

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för

Högåsen 2:139 Västra Möckelnstranden (ÄDP)

Antagandehandling

ÄRENDEINFORMATION

Högåsen 2:139 Västra Möckelnstranden (ÄDP)

Diarienummer: SBN 2021-00200

Upprättad: 2022-05-11



PLANBESKRIVNING

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

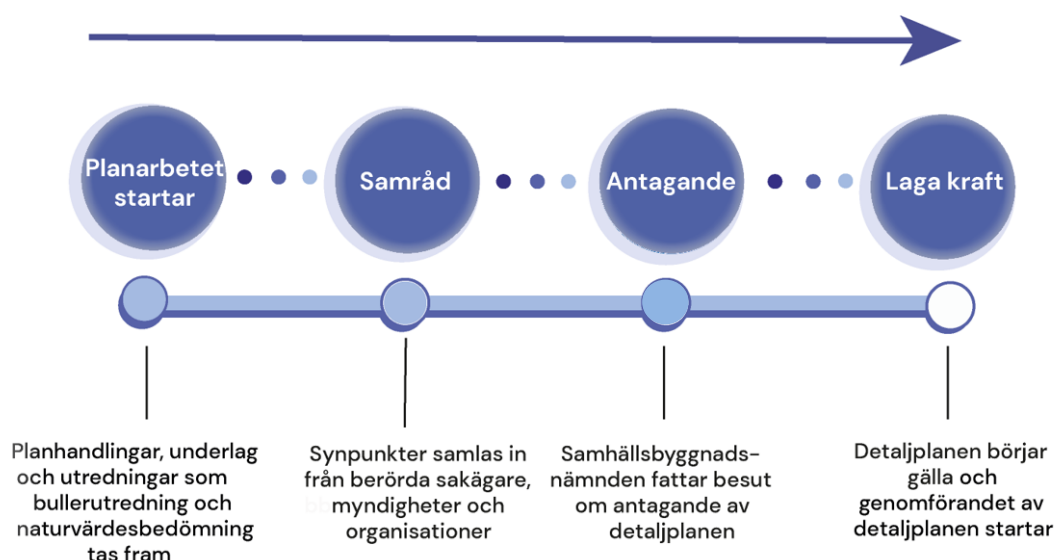
Detaljplanen (plankartan) är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får eller ska användas inom ett avgränsat område, kallat planområde. En detaljplan medför både rättigheter och skyldigheter som till exempel byggrätt eller skyldigheter att utforma byggnader på något speciellt sätt. En detaljplan tas fram genom en demokratisk process, *planprocess*, som kan föras med olika planförfarande, *metoder*, baserat på hur omfattande och betydande detaljplanens syfte är för människor och miljön.

Planförslaget utgörs av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

VAL AV PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med ett begränsat förfarande i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 6 § då planförslaget inte strider mot översiktsplanen, antas inte medföra en betydande miljöpåverkan och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.



ÄNDRING AV DETALJPLAN (ÄDP)

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

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

PRÖVNING AV ÄNDRING AV DETALJPLAN

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

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

METOD FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

Planbeskrivningen begränsas till en framställning av syftet med och konsekvensen av ändringen till underliggande detaljplan. Planändringen genomförs genom att rita på underliggande plankarta, vilket resulterar i att det därefter finns en gällande plankarta samt en *ändringskarta*, d.v.s. en separat plankarta som redovisar ändringar till den underliggande detaljplanen. Därav begreppet *ändring av detaljplan*.

Gällande handlingar för denna ändring utgörs av planbeskrivning samt plankarta över ändringsområdena, plankartan tillgängliggörs slutligen som digital version. Digitalisering av denna detaljplan innebär att vi gör en tolkning av den juridiskt gällande detaljplanen och gör en digitaliserad version av den. Den digitala versionen är inte juridiskt bindande utan är en tolkning, det är ursprungskartan som är juridiskt gällande och besluten ska tas på. Den digitala versionen utformas så att uppgifterna kan tillgängliggöras och behandlas digitalt enligt plan- och byggförordningen 2 kap. 5 a §.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SYFTE

Huvudsyftet med ändring av detaljplan (ÄDP) är att ändra detaljplan Högåsen 2.139 m.fl, Västra Möckelnstranden (nr. 674, akt 1883K-P2021/O4), för att skapa en större flexibilitet för flerbostadshus och skapa förutsättningar för exploatering med större variation. En liten del av sydvästra ändringsområdet möjliggör för en varierande höjd på flerbostadshus.

LÄGE OCH BAKGRUND

Planområdet ligger cirka 3 kilometer söder om Karlskogas centrum och 600 meter öster om Degerforsvägen. Planområdet nås från Degerforsvägen via Storängsvägen och Skogsbovägen.



Samhällsutveckling och Geodata inom Samhälle- och Serviceförvaltningen har på begäran av avdelningen för Näringsliv och tillväxt på Kommunstyrelsens ledningskontor fått förfrågan om att upprätta ändring av detaljplan för Högåsen 2:139 m.fl, Västra Möckelnstranden. Ändringen avser justeringar inom befintliga bostadsytor för att bättre matcha möjligheten för exploatering inom delar av planområdet.

OMFATTNING

Ändringsområdet är cirka 2,4 hektar (24 000kvm) och utgörs av planlagd bostadsmark. Ändringsområdet omfattar fastigheten Högåsen 2.139.

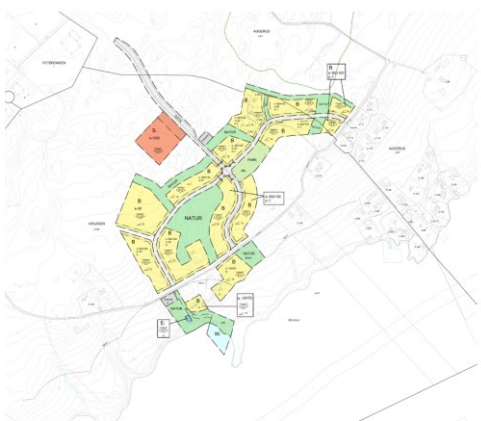
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen för Karlskoga kommun (år 2011) anges att varierat utbud av bostäder ska prioriteras samt att bebyggelsen ska utvecklas och utformas utifrån efterfrågan. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, som vidare anger att utveckling ska möjliggöras för bostadsområden, för ökad attraktivitet.

GÄLLANDE DETALJPLAN

- **Nr. 674 – Högåsen 2.139 m.fl, Västra Möckelnstranden**
Laga kraft 2021-03-11 (akt 1883K-P2021/04)



Gällande detaljplan



Ändringsområde inom gällande detaljplan

RÄTTIGHETER OCH SERVITUT

Ändringsområdet berör inga rättigheter eller servitut.

BESLUT OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

Samhällsbyggnadsnämnden gav i uppdrag den 10 maj 2022 åt Samhälle- och serviceförvaltningen att upprätta förslag till ändring av detaljplan för **Högåsen 2.139 m.fl, Västra Möckelnstranden**.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

RIKSINTRESSE

Inom Karlskoga kommun ligger riksintresseområdet för totalförsvaret, riksintresse på land. Kommunen berörs även om tre (3) påverkansområden kopplat till totalförsvarets militära del. Ändringsområdet berörs av ett (1) av dessa påverkansområden, område med särskilt behov av hindersfrihet. Vid planärenden som rör höga objekt (över 20 meter utanför sammanhållenbebyggelse samt objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse) ska remitteras till Försvarsmakten. Den planerade ändringen bedöms inte innebära någon konflikt med nämnt påverkansområde, enligt Miljöbalkens kap. 3.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Ändringsområdet utgörs av ett tidigare detaljplanlagt område inom fastigheterna Högåsen 2.139 som är planlagda för bostadsändamål. Ändring av detaljplan förändrar inte förutsättningarna för nuvarande infrastruktur eller på annat sätt befintliga förhållanden.

För ytterligare beskrivning av området se planbeskrivning för gällande detaljplan. *Nr. 674 – Högåsen 2.139 m.fl, Västra Möckelnstranden* Laga kraft 2021-03-11 (akt 1883K-P2021/O4)

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Det område som omfattas av ändringar kallas *ändringsområdet* och avgränsas med en planområdesgräns. Planändringen genomförs genom att lägga till, upphäva samt justera de gällande bestämmelserna inom ändringsområdet. Ändringar i detaljplanen ändrar inte befintligt användningsområde, utan möjliggör flexiblare nockhöjder, takvinkel och möjligheten till fler bostadsformer.

Ändringsområdet redovisas genom röda linjer. Egenskapsgränser som tillkommer redovisas genom en tunnare röd linje. Bestämmelser som upphör att gälla redovisas genom ett rött sträck över bestämmelsen inom ändringsområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bestämmelser som justeras inom ändringsområdet:

- Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnader anges h_1
- Högsta totalhöjd i meter för huvudbyggnader anges h_2
- Takvinkel – Bestämmelsen som anges som α_1 *Minsta taklutning i grader*
- e_4 00 – Största byggnadsarea i procent per fastighet för alla typer av bostadsbebyggelse undantaget enbostadshus (villatomter)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planen får laga kraft. Planbestämmelserna som berör ändring av detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras.

Konsekvenser av planförslaget

Justering i aktuell ändring av detaljplan (ÄDP) möjliggör en större flexibilitet för fastigheterna inom ändringsområdet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen är vägledande för genomförandet av ändring av detaljplanen.

HANDLÄGGNING OCH TIDPLAN

Ändring av detaljplan (ÄDP) handläggs med begränsat standardförfarande, vilket innebär att standardförfarandet begränsas till att endast innehålla ett kommunikationssteg – samrådsskedet. Samrådsbegränsningen har begränsats till de som bedöms beröras av själva ändringen. Den ytan som kan påverka närområdet finns i sydvästra delar av ändringsområdet och anses inte påverka någon annan sakägare än kommunen. Höjden som regleras ligger närmast skogen i sydvästra delar av detaljplanen och har inga andra sakägare än kommunen i närområdet. Inom andra ytor inom ändringsområdet sker mindre ändringar som inte kan anses ändamål för sakägare utanför ändringsområdet då ingen berörd sakägare finns i anslutning till ändringsområdet. Förfarandet tillämpas i enlighet med Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 5 kap. 7 §, då planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan. Förslag till ändring av detaljplan bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kunna medföra en betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDETID

För den gällande detaljplanen för Högåsen 2:139 m.fl., Västra Möckelnstranden, finns en genomförandetid som inte har gått ut. Vid ändring av detaljplan som görs innan genomförandetiden har gått ut får de ändrade planbestämmelserna samma genomförandetid som detaljplanen.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Karlskoga kommun äger marken vid ändringsområdet.

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

AVTAL OCH PLANEKONOMI

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning.