

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för

Bricketorp – Valåsen 2:65

LAGA HANDLING

ÄRENDEINFORMATION

Bricketorp – Valåsen 2:65
Diarienummer: SBN 2022-00123
Upprättad: 2022-06-28
Laga kraft: 2023-01-11
Internt plannummer: 690
Aktnummer: 1883K-P2023/01

PLANHANDLINGAR:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Karlskoga



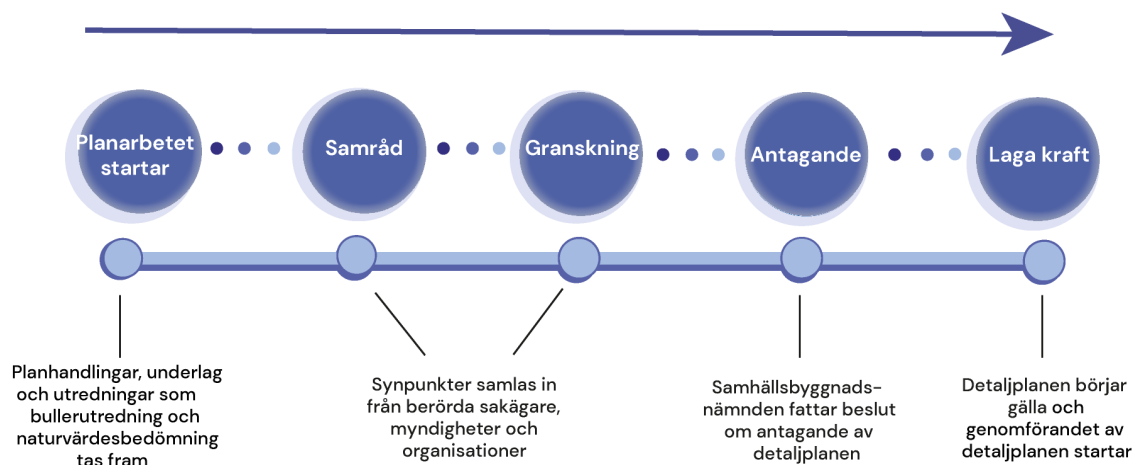
PLANBESKRIVNING

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

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

VAL AV PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 6 § då planförslaget inte strider mot översiktsplanen, antas inte medföra en betydande miljöpåverkan 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 i en samrådsredogörelse, 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. I lagen finns ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för en ändring av detaljplan. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen (i detta fall bostadsändamål). Det är kommunen som i det enskilda fallet avgör om det är lämpligt att ändra en detaljplan eller om den befintliga planen ska ersättas med en ny eller upphävas (*Boverket – Ändring av detaljplan*).

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

PRÖVNING AV ÄNDRING AV DETALJPLAN

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

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

METOD FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SYFTE

Huvudsyftet med ändring av detaljplan (ÄDP) är att öka utnyttjandegraden och höjden för bebyggelsen på fastigheten samt att justera markens begränsningar.

LÄGE OCH BAKGRUND

Ändringsområdet är beläget i Karlskogas sydöstra delar, strax öst om sjön Möckeln cirka fyra (4) kilometer från Karlskoga tätort. Området planlades år 2000 för att underlätta permanent boende då det tidigare varit område för fritidshus.



Figur 1 Lokaliseringskarta.

I mars 2022 inkom en ansökan om planbesked till Samhälle och Serviceförvaltningen av fastighetsägaren med avsikt att upprätta en ändring av detaljplan av *Bricketorp 2 – Valåsen 2.65 m.fl.* Med önskemål att möjliggöra en högre utnyttjandegrad, att bygga utefter topografin i form av suterrängvilla samt ta bort delar av prickmarken. Ändringen avser fastigheten Valåsen 2:65. Fastigheten är idag bebyggd med en mindre huvudbyggnad (cirka 35 m²) samt två attefallsbyggnader.

OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ändringsområdet omfattar fastigheten Valåsen 2:65 som är i privat ägo. Ändringsområdet är cirka 2 200 m² och utgörs av planlagd bostadsmark och vattenområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE ÖVERSIKTSPLAN

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

GÄLLANDE DETALJPLAN

- Nr. 441 – *Bricketorp 2 – Valåsen 2.65 m.fl.*
Laga kraft 2000-04-18 (akt 1883-P00/5)

Gällande detaljplanens syfte är att underlätta permanentboende för området. Fastigheten inom ändringsområdet är planlagd som bostadsmark. Detaljplanen medger bebyggelse i ett (1) våningsplan med högsta bruttoarea på 240 m². Bruttoarean ska fördelas mellan komplement- och huvudbyggnad. I riktning mot Österviksvägen finns område för underjordiska ledningar (u), gemensamhetsanläggning (g) samt mark som inte får bebyggas (prickmark) för att möjliggöra för ledningar (VA-ledningar) samt en avsats (y) för att fastigheten i direkt anslutning i söder ska ha möjlighet att använda delar av Valåsen 2:65 som utfart mot Österviksvägen.



Figur 2 Gällande Detaljplan: Bricketorp 2 – Valåsen 2:65 m.fl. Ändringsområdets lokalisering illustreras med en röd linje.

RÄTTIGHETER OCH SERVITUT

Valåsen 2:65 har fiskerätt, *enskilt fiske*, i Möckeln (akt 1883–85/35). Vattenområdet som ingår i fastigheten sträcker sig cirka 5–8 meter ut i sjön från strandlinjen mätt. Rättigheten påverkas ej av ändringsförslaget.

POSITIVT PLANBESKED

Efter att överväganden vägts in, har Samhällsutveckling- och geodataenheten på delegation från Samhällsbyggnadsnämnden lämnat positivt planbesked på förfrågan angående detaljplaneläggning för Valåsen 2.65 den 12 april 2022.

BESLUT OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

Samhällsbyggnadsnämnden gav i uppdrag den 10 maj 2022 åt Samhälle- och serviceförvaltningen att upprätta förslag till ändring av detaljplan för **Bricketorp – Valåsen 2:65** med huvudsyftet att öka utnyttjandegraden på fastigheten samt att justera markens begränsningar (prickmarken) och höjden på bebyggelsen.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

RIKSINTRESSE

TOTALFÖRSVAR

Inom Karlskoga kommun ligger riksintresseområdet för totalförsvaret, riksintresse på land. Kommunen berörs av tre (3) påverkansområden kopplat till totalförsvarets militära del. Ändringsområdet är lokaliserat inom ett (1) av dessa påverkansområden, område med särskilt behov av hinderfrihet, enligt Miljöbalkens kap. 3.

Vid planärenden som rör höga objekt (objekt högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse samt objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse) ska remitteras till Försvarsmakten. Detaljplanen bedöms inte innebära någon konflikt med område för särskilt behov av hinderfrihet då ändringen inte tillåter bebyggelse högre än 20 meter.



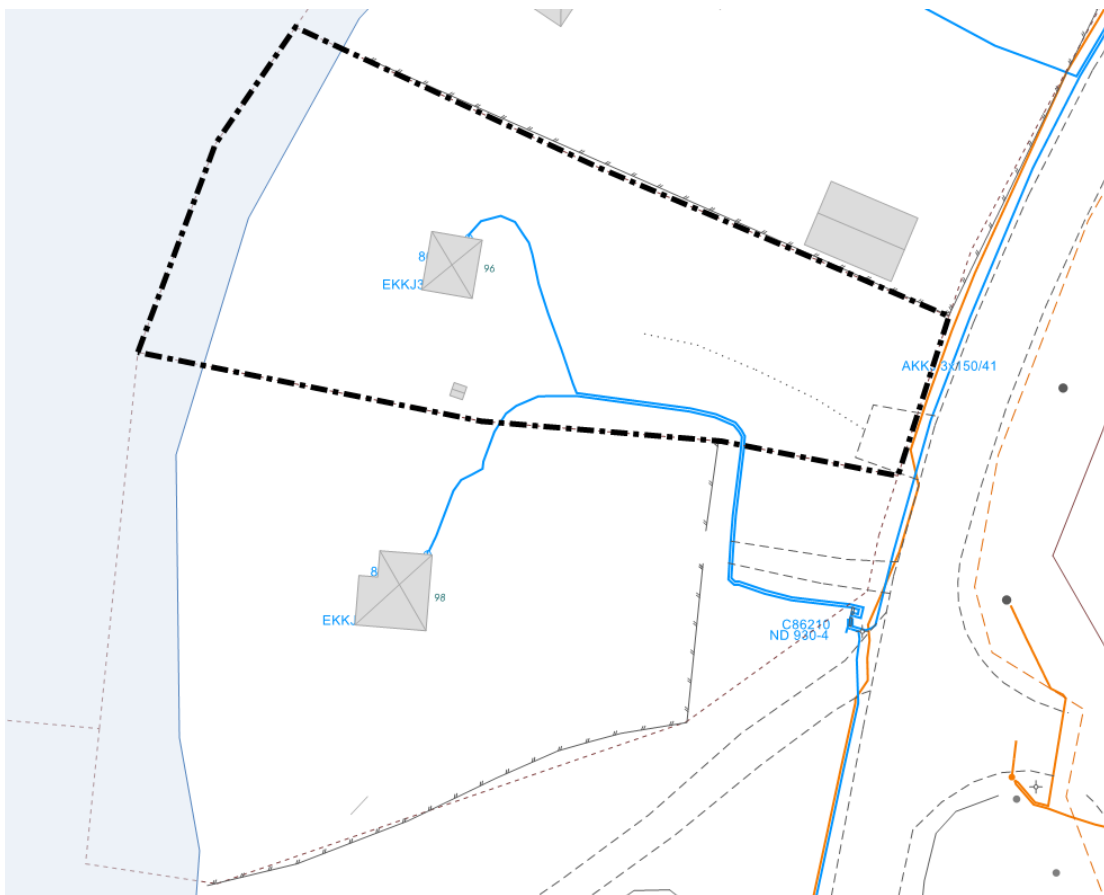
Svart linje; riksintresse på land,
Grönstreckad yta; Område särskilt behov av hinderfrihet, **Rosafärgad yta;** Påverkansområde för buller eller annan risk, **Lilafärgad yta;** Påverkansområde övrigt.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Ändringsområdet används för bostadsändamål och är i nuläget bebyggt med ett småskaligt hus, på cirka 34 m² samt två attefallsbyggnader. Fastigheten ligger i en sluttande terräng från öst till väst där höjdskillnaden skiljer sig cirka 11 meter på ett avstånd om 70 meter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fastigheten är kopplad till elnätet. Elledningen går från elskåp strax söder om grannfastigheten Valåsen 2:66 där bådas elledningar först går genom fastigheten Valåsen 2:66 för att sedan gå vidare till Valåsen 2:65, där de sedan delar på sig och går till respektive huvudbyggnad.



Figur 3 Bilden visar ungefärligt läge för ledningar (elledning illustreras med blå linje). Ledningars lägen ska alltid kontrolleras innan några åtgärder i mark ska utföras.

För ytterligare beskrivning av området se planbeskrivning för gällande detaljplan. **Nr. 441 – Bricketorp 2 – Valåsen 2:65 m.fl.** Laga kraft 2000-04-18 (akt 1883-P00/5)



HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

Buller beaktas inom sådana områden, i närhet till vägar/spårtrafik och flygplatser, där bostadsbebyggelse riskerar utsättas för trafikbuller. Förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas vid planläggning av bostadsbebyggelse. Ändringen möjliggör bostadsbebyggelse närmare Österviksvägen än tidigare och därför har bullerberäkning genomförts. Enligt förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad bör inte överskridas.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats bör inte överskridas, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad överskrider – bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden (så kallad skyddad sida).
- Om 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats överskrider – bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

BULLERBERÄKNING

Körbanan för Österviksvägen är cirka 6 meter bred genom Bricketorp och Valåsen, avgränsad med diken eller vegetation. Väg 555 fungerar likt en smitväg mellan E18 och Degerfors, samt regionen sydväst om Degerfors. Vägen trafikeras med biltrafik, cirka 1 791 fordon/dygn med cirka 10% tung trafik – mätning utförd 2021. Hastigheten är begränsad till 50 km/h vid ändringsområdet.

Beräkningarna nedan har utförts enligt den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafik (Naturvårdsverkets rapport 4653) med beräkningsprogrammet Trivector Buller Väg II ver. 1.3.1. Beräkningarna är beräknad i rak linje utan topografiska hinder samt med en mjuk marktyp. Beräkningarna visar hur långt in på fastigheten mätt från Österviksvägens mitt den ekvivalent ljudnivå överskrider vid fasad samt uteplats.

<u>Österviksvägen – 2021</u> Antal fordon/dygn: 1 791 Andel tung trafik: 10% Medelhastighet (skyltad hastighet): 50 km/h Vägbredd köryta: 6 meter Mottagaravstånd: 6 meter <u>Fasad bostadsbebyggelse</u> Beräkningen från Österviksvägen visar värden på 60 dBA ekvivalent ljudnivå och 83 dBA maximal ljudnivå för det område som närmst provas för bostadsändamål, 6 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för närmsta bostadsfasad överskrider cirka 1 meter in på fastigheten i öst.	<u>Österviksvägen – 2021</u> Antal fordon/dygn: 1 791 Andel tung trafik: 10% Medelhastighet (skyltad hastighet): 50 km/h Vägbredd köryta: 6 meter Mottagaravstånd: 28 meter <u>Uteplats</u> Beräkningen från Österviksvägen visar värden på 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 68 dBA maximal ljudnivå för det område som närmst provas för bostadsändamål, 28 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för närmsta bostadsfasad överskrider cirka 23 meter in på fastigheten i öst.
---	---



FRAMTIDA BULLERPROGNOS

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

<u>Österviksvägen – 2040</u> Antal fordon/dygn: 2142 Andel tung trafik: 10% Medelhastighet (skyltad hastighet): 50 km/h Vägbredd köryta: 6 meter Mottagaravstånd: 7 meter <u>Fasad bostadsbebyggelse</u> Beräkningen från Österviksvägen visar värden på 60 dBA ekvivalent ljudnivå och 82 dBA maximal ljudnivå för det område som närmst prövas för bostadsändamål, 7 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för uteplats överskrider cirka 2 meter in på fastigheten i öst.	<u>Österviksvägen – 2040</u> Antal fordon/dygn: 2142 Andel tung trafik: 10% Medelhastighet (skyltad hastighet): 50 km/h Vägbredd köryta: 6 meter Mottagaravstånd: 30 meter <u>Uteplats</u> Beräkningen från Österviksvägen visar värden på 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 68 dBA maximal ljudnivå för det område som närmst prövas för bostadsändamål, 30 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för uteplats överskrider cirka 25 meter in på fastigheten i öst.
--	--

BEDÖMNING BULLER

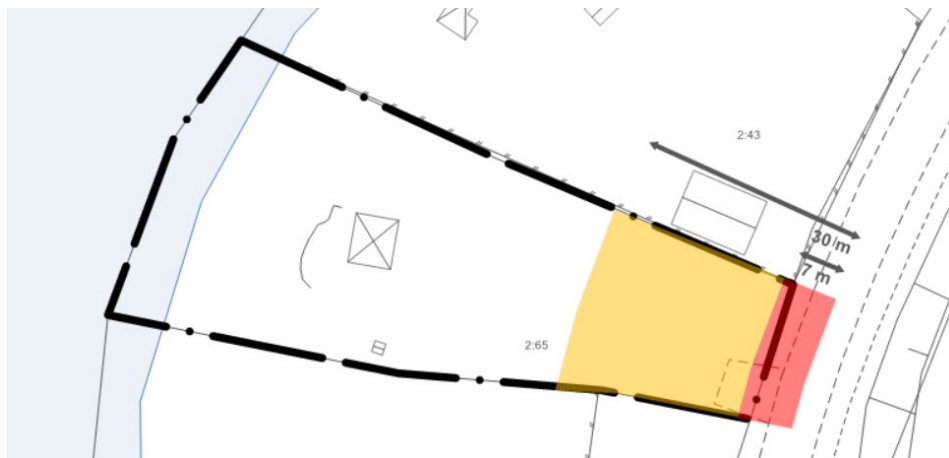
Sammantaget bedöms det att 7 meter från vägområdets mitt, cirka 2 meter inom fastigheten mot Österviksvägen inte är lämpligt för bostadsbebyggelse utifrån bullersynpunkt, beräknat från framtidens (år 2040) prognos om buller. Resterande delar av fastigheten bedöms vara lämplig för bostadsbebyggelse på grund av buller då bullernivån inte överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå.

Cirka 25 meter in från fastighetsfränsen i öst överskrider den ekvivalenta ljudnivån för uteplats. För att säkerställa uteplats som klarar riktvärdena för buller tillkommer bestämmelsen **f₁** – *det ska finnas tillgång till en uteplats mot luddämpad sida*.

Definition av luddämpad sida i förhållande till planbestämmelserna:

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

Ljuddämpad sida för **uteplats** ska uppfylla kraven om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå (f_1).



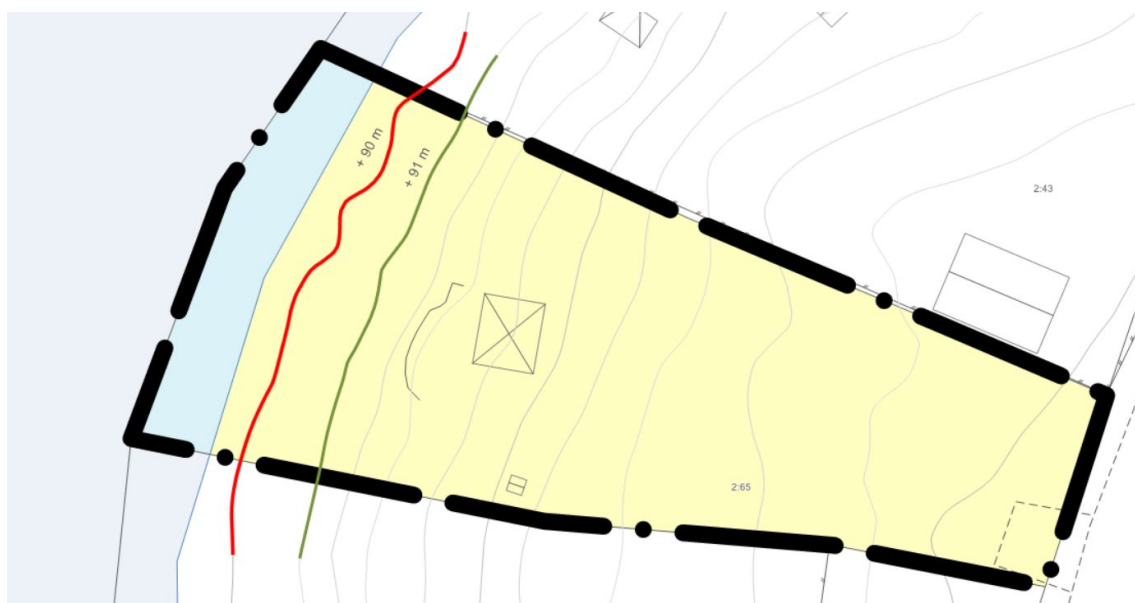
Figur 4 Röd yta visar prognos om vart buller för fasad överskrider och gul yta visar prognos om var buller för utomhusvistelse år 2040

RISK FÖR ÖVERSVÄMMNING

Valåsen 2:65 är en strandtomt intill sjön Möckeln. Enligt MSB översvämningskartering (2016) förväntas Möckeln kunna höjas cirka en meter, (från + 89,35 m.ö.h. till cirka +90,1 m.ö.h.) vid ett 200 års regn med ett klimatanpassat flöde för år 2098.

BEDÖMNING ÖVERSVÄMMNINGSRISK

Ändringen avser inte att möjliggöra för bebyggelse närmare strandkanten än vad den gällande detaljplan medger samt att den sluttande topografin gör att endast en mindre del av fastigheten riskerar att bli översvämmad enligt översvämningskarteringen. Det kommer därför inte säkerställas i form av någon planbestämmelse för lägsta golvnivå. Rekommendationen är dock att inte golvnivån bör vara lägre än +91 m.ö.h. för huvudbebyggelse i syfte att undvika översvämning.



Figur 5 den röda linjen visar +90 m.ö.h. vilket riskerar att bli översvämmat enligt översvämningskarteringen. Grön linje visar +91 m.ö.h. vilket är den rekommenderade lägsta golvnivå.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Det område som omfattas av ändringar kallas *ändringsområdet* och avgränsas med en planområdesgräns. Planändringen genomförs genom att lägga till, upphäva samt justera de gällande bestämmelserna inom ändringsområdet. Ändringar i detaljplanen ändrar inte befintligt användningsområde, utan möjliggör en högre utnyttjandegrad, ändrad höjd på bebyggelsen samt justerar det bebyggelsefria området, markreservatet för underjordiska ledningar samt gemensamhetsanläggning mot Österviksvägen.

PLANGRÄNSER INOM ÄNDRINGSOMRÅDET



EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bestämmelser som upphör att gälla inom ändringsområdet:

- e₀₀₀** Bestämmelsen som anger största bruttoarea tas bort.
Största bruttoarea i m² per fastighet
- I** Bestämmelsen som anger högsta våningsantal tas bort.
Högsta antal våningar

Bestämmelser som justeras inom ändringsområdet:

- Prickmark** *Marken får inte bebyggas ändras till att formuleras: Marken får inte förses med byggnad. Samt att den minskas inom ändringsområdet.*
- u** *Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar minskar inom ändringsområdet.*
- y** *Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet minskar inom ändringsområdet.*
- g** Bestämmelsen som anger *Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar* minskar inom ändringsområdet.

Bestämmelser som tillkommer inom ändringsområdet:

- Byggnadsarea** Bestämmelsen anger största byggnadsarea betecknas som **e₃-e₄** tillkommer och formuleras:
- e₃** *Största byggnadsarea är 300 m² för huvudbyggnad per fastighet.*
- e₄** *Största byggnadsarea är 100 m² för komplementbyggnad per fastighet.*



Utformning f_1	Bestämmelsen anger krav kring uteplats. <i>Det ska finnas tillgång till en uteplats mot ljuddämpad sida.</i>
Nockhöjd	Bestämmelsen anger bebyggelsensnockhöjd betecknas som h_1 – h_3 tillkommer och formuleras:
h_1	<i>Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är +106,5 meter över angivet nollplan dock högst 10 meter över marknivå. Nollplanet är enligt höjdsystemet RH2000.</i>
h_2	<i>Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter.</i>

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID

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

ÄNDRINGSOMRÅDE

Byggrätten för huvudbyggnad ökar inom ändringsområdet. Utnyttjandegraden ökar från bruttoarea 240 m², till en byggnadsarea på 300 m² för huvudbyggnad (e_3) samt komplementbyggnad på 100 m² (e_4).

Begränsningar av markens bebyggelse i form av prickmark ändrar formulering till *Marken får inte förses med byggnad*. Prickmarken samt u-, g- och y- bestämmelsen minskar inom ändringsområdet.

Bestämmelsen som anger ett (1) våningsantal upphör att gälla och ersätts med h- bestämmelser. Ändringen möjliggör för en högsta nockhöjd på +106,5 meter över nollplanet dock aldrig 10 meter över marknivå för huvudbyggnad (h_1) samt 4,5 meter för komplementbyggnad (h_2).

Utformningsbestämmelse f_1 *Det ska finnas tillgång till en uteplats mot ljuddämpad sida*. tillkommer för att säkerställa uteplats som klarar riktvärdet för buller.



MOTIVERING TILL ÄNDRINGAR

Utnyttjandegrad

År 1994 var Bricketorp ett fritidshusområde, år 2000 gjordes en ny detaljplan för området där utnyttjandegraden höjdes till bruttoarea 240 m² med syfte att underlätta för permanentboende. Bruttoarean 240 m² ska fördelas för bostadshuset samt komplementbyggnad.

Flertalet fastigheter inom samma detaljplan som Valåsen 2:65 berörs av har fått sin byggrätt och utnyttjandegrad utökad, senast år 2016. Karlskoga kommun har en principnivå för utnyttjandegrad som baseras utefter tomtarean. Valåsen 2:65 har en tomtarea på cirka 2 200 m² och enligt principnivån för utnyttjandegrad rekommenderas då en byggnadsarea på 300 m² för huvudbyggnad samt 100 m² för komplementbyggnad inom ändringsområdet. Utnyttjandegraden inom ändringsområdet ökar därför från bruttoarea 240 m² till byggnadsarea 300 m² för huvudbyggnad samt 100 m² för komplementbyggnad. Detta enligt Karlskoga kommuns principnivåer om utnyttjandegrad.

Utformning

För att säkerställa en uteplats som klarar riktvärdena för buller tillkommer utformningsbestämmelse f₁ *Det ska finnas tillgång till en uteplats mot ljuddämpad sida.*

Höjd på byggnadsverk

Gällande detaljplan tillåter bebyggelse för en (1) våning på Valåsen 2:65. Då den är begränsad till en våning finns ingen exakt höjd på bebyggelsen. Fastigheterna som fått sin utnyttjandegrad ändrat i nya detaljplaner har fått möjlighet att förse huvudbebyggelsen med två (2) våningar i stället för en (1) våning. Även suterrängvåning medges för dessa fastigheter utöver högsta angivna antal våningar. Kvarteren öster om Valåsen 2:65, Svingen och Peggen har möjlighet att bygga två (2) våningar respektive två (2) våningar och suterräng utöver högsta antal våningar.

Om markförhållandena är mycket oregelbundna är rekommendationen enligt Boverket² att begränsa byggnadens höjd med en plushöjd över angivet nollplan. Valåsen 2:65 har en sluttande topografi och ändringen medger en högsta nockhöjd på +106,5 meter över nollplanet, enligt höjdsystemet RH2000. En nockhöjd formulerad med plushöjd över nollplanet anses lämpligt på platsen då topografin sluttar cirka 11 meter på en sträcka om 70 meter. Det tillkommer även en höjdbestämmelse om högsta nockhöjd 10 meter, vilket förhindrar att bebyggelsen inte kan bli högre än 10 meter oavsett om det bebyggs på fastighetens lågpunkt eller inte.

²https://www.boverket.se/contentassets/8c39003b8ea7483a82fa5a6ef04e7aa5/planbestammler-detaljplan-1-aug-2018_30-sept-2020



Markens begränsningar

Prickmarken – *Marken får inte bebyggas justeras och formuleras i stället Marken får inte förses med bebyggelse.* Bestämmelsen justeras och minskas från 25 meter till 6 meter i öst. Anledningen till den minskade prickmarken är att den gällande detaljplanen hade avsikt för VA-ledningar som senare aldrig blev till, prickmarken saknar därmed syfte. Ledningarna ligger idag vid fastighetsgränsen i öst på Valåsen 2:65 Den återstående prickmarkens motiv är för trafiksäkerheten mot Österviksvägen samt att ett u-område närmst Österviksvägen för att säkerställa ledningarna som går vid fastighetsgräns.

Område för underjordiska ledningar (u) samt område för gemensamhetsanläggning (g) – Område för underjordiska ledningar samt gemensamhetsanläggning minskar inom ändringsområdet av anledningen att VA-ledningarna som var tänkt aldrig blev till. Bestämmelsen saknar därmed syfte. Område för underjordiska ledningar kvarstår i fastighetsgräns i öst där det idag går ledningar. Gemensamhetsanläggning kvarstår på området som tillgängliggörs för utfart för angränsande fastighet i syd.

Tillgänglig mark för utfart från angränsande fastighet – Område för utfart från angränsande fastighet minskar inom ändringsområdet, av anledning att det bedöms inte vara nödvändigt att ha större område för att möjliggöra utfarten för angränsande fastighet.

Bedömning

Utöver detta motiveras ändringen genom att flertal andra fastigheten som tidigare berörts av samma detaljplan fått ökad utnyttjandegrad samt möjlighet att bygga högre. Ändringen av detaljplanen går i linje med Översiktsplanen (2011).

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Markens begränsningar

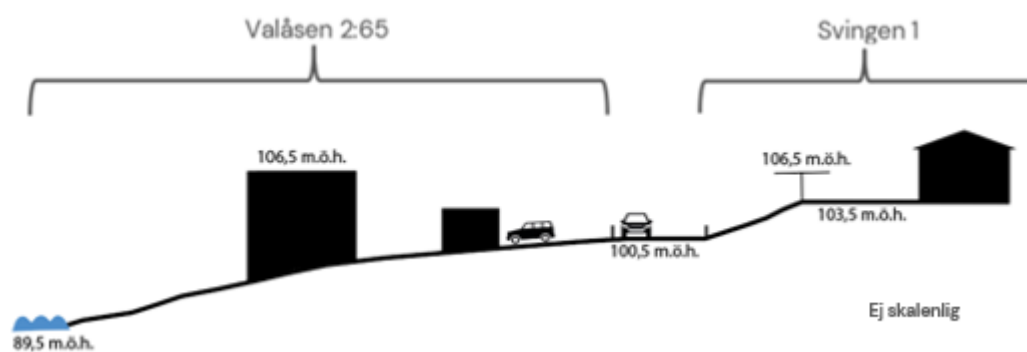
Justering i aktuell ändring av detaljplan (ÄDP) möjliggör en större flexibilitet gällande utformning samt en större flexibilitet att placera bebyggelsen i på fastigheten, då bestämmelser om markens begränsningar upphävs/justeras inom ändringsområdet.

Utnyttjandegrad

Ändringen beräknar utnyttjandegraden utefter byggnadsarean på platsen i stället för bruttoarea. Utnyttjandegraden utökas från bruttoarea 240 m² till 300 m² för huvudbyggnad samt 100 m² för komplementbyggnad. Möjligheterna till fri sikt kan komma att förändras beroende på var huvudbyggnad och komplementbyggnader placeras då utnyttjandegraden ökar och därför upptar en större area på marken. Ändringen bedöms dock inte ha någon större inverkan på bebyggelsestrukturen i området då flertal närliggande fastigheter intill sjön Möckeln fått beviljat en utökad utnyttjandegrad utefter Karlskoga kommuns principnivåer.

Höjd på byggnadsverk

Ändringen medger en nockhöjd utefter en plushöjd på +106,5 m.ö.h. enligt höjdsystemet RH2000 samt en nockhöjd på 10 meter för huvudbebyggelse, bestämmelsen om en (1) våning upphör att gälla. En ökad nockhöjd på fastigheten kan komma att påverka möjligheterna till fri sikt mot Möckeln för fastigheten öster om ändringsområdet. Att använda en plushöjd minskar dock påverkan genom att bebyggelsen inte kan bli högre än den angivna höjden på +106,5 m.ö.h. Fastigheten Svingen 1 som är belägen öster Valåsen 2:65 på andra sidan Österviksvägen har en markhöjd på cirka +103,5 m.ö.h. Den sluttande topografin hämmar känslan av det ökade ianspråktagandet, då bostadshuset kommer uppfattas lägre med anledning av att det sluttar så pass mycket. Vidare bedöms ändringen inte inverka avsevärt på närliggande bebyggelse på grund av höjdskillnaderna på platsen.



Figur 6 : Illustration över topografin på platsen samt hur det eventuellt skulle kunna se ut om de byggdes huvudbyggnad med nockhöjd +106,5 m.ö.h. och komplementbyggnad med nockhöjd på 4,5 meter



Fastigheten Svingen 1 öst om ändringsområdet har ett längre avstånd mellan fastighetsgräns i söder och norr, vilket gör att de har ett bredare synfält mot sjön Möckeln än själva ändringsområdet. Bostaden på fastigheten är även vinklad på ett sätt som gör att största delen av dess sikt är över både fastigheten Valåsen 2:65 och Valåsen 2:66 (se figur 5). Ändringen kan påverka siktlinjen något.



Figur 7: Gult fält visar siktlinje från bakomliggande fastighet. Grönt fält visar siktlinjen från huvudbebyggelsen. Den illustreras utan vidvinkel. Röd linje visar ändringsområdet.

NOLLALTERNATIVET

Nollalternativet skulle innebära att fastigheten skulle begränsas till en byggrätt på bruttoarea 240 m² för huvud- och komplementbyggnad, endast med möjlighet till en (1) våning. Det skulle inte vara möjligt att bygga etage/suterräng vilket anses lämpligt på platsen då det är en sluttande topografin. Fastigheten begränsas också med mark som inte får bebyggas (prickmark), mark för underjordiska ledningar (u) samt gemensamhetsanläggning (g) som aldrig kom att användas och därför saknar syfte.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen är vägledande för genomförandet av ändring av detaljplanen.

HANDLÄGGNING OCH TIDPLAN

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 i en samrådsredogörelse, 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.

GENOMFÖRANDETID

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

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Karlskoga kommun är inte huvudman för 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 sådana åtgärder kräver, 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 så som el, VA, telekablar osv bekostas av den som initierar åtgärden.

AVTAL OCH PLANEKONOMI

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren i enlighet med tecknat planavtal (2022-05-25) som baseras på kommunen gällande Plan-, mät- och karttaxa. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning inom det området som i nuläget utgörs av fastigheten Valåsen 2:65 (ändringsområdet).

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för
BRICKETORP – VALÅSEN 2:65 (ÄDP)