

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Duvan 10 – del av Järnvägsgatan

LAGA HANDLING



**KARLSKOGA
KOMMUN**

Karlskoga kommun, Örebro län

Upprättad 2020-05-05

SBN 2019.00297

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Standardförfarande

Laga kraft: 2021-10-20

Intern nummer: 681

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens förenlighet med Miljöbalken

Val av planförfarande och planprocessen

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Bakgrund och syfte	2
Läge	2
Omfattning och markägförhållanden	2

Politiskt ställningstagande

Översiktsplan	3
Program	3
Gällande detaljplan	3
Beslut om ny detaljplan	3
Beslut om strategisk miljöbedömning	4

Förenlighet med 3, 4, 5 och 6 kap miljöbalken

Riksintressen, kulturmiljö & fornlämningar	4
Miljöundersökning	4

Befintliga förhållanden

Markanvändning och bebyggelse	4
Verksamheter och service	5
Markens förutsättningar	5
<i>Radon</i>	5
Teknisk försörjning	6
<i>Avfall</i>	6

Trafik och kommunikation

Trafik och gång- och cykelväg	7
Parkering	7
Kollektivtrafik	7
Transporter med farligt gods	8
<i>Riskbild E18</i>	8
<i>Riskbild järnväg</i>	8
Trafikbuller	10
<i>Bullerberäkning</i>	10
<i>Prognostiserad bullerberäkning</i>	10
<i>Bedömning buller</i>	11

Planförslag och förändringar

Användning av kvartersmark	12
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	12
Administrativa bestämmelser	13

Miljö och klimatkonsekvenser

Miljökvalitetsnormer	14
Vatten	14
Riskbild från trafiknät	14
Trafikbuller	14
Luftföroreningar	15

Konsekvenser av planförslaget

Nollalternativ	15
Bebyggelse	15
Trafik	16

Genomförandebeskrivning

Handläggning och tidplan	17
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	17
Avtal och planeekonomi	17
Tekniska frågor	17

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

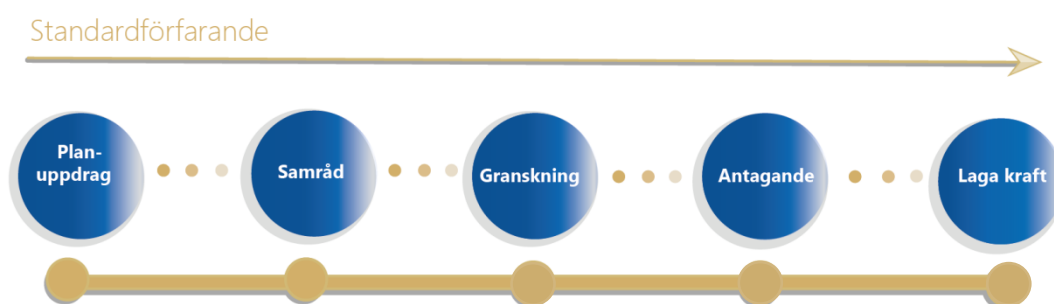
Detaljplanen (plankartan) är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får eller ska användas inom ett avgränsat område, kallat planområde. En detaljplan medför både rättigheter och skyldigheter som till exempel bygg rätt eller skyldigheter att utforma byggnader på något speciellt 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 miljön.

Planförslaget utgörs av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Miljöundersökning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Miljöteknisk inventering och förslag på provtagningsprogram
- PM mätning av inomhusluft

DETALJPLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

När en kommun eller myndighet upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808) en bedömning göras om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan (Plan- och bygglagen 4 kap. 34 §, SFS 2010:900). En miljöundersökning som anger de huvudsakliga förutsättningar för planarbetet görs i tidigt skede för att avgöra om en detaljplan ska miljöbedömas. Enligt miljöundersökningen bedöms planförslaget inte medföra någon betydande miljöpåverkan, eller överskridande av miljö kvalitetsnormer, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Detaljplanen motverkar inte kommunens, länets eller de nationella miljö kvalitetsmålen och bedöms i övrigt vara förenlig med MB 3, 4 och 5 kap.



VAL AV PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med ett *standardförfarande* i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 7 § 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 minst 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 till att 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 vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet tillkännagetts, under förutsättning att beslutet inte överklagats.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND OCH SYFTE

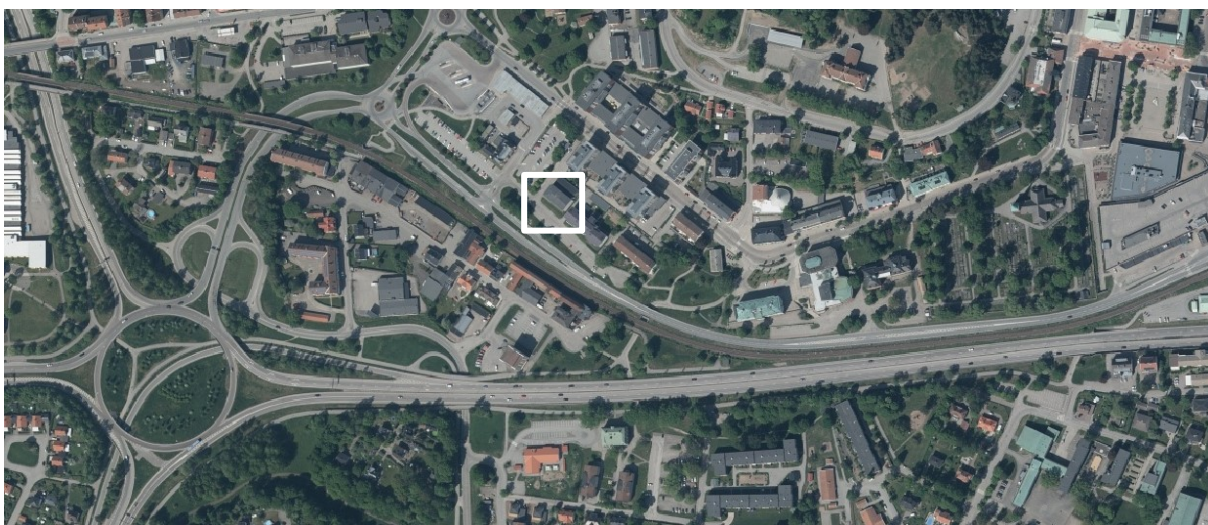
Under hösten 2019 lämnades det in en ansökan om planbesked till Samhällsutveckling och geodataavdelningen (f.d Mark- och planeringsavdelningen) om att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Duvan 10 med syfte att möjliggöra för bostäder inom byggnaden.

Under åren har markanvändningen i föregående detaljplaner för den byggnad som finns inom planområdet varierat från BH (Bostads- och handelsändamål) 1958, KHB (kontor, handel och bostäder) 1991, BH (Bostad och handel) 1998, till dagens detaljplan från 2002 som medger i markanvändningen för HY1 (handel och inneidrott).

Planområdet är nu återigen intressant som bostadsändamål och syftet med detaljplanen är därför att ändra markanvändningen från HY₁ (*handel med inneidrott*) till en kombination av B (Bostad) och C (Centrum) för fastigheten Duvan 10 och mindre del av Bregården 2:31.

LÄGE

Planområdet ligger lokaliserat i Karlskoga kommuns västra centrumdelar ca 600 meter från Alfred Nobels torg. Planområdet avgränsas i norr av ett antal flerbostadshus, i väst av en parkering samt Stationsgatan och vidare västerut ligger Busstationen. I söder löper Järnvägs-gatan och sedan Centrumleden. I öster finns det ett flertal flerbostadshus längst med Järnvägs-gatan som är en återvändsgata försedd med vändplan.



Planområdets lokalisering i Karlskoga centrum. Alfred Nobels torg placerat nordöst i bild.

OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är cirka 1115 m² och rymmer fastigheterna Duvan 10 samt mindre del av Bregården 2:31 som båda ägs av Karlskoga kommun. Fastigheten Duvan 10 är upplåten med tomträtt till den aktör som ansökt om planbesked och som också förvaltar byggnaden inom planområdet. Huvudbyggnaden som ryms inom planområdet är 580 m² med en komplementbyggnad på ca 20 m².

POLITISKT STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTSPLAN

Karlskoga kommuns Översiktsplan (2011) anger att centrumnära boenden ska prioriteras i kommunen. Det anges även att förtätning av stadskärnan ska främjas och att redan befintlig bebyggelse ska få utvecklas och utformas utefter efterfrågan. Därutöver anges det att människor och olika funktioner ska beblandas i staden. Planförslaget går i linje med översiktsplanen.

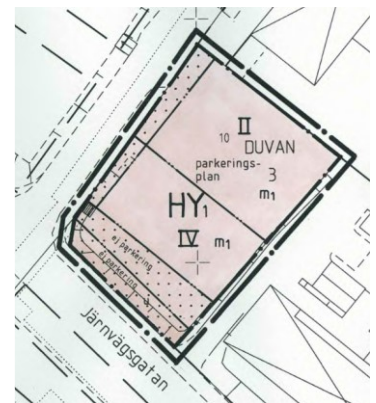
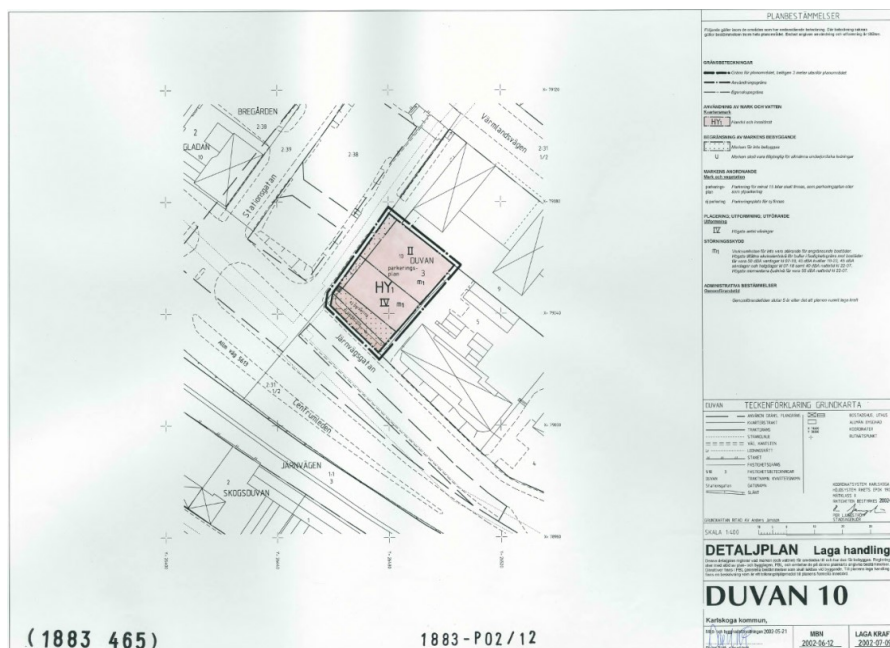
PROGRAM

Bostadsplaneringsprogram- riktlinjer för bostadsförsörjning i Karlskoga kommun (2017) pekar ut områden som anses vara lämpliga eller som ska prioriteras och där pekas kvarter runt centrum ut som prioriterade områden för ett levande centrum. Planområdet ligger cirka 600 meter från Alfred Nobels torg och anses tillhöra de centrala delarna av Karlskoga tätort, därav går det som föreslås i detaljplanen i linje med bostadsplaneringsprogrammet.

GÄLLANDE DETALJPLAN

- Detaljplan Duvan 10 – 2002-07-09 (akt nr:1883-P02/12).

För planområdet gäller detaljplan nr 465, laga kraft den 9 juli 2002. Detaljplanen medger HY₁ (handel och inneidrott) inom fastigheten Duvan 10. Denna detaljplan ersätts och upphör att gälla inom planområdet.



Gällande plankarta för detaljplan Duvan 10, laga kraft 2002-07-09.

GÄLLANDE RÄTTIGHETER/SERVITUT ETC.

- Ledningsrätt 1883-99/3.1. Fjärrvärme

En mindre del av planområdets västra delar berörs av ledningsrätt för fjärrvärme.

BESLUT OM NY DETALJPLAN

Samhällsbyggnadsnämnden besluta den 25 november 2019 att uppdra åt Samhälle och serviceförvaltningen (f.d Samhällsbyggnadsförvaltningen) att upprätta förslag till detaljplan för Duvan 10 m.f.

BESTLUT OM STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-12-10 att en strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram eftersom det som planen medger, inte antas innebära en betydande miljöpåverkan.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 5 OCH 6 KAP MILJÖBALKEN

RIKSINTRESSE, KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

- **Riksintresse för totalförsvaret:** Planområdet berörs även av riksintresse för totalförsvaret Villingsbergs skjutfält, område med särskilt behov av hinderfrihet. Den planerade markanvändningen bedöms inte innebära någon konflikt med nämnt riksintresse.

Det finns inga fornlämningar eller annan värdefull kulturmiljö inom planområdet som påverkas av planförslaget.

MILJÖUNDERSÖKNING

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen alltid ta ställning till behovet av och genomförandet av en miljöundersökning av planen i enlighet med 6 kap. 3 – 19 §§ Miljöbalken. Miljöundersökningen fungerar som ett underlag för ställningstagandet. I miljöundersökningen utreds det om detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som finns till förordningen (2017:966) om miljöbedömningar.

Enligt miljöundersökningen (2020-05-07) bedöms planförslaget inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning har därför inte utförts. Detaljplanen överensstämmer med de nationella miljökvalitetsmålen och bedöms i övrigt vara förenlig med MB.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE

Inom planområdet finns en fyra våningar hög byggnad som ursprungligen uppfördes som flerbostadshus i mitten på 60-talet. Byggnaden har en vit putsad fasad med ett svart flakt tak. Byggnaden har under tiden byggts om och anpassas till verksamheter inom byggnaden, bland annat har det bedrivits hotellverksamhet i byggnaden. De senaste tio åren har byggnaden används som gym och trafikskola.

Strax norr om planområdet finns ett flertal flerbostadshus i 5-6 våningar med underliggande garage och butiker i bottenplan. Direkt söder om planområdet löper Järnväggsgatan som är en mindre lokalgata som endast försörjer flerbostadshuset österut längst samma gata. Parallellt med

Järnväggsgatan leder Centrumleden som sträcker sig från busstationens södra sida ner till centrum med en mindre naturkorridor och ett flertal parkeringar där emellan. Direkt väster om planområdet finns en större allmän parkering innan Karlskoga Busstation och Karlskoga Taxi nås. Mellan planområdet och parkeringen finns även ett centralgarage som ägs av det kommunala bostadsbolaget. På husets norra sida finns en grusad yta som domineras av en hög betongstödmur mot grannfastigheten Duvan 9 där tre högre flerbostadshus finns belägna. Mot söder finns en plattlagd uteplats och en klippt gräsyta som sluttar mot Järnväggsgatan. Generellt sluttar marken ganska kraftigt från norr till söder.

VERKSAMHET OCH SERVICE

Tidigare har det funnits ett antal verksamheter som bedrivits inom byggnadens lokaler. Bland annat har det nyligen funnits ett gym och en trafikskola i byggnadens lokaler. De byggnader som ligger i anslutning till planområdet har varierande verksamheter i bottenplan, alltifrån frisörer, restauranger, kaféer och butiker. I övrigt ligger planområdet nära Karlskoga centrums kommersiella serviceutbud.

MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Enligt en granskningskartering från Sveriges geologiska undersökning, kartering gjord 2002, består det underliggande jordartslagret inom planområdet av isälvssediment. Isälvssediment är vanligt förekommande jordart vid rullstensåsar. Berggrunden är av granit och grundlagret består av lera och silt. Enligt skyfallskarteringen som gjorts år 2019 över Karlskoga kommun förekommer ingen risk för någon ansamling vatten vid ett 100-års regn inom eller i närheten av planområdet. Inom planområdets sydöstra delar finns en konstaterad risk för ras och skred enligt Sveriges geologiska institut, se bild nästkommande sida.

FÖRORENADE OMRÅDEN

En miljöteknisk markundersökning beställdes under hösten 2020 i syfte att kartlägga föroreningssituationen inom planområdet och utreda markens lämplighet för bostadsmark.

Undersökningen har gjorts i två etapper. I den första etappen redovisades en inventering avseende potentiella föroreningar i och runt området. I utförd inventering har det inte framkommit någon information om att det har funnits någon verksamhet inom Fastigheten Duvan 10, eller på direkt angränsande fastigheter, som har haft sådan verksamhet att det bedöms ha inneburit någon risk för förorening på marken på fastigheten Duvan 10. Cirka 50 meter sydväst ifrån planområdet finns dock ett område som pekats ut i Länsstyrelsens kartläggning av potentiella förorenade områden. Markeringen är placerad längs Stationsgatan strax norr om Centrumleden. Anledningen till markeringen är att det tidigare funnits en järnvägsstation och stationshus där Centrumleden numera ligger. Delar av tågrälsen finns fortfarande kvar i befintligt läge men stationshuset och majoriteten av spåren revs mellan 1974-1976 en tid efter att järnvägsstationen togs ur bruk. Området från det gamla stationsområdet och planområdet sluttar mjukt neråt. Planområdet ligger ca 1 meter ovanför det utpekade området.

Under den miljötekniska markundersökningen identifierades ett annat potentiellt förorenat område än det som Länsstyrelsen pekade ut som riskkälla. Den riskkällan som istället bedömdes påverka planområdet ligger ca 175 meter norr om fastigheten. Objektet har riskklassats av Länsstyrelsens i riskklass 2 och har identifierats som en tidigare kemtvätt som var i drift i mellan år 1941–1977. Det har inte utförts några miljötekniska markundersökningar vid den f.d. kemtvätten. Kemtvätten befinner sig i riskklass 2 med motivering enligt följande:

"På grund av den långa verksamhetstiden kan spill och läckage under verksamheten ha lett till föroreningar i marken och grundvattnet. De tvättkemikalier som har använts i verksamheten tränger genom betong så en viss del av det spill som hamnat på golvet i verksamheten kan ha spridits sig till marken. Under verksamhetslokalen finns ett utrymme i form av lager som gör att viss del av vätska som spill kan ha förångats i utrymmet och inte nått marken. Även gamla läckande ledningar kan ha orsakat att marken kring verksamhetslokalen är förorenad. Denna föroreningsmängd uppskattas till stor på grund av den långa verksamhetstiden. Föroreningsmängden i grundvatten uppskattas till måttlig."

Detta område bedöms istället vara den riskkälla som eventuellt kan ha påverkat planområdet vad gäller föroreningar. Detta pga. de höjdskillnaderna som råder mellan detta område och planområdet, sluttande nedför mot planområdet, samt pga. den jordart som förekommer strax norr om planområdet (isäls sediment) som har en mer genomsläpplig karaktär än lera som finns inom planområdet samt vid det tidigare nämnda stationsområdet.

I etapp 2 av den miljötekniska markundersökningen beslutade kommunens planavdelning och miljökontor med stöd i den provtagningsplan som presenterats i rapporten i etapp 1 att markborring inte var nödvändig inom planområdet. Dels pga. markens förutsättningar som höjger, jordart m.m och dels pga. den information som kom fram i inventeringen. För att vara på den säkra sidan bedömde kommunen att en provtagning av inomhusluft skulle utföras i byggnaden på fastigheten Duvan 10 i syfte att undersöka om föroreningsspridning skett från den f.d. kemptvätten till byggnaden inom fastigheten Duvan 10. Detta för att utesluta förekomst av föroreningen i byggnaden och samtidigt då kunna få en indikation på om planområdet utsätts för föroreningar för att eventuellt behöva göra en borring i mark. Mätningar av inomhusluft i byggnaden på fastigheten Duvan 10 utfärdades under april 2021. Provtagningen skedde på 3 olika ställen i byggnadens bottenplan. Samtliga analyserade ämnen från provtagningen underskred laboratoriets rapporteringsgräns. Enligt mottagna analysresultat förekom det inga klorerade lösningsmedel i inomhusluften på Duvan 10 och därmed påvisades det att inga hälsorisker kopplade till dessa ämnen finns inom byggnaden. En slutsats efter analysering av provresultatet är att människor kan vistas inom planområdet utan att riskera att påverkas negativt av eventuella markföroreningar. Kraven för känslig markanvändning som bostäder bedöms därmed av kommunen ha säkerställts i planarbetet.

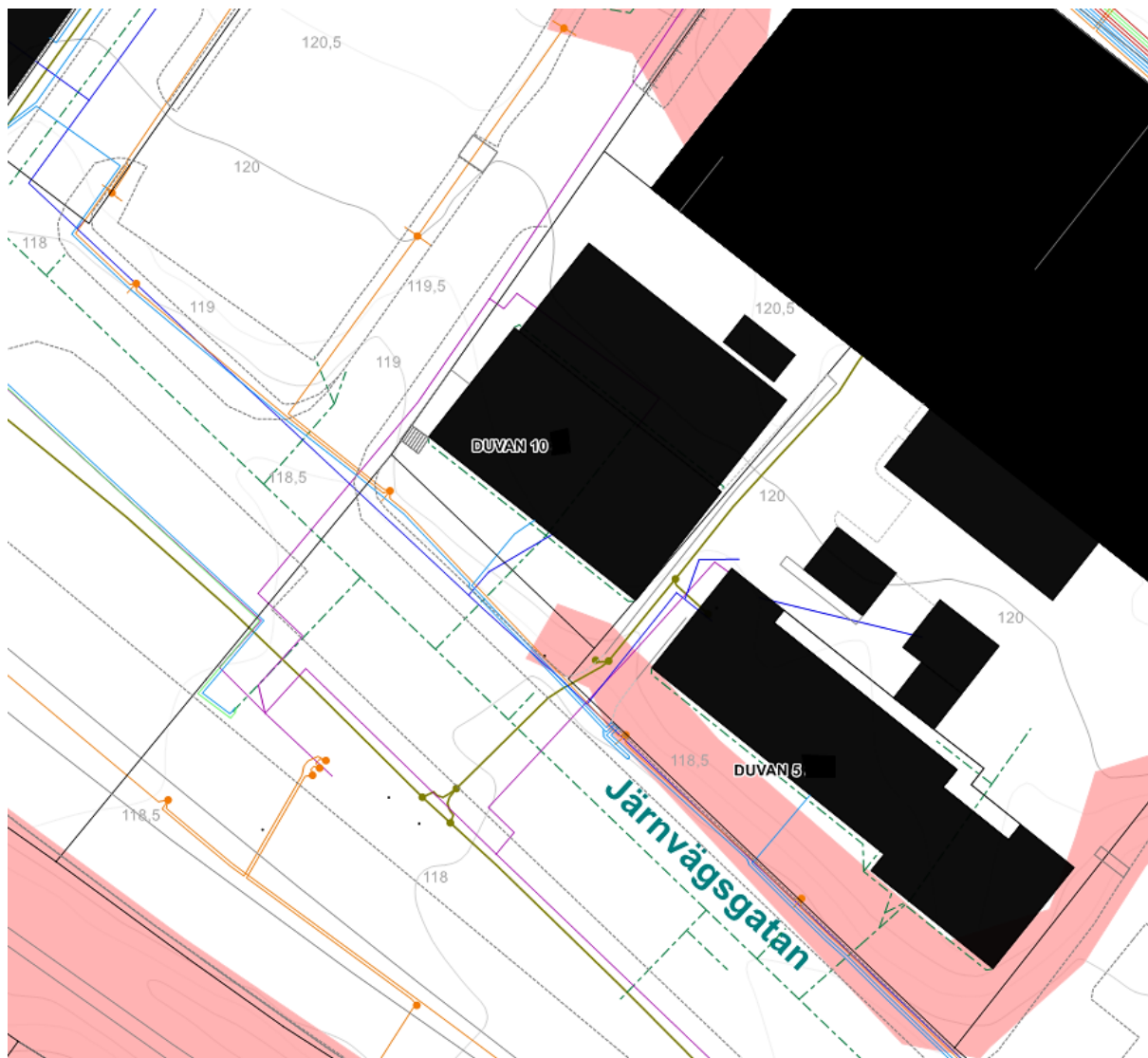
RADON

Det finns ingen dokumenterad risk för markföroreningar eller några miljöfarliga verksamheter innanför planområdet. Dock finns det dokumenterade miljöfarliga verksamheter i närheten. Delar av planområdet klassas som ett *riskområde* för radon enligt kommunen.

Enligt folkhälsomyndigheten, *Allmänna råd om radon inomhus FoHMF 2014:16*, bör inte radonhalten i utrymmen där människor stadigvarande vistas överstiga 200 becquerel per kubikmeter luft (Bq/m³). Inga specifika radonskyddande åtgärder bedöms vara nödvändigt att vidtas i detaljplaneskedet då ingen ny bostadsbyggelse inom detaljplaneområdet avses att upprättas. Ansvar för att mäta den faktiska radonrisken på varje bostadsbyggnad och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger fastighetsägaren. Krav på mätningar kan därför behöva göras efter detaljplanearbetet. Bostadsbyggnader inom riskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder om högsta tillåtna radonhalt (200 Bq/m³) överskrids i bostadsbyggnaden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Teknisk försörjning såsom bredband, el-, dagvatten-, fjärrvärme och vattenledningar finns dragna från lokalgatan Järnvägsgatan i söder om planområdet till byggnadens södra samt västra del. Anslutningspunkt för el och rensbrunn för dagvatten finns i den södra delen av byggnaden.



Teknisk försörjning. Lila; fjärrvärme, Blå; VA, Grön/orange/ljusblå; elledningar, Grön streckad; dagvatten. Illustrationskarta över höjdkurvor samt områden där ras och skred kan förekomma inom rött fält. Ledningarnas lägen ska alltid kontrolleras innan markarbeten eller byggnation inleds.

AVFALL

Avfall hanteras av tomträttsinnehavaren eller den part som upplåter byggnaden inom fastigheten Duvan 10. Vid uppförande av miljöhus eller liknande byggnation för hantering av avfall inom byggnaden ska detta göras i enlighet med gällande föreskrifter och regelverk i samråd med ansvarig för avfallshantering. Närmaste återvinningsstation finns cirka 300 meter sydöst om planområdet i höjd med Skolgatan.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATION

TRAFIK, GÅNG- OCH CYKELVÄG

Järnväggsgatan är den enda körbara förbindelsen till planområdet. Gatan är en stickväg som endast nås från Centrumleden och Stationsgatan. Gatan är försedd med vändplats. Det finns god tillgång till gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet dock inte längst med Centrumleden.

PARKERING

Intill planområdet finns tre parkeringar. Parkeringen söder om planområdet har en parkeringskapasitet på ca 40 bilar. De andra två ligger väster om planområdet och har en parkeringskapasitet mellan 50 till 60 parkeringsplatser vardera. Samtliga parkeringar ägs och förvaltas av Karlskoga kommun. Dessutom finns ett centralgarage som ägs av det kommunala bostadsbolaget strax väster om planområdet. Föregående detaljplan möjliggjorde även för *Parkeringsplan* för plats för minst 15 bilar antingen som parkeringsplan eller ytparkering. Detta har dock aldrig verkställts. Här har istället en utbyggnad i trä ovan mark byggts avsett för den tidigare gymverksamheten, se bilder nedan.



Vy på den norra samt västra sidan av byggnaden med tillhörande utbyggnad ovan mark.

KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektivtrafikförsörjningen med stadsbussar samt regionsbussar finns att tillgå inom Karlskoga busstation cirka 100 meter nordväst om planområdet. Kollektivtrafiken går med blandade turtätheter inom kommunens olika delar. Regionaltrafiken går till ett flertal kommuner, bland annat Örebro och

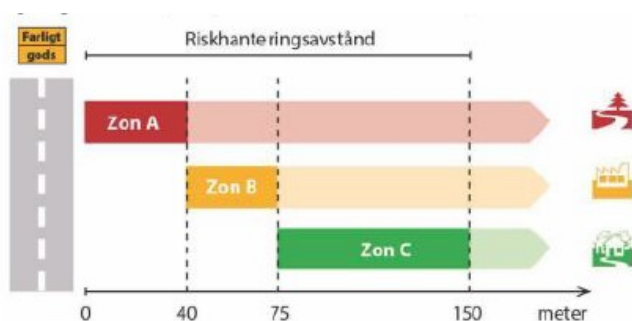
Karlstad, med god turtäthet vilket utgör goda pendlingsmöjligheter både i kommunen samt till andra städer.

TRANSPORTER MED FARLIGT GODS

Länsstyrelsen Stockholm län har tagit fram Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (2016:41) med rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder och olika typer av markanvändning. Farligt gods beaktas nedan för E18 och järnvägen.

RISKBILD E18

Planområdet ligger 157 meter ifrån E18 som är en primär led för transporter av farligt gods.



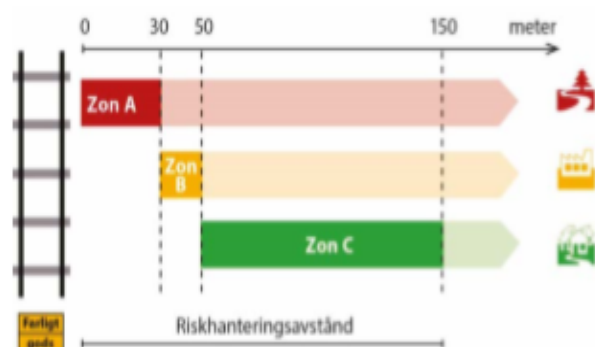
Riskavstånd från järnväg enligt Länsstyrelsen Stockholm läns Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (2016:41).

I det generella fallet där skyddsåtgärder inte vidtagits kan bostadsändamål placeras inom Zon C, som innebär 75-150 meters avstånd mellan markanvändning och vägområde där farligt gods förekommer. Aktuellt förslag till detaljplan prövar byggrätt för bostadsändamål som närmst 157 meter från närmsta vägområde för vägen – vilket att planområde är placerat utanför zon C.

E18 bedöms inte utgöra någon riskskälla utifrån transport av farligt gods då planområdet ligger på betydande avstånd till leden.

RISKBILD JÄRNVÄG

Transporter av farligt gods förekommer på järnvägen som löper 60 meter söder om huvudbyggnaden på fastigheten Duvan10.



Riskavstånd från järnväg enligt Länsstyrelsen Stockholm läns Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (2016:41).

I det generella fallet där skyddsåtgärder inte vidtagits ska bostadsändamål placeras inom Zon C, som innebär 50-150 meters avstånd mellan markanvändning och spårmitte där farligt gods förekommer på järnväg. Aktuellt förslag till detaljplan prövar byggrätt för bostadsändamål som närmst 60 meter från närmsta spårmitte för järnvägen – vilket innebär Zon C.

Järnväg och transporter av farligt gods, vibrationer och buller

Transporter av farligt gods tillåts generellt på all järnväg som medger trafikering av godståg och som inte omfattas av särskilda restriktioner. Detsamma gäller för vägar. Transporter av farligt gods förekommer på järnvägen som löper 60 meter söder om huvudbyggnaden på fastigheten Duvan10.

Järnväg är även en möjlig källa till buller. Graden av buller och vibrationer från spårburen trafik är beroende av tågtyp, hastighet, tåglängd och antalet tåg, bankroppens uppbyggnad, typer av spårkomponenter, spårets skick, terräng- och markförhållanden i omgivningen och intilliggande byggnaders konstruktion. I de flesta situationer är kontakten mellan hjul och räls (rullningsbuller) den dominerande bullerkällan vid 30 – 300 km/h. Vid hastigheter under och kring 30 km/h dominerar motorljudet från respektive tåg.

Järnvägen bedöms inte utgöra någon riskkälla utifrån buller eller vibrationer

En riskbedömning gjordes 2016-08-31 i samband med detaljplanen för *Staren 5 m.fl. Karlskoga centrum* Lagakraft: 2017-07-05 för samma järnvägsträcka. Bedömningen grundar sig på den låga frekvensen förbipasserande tåg (1/högst 2 tågsätt per dag) i kombination med den låga hastigheten (under 30 km/h) och korta tågsätten bedömts vara överflödigt att beräkna buller från spårtrafiken med hänsyn till bostadsmiljön. Hastigheten på järnvägen är så pass låg att det är motorljudet från respektive tåg som är den huvudsakliga bullerkällan – och därmed avgörs av vilken modell av tåg som framförs. Tåg förekommer därtill så pass sällan att det inte går att klassificera aktuell järnväg som en konsekvent störningskälla för buller. Samma resonemang gäller för eventuella vibrationer från spårväg.

Järnvägen bedöms inte utgöra någon riskkälla utifrån transporter av farligt gods

Järnvägen sträcker sig från Bofors station (nordöstra centrum) genom Karlskoga centrum och vidare söderut till Strömtorp station. Det passerar ca 3-4 tågsätt transporter av farligt gods per månad inom klass 3 eller 8, merparten klass 8 (frätande ämnen t. ex, batterier eller ättiksyra) samt enstaka transporter av ämne klass 1.1, dvs explosiv vara.

Farligt gods ordnas i nio kategorier samt underkategorier, där klass 1 (Explosiva ämnen och föremål) har mest farliga egenskaper och klass 8 (frätande ämnen) tillsammans med klass 9 (övriga farliga ämnen) har lägst farliga egenskaper. Det kan även förekomma transporter av bränsle, bensin eller diesel, vilket faller inom farligt gods klass 3 (brandfarliga vätskor). Sådana ämnen har fler farliga egenskaper än gods inom klass 8. Det kan förekomma transporter även i klass 1.1, dvs explosiv vara. Dock förekommer den typen av transporter mer sällan på aktuell järnvägssträcka.

Länsstyrelsen Stockholm Län och Trafikverket påpekar att generella råd om avstånd till järnväg för olika typer av verksamheter inte utgör fasta regler utan verksamhetens lokalisering är en bedömningsfråga från fall till fall, som hanteras i respektive detaljplan. Generellt förespråkas alltid ett 30 meter byggnadsfritt avstånd till järnväg (Zon A, se bild föregående sida). I det aktuella fallet är det 60 meter från planområde till järnvägen, vilket bedöms vara ett fullgott avstånd. Därutöver finns ett vägräcke monterat i läget mellan Centrumleden och norra banvallen, vilket anges som en sannolikhetsreducerande åtgärd för olycka, urspårning etc. Sådana räcken är också en rekommenderad skyddsåtgärd enligt Boverket och MSB i handlingsplanen *Säkerhetshöjande åtgärder i detaljplaner* (2006) (s. 89).

Marklutningen ökar från järnvägen och norrut i riktning mot planområdet, vilket gör det fysisk komplicerat för exempelvis vätskor eller pölbränder att sprida sig till planområdet. Mellan Centrumleden och järnvägen finns även ett dike, vilket vid en eventuell olycka skulle samla stora mängder flytande ämnen före det tar planområdet vid. Merparten farligt gods på järnvägen söder om planområdet är klass 8 (frätande ämnen t. ex, batterier eller ättiksyra), vilket i regel ger konsekvenser på en mycket lokal nivå i anslutning till olyckan. Med tanke på den i sammanhanget

ringa mängd farligt gods som transporteras på järnvägen söder om planområdet samt det avstånd till järnvägen bedöms sannolikheten för en olycka med konsekvenser för planområdet som mycket liten. Järnvägen bedöms inte som en riskkälla.

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. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse 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.

Nedan följer en bullerberäkning från källorna för trafikbuller till planområdet. Beräkningarna nedan har utförts enligt den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafik (Naturvårdsverkets rapport 4653) med beräkningsprogrammet Trivector Buller Väg II ver. 1.3.1.

BULLERBERÄKNING

Centrumleden - 2008

Antal fordon/dygn: 4484

Andel tung trafik: 10 %

Medelhastighet (skyltad hastighet): 50 km/h

Vägbredd köryta: 20 meter

Mottagaravstånd: 43 meter

Beräkningen från Centrumleden mitt visar värden på 56 dBA ekvivalent ljudnivå och 69 dBA maximal ljudnivå för det område som närmst prövas för bostadsändamål, 43 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för bostadsbyggnadens närmsta fasad **inte** överskrider.

E18 - 2020

Antal fordon/dygn: 20030

Andel tung trafik: 12 %

Medelhastighet (skyltad hastighet): 60 km/h

Vägbredd köryta: 22 meter

Mottagaravstånd: 184 meter

Beräkningen från E18 mitt visar värden på 58 dBA ekvivalent ljudnivå och 58 dBA maximal ljudnivå för det område som närmst prövas för bostadsändamål, 184 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för bostadsbyggnadens närmsta fasad **inte** överskrider.

PROGNOSTISERAD BULLERBERÄKNING 2040 Centrumleden

Enligt beräkningen, som gjorts med hjälp av Trafikverkets Trafikalstringsverktyg, anses trafikmängden öka med ca 22 ÅDT för Centrumleden, om planområdet bebyggs maximalt med det antalet bostäder som planförslaget föreslår, d.v.s. ca 23 bostadsenheter. Detta är dock en uppskattad siffra men en bullerberäkning för år 2040 har ändå tagits fram, se nedan.

Centrumleden - 2040

Antal fordon/dygn: 4506

Andel tung trafik: 10 %

Medelhastighet (Skyltat hastighet) 50 km/h

Beräkningen för prognostiserad trafikmängd 2040 längst med Centrumleden visar värden på 56 dBA ekvivalent ljudnivå och 69 dBA

Vägbredd köryta: 20 meter
Mottagaravstånd: 43 meter
(fågelvägen rakt söderut)
Vägtyp: Asfalt

maximal ljudnivå för det område som närmst
prövas för bostadsändamål, 43 meter från
vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för
bostadsbyggnadens närmsta fasad **inte** överskrids.

PROGNOSTISERAD BULLERBERÄKNING 2040 E18

Vid beräkningarna för Örebrovägen är ÅDT baserat på Trafikverkets vägtrafikflödeskarta från 2020 och för år 2040 har statistiken multiplicerats med uppräkningsstal med 1 % ökning/år enligt Trafikverkets prognos för Örebro län.

E18 - 2040

Antal fordon/dygn: 21 119
Andel tung trafik: 13,4 %
Medelhastighet (Skyltat hastighet) 60 km/h
Vägbredd köryta: 22 meter
Mottagaravstånd: 184 meter
(fågelvägen rakt söderut)
Vägtyp: Asfalt

Beräkningen för prognostiserad trafikmängd
2040 längst med Centrumleden visar värden
på 59 dBA ekvivalent ljudnivå och 59 dBA
maximal ljudnivå för det område som närmst
prövas för bostadsändamål, 184 meter från
vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för
bostadsbyggnadens närmsta fasad **inte** överskrids.

BEDÖMNING BULLER

Byggnaden inom fastigheten Duvan 10 kan komma att byggas om till bostäder, därav krävs en bullerredovisning. Sammantaget bedöms byggnaden vara lämplig för bostadsändamål med hänsyn till trafikbuller då den ekvivalenta ljudnivån inte överskrids vid det som närmst prövas som bostadsändamål (dvs fasaden 43 meter från Centrumleden). Planförslaget går i linje med bullerförordningens riktlinjer när det gäller rekommenderad ljudnivå för bostäder. Därutöver bedöms inte järnvägen som ligger 60 meter från planområdet vara en bullerkälla då det passerar tåg på järnvägen. Den prognostiserade bullerberäkningen för Centrumleden samt E18 visar att planförslaget går i linje med bullerförordningens riktlinjer för bostadsbebyggelse år 2040. Bedömning är därmed att planförslaget år 2040 även klarar bullerförordningens riktlinjer när de kommer till bostäder. Dock uppfylls inte kravet för bullernivåer vid uteplats. Planbestämmelser införs därför på plankartan gällande uteplats.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Syftet med detaljplanen är att inom kvartersmark medge bostäder och centrumändamål för att medge en kombination av bostäder, kontor, handel, hotell, restauranger, service samt andra verksamheter som normalt ligger centralt inom planområdet.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Bostäder (B) - 4 kap. 5 § 3m 11 § 2 och 30 § PBL

Planområdet utgörs av användningsbestämmelsen bostäder (B). Beteckningen (B) är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

Centrum (C) – 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 § PBL

Planområdet utgörs av användningsbestämmelsen centrumändamål (C). Användningen centrumändamål bör tillämpas för områden för kombinationer av handel, hotell, kontor, restauranger, service, samlingslokaler och andra verksamheter som normalt ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER INOM KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande – 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL

Prickmark anger markområden som inte får förses med byggnad. Bestämmelsen anger byggnadsfria områden, bland annat markreservat för allmännyttiga ledningar (se nedan). Balkong medges.

Korsmark anger markområden där endast komplementbyggnader får placeras, exempelvis carport eller sopsorteringshus eller motsvarande.

Utformning (f₁) – 4 kap. 16 § PBL

(f₁) - Balkong får kraga ut högst 1,5 meter från fasad med en minsta fri höjd om 3,5 meter från mark. Inglasning medges. Bestämmelsen betecknas med (f₁).

(f₂) - En uteplats, gemensam eller privat, som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas och utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå, samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplatsen inte överskrids. Bestämmelsen betecknas med (f₂).

Markens anordnande och vegetation 4 kap. 13 PBL

(n₁) - Parkering - Egenskapsbestämmelsen kan användas för att reglera placeringen och utformningen av parkeringsplatser inom kvartersmark. Parkering får finnas inom angett område. Bestämmelsen betecknas (n₁)

(n₂) - Marken får inte användas för parkering. Parkering får inte finnas inom angett område. Bestämmelsen betecknas (n₂)

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

Totalhöjd - Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. Höjd på bebyggelse anges i plushöjd. Totalhöjd innebär den högsta punkten på byggnadens takkonstruktion. Skorsten, antenner eller liknande får inte överstiga byggnaden totalhöjd.

Nockhöjd – Högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan, balkong får kraga ut från huvudbyggnad ovan högsta tillåtna nockhöjd. Detta för att möjliggöra för en eventuell byggnation av balkonger på del av huvudbyggnad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Underjordiska ledningar – 4 kap. 6 §, 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

(u₁) - Område skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar och betecknas med (u₁). Fjärrvärmeledningar löper inom planområdets västra del. Området ska hållas byggnadsfritt och tillgängligt.

Ändrad lovplikt – 4 kap. 15 och 30 §§ PBL (a₁) – Bestämmelsen som betecknas a₁ – ändrad lovplikt. Bygglov krävs inte för inglasning av balkong. Bestämmelsen gäller under 5 år. Förtydligande följer nedan:

Bestämmelsen syftar till att göra det mer flexibelt för fastighetsägare, bostadsrätthavare och hyresgäster inom planområdet som vill glasa in sin balkong. Motiveringen till den tidsbestämda planbestämmelsen om minskad lovplikt för inglasning av balkong läggs till på plankartan för att det enligt PBL anses lämpligt. Planbestämmelserna gäller i 5 år enligt rekommendationer från Boverket att sätta tidsbegränsade planbestämmelser under samma tid som genomförande tiden för detaljplanen. En anmälan kan krävas om inglasningen bedöms medföra en väsentlig ändring av brandskydd.

Genomförandetid- Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att kunna genomföras. Under genomförandetiden får som huvudregel planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Planavgift - Planavgift ska ej tas ut i samband med bygglov.

MILJÖ- OCH KLIMATKONSEKVENSER

Planförslaget medför inte att någon vidare mark tas i anspråk. Planområdets centrala läge kan väntas skapa attraktiva bostäder som bidrar till en positiv helhetsbild för Karlskogas centrala delar. Planförslaget medger ingen vidare hårdgjort yta. Enligt miljöundersökningen (20200507) bedöms aktuellt planförslag inte medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Karlskoga kommun bedömer att planförslaget inte innebär en betydande påverkan på miljön.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

VATTEN

Lonnen, som är Karlskoga kommuns råvattentäkt, är idag övergödd och den ekologiska statusen bedömdes som otillfredsställande i den senaste statusklassningen (2009). MKN är satt till god ekologisk status till 2021. Planområdet ligger i centrala Karlskoga och bedöms inte påverka råvattentäkten. Planområdet ligger i delavrinningsområdet Möckeln som ingår i huvudavrinningsområdet Göta älv. Sjön Möckeln nås cirka 800 meter söderut (fågelvägen) från planområdet och är klassad till måttlig, sämre än god beträffande ekologisk samt kemisk status. Ca 120 meter norr om planområdet ligger grundvattenförekomsten Lokaåsen, Karlskoga-Hållsjöområdet.

Planområdet ligger så pass långt från strandområdet samt nedströms grundvattenförekomsten, vilket gör att kommunen bedömer att planförslaget inte anses påverka varken sjön eller grundvattenförekomsten. Dessutom ingår planområdet i det kommunala VA-bolagets verksamhetsområdet för vatten och avlopp vilket även omfattar dagvattenhantering inom planområdet. Då planförslaget inte planlägger för varken industri eller annan miljöfarlig verksamhet bedöms inte planförslaget ha en betydande miljöpåverkan. Enligt miljöundersökningen (20200507) bedöms därmed aktuellt planförslag inte medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte upprättats. Karlskoga kommun bedömer att MKN för vatten inte kommer påverkas negativt efter antagande av detaljplanen.

RISKBILD FRÅN TRAFIKNÄT

Järnvägen bedöms inte utgöra någon riskkälla utifrån buller eller vibrationer. Bedömningen grundar sig på den låga frekvensen förbipasserande tåg som sker på järnvägen söder om planområdet och även i sammanhanget den ringa mängd farligt gods som transporteras på järnvägen. Sannolikheten för att en olycka med konsekvenser för planområdet anses som mycket liten. Avståndet från järnvägen intill planområdet är ca 60 meter, vilket innebär att planområdet befinner sig inom riskzon C (rekommenderade skyddsavstånd intill järnväg med farligt gods) *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (2016:41)*. I riskzon C har det angetts att centrumverksamheter, bostäder m.m. är lämpliga markområden. Järnvägen bedöms därmed inte utgöra någon riskkälla utifrån transporter av farligt gods.

Gällande E18 bedöms inte heller trafikleden utgöra någon riskkälla utifrån transport av farligt gods då planområdet ligger på så stort avstånd till leden, ca 157 meter ifrån planområdet, vilket bedöms

som ett fullgott avstånd gällande farligt gods då markområdet ligger utanför zon C enligt *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (2016:41)*.

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. Enligt bullerberäkningen berörs planområdet av trafikbuller från Centrumleden i söder. Riktvärdena gällande de högsta tillåtna **bullernivåerna för bostäder överskrider inte** i planförslaget Planförslaget är inte en kommande bullerkälla. Bullernivåer för uteplats överskrider dock, vilket säkerställs via planbestämmelser i planförslaget.

LUFTFÖRORENINGAR

Karlskoga kommun bedömer att MKN för utomhusluft inte är på väg att överskridas i nuläget eller efter antagande av detaljplanen. Statusen på luftkvaliteten i Karlskoga är osäker eftersom övergripande luftmätningar och/eller beräkningar inte har utförts sedan 2006. Enligt miljöundersökningen (20200503) bedöms aktuellt planförslag inte medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Karlskoga kommun bedömer att MKN för luft inte kommer påverkas negativt efter antagande av detaljplanen.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att den befintliga markanvändningen HY₁ (handel och inneidrott) kvarstår och upprättandet av attraktiva boenden samt centrumanpassande verksamhet i centrumnära läge inom fastigheten Duvan 10 uteblir.

BEBYGGELSE

Byggnaden inom planområdet kan väntas byggas om invändigt till bostäder i kombination med centrumändamål. I användningen *centrum* ingår ett flertal användningsområden, bland annat att delar av eller hela byggnaden kan användas som butiker, förslagsvis i bottenplan för att sedan skapa bostäder ovanför. I användningen ingår även tillfällig vistelse i form av hotell och vandrarhem samt lättare former av vård och hälsovård. Dessutom möjliggörs det för att byggnaden kan ställas om till kontor, helt eller delvis. Detta skapar en flexibilitet för byggnaden vilket ses som lämpligt i en central byggnad som lätt styrs av efterfrågan på marknaden.

Vidare påverkar inte planförslaget något annat än redan befintlig byggnad. Planområdet, förutom den del som omfattas av befintlig byggnad, har bland annat försatts med prickmark eller korsmark vilket innebär att ingen vidare exploatering inom planområdet medges förutom ett eventuellt mindre miljöhus eller carport, därav anses radonskyddande åtgärder inte vara nödvändigt inom planområdet. Vid ny bostadsbebyggelse hade radonskyddande åtgärder vid en byggnation varit nödvändiga om marken hade visat sig vara förorenat. Inom planområdet förligger en liten del där risk för ras och skred kan förekomma. Byggnaden inom planområdet berörs direkt inte av detta område. Eftersom ingen ny bostadsbebyggelse avses uppföras bedöms det förorenade området i korsningen Stationgatan/Centrumleden inte påverka planområdet.

Planförslaget stämmer väl överens med Översiktsplanens (2011) intentioner om förtätning inom stadskärnan i och med att det centrala läget. Bostadsbyggnation i ett centralt läge kan ses fördelaktigt ur ett socioekonomiskt perspektiv. Genom att förtäta kvarteret skapas möjligheter för fler människor att bosätta sig i Karlskoga centrum med god tillgång till kollektivtrafik samt offentlig och kommersiell service. Att planförslaget möjliggör för tillkomsten av fler verksamheter i centrum stärker även Karlskoga kommuns attraktionskraft. Ur ett ekologiskt perspektiv innebär även detta att redan befintlig infrastruktur, såsom vägar och fjärrvärme m.m samt närliggande samhällsfunktioner, service och kollektivtrafik kan nyttjas, vilket ses som resurseffektivt.

Utöver det skapas det möjlighet att bygga balkonger i riktning dels mot järnväggsgatan och dels norr om byggnaden mot innergården. Anledningen till bestämmelsen är att huvudbyggnaden inte ska ha någon vidare tillbyggnad bortsett från balkongerna. Idag finns inga balkonger på byggnaden men intilliggande flerbostadshus har samtliga balkonger åt Järnväggsgatan. Inglasning av balkonger blir också möjligt i och med planförslaget. Dessutom förses en del av planområdet med korsmark vilket syftar till att möjliggöra för en eventuell byggnation för miljöhus eller carport för att kunna hantera avfall samt parkeringsmöjligheter inom planområdet. Parkering får angöras i den norra delen av planområdet, antingen där befintlig byggnad redan är placerad eller vid korsmarken i samband med ett eventuellt miljöhus. Illustrationen nedan visar enbart en skiss på ett utformningsförslag som är möjlig i och med detaljplanen.



Illustration av en möjlig utformning av balkonger, miljöhus samt parkering. Illustrationen visar enbart ett exempel på utformning av det som medges i detaljplanen.

TRAFIK

Trafik till och från planområdet sker uteslutande via Järnväggsgatan som i sin tur leds från Centrumleden via Stationsgatan. Området förväntas inte trafikeras i någon större utsträckning då planområdet idag är planlagd med användningsbestämmelserna *handel och verksamhet* med *inneidrott* genererar en del besökare med ett kontinuerligt trafikflöde. Parkeringsmöjligheter kommer att finnas vid innegården strax norr om byggnaden där plats för omkring 15 bilar är möjligt. Tillfart till dessa kommer ske genom Järnväggsgatan vidare in på en sidogata mellan fastigheten Duvan 10 och parkeringen strax väster om området. Sidogatan används idag till centralgaraget som ligger delvis under fastigheten Duvan 9. Eftersom den del av fastigheten som gränsar direkt mot Järnväggsgatan är relativt begränsad passar den delen inte som pakering då man skulle tvingas backa ut på gatan.

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.

I planområdets närhet finns planskilda gång- och cykelvägar som leder åt ett flertal håll. Gång- och cykelvägarna leds bland annat vidare under E18 via en tunnel där det finns förskolor, lekparkar samt även en högstadieskola. På nära avstånd finns även kulturskolan, som är en plats för barn och unga att gå kurser i musik, dans och konst vilket i sammanhanget ses som positivt. I närområdet finns även badhus, minigolf, Möckeln strand och andra rekreativsmöjligheter som lämpar sig för barn och unga. Dessutom ligger Rävåses naturreservat på ett nära avstånd till planområdet. Den gata som löper strax söder om planområdet är en återvändsgata som avslutas med en vändplats. Gatan försörjer enbart boenden i flerfamiljshusen vilket genererar i en låg trafikmängd. Gatan är dessutom försedd med en trottoar längst med planområdet. Planförslaget och planområdets läge i sig bedöms därmed som lämpligt utifrån barnperspektivet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen är vägledande för genomförandet och har ingen rättsverkan.

HANDLÄGGNING OCH TIDPLAN

Karlskoga kommun har valt att handlägga denna detaljplan med ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) då planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan (2011). Planförslaget bedöms inte vara betydande för allmän intresset eller i övrigt av stor betydelse eller kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Handläggningen påbörjades i maj 2020. Detaljplanearbetet fortgår under 2020. Tidplanen är att sända ut planförslaget på samråd under sommaren 2020 och vidare ut på granskning under 2021. Detaljplanen förväntas bli antagen under 2021. Genomförandet av detaljplanen bedöms vara färdigställd 5 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Tomträttssinnehavaren ansvarar för arbete, skötsel och övrig förvaltning inom den del som ingår i tomträttssavtalet. Tomträttssinnehavaren ansvarar för och bekostar iordningsställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m. Vid eventuell flytt av ledningar ansvarar den som initierat åtgärden för detta. Tomträttssinnehavaren är ansvarig över detaljplanens genomförande i sin helhet, vilket avser bygglovansökan, ombyggnationer etc. Tomträttssinnehavaren ansvarar för anordnande av parkering på anvisat område inom kvartermaken samt eventuella miljöhus för avfallshantering.

AVTAL OCH PLANEKONOMI

Ett avtal har tecknats mellan Samhällsutveckling och geodataavdelningen (f.d Mark- och planeringsavdelningen) och tomträttssinnehavaren för fastigheten Duvan 10. Avtalet reglerar kostnad för framtagande av detaljplan och för ansökan om samt lämnade av positivt planbesked. Detaljplanen bekostas av tomträttssinnehavaren av Duvan 10. Planavgift i samband med bygglovshandläggning/-prövning får inte tas ut för sådana åtgärder detaljplanen medger för fastigheten Duvan 10.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten Duvan 10 och Bregården 2:31 ägs av Karlskoga kommun. Fastigheten Duvan 10 är upplåten med tomträtt sedan 1965-12-01 för ändamålet hotell. Tomträttssavtalet kan komma att revideras i och med att detaljplanen har vunnit laga kraft. Den del som ingår i Bregården 2:31 kan överföras till Duvan 10 förslagsvis är då att fastighetsgränsen ska beakta angiven användningsgräns. Vid en eventuell fastighetsreglering kan tomträttssavtalet behöva skrivas om och då även inkludera denna del av Bregården 2:31.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Karlskoga Energi och Miljö AB (KEMAB) är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet. KEMAB svarar därmed för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. KEMAB ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats. Eventuella kostnader för flytt och förstärkning av ledningar bekostas av den som initierat åtgärden.

El, värme och bredband

Karlskoga Energi och Miljö AB (KEMAB) är huvudman för el-, fjärr- samt bredbandsnätet. KEMAB svarar för drift och underhåll av näten och anslutningspunkter. KEMAB driver fjärrvärmeanläggningen i Karlskoga. Kapacitet för ledningsnätet samt ansvar för ledningar svarar ledningsägare för. Planområdet ligger i Karlskoga tätort som har ett väl utbyggt bredbandsnät. Eventuella kostnader för flytt och förstärkning av ledningar bekostas av den som initierat åtgärden.

Duvan 10 – del av Järnvägsgatan

LAGA HANDLING