuellt ändringsområde). Avsiktsförklaringen för området, som mäter ca 3270 m², innebär att utöka utnyttjandegraden för friliggande bostadshus. Gällande detaljplan medger en utnyttjandegrad som begränsar önskad byggnation. Ett genomförande förutsätter att detaljplanen för området först ändras. Planförslaget syftar därmed till att ändra

utnyttjandegraden för fastighet Östervik 2:71. Samhällsbyggnadsnämnden (2017-09-12) gav positivt planbesked och planläggning startades.

Under 2017 skickades ett förslag till ändring ut på samråd. Under samrådstiden inkom yttranden som motsatte sig ändringsförslaget. Eftersom genomförandetiden för underliggande detaljplan ej hade utgått antogs inte förslag till ändring av detaljplan förrän år 2021. Ändringen av detaljplanen överklagades sedan till mark- och miljödomstolen. Mark och miljödomstolen upphävde därefter beslut om antagande av ändring av detaljplan, då ändringsförslaget hade antagits utan ett granskningsskede. Enligt PBL krävs att samtliga i samråds-kretsen, även Länsstyrelsen, godkänner planförslaget för att kunna gå direkt från samråd till granskning och därmed ha ett begränsat planförfarande. En förutsättning för detta är också att det ska finnas en tydligt avgränsad samråds-krets. Eftersom samråds-kretsen ej godkände ändringsförslaget skulle kommunen hanterat detaljplaneärendet med ett standardförfarande och gått ut med planförslaget på granskning.

Karlskoga kommun har ambitionen att växa till 32 000 senast 2025. Ett sätt att nå detta mål är att möjliggöra för boende i kommunen att kunna utveckla sina fastigheter genom exempelvis utökad byggrätt där det bedöms vara lämpligt. Kommunens bedömning är att ändringen som föreslås i gällande planärende är lämplig och ryms inom gällande byggrätt för fastigheten. Detta medför att kommunen efter mark och miljödomstolens beslut har övervägt ärendet och beslutat att göra om planprocessen så att förfarandet blir korrekt utfört. Ändring av detaljplan (ÄDP) för Norra Östervik – Udden, Östervik 2:71 har därför åter skickats ut på samråd. Den här gången genom ett standardförfarande vilket innebär att förslag till ändrad detaljplan har presenterats för samråds-kretsen under samrådsskedet och kommer göra det igen under ett granskningsskede. Samtliga berörda sakägare kommer därmed ges möjlighet att åter yttra sig. De yttranden som inkom under första samrådsskedet år 2017, läggs till detta ärende och behandlas på samma sätt som innan.

OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ändringsområdet mäter ca 3270 m² och utgör del av den privatägda fastigheten Östervik 2:71. Kringliggande fastigheter är bebyggda med permanentboende och fritidsbebyggelse. Området håller på att utvecklas från ett fritidsområde till ett område för permanent boende. Närmst liggande bostadsbebyggelse finns på fastigheter intill ändringsområdet.

Området ingår i Östervik som ursprungligen utgjorts av fritidshus men som sedan 2011 gått mot att bli mer exploaterat för permanentboende. Området består av totalt 49 tomter, som är detaljplanlagda år 2011 för bostadsändamål. Majoriteten av området är bebyggd.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTSPLAN

Karlskoga kommuns Översiktsplan (2011)

Punkter som anges i Översiktsplanen som går i linje med planförslaget är:

- De mindre samhällena Villingsberg/Våtsjötorp, Lonnhyttan/Lunedet, Linnebäck och Granbergsdal samt Östervik prioriteras vad gäller landsbygdsutveckling, bostadsbyggande, kollektivtrafik, service och annan infrastruktur.
- Förutom förtätningar föreslås grupper av villor eller nya villaområden i följande lägen prioriteras först: där bland annat aktuellt område Udden, Norra Östervik pekas ut.
- Kommunen ska eftersträva att kunna erbjuda ett varierat utbud av mark för bostadsbyggande, såväl avseende lägen som bostadstyper.
- Bostadsbebyggelse med anknytning till vatten ska prioriteras samtidigt som allmänheten tillgång till stränderna säkerställs i rimlig omfattning.
- Kommunen ska kunna erbjuda ett varierat utbud av lägen för villabebyggelse.
- Förtätning av bebyggelse där infrastrukturen redan finns prioriteras.
- Nyexploatering och, där det bedöms lämpligt, konvertering av fritidshus till åretruntboende med anknytning till vatten prioriteras, främst vid sjöarna Möckeln, Lonnen och Våtsjön.

Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan.

VISION OCH MÅL

Vision och mål att nå 32 000 invånare (2019)

Kommunstyrelsen beslutade om ett mål som innebär att Karlskoga ska växa och bli minst 32 000 invånare år 2025. Med målet som utgångspunkt har ett antal prioriterade områden tagits fram som kan bidra till att målet nås. Kommunen behöver skapa mer kvalitet för mindre ekonomiska resurser. Att locka fler människor att flytta till Karlskoga innebär att fler bidrar till kommunens gemensamma resurser och att förutsättningar för ett levande Karlskoga med meningsfulla aktiviteter, nöjes- och handelsutbud ökar livskvaliteten för alla invånare. Syftet med projektet är att fler människor ska uppleva Karlskoga som en attraktiv stad dit man vill flytta och leva sitt liv efter arbetstid.

Punkter som anges i visionen och målet som går i linje med planförslaget är:

- **Nya attraktiva bostadsområden** – Nya attraktiva bostadsområden utifrån ett helhetskoncept. Eftertraktade, attraktiva bostadsområden skapas med utgångspunkt i olika målgruppers önskemål som skapar livskvalitet och lustfyllda miljöer. Den smarta staden växer fram genom ekologiskt hållbara byggnationer och digitalisering som stödjer kraven på moderna bostäder.
- **Öka attraktiviteten i befintliga bostadsområden** – Karlskogas befintliga bostadsområden ska vara eftertraktade och efterfrågade och utvecklas att bli ännu mer attraktiva och estetiskt tilltalande. Bostadsområden ska utformas och utvecklas så att de är integrerade och inkluderande för olika människors behov.



PLANPROGRAM

Norra Östervik–Udden

Under 2009 togs ett planprogram fram för Norra Östervik – Udden där syftet var att ange de övergripande riktlinjerna för områdets utveckling. I planprogrammet redovisas områdets karaktär och bebyggelse utifrån en ny nivå för utnyttjandegrad enligt kommunens nya policy för fritidshus, 130 m² bruttoarea varav huvudbyggnad får vara max 90 m². Samtliga befintliga hus i området uppfyllde kriterierna för kommunens nya policy. Det framgår att det kommer vara i många fall svårt att avgöra var gränserna mellan de olika utnyttjandenivåerna bör hamna. Byggnaderna bör oavsett om det avser fritidsboende eller åretruntboende av gestaltnings-skäl vara i max 1 ½ plan och vara försedda med träfasader.

Planprogrammets förslag till beslut var att området kan behandlas i enlighet med "Förtätningssalternativ MELLAN" om anslutning till det allmänna nätet för vatten och avlopp skedde. Området har efter planprogrammets antagande (2009) anslutits till det allmänna nätet för vatten och avlopp vilket innebär att förtätningssalternativ mellan kan följas. Förtätningssalternativet innebär för aktuellt ändringsområde en utnyttjandegrad om 130 m² bruttoarea varav huvudbyggnad om max 90 m². Planförslaget avviker därmed från planprogrammet men inte från översiktsplanen som anger att området ska utvecklas för landsbygdsutveckling med bostadsutveckling för villor.

Bostadsplaneringsprogram – riktlinjer för bostadsförsörjning i Karlskoga kommun (2017)

I kommunens bostadsplaneringsprogram lyfts översiktsplanens riktlinjer gällande bostadsförsörjning och villabebyggelse, bland annat med fokus på förtätning i anslutning till redan befintlig infrastruktur. Karlskoga kommuns bostadsplaneringsprogram ska vara det värdedokument som ligger till grund för bedömning av bostadsfrågor i Karlskoga kommun.

Punkter som anges i bostadsplaneringsprogrammet som går i linje med planförslaget är:

- Kommunen fortsätter arbeta med ändring och ersättning av detaljplaner i äldre villaområden för att underlätta om- och tillbyggnationer.
- Staden ska formas så den är tilltalande med estetiska och välgjorda hus, inbjudande och trygga offentliga rum i form av gator, torg, parker och andra platser för möten, för rörelse och vila.
- Lyhördhet för efterfrågan och öppenhet för nya idéer ska göra Karlskoga till en attraktiv stad att leva, bo och arbeta i. Initiativ tas till nya bostadsområden i lägen där invånarna önskar bo.
- Kommunens långsiktiga strävan i bostadsplaneringen är att ge invånarna ett variationsrikt men även integrerat boende, det vill säga ett boende som uppmuntrar till möten mellan människor. Jämställdhet och trygghet ska beaktas vid planering och byggande.
- Kommunen ska se positivt på initiativ som ger möjlighet till kvarboende i samma stadsdel eller mindre tätort i livets alla skeden.



- Det ska finnas ett brett spektrum av bostadstyper och storlekar på bostäder. Ambitionen är att det i varje område ska ges möjlighet att bo oavsett om man har ett enpersonshushåll eller en stor barnfamilj.

GÄLLANDE DETALJPLAN

- Nr. 568 – Norra Östervik – Udden, Laga kraft 2011-06-23 (akt 1883-P11/30)

Huvudsyftet med gällande detaljplan är att möjliggöra utbyggnad av befintliga fritidshus för delar av området, möjliggöra konvertering av befintliga hus som primärt används för fritidsboende till åretruntboende samt att skapa byggrätter för ett antal nya tomter, flertalet för åretruntboende. Gällande detaljplan anger 15 enklaver för bostadsändamål, med varierande antal tomter för vardera. Detaljplanen medger för Östervik 2:71 som ingår i ändringsområdet en tillåten bebyggelse på 130 m² varav huvudbyggnad får utgöra högst 90 m² i bruttoarea. Höjden på bebyggelsen begränsas med angivet högst våningsantal (I).



BESLUT OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

Samhällsbyggnadsnämnden lämnade positivt planbesked den 12 september 2017 och i samband med positivt planbesked gav nämnden samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan för Östervik 2:71 med huvudsakliga syfte att utöka utnyttjandegraden.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

FYSISK MILJÖ

BEBYGGELSE

Ändringsområdet utgörs av ett detaljplanelagt område för bostadsändamål. Området är bebyggt med ett fritidshus på ca 50m², ett garage på ca 52m², en bastubyggnad på 18m², samt en renoverad komplementbyggnad som i dagsläget används fritidsboende på ca 64 m². Fastigheten angörs från väg 555.

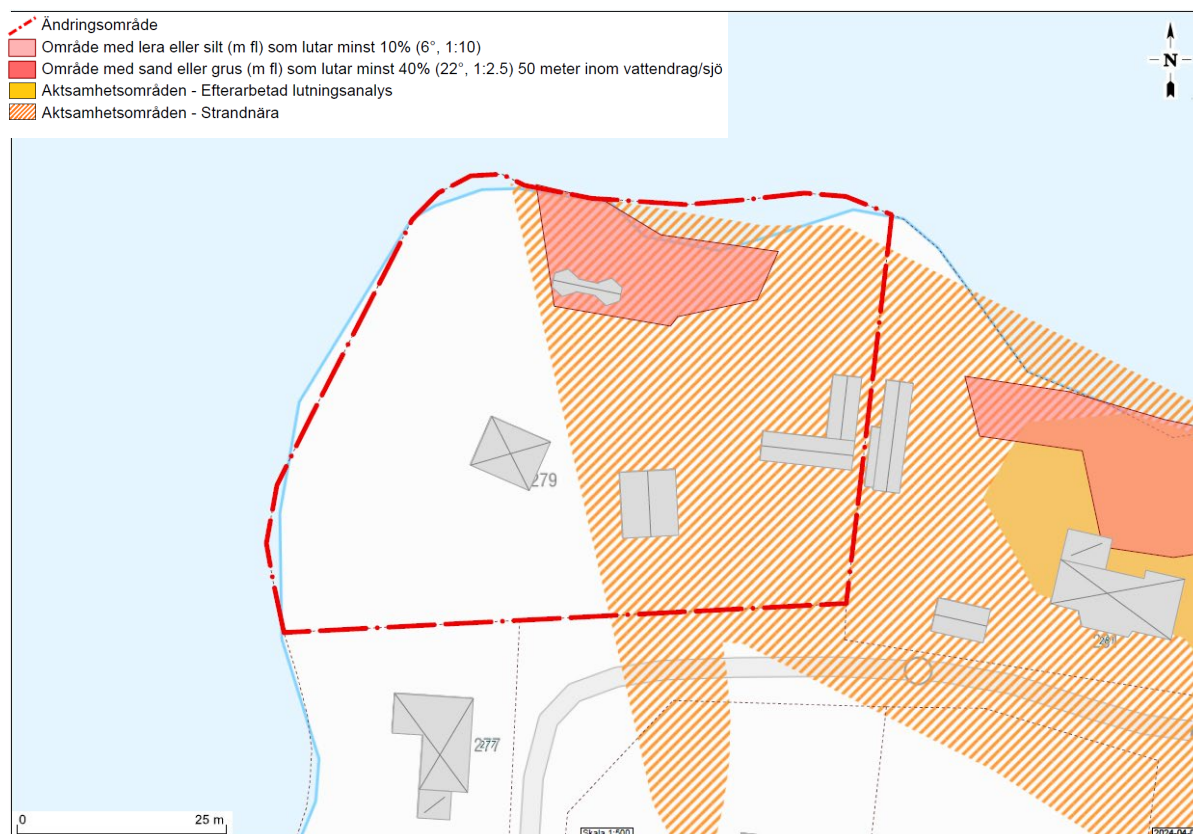
NATURMILJÖ

Inom fastigheten Östervik 2:71 består naturmiljön främst av öppna gräsytor. Längs med fastighetens södra och östra kanter finns en anlagd häck. Mellan bebyggelsen på fastigheten finns grusgångar. Övriga fastigheter i närområdet följer till stor del samma grönstruktur. I mitten av udden finns ett större natursläpp.

MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Norra Östervik är uppbyggt på udden med ett stort natursläpp i mitten av området. Därefter tar Österviksvägen vid, som ligger på i snitt 116 m.ö.h (RH 2000). Ändringsområdet ligger i snitt på 90,5 m.ö.h (RH 2000). Lägsta golvhöjd är reglerad i gällande detaljplan till + 91,5 meter över nollplanet (Rikets epok 1900). Det innebär med dagens höjdsystem en lägsta golvnivå på + 92 meter över nollplanet (RH 2000). Gällande detaljplan anger prickad mark längs Möckelns strandremsa vilket innebär att marken inte får bebyggas inom delar av rådande översvämningrisk.

Jordartslagret inom ändringsområdet har enligt SGU:s (Statens geologiska institut) jordartskarta ett grundlager av Morän samt ett ytlager av lera och silt. Ett mindre stycke på områdets norra del har en lutning på mer än 10% i detta ytlager av lera och silt, vilket innebär att det klassas som ett område med risk för skred. Vidare är östra halvan av ändringsområdet klassat som ett aktsamhetsområde med risk för skred i finkornig jordart i strandnära områden. (se karta nedan)



TRAFIK OCH PARKERING

TRAFIK

Österviksvägen (väg 555) löper på östra sidan Möckeln från Örebrovägen (E18) och trafikplats Immetorp i norr till Degerfors tätort ca 1,5 mil söderut. Den del av väg 555 som löper väster om ändringsområdet förvaltas av Trafikverket, medan den norra delen förvaltas av Karlskoga kommun. Österviksvägen har ett transportstrategiskt läge mellan E18 och väg 205 söder om Degerfors, och rymmer därför dagligen stor mängd godstrafik



samt pendeltrafik. Öster om ändringsområdet är skyltad hastighet 70 km/h. Ett säkerhetshöjande projekt pågår som innebär att bygga en gång- och cykelväg runt Möckeln. Sedan sommaren år 2016 är nätet på västra sidan Möckeln mellan Degerfors och Karlskoga färdigbyggt. På östra sidan är ännu endast segment av nätet färdigställt.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I dagsläget finns det inga gång- eller cykelvägar i närheten av ändringsområdet, utan både gång- och cykeltrafikanter får dela vägbana med motorfordon. Ett säkerhetshöjande projekt pågår som innebär att bygga en gång- och cykelväg runt Möckeln. Sedan sommaren år 2016 är nätet på västra sidan Möckeln mellan Degerfors och Karlskoga färdigbyggt. På östra sidan är ännu endast segment av nätet färdigställt.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste hållplats för kollektivtrafik är busshållplatsen Norra Östervik som ligger längs med Österviksvägen, ca 900 meter (fågelvägen) från ändringsområdet. Härifrån går den regionala busslinjen nr. 537 mellan Karlskoga och Östervik.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ändringsområdet ligger inom verksamhetsområde för VA som omfattar vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. VA-ledningsnätet, vatten- och spillvattenledning är framdraget i gatumark till ändringsområdet. Dagvattenledningsnätet är inte utbyggt i området, utan naturligt omhändertagande av dagvatten sker genom bortledning tillämpas. För ytterligare beskrivning av området se planbeskrivning för gällande detaljplan. Nr. 568 – Norra Östervik – Udden, Laga kraft 2011-06-23 (akt 1883-P11/30).

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

RIKSINTRESSEN

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter.

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 samrådas med Forsvarsmakten. Ändringen medger ingen höjd för byggnadsverk över 45 meter och berörs därmed inte av riksintresse.

ÖREBRO FLYGPLATS /MSA-YTA

Ändringsområdet 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.

KULTURMILJÖVÅRD

Ändringsområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövård.



TRAFIKKOMMUNIKATION

Ändringsområdet omfattas inte av riksintresse för trafik kommunikation.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

LUFT

Statusen på luftkvalitén i Karlskoga är osäker eftersom övergripande luftmätningar och/eller beräkningar inte har utförts sedan 2006. Karlskoga kommun bedömer att MKN för utomhusluft inte är på väg att överskridas i nuläget eller efter antagande av detaljplanen. Baserat på detta anser kommunen att planförslaget inte innebär någon risk för att miljökvalitetsnormer för luft överskrids eller på annat sätt påverkas negativt.

VATTEN

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap Miljöbalken. Ändringsområdet ligger inom grundvattenområdet Knutsbol-Duvedalen, som har god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Ändringsområdet faller inom avrinningsområde för både Möckeln och Knutsbol-Duvedalen. Beslutad miljökvalitetsnorm för förvaltningscykel 3 (2017–2021) för Möckeln är *måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status*. Förväntat resultat för förvaltningscykel 3 (2017–2021) för Möckeln är att statusen förblir oförändrat till år 2027 enligt VISS. Marken inom planområdet består huvudsakligen av morän, vilket innebär att risken för spridning av föroreningar till grundvattenförekomster kan anses som ringa.

Det aktuella ändringsområdet ligger inom ett större vattenskyddsområde för värdefulla vatten i kultursammanhang. Detta innebär utpekade kulturmiljöer som vittnar om vattnets betydelse för människan. Den föreslagna ändringen i rådande detaljplan kommer inte ha någon påverkan på vattenförhållanden eller vattenskyddsområdet för värdefulla vatten, varvid Karlskoga kommun bedömer att MKN för vatten inte kommer att påverkas negativt efter antagande av detaljplanen.

BULLER

Till följd av EU:s bullerdirektiv infördes år 2004 en svensk förordning om omgivningsbuller. I och med det infördes också en miljökvalitetsnorm för buller som lyder: *"Det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa."* Enligt Plan- och bygglagen ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet i fråga om omgivningsbuller. MKN för omgivningsbuller bedöms inte överskridas. Förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas vid planläggning av bostadsbebyggelse. Riktvärdena för buller gäller även vid väsentlig ombyggnad av befintlig infrastruktur. Med väsentlig ombyggnad menas omläggning av väg, breddning, ytterligare körfält, eller en ökning i ljudnivå på mer än 2dBA.



Den föreslagna ändringen av detaljplanen medför ingen förändring av befintlig infrastruktur, och kan därmed antas klassas som icke väsentlig. Likaså finns det i dagsläget inga bullerkällor i ändringsområdet som riskerar att överskrida MKN för omgivningsbuller.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

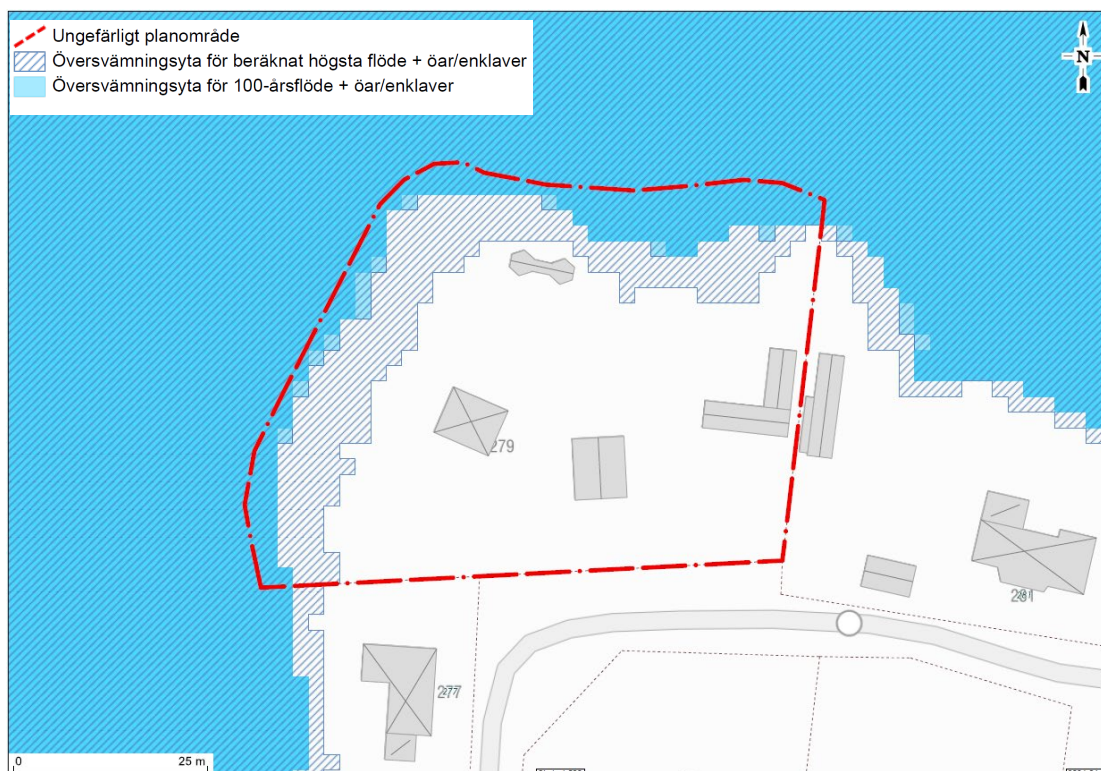
DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket även omfattar dagvattenhanteringen. Närliggande fastigheter tar hand om dagvatten genom det kommunala ledningsnätet men även genom naturlig infiltration via grönytor.

Enligt skyfallskarteringen för Karlskoga tätort, som tagits fram av SWECO (2019), finns det vid skyfall ingen risk för vattenöverlast inom ändringsområdet.

ÖVERSVÄMNINGSRISKER

Eftersom ändringsområdet utgör en lågpunkt och ligger i direkt anslutning till sjön Möckeln finns det viss risk för översvämning. MSB har tagit fram en översvämningsskartering som visar hur ett område påverkas vid vissa typer av flöden. Vid ett så kallat hundraårsflöde riskerar det att översvämma mellan 1 och 4 meter in på fastigheten Östervik 2:71. Vid ett beräknat högsta flöde riskerar fastigheten att översvämmas med cirka 5 till 9 meter. (Se karta nedan)





KULTURMILJÖ

BYGGNADSMINNEN OCH KYRKLIGT KULTURARV

Det har inte hittats några byggnadsminnen eller kyrkliga kulturarv inom det aktuella ändringsområdet.

FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADER AV HISTORISK BETYDELSE

Det har inte hittats några fornlämningar och det finns ingen bebyggelse av historisk betydelse inom det aktuella ändringsområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISK FÖR OLYCKOR

Det går ingen rekommenderad led för farligt gods i närheten av ändringsområdet.

RISK FÖR FÖRORENINGAR

Enligt Länsstyrelsens EBH-karta, karta över misstänkt eller konstaterat förorenade områden, finns det ingen förorening eller misstanke om förorening inom, eller i närheten, av ändringsområdet.

RISK FÖR RADON

Enligt SGU:s karta över radioaktivitet i berg framgår det att ändringsområdet kan antas ha relativt låga värden av markradon. Det finns enligt kommunen inga dokumenterade höga radonhalter inom, eller i anslutning, till ändringsområdet.

För ytterligare beskrivning av området se planbeskrivning för gällande detaljplan.

- Nr. 568 – Norra Östervik – Udden, Laga kraft 2011-06-23 (akt 1883-P11/30)

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Det område som omfattas av ändringar kallas ändringsområde samt omges av röd Ändringsområdesgräns. Ändringar och tillägg till detaljplan syftar till att utöka utnyttjandegraden för fastighet Östervik 2:71.

_____ - _____ Ändringsområde

ÄNDRADE EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Bestämmelsen e₁ 130/90 som formuleras "Största bruttoarea i m² varav huvudbyggnad får utgöra högst 90 m²", stryks och ersätts med e₄ 200/140 som är formulerad "Största byggnadsarea i m² för huvudbyggnad respektive komplementbyggnader inom ändringsområdet".

GENOMFÖRANDETID

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

MOTIVERING AV ÄNDRINGAR

Motivet till att ändra egenskapsbestämmelsen för utnyttjandegraden (e_i) är för att uppfylla detaljplanens huvudsyfte. Den nya formuleringen tillåter en högre utnyttjandegrad för både huvud- och komplementbyggnader, vilket ytterligare kan motiveras med att anpassa detaljplanen till de aktuella förutsättningarna för bebyggelse av fastigheter.

KONSEKVENSBESKRIVNING

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

UTNYTTJANDEGRAD

Den direkta konsekvensen av planändringen är en utökad utnyttjandegrad och därmed en större bebyggelse för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Byggnadsarean för huvudbyggnad föreslås justeras från maximalt 90 m² till 200m². Maximal storlek på komplementbyggnad är reglerad i underliggande detaljplan i förhållande till storlek på huvudbyggnaden. Planändringen föreslår en maximal byggnadsarea för komplementbyggnad på 140 m². Det angivna våningsantalet i underliggande detaljplan på en (1) våning kvarstår. Fastigheten utgörs idag av 3270 m², en huvudbyggnad på 200 m² och komplementbyggnader på sammanlagt cirka 140 m² bedöms kunna rymma inom fastigheten.

Ändringen innebär att byggnadernas omfattning beräknas utifrån byggnadsarea i stället för bruttoarea. D.v.s. hur stor area byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark i stället för mätvärda delar av våningsplan. För en byggnad där utnyttjandegraden regleras utifrån byggnadsarean finns en bestämd area jämfört med bruttoarea där arean på marken kan variera beroende på hur stor andel av byggnaden som består av mätvärda delar. Ändringen medför trots ändrad area en större utnyttjandegrad för byggnader inom fastigheten Östervik 2:71.



Vänster bild: Visar gällande största utnyttjandegrad i byggnadsarea för huvudbyggnaden: 90 kvm. **Höger bild:** Visar ändrad utnyttjandegrad i byggnadsarea för huvudbyggnad; 200 kvm. (Placeringen av huvudbyggnad är ett exempel och visar inte slutgiltig placering.)



NATUR

GRÖNOMRÅDE OCH LANDSKAPSBILD

Ändringsförslaget anses inte medföra betydande konsekvenser för naturen eller på grönområden. Andelen grönyta inom fastigheten kan minska något i och med den ökade byggrätten, men eftersom fastigheten är så pass stor anses detta inte leda till större konsekvenser för naturen. Ändringsförslaget anses inte bidra till en förändrad landskapsbild. Ändringen av detaljplanen innebär inte förändring i var byggnader får uppföras på fastigheten.

Efter att Norra Östervik, Udden kom att ingå verksamhetsområdet för vatten och avlopp har ett flertal fastigheter omvandlats från fritidsboende till åretruntboende. Fastigheter angränsande underliggande detaljplan har genom ändring av detaljplan fått utnyttjandegraden utökad för att möjliggöra för åretruntboende. Karlskoga är i en expansiv fas och området Norra Östervik, Udden är i översiktsplanen prioriterat för villabebyggelse. Baserat på detta antas att eventuella förändringar till följd av ändringsförslaget inte medför betydande konsekvenser för landskapsbilden.

MILJÖ

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Ändringsförslaget innebär inte någon risk för att miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids eller på annat sätt påverkas.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Genomförandet av den planerade ändringen i detaljplanen bedöms inte ha påverkan på dagvattenhanteringen. Kommunen bedömer att MKN för vatten inte kommer att påverkas negativt av ändringen av detaljplanen.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR BULLER

Ändringsförslaget innebär inte någon risk för att miljökvalitetsnormer för buller utomhus överskrids eller på annat sätt påverkas.

HÄLSA OCH SÄKERHET

ÖVERSVÄMNING

Hänsyn till översvämningsrisken och gällande byggrätt har tagits med i beräkningen. Planförslaget antas inte ha större påverkan på översvämningsrisken i förhållande till dagsläget och gällande detaljplan.

OLYCKOR

Ändringsförslaget innebär inte någon förändring i risken för olyckor.

EROSION, RAS OCH SKRED

De delar av planområdet som är utpekade aktsamhetsområden för ras och skred utgörs i gällande detaljplan av plusmark, vilket innebär att marken endast får bebyggas av uthus och komplementbyggnader. I och med att ändringsförslaget inte påverkar var på fastigheten byggnader får placeras antas inte ändringsförslaget medföra konsekvenser för erosion, ras och skredrisker.

SOCIALA**BARNPERSPEKTIVET**

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga. Hur staden i stort och bostadsmiljöer i synnerlighet utformas påverkar alla som bor och rör sig i där. Barnperspektivet är viktigt att bevara i planeringen. Detta rör till exempel tillgång till skola, lekmiljöer, samt trygga möjligheter att röra sig till fots och cykel mellan olika målpunkter. Ändringsområdet ligger trafikmässigt i utkanten av staden. Flera fastigheter i Norra Östervik, Udden har omvandlats från fritidsboende till åretruntboende. Genom att möjliggöra för fler att konvertera till åretruntboende ökar även underlaget att genomföra förändringar som exempelvis anlägga gång- och cykelvägar och nya hållplatser för kollektivtrafiken, vilket gynnar barnperspektivet. Även om den föreslagna ändringen av detaljplanen inte kan antas medföra vare sig positiva eller negativa direkta konsekvenser, kan det ligga till grund för vidare utveckling av området och därmed bidra positivt till barnkonventionen.

JÄMLIKHET OCH TILLGÄNGLIGHET

Ändringsområdet är beläget i utkanten av Karlskoga tätort. I områdets närhet finns i dagsläget relativt få förbindelser vad gäller gång- och cykelvägar. Likaså är det relativt långt till närmaste hållplats för kollektivtrafik. Genom att främja utvecklingen av området ökar underlaget för infrastruktur som främjar jämlikhet och tillgänglighet såsom väl utvecklade gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik. Ändringsförslaget bedöms som lämpligt utifrån ett jämlikhets- och tillgänglighetsperspektiv.

NÄRBOENDE

Förslaget till ändringen av detaljplanen tillåter inte att våningsantalet ändras i jämförelse med den gällande detaljplanen. Detta innebär att sikten för de bakomliggande fastigheterna inte antas försämrats avsevärt.

Planprogram och detaljplan

Planprogrammet och gällande detaljplan har delat in området i tre enklaver: 130 m² i största bruttoarea varav huvudbyggnad får utgöra högst 90 m², 170 m² i största bruttoarea varav huvudbyggnad får utgöra högst 120 m² och 300 m² i byggnadsarea varav uthus får utgöra högst 100 m². Konsekvenserna av planförslaget är att denna struktur förändras då ändringen frångår indelningen.

Underliggande detaljplans huvudsyfte är att möjliggöra utbyggnad av befintliga fritidshus för delar av området, möjliggöra konvertering av befintliga hus som idag primärt används

för fritidsboende till åretruntboende samt att skapa byggrätter för ett antal nya tomter, flertal för åretruntboende. Ändringen bedöms vara förenlig med huvudsyftet för underliggande detaljplan då ändringen syftar till att möjliggöra för ett åretruntboende.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

JORDBRUKSMARK

Ändringsförslaget tar inte värdefull jordbruksmark i anspråk.

TRAFIK

GÅNG- OCH CYKEL

Ändringsförslaget påverkar inte gång- och cykeltrafiken inom ändringsområdet. På längre sikt kan ändringsförslaget utgöra en del av den nödvändiga utvecklingen för att gång- och cykeltrafiken kan utvecklas.

MOTORTRAFIK

Ändringsförslaget påverkar inte motortrafiken inom ändringsområdet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen är vägledande för genomförandet av ändring av detaljplanen.

HANDLÄGGNING OCH TIDPLAN

Karlskoga kommun har valt att handlägga detaljplanen med ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Handläggningen återupptogs i februari 2024 detaljplanen förväntas bli antagen under 2024.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Karlskoga kommun äger inte 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.

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 fastighetsägaren som är sökande. Planavgift tas därmed inte ut i samband med lovsgivning.



FASTIGHETSBILDNING

- Följden av aktuell ändring av detaljplan innebär inga förändringar inför kommande fastighetsbildning jämfört med gällande detaljplan *Nr. 568 – Norra Östervik – Udden, Laga kraft 2011-06-23 (akt 1883-P11/30)*.

Norra Östervik – Udden, Östervik 2:71
