

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Östra Lonntorp 1:3 m fl, Lonnen

LAGA HANDLING



KARLSKOGA
KOMMUN

Karlskoga kommun, Örebro län

Upprättad 2018-01-08

SBN 2017.00149

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Utökat förfarande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Val av planförfarande och planprocessen

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte	4
Läge	4
Bakgrund	4
Omfattning och markägförhållanden	5

Politiskt ställningstagande

Översiktsplan	5
Gällande rättigheter/servitut etc.	5
Gällande detaljplan	5
Beslut om ny detaljplan	5

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Behovsbedömning	5
Riksintresse, kulturmiljö och fornlämningar	6

Befintliga förhållanden

Markanvändning och bebyggelse	6
Trafik och kommunikation	6
<i>Trafik</i>	6
<i>Kommunikation</i>	6
<i>Vägar och trafikmätningar</i>	7
<i>Trafikbuller</i>	7
<i>Prognostiserad trafikmängd</i>	8
<i>Bedömning av bullerpåverkan</i>	9
<i>Farligt gods</i>	9
Djurhållning	10
<i>Hästar</i>	10
<i>Nötkreatur</i>	11
Naturmiljö	11
Markförhållanden	12
Teknisk försörjning	13
<i>Avfall</i>	13

Planförslag och förändringar

Användning av mark- och vattenområden	14
Användning av allmän platsmark	14
Användning av kvartersmark	14
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	15
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	15
Administrativa bestämmelser - Strandskydd	18
Administrativa bestämmelser för allmän plats	21
Administrativa bestämmelser för kvartersmark	21
Administrativa bestämmelser för planområdet	21
Genomförandetid	21

Miljöförhållanden

Vatten	22
Dagvatten	22
Luftföroreningar	23

Konsekvenser av planförslaget

Nollalternativ	24
Bebyggelse	24
Trafik	24
Miljö- och klimatkonsekvenser	24
lanspråktagande av jordbruksmark	25
Tekniska anläggningar	27
Barnperspektivet	27
Huvudmannaskap	28

Genomförandebeskrivning

Handläggning och tidplan	30
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	30
Genomförandetid	31
Fastighetsrättsliga konsekvenser	31
Planekonomi	31
Tekniska frågor	31

PLANBESKRIVNING

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

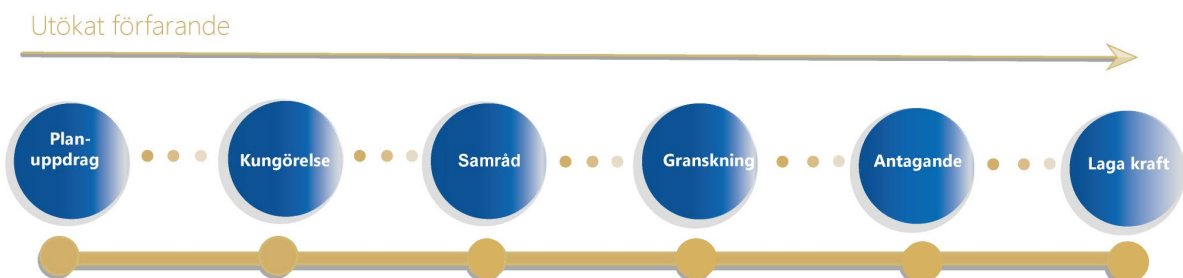
Detaljplanen (plankartan) är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får eller ska användas inom ett avgränsat område, kallat planområde. En detaljplan medför både rättigheter och skyldigheter som till exempel byggrätt eller skyldigheter att utforma byggnader på något speciellt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

Planhandlingar:

- Plankarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

VAL AV PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 7 § då detaljplanen delvis antas vara av betydande intresse för allmänheten. Detta med anledning av upphävande av strandskydd. 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 tre 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 vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet tillkännagetts, under förutsättning att beslutet inte överklagats.



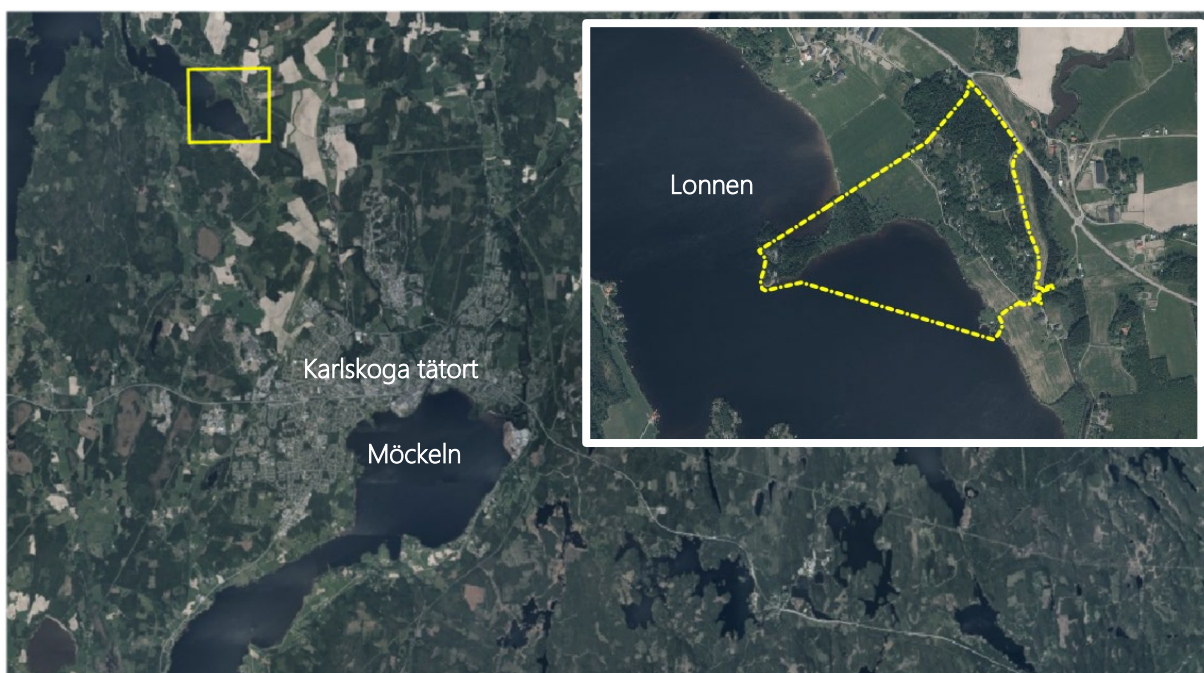
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för åretruntboende och således, inom kvartersmark utöka utnyttjandegraden för bostadsändamål och till viss del förtäta området med fler tomter för samma ändamål.

LÄGE

Planområdet är beläget vid sjön Lonnens östra strand cirka 5 km norr om Karlskogas centrum och nås via länsväg 237. Planområdet avgränsas av Lonnen i väster, jordbruksmark i både sydlig och nordlig riktning. I öst avgränsas området av länsväg 237 och anslutande enskild väg.



Lokaliseringskarta med områdesmarkering (gul linje) och illustrerad planområdesgräns (gul streckad linje).

BAKGRUND

Fastighetsägaren till Östra Lonntorp 1:3 har varit i kontakt med Samhällsbyggnadsförvaltningen med önskemål om att upprätta en ny detaljplan för del av denna fastighet. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade således att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för Östra Lonntorp 1:3 m fl, Lonnen. Området hittas på östra sidan av sjön Lonnen, cirka 5 km norr om Karlskoga centrum utefter länsväg 237 mot Filipstad. I gällande detaljplan för området *Lonnen 1 - Östra Lonntorp* (laga kraft 1995-03-23, aktnr 1883-P95/5) medges i huvudsak fritidsbebyggelse med en maximal bruttoarea om 60 m² för huvudbyggnad och en sammanlagd yta för uthus eller komplementbyggnad på 20 m². I samband med att verksamhetsområdet för VA utökas till Östra Lonntorp blir området nu intressant för åretruntboende.

OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är cirka 39 ha stort och omfattar till största del fastigheten Östra Lonntorp 1:3. Övriga avstyckade fastigheter som ingår i planområdet är Källmo 1:53, Östra Lonntorp 1:11 – 15, Östra Lonntorp 1:18 – 27. Samtlig mark inom planområdet är i privat ägo. De stugplatser som upplåtits har generellt sett ett 5-årigt arrende. Fullständiga ägoförhållanden redovisas i fastighetsförteckningen.

POLITISKT STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTSPLAN

Enligt Karlskoga kommuns översiktsplan (2011) ska befintlig bostadsbebyggelse, nybyggnation och där det bedöms som lämpligt, konvertering av fritidshus till åretruntboende med anknytning till vatten prioriteras. Lönne pekas dessutom ut som en av de särskilt angelägna sjöarna för sådan prioritering. Även förtätning faller inom ramarna för vad som bör prioriteras i Karlskoga kommun, vilket är ett av de två huvudsyftena med planläggning av området i fråga. Den sammantagna bedömningen är därmed att detaljplanläggningen får anses vara förenligt och väl överensstämmande med kommunens översiktsplanering.

GÄLLANDE RÄTTIGHETER/SERVITUT ETC.

Det finns tre (3) servitut inom planområdet. Två berör kraftledning och en berör väg. För fullständig information se fastighetsförteckning.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Planområdet omfattas av detaljplan nr. 401 LÖNNEN 1 - ÖSTRA LONNTORP, akt: 1883-P95/5, laga kraft 1995-02-23. Detaljplanen medger område för bostadsändamål och naturmark för allmänt ändamål. Delar av södra planområdet är sedan tidigare inte detaljplanlagt. I gällande detaljplan medges i huvudsak fritidsbebyggelse med en maximal bruttoarea om 60 m² för huvudbyggnad och en sammanlagd yta för uthus eller komplementbyggnad på 20 m², per fastighet/arrende.

BESLUT OM NY DETALJPLAN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 13 juni 2017 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Östra Lonntorp 1:3 m.fl., Lönne.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

BEHOVSBEDÖMMNING

När en kommun eller myndighet upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808) en miljöbedömning göras *om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan* (Plan- och bygglagen 4 kap. 34 §, SFS 2010:900). En behovsbedömning som anger de huvudsakliga förutsättningar för planarbetet görs i tidigt skede för att avgöra om en detaljplan ska miljöbedömmas. Enligt behovsbedömningen bedöms detaljplanen inte medföra någon betydande miljöpåverkan, eller överskridande av

miljökvalitetsnormer, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Detaljplanen motverkar inte kommunens, länets eller de nationella miljökvalitetsmålen och bedöms i övrigt vara förenlig med MB 3, 4 och 5 kap.

RIKSINTRESSE, KULTURMILJÖ 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. Gällande fornlämningar har ett lösfynd påträffats utanför planområdet, närmare bestämt en stenxya på Näsudden. Dessutom har en linberedningsstuga tidigare funnits på området vilken nu är flyttad till Karlskogas hembygdsmuseum. Ytterligare arkeologisk utredning anses inte krävas vid dessa punkter då detaljplanen inte påverkar dessa värden.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

MARKANVÄNDNING OCH BEBYGGELSE

Planområdets kvartersmark utgörs idag nästintill uteslutande av fritidsboende med mindre bebyggelse om 60 kvadratmeter för huvudbyggnad samt 20 kvadratmeter för uthus eller komplementbyggnad. Resterande markanvändning består av natur, åker och betesmark för kor (sommartid). Planområdets norra och nordöstra del består av ett stort halvtätt- till tätt skogsparti. Marken inom planområdet är av mycket skiftande karaktär och den högsta punkten når cirka 30 meters skillnad i förhållande till Lonnens strand. Sluttningarna är på sina håll mycket branta och klippiga med berg i dagen. De södra delarna har en lättare kupering. Näsudden är bevuxen med mycket skiftande löv- och barrskog.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATION

Trafik

Närmaste länsväg är länsväg 237, även kallad Filipstadsvägen och har utefter sträckningen närmast planområdet en maximal hastighet om 80 km/h. Denna väg är rekommenderad sekundär led för transporter av farligt gods och utpekad strategiskt vägnät för tyngre transporter. Vägen är den enda vägen för att nå planområdet. Inom planområdet består huvudvägen av en enskild grusväg med varierande hastighet. Inom kvartersmark har den dock en maximal hastighetsbestämmelse om 20 km/h. Vägen är därför även lämpad för gång- och cykeltrafik.

Kommunikation

Planområdet nås huvudsakligen med bil men hållplats för kollektivtrafik som finns cirka 500 meter från planområdets mittpunkt och skapar således förutsättningar för kollektivt resalternativ till och från området.

Inom planområdet, cirka 300 meter längs med strandlinjen och 200-250 meter ut i vattnet, råder det motorbåtsförbud. Denna föreskrift bör anmälas för ändring då den ligger felaktigt.



Det mörkare blå området är motorbåtsfri zon

Vägar och trafikmätningar

Den väg som påverkar planområdet främst är länsväg 237, därför har en bullerberäkning gjorts utifrån länsvägens trafikmängd. Trafikmängder på länsväg 237 hämtades från Trafikverkets NVDB på webb. Stickprovsmätningarna mättes 2017 och visar att länsvägen nordöst om planområdet trafikeras av totalt 2470 ÅDT, varav 9 % är tung trafik.

Trafikbuller

Trafikmängderna på länsväg 237 riskerar bidra med trafikbullernivåer som kan påverka närliggande bostadsmiljöer negativt. Bullerkartering utifrån redovisade trafikmätningar följer nedan, och är en del av den riskutredning varje detaljplan kräver för att klargöra om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i 2 kap. 6 a § Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) går att uppfylla.

Enligt Plan- och bygglagen 2 kap. 5 § (SFS 2010:900) ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark, samt placeras och utformas på sådan mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Vid planläggning för byggnation av bostäder tillämpas Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Förordningen anger riktvärden för buller utomhus vägar vid bostadsbyggnader som inte bör överskridas.

Enligt förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller:

- 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.

Länsväg 237 - 2017

Antal fordon/dygn: 2470

Andel tung trafik: 9 %

Medelhastighet (skyltad hastighet): 80 km/h

Vägbredd köryta: 8 meter

Mottagaravstånd: 124 meter

Beräkningen visar värden på 44 dBA ekvivalent ljudnivå och 53 dBA maximal ljudnivå för det område som närmst provas för bostadsändamål, cirka 124 meter. Bullerberäkningen visar att riktlinjerna för bostadsbyggnadens närmsta fasad **inte** överskrids.

Marken är relativt flack men det skiljer cirka 2 meter i höjdled mellan körbana för länsväg 237 och det område där bebyggelse som närmst medges (124 meter). Området mellan beräkningspunkterna utgörs av mjuk markyta, skog, gräs och åkermark, vilket absorberar bullret,

till skillnad från hårgjord markyta som reflekterar buller. Vägen är i övrigt relativt flack, och stiger endast cirka 4 meter åt nordväst på ett 650 meter långt avstånd.

Prognostiserad trafikmängd

Trafikmängden på länsväg 237 anses öka enligt Trafikverkets uppräkningsstal (2018). Länsväg 237 trafikeras som sagt av 2470 fordon ÅDT och cirka 9 procent är tung trafik per årsmedeldygn (NVDB, 2017). Denna data har i enighet med Trafikverkets uppräkningsstal räknats upp till prognosår 2040. Uppräkningsfaktorn över tidsperioden är 1,25 för personbilar samt 1,48 för tung trafik på länsväg 237. Vilket resulterar i att länsväg 237 beräknas trafikeras av 3087 fordon samt cirka 11 procent beräknas vara tung trafik per årsmedeldygn.

Länsväg 237 - 2040

Antal fordon/dygn: 3087

Andel tung trafik: 11 %

Medelhastighet (skyltad hastighet): 80 km/h

Vägbredd köryta: 8 meter

Mottagaravstånd: 124 meter

Beräkningen för en prognostiserad trafikmängd 2040 längs med länsväg 237 visar värden på 45 dBA ekvivalent ljudnivå och 54 dBA maximal ljudnivå för det område som närmst provas för bostadsändamål, 124 meter från vägområdets mitt. Riktlinjerna för bostadsbyggnadens fasad överskrids alltså **inte** vid en beräknad trafikmängd 2040.

Prognostiserad trafikmängd inom planområdet

Enligt beräkning bedöms årsdygnstrafiken (ÅDT) inom planområdet uppgå till 300 bilar totalt. Siffran är framtagen med antagandet att området kan bebyggas med maximalt 65 villor. Beräkningspunkterna (illustreras nedan) från vilket bullret har beräknats från har bestämts genom att de antas vara de punkter där störst andel av de 300 bilarna potentiellt skulle kunna trafikera. Dessutom är givetvis beräkningen utförd med närmast möjliga avstånd till potentiell byggnad och utan naturliga hinder såsom hög vegetation eller topografiska avvikelser i terrängen som reducerar och påverkar bullrets väg. Beräkningen bedöms vara aktuell mellan åren 2020 och 2040.

Lokalgator inom planområdet – ej namngivna 2020-2040

Antal fordon/dygn: 300

Andel tung trafik: 1 %

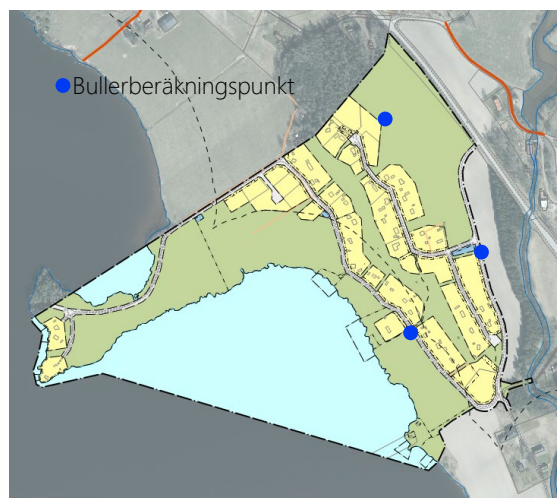
Vägbredd köryta: 6.0 meter

Mottagaravstånd: 8 meter

Medelhastighet : 30 km/h

Vägtyp: Asfalt

Beräkningen för prognostiserad trafikmängd 2020-2040 för lokalgatan inom planområdet visar värde på 48 dBA ekvivalent ljudnivå och 67 dBA maximal ljudnivå för det område som närmst provas för bostadsändamål, 8 meter från vägområdets mitt. Riktlinjerna för bostadsbyggnadens fasad överskrids alltså **inte** vid en beräknad trafikmängd 2040.



Bedömning av bullerpåverkan från trafik inom planområdet

Sammantaget bedöms planområdet även vara lämpligt för bostadsändamål med hänsyn till trafikbuller från vägar inom planområdet då den ekvivalenta ljudnivån (år 2020 samt år 2040) inte överskrider för det områden som närmst provas för bostadsändamål. Dessutom uppfylls även kraven för högsta tillåtna ekvivalenta samt maximala ljudnivå vid uteplats för hela planområdet. Inga planbestämmelser bedöms nödvändiga med hänsyn till buller.

Farligt gods

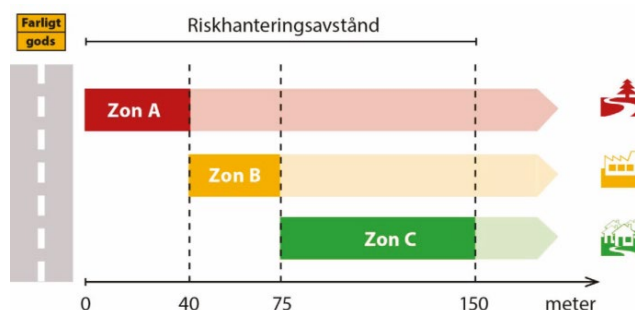
Länsstyrelsen har föreskrivet ett utökat byggnadsfritt avstånd från länsväg 237 till 30 meter ur trafiksäkerhetssynpunkt, vilket innebär att det inte utan Länsstyrelsens tillstånd får uppföras byggnader, göras tillbyggnader eller utföras andra anläggningar eller vidtas andra sådana åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten (18FS 2008:71). Detaljplanen medger ingen byggrätt inom 30 meter från länsväg 237.

Länsväg 237 är som tidigare påtalat en sekundär led för transporter med farligt gods och närheten till leden innebär att farligt gods ska beaktas inför upprättande av förslag till detaljplan. Risknivåer undersöks inom 150 meter från led för farligt gods, eftersom det på avstånd över 150 meter inte finns riktlinjer kring markanvändning invid led för farligt gods.

Farligt gods kategoriseras i nio kategorier samt underkategorier, där klass 1 (Explosiva ämnen och föremål) har mest farliga egenskaper och klass 8 (frätande ämnen) tillsammans med klass 9 (övriga farliga ämnen) har lägst farliga egenskaper.

Örebro län är ett transportlän och på länets vägar transporteras dagligen farligt gods. Den dominerande mängden (69,6 %) av det farliga gods som transporteras är av gods inom klass 3 (brandfarliga vätskor). Därefter kommer klass 8 (frätande ämnen, 12,5 %) samt klass 9 och 2 (övriga farliga ämnen och föremål 8,9 % respektive gaser 7,7 %). Klass 1 (explosiva ämnen 0,1 %) kan förekomma i ett fåtal transporter (*Kartläggning av farligt godstransporter*, 2006). Avståndet mellan riskkällan och planområdet är avgörande. Konsekvensavstånden för olyckor med farligt godstransporter med klass 1, 2, 3, 5 och 8 är så långa att planområdet kommer att kunna påverkas vid en olycka av allvarigare karaktär. Konsekvenserna av en olycka med farligt gods kan lindras genom till exempel skyddande barriärer mellan vägen och planområdet. Konsekvensen kan även minskas genom att beakta de rekommenderade skyddsavstånden som redovisas nedan.

Länsstyrelsen i Stockholm län har tagit fram *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods* (2016:4) med rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder och olika typer av markanvändning. För bostäder (Zon C) gäller generellt minst 75 meter byggnadsfritt avstånd från närmsta vägkant för primärleden.



Riskbedömning

I det generella fallet där skyddsåtgärder *inte* vidtagits bör bostadsändamål placeras inom Zon C, som innebär minst 75 meters avstånd till närmsta vägkant för godsleden. I detaljplanen provas närmsta byggrätt inom Zon C då avståndet mellan planområdet och närmsta vägkant på länsväg

237 uppmäter 120 meter. Avståndet är beräknat i rak linje utan topografiska hinder och i verkligheten är markområdet som närmst provas för bostäder och länsväg 237 avskilt med vattendrag samt ett skogsområde, vilket i sin tur skapar naturliga hinder. Det skiljer 1 meter i höjddled mellan området som närmst provas för bostäder och skogsområdet. Sedan skiljer det 2 meter i höjddled mellan skogsområdet, över vattendraget och fram till länsväg 237. Det finns naturliga barriärer som hindrar farligt gods att nå planområdet. Tillägg med tanke på den i sammanhanget mängd farligt gods som transporteras i anslutning till eller som passerar planområdet samt de naturliga hinder som hindrar transporter att nå planområdet bedöms sannolikheten för en olycka med konsekvenser för planområdet som ytterst liten. Enligt de planeringsföresättningar som anges av Trafikverket bör sekundära transportvägar användas för lokala transporter mellan det primära vägnätet och mottagaren och leverantören. Transporterna av farligt gods får således anses var mycket lägre på länsväg 237 än vad som anges i statistiken ovan som är beräknad på primär transportled. Detaljplanen anses trots minimala avsteg följa Länsstyrelsen föreskrivelser angående ett utökat byggnadsfritt avstånd från länsväg 237 (18FS 2008:71) samt Länsstyrelsens riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (2016:4) och därmed inte vara en olägenhet för människors hälsa och säkerhet.

DJURHÅLLNING

Inom planområdet finns beteshagar för nötkreatur (3 på illustrationen) samt i närområdet kring planområdet finns hästhagar (2 på illustrationen) och hästhållning, se illustration. Djurhållning i allmänhet medför olika typer av påverkan på omgivningen i form av störningar. Störningarna blir ibland större ju fler djur som finns inom ett område, men inte alltid. De typiska olägenheter som uppfattas är lukt, flugbildning, damning, höga ljud, skarpt ljus (Boverket, *vägledning för planering för och invid djurhållning* 2011:6). Karlskoga kommun har lokala hälsoskyddsföreskrifter, antagna i kommunfullmäktige 2012-05-22 § 113. De lokala hälsoskyddsföreskrifterna är till för att skydda människors hälsa eller miljön och reglerar bland annat djurhållning. Enligt de lokala hälsoskyddsföreskrifterna krävs det tillstånd av kommunen för att hålla: nötkreatur, häst, get, får eller svin, pälsdjur eller fjäderfä som inte är sällskapsdjur inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser. En ansökan eller anmälan till kommunen enligt lokala föreskrifter ska vara skriftlig och innehålla de uppgifter som behövs för ärendet, mer information finns på kommunens hemsida.

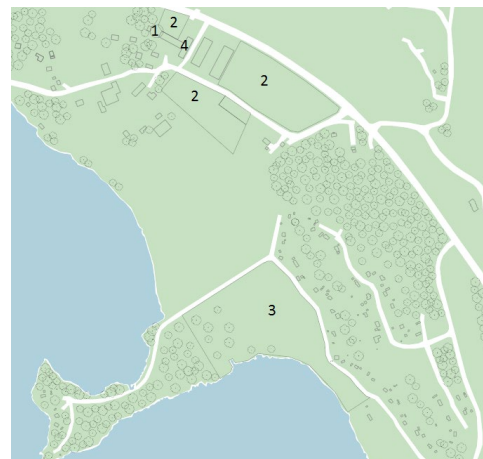


Illustration djurhållning

Enligt de lokala hälsoskyddsföreskrifterna krävs det tillstånd av kommunen för att hålla: nötkreatur, häst, get, får eller svin, pälsdjur eller fjäderfä som inte är sällskapsdjur inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser. En ansökan eller anmälan till kommunen enligt lokala föreskrifter ska vara skriftlig och innehålla de uppgifter som behövs för ärendet, mer information finns på kommunens hemsida.

Hästar

Beträffande hästar tillkommer en befarad hälsorisk; risken för spridning av allergen. Boverkets vägledning, *vägledning för planering för och invid djurhållning* 2011:6, innehåller inga rekommenderade skyddsavstånd då de är svåra att tillämpa i praktiken samt att de tidigare rekommenderade skyddsavstånden tidigare användes som föreskrifter och snarare blivit hinder än stöd för en god planering. Vid planläggning för eller invid djurhållning bör bedömningen göras med bakgrund till de lokala förhållandena som avstånd, vind, topografi samt vegetation. Det mäter cirka 430 meter till gödselstacken (fastgödsel, 1 på illustrationen) samt cirka 370 meter till stallbyggnaden (4 på

illustrationen) från planområdet. Rasthagar (2 på illustrationen) finns inom cirka 150 meter från planområdet. Rasthagar är hagar som oftast är belägna nära stallet där hästarna vistas dagligen. Planområdet bedöms ligga i ett område med lantlig karaktär och bedöms ha naturliga barriärer i landskapet då både berg samt skog kan utgöra skydd mot eventuella störningar, vilket bidrar till att begränsa störningarna från djurhållningen. Enligt Miljömedicinska enheterna i Uppsala och Stockholm bedöms spridningen av hästallergener i utomhusluft vara begränsad. Den minskar drastiskt vid längre avstånd från stallet, redan 50 meter från byggnaden (över öppen terräng) är halterna mycket låga (Marks kommun, *Riktlinjer för respektavstånd mellan djurhållning och bostäder*, 2015). Med ovanstående motivering bedöms planområdet inte påverkas av närliggande hästhagar och hästhållning.

Nötkreatur

I samband men lämplighetsprövningen har frågor om olägenheter och hälsorisker i förhållande till djurhållning beaktas. Inom planområdet finns beteshagar för nötkreatur (3 på illustrationen). Beteshagarna har använts för mindre anläggningar (1-9 djurenheter). Beteshagar är oftast relativt stora, gräsbevuxna områden som huvudsakligen nyttjas under sommarhalvåret. Eftersom dessa hagar är större kan djuren röra sig på större arealer och uppehålla sig i olika delar av hagen under dagen. Beteshagar har i *Riktlinjer för respektavstånd mellan djurhållning och bostäder*, 2015 bedömts inte ha någon stor inverkan på bedömningen av skyddsavstånd. Nötkreatur utmärker sig inte heller med några störande egenskaper (Marks kommun, *Riktlinjer för respektavstånd mellan djurhållning och bostäder*, 2015). Med ovanstående motivering bedöms planområdet inte påverkas av närliggande beteshagar.

NATURMILJÖ

Planområdet är beläget vid sjön Lonnens östra strand cirka 5 km norr om Karlskogas centrum och erhåller en lantlig karaktär. Småskaligheten och grönområdena mellan bebyggelsen skapar en naturskön känsla och med tanke på områdets historiska markanvändning som betesmark och slåtteräng, av den anledningen finns en hel del gräs och örter kopplat till öppna gräsmarker.

Planområdet sträcker sig ut mot Näsudden. Udden är i sin helhet ett naturvärdesobjekt med barrskog samt, till östra hälften, en utpekad löv- och barrsumpskog enligt Skogsstyrelsen. Detaljplanen föreslår ingen ny bebyggelse utöver befintliga fastigheter, varför de utpekade naturmiljöer inte kommer att påverkas negativt.

Största delen av planområdet håller inga höga naturvärden eller dokumenterade ovanliga arter och kan ianspråkta för utveckling. Detaljplanen medger fortsatt öppna gläntor mellan tomterna där gräsmarksarterna kan fortleva. Öppna, naturliga gräsmarker är en bristvara i landskapet idag och är viktiga att ta hänsyn till, t.ex. i samband med planering för gemensamhetsytor, släpp mellan tomer, parkmark, etc. Detaljplanen bedöms inte påverka hotade naturvärden.

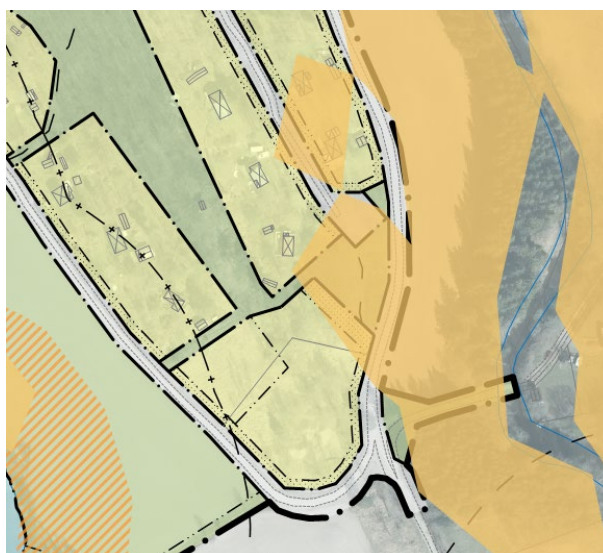
MARKFÖRHÅLLANDEN

Enligt Sveriges geologiska undersöknings kartvisare består planområdet av ett antal olika berg- och jordlager vilket kan förstås med blotta ögat genom dess föränderliga karaktär och kuperade partier, de olika arterna och lagren finns redovisade i kartbilden nedan.



Ras- och skredriskskartering – Östra Lonntorp

Enligt SGU har området låg samt medelhög genomsläpplighet. Det finns inga dokumenterade höga halter av radon inom eller i anslutning till planområdet enligt kommunens granskningskarta. Det finns en registrerad risk för skred inom planområdet enligt Länsstyrelsens rapport *Ras och skredrisk i Örebro län*, 2013:37. Kartläggningen är schematisk och baseras på lutning och höjdförhållanden. Riskområdet omfattar främst två arrendetomter i de östra delarna av planområdet, se bild. Jordartsdatat som använts för framtagandet av Länsstyrelsens GIS-analys där ras och skredriskområden utpekats är det material som är grövst och utgör således en ganska omfattande felkälla. Datat har olika upplösning och grundskalor och kommer dels från lokala, dels från den översiktliga jordartsgeologiska databasen. Speciellt den översiktliga databasen har större felmarginal, ibland uppemot 50 meter. Aktsamhetsområden nära jordartsgränser bör, enligt rapporten, värderas med försiktighet.



Ras- och skredriskskartering – Östra Lonntorp

Felklassningar i jordartsdatat kan även förekomma, varför aktstamhetsområden både felaktigt kan ha pekats ut eller missats att tas med. Vägbankar, avfallsdeponier och andra utfyllnader som har en viss marklutning kan felaktigt ha pekats ut som aktsamhetsområden. Detta sker om den underliggande jordarten enligt databasen är lera eller annan skredkänslig jordart. De jordarter som klassificerats som skredkänsliga måste ha en viss mäktighet för att skred ska kunna initieras. I gränzonen mellan lera och berg eller morän är lerlagren ofta för tunna för att skred ska kunna uppstå. De delar av relativt smala aktsamhetsområden som uppstått i sådana lägen är därför i stor utsträckning irrelevanta.

Kommunens bedömning är att vidare åtgärdsbehov ej föreligger. Dock ansvarar fastighetsägare, arrendator, byggherre eller exploatör för en detaljerad geoteknisk undersökning inför byggande inom planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Elledningar och stötsvis bredband är framdragna till planområdet. Planområdet ingår i verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. Pumpstationer behöver anläggas i anslutning till bebyggelse och enligt Boverkets allmänna råd 1995:5, Bättre plats för arbete, anges 50 meter som riktvärde för skyddsavstånd till en pumpstation. Pumpstation inom detaljplanen följer riktlinjerna angående skyddsavstånd.

Inom delar av kvartersmark för bostäder anges ett (1) markområden för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Luftledningar ges inte skydd i detaljplan.

Avfall

Avfall hanteras av respektive fastighetsägare. Gemensam yta för avfall och materialåtervinning möjliggörs inom planområdet, annars finns närmsta återvinningsstation cirka 500 meter väster och öster om planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder. Vid utformning av detaljplanen har Boverkets allmänna råd om planbestämmelser (BFS 2014:5 DPB 1) tillämpats. Laghänvisning till planbestämmelsen redovisas nedan.

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

W – 4 kap. 5 § PBL

Öppet vattenområde.

W₁ – 4 kap. 5 § PBL

Vattenområde där en (1) brygga, avsedd för intilliggande arrendetomt/fastighet, om sammanlagt högst 15 kvadratmeter per fastighet får anläggas.

W₂ – 4 kap. 5 § PBL

Vattenområde där två (2) gemensamma och allmänna bryggor om sammanlagt högst 150 kvadratmeter får anläggas

W₃ – 4 kap. 5 § PBL

Vattenområde där en (1) gemensam och allmän brygga om sammanlagt högst 100 kvadratmeter får anläggas.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

NATUR – 4 kap. 5 § PBL

Användningen natur tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning ingår.

GATA – 4 kap. 5 § PBL

Användningen GATA anges för sådana lokalgator som rymmer trafik inom en tätort eller trafik som har sitt mål vid gatan.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – 4 kap. 5 § PBL

Användningen rymmer alla typer av boendeformer av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen, som betecknas **B** och anges med gul färg på plankartan.

E₁ – 4 kap. 5 § PBL

Användningen teknisk anläggning bör tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Här avses transformatorstation. Anläggningarna genererar inte buller, vibrationer, lukt eller övrig störning. Användningen betecknas **E₁** och anges i blå färg på plankartan.

E₂ – 4 kap. 5 § PBL

Användningen teknisk anläggning bör tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Här avses pumpstation för avlopp. Anläggningarna genererar inte buller, vibrationer, lukt eller övrig störning.

För sin funktion måste den ligga på en låg markhöjd, pumpstationens konstruktion anpassas så att anläggningen inte tar skada vid en eventuell översvämning. Användningen betecknas **E₂** och anges i blå färg på plankartan.

E₃ - 4 kap. 5 § PBL

Användningen teknisk anläggning bör tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Här avses gemensam yta för avfall och materialåtervinning. Områden och anläggningar för hantering av avfall ingår i användningen. Det kan röra sig om allt från mindre återvinningsstationer för insamling av förpackningar, tidningar och glas till återvinningscentraler och deponier. Användningen betecknas **E₃** och anges i blå färg på plankartan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Mark - 4 kap. 5 § PBL

+112,5 – Markens höjd över nollplanet ska vara 112,5 meter över nollplanet, Karlskogas höjdsystem (RH2000).

Lonnens yta ligger på ca +111,5 m.ö.h (RH 2000) och lägsta markhöjd för väg samt teknisk anläggning (pumpstation) syftar skydda från eventuella ökade vattenflöden. Nivån har satts utefter den översvämningsskartering som *Myndigheten för samhällsskydd och beredskap* (MSB) har tagit fram. Beräknat på 100-årsflöde ligger Lonnens yta på +112,3 m.ö.h (RH 2000). Av slutsats anses tillgängligheten från och till udden som riskerar att översvämmas säkerställas genom att vägen höjs till +112,5 m.ö.h (RH 2000). Säkerhetsmarginalen bedöms även kunna motstå ett 200-årsflöde.

Utformning - 4 kap. 5 § PBL

bad₁ - Område avsett för allmän badplats, servicebyggnad(er) får uppföras för allmänt ändamål så som omklädningsrum, bastu, toalett(er) eller förvaring. Bestämmelsen möjliggör anordnande av badplats för allmänt tillträde inom naturmark. Område är inte avsett för en kommunal badplats. Anordnandet kan innebära att platsen anordnas för allmän vistelse och rekreation med bänkar eller motsvarande. Inom ändamålet får även servicebyggnad(er) uppföras för t.ex. omklädningsrum, toalett(er), förvaring som har ett allmänt ändamål.

bete₁ - Marken får användas som betesmark.

båt₁ - Område avsett för allmän båtplats. Bestämmelsen möjliggör anordnande av båtplats för allmänt tillträde inom naturmark. Inom området får även båtar förvaras.

väg₁ - Bestämmelsen möjliggör anordnande av en mindre serviceväg för att nå en viss anläggning så som allmän bad- och båtplats. Ett mindre antal parkeringsplatser för besökare ingår även inom området.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Mark - 4 kap. 5 § PBL

n₁ – Plank ska finnas.

Kring avfalls- och återvinningsstationer kan vissa störningar uppstå, vanligtvis buller och nedskräpning. I Boverkets allmänna råd (1995:5), *Bättre plats för arbete*, anges 50 meter som ett riktvärde för skyddsavstånd mellan bostäder och avfalls- och återvinningsstationer. Detaljplanen

medger byggrätt för avfall och materialåtervinning närmare än 50 meter från planerade bostäder. Som motivering till avsteg anger kommunen delvis att platsen används för avfall idag och är en etablerad yta för detta syfte men för att minimera risken för störning i form av buller och nedskräpning åläggs planbestämmelse för plank mot bostäderna.

Omfattning - 4 kap. 11 § PBL

Prickmark anger mark som inte får förses med byggnad. Bestämmelsen tillämpas för att bevara ett byggnadsfritt avstånd av lämplighetsskäl till allmän platsmark och byggnadsfritt för underjordiska ledningar.

Höjd på byggnader – 4 kap. 11 § PBL

Höjd för huvudbyggnader inom bostadsändamål anges med enheten nockhöjd, vilket innebär den högsta punkten på byggnadens huvudsakliga takkonstruktion, *nocken*. Skorstenar, antenner, ventilationsschakt eller övriga konstruktioner får överstiga nockhöjden. Vid platta tak (som saknar nock) bör nockhöjd likställas med *totalhöjd*, d.v.s. *takkonstruktionens högsta punkt*, exklusive skorstenar, antenner, ventilationsschakt eller övriga konstruktioner. Nockhöjd ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än 6 meter från allmän plats (exempelvis gata) ska beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, *om inte särskilda skäl föranleder annat*.

En högsta nockhöjd på 9 meter respektive 6 meter medges inom planområdet och motsvarar en villa med två (2) respektive en (1) fulla våningsplan samt sadeltak av standardlutning (ca 30 grader). Högst 4,5 meters nockhöjd gäller för komplementbyggnader. Vid platta tak (som saknar nock) bör nockhöjd jämföras med *totalhöjd*, d.v.s. *takkonstruktionens högsta punkt*.

En högsta byggnadshöjd på 3 meter medges inom planområdet för komplement-/servicebyggnader.

Utnyttjandegrad – 4 kap. 11 § PBL

e₁ - Största byggnadsarea är 240 m² för huvudbyggnad och 80 m² för komplementbyggnad per fastighet/arrende.

e₂ - Största byggnadsarea är 30% per fastighet (flerbostadshus/radhus).

Placering - 4 kap. 16 § PBL

p₁ - Byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns som delas med annan fastighet/arrende.

Utförande - 4 kap. 16 § PBL

b₁ - Lägsta golvhöjd för huvudbyggnad ska vara + 113 meter över nollplanet, Karlskogas höjdsystem (RH2000).

Färdig golvnivå (FGN) räknas som ovansidan av kakel, klinker, parkett eller motsvarande – *alltså ytan man går på inomhus*. Lonnens yta ligger på ca +111,5 m.ö.h (RH 2000) och färdigt golvnivån syftar skydda bostäder från skador vid eventuella ökade vattenflöden. Nivån har satts utefter den översvämningskartering som *Myndigheten för samhällsskydd och beredskap* (MSB) har tagit fram. Beräknat på 100-årsflöde ligger Lonnens yta på +112,3 m.ö.h (RH 2000). Av slutsats anses den

kvartersmark som riskerar att översvämmas säkerställas genom att framtida bebyggelse anpassas till en högsta vattennivå på +113 m.ö.h (RH 2000). Säkerhetsmarginalen bedöms även kunna motstå ett 200-årsflöde.

De befintliga fritidshusen på Norsudden ligger generellt på något för låga höjder samt på korta avstånd från strandremsan. Vid en eventuell nybyggnation kommer hus generellt behöva placeras längre upp från stranden, alternativt byggas med högre sockel. Hur nivåkravet rent byggnadstekniskt vid nybyggnation uppnås är därmed upp till respektive fastighetsägare.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS OCH KVARTERSMARK SOM RÖR STRANDSKYDD

Upphävande av strandskydd

Strandskyddat område enligt Miljöbalken 7 kap. 13 - 18 a §§

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Detaljplanen medger sådana åtgärder som innebär att strandskyddet måste upphävas för dess genomförande. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl.

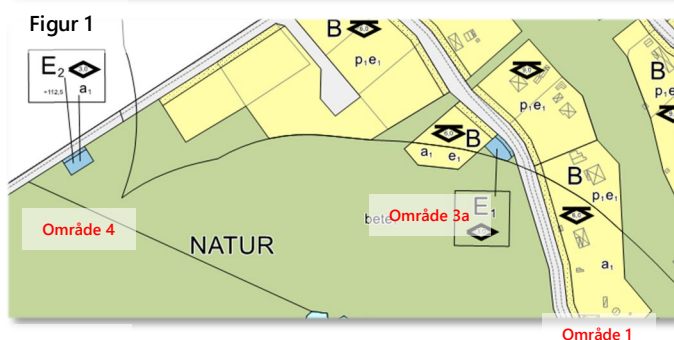
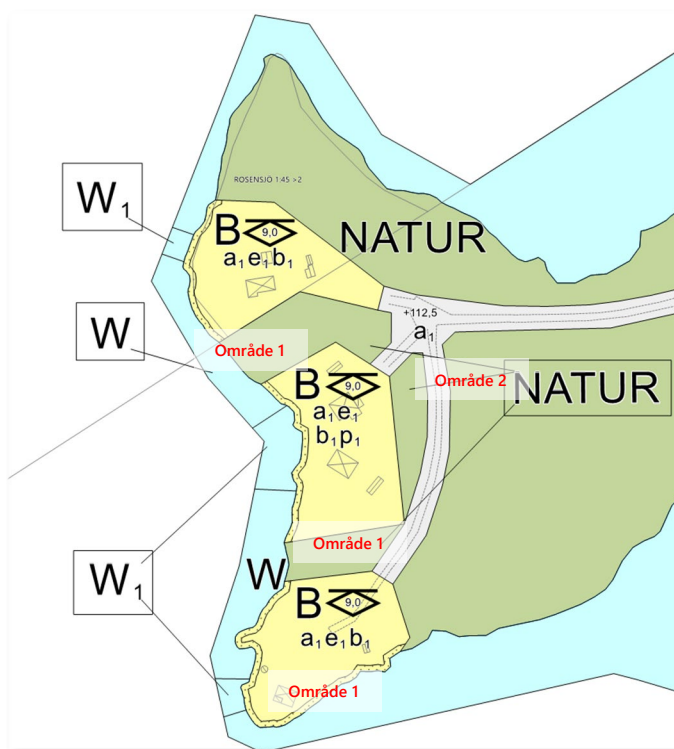
Planområdet omfattas delvis av strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 13-14 §§ på grund av närheten till sjön Lonnen. Strandskydd finns i hela Sverige längs hav, sjöar och vattendrag och sträcker sig 100 meter upp på land och lika långt ut i vattnet från strandlinjen. Skyddet syftar trygga förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Inom strandskyddat område får inte;

- (1) nya byggnader uppföras,
- (2) byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt,
- (3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
- (4) åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter (Miljöbalken 7 kap. 15 §).

En kommun får enligt Plan- och bygglagen (4 kap. 17 §) i en detaljplan bestämma att strandskyddet ska upphävas för ett område om det finns särskilda skäl, vilka listas under 7 kap. 18 § Miljöbalken samt nedan. Intresset av att ta området i anspråk ska väga tyngre än strandskyddsintresset. Vid varje beslut om dispens eller upphävande av strandskyddet ska enligt Miljöbalken 7 kap. 18 g § en fri passage lämnas för allmänhetens tillträde och för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion. Exempelvis kan ett skäl vara att strandremsan redan är ianspråktagen av bebyggelse.

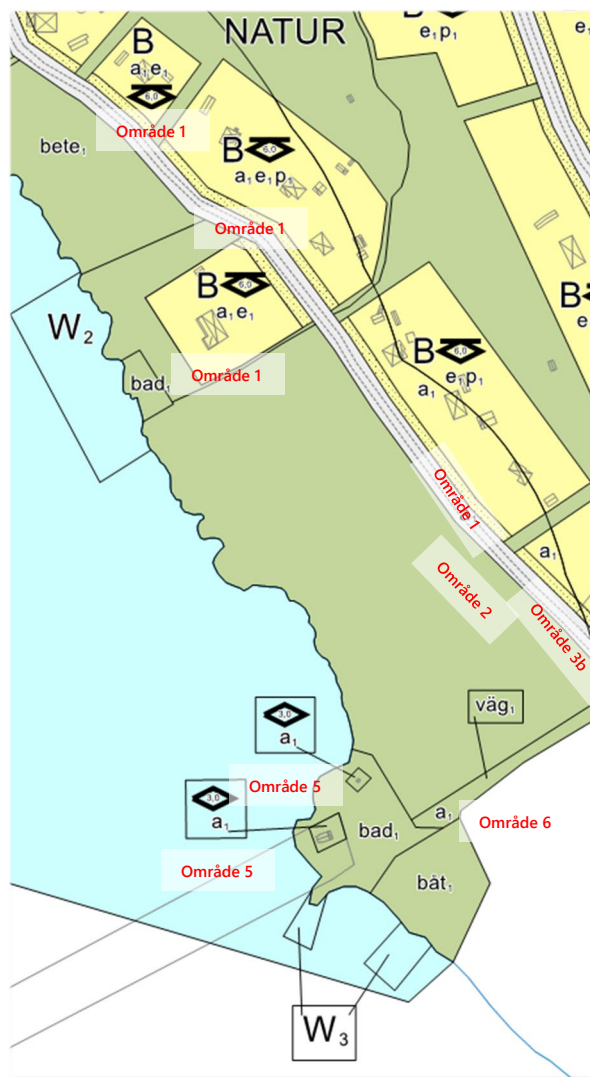
Som särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet (MB 7 kap. 18 c §) beaktas detta endast om aktuellt område avser mark som:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.



Figur 1

Figur 2



Figur 3

Strandskyddet föreslås upphävas utifrån följande motivering:

Område 1, se figur 1, 2 & 3 - Upphävande av strandskydd för (B) bostäder med hänvisning till särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap 18 c § pt. 1

Att ett område redan är ianspråktaget innebär ofta att det utgörs av en etablerad hemfridszon eller beslutad tomtplats runt ett bostadshus, avgörande är att området inte längre är allemansrättsligt tillgängligt. Detaljplanens bostadsmark närmast stranden på udden inom strandskyddsområdet är sedan tidigare etablerade och har därmed en tydlig hemfridszon. Som särskilda skäl vid upphävandet av strandskyddet görs gällande att området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Område 2, se figur 1 & 3 - Upphävande av strandskydd för (GATA) gata med hänvisning till särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap 18 c § pt. 1

Gatan som löper genom området och ut till udden har redan tagits i anspråk genom den bebyggelse som finns på platsen. Som särskilda skäl vid upphävandet av strandskyddet görs gällande att området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Område 3 a + b, se figur 2 & 3 - Upphävande av strandskydd för (B) bostäder med hänvisning till särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap 18 c § pt. 2

Ny kvartersmark för (B) bostäder medges inom planområdet. Område 3a är en styckad fastighet som är planlagd för kvartersmark för bostäder i gällande detaljplan (intern nr. 401 LONNEN 1 - ÖSTRA LONNTORP, akt: 1883-P95/5, laga kraft 1995-02-23). Område 3a ligger 90-93 meter från strandlinjen. Område 3b ligger 85,5-99 meter från strandlinjen. Kommunen bedömer att områdena är väl avskilda från strandlinjen, ger utrymme för fri passage och att detaljplanen inte inverkar negativt på strandskyddets syfte *att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.*

Område 4, se figur 2 - Upphävande av strandskydd för (E₂) pumpstation med hänvisning till särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap 18 c § pt. 5

Kvartersmarken som är avsatt för en teknisk anläggning (pumpstation) är ett angeläget allmänt intresse, som inte kan tillgodoses utanför området. Tekniska anläggningar så som pumpstation kräver närheten till vatten, inom strandskyddsområdet för sin funktion. Kvartersmarken som är avsatt för den tekniska anläggningen anses inte äventyra allmänhetens tillgång till strand och vatten eller påverka livsvillkoren för djur- och växtliv på land och i vatten. Som särskilda skäl vid upphävandet av strandskyddet görs gällande att området *behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

Område 5, se figur 3 - Upphävande av strandskydd för servicebyggnader kopplade till (bad₁) badplats med hänvisning till särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap 18c § pt. 5

Strandskyddet behöver upphävas för att kunna upprätta sådan servicebyggnad i anslutning till badplats. Servicebyggnad kan innebära toaletter, omklädningsrum, kiosk eller byggnad som krävs för områdets drift och underhåll. Byggnadens placering innebär ett läge där den inte äventyrar allmänhetens tillgång till strand och vatten, eller livsvillkoren för djur- och växtliv på land och i vatten. Som särskilda skäl vid upphävandet av strandskyddet görs gällande att *området behövs för att tillgodose ett angeläget allmän intresse, som inte kan tillgodoses utanför området.*

Område 6, se figur 3 - Upphävande av strandskydd för (väg₁) gata med hänvisning till särskilda skäl enligt Miljöbalken 7 kap 18 c § pt. 1

Vägen som löper ner till badplatsen har redan tagits i anspråk genom att den redan finns på platsen. Som särskilda skäl vid upphävandet av strandskyddet görs gällande att området har redan *tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

Utifrån den naturvärdesbedömning som utförts av tjänstgörande biolog vid Karlskoga kommun så äventyras inte allmänhetens tillträde eller livsvillkoren för djur- och växtliv för de områden där strandskyddet föreslås upphävas.

Att strandskyddet är upphävt anges och redovisas på plankarta med administrativ gräns och beteckning (a₁ och a₂). Strandskyddet upphävs när detaljplanen har fått laga kraft.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Gemensamhetsanläggning - 4 kap. 18 § PBL

g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata. Inom delar av allmän plats för GATA anges markområden för gemensamhetsanläggning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Gemensamhetsanläggning - 4 kap. 18 § PBL

g₂ - Markreservat för gemensamhetsanläggning för gata. Inom delar av kvartersmark för bostäder anges ett (1) markområde för gemensamhetsanläggning.

Markreservat för underjordiska ledningar - 4 kap. 6 §, 5 § 2, 8 § 2 och 30 § PBL

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Inom delar av kvartersmark för bostäder anges ett (1) markområde för markreservat. Luftledningar ges inte skydd i detaljplan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER FÖR PLANOMRÅDET

Huvudmannaskap - 4 kap. 21 § PBL

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetid - 4 kap. 21 § PBL

Genomförandetiden för planen är 5 år efter den har fått laga kraft.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

VATTEN

Planområdet är beläget längs Lonnens östra strand och längst i söder finner vi utloppet till Timsälven och Möckeln. Vid Kedjans tillopp mot Lonnen norrifrån finns en kraftverksdamm, närmare bestämt vid Lonnhyttan. Lonnen är Karlskogas råvattentäkt och måste således skyddas mot föroreningar, övergödningar och andra olägenheter. Planområdet ingår i delavrinningsområdena *Utloppet av Lonnen* och *Mynnar i Lonnen* och huvudavrinningsområdet *Göta älv*. Lonnen har god kemisk status och god ekologisk status och ska så vara oförändrad för att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för vatten. Närmaste grundvattenförekomst är Lokaåsen Karlskoga-Hållsjönsområdet cirka 1,7 kilometer öster om planområdet. Grundvattenförekomsten bedöms ej påverkas av detaljplanen. Lonnens vattenyta flukterar till viss del och små låglänta och sankta partier kan översvämmas vid kraftiga skyfall och andra floder, dock inte i den bemärkelse att det innebär risk för människors hälsa och säkerhet eller åsamkar skada eller fara för bebyggelse eller åtkomst inom planområdet.

Vattenskyddsområde

Enligt beslut från myndighetsnämnden i Karlskoga så är Lonnen och Timsälven utpekade som primär vattenskyddszon, således även delar av planområdet. Bedömningen är att detaljplanen inte negativt inverkar på ett eventuellt vattenskyddsområde eftersom dagvatten fördröjs med ett stort avstånd från recipienten. Recipienten (Lonnen) är dessutom så stor att den förmodade ökade tillförseln av dagvatten inte bör komma att påverka flödena menligt. De föreslagna skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet har fram tills Länsstyrelsens antagande av vattenskyddsområdet ingen rättslig verkan men bör trots detta efterlevas i nuläget. Detaljplanen medger inte inom dess gränser industri eller annan markanvändning som innebär miljöfarlig verksamhet och därmed bedöms ej heller detaljplanen innebära ett försvårande av upprätthållandet av sådana skyddsföreskrifter.

Nytt beslut gällande råvattenintag

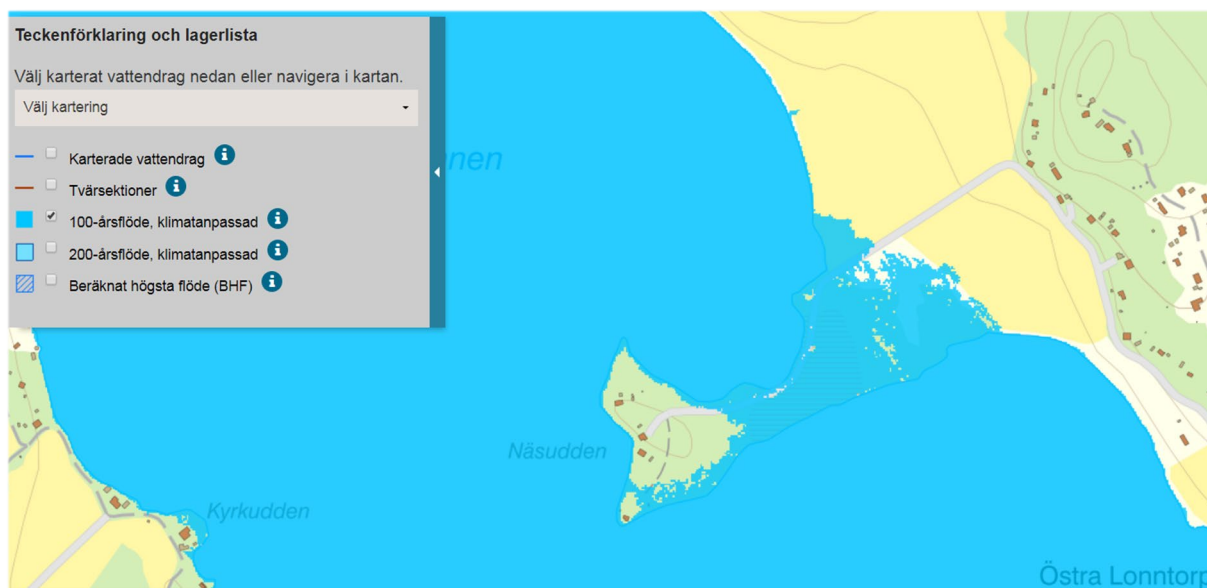
Den 18 juni 2019 beslutade kommunfullmäktige KF § 128, Dnr 2017-00407 att avbryta arbetet med att skapa ett vattenskyddsområde för Timsälven och att lägga fast att huvudinriktningen för det fortsatta arbetet ska vara att flytta råvattenintaget uppströms Lonnen. Viss hänsyn bör tas till det tidigare föreslagna vattenskyddsområdet och därför föreslås att även de preliminära skyddsföreskrifterna som inte direkt kopplats till miljöbalken ändå efterlevs fram till att nytt råvattenintag inrättats.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheterna inom planområdet tar hand om dagvattnet genom naturlig infiltration via grönytor, d v s deras egen trädgård samt naturområden. Planområdet har låg samt medelhög genomsläpplighet på grund av finkorniga jordarter eller berg i dagen. Detaljplanen präglas dock av stora gröna inslag som bevaras i detaljplanen genom bestämmelser om allmänplats mark, natur. Det rör sig dels om stora grönområden kring kvartersmarken men även om gröna inslag mellan områdena för kvartersmark. Kommunen bedömer därav planområdets kapacitet att omhänderta dagvatten som god. Målet är att dagvatten i stor omfattning leds bort i synliga system, såsom befintliga diken.

Översvämning

Markområdet som detaljplanen föreslår för bostäder ligger till största del relativt högt över vattennivån i Lonnen. Baserat på 100-årsflöde enligt MSB:s översvämningskartering bör endast kvartersmark för bostäder på Näsudden, vägen samt kvartersmark för pumpstation vara i riskzon inom planområdet. Befintlig bebyggelse på Näsudden påverkas ej av risk för översvämning vid 100-årsflöde. Benämningen 100-årsflöde används när ett område sätts under vatten vid en översvämning som statistiskt sett inträffar 1 gång på 100 år. Beräknat på detta 100-årsflöde så är all annan kvartersmark som planlagts för bostäder helt utom risk. Vad gäller allmän plats är däremot den väg som leder ut till planområdets västligaste del och Näsudden under vatten vid sådant tillfälle. Tillgängligheten från och till udden samt den kvartersmark för bostäder samt teknisk anläggning (pumpstation) som riskerar påverkan av flödet säkerställs genom en höjdsättningsbestämmelse av vägen samt teknisk anläggning (pumpstation) till +112,5 meter över nollplanet (RH 2000). Lägsta golvhöjd för huvudbyggnad ska vara +113 meter över nollplanet, Karlskoga höjdsystem (RH 2000) vilket är en säkerhetsmarginal med 0,3 meter respektive 0,8 meter över beräknat 100-årsflöde. Säkerhetsmarginalen bedöms även kunna motstå ett 200-årsflöde. På så sätt ska räddningstjänst inte komma i kontakt med hinder ur framkomlighetssynpunkt och bostadsbebyggelse ska stå opåverkad vid sådan översvämning. Den tekniska anläggningen (pumpstation) måste för sin funktion ligga på en låg markhöjd, pumpstationens konstruktion anpassas så att anläggningen inte tar skada vid en eventuell översvämning.



LUFTFÖRORENINGAR

Statusen på luftkvaliteten i Karlskoga är osäker eftersom övergripande luftmätningar och/eller beräkningar inte har utförts sedan 2006. Enligt behovsbedömningen (20180108) bedöms aktuell detaljplan inte medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Karlskoga kommun bedömer att miljökvalitetsnormerna för luft inte kommer påverkas negativt efter antagande av detaljplanen.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att möjligheten att upprätta bostäder enligt dagens standard för boende året runt uteblir och tidigare detaljplan gäller löpande.

BEBYGGELSE

Området kommer sannolikt förbli ett fritidshusområde med "landsbygdskaraktär" inom en överskådlig framtid även om detaljplanen möjliggör för åretruntbebyggelse. Detaljplanen möjliggör för att kunna bebyggas med friliggande bostadshus av större skala jämfört med de befintliga fritidshusen, med varierande nockhöjder och en generell utnyttjandegrad om 240 m² för huvudbyggnader och 80 m² för komplementbyggnader. I strandområdet möjliggörs även områden för enstaka bryggor eller motsvarande anläggningar, av varierande storlek och karaktär.

Detaljplanen medger sådana anläggningar, vilket trots byggrätt är en tillståndspliktig åtgärd som vattenverksamhet. Om åtgärder inom strandskyddsområdet innebär arbete i vatten, som vid anläggandet av en brygga, krävs en dispensansökan från strandskyddsreglerna och en anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen. Det krävs alltså både en strandskyddsdispens samt anmälan om vattenverksamhet för en ny brygga. För områden där bryggor redan finns uppstår inga ändrade/nya konsekvenser med hänsyn till allmän tillgänglighet. För det allmänna strandområdet säkerställs allmänhetens tillgänglighet till naturområdet, stranden och vattnet.

TRAFIK

Trafik till och från Östra Lonntorp kommer uteslutande ske från Filipstadsvägen. Lokalgatorna avslutas med möjlighet till vändning i västra, södra och norra delarna av planområdet. Området väntas endast bli trafikerat av de boende inom området samt av sådan trafik som följer av samhällsservice, snöskottning, sophämtning, brevbärare etc. Detta eftersom det inte finns ytterligare funktioner förbundna med gatusträckan. Vändplanerna har getts en radie på ca 9 meter, 18 meters diameter. Typfordon LBm (mindre lastbilar) och Los (sopbilar etc.) vänder med viss backning. Det finns även två (1) markområden för gemensamhetsanläggning inom planområdet. Syftet är att marken ska nyttjas för tillfart till två (2) bostadstomter. Asfaltering eller liknande hårdgörande åtgärd förväntas ske.

MILJÖ- OCH KLIMATKONSEKVENSER

Detaljplanen medför ökad byggdensitet och ökad andel hårdgjorda ytor men områdets karaktär och omgivning gör att risken för värmeböljor inom planområdet är fortsatt låg. Grönområden utgör stor del av planområdet och i dess omgivning.

Planområdet ligger i riskområde för översvämning enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (2016-02-25) vilket har tagits ställning till och säkerställts genom planbestämmelser.

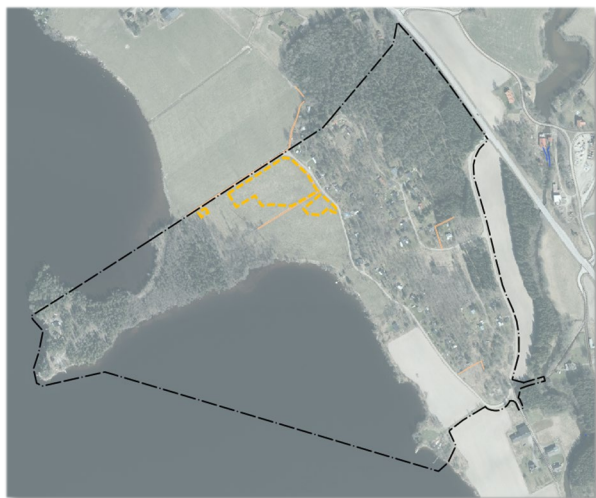
Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs inom planområdet. Strandskyddets syften att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på land och i vatten anses inte påverkas negativt av planens genomförande.

IANSPRÅKTAGANDE AV JORDBRUKSMARK

Detaljplanen innebär att jordbruksmark tas i anspråk. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar och räknas som ett väsentligt samhällsintresse. Bra bostäder och goda boendemiljöer som främjar samhällsutvecklingen är en grundläggande del i ett hållbart samhälle med förankring i plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Bostadsbeståndets utveckling med omfattning att försörja efterfrågan är också ett kommunalt ansvar att leva upp till (SFS 2000:1383). Idag råder en nationell bostadsbrist i landet. Efterfrågan är stor men ett bristande bostadsutbud kan hämma utvecklingen för kommunen. Tillgång på bostäder är därmed en viktig tillväxtfaktor för kommuner i stort. Till detta hör även väl fungerande tekniska system i anslutning till dessa samt tillgång till arbetsplatser, samhällsservice och rekreationsmöjligheter.

Karlskoga kommun gör bedömningen att behovet av nya bostäder i anslutning till redan befintlig bebyggelse genom en förtätning ger goda förutsättningar för samlokalisering och samnyttjande av befintlig och kommande infrastruktur. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett samhällsintresse som skall tillgodoses i samförstånd med andra intressen. Avgörande för detaljplanen är förutsättningarna att skapa bostäder med närhet till vatten både genom en konvertering av fritidsbebyggelse till åretruntboende men även genom en viss förtätning i området. Under de senaste åren kan man se att bostäder med tämligen korta avstånd till vatten har ett större tryck angående exploatörer och nyinflyttade till Karlskoga kommun. Något som avser en ekonomisk rimlighet för att möjliggöra nyexploatering inom kommunen.



Kartbild över planområdet, markerat med vitt. Jordbruksmark som tas i anspråk i och med detaljplanen markeras med gult.

I kommunens gällande översiktsplan lyfts, som tidigare nämnt, konvertering av fritidshus till åretruntboende med anknytning till vatten som en prioritering och Lonnen pekas ut som en av de särskilt angelägna sjöarna för detta. Vidare lyfts även förtätning som en prioritering. Att vid Lonnen möjliggöra för ny bebyggelse skulle innebära att tillskapa ett läge med attraktiva bostäder för att på så vis gynna bl.a. befolkningstillväxten i kommunen. Det som kommunen anför anses innebära att den planerade åtgärden i detta fall långsiktigt ger fördelar för samhället. Intresset av att uppföra de aktuella bostäderna utgör i det sammanhanget alltså ett angeläget allmänt intresse. Att förr eller senare tillgodose detta intresse någon annanstans än vad som anges i översiktsplanen innebär avvikelser gentemot kommunens långsiktiga utvecklingsstrategier och bebyggelsescenario. Motivet för det berörda området har således ett tydligt samband med kommunens möjligheter och ambitioner att i slutänden åstadkomma hållbar tillväxt. Det föreslagna bebyggelseområdet erbjuder en miljö som med en medveten utbyggnad kan erbjuda mycket goda boendekvaliteter. Närhet till tätorten, en småskalig landskapsbild, värdefull natur- och kulturmiljö i närmiljön och närhet till strandområden ger sällsynt goda förutsättningar för ett bra boende.

Det finns i dagsläget ingen generell klassificeringsmodell som kan dela in den svenska jordbruksmarken i olika värdekategorier. Det gjordes en nationell klassificering under 70-talet som var kopplad till markens produktiva avkastning. Det går dock inte att applicera den 50 år senare då jordbruket på många sätt förändrats sedan dess. Det går att föra ett resonemang i allmänna ordalag kring markens värde för matproduktion. Den jordbruksmark som tas i anspråk av detaljplanen är betesmark som i dagsläget nyttjas som beteshagar för nötkreatur. Betesmark har ett lägre värde än brukbar jordbruksmark då indirekt matproduktion anses vara mindre värd än bördig jord med en direkt avkastning för matkonsumtion. En ytterligare faktor i bedömningen av markens värde är dess areal. För det konventionella jordbruket ger små åkerlapparna med splittrade mindre skiften sämre förutsättningar för ett rationellt jordbruk. Resultatet kan då bli ett mindre rationellt jordbruk med sämre ekonomisk avkastning till följd. Den jordbruksmark som finns inom planområdet är i dagsläget uppdelad i små ytor. I nordväst gränsar planområdet till större områden jordbruksmark, vilket synliggörs i bilden på föregående sida. Arealerna skils dock åt av den väg som går längs med planområdesgränsen ut mot Näsudden. Vidare uppfyller området som avses tas i anspråk för bostäder inte heller den rätvinklighet som brukbar jordbruksmark bör uppfylla för att kunna brukas effektivt.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att cirka en hektar betesmark tas i anspråk. Arealen är relativt liten och ligger i nära anslutning till det befintliga utvecklingsområdet. Förslaget om en förtätning innebär att attraktiva bostäder möjliggörs i anslutning till redan befintlig infrastruktur, vilket i kontexten betraktas som ekonomiskt och ekologiskt hållbart. Vidare är planområdets struktur och attraktiva läge med gröna utomhuskvalitéer svåra att hitta i andra delar av kommunen. Detaljplanen bedöms därav även skapa goda sociala värden. En alternativ lokalisering i Karlskoga kommun bedöms inte vara hållbar i samma utsträckning.

All jordbruksmark inom planområdet har en och samma ägare, ägosplittring uteblir därav. Påverkan på kvarvarande jordbruksmark blir att arealen minskar på redan befintligt små arealer. Kvarvarande jordbruksmark som påverkas av detaljplanen kommer fortsatt sakna rätvinklighet. Detta bedöms dock inte påverka brukningen av den kvarvarande jordbruksmarken inom planområdet. Kvarvarande betesmark bedöms fortsatt vara möjlig att bruka för betande nötkreatur. Vidare är jordbruksmarken som påverkas av detaljplanen redan avskild från kringliggande arealer av jordbruksmark, bland annat genom grusvägen som leder ut mot Näsudden.

Ett genomförande av planen bedöms därav inte påverka jordbruksmark lokaliserad utanför planområdet. Karlskoga kommun har utrett andra lokaliseringalternativ för förtätningen. Då det gäller just en förtätning har kommunen valt att kolla på lokaliseringalternativ inom planområdet som förtätningen avser ske inom. Två lokaliseringalternativ har varit aktuella, vilka synliggörs i bilden till höger. Alternativ ett (1) är lokaliserat i planområdets norra delar och alternativ två (2) är lokaliserad längre söder ut



Kartbild över gällande förslag för förtätning, gulmarkerat, och de två lokaliseringalternativen, rödmarkerat.

längs med Lonnens strandkant. Alla alternativ har samma förutsättningar vad gäller möjligheten att nyttja den befintliga infrastrukturen i området. Det första alternativet ligger på skogsmark en längre bit från Lonnen och erbjuder därav ett mindre attraktivt läge för boende. Vidare ligger alternativet avsevärt närmare länsväg 237, en sekundär led för transporter med farligt gods, än vad detaljplanen annars prövar bostäder för. Alternativ två skulle, precis som den befintliga detaljplanen, ta jordbruksmark i anspråk. Alternativet ligger dessutom helt inom strandskyddat område. Båda de alternativa lokaliseringarna präglas av ras- och skredrisk, vilket synliggörs i SGUs kartunderlag *Förutsättningar för skred i finkornig jordart*. I jämförelse med detaljplanen anses lokaliseringalternativen inte lika lämplig att ta i anspråk för bostäder. Dels ur en säkerhetssynpunkt men även med hänsyn tagen till strandskyddet.

Kommunens bedömning, utifrån ovanstående resonemang, är att den planerade marken för en förtätning för bostadsändamål är av ett väsentligt samhällsintresse och att möjligheten att tillgodose syftet med förtätningen på annan plats inom planområdet inte är tillfredsställande.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Inom planområdet medges yta för tekniska anläggningar så som transformatorstation (E₁) pumpstation (E₂) samt avfall och materialåtervinning (E₃). Kring pumpstationer kan vissa störningar uppstå, vanligtvis i form av lukt. I Boverkets allmänna råd (1995:5), *Bättre plats för arbete*, anges 50 meter som ett riktvärde för skyddsavstånd till bostäder för pumpstationer som betjänar fler än 25 personer. Pumpstationer har från 1995 genomgått en teknisk utveckling som gör att pumpstationer inte generar buller, vibrationer, lukt eller övrig störning på samma sätt som förr. Pumpstationen har placerats så att Boverkets allmänna råd (1995:5) uppfylls.

Kring avfalls- och återvinningsstationer kan vissa störningar uppstå, vanligtvis buller och nedskräpning. I Boverkets allmänna råd (1995:5), *Bättre plats för arbete*, anges 50 meter som ett riktvärde för skyddsavstånd mellan bostäder och avfalls- och återvinningsstationer. Detaljplanen medger byggrätt för avfall och materialåtervinning närmare än 50 meter från planerade bostäder. Som motivering till avsteg anger kommunen delvis att platsen används för avfall idag och är en etablerad yta för detta syfte men för att minimera risken för störning i form av buller och nedskräpning åläggs planbestämmelse för plank mot bostäderna.

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.

Planområdet är lokaliserat utanför Karlskoga tätort och saknar därav naturligt en del av de kvalitéer en tätort uppvisar. På samma vis uppvisar området en mängd kvalitéer som en tätort och andra sidan saknar. Dels innefattar och angränsar planområdet till ett rikt och varierande landskap vilket innebär en närhet till lekmiljöer och badplatser. Vidare består huvudvägen inom planområdet av en enskild grusväg med en låg hastighetsbegränsning och anses därför vara lämpad för både gång- och cykeltrafik. Då vägen enbart försörjer de boende inom planområdet är vägen mindre trafikerad, vilket är positivt ur barnperspektivet. Kvartersmarken inom planområdet har även långt till närmast stora väg, länsväg 237, som angränsar till planområdet i nordöst. I närområdet finns även Lonnhyttans friskola som erbjuder både förskola, grundskola och fritids. Detaljplanen och planområdets läge i sig bedöms sammanfattningsvis som lämpligt utifrån barnperspektivet.

HUVUDMANNASKAP

Avsikten med detaljplaneläggning är kartlägga och definiera markanvändningen inom ett anvisat planområde. Ett övervägande om kommunen ska ta över en enskild väg ska prövas i samband med detaljplaneläggning.

Huvudmannaskapet för allmänna platser definieras i detaljplaner som kommunalt, enskilt eller delat. I detaljplaner ska områden som är allmänt tillgängliga och för gemensamt behov rubriceras allmän platsmark. Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utförande (byggande och iordningställande) samt drift och underhåll av allmänna platser. Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudregeln i PBL är att kommunen ska vara huvudman (PBL 4 kap 7 §, 33 §), såvida inte kommunen har särskilda skäl som motiverar enskilt huvudmannaskap. Med huvudmannaskapet för allmänna platser i detaljplanelagda områden följer också ansvaret för t.ex. olyckor som beror på brister i skötsel och underhåll.

På platser med enskilt huvudmannaskap är det normalt en gemensamhetsanläggning och eventuellt en samfällighetsförening, oftast bestående av fastighetsägarna inom detaljplanen, som är huvudman och som avgör hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls.

En enskild huvudman har inte motsvarande skyldighet som kommunen att iordningställa den allmänna platsen. Det är den enskilde huvudmannen själv som avgör i vilken takt och på vilket sätt detta ska göras.

Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap av allmän plats

Kommunen kan avsäga sig ansvaret för allmän plats i en detaljplan om det föreligger särskilda skäl. Med särskilda skäl har lagstiftaren i förarbetena till 2011 års PBL avsett att tidigare praxis ska fortsätta gälla. Liknande resonemang fördes vid införandet av 1987 års PBL, varför bedömningen av skäl har kommit att grundas på hur ansvaret fördelades i lagstiftningen från 1947. Då var huvudregeln att kommunalt huvudmannaskap gällde inom stadsplaner och enskilt huvudmannaskap inom byggnadsplaner. *Alltså kan särskilda skäl för att använda enskilt huvudmannaskap anses föreligga då det rör ett område med fritidsbebyggelse medan det för områden med permanentbebyggelse bör vara kommunalt huvudmannaskap.* Vidare kan motivering för enskilt huvudmannaskap ske utifrån argument om att förvaltningen blir bättre genom att den samlas hos de enskilda fastighetsägarna (SOU 2012:91, s.68). Rättstillämpning på området ger vägledning för vad som kan anses vara särskilda skäl.

Fyra huvudskäl som kunnat utläsas från praxis:

- Om kommunen av tradition har haft enskilt huvudmannaskap
- Om det finns angränsande områden med enskilt huvudmannaskap
- Området har fortsatt "karaktär av landsbygds- eller fritidsbebyggelse"
- Om kommunen strävat att bidra på olika sätt bidra till den enskilda väghållningen så som gratis mark och driftsbidrag har i viss mån påverkat bedömningen

Allmänna anläggningar med enskilt huvudmannaskap

Om särskilda skäl föreligger kan enskilt huvudmannaskap tillämpas för allmänna anläggningar. Plan- och bygglagen anger inte vem som kan vara huvudman för allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Däremot är det rent praktiskt nödvändigt att reglera ansvaret och kostnadsfördelningen genom att en gemensamhetsanläggning bildas genom förrättning enligt

anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningar av en större omfattning förvaltas av en samfällighetsförening. Genom lantmäteriförrättningen fastställs vilka fastigheter som ska ingå, anläggningens innehåll och avgränsning samt ersättning till markägare som upplåter markutrymme.

Som särskilda skäl till att området ska ha enskilt huvudmannaskap:

- Enskilt huvudmannaskap finns i området sedan tidigare. Området sköts idag av fastighetsägaren och förvaltningen av dessa platser sköts på ett tillfredsställande sätt.
- Området kommer sannolikt förbli ett fritidshusområde med "landsbygdskaraktär" inom en överskådlig framtid även om detaljplanen möjliggör för åretruntbebyggelse.
- Östra lonntorp ligger cirka 4 km från Karlskoga tätort.
- Enskilt huvudmannaskap finns och används frekvent angränsande till området. I närområdet är det endast länsväg 237 som har annan huvudman än enskild. Länsväg 237 har statlig huvudman, Trafikverket. Endast länsväg, som utnyttjas av allmänheten i en högre grad, bedöms vara angelägna allmänna intressen att skötas av offentlig myndighet.
- Det är för kommunen angeläget att behålla enhetlig huvudmannaskap där en gemensamhetsanläggning och eventuellt en samfällighetsföreningen ansvarar för allmän plats.

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

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 5 kap. 7 §. Förslag till detaljplan är förenligt med kommunens översiktsplan, och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planen bedöms delvis vara av betydande intresse för allmänheten eftersom den hanterar upphävande av strandskydd i en relativt omfattande utsträckning och handläggs därav med utökat planförfarande. Detaljplanen förväntas bli antagen under 2021.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Karlskoga kommun är inte huvudman för allmän platsmark. Fastighetsägare ansvarar för arbete, skötsel och övrig förvaltning inom allmän platsmark liksom kvartersmark. Fastighetsägaren eller exploatören ansvarar för åtgärder inom kvartersmark och allmän platsmark på den egna fastigheten, förvärv av kvartersmark samt fastighetsbildning, anslutningsavgifter för VA, el, tele etc. och andra avgifter såsom bygglovsansökan, nybyggnadskarta etc om inget annat avtalas. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av Karlskoga Energi och Miljö AB.

Fastighetsägare eller byggherre är vidare ansvarig för mer detaljerad geoteknisk undersökning som krävs inför byggnation. Ledningars lägen i mark ska alltid kontrolleras för borrhning, grävning eller andra åtgärder i mark.

Detaljplanen medger sådana anläggningar, vilket trots byggrätt är en tillståndspliktig åtgärd som vattenverksamhet. Om åtgärder inom strandskyddsområdet innebär arbete i vatten, som vid anläggandet av en brygga, krävs en dispensansökan från strandskyddsreglerna och en anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen. Det krävs alltså både en strandskyddsdispens samt anmälan om vattenverksamhet för en ny brygga. För områden där bryggor redan finns uppstår inga ändrade/nya konsekvenser med hänsyn till allmän tillgänglighet. För det allmänna strandområdet säkerställs allmänhetens tillgänglighet till naturområdet, stranden och vattnet.

Detaljplanen medger bete inom planområdet. Karlskoga kommun har lokala hälsoskyddsföreskrifter, antagna i kommunfullmäktige 2012-05-22 § 113. De lokala hälsoskyddsföreskrifterna är till för att skydda människors hälsa eller miljön och reglerar bland annat djurhållning. Enligt de lokala hälsoskyddsföreskrifterna krävs det tillstånd av kommunen för att hålla: nötkreatur, häst, get, får eller svin, pälsdjur eller fjäderfä som inte är sällskapsdjur inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser. En ansökan eller anmälan till kommunen enligt lokala föreskrifter ska vara skriftlig och innehålla de uppgifter som behövs för ärendet, mer information finns på kommunens hemsida.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen får 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.

Avsikten med detaljplaneläggning är att kartlägga och definiera markanvändningen inom ett anvisat planområde. Ett övervägande om kommunen ska ta över en enskild väg ska prövas i samband med detaljplaneläggning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Fastigheter styckas av löpande i samband med markförsäljning, de åtgärder som krävs för fastighetsbildning initieras och bekostas av fastighetsägaren om inget annat avtalas. Gällande servitut 18-KAS-553.1 som gäller för området, föreslås det att ansvarig ansöker om förrättning att upphäva detsamma hos det kommunala lantmäteriet då den saknar syfte.

Gemensamhetsanläggning bildas genom förrättning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningar av en större omfattning förvaltas av en samfällighetsförening. Genom lantmäteriförrättningen fastställs vilka fastigheter som ska ingå, anläggningens innehåll och avgränsning samt ersättning till markägare som upplåter markutrymme.

PLANEKONOMI

Detaljplanen finansieras av fastighetsägaren till ÖSTRA LONNTORP 1:3.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Tills Karlskoga Energi och Miljö AB (KEMAB) byggt ut verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och avlopp föreslås befintliga VA-anläggningar användas fram till dess att området ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Karlskoga Energi och Miljö AB (KEMAB) är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet. KEMAB svarar därmed för avgifter, utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Exploatören ansvarar för anmälan om nya anslutningar.

El

Karlskoga Energi och Miljö AB (KEMAB) är huvudman för elnätet. KEMAB svarar för drift och underhåll av elnätet och anvisar anslutningspunkt för fastighetsägare. Exploatören kontakter KEMAB när det blir aktuellt att ansluta byggnadsverken till elnätet.

Bredband

Planområdet ligger utanför Karlskoga tätort och har ett sporadiskt utbyggt bredbandsnät.

Östra Lonntorp 1:3 m fl, Lonnen

LAGA HANDLING