

# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Norra Karlberg kv. Malmhagen m.fl. –del av Spelgatan

LAGA HANDLING



**Karlskoga**



Karlskoga kommun, Örebro län

Upprättad 2021-03-15

SBN 2020-00163

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Standardförfarande

Lagakraft: 2022-01-17

Aktnummer: 1883K-P2022/01

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

*Detaljplanens förenlighet med Miljöbalken*

*Val av planförfarande och planprocessen*

## **Detaljplanens syfte och huvuddrag**

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Bakgrund och syfte                                | 4  |
| Läge                                              | 4  |
| Omfattning och markägoförhållanden                | 4  |
| <b>Politiskt ställningstagande</b>                |    |
| Beslut om ny detaljplan                           | 5  |
| Översiktsplan                                     | 5  |
| Bostadsplaneringsprogrammet                       | 5  |
| Gällande rättigheter/servitut etc                 | 5  |
| Gällande detaljplaner                             | 6  |
| Gällande fastighetsindelningsbestämmelser         | 7  |
| <b>Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken</b> | 7  |
| Miljöundersökning                                 | 7  |
| Riksintresse och fornlämningar                    | 8  |
| Kulturmiljö                                       | 8  |
| <b>Befintliga förhållanden</b>                    |    |
| Markanvändning                                    | 8  |
| Bebyggelse                                        | 9  |
| Kulturhistoriskt värde                            | 9  |
| Naturmiljö                                        | 10 |
| Trafik och kommunikation                          | 11 |
| Gator                                             | 11 |
| Gång- och cykelväg                                | 11 |
| Kollektivtrafik                                   | 11 |
| Parkering                                         | 11 |
| Transporter med farligt gods                      | 11 |
| Trafikbuller                                      | 11 |
| Bullerberäkning                                   | 13 |
| Flygbuller                                        | 14 |
| Marken förutsättningar                            | 14 |
| Markförhållanden                                  | 14 |
| Förorenade områden                                | 14 |
| Ras och skredrisk                                 | 15 |
| Verksamhetsområde                                 | 15 |
| Skyfallskartering                                 | 16 |
| Radon                                             | 17 |
| Teknisk försörjning                               | 18 |
| Avfall                                            | 18 |

## **Planförslag och förändringar**

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Användning av allmän platsmark             | 21 |
| Användning av kvartersmark                 | 22 |
| Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark | 22 |
| Egenskapsbestämmelser för kvartersmarken   | 23 |
| Administrativa bestämmelser                | 25 |
| <b>Konsekvenser av planförslaget</b>       |    |
| Nollalternativ                             | 26 |
| Stadsbild och kulturmiljö                  | 26 |
| Trafik                                     | 27 |
| Miljö- och klimatkonsekvenser              | 27 |
| Barnperspektivet                           | 27 |
| <b>Miljöförhållanden</b>                   |    |
| Miljökvalitetsnormer                       | 28 |
| Luftföroreningar                           | 28 |
| Vatten                                     | 28 |
| Buller                                     | 29 |
| <b>Genomförandebeskrivning</b>             |    |
| Handläggning och                           | 30 |
| Huvudmannaskap och ansvarsfördelning       | 30 |
| Fastighetsrättsliga konsekvenser           | 30 |
| Genomförandetid                            | 30 |
| Tekniska frågor                            | 30 |
| Planekonomi                                | 30 |

# 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.

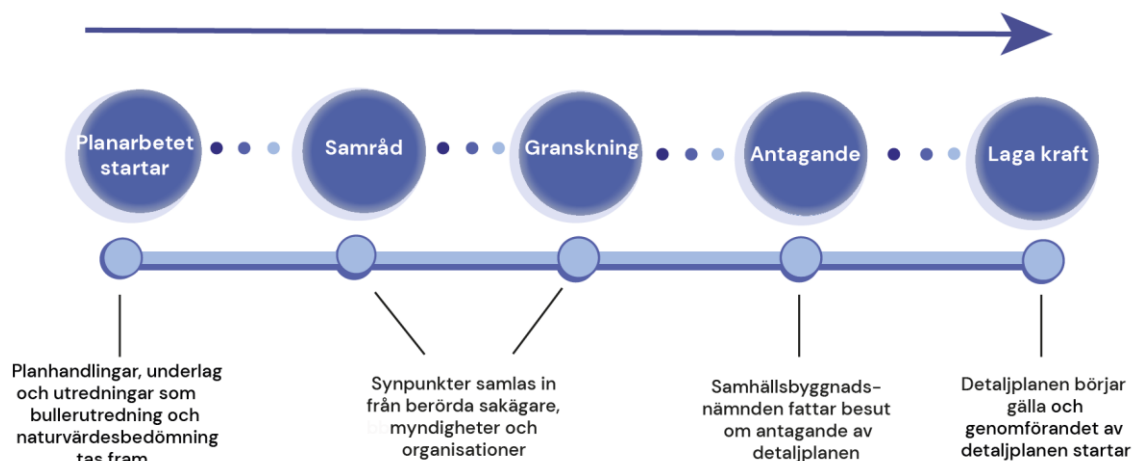
**Detaljplanen** (plankartan) är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får eller ska användas inom ett avgränsat område, kallat planområde. En detaljplan medför både rättigheter och skyldigheter som till exempel byggrätt eller skyldigheter att utforma byggnader på något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

## Planförslaget utgörs av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Miljöundersökning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

## 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 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 provas efter avslutat granskningsskede för antagande och får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet tillkännagetts, under förutsättning att beslutet inte överklagats/prövats.



# DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

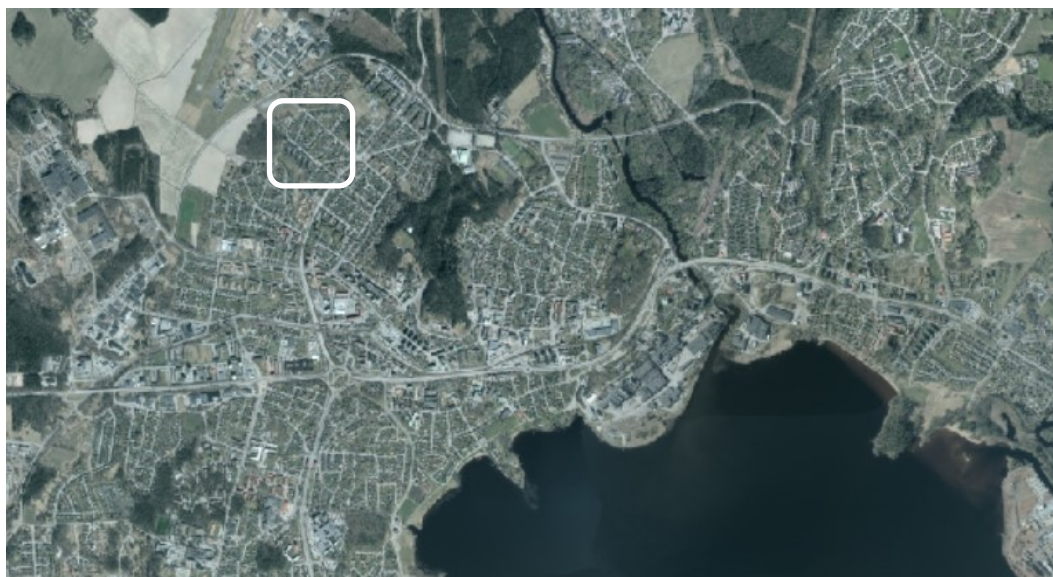
## BAKRUND OCH SYFTE

Planområdet utgörs i huvudsak av friliggande bostäder som byggdes runt mitten av 1900-talet samt enstaka flerfamiljshus. Majoriteten av dessa bostäder regleras av planbestämmelser från en äldre detaljplan som anger en låg byggnadsarea jämfört med dagens standard. Byggnadsstandarden som rådde för drygt 70 år sedan är olik den som råder idag och behovet har förändrats, därför är en ny detaljplan aktuell i området.

Syftet med detaljplanen är att justera byggnadsarea, dvs hur mycket man får bygga, samt höjd för den befintliga bostadsbebyggelsen inom planområdet.

## LÄGE

Planområdet ligger i de nordvästra delarna av Karlskoga tätort och är beläget ca 1,6 kilometer (fågelvägen) från Karlskoga centrum. Inom planområdets norra delar löper Spelgatan och i de södra delarna löper Floravägen. Planområdet gränsar i sydväst mot Kilstavägen. I nordöst gränsar planområdet mot åkermark, som är placerad mellan planområdet och Västerleden. Cirka 1 km söder om planområdet ligger Karlbergskolan samt fotbollsarenan Rävåsens IP. Området förbinder sig framförallt genom lokalt anslutna gator till Drottningvägen.



Lokaliseringskarta. Planområdet befinner sig inom vit markering.

## OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar kommunens fastighet Bregården 2:20 som rymmer det lokala gatunätet, och parkmarken. Övriga delar av det ca: 13,5 hektar stora planområdet utgörs av totalt 83 privatägda bostadsfastigheter inom kvarteren Malmhagen, Hästen, Kon, Tjuren, Hunden, Katten, Lammet, Killingen och Värmen.

# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## BESLUT OM NY DETALJPLAN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-06-09 att ge Samhälle och Serviceförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Norra Karlberg – Kvarteret Malmhagen m.fl. – del av Spelgatan i syfte att justera byggnadsarean för fastigheter inom planområdet.

## ÖVERSIKTSPLAN (2011)

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

Fastighetsägare inom planområdet har inkommit till kommunen med bygglovsansökningar som fått avslag då de ej går i linje med gällande detaljplan. Ansökningarna visar på att stadsdelen är attraktiv, populär och att invånare önskar bo kvar i området. Det som planförslaget syftar till är att undersöka möjligheten till en ökad byggnadsarea för befintliga bostäder inom planområdet. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med Översiktsplanen och bidrar till att invånare får möjlighet att bo kvar i området.

## BOSTADSPROGRAMMET

Karlskoga kommuns bostadsplaneringsprogram ska vara det värdedokument som ligger till grund för bedömning av bostadsfrågor i Karlskoga. Programmet är integrerat i översiktsplanen (2011).

### Punkter som anges i bostadsprogrammet som går i linje med planförslaget:

- Karlskoga ska bejaka sitt kulturella arv med de miljöer som ger dess förutsättningar men samtidigt vara öppen för förändring och utveckling som inspirerar till nyetableringar och framåtanda.
- 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.
- Bostadsbebyggelsen ska utvecklas och utformas efter efterfrågan i kommunen. De finns därför ett behov att pröva de detaljplaner som är äldre och har en föråldrad reglering av exploateringsgrad för att i framtiden undvika upphävande eller nekande av bygglov.
- Karlbergsområde har hög prioritet då det finns en hög efterfrågan på boenden och bygglov i området.

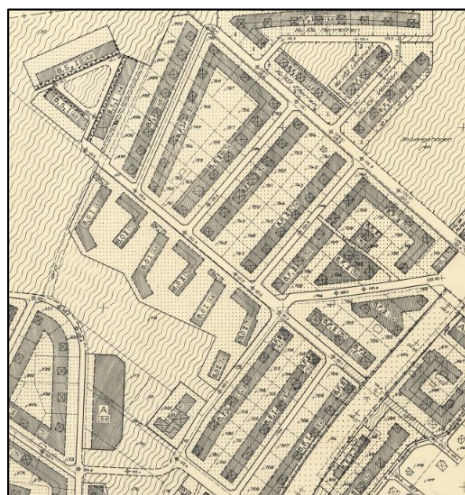
## GÄLLANDE RÄTTIGHETER/SERVITUT ETC

- 1883-88/48.1 – Ledningsrätt gällande starkström.
- 1883-99/3.1 – ledningsrätt gällande fjärrvärme.
- 1883-640.6 – ledningsrätt gällande fjärrvärme.

## GÄLLANDE DETALJPLANER

- **Nr 34: Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Karlskoga (område norr om Karlbergsvägen samt del av Löten).** Laga kraft 1951-09-07. Akt 1883K-1587.

Detaljplanen innefattar större delen av alla fastigheter i planområdet. Fastigheterna Killingen 1-5, Lamm et 1-3, Katten 1-14, Hunden 1-15, Tjuren 1-14, Kon 1-5 & 7-16, Malmhagen 2, Hästen 1-12 infattas av detaljplanen. Detaljplanen anger att huvudbyggnader för bostadsfastigheterna får vara högst 90 m<sup>2</sup> - 120 m<sup>2</sup> varav garage endast 20 m<sup>2</sup>. Delar av bebyggelsen får vara i max 1-2 våningar, varav vissa fastigheter får vindsutrymme inredas. Majoriteten av fastigheternas ytor begränsas även av stora delar prickmark, dvs mark som ej får bebyggas.



Nr. 34

- **Nr. 312: Kv Kon, STG 3749** Laga kraft 1988-09-23. Akt 1883-P88/5.

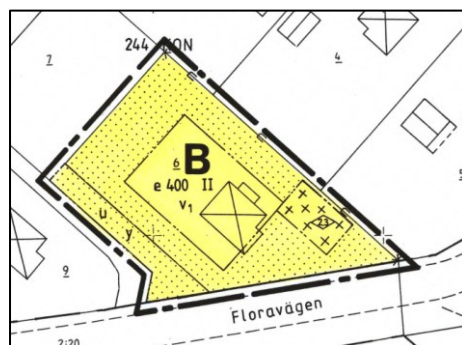
Detaljplanen möjliggör för byggnation av flerbostadshus med 4 bostäder i anslutning till befintlig villabebyggelse. Detaljplanen infattar fastigheten Kon 17. Bebyggelsen regleras av en 400 m<sup>2</sup> bruttoarea, utan källare samt i två våningar. Detaljplanen reglerar även utfartsförbud och stora delar prickmark. Detaljplanen upphör helt att gälla i och med aktuellt planförslag får laga kraft.



Nr. 312

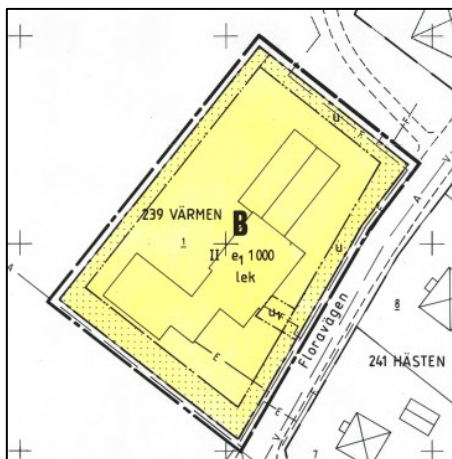
- **Nr. 349: Kon 6** - Laga kraft 1990-12-12. Akt 1883-P91/4.

Detaljplanen möjliggör för byggnation av flerbostad och infattar fastigheten Kon 6. Bebyggelsen regleras av en 400 m<sup>2</sup> bruttoarea i två våningar. I detaljplanen regleras även en infart till intilliggande fastigheter. Komplementbyggnad får vara högst 2,3 meter och vind får ej inredas i huvudbyggnaden. Prickmark reglerar även majoriteten av fastigheten. Detaljplanen upphör helt att gälla i och med aktuellt planförslag får laga kraft.



Nr. 349

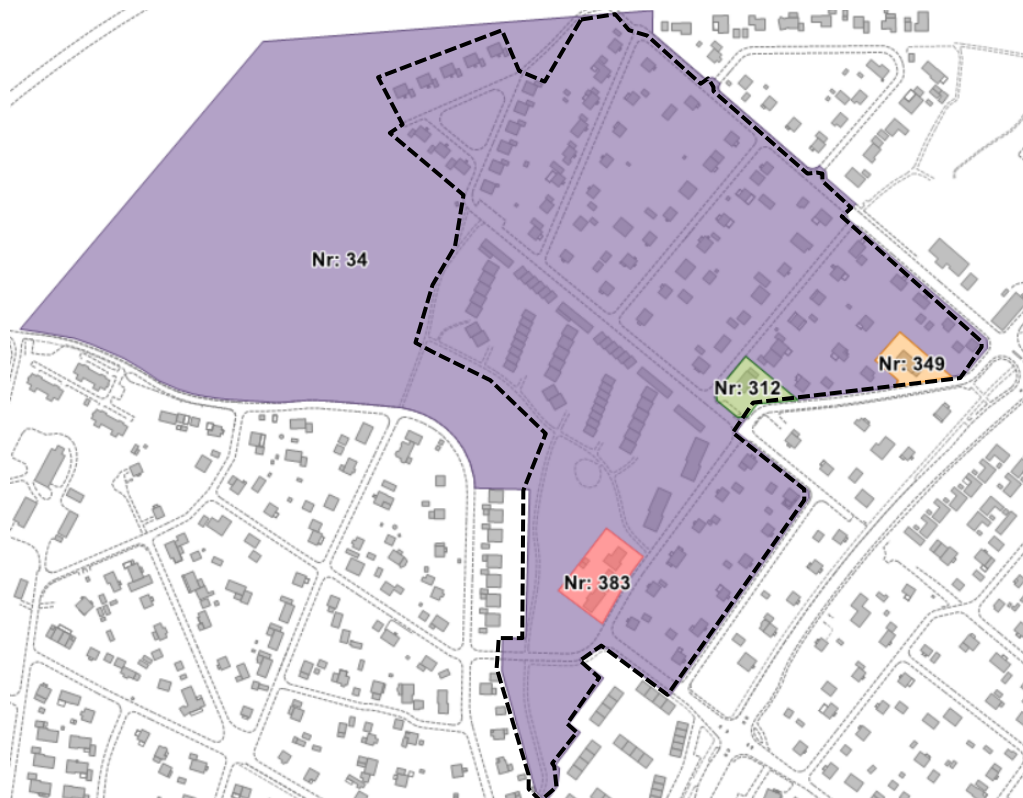
- **Nr. 383: VÄRMEN** Laga kraft 1992-12-02. Akt 1883-



Nr. 383

P93/3.

Detaljplanen möjliggör för byggnation av flerbostadshus med 12 bostadsenheter i 2 våningar. Detaljplanen gäller för fastigheten Värmen 1 och 2. Bebyggelsens inom hela planområdet regleras av en 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea i två våningar. Detaljplanen upphör helt att gälla i och med aktuellt planförslag får laga kraft.



Gällande detaljplaner inom planområdet. Planområdes gräns illustrerad inom svart streckad linje. Nr: 312, 349 och 383 upphör helt att gälla i och med planförslaget får laga kraft. Endast delar av Nr 34 ersätts.

## GÄLLANDE FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Följande fastighetsindelningsbestämmelser gäller inom planområdet. Samtliga fastighetsindelningsbestämmelser inom planområdet upphävs i samband med att detaljplanen får laga kraft.

- **Kv. 240 Malmhagen (Malmhagen 1 och 2)** akt:1883K-2145 1955-08-20 och akt: 1883K-1608 1952-02-19
- **Kv. 241 Hästen**, akt: 1883K-2280, laga kraft 1956-04-20
- **Kv. 244 Kon**, akt: 1883K-2227, laga kraft 1956-01-11
- **Kv. 245 Tjuren och 246 Hunden**, akt: 1883K-2381, laga kraft 1956-09-19
- **Kv. 247 Katten, 248 Lammet och 249 Killingen**, akt: 1883K-1697, laga kraft 1952-07-05

## FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 och 6 KAP MILJÖBALKEN

### MILJÖUNDERSÖKNING

Vid upprättande av en ny detaljplan ska kommunen alltid ta ställning till behovet av att genomföra en miljöbedömning av planen i enlighet med 6 kap. 3 – 19 §§ Miljöbalken. Miljöundersökningen fungerar som ett underlag för ställningstagandet. I

miljöundersökning utreds ifall detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som finns till förordningen (2017:966) om miljöbedömningar. Enligt miljöundersökningen, daterad 2021-03-15, bedöms markanvändning och genomförandet av detaljplanen inte medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen. En strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning har därför inte utförts. Detaljplanen överensstämmer med de nationella miljökvalitetsmålen och bedöms i övrigt vara förenlig med MB.

## RIKSINTRESSE OCH FORNLÄMNINGAR

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret Villingsbergs skjutfält, *område särskilt behov av hinderfrihet*. Den planerade markanvändningen bedöms inte innebära någon konflikt med nämnt riksintresse. Inom eller angränsande planområdet finns idag inga kända fornlämningar. Detaljplanen är förenlig med 3, 4, 5 och 6 kap i miljöbalken.

## KULTURMILJÖ

### KULTURMILJÖINVENTERING

I planområdet finns ett flertal fastigheter som bedömts ha kulturhistoriskt värde. Kulturmiljö är en miljö som påverkats och formats av människor, en miljö som på något sätt berättar om människors liv. Enligt kommunens översiktsplan ska kommunen identifiera, bedöma och vid behov skydda, ur kulturarvssynpunkt, värdefulla miljöer.

Bebyggelse i Karlskoga kommun som har ett kulturhistoriskt värde och som är byggda innan år 1990 har inventerats, fotograferats och sammanställts i två rapporter, *Inventering av kulturhistorisk bebyggelse i Karlskoga tätort, Etapp 1* (2015:09) och *Etapp 2* (2016:17). Inventeringen genomfördes av Länsmuseum i Örebro. Just nu pågår ett arbete i Karlskoga kommun att gå igenom rapporterna och inventera om bebyggelsen för att slutligen sammanställas till ett program för hur kommunen ska bevara och förnya den byggda miljön i Karlskoga kommun. Inom planområdet är flera hus med i inventeringen som gjordes för etapp 2 och som fortsatt bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. En närmre beskrivning ges i kommande avsnitt under *Befintliga förhållanden ► Bebyggelse ► Kulturhistoriskt värde*

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### MARKANVÄNDNING

Planområdet består av privatägda bostadsfastigheter och kommunalägda gator och parker. Stora delar av planområdet bebyggdes i mitten av 1900-talet. Flygfoton visar att planområdets karaktär har varit den samma från 1960-talet. Det går tydligt se att strukturen för bebyggelsen, gator samt gång- och cykelvägarna är relativt oförändrad mellan de historiska flygfoton över planområdet som visas på nästkommande sida. Inom planområdet finns 83 bostadsfastigheter. Samtliga delar av planområdet som är planlagda som bostad är bebyggt, resterande delar består av parkmiljöer med mindre fotbollsplan och lekplats. Utanför planområdet finns en tätortsnära skog. Planområdet har en typisk bostadskvarterstruktur från mitten av 60-talet med två större raka huvudgator och med mindre matargator till bostadsfastigheterna. Gatorna har sina ändpunkter i området och det framkommer ingen genomfartstrafik till exempelvis

Västerleden genom planområdet. Bostadsfastigheterna är relativt stora men begränsas av relativt låg byggnadsarea än vad som anses som standard idag.



Bebyggelsen inom planområdet år 2020 och under 1960-talet.

## BEBYGGELSE

Bostadsfastigheterna inom planområdet är i varierande storlekar från 550 m<sup>2</sup> – 1400 m<sup>2</sup>. Genomsnittligt är bebyggelsen ca 80 m<sup>2</sup> (huvudbyggnad) men det finns vissa fastigheter som har bebyggelse om 60 m<sup>2</sup> (huvudbyggnad). Ett fåtal fastigheter har ca 120 m<sup>2</sup> stor huvudbyggnad. Majoriteten av fastigheterna har små garage, ca 20 m<sup>2</sup>. Entréerna till bostäderna är oftast placerade på den del av fastigheterna som vetter mot gatan och med trädgård på motsatt sida. Många av husen har källarplan som sticker upp relativt högt ovan mark, vilket gör att ett fåtal bostäder ibland upplevs som 2 ½ och ibland tre våningar höga. Tillsammans med de varierande taktyperna och takvinklarna varierarnockhöjden kraftigt på bebyggelsen. De flesta hus uppfördes mellan 1930–1950 men en mindre del av bebyggelsen har tillkommit under senare delen av 1900-talet varav två fastigheter bebyggdes i början på 2000-talet.

## KULTURHISTORISKT VÄRDE

Särskilt värdefulla bebyggelseområden, byggnader, bygglovspliktiga anläggningar samt tomter kan ges ett förstärkt skydd genom särskilda bestämmelser i detaljplan eller områdesbestämmelser. Örebro läns museum (2016:17) har i rapporten *Inventering av kulturhistorisk bebyggelse i Karlskoga tätort*, etapp 2 pekat ut två områden, Täppan samt Malmhagen. Rekommendationerna är att inga exteriöra ändringar bör ske, den nuvarande utformningen bör bevaras och att skydd i detaljplanen bör övervägas.

### Katten 9–14, Lammet 1–3, Killingen 1–5

I planområdets norra delar ligger området Täppan som består av fastigheterna Katten 9–14, Lammet 1–3, Killingen 1–5. Karlskogas kommuns stadsarkitekt har värderat att området har ett "högt kulturvärde". Området består av 14 mindre villor som speglar



Karlskogas tidsepok på 50-talet under den tid då det byggdes mycket i kommunen. Villorna har en fasad i rött tegel med sadeltak i mörka betongpannor och skorstenar i rött tegel. Flera av byggnaderna har ursprungliga fönster med bågpost. Entrédörrarna har små skärmtak täckta av plåt. Trappor till ytterdörren på kvarteret Lammet 1-3 och Killingen 1-5 har betongtrapp. Trappräcken är i järn eller smide. Byggnaderna har även källarvåning. Samtliga av dessa fastigheter regleras av en begränsad byggnadsarea samt nästan uteslutande av prickmark, dvs mark som inte får bebyggas.

## Malmhagen 2

I planområdets västra delar ligger fastigheten Malmhagen 2 som omfattas av flera radhus i en och tvåplan i samma karaktär som när byggnaderna uppfördes på 1950-talet. Bebyggelsen är av kulturhistoriskt intresse då de är välbevarat med många originaldetaljer. Karlskoga kommuns stadsarkitekt värderar att området har ett "mycket högt kulturvärde". Bebyggelsen är i rött tegel. De olika bostadsenheterna i radhusen är placerade med förskjutning,



se bild till höger. Sadeltaket är täckt med korrugerad svart plåt istället för det ursprungliga tegeltaket. Sockeln är gråputsad. Dörrarna har enkelt utformade entrétak täckta med korrugerad rödbrun plåt. Ursprungliga trappräcken är i smide. Balkongfronter och överliggare är utbytta som ursprungligen var i finkorrugerad plåt. Garagelängor är från samma tidsperiod med ursprungliga portar med karosseripanel. Svarta bygghetals såsom armaturer, stuprännor, fönsterfoder, takfot och entréer präglar bebyggelsen genomgående i området och skapar ett symmetriskt utseende.

Bebyggelse inom fastigheten Malmhagen 2 uppförd i två våningar.



Bebyggelse inom fastigheten Malmhagen 2 uppförd i en våning.



Bebyggelse inom fastigheten Malmhagen 2 uppförd i två våningar.

## NATURMILJÖ

Karlbergsområdet är sammantaget rik på grönytor. Inom och i angränsning till planområdet finns Karlbergsparken, Malmhagsparken samt en mindre parkmiljö i rundeln vid bostadskvarteret Tappan. Fastigheterna inom planområdet består av traditionella villaträdgårdar med äldre träd, fruktträd, buskar, häckar och klippt gräs. Väster om

planområdet finns Karlbergsparken som är en 5,8 hektar stor blandskog. Skogen är utpekad som skolskog, vilket innebär att skolor använder skogen för utevistelse genom lek och undervisning. Söder om Malmhagen finns Malmhagsparken vilken är en traditionell parkmiljö i villakvarter. Parken består av en klippt grönyta med fotbollsmål, lekplats och bänkar. Malmhagsparken är lättillgängligt och den nås via lokalgatorna samt gång och cykelvägar i området. Delar av parkmiljön ligger inom planområdet.

## **TRAFIK OCH KOMMUNIKATION**

### **GATOR**

Gatunätet är fullt utbyggt i området. Spelgatan samt Malmhagsvägen är att betrakta som matargator och det är dels genom dessa som gatorna förbinds med Drottningvägen. Det finns sedan lokala smågator som bildar kvarter i områdena. Inom planområdet finns det trottoarer längst de allra flesta gator. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h inom hela planområdet.

### **GÅNG- OCH CYKELVÄG**

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt inom planområdet. Nätet sträcker sig från Rävåsens idrottsplats för att sedan ledas i riktning in sydväst i planområdet vidare till Lötengärdet i norr. Nätet går sedan vidare mot Västerleden i väst samt i riktning mot Drottningvägen i öst. Gång- och cykelnätet binder ihop Karlberg med de närliggande bostadsområdena och Karlskoga centrum.

### **KOLLEKTIVTRAFIK**

Direkt öster om planområdet vid Drottningvägen finns närmaste påstigningsplats för kollektivtrafik. Hållplatsen trafikeras med både lokal och regionaltrafik. Övrig kollektivtrafikförsörjning finns att tillgå vid Karlskoga busstation cirka 1 kilometer söder om planområdet vid Karlskoga centrum.

### **PARKERING**

Samtliga bostadsfastigheter inom planområdet har uppfart med möjlighet till parkering inom den egna fastigheten. Majoriteten har även garage eller carport. Till flerbostadshusen vid Malmgatan finns samlade parkeringsplatser och garagelängor mot Malmhagsvägen.

### **TRANSPORTER MED FARLIGT GODS**

Drottningvägen som löper öster om planområdet är utpekad som sekundärled för transporter av farligt gods. En sekundär transportled är en led som Länsstyrelsen pekat ut som rekommendation för trafik med farligt gods. Farligt gods får dock transporteras på alla vägar som inte är belagda med Länsstyrelsens förbud av transport av farligt gods. Att en väg inte är utpekad som en rekommenderad transportled är därmed ingen garanti för att det inte förekommer transporter av farligt gods. En sekundär transportled för farligt gods är inte avsedd för genomfart vilket innebär att den enbart ska tillhandahålla transporter med farligt gods som ska in i ett område.

Länsstyrelsen i Stockholm län har tagit fram *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods* (2016:6)<sup>1</sup>. I riktlinjerna anges ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på *minst* 25 meter mellan vägar som är sekundära leder för farligt gods och bostäder (B). Som ovan nämnt är det sekundära vägnätet inte avsett för genomfartstrafik, utan ska användas för transporter mellan det primära vägnätet och leverantör eller mottagare av farligt gods. Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse som närmast 48 meter från Drottningvägen. Risken för en eventuell olycka som kan påverka bostäderna bedöms därmed som ytterst liten.

## TRAFIKBULLER

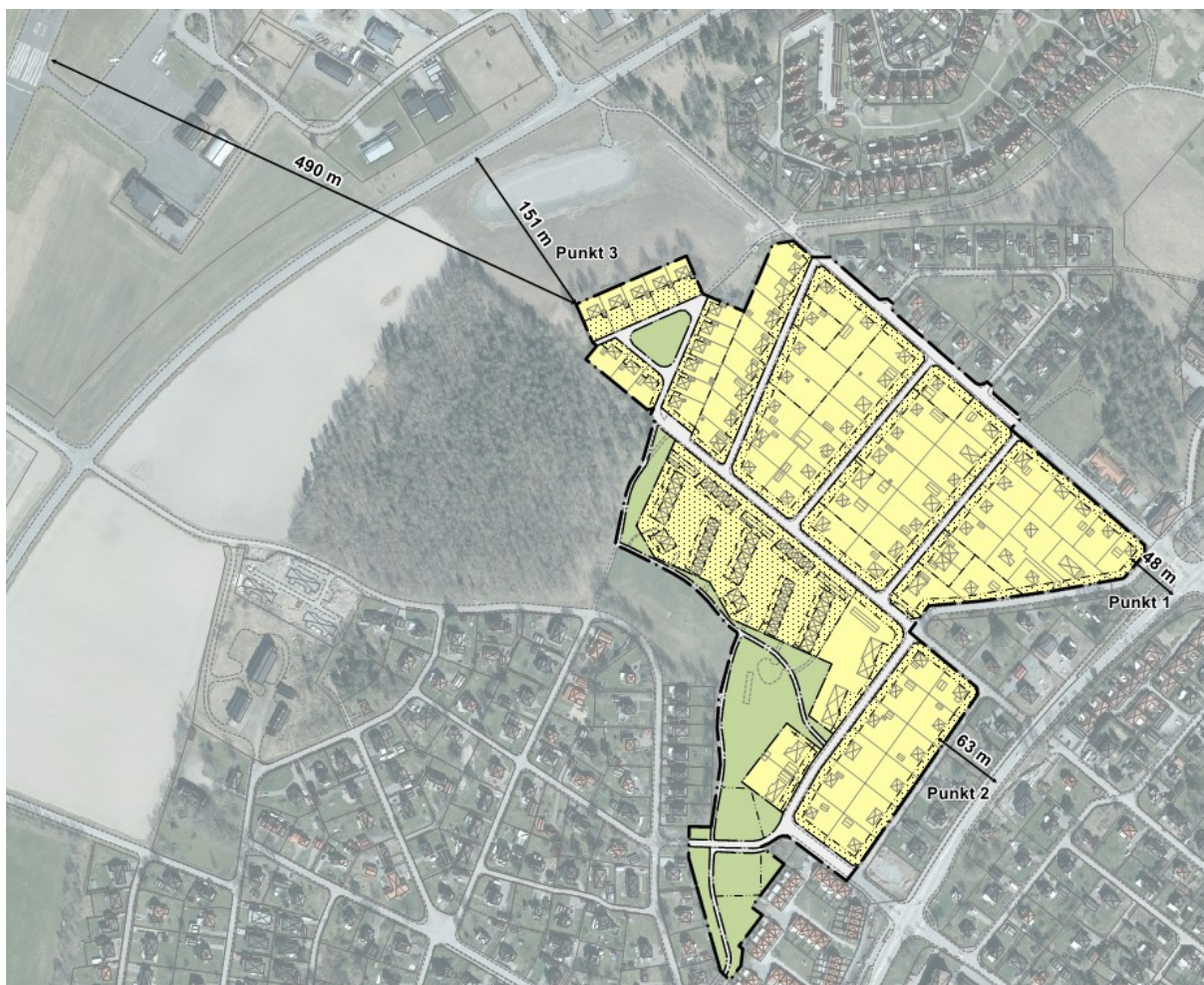
Buller beaktas inom sådana områden, i närhet till vägar/spårtrafik och flygplatser, där bostadsbebyggelse riskerar utsättas för trafikbuller. Förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas vid planläggning av bostadsbebyggelse. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse och därför 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 överskrids – bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden (så kallad skyddad sida).
- Om 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats överskrids – bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

---

<sup>1</sup> <https://www.lansstyrelsen.se/download/18.840e7ca163033c061f1b14f/1548347710974/Fakta%202016-6%20Riktlinjer%20f%C3%B6r%20plan%C3%A4ggning%20E2%80%93%20farligt%20gods.pdf>



Illustrationen visar avstånd samt punkter för mätningar av bullernivåer från Västerleden samt Drottningvägen. Illustrationen visar även avstånd till Karlskoga City Airport.

De vägar som främst påverkar planområdet avseende buller är Drottningvägen och Västerleden, därför har bullerberäkning gjorts från dessa källor. Beräkningen är beräknad i rak linje utan topografiska hinder samt med en mjuk marktyp. Bullerberäkning följer nedan.

## BULLERBERÄKNING

### Drottningvägen – 2020 punkt 1

Antal fordon: 5090

Andel tung trafik: 11%

Medelhastighet (skyltad hastighet): 50 km/h

Vägbredd köryta: 11 meter

Mottagaravstånd: 48 meter

Beräkningen från Drottningvägen punkt 1 visar värden på **49 dBA ekvivalent ljudnivå och 64 dBA maximal ljudnivå** för det område som närmst provas för bostadsändamål, 48 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för bostadsbyggnadens närmsta fasad **inte** överskrids.

### Drottningvägen – 2020 punkt 2

Antal fordon: 5090

Andel tung trafik: 11%

Medelhastighet (skyltad hastighet): 50 km/h

Vägbredd köryta: 11 meter

Beräkningen från Drottningvägen punkt 2 visar värden på **46 dBA ekvivalent ljudnivå och 60 dBA maximal ljudnivå** för det område som närmst provas för bostadsändamål, 63 meter

**Mottagaravstånd:** 63 meter

från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för bostadsbyggnadens närmsta fasad **inte** överskrids.

### Västerleden 2020 punkt 3

**Antal fordon:** 3501

**Andel tung trafik:** 11%

**Medelhastighet (skyltad hastighet):** 70 km/h

**Vägbredd köryta:** 9,5 meter

**Mottagaravstånd:** 151 meter

Beräkningen från Västerleden punkt 3 visar värden på **38**

**dBA ekvivalent ljudnivå och 49 dBA maximal ljudnivå** för det område som närmst provas för bostadsändamål, ca 151 meter från vägområdets

mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för bostadsbyggnadens närmsta fasad **inte** överskrids.

## PROGNOSTISERAD TRAFIKMÄNGD

Vid beräkningarna för Drottningvägen och Västerleden är ÅDT baserat på Trafikverkets vägtrafikflödeskarta från 2020 och för år 2040 har statistiken multiplicerats med uppräkningsstal enligt Trafikverkets prognos för Örebro län.

### Drottningvägen – 2040 punkt 1

**Antal fordon:** 5736

**Andel tung trafik:** 12%

**Medelhastighet (skyltad hastighet):** 50 km/h

**Vägbredd köryta:** 11 meter

**Mottagaravstånd:** 48 meter

Beräkningen från Drottningvägen *punkt 1* visar värden på **49 dBA ekvivalent ljudnivå och 64 dBA maximal ljudnivå** för det område som närmst provas för bostadsändamål, 48 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för bostadsbyggnadens närmsta fasad **inte** överskrids.

### Västerleden 2040 punkt 3

**Antal fordon:** 3928

**Andel tung trafik:** 12%

**Medelhastighet (skyltad hastighet):** 50 km/h

**Vägbredd köryta:** 9 meter

**Mottagaravstånd:** 151 meter

Beräkningen från Västerleden *punkt 3* visar värden på **38 dBA ekvivalent ljudnivå och 49 dBA maximal ljudnivå** för det område som närmst provas för bostadsändamål, 151 meter från vägområdets mitt. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för bostadsbyggnadens närmsta fasad **inte** överskrids

## BEDÖMNING BULLER

Sammantaget bedöms planområdet vara lämplig för bostadsändamål med hänsyn till trafikbuller då den ekvivalenta ljudnivån inte överskrids för det område som närmst provas för bostadsändamål, i riktning mot Västerleden samt båda punkterna på Drottningvägen. Inte heller överskrid riktlinjerna för uteplats eller för den prognostiserade bullerberäkningen.

## FLYGBULLER

Karlskogas flygplats (Karlskoga City Airport) ligger ca 490 meter från planområdets nordvästra gräns och utgör en källa för buller. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör inte buller överskrida 55 dBA FBN och 70 dBA maximal ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om nivån överskrids bör den inte

överskridas mer än 16 gånger mellan kl. 06:00 och 22:00 och 3 gånger mellan kl. 22:00 och 06:00.

Flygbuller från Karlskoga flygplats AB utgörs idag i huvudsak av enmotoriga propellerflygplan. Av 2312 flygrörelser per år, enligt den senaste miljörapporten från år 2010, utgjorde enmotoriga propellerflygplan 1926 antal flygrörelser. Övriga flygrörelser består av tvåmotoriga propellerflygplan (28), tvåmotoriga turbopropeller (6), jetflygplan (6) och mindre helikoptrar (346). Källor till flygbuller är från startande och landande sportflygplan. Framförallt från flygklubbar, motorflyg och segelflyg. Segelflygen har träpropeller och extra ljuddämpning. Verksamheten får pågå dygnet runt men flygrörelser förekommer ytterst sällan på nattid. På grund av planområdets avstånd till flygplatsen samt att det rör sig om ca 2000 flygrörelser per år av främst enmotoriga propellerflygplan bedöms inte bullernivåerna riskera att överskridas vid bostadsbyggnadernas fasader inom planområdet. Enligt Karlskoga kommuns Översiktsplan från 2011 gjordes en utredning om Karlskoga flygplats 2009 som föreslår att flygplatsen läggs ner som instrumentflygplats (trafikflygplats) då det inte finns underlag för att fortsätta med verksamheten. Av praktiska och ekonomiska skäl avvecklades verksamheten redan under 2010.

## MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR

### MARKFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet är relativt flackt i och med att det bebyggdes på åkermark. Det skiljer sig endast ca 4 meter mellan det lägsta (120 m.ö.h.) till den högsta (124 m.ö.h.) marknivån. Granskningskartan från SGU, Sveriges geologiska undersökning, visar att planområdet till största del består av lera/silt. Lera består ofta till större delen av vatten och har en mycket stor förmåga att behålla vatten och vattenströmning genom jordarten går därför mycket långsamt. Lera gör i regel att dagvatten blir stående ovan mark eller strax under. Genomsläppligheten anses därför vara låg i området.

### FÖRORENADE OMRÅDEN

Enligt Länsstyrelsens databas över förorenade områden (EBH-stödet) finns inga föroreningar inom planområdet. Öster om planområdet, strax innan och efter Drottningvägen, finns dock fyra objekt i EBH-stödet. Cirka 60 meter öster om planområdet är objektet benämnt som "*Verkstadsindustri – med halogenerade lösningsmedel*". Objektet är inte riskklassat. Enligt kommunens miljökontor ska det ha funnits en cistern på fastigheten. Cisternen, som enligt uppgift användes för eldningsolja, anges som "skrotad/upphörd" (2004). Några vidare uppgifter kring objektet finns ej att hitta inom kommunen.

Cirka 95 meter sydöst om planområdet finns ett annat objekt som är benämnt som "*Avfallsdeponier – icke farligt, farligt avfall*". Deponin var i drift mellan år 1940–1945 och enligt MIFO undersökningen (2013–2014) bedömdes objektet tillhöra riskklass 4, dvs. den lägsta riskklassen. Detta på grund av att deponin är så pass gammal och kemikalieanvändningen på den tiden var så pass låg. Karlskoga kommun bedömer att deponin inte bör utgöra någon fara för människors hälsa och säkerhet.

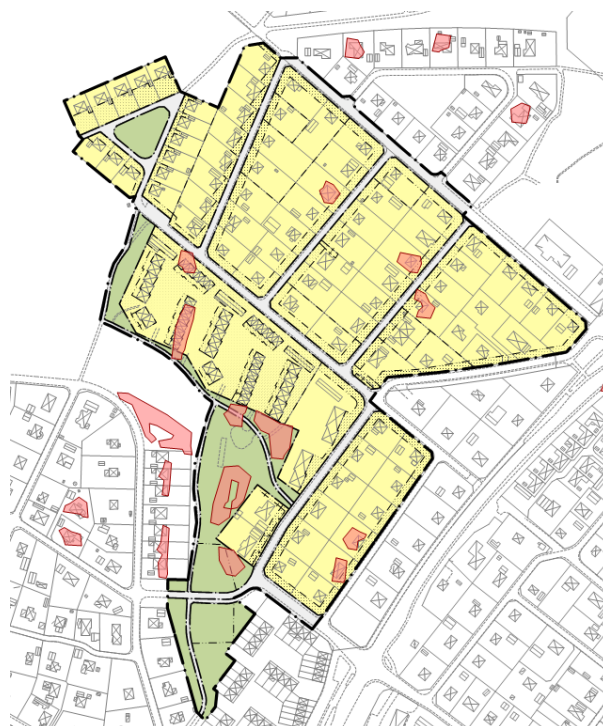
Cirka 100 meter öster om planområdet finns ytterligare två objekt, båda med benämningen "*Verkstadsindustri – utan halogenerade lösningsmedel*", inte någon av

dessa är riskklassade. Några vidare uppgifter kring verkstadsindustrierna för dessa två objekt finns ej att hitta inom kommunen. På den ena fastigheten ska det även ha funnits en cistern som enligt uppgift har "Upphörd/skrotad 1999", samt tömd och rengjord 2004, påfyllnadsrör borttagna och är kvar på fastigheten enligt anteckning från 2019.

Objekten anses inte påverka bostäderna negativt inom planområdet, dels pga. avståndet till objekten, den knapphändiga informationen som finns att tillgå samt med motivering att detaljplanen inte medger någon ny bostadsbebyggelse, utan enbart avser justering av byggnadsarea för ett område som redan bedömts varit lämpligt för bostadsändamål.

## RAS OCH SKREDRISK

Planområdet består idag till största del av bostadsbebyggelse och marken har tidigare bedömts som lämplig för ändamålet. Enligt Länsstyrelsen rapport *Ras och skredrisker* i Örebro län, 2013:37 finns det risk för ras och skred inom 12 mindre områden inom planområdet. Fastigheterna som berörs är Hunden 9, Tjuren 9, Kon 6, Hästen 3 & 5, delar av Malmhagsparken samt delar av Malmhagen 2. Enligt SGU:s (i samarbete med SGI) akksamhetsområden *Förutsättningar för skred i finkornig jordartart* förkommer det inte någon risk för skred i eller i närheten av planområdet.



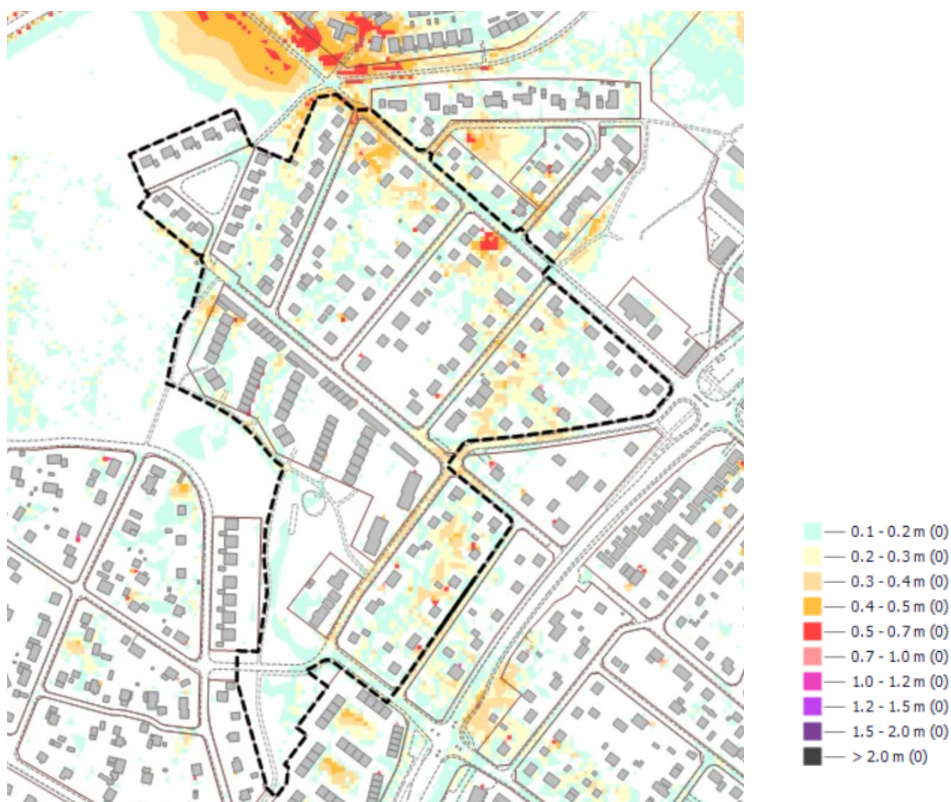
## VERKSAMHETSOMRÅDE

Väster om planområdet, längs med Västerleden, finns ett verksamhetsområde som år 2020 planlades för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan (Z). Inom användningsområdet får verksamheter med endast begränsad omgivningspåverkan lokaliseras, dvs ingen tung industri. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av mindre störningar kan lokaliseras här. Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" anger ett avstånd mellan verksamheter och bostäder till minst 200 meter. Avståndet till verksamhetsområdet och närmast tillåtna bostäder inom planområdet är cirka 180 meter. Då bostäderna inom planområdet är befintliga och har funnits på platsen innan dess att verksamhetsområdet byggdes bör detta avstånd enbart ses som en rekommendation. Bedömningen i detta fall, med åtanke om att verksamhetsområdet numera regleras genom omgivningspåverkan jämfört med tidigare användning industri (J), är att verksamheterna inte anses påverka planområdet i en sådan beskaftenhet att det kan vara risk för människors hälsa eller säkerhet. Dessutom utförs det årliga tillsynskontroller för att säkerställa potentiell miljöpåverkan för flertalet fastigheter inom verksamhetsområdet, vilket anses som ett skäl till att de inte i framtiden kommer att påverka planområdet.

Ras och skredrisk karta från länsstyrelsen Örebro län 2013

## SKYFALLSKARTERING

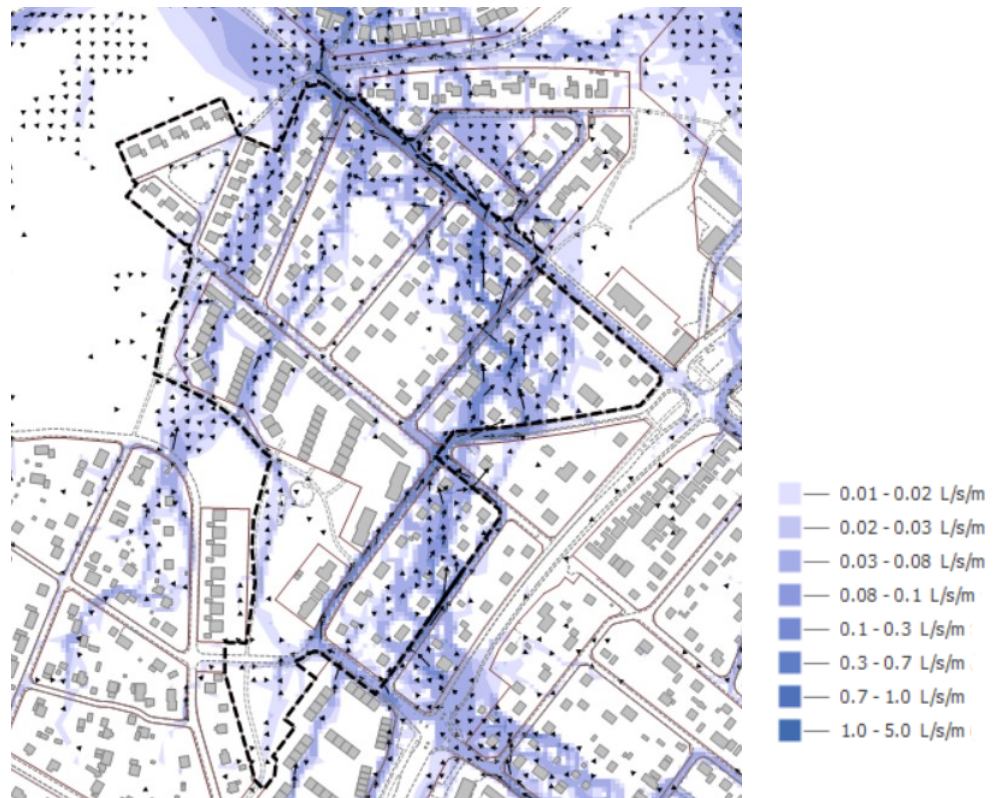
Det är viktigt med ett lokalt omhändertagande av dagvatten för att säkerställa att det befintliga dagvattenflödet inte förvärras till följd av planens genomförande. Karlskoga kommun har tillsammans med Karlskoga Energi och Miljö utrett dagvattenproblematiken i området delvis genom att granska och utreda skyfallskarteringen<sup>2</sup> för Karlskoga tätort (2019). Ett scenario som studerats i skyfallskarteringen är ett klimatanpassat 100-årsregn. Med klimatanpassat regn menas att en klimatfaktor har tillämpats. Den klimatfaktorn som har använts är 1,25, vilket är ett scenario som bland annat förespråkas av MSB och SMHI vid studie av skyfall.



Utdrag ur skyfallskartering. Gula/ orangea områden indikerar förhöjd flödessamling kring dagvatten, ytor där dagvatten blir stående vid ett 100-årsregn. Planområdet är illustrerat med svart streckad linje.

Utifrån skyfallskarteringen är det möjligt att se lågpunkter där dagvatten koncentreras och hur dagvattenflödet ser ut. Utifrån skyfallskarteringen går det att se att dagvattenflöden leds norrut från Floragatan och kvarteret Hästen, sedan vidare genom kvarteret Kon till Spelgatan och vidare till dagvattendammarna norr om planområdet. Det finns ett fåtal lågpunkter på bostadsfastigheter enligt skyfallskarteringen. Dessa befinner sig närmast de norra dagvattendammarna.

<sup>2</sup> Skyfallskartering som tagits fram av SWEKO (2019) visar på flödesriktningar av dagvatten samt simulering av översvämningsnivåer vid ett 100-årsregn i Karlskoga kommun, d.v.s. ett regn som statistiskt inträffar en gång på 100 år.



Utdrag ur skyfallskartering. Pilar visar simulering av dagvattnets flödesriktning. Planområdet är illustrerat med svart linje.

Dagvattnet som går genom planområdet vid ett 100 års regn leds naturligt till dagvattenmagasinet strax norr om planområdet enligt skyfallskarteringen. Dagvattnet fördröjs endera i dagvattenmagasinen eller rinner och filtreras vidare i naturmarken innan det slutligen når Timsälven cirka 2000 meter norr om planområdet som sedan leder vidare mot Lonnen. Dagvattnet hanteras även av det kommunala ledningsnätet. Några åtgärder kring dagvatten anses inte vara nödvändiga inom planområdet, för vidare motivering och information se avsnittet om dagvatten under delen> *Teknisk försörjning*.

## RADON

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/m<sup>3</sup>). Ansvaret för att mäta den faktiska radonrisken på varje bostadsbyggnad och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger fastighetsägaren. Det finns enligt kommunens granskningskarta inga dokumenterade höga radonhalter inom eller i anslutning till planområdet.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Teknisk försörjning är fullt utbyggt i området. Planområdet ingår i verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och avlopp samt dagvatten. Planområdet består av befintlig bebyggelse och VA-struktur. Fastigheter inom planområdet är anslutna till det kommunala VA-systemet och dagvattensystemet. Ledningsnätet för dagvatten bedöms vara väl utbyggt och dimensionerat efter rådande förhållanden. Utöver ledningsanslutningar och dagvattenbrunnar omhändertas dagvatten genom naturlig

infiltration genom de tre dagvattenmagasin samt ett större svackdike som byggdes i området mellan år 2017–2019. Två av dagvattenmagasinen har byggts i de södra delarna precis intill kvarteret Värmen inom planområdet. De andra två ligger norr om planområdet. Innan dessa byggdes fanns en viss problematik kring dagvatten i området vilket resulterade i källaröversvämningar. En utredning togs därför fram av SWECO Göteborg med syfte att åtgärda översvämningssituationen i området. Projekteringen och byggnationen av dammarna och diket baseras på denna utredning. Dammarna och svackdike är dimensionerat för att klara av ett 50-års regn inom planområdet. Sedan dagvattenmagasinen byggts har det inte varit någon problematik kring dagvattnet eller källaröversvämningar i planområdet.



Dagvattendamm inom planområdet



Dagvattendamm inom planområdet



Dagvattendamm utanför planområdet



Svackdike utanför planområdet

## LEDNINGAR

Ledningar för el, bredband, fjärrvärme, vatten, dag-, och spillvatten löper främst i det lokala gatunätet. Bredbandsnätet och fjärrvärmenätet är utbyggt inom planområdet. El- och dagvatten-ledningar finns i gator i planområdet. Bredband och Fjärrvärme leds och finns i samtliga gator utom Malmhagsvägen. Gatubelysning och lågspänningsnätet, löper längs med gång- och cykelvägen väster om planområdet. Ledningars lägen ska alltid kontrolleras innan markarbetet inleds.

## AVFALL

Avfallshantering löses inom kvartersmarken av respektive fastighetsägare i samråd med berörd verksamhet för avfall. Avfallshanteringen inom planområdet ska ske så att fordon som omhändertar avfall kan ta sig till och från området på ett säkert sätt. Avfallet ska förslagsvis tas om hand på anvisad plats för att underlätta avfallshanteringen för berörda parter. Förövrigt ska hantering av avfall inom planområdet ske i enlighet med gällande

policyer för avfallshantering. Närmaste återvinningsstation finns i närområdet cirka 50 meter i östlig riktning från planområdets norra delar mätt.

## PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Detaljplanens syfte är att justera byggnadsarea för bostadsfastigheter samt öka byggnaders höjder inom planområdet. Planförslaget bedöms gå i linje med den befintliga stadsbilden och föreslår fortsättningsvis bostadsändamål i området. Den totala effekten av planförslaget bedöms som övervägande positiv då markområdets karaktär bevaras men samtidigt anpassas till en byggnadsarea som matchar dagens standard. Den befintliga miljöns känslighet anses inte påverkas negativt.

## ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

### **GÅNG- OCH CYKELVÄG – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL**

**CYKEL** – Användningen tillämpas för cykeltrafik, och användningen CYKEL rymmer både cykel- och mopedtrafik. Användningen betecknas med CYKEL och ges grå färg vid färgläggning.

### **GATA – 4 kap. 5 § 4 st. 2 p PBL**

**GATA** – Planförslaget medger GATA för det lokala gatunätet inom planområdet. Användningsbestämmelsen kan tillämpas både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Användningen betecknas med GATA och ges grå färg vid färgläggning

### **GÅNG- OCH CYKELVÄG – 4 kap. 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL**

**GÅNG** – Användningen tillämpas för gångtrafik. Användningen betecknas med GÅNG och ges grå färg vid färgläggning.

### **PARK – 4 kap. 5 § 4 st. 2 p PBL**

**PARK** – Användningen PARK är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för grönområde som helt eller delvis är anlagt och som kräver skötsel. En park är främst avsedd för rekreation och promenader. Naturliga komplement i en park är exempelvis dammar, fontäner, skulpturer, paviljonger och mindre byggnader, för exempelvis restaurang, kioskverksamhet eller toaletter.

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

### **Bostäder (B) – 4 KAP. 5 § 3, 11 § 2 OCH 30 § PBL**

**B** – (Bostäder) Planområdet medges för användningen bostäder. Användningen rymmer alla typer av boendeformer av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen, som betecknas B och anges med gul färg på plankartan. Till markanvändningen ingår sådant som biluppställningsplats, områden för uteplatser eller utemiljöer tillhörande bostadsområdet.

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER INOM ALLMÄN PLATSMARK

### **MARK – 4 kap. 5 § 4 st. 2 p PBL**

Bestämmelser om mark och vegetation för allmän plats preciserar standarden på de användningar som lagts fast med användningsbestämmelser och tydliggör på så sätt vilken miljö som planen garanterar och anger samtidigt utgångspunkterna för beräkning och fördelning av kostnader för anläggning och drift.

**damm<sub>1</sub>** – Bestämmelsen syftar till att fastställa mark för befintliga dagvattendammar inom planområdet.

**lek<sub>1</sub>** – Bestämmelsen syftar till att fastställa mark för lekplats inom planområdet.

## **EGENSKAPSBESTÄMMELSER INOM KVARTERSMARK**

### **Höjd på byggnadsverk – 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL**

**h<sub>1</sub>–h<sub>7</sub>** – Höjd för byggnader inom egenskapsområdet anges med enheten nockhöjd. Egenskapsbestämmelser om högsta nockhöjd inom fastigheterna regleras genom litet **h** med nedstänkt indexsiffra. Tekniska anläggningar så som solcellspaneler, ventilationsschakt, skorstenar, antenner eller motsvarande får överstiga nockhöjden för huvudbyggnader. Totalt medges en maximal höjd om 4,5 meter för komplementbyggnader inom hela planområdet. En del höjdpreciseringar har anpassas utifrån befintliga förhållanden för att exempelvis bevara karaktär av kulturhistoriskt intressanta byggnader. En del andra höjdpreciseringar har anpassats utifrån den maximala höjd som området anses kunna få utifrån kvarterens struktur.

### **Omfattning – 4 kap. 11 § 1 och 30 § PBL**

**e<sub>1</sub>– e<sub>5</sub>** – Egenskapsbestämmelser om största byggnadsarea i kvadratmeter inom fastigheterna regleras genom litet **e** med nedstänkt indexsiffra. Byggnadsarean har begränsats utifrån den maximala täthet som fastigheterna beräknats kunna nå, och samtidigt kunna rymma vistelsemiljöer, uteplatser eller motsvarande i anslutning till bebyggelsen. Bestämmelserna reglerar både huvudbyggnader och komplementbyggnader inom planområdet. Byggnadsarean baseras på kommunens olika principnivåer för utnyttjandegrad vid olika fastighetsrealer.

### **Placering – 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PB**

**Prickmark** – Bestämmelsen anger markområden som inte får förses med byggnad. Egenskapsbestämmelsen om prickmark regleras genom prickförlagd yta. Bestämmelsen anger byggnadsfria avstånd samt placering av byggnader av lämplighetsskäl samt med hänsyn till trafiksäkerhet, tillgänglighet, bullerstörningar och bevara struktur kring hur bebyggelsen är placerad. Prickmarken inom Malmhagen 2 har även anpassats utifrån befintliga förhållanden för att bevara kulturvärdet inom kvarteret.

**Korsmark** – Bestämmelsen anger markområden där endast komplementbyggnader får placeras, exempelvis garage, carport eller sopsorteringshus eller motsvarande. Egenskapsbestämmelsen om korsmark regleras genom korsförlagd yta. Korsmark har angetts inom Malmhagen 2 med anledning av de befintliga garage och miljöhus inom fastigheten.

### **Utformning– 4 kap. 16 § 2 och 30 § PBL**

**f<sub>1</sub>** – Endast inglasad altan eller altan med tak.

Egenskapsbestämmelsen regleras genom litet **f** med nedstänkt indexsiffra. Bestämmelsen gör det möjligt för en utbyggnad av exempelvis uteplats, inglasad altan eller altan med tak m.m. Bestämmelsen har placerats inom fastigheten Malmhagen 2 och möjliggör för att byggnadernas baksidor kan förses med utvecklingsmöjligheter genom att kunna bebyggas med uteplatser såsom inglasad altan eller altan med tak. Detta för

att bibehålla entréernas karaktär och framsida för de kulturhistoriskt intressanta husen inom fastigheten.

#### **Varsamhet – 4 kap. 16 § 2 och 30 § PBL**

**k<sub>1</sub>–k<sub>8</sub>** – Bestämmelser reglerar vilka karaktärsdrag och värden hos byggnaden som varsamheten speciellt ska inriktas på. Egenskapsbestämmelser om varsamhet regleras genom litet **k** med nedstänkt indexsiffra. Syftet är att i förväg göra klart vilka särskilda krav som kommer att ställas vid en bygglovsprövning. Med bestämmelser om varsamhet kan kommunen precisera det grundläggande kravet att ändring och flyttning av byggnader och bygglovspliktiga anläggningar ska utföras varsamt. Även ett bebyggelseområdes särskilda värden kan skyddas på detta sätt. Varsamhetsbestämmelser kan omfatta både exteriör och interiör och bör vara en precisering av de generella krav som alltid gäller och tydligt ange vad som är avsikten med bestämmelsen.

Ändring av byggnader och bygglovspliktiga anläggningar ska alltid utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens eller anläggningens karaktärsdrag. Byggnadernas och anläggningarnas tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas tillvara. Kraven gäller oavsett om det finns bestämmelser om detta i detaljplan eller inte. I en detaljplan kan kommunen dock precisera det generella kravet på varsamhet genom att ange bestämmelser om vilka karaktärsdrag och värden som varsamheten speciellt ska inriktas på. Plankartan har försetts med följande preciserade varsamhetsbestämmelse:

#### **Varsamhet och utformning (k<sub>1</sub>) – 4 kap. 16 § 2 och 30 § PBL**

- (k<sub>1</sub>) – Taktäckning ska vara av svart plåt, betong eller lertegel.

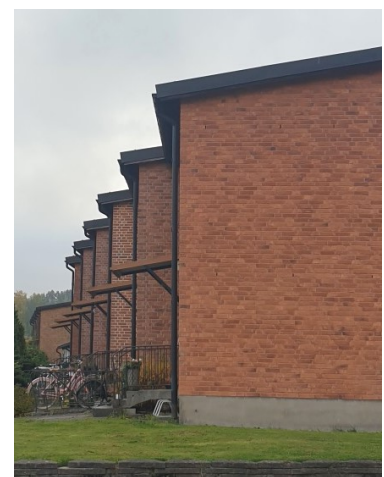
Byggnaderna inom kvarteret Malmhagen har sadeltak i korrugerad svart plåt och inom kvarteret Killingen, Lammet och delar av Katten består taken av svart betong/lertegel. Originalmaterial för kvarteret Malmhagen är lertegel. För att det kulturhistoriska värdet inte ska förvanskas är en rekommendation därför att taken på kvarteret Malmhagen återgår till svart lertegel vid byte av takmaterial. Takmaterial för fastigheterna vid Killingen, Lammet och Katten kan bestå av antingen plåt, tegel eller betong.



#### **Varsamhet och utformning (k<sub>2</sub>) – 4 kap. 16 § 2 och 30 § PBL**

- (k<sub>2</sub>) – Fasad ska vara av rött tegel

Fasader och skorstenen är idag av rödbrunt tegel. Det röda teglet är viktigt för kulturvärdet då de upprättades och användes under den tiden det byggdes mycket i Karlskoga under 1900-talets mitt. För att det kulturhistoriska värdet inte ska förvanskas ska fasaderna bestå av rödbrunt tegel, se bild.



#### **Varsamhet och utformning (k<sub>3</sub>) – 4 kap. 16 § 2 och 30 § PBL**

- (k<sub>3</sub>) – Fönstren ska till form och proportioner bibehållas till sin utformning. Färgen ska vara vit.

Fönstren på de kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaderna inom kvarteret Malmhagen är i dagsläget vita utan pröjs. För att det kulturhistoriska värdet inte ska förvanskas ska fönstren ska bibehållas sin vita färg samt form och proportioner, se bild.

#### **Varsamhet och utformning (k<sub>4</sub>) – 4 kap. 16 § 2 och 30 § PBL**

- (k<sub>4</sub>) – Skärmtak med korrugerad rödbrun plåt ska finnas över ytterdörren.

De ursprungliga entréerna på de kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaderna inom kvarteret Malmhagen är ursprungligen försedda med ett skärmtak över ytterdörren bestående i korrugerad rödbrun plåt. För att det kulturhistoriska värdet inte ska förvanskas ska skärmtak finnas över ytterdörren och ska vara täckta med plåt, likt det befintliga.



#### **Varsamhet och utformning (k<sub>5</sub>) – 4 kap. 16 § 2 och 30 § PBL**

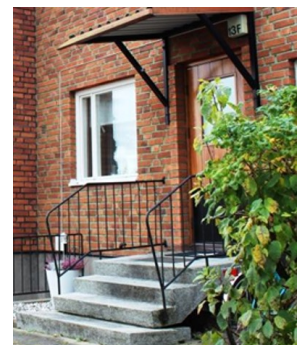
- (k<sub>5</sub>) – Byggnadsdetaljer som armaturer, räcken, stuprännor och takfot ska vara svarta.

Detaljer så som stuprör, räcken, takfötter och armaturer ska vara svarta. En rekommendation är också att dörrar även bör vara i trä med fönster samt med en svart nedre del, se bild.

#### **Varsamhet och utformning (k<sub>6</sub>) – 4 kap. 16 § 2 och 30 § PBL**

- (k<sub>6</sub>) – Trappräcken vid entré ska vara av svart smide.

Ursprungliga trappräcken, som idag finns kvar i original är i smide, se bild. Dessa detaljer är viktiga att bibehålla för en enhetlighet.



#### **Varsamhet och utformning (k<sub>7</sub>) – 4 kap. 16 § 2 och 30 § PBL**

- (k<sub>7</sub>) – Entrédörrar ska vara i trä eller trälaminat med fönster.

#### **Varsamhet och utformning (k<sub>8</sub>) – 4 kap. 16 § 2 och 30 § PBL**

- (k<sub>8</sub>) – Garagedörrar ska vara vinklade i hörn och bestå av trä eller trälaminat. Färgen ska vara brun eller svart.



## **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

### **Markreservat – 4 kap. 6 §, 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL**

**u<sub>1</sub>** – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Administrativbestämmelser om markreservat regleras genom litet **u** med nedstänkt indexsiffra. Område skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

### **Genomförandetid – 4 kap. 21 § PBL**

**Genomförandetid** – Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen får 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.

# KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

## NOLLALTERNATIV

Upprättas *inte* detaljplanen kommer bostadskvarteren fortsättningsvis omfattas av begränsade utvecklingsmöjligheter till följd av en lägre byggnadsarea som inte möter upp nutidens behov. Om möjligheter att anpassa de äldre husen utefter individuella familjeförhållanden och modern boendestandard uteblir, riskerar området att minska i attraktivitet. Bilar och ägodelar kräver idag allt mer utrymme. Det kan också finnas en vilja att bygga ut huset i samband med renoveringsarbeten eller liknande, en utökad byggnadsarea möjliggör generellt sådana åtgärder. Utöver begränsade byggnadsarea kvarstår natur och parkmarken i planområdets nordostliga del.

## STADSBILD OCH KULTURMILJÖ

I samband med att detaljplanen får laga kraft kan stadsbilden uppfattas som något tätare när utbyggnader och komplementbyggnader tillkommer. Planförslaget medger utökad byggnadsarea samtidigt som prickmarken (mark som inte får bebyggas) justeras från den tidigare detaljplanen. Delar av prickmarken tillsammans med varsamhetsbestämmelser (inom fastigheterna *Katten 9-14*, *lammet 1-3*, *Killingen 1-5* och *Malmhagen 2*) syftar till att behålla den strukturen och kulturmiljö som anses viktig i området, där en del kvarter upplevs som luftiga och öppna från gaturummet. Prickmarken används även för att behålla en enhetlig vy mot gatan.

Täppan (*Katten 9-14*, *lammet 1-3*, *Killingen 1-5* och *Malmhagen 2*) är de två kvarteren inom planområdet som bedömts ha kulturmiljövärden som bör beaktas enligt rapporten *Inventering av kulturhistorisk bebyggelse i Karlskoga tätort* (2016:17). För att bevara det kulturhistoriska värdet på fastigheterna begränsas utformningen vid om-, till- och nybyggnader. Det innebär ett begränsat urval av material, färg och form genom varsamhetsbestämmelser. Bestämmelserna har utformats i samråd med kommunen stadsarkitekt och syftar till att bevara ett tidstypiskt karaktärsdrag av byggnaderna som spelar en roll för Karlskoga kommuns arkitektoniska historia.

För att fastigheterna ska kunna utvecklas efter dagens behov justeras prickmark (mark som inte får bebyggas) mot föregående detaljplan, vid motsatt sida av entréerna för kvarteren *Katten*, *Lammet* och *Killingen*. Detta skapar då en möjlighet till utveckling av befintliga bostäder i kombination av att kulturvärdet tas i beaktande. I tidigare detaljplan reglerades större delen av fastigheterna av prickmark och 90 m<sup>2</sup> stor huvudbyggnad samt 20 m<sup>2</sup> stor garagebyggnad. I planförslaget justeras detta och föreslår en byggnadsarea på 160 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 60 m<sup>2</sup> för garage för dessa fastigheter. Höjderna på bebyggelsen begränsas dock utifrån befintliga förhållanden och för att bevara en enhetlig vy mot gatan som karakteriserar det kulturhistoriska värden inom fastigheterna.

På fastigheten *Malmhagen 2* möjliggörs det för utveckling av tillbyggnad av altan på motsatt sida av entréerna för att kunna skapa möjlighet för byggnaderna att förses med exempelvis inglasad altan eller altan med tak. Något utformningskrav begränsar ej de ytor som försatts med egenskapsbestämmelsen f<sub>1</sub>. Dessa åtgärder bedöms som lämpliga med tanke på det höga kulturvärdet men samtidigt ge fastigheten och bostäderna någon form av utveckling. På samma sätt som ovan nämnda kvarter så regleras fastigheten

Malmhagen 2 av betydande stor del prickmark. Genom att föreslå möjlighet att göra tillbyggnad av altan på fastigheten, på motsatt sida entréerna till bostäder möjliggör det för en vidare utveckling av befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader utan att det bedöms äventyra kulturvärden. Höjderna på bebyggelsen begränsas dock utifrån befintliga förhållanden och för att bevara en enhetlig vy mot gatan som karakteriserar det kulturhistoriska värdet inom fastigheterna.

## **TRAFIK**

Planförslaget medger ingen ökning av trafik i området vilket betyder att befintliga gator inte kommer att påverkas avsevärt således erfordras inga förändringar i gatunätet. De gator som ingår i planområdet planläggs som allmän platsmark; GATA.

## **MILJÖ- OCH KLIMATKONSEKVENSER**

Planförslaget medför en ökad byggnadsarea men inte förändrad markanvändning i planområdet. Planläggningen leder inte till några förändringar som innebär ökade störningar eller risker för omgivningen gällande föroreningar eller radon. Den nya utnyttjandegraden av området bedöms inte ha några miljö- och klimatkonsekvenser. Det har påträffats källaröversvämningar i planområdet innan dagvattenmagasinen byggdes då dagvattensystemen överbelastades. Idag finns ingen känd dagvattenproblematik. Några åtgärder kring dagvattenhanteringen inom planområdet bedöms inte vara nödvändiga trots att utnyttjandegraden ökas i området.

## **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. För att värna om barns intressen behöver en bra lekmiljö skapas och säkra kopplingar till angränsande områden och befintliga stråk bör upprättas och utvecklas. Planområdet kan anses uppfylla goda lekmiljöer och säkrade kopplingar till angränsande områden. Inom och i anslutning till planområdet finns dels en stadsnära skog, dels en större parkmiljö som inrymmer lekplats med fotbollsmål, linbana, gungor och sandlåda. Närområdet så som planområdet ger goda tillgångar till rekreation och lek med utbud som idrottsanläggningar och tema-lekplatser.

## MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Planförslaget medför en relativ låg byggdensitet och en mindre andel hårdgjorda ytor med inslag av grönska. Enligt miljöundersökningen (2021-03-15) bedöms detaljplanen inte medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Karlskoga kommun bedömer att detaljplanen 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.***

### LUFTFÖRORENINGAR

Karlskoga kommun bedömer att MKN för utomhusluft inte är på väg att överskridas i nu läget eller efter antagande av detaljplanen. Dvs att planförslaget inte innebär någon risk för att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids eller på annat sätt påverkas. Planområdet ligger i ett öppet välventilerat stadslandskap och den trafik som alstras bedöms inte påverka luftkvaliteten i sådan utsträckning att miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas.

### VATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket även omfattar dagvattenhantering. Majoriteten av närliggande fastigheterna tar hand om dagvattnet genom det kommunala ledningsnätet men också genom naturlig infiltration via grönytor, d v s deras egen trädgård/naturområden. Dagvattnet leds från planområdet via dagvattenledningar och öppna dagvattenledningar ut till dagvattenmagasin och dike strax norr om planområdet samt i södra delarna av planområdet. Vattnet leds därefter genom ett öppet dike som går genom naturmark norr om planområdet i cirka 2 km tills det når Timsälven.

Planområdet ligger ca 500 meter sydväst om en sekundär skyddszon för vattenskyddsområdet *Gälleråsen*, som är Karlskogas primära grundvattenområde för dricksvattenförsörjning. Planområdet ingår i delavrinningsområdet *Ovan Trösälven* samt huvudavrinningsområdet *Göta älv*. Planområdet ligger strax väster om grundvattenförekomsten Lokaåsen Karlskoga-Hållsjöområdet, som har god kvalitativ och kemisk status. Sveriges geologiska undersökning (SGU) har klassat grundvattnets sårbarhet som hög, då det är ett betydande grundvattenmagasin som är täckt av mindre genomsläppligt jordlager av silt och lera. I dagsläget finns skyddsområde och skyddsföreskrifter för grundvattnet i Gälleråsen medan ytvattnet i Timsälven helt saknar skyddsområde. Grundvattnet och ytvattnet anses inte påverkas av planförslaget då dagvattnet som transporteras från planområdet, mellanlandas vid det ovan nämnda dagvattendammarna för att sedan färdas en sträcka om 2 km innan dess att det når Timsälven. Under denna strecka hinner dagvattnet infiltreras och fördröjas i den utsträckning som kommunen bedömer som tillräckligt. Skyfallskarteringen visar även att dagvattnet vid ett 100-årsflöde att dagvattnet färdas i samma riktning som dagvattensystemet vilket kommunen bedömer inte påverkar vattenskyddsområdet eller grundvattenförekomsten som ligger åt öst – nord/öst. Dessutom omfattas inte

planförslaget av någon farlig verksamhet eller liknande, vilket inte anses påverka vare sig grund- eller ytvattnet negativt. Karlskoga kommun bedömer därmed att MKN för vatten inte påverkas negativt efter antagande av detaljplanen.

## **BULLER**

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 en bullerberäkning genomförts. Några bullerdämpande åtgärder anses inte vara nödvändiga inom området.

# 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). Handläggningen påbörjades i september 2020. Detaljplanens arbete fortgår under 2020/2021 och förväntas bli antagen under 2021. Genomförandet av detaljplanen bedöms vara färdigställd 5 år efter att detaljplanen får laga kraft.

## HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Karlskoga Energi och Miljö AB (KEMAB) är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet. KEMAB svarar därmed för utbyggnad, 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 initierar åtgärden.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Detaljplanen medger fastighetsreglering och upprättande av avtal för ledningar samt gemensamhetsanläggningar, de åtgärder som krävs för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören om inget annat avtalas.

Planbestämmelser om varsamhet och utformning utlöser inte någon rätt till ersättning. Bestämmelserna utgör en precisering av de generella varsamhetskraven som gäller enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap 17 §.

Samtliga fastighetsindelingsbestämmelser inom planområdet upphävs i samband med att detaljplanen får laga kraft.

## GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen fått laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

## TEKNISKA FRÅGOR

Ledningars lägen ska alltid kontrolleras före markarbeten eller byggnation inleds av den som avser inleda åtgärden.

## PLANEKONOMI

Detaljplanen bekostas av Karlskoga kommun. Planavgift ska tas ut i samband med bygglovsprövning enligt gällande taxa.

Norra Karlberg kv. Malmhagen m.fl. – del av Spelgatan

---

LAGA HANDLING