



PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för

*Förslag till stadsplan för del av Karlskoga
(Idrottsområde m.m. å Carls-Åby)*

– Badhuset (ÄDP)

LAGA HANDLING

ÄRENDEINFORMATION

Ändring av Förslag till stadsplan för del
av Karlskoga (Idrottsområde m.m. å Carls-Åby)
– Badhuset (ÄDP)

Diarienummer: SBN 2022–00253

Upprättad: 2022-09-13

Laga kraft: 2023-05-17

Internt plannummer: 692

Aktnummer: 1883K-P2023/O3

PLANHANDLINGAR

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

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får utformas och användas inom ett avgränsat område. Det gäller till exempel både när det ska byggas ny bebyggelse och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Om en detaljplan gäller för ett avgränsat område har den en avgörande roll för bland annat bygglovsprövningar.

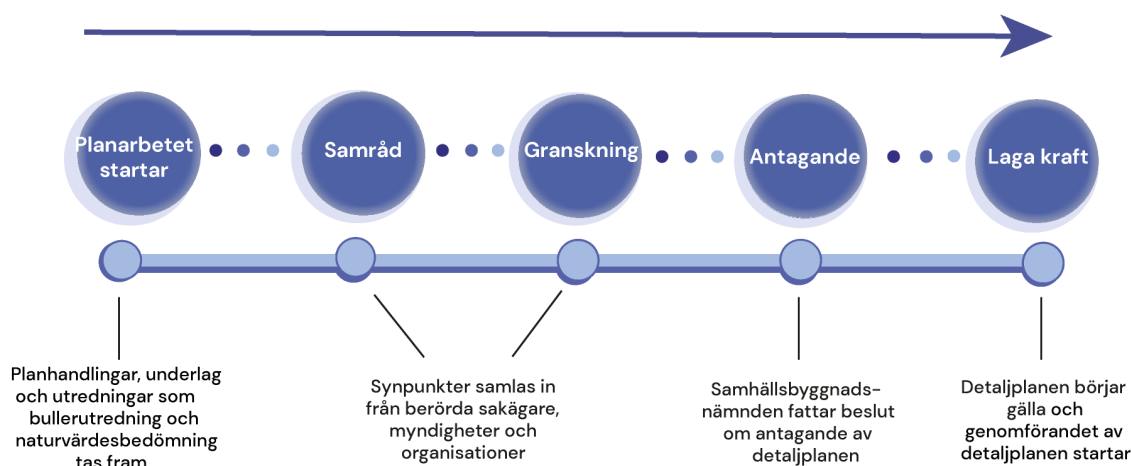
PROCESSEN

Hur kommunen går tillväga för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: begränsat-, standard- eller utökat förfarande, PBL (2010:900). Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på samråd och granskning innan den antas av Samhällsbyggnadsnämnden. Vid ett begränsat standardförfarande genomförs ingen granskning utan planförslaget godkänns under samrådet. Vid ett utökat förfarande tillkommer bl.a. krav på hur planarbetet ska kommuniceras till allmänheten och hur lång granskningstiden ska vara.

Under planprocessen tas ett planförslag fram bestående av plankarta samt planbeskrivning och ibland även olika utredningar. Vid samråd och granskning får medborgare och kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. möjlighet att lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet.

FÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 6 § då planförslaget inte strider mot översiktsplanen, antas inte medföra en betydande miljöpåverkan och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Den som vill lämna synpunkter på planförslaget kan göra det under det tre veckor långa samrådsskedet. Inkomna synpunkter från samrådsskedet dokumenteras i en samrådsredogörelse, som ligger till grund för en revidering av planförslaget. Därefter inleds ett minst två veckor långt granskningsskede, som syftar visa det bearbetade planförslaget som kommunen har för avsikt att anta, och samtidigt ge berörda en sista möjlighet att lämna synpunkter. I ett granskningsutlåtande redovisas inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag och ställningstagande med anledning av synpunkterna. Detaljplanen prövas efter avslutat granskningsskede för antagande och får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet tillkännagetts, under förutsättning att beslutet inte överklagats.





ÄNDRING AV DETALJPLAN (ÄDP)

Ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa den gällande detaljplanen (i detta fall stadsplan) till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen (i detta fall idrottsändamål). Det är kommunen som i det enskilda fallet avgör om det är lämpligt att ändra en detaljplan eller om den befintliga planen ska ersättas med en ny eller upphävas (*Boverket – Ändring av detaljplan*).

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

PRÖVNING AV ÄNDRING AV DETALJPLAN

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

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

METOD FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

Det kan bara finnas en detaljplan (plankarta) för ett geografiskt område, det innebär att ändringar görs i den ursprungliga plankartan vid en ändring av detaljplan. Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. Till ändringen tillkommer en planbeskrivning som redogör för de ändringar som har gjorts.

När ändringen har fått laga kraft så är det plankartan i sin ändrade form som gäller. Plankartan, planbeskrivningen för ändringsplanen samt den ursprungliga planbeskrivningen ska vid plantolkning läsas tillsammans.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen (ÄDP) är att justera planbestämmelsen höjd på byggnadsverk samt markreservat för allmännyttiga ändamål.

LÄGE OCH BAKGRUND



Gul streckad linje anger planområdesgräns för gällande stadsplan akt 1883K-2819.

Rött skrafferat område anger ändringsområdesgräns för ändring av detaljplan akt 1883K-P2021/09

Svart linje med aprikos yta anger illustrerat område för förslag till ändring av detaljplan.

Cirka 1 km från Karlskoga centrum, strax söder om Norrleden ligger ett ca 30 ha stort markområde som utgörs av ett grönområde och en grusparkering. Direkt öster om ändringsområdet ligger Nobelstadion samt en konstgräsfotbollsplan. Söder om området ligger Rävåsens naturreservat samt Nobelbacken. Väster om ändringsområdet ligger Nobelhallen och norr löper Norrleden.

Enheten för Samhällsutveckling och Geodata har på begäran av enheten för Teknik och Fastighet inom Samhälle- och Serviceförvaltningen upprättat ändring av detaljplan för Förslag till stadsplan för del av Karlskoga (Idrottsområde m.m. å Carls-Åby) – Badhuset (ÄDP). Ändringen av detaljplanen syftar till att möjliggöra för ett nytt badhus. Uppdrag att upprätta ändring av detaljplan gavs av Samhällsbyggnadsnämnden den 13 september 2022.

Användningen för badhus ryms inom den befintliga stadsplanen som anger idrottsändamål för området men begränsas bland annat av gällande byggnadshöjd. För att det nya badhuset ska kunna byggas krävs att planbestämmelsen *höjd på byggnadsverk* samt *markreservat för allmännyttiga ändamål* justeras.

OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ändringsområdet omfattas av fastigheten Karls Åby 2:2 och är ett ca 30 ha stort markområde. Karlskoga kommun äger samtliga delar inom samt i direkt anslutning till ändringsområdet.

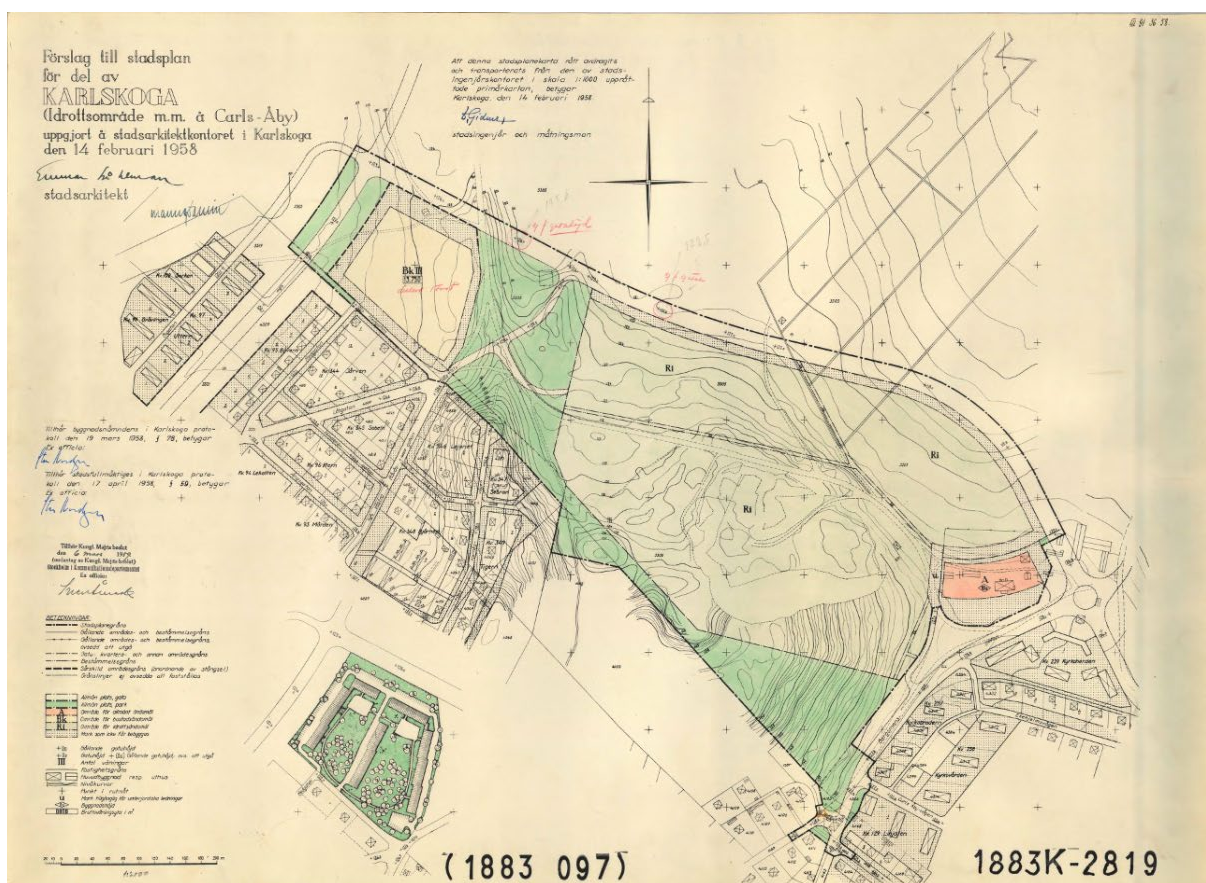
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTSPLAN

I Karlskoga kommun Översiktsplan (2011) anges det att kommunen i samverkan med föreningar och privata initiativ bör tillhandahålla, utveckla och vårda de resurser som krävs för att ge goda möjligheter till rekreation och idrott. Det anges även att offentliga rum, där kommuninvånarna kan träffas för social gemenskap, upplevelser och erfarenhetsutbyte ska säkerställas. Ändringen anses därav gå i linje med Översiktsplanen.

GÄLLANDE STADSPLAN

- Internt plannr. 97 – Förslag till stadsplan för del av Karlskoga (Idrottsområde m.m. å Carls-Åby) Laga kraft 1959-03-06 (akt 1883K-2819)



Gällande stadsplan reglerar ursprungligen del av bostadsbebyggelse, område för idrottsändamål samt område för allmänt ändamål. Det område som ändringen berör medger idrottsändamål. Byggrätten saknar begränsning gällande utnyttjandegrad. En totalhöjd om 7,6 meter medges inom ändringsområdet.

- Internt plannr. 677 – Förslag till stadsplan för del av Karlskoga (Idrottsområde m.m. å Carls-Åby) – Nobelhallen (ÄDP) Laga kraft 2021-04-13 (akt 1883K-P2021/09)

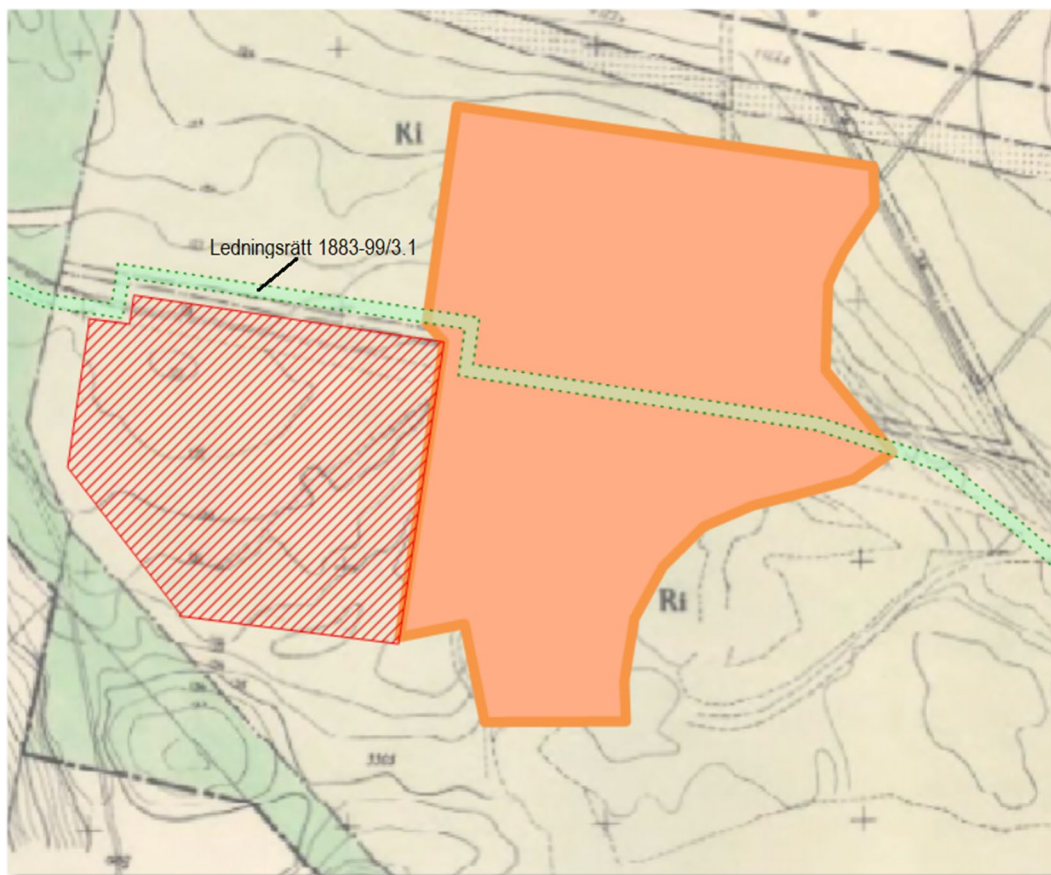
Syftet med ändringen av detaljplan (ÄDP) var att ändra nockhöjden på befintlig byggrätt för Nobelhallen. Ändringen gjordes under 2020-2021.

RÄTTIGHETER OCH SERVITUT

Inom ändringsområdet finns flertalet ledningar. Dessa berör el, VA, bredband och fjärrvärme. Ledningars lägen ska alltid kontrolleras före markarbeten eller byggnation.

- 1883-99/3.1 – Ledningsrätt.

Ledningsrätt för fjärrvärme. Ledningsrätten löper genom ändringsområdet. Fastighetsägaren har inte rätt att inom ledningsområdet uppföra byggnad eller annan anläggning, plantera träd och buskar eller vidta åtgärder som kan förorsaka skada på ledningarna eller försvåra framtida underhålls-, reparations- och förnyelsearbeten. Fastighetsägaren skall i god tid inhämta medgivande av ledningshavaren för åtgärder som kan försvåra ledningshavarens rätt att utöva sin ledningsrätt.



Rött skrafferat område anger ändringsområdesgräns för ändring av detaljplan akt 1883K-P2021/09
Orange linje med aprikos yta anger illustrerat område för förslag till ändring av detaljplan.
Grönt område anger befintlig ledningsrätt 1883-99/3.1.



BESLUT OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

Samhällsbyggnadsnämnden gav i uppdrag den 13 september 2022 åt Samhälle- och serviceförvaltningen att upprätta förslag till ändring av detaljplan för *Förslag till stadsplan för del av Karlskoga (Idrottsområde m.m. å Carls-Åby) – Badhuset (ÄDP)*.

RIKSINTRESSEN

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

TOTALFÖRSVARET

Ändringsområdet ligger inom riksintresseområdet för totalförsvaret, *Hinderfritt område* – skjutfält, enligt Miljöbalkens kap. 3. Därför ska plan- och lovärenden för alla typer av höga (45 meter och högre) byggnadsverk master, vindkraftverk etc. remitteras till Försvarsmakten. Ändringen medger ingen höjd för byggnadsverk över 45 meter.

MSA-YTA

Planområdet ligger inom MSA-ytan för Örebro flygplats. Uppförande av höga objekt inom MSA-ytan kan medföra konsekvenser för flygvägar till och från flygplatsen samt påverka flygplatsens CNS-utrustning. Flygplatser ska därför alltid tillfrågas som sakägare om detaljplanen ligger inom MSA-ytan och medger byggnadsverk över 20 meter. Alla objekt högre än 20 meter ska även lokaliseringsbedömas av LFV. Ändring av detaljplanen medger byggnadsverk över 20 meter. Örebro flygplats samt LFV kommer höras i samrådet.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Ändringsområdet utgörs av delar av en tidigare stadsplanlagd fastighet Karls Åby 2:2 som är planlagd för idrottsändamål, vars ytor består av en grusparkering, ett grönområde med ängsyta och en del träd. Väster om ändringsområdet finns Nobelhallen med ishockeyrink samt bowlinghall. Rävåsens naturreservat ligger strax söder om ändringsområdet. Rävåsen utgör en av länets mest markanta isälvsavlagringar. Områdets rekreationsförutsättningar är mycket stora tack vare den rika kuperingen och ett stort antal vägar, stigar och friluftsanläggningar. Öster om ändringsområdet ligger Nobelstadion och KEMAB arena med tillhörande konstgräs fotbollsplan.

TRAFIK OCH PARKERING

Besökare till ändringsområdet sker uteslutande via Norrleden eller via gång- och cykelvägen i anslutning till ändringsområdet. Parkering för besökare finns norr om ändringsområdet. På norrleden är skyltad hastighet 70 km/h.

MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Marken inom ändringsområdet, likväl som ytorna närmast runt, sluttar från söder till norr. Delar av markområdet består av isälvssediment och är en del av en rullstensås (Lokaåsen). Inom området förekommer en viss ras- och skredrisk. Markarbeten vid nybyggnation inom ändringsområdet bör föregås av fördjupade geotekniska undersökningar. Kompletterande undersökningar rekommenderas därför inför projektering av det nya badhuset.

Rött fält visar områden inom jordarten lera/silt som lutar minst 10 % och kan ha förutsättningar för skred (LST). Orange fält visar områden med förutsättningar för jordskred i finkornig jordart (SGI). Höjdkurvor och höjdförhållanden redovisas även.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Infrastruktur är fullt utbyggt och det finns elledningar, fjärrvärme, bredband, spill-, dag- och vattenledningar i ändringsområdets närhet. Inom ändringsområdet finns en ledningsrätt för fjärrvärme. Angränsande delar försörjs via kommunens VA-ledningsnät.

För ytterligare beskrivning av området se planbeskrivning för gällande detaljplan.

- Nr. 97 – Förslag till stadsplan för del av Karlskoga (Idrottsområde m.m. å Carls-Åby) Laga kraft 1959-03-06 (akt 1883K-2819).



PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

ÄNDRING AV DETALJPLAN

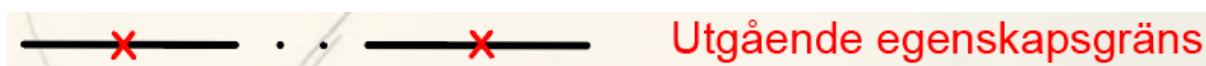
Det område som omfattas av ändringar kallas *ändringsområdet* samt omges av röd egenskapsgräns. Planändringen genomförs genom att lägga till, upphäva samt justera de gällande bestämmelserna inom ändringsområdet.

PLANGRÄNSER INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

Gränser som tillkommer inom ändringsområdet:

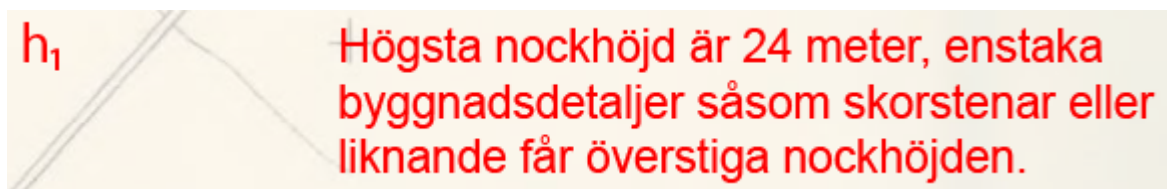


Gränser som utgår inom ändringsområdet:

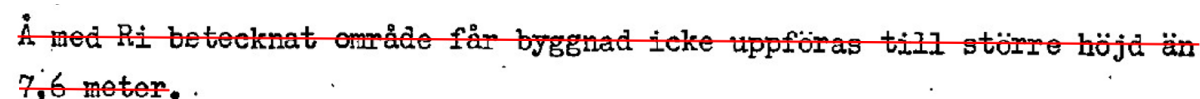


EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bestämmelser som tillkommer inom ändringsområdet:



Bestämmelser som utgår inom ändringsområdet:



(Text från planbeskrivningen till stadsplan *Förslag till stadsplan för del av Karlskoga (Idrottsområde m.m. å Carls-Åby)* (akt 1883K-2819) då höjdbestämmelsen byggnadshöjd är kopplad till användningen Ri och inte till en egenskapsbestämmelse på plankartan)



GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag den ändrade detaljplanen får laga kraft och gäller för de områden som detaljplanen avses ändras.



MOTIVERING TILL ÄNDRINGAR

Marken har tidigare bedömts vara lämplig för idrottsändamål och i gällande stadsplan är byggnadshöjden reglerad till max 7,6 meter. För att möjliggöra för den tänkta byggnationen av ett nytt badhus behövs en högre höjd på byggnadsverk än vad som medges i gällande stadsplan. Planbestämmelsen byggnadshöjd justeras till att ange en hösta nockhöjd.

Utöver detta motiveras ändringen genom att andra byggnader som tidigare berörts av samma stadsplan fått möjlighet att bygga högre genom ändring av detaljplan (intern nr. 677 – Nobelhallen – Förslag till stadsplan för del av Karlskoga Idrottsområde m.m. å Carls-Åby – Nobelhallen (ÄDP), Laga kraft 2021-04-13 (akt 1883K-P2021/02).

Område för underjordiska ledningar (u) utgår inom ändringsområdet av anledningen att det inte finns några ledningar inom området. Bestämmelsen saknar därmed syfte.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Ändringen anses inte inverka på närliggande bebyggelse. Närliggande bebyggelse (Nobelhallen) medges samma höjd som medges i ändring av detaljplan. Vidare görs bedömningen att nyttjandet av marken inte förändras utifrån gällande stadsplan tillåtna användning (idrottsområde). Därav anses ingen ny detaljplan vara nödvändig. Området har redan bedömts vara lämpligt för idrottsändamål.

Vidare överensstämmer en sådan ändring med Karlskoga kommuns översiktsplan då befintliga resurser (såsom idrottsområden) i kommunen får möjlighet att utvecklas, vilket här bedöms kommer kunna ske inom ändringsområdet. I översiktsplanen anges det även att offentliga rum där människor kan träffas för gemenskap, upplevelser eller andra sociala erfarenheter ska säkerställas. Ändringsförslaget anses därav bidra till att en sådan plats kan tryggas i kommunen.

Område för underjordiska ledningar (u) utgår inom ändringsområdet, vilket möjliggör för en större flexibilitet att placera bebyggelse på fastigheten.

NOLLALTERNATIVET

Nollalternativet skulle innebära att ändringsområdet skulle begränsas till byggnadshöjd på 7,6 meter. Dessutom skulle ett u-område för markreservat för allmännyttiga ändamål begränsa markens byggbarhet. Det skulle inte vara möjligt att bygga planerad bebyggelse i form av badhus på platsen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen är vägledande för genomförandet av ändring av detaljplanen.

HANDLÄGGNING OCH TIDPLAN

Ändring av detaljplan handläggs med standardförfarande. Förslag till ändring av detaljplan bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Handläggningen påbörjades i november 2022. Ändring av detaljplan förväntas antas under 2023.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag den ändrade detaljplanen får laga kraft och gäller för de områden som detaljplanen avses ändras.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är fortsatt huvudman för allmän plats.

Fastigheten som ändringen berörs av ägs av Karlskoga kommun. Fastighetsägare ansvarar för arbete, skötsel och övrig förvaltning inom kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark på den egna fastigheten, samt de utredningar och undersökningar som byggnationen kräver, till exempel fastighetsbildning, anslutningsavgifter för VA, el, tele etc. och andra avgifter såsom bygglov, nybyggnadskarta etc.

Ledningars lägen ska alltid kontrolleras före markarbeten eller byggnation och inleds av den som avser inleda åtgärden. Eventuella kostnader för flytt och förstärkning av ledningar bekostas av den som initierar åtgärden om inget annat har avtalats.

RÄTTIGHETER

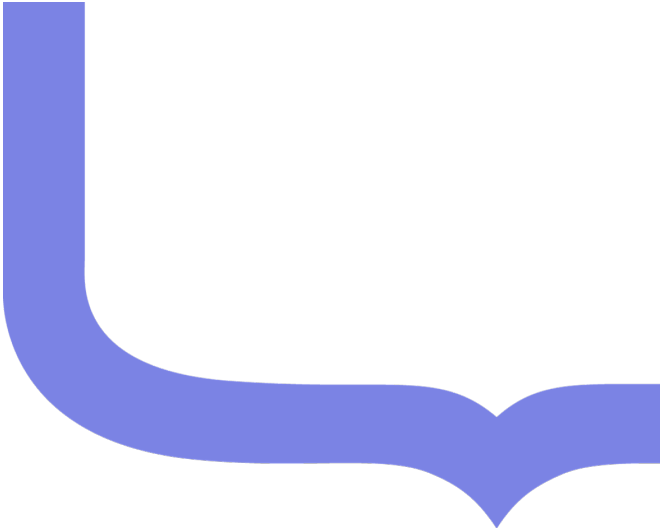
Ledningsrätt 1883-99/3.1 kan komma att behövas omprövas då åtgärder inom ändringsområdet kan komma att påverka befintligt upplåtet område för ledningsrätt.

AVTAL OCH PLANEKONOMI

Detaljplanen bekostas av Samhälle och serviceförvaltningens fastighetsenhet, Karlskoga kommun. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning inom ändringsområdet.

FASTIGHETSBILDNING

Följden av aktuell ändring av detaljplan innebär inga förändringar inför kommande fastighetsbildning jämfört med gällande detaljplan Nr. 97 – *Förslag till stadsplan för del av Karlskoga (Idrottsområde m.m. å Carls-Åby)* Laga kraft 1959-03-06 (akt 1883K-2819).



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för

*Förslag till stadsplan för del av Karlskoga
(Idrottsområde m.m. å Carls-Åby)*

– Badhuset (ÄDP)