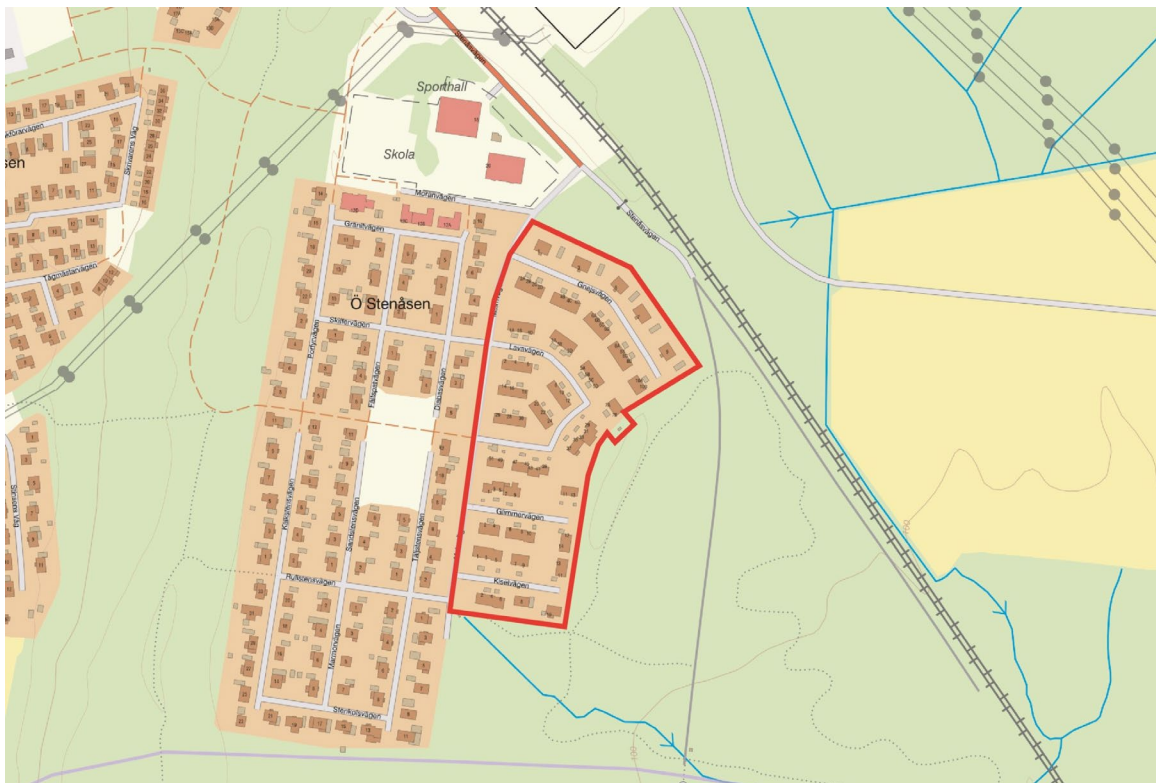


PLANBESKRIVNING



DP för del av Östra Stenåsen

Kils kommun

Värmlands län

ANTAGANDEHANDLING 2025-06-13

Antagen av MN: 2025-09-10 §67

Laga kraft: 2025-10-08

Standardförfarande enligt PBL 2010:900, framtagen enligt BFS 2020:5, BFS 2020:6 och BFS 2020:8.

Innehåll

Syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen.....	3
Genomförandefrågor.....	6
Planeringsunderlag.....	7
Planeringsförutsättningar.....	8
Konsekvenser.....	15
Motiv till detaljplanens regleringar	16

SYFTE

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva en något utökad byggrätt och skapa utvecklingsmöjligheter för befintliga bostäder primärt för inglasning av befintliga uteplatser.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Området ligger inom bostadsområdet Östra Stenåsen i östra delen av Kils tätort. Norr och öster om området ligger Värmlandsbanan och naturmark, väster om planområdet ligger ett bostadsområde och söder om området är det skog. Fastigheterna som föreslås omfattas av detaljplanen är Kil Stenåsen 1:307, 1:310, 1:311, 1:313 samt 1:314. Planområdet omfattar preliminärt ca 4,3 ha.

Detaljplanearbetet startades på grund av önskemål om att kunna bygga inglasade altaner tillhörande befintliga bostadshus, se exempel enligt ritningar.



Figur 1: Bilen visar exempel på tillbyggen som önskas genomföras.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Allmän plats

Befintliga gator kommer planläggas som allmän platsmark för gata. Inga förändringar av utbredningen av allmän platsmark föreslås.

GATA

Gata omfattar Lavavägen, Glimmervägen och Kiselvägen som sedan tidigare ligger planlagt som gata. Ingen förändring föreslås för gatuutrymmet.

NATUR

Natur planläggs på den den av planområdet som sedan tidigare varit planlagt som natur, ingen förändring föreslås.

Huvudmannaskap

Huvudmannskapet för allmän plats är kommunalt.

Kvartersmark

Kvartersmarken för bostadsändamål inom befintliga fastigheter kommer att omfattas av kvartersmark för bostadsändamål även i ny detaljplan. Inga förändringar av kvartersmarkens utbredning föreslås.

B - Bostäder

Detaljplanen innebär inga större förändringar av faktiska förhållanden. Detaljplan tas fram för att fortsatt reglera de befintliga bostadshusen.

För att reglera husens placering mot gata har prickmark (:::) lagts längs med gatumarken. För att underjordiska ledningar ska vara åtkomliga planläggs markreservat för allmännyttigt ändamål (**u₁**). Byggnadernas höjder har reglerats till (**h₁**) 4,5 meter i fastighet 1:307 och 1:310 samt reglerats till (**h₂**) 8,5 meter i fastighet 1:311, 1:313 och 1:314.

Exploateringsgraden, genom högsta tillåtna byggnadsarea, regleras kvartersvis. Föreslagen utökad byggrätt har baserats på respektive kvarters befintliga bebyggelses byggnadsarea, möjlighet för tillbyggnad av inglasade uterum samt ytterligare viss utvecklingsmöjlighet.

Byggrätterna har anpassats för att möjliggöra byggnation av altaner samt att inte förändra områdets karaktär. (**e₁**) tillåter maximal byggnadsarea på 2500 m², (**e₂**) tillåter maximal byggnadsarea på 1750 m², (**e₃**) tillåter maximal byggnadsarea på 2300 m², (**e₄**) tillåter maximal byggnadsarea på 2200 m², (**e₅**) tillåter maximal byggnadsarea på 1000 m².

E - Transformatorstation

Detaljplanen reglerar möjligheten för en transformatorstation.

Planområdet är anslutet till befintligt elnät och bestämmelsen ska möjliggöra för befintlig transformatorstation på avsedd mark.

Befintligt

Planområdet består av gator och bostadsbebyggelse i form av parhus, radhus och flerbostadshus. Byggrätten inom planområdets kvartersmark är överskriden genom tidigare beviljade bygglov och befintlig bebyggelse. Bebyggelsen består av byggnader i en till två våningar med sadeltak och träfasad i varierande färgsättning.

Ärendeinformation

Kommunens namn:	Kils kommun
Detaljplanens namn:	Detaljplan för del av Östra Stenåsen
Kommunens diarienummer för detaljplanen:	MN/2024:19
Hänvisning till beslutsprotokollet:	2024-05-08 Myndighetsnämnden §32
Vilket datum detaljplanen är påbörjad:	2024-09-10
Vilket datum detaljplanen fick laga kraft:	2025-10-08

Tidplan

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i myndighetsnämnden.

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet anslagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet anslags.

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	maj 2024
Beslut om samråd	jan 2025
Samrådsskede	feb 2025
Granskning	mars 2025
Antagande MN	sept 2025
Laga kraft	okt 2025

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanens genomförande innebär inga förändringar i fastighetsindelningar.

Tekniska frågor

Detaljplanens genomförande innebär inga gatujusteringar eller förändringar i gatustrukturen. Ingen annan teknisk infrastruktur (VA, el m.m.) kommer att förändras.

Ekonomiska frågor

Området är redan utbyggt, planen föranleder inga direkta kostnader.

Kostnaderna för detaljplanen regleras i plankostnadsavtal mellan Kils kommun och exploatör (Brf Åsen), där de senare bär hela kostnaden för detaljplanen.

Om byggnader avses uppföras i närheten av el- eller teleledningar ska ledningsägare kontaktas. En eventuell flytt av ledningar bekostas av den som initierat åtgärden.

Organisatoriska frågor

Planbesked

Myndighetsnämnden har 2024-05-08 (Dnr MN/2024:19) beslutat om positivt planbesked om att upprätta detaljplan för del av Östra Stenåsen.

Kulturvärden

Planområdet omfattar inga kulturvärden.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunalt planeringsunderlag

- Kils kommuns översiktsplan (2023)
- Fördjupning av översiktsplanen för Kils tätort (antagandehandling juni 2024)
- Ändring av Stadsplan för Stensåsen sydöstra delen (1982)
- Detaljplan för Stenåsen, sydöstra delen (1988)
- Detaljplan för Östra Stenåsen (2011)

Utredningar

Bullerutredning, Efterklang AFRY, 2024-10-28

Annat

- Grundkarta, Kils kommun, 2024-10-28

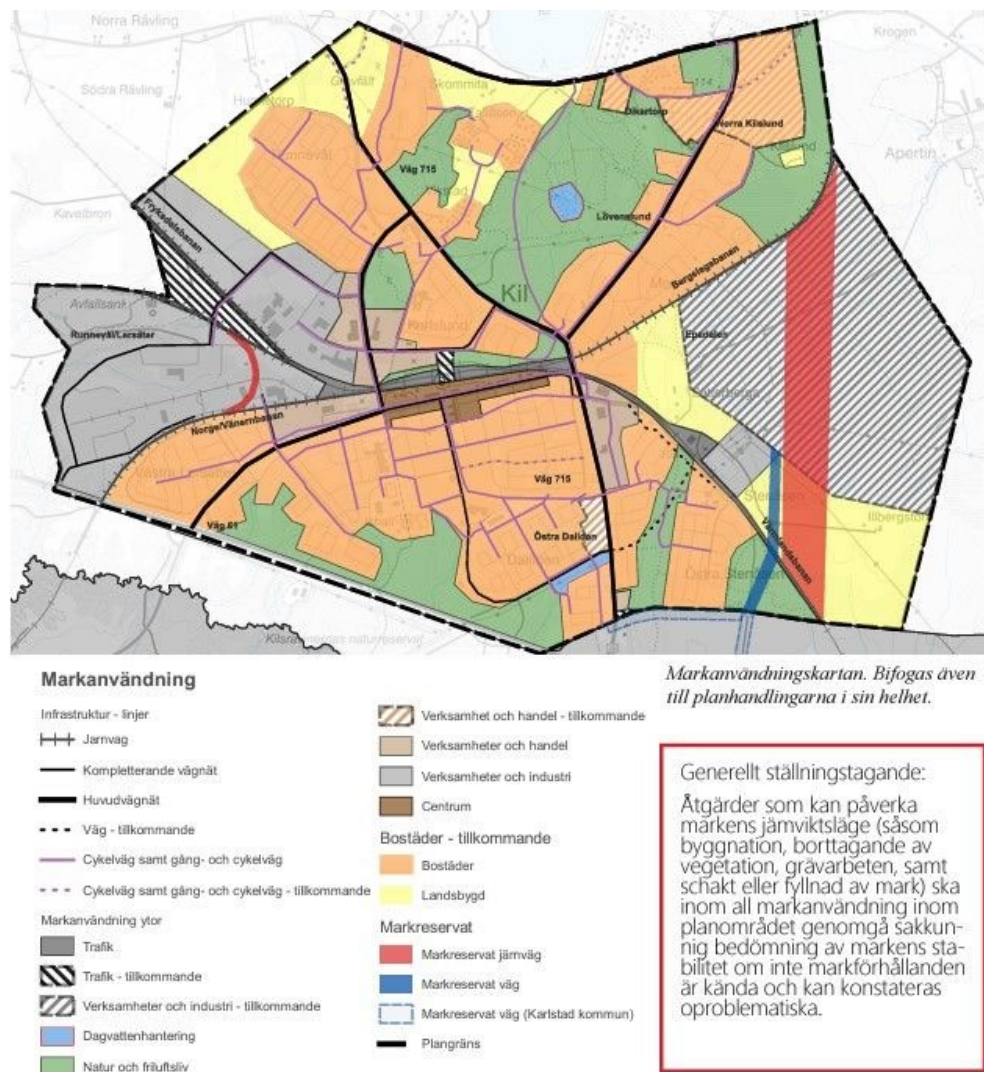
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan och fördjupning av översiktsplan för Kils tätort

Detaljplanens genomförande bedöms ha stöd i gällande översiktsplan (antagen 2023). I fördjupad översiktsplan för Kils tätort (antagen 2024) är området utpekad för bostäder.

Planen bedöms därmed vara förenlig med översiktplanen och kunna upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.



Figur 2: Markanvändningskarta för FÖP Kils tätort.

Detaljplan

Stenåsen Sydöstra delen – Förslag till ändring av stadsplan (1983)

Området planlades 1983 genom Stenåsen Sydöstra delen – Förslag till ändring av stadsplan (fastställt 1983-04-14). Detaljplanen föreskrev friliggande småhusbebyggelse i en våning. Möjlighet till uppförande av garagebyggnad med en total sammanlagd byggrätt om 220 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad samt 50 kvm byggnadsarea för komplementbyggnad.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



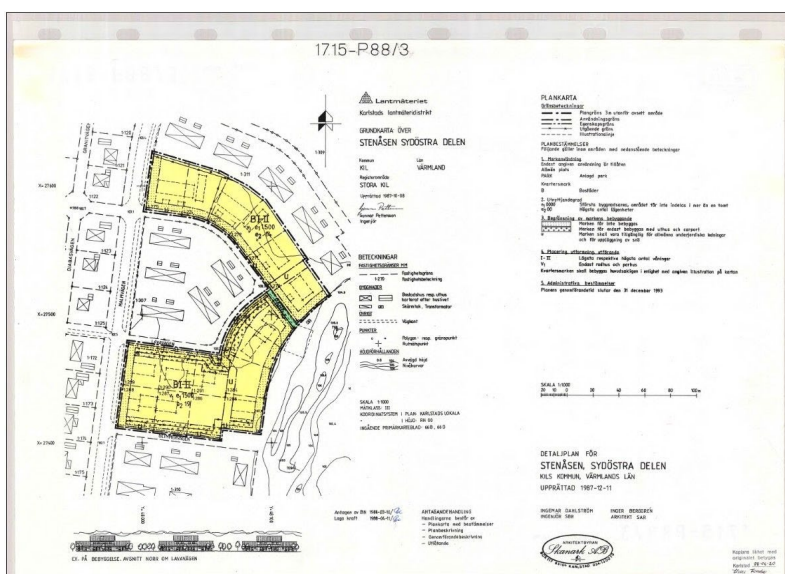
Figur 3: Plankarta Stenåsen Sydöstra delen.

Detaljplan för Stenåsen, sydöstra delen (1988)

1987 gjordes en ny detaljplan (Detaljplan för Stenåsen, sydöstra delen, laga kraft 1988-04-11) för delar av området som syftade till att möjliggöra uppförande av radhusbebyggelse i en till två våningar i områdets centrala delar.

Byggrätten inom denna detaljplan föreskriver radhus i upp till två våningar, ett fastställt antal lägenheter och en föreskriven total största byggnadsarea om 1500 kvm i den norra respektive södra delen. Det är denna byggrätt som är begränsande och av karaktären "först till kvarn". Det finns begränsad/ingen kvarvarande byggrätt inom denna nya detaljplan.

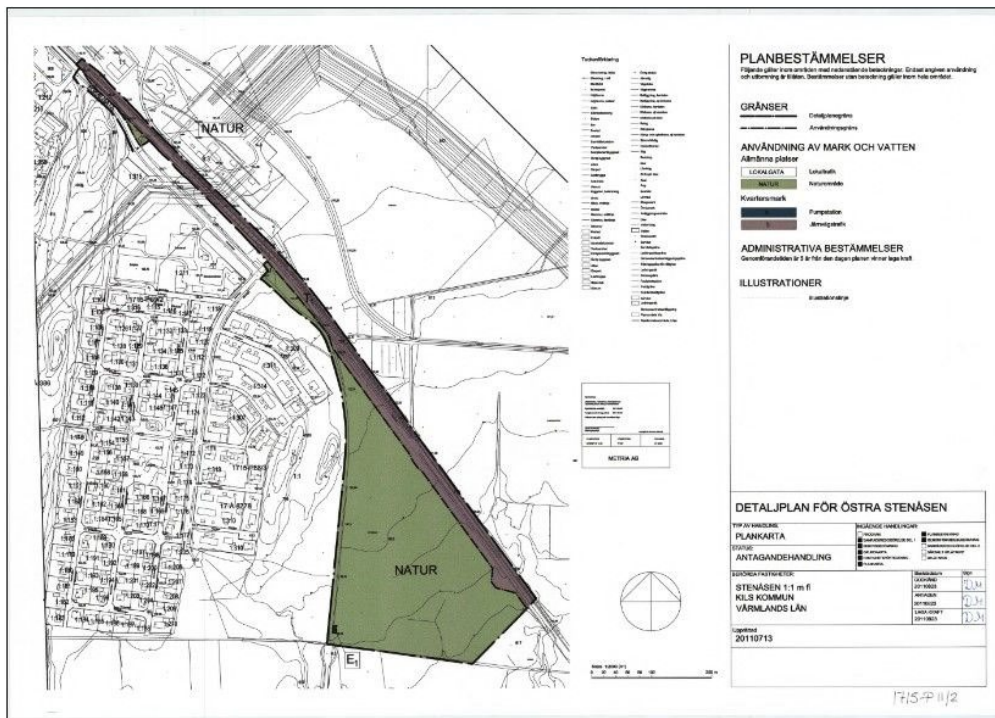
Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Figur 4: Plankarta, detaljplan för Stenåsen, sydöstra delen.

Detaljplan för Östra Stenåsen (2011)

Delar av detaljplanen ersattes 2011 av en ny detaljplan för järnvägstrafik och naturmark (Detaljplan för Östra Stenåsen, laga kraft 2011-09-23). Syftet med denna detaljplan var att synkronisera då gällande detaljplan med en järnvägsplan för Värmlandsbanan.



Figur 5: Plankarta, detaljplan för Östra Stenåsen.

Riksintressen

Området är beläget invid riksintresse för kommunikationer (Värmlandsbanan) och ligger inom riksintresseområde för flygplats-hinderbegränsande yta.

Detaljplanen bedöms inte innebära påverkan på riksintressena.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Luft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planområdet är inte närbeläget någon högt trafikerad väg eller verksamhet med utsläpp som bedöms kunna påverka luftkvaliteten. Ytterligare påverkan genom ökat luftutsläpp från trafik i området kommer ske men bedöms som ringa. Planförslaget bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft överskrids i området.

Buller

MKN för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Vattenkvalitet

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Det är vattendelegationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljökvalitetsnormerna för en vattenförekomst.

Vattendelegationernas beslut om miljökvalitetsnormer bygger på de statusklassningar som gjorts för varje vattenförekomst. Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i Västerhavets vattendistrikt (14FS 2021:43).

Enligt miljöbalken (5 kap.) får en myndighet eller en kommun inte tillåta att en verksamhet eller en åtgärd påbörjas eller ändras om detta, trots åtgärder för att minska föroreningar eller störningar från andra verksamheter, ger upphov till en sådan ökad förorening eller störning som innebär att vattenmiljön försämras på ett otillåtet sätt eller som har sådan betydelse att det äventyrar möjligheten att uppnå den status eller potential som vattnet ska ha enligt en miljökvalitetsnorm.

En ny detaljplan för planområdet bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för vatten i någon betydande omfattning. Detta då planområdet i allt väsentligt redan är utbyggt.

Hälsa och säkerhet

Planområdet är beläget invid Värmlandsbanan där gods- och persontransporter sker.

Närmsta bostadsbyggnad inom planområdet är belägen på 120 meters avstånd från närmsta spår på Värmlandsbanan. Framförliggande bebyggelse är beläget på ett närmare avstånd till järnvägen, men ingår inte i planområdet.

En dialog har förts med Trafikverket. Avståndet till Värmlandsbanan, framförliggande bebyggelse samt planens syfte och ringa förändringar mot idag har gjort att ingen riskutredning bedöms erfordras som underlag till detaljplanen.

Buller

MKN för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planområdet kan vara utsatt för omgivningsbuller från Värmlandsbanan. Planområdet bedöms inte ge upphov till bullerstörning som påverkar MKN för omgivningsbuller.

Vid mätning av bullernivåer mäts både ekvivalent, den genomsnittliga ljudnivån, och maximal ljudnivå, den högsta uppmätta ljudnivån. Enheten för buller är dBA, decibel A.

Utifrån bullerskyddsförordningen (2015:216) bör buller från vägar och järnväg inte överskrida den rekommenderade ekvivalenta ljudnivån på 60 dBA vid bostads fasad. Enligt bullerutredning utförd i området så utsätts majoriteten av bostäderna för ekvivalent ljudnivå på 50 dBA eller mindre, kvarteren långt norr ut utsätts för 50–60 dBA.

Enligt bullerskyddsförordningen bör maximala bullernivån inte överstiga 70 dBA vid uteplats i anslutning till bostadsbyggnad. Utförd bullerutredning bedömer maximala bullernivån 2045 till 65 dBA eller lägre. I dagsläget ligger alla bostäder inom planområdet inom godkända ljudnivåer för både ekvivalenta och maximala ljudnivåer.

Bullerutredningen har beräknat ljudnivåer för år 2045. Beräkningen visar att det kommer ske en viss höjning av bullernivåerna och fler bostäder kommer ligga inom zoner som uppmäter upp till 60 dBA. Samtliga bostäder kommer dock fortsatt ha godkända ljudnivåer 2045 enligt utredningen.



Figur 6: Bullerkarta, trafikbuller ekvivalent ljudnivå.



Figur 7: Bullerkarta, trafikbuller maximal ljudnivå.

Geotekniska förhållanden

Marken i planområdet består av berg med ett ytlager av postglacial silt enligt SGU:s jordartskarta. Marknivån varierar från +102 till +104 meter. Inga förändringar av marken inom området är planerade och att ingen påverkan på stabilitet bedöms föreligga.

Kulturmiljö

Planområdet har inga kända fornlämningar eller övriga kulturlämningar.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Fysisk miljö

Området utgör en del av ett småhusområde som är fullt utbyggt i enlighet med gällande detaljplan. Bebyggelsen inom planområdet består av en- till tvåvånings småhus, parhus samt mindre flerfamiljshus med tillhörande komplementbyggnader. Bebyggelsen är av likartad karaktär med fasadpanel i varierande färgsättning.

Teknik

Spill- och dricksvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp.

Dagvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Det finns enligt Kils kommun inga översvämningsrisker inom området. Idag sker naturlig infiltration av regn- och smältvatten i området.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt Kils kommuns renhållningsplan.

Service

Planområdet ligger i Kils tätort med goda förbindelser till service.

Trafik

Planområdet nås via Malmvägen som leder till tre lokalgator, Lavavägen, Glimmervägen och Kiselvägen. Planen kommer inte innebära förändringar för trafiksituationen.

KONSEKVENSER

Ett genomförande av planen innebär en något utökad byggrätt vilket kan innebära en viss komplettering genom tillbyggnader kan förväntas. I övrigt bedöms inga större ändringar ske.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

GATA - Gata

Motiv: Markanvändningen regleras för att säkra tillfartsvägar inom planområdet. Planbestämmelsen motiveras av detaljplanens syfte samt att ta hänsyn till att ordna trafik (PBL 2 kap 5§) och hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö (PBL 2 kap 6§).

NATUR - Natur

Motiv: Markanvändningen regleras inom detaljplanen för att säkra passage från bostadsområdet till naturområde väster om planområdet. Den östra delen av naturmarken är del i detaljplanen för att upphäva och ersätta den nuvarande detaljplanen. Detta motiveras av planens syfte och att med hänsyn till bland annat miljö- och klimataspekter främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap. 3§).

B - Bostäder

Motiv: Bestämmelsen motiveras av planens syfte, om att reglera fastigheternas byggrätter samt av (PBL 2 kap. 6§) att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

E - Transformatorstation

Motiv: Markanvändningen regleras för att säkerställa plats för transformatorstation. Detta motiveras av planens syfte och att ny bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna elektronisk kommunikation (PBL 2 kap. 5§).

Egenskapsbestämmelser (på kvartersmark)

(:::) - Marken får inte förses med byggnadsverk.

Motiv: Regleringen om att marken inte får förses med byggnadsverk görs för att reglera hur nära fastighetsgränsen byggnader får uppföras. Bestämmelsen motiveras av planens syfte och att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som främjar en långsiktig god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap. 3§).

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa befintliga ledningar som är belägna inom kvartersmark för bostäder. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att bebyggelse ska lokaliseras på mark som är lämpligt med hänsyn till möjligheten att ordna elektronisk kommunikation (PBL 2 kap. 5§).

h₁ - Högsta nockhöjd är 4,5 meter.

Motiv: Regleringen görs för att bebyggelse ska harmonisera med kringliggande bebyggelse. Bestämmelsen motiveras av syftet med detaljplanen samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

h₂ - Högsta nockhöjd är 8,5 meter.

Motiv: Regleringen görs för att bebyggelse ska harmonisera med kringliggande bebyggelse. Bestämmelsen motiveras av syftet med detaljplanen samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

e₁ – Största byggnadsarea är 2500 m².

Motiv: Bestämmelsen motiveras av planens syfte, om att reglera och utöka fastigheternas byggrätter samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

e₂ – Största byggnadsarea är 1750 m².

Motiv: Bestämmelsen motiveras av planens syfte, om att reglera och utöka fastigheternas byggrätter samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

e₃ – Största byggnadsarea är 2300 m².

Motiv: Bestämmelsen motiveras av planens syfte, om att reglera och utöka fastigheternas byggrätter samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

e₄ – Största byggnadsarea är 2200 m².

Motiv: Bestämmelsen motiveras av planens syfte, om att reglera och utöka fastigheternas byggrätter samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

e₅ – Största byggnadsarea är 1000 m².

Motiv: Bestämmelsen motiveras av planens syfte, om att reglera och utöka fastigheternas byggrätter samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år vilket har valts utifrån en bedömd rimlig utbyggnadstid med hänsyn till att bebyggelse redan finns.