

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för:

Bregården 2:90

- del av Gösta Berlings väg/Sintrams väg

LAGA HANDLING



KARLSKOGA
KOMMUN

Karlskoga kommun, Örebro län
Upprättad 2021-02-12
SBN 2021-00019
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
Standardförfarande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Val av planförfarande och planprocessen

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte	4
Läge	4
Bakgrund	4
Omfattning och markägförhållanden	4

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan	5
<i>Bostadsplaneringsprogram</i>	5
Gällande stadsplan/detaljplan	6
Gällande fastighetsindelningsbestämmelser	7
Gällande rättigheter	7
Markanvisningsavtal	7
Beslut om ny detaljplan	7
Beslut om strategisk miljöbedömning	7

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Befintliga förhållanden

Allmän platsmark	8
Markanvändning, kulturhistoria samt bebyggelse	9
<i>Källarplan i mark</i>	11
Naturmiljö	12
<i>Naturvärdesinventering</i>	12
<i>Bedömning och rekommendation</i>	12
Gator, trafik och kommunikation	12
<i>Gatunät</i>	12
<i>Järnväg</i>	13
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	13
<i>Kollektivtrafik</i>	13
Offentlig och kommersiell service	13
Teknisk försörjning	13
<i>Avfall</i>	13
Markens förutsättningar	14
<i>Geotekniskt förutsättningar</i>	14
<i>Radon</i>	14
<i>Risk för förorening</i>	14

Planförslag och förändringar

Användning av allmän platsmark	15
Användning av kvartersmark	15
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	15
Administrativa bestämmelser	16

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer	17
Vatten	17
<i>Vattenskyddsområde</i>	17
<i>Dagvatten</i>	17
Trafikbuller	18
Risk för markförorening	21
<i>Järnvägen</i>	22
Störningar och risker från verksamheter	22
Riskbild från trafknät, järnväg	22
<i>Farligt gods</i>	22
<i>Slutgiltig bedömning</i>	24
<i>Risk för gnistbildning</i>	24
Luftföroreningar	24

Konsekvenser av planförslaget

Nollalternativ	25
Bebyggelse, stadsbild	25
<i>Sammanfattningsvis</i>	27
Gator och trafik	27
Miljö- och klimatkonsekvenser	27
Barnperspektivet	27

Genomförandebeskrivning

Handläggning och tidplan	28
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	28
Genomförandetid	28
Fastighetsrättsliga konsekvenser	28
<i>Servitut och rättigheter</i>	28
Planekonomi	29
Tekniska frågor	29
<i>Vatten och avlopp</i>	29
<i>El</i>	29
<i>Fjärrvärme</i>	29
<i>Bredband</i>	29

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 mark eller byggnader på något speciellt sätt. En detaljplan tas fram genom en demokratisk process, *planprocess*, som kan föras med olika planförfarande, *metoder*, som väljs bland annat beroende på hur omfattande och betydande detaljplanens syften är för allmänheten och miljön. Detaljplanen har handläggs med *standardförfarande* (se nedan).

Planhandlingar:

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

Utredningar:

- PM Förhandsbesked riskbedömning, WSP, 2021-05-07
- PM Övergripande riskbedömning, WSP, 2021-07-02

VAL AV PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen handläggs med ett *standardförfarande* i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 6 § då detaljplanen inte strider mot översiktsplanen, antas inte medföra en betydande miljöpåverkan och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Den som vill lämna synpunkter på planförslaget kan göra det under det minst tre veckor långa samrådsskedet. Inkomna synpunkter från samrådsskedet dokumenteras i en samrådsredogörelse, som ligger till grund för en revidering av planförslaget. Därefter inleds ett minst två veckor långt granskningsskede, som syftar till att 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. Slutligen provas detaljplanen för antagande av Samhällsbyggnadsnämnden och vinner laga kraft tidigast 3 veckor efter att beslutet offentliggjorts, under förutsättning att beslutet inte överklagats/prövats.



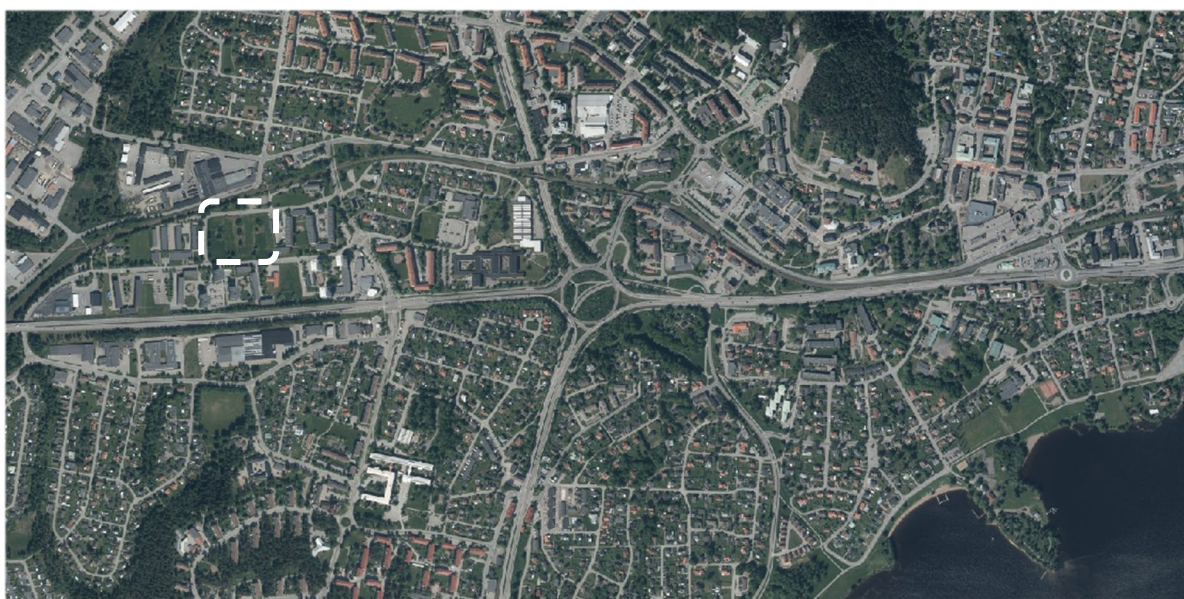
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på del av fastigheten Bregården 2:90. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för parkering inom fastigheten Bregården 2:90, därtill ingår delar av Gösta Berlings väg samt Sintrams väg.

LÄGE

Planområdet ligger lokaliserat i stadsdelen Ekeby, cirka 2 kilometer väster om Karlskoga centrum. Planområdet angränsar till Gösta Berlings väg, Sintrams väg och fastigheten Lyriken 2 i öst. Detaljplanen ligger i direkt anslutning till redan befintlig bostadsbebyggelse i stadsdelen Ekeby och har därför god tillgång till kommunens befintliga infrastruktur.



BAKGRUND

I Karlskogas västra delar finns ett cirka 17 500 m² stort markområde som utgörs av en större gräsyta med enstaka buskar och träd.

Fastigheten Bregården 2:90 (fd kv. Lyriken) i Ekeby har genomgått några faser de senaste 60 åren. Fram till i början på 1960-talet användes marken nästan uteslutande i jordbrukssyfte. Senare blev området intressant för exploatering och år 1963-1964 bebyggdes området med flera flerbostadshus. Planområdet som berör fastigheten Bregården 2:90 bebyggdes med fem flerbostadshus. Under sena 1990-talet och i början på 2000-talet revs flerbostadshusen i etapper eftersom utflyttningen i Karlskoga var stor och efterfrågan liten. Sedan dess har planområdet varit fritt från byggnader.

OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen omfattar en del av fastigheten Bregården 2:90 som ägs av Karlskoga kommun. Planområdet är cirka 24 500 m² stort.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

ÖVERSIKTSPLAN

Karlskoga kommuns *Översiktsplan* (2011) anger att kommunen Karlskoga ska erbjuda attraktiva boenden, i varierade lägen, med olika upplåtelseformer och för livets olika skeden. Ett led i arbetet är att prioritera centrumnära boenden och förtätning i anslutning till stadskärnan, vilket gör att redan befintlig infrastruktur kan användas. Förtätningen riktar sig främst till centrum men även till andra områden i tätorten med en hög efterfrågan. Detaljplanen går i linje med översiktsplanen.

Bostadsplaneringsprogram

I kommunens bostadsplaneringsprogram, *Bostadsplaneringsprogram - riktlinjer för bostadsförsörjning i Karlskoga kommun* (2017), lyfts återigen översiktsplanens riktlinjer gällande bostadsförsörjning och villabebyggelse, bland annat med fokus på förtätning i anslutning till redan befintlig infrastruktur. Bostadsprogrammet ska vara det värdeokument som ligger till grund för bedömning av bostadsfrågor i Karlskoga och är integrerat i översiktsplanen. Punkter som anges i bostadsprogrammet med bäring på detaljplanen är:

- Karlskoga ska bejaka sitt kulturella arv med de miljöer som ger dess förutsättningar men samtidigt vara öppen för förändring och utveckling som inspirerar till nyetableringar och framåtanda.
- Det ska vara tryggt att gå och cykla i staden. Där ska vara enkelt att nå all typ av service.
- Staden ska formas så den är tilltalande med estetiska och välgjorda hus, inbjudande och trygga offentliga rum i form av gator, torg, parker och andra platser för möten, för rörelse och vila.
- Staden ska inbjuda till möten med människor man känner och människor man aldrig tidigare träffat.
- Lyhördhet för efterfrågan och öppenhet för nya idéer ska göra Karlskoga till en attraktiv stad att leva, bo och arbeta i. Initiativ tas till nya bostadsområden i lägen där invånarna önskar bo.
- Kommunens långsiktiga strävan i bostadsplaneringen är att ge invånarna ett variationsrikt men även integrerat boende, det vill säga ett boende som uppmuntrar till möten mellan människor. Jämställdhet och trygghet ska beaktas vid planering och byggande.
- Kommunen ska se positivt på initiativ som ger möjlighet till kvarboende i samma stadsdel eller mindre tätort i livets alla skeden.
- Det ska finnas ett brett spektrum av bostadstyper och storlekar på bostäder. Ambitionen är att det i varje område ska ges möjlighet att bo oavsett om man har ett enpersonshushåll eller en stor barnfamilj.

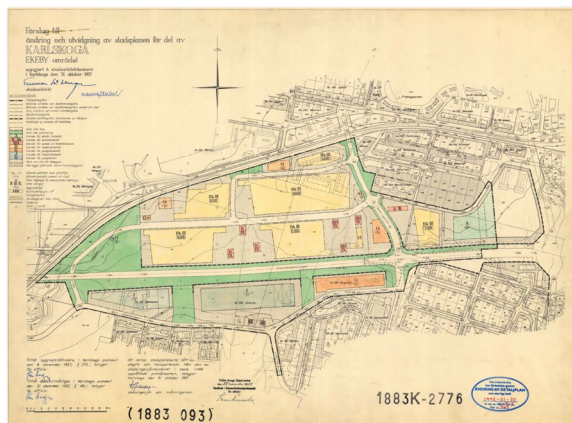
Detaljplanen bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Detaljplanen handläggs med standardförfarandet då planarbetet är förenligt med Karlskoga kommuns översiktsplan (2011) och inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

GÄLLANDE STADSPLAN/DETALJPLAN

Följande detaljplaner och stadsplaner gäller inom planområdet:

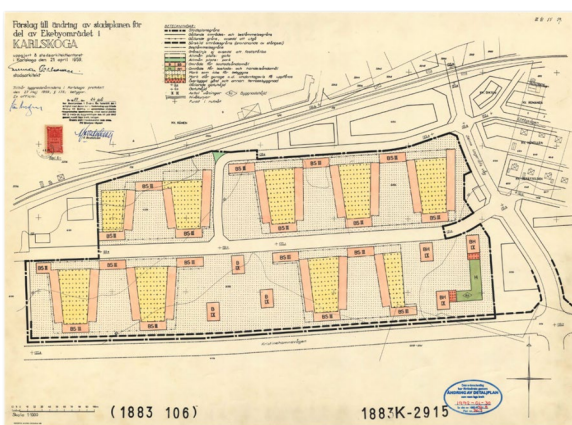
- Stadsplan nr 93: "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av KARLSKOGA EKEBY-området", laga kraft 1958-11-28, akt: 1883K-2776.

Stadsplanen gäller för delar av fastigheten Bregården 2:90. Syftet med stadsplanen var att möjliggöra för ett nytt bostadsområde i Karlskoga. Stadsplanen möjliggjorde för byggnation av bostäder, handel, industri samt allmänt ändamål.



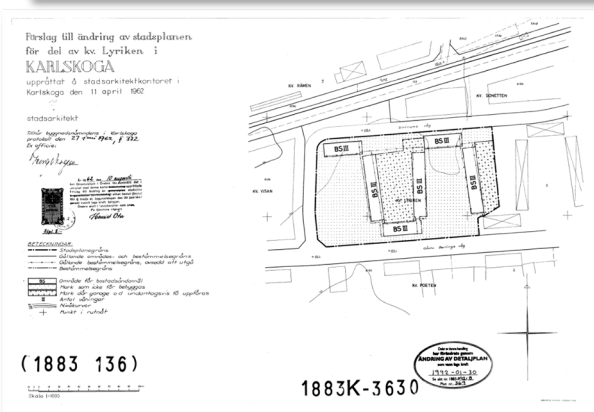
- Stadsplan nr 106: "Förslag till ändring av stadsplanen för del av Ekebyområdet i KARLSKOGA", laga kraft 1959-07-24, akt: 1883K-2915.

Stadsplanen gäller för delar av fastigheten Bregården 2:90. Syftet med stadsplanen var att möjliggöra för byggnation av bostäder samt handel.



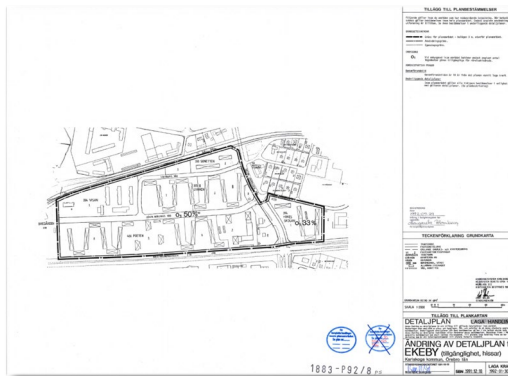
- Stadsplan nr 136: "Förslag till ändring av stadsplanen för del av kv. Lyriken i KARLSKOGA", laga kraft 1962-08-10, akt: 1883K-3630.

Stadsplanen gäller för delar av fastigheten Bregården 2:90. Syftet med stadsplanen var att möjliggöra för byggnation av bostäder.



- Detaljplan nr 369: "Ändring av detaljplan för Ekeby (tillgänglighet, hissar)", laga kraft 1992-01-30, akt: 1883-P92/8.

Ändring av detaljplan gäller för delar av fastigheten Bregården 2:90. Syftet med ändringen var att 50% av lägenheterna/bostäderna behöver vara tillgängliga för rörelsehindrade.



GÄLLANDE FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Förslag till detaljplan berörs inte av några fastighetsindelningsbestämmelser.

GÄLLANDE RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns två (2) ledningsrätter.

Ledningsrätt avseende vatten, dagvatten och avlopp. 2015-04-07, 1883-755.1

Ledningsrätten som avser vatten-, dagvatten- och avloppsledningar löper längs med Gösta Berings väg, i planområdets södra delar. Ledningsrätten har försetts med u-område, bestämmelsen avser att *område eller utrymmen skall vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Ledningsrätt avseende fjärrvärmeledning. 1999-03-26, 1883-99/3.1

En ledningsrätt för fjärrvärme löper inom fastigheten Bregården 2:90. Fjärrvärmeledningar löper längs med Gösta Berings väg, i planområdets södra delar samt ett instick som löper in på fastigheten. Ledningsrätten har delvis inte försetts med u-område. Nuvarande fjärrvärmeledning inom fastigheten har delvis tagits bort från drift så ny ledningsrätt bör bildas alternativt justeras. Ledningsrätten som ska vara kvar har försetts med u-område, bestämmelsen avser att *område eller utrymmen skall vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

MARKANVISNINGSAVTAL

Planområdet är sedan januari 2021 markanvisat med avsikt att bygga bostäder. Projektet som avtalet gäller kräver att en ny detaljplan tas fram för området.

BESLUT OM NY DETALJPLAN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 9 februari 2021 (SBN 2021-00019) att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för *Ekeby - del av Bregården 2:90 (fd kv Lyriken).*

BESLUT OM STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING

Med stöd av delegationsordning beslutade samhällsbyggnadsnämnden den 6 maj 2021 att en strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram eftersom det planen medger, inte antas innebära en betydande miljöpåverkan.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

MILJÖUNDERSÖKNING

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen alltid ta ställning till behovet och genomföra en miljöundersökning av planen i enlighet med 6 kap. 3 – 19 §§ Miljöbalken. Miljöundersökningen fungerar som ett underlag för ställningstagandet. I miljöundersökning utreds det om detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan utifrån de kriterier som finns till förordningen (2017:966) om miljöbedömningar. Enligt miljöundersökningen, daterad 2021-02-12, bedöms detaljplanen inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning har därför inte utförts. Detaljplanen överensstämmer med de nationella miljökvalitetsmålen och bedöms i övrigt vara förenlig med MB.

RIKSINTRESSE, KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

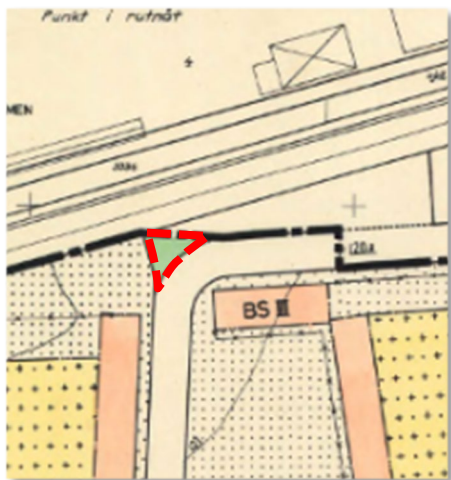
Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret Villingsbergs skjutfält, *område särskilt behov av hinderfrihet*. Den planerade markanvändningen bedöms inte innebära någon konflikt med nämnt riksintresse.

Inom eller angränsande till planområdet finns idag inga kända fornlämningar, kulturmiljöer eller kulturminnen som påverkas av detaljplanen. Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Skulle fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas i samband med exploatering eller andra arbeten skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten. Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

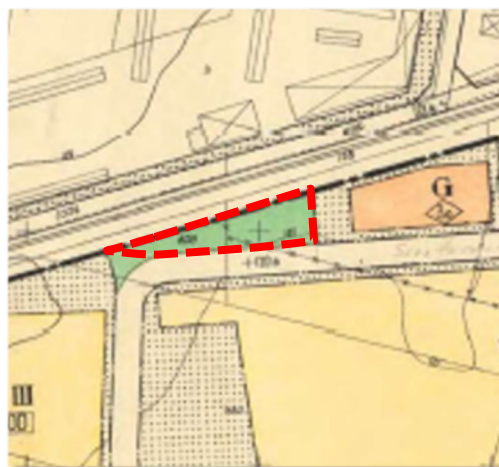
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

ALLMÄN PLATSMARK

Delar av fastigheten Bregården 2:90 rymmer i gällande stadsplan "Förslag till ändring av stadsplanen för del av Ekebyområdet i KARLSKOGA" samt "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av KARLSKOGA EKEBY-området" allmän plats med användningen park eller plantering. Delar av planområdet är därmed allmänt tillgängligt.



Gällande stadsplan "Förslag till ändring av stadsplanen för del av Ekebyområdet i KARLSKOGA"

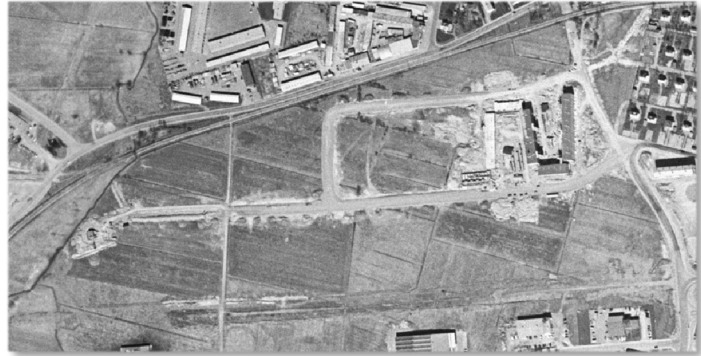


Gällande stadsplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av KARLSKOGA EKEBY-området"

MARKANVÄNDNING, KULTURHISTORIA SAMT BEBYGGELSE

Planområdet omfattar en stor kommunägd fastighet, Bregården 2:90, som rymmer stora delar av det lokala gatunätet, parkmark, naturmark mm.

Planområdet ligger centralt lokaliserat i stadsdelen Ekeby som sträcker sig mellan Drottninggatan i öster och järnvägen i väster samt mellan järnvägen i norr och europaväg E18 i söder. Fastigheten Bregården 2:90 (fd kv. Lyriken) i Ekeby har genomgått några faser de senaste 60 åren. Fram till i början på 1960-talet användes marken nästan uteslutande i jordbrukssyfte.



Historiskt ortofoto 1960.



Historiskt ortofoto 1975.

Karlskoga var sedan järnvägens tillkomst ett samhälle i stark framväxt. Egnahemsbyggandet pågick intensivt fram till 1930-talets orostider. Annalkande krigsutbrott medförde att bostadsbyggandet avtog, men bostadsbristen var dock fortsatt stor. Karlskogas befolkning fördubblades på 20 år vilket föranledde staden att köpa in stora landarealer. Mot slutet av 1950-talet fanns en stadsplan klar med planering för 1260 lägenheter bestående av flerbamiljshus i tre- och nio våningar. Bostadslängorna place-trapetsformation. Idén var att huslängorna skulle placeras i inbördes vinkel för att forma luftigare innergårdar. Stadsdelen fortsatte att utvecklas och utbyggnaden pågick under ca 15 år från 1960-talet, då var stadsdelen i princip fyllt bebyggd.

rades i

Planområdet som berör fastigheten Bregården 2:90 bebyggdes med fem flerbostadshus. Under sena 1990-talet och i början på 2000-talet revs flerbostadshusen i etapper eftersom utflyttningen i Karlskoga var stor och efterfrågan liten. Sedan dess har planområdet varit fritt från byggnader och utgörs av en öppen gräsyta med enstaka buskar och träd.

Flerfamiljshus är den mest förekommande hustypen, men här finns också verksamheter, handel och restauranger.



Ortofoto 2020.

Direkt öster om planområdet ligger fastigheten Lyriken 2 som utgörs av sex längor av flerfamiljshus som uppfördes i början av 1960-talet av Riksbyggen. Flerfamiljshusen är tre våningar i funktisstil med platta, svagt sluttande tak. Balkongerna är något indragna i fasaden som är putsad i en enhetlig kulör. Gården är halvöppen med de längsgående huslängorna i vid vinkel mot ett tvärgående hus. Gården är inte sammanbyggd utan fristående. Byggnaderna är exempel på miljonprogrammets rationella byggande i hisslösa långhus med stora gemensamma gårdar.

I det pågående Bevarandeprogrammet arbetar man genom att färgsätta kvarter eller fastigheter utifrån dess miljömässiga och kulturhistoriska värden. Fastigheten Lyriken 2 är utmarkerad som *ett grönt område*, vilket anger att bebyggelsen har ett något lägre kulturhistoriskt värde men har en värdefull karaktär i sin helhet. Detta då man utgår från stadsplane- och stadsbildsvärden vilket innebär lägre krav på de enskilda byggnaderna i fråga om äkthet. Underhåll och förändringar ska göras *varsamt*, d v s anpassas till byggnadens och områdets utformning och karaktär. Enligt lagen gäller det i princip all bebyggelse (PBL 8 kap 17 §).



Lyriken 2

Källarplan i mark

Planområdet är som sagt en gammal rivningstomt och det finns troligen sedan rivningen år 1999/2000 kvar byggnadsgrunder/källarplan i marken av några av de ursprungliga flerbostadshusen på nuvarande fastighet Bregården 2:90. Byggnaderna bestod av flerfamiljsbostadshus uppförda i tre våningar där bostadslängorna placerades i trapetsformation. De byggnaderna som placerades mot gatan uppfördes med källare.

I rivningsprotokollet, vilket finns att tillgå på Samhällsbyggnadsförvaltningens kontor, står det att material såsom dörrar, skåpsnickerier, fönster, porslin, vitvaror, radiatorer m.m. omhändertogs under den första etappen. Samtliga material återanvändes eller skrotades enligt protokollet. I den andra etappen omhändertogs resterande delar såsom plåt, kablar, väggar, tegel m.m. Resterande material, såsom isolering, ventilationssystem, smide, plåt, kablar m.m. omhändertogs via återvinning, deponi eller flisning enligt protokollet.

För källarlösa hus revs och bortforslades allt material. För hus med källare revs allt material, inklusive murar till ett djup av ca 1 meter under omgivande mark. Vid återfyllning med rivningsmaterial till denna nivå användes fraktionsstorlek som ej skulle förhindra eventuella framtida grävningsarbeten. Resterande fyllning utfördes med ca 70 cm förstärkningsgrus efter tätning av grövre fyllning.

Huvudbyggnaderna utgjorde tillsammans ca 3850 m² byggnadsarea. Huvudbyggnaderna var 3 våningar höga och stora delar av området var hårdgjort. Totalt rymde byggnaderna ca 140 lägenheter. För en detaljerad bild över placering av huskroppar samt vilka byggnaden som försågs med källare, se illustration nedan.



Grön yta markerar att källare har funnits och röd ej.

NATURMILJÖ

Området besöktes i fält 2021-04-14 av kommunbiolog i syfte att göra en översiktlig inventering av träd- och markskikt och identifiera eventuella naturvärden, kulturella och sociala värden på platsen.

Naturvärdesinventering

Området är idag en öppen gräsyta med enstaka buskar och träd, vissa gruppställda, andra enskilda. Trädskiktet består av främst medelålders björk men det förekommer även lönn, sälg, tall och den rödlistade arten alm. En yngre alm står i vresros-häcken som löper utmed Sintrams väg. I buskskiktet finns även andra rosbuskar (troligen äppelros) och naverlönn, vilka båda är rester från trädgårdar eftersom de inte förekommer naturligt. Eftersom fältbesöket genomfördes tidigt på året var det svårt att identifiera några arter i fältskiktet, men med tanke på att det tidigare stått bebyggelse här så är det mindre troligt att det skulle förekomma några särskilda naturvärden i fältskiktet. Området har under de senaste åren skötts extensivt som parkmark. På flera platser i området finns stigar och genvägar.

Viktigt att känna till att vresros är väldigt spridningsbenägen i vissa miljöer och på flera platser i södra Sverige är den att betrakta som en invasiv art. I samband med grävningsarbeten får inte arten spridas.



Två foton över området med exempel på träd (lönnar) som kan nyttjas för utvecklingen av grönstrukturen i området i samband med exploateringen

Bedömning och rekommendation

Det finns inga hotade naturvärden att ta hänsyn till inom området. Däremot finns det uppvuxna träd som skulle vara lämpliga att arbeta vidare med när det gäller utvecklingen av grönstrukturen inom kvarteret.

GATOR, TRAFIK OCH KOMMUNIKATION

Gatunät

Detaljplanen är lokaliserad i den relativt centrala stadsdelen Ekeby som trafikmässigt är välintegrerat i Karlskoga. Planområdet nås idag från öster och väster via Gösta Berlings väg samt Sintrams väg. Alla vägar i anslutning till planområdet är kommunala och hastighetsgränsen ligger på 50 km/h.

Gösta Berlings väg trafikeras av 989 fordon ÅDT (årsdygnstrafik) och Sintrams väg trafikeras av 458 fordon ÅDT (årsdygnstrafik, år 2021). Den tunga trafiken ligger på ca 9 % respektive 4 %. Planområdet kan påverkas av buller från Gösta Berlings väg, Sintrams väg, Örebrovägen (E18) samt järnvägen. En närmre beskrivning kring trafikbuller ges i kommande avsnitt under Miljöförhållanden > Riskbild från trafikanät > Trafikbuller.

Järnväg

Järnvägen mellan Strömtorp och Ervalla passerar genom centrala Karlskoga, som ligger på bandelen mellan Strömtorp och Bofors. Järnvägen ligger direkt norr om planområdet. Järnvägen genom Karlskoga är enkelspårig, inte elektrifierad och trafikeras enbart av godståg och tjänstetåg. Tjänstetåg är tåg som inte transporterar betalande resenärer eller gods. Exempel på vanligt förekommande tjänstetåg är tågsätt som behöver flyttas från en station till en annan. Det kan också vara ensamma lok eller transporter i samband med banarbeten etc. En närmre beskrivning kring farligt gods ges i kommande avsnitt under Miljöförhållanden > Riskbild från trafiknät.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt både inom och runt om stadsdelen med anslutning till centrum österut. I de södra delarna av planområdet löper en gång- och cykelväg längs med Gösta Berlings väg. Detaljplanen möjliggör för att denna gång- och cykelväg ska fortlöpa runt kvarteret för att sedan koppla på ett stråk.

Kollektivtrafik

Direkt anslutande till planområdet finns närmsta busshållplats längs med Gösta Berlings väg. Övrig kollektivtrafikförsörjning för regionsbussar finns att tillgå vid Karlskoga busstation cirka 1 kilometer österut mot Karlskoga centrum. Hållplats för regionbussar mot Karlstad finns 200 meter öster om planområdet längs med Selma Lagerlöfs väg. Kollektivtrafiken går med blandad turtäthet inom kommunens olika delar. Regionaltrafiken går till ett flertal kommuner, bland annat Örebro och Karlstad, med god turtäthet vilket utgör goda pendlingsmöjligheter både inom och utom kommunen.



OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Karlskoga centrum ligger cirka 2 kilometer (fågelvägen) från planområdet där vårdcentral, familjecentral samt kommersiell service såsom, bank, postkontor, handel med mera återfinns. I närområdet finns restaurang, blomsterbutik, massör samt en förskola och närmaste grundskola och gymnasium finns lokaliserad cirka 450 meter norr respektive öster om planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar för el, bredband, dag-, vatten- och spillvatten samt fjärrvärme löper främst i det lokala gatunätet. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dag-, vatten- och avlopp. Bredbandsnätet är utbyggt till planområdet. Fjärrvärmenätet är även utbyggt till planområdet.

Avfall

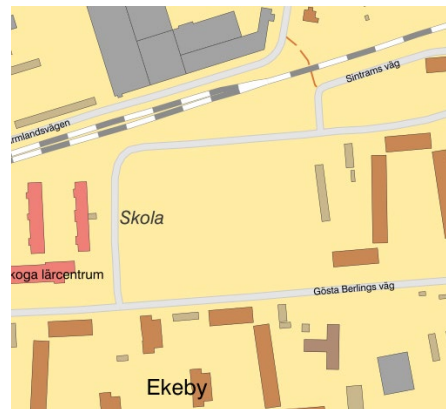
Avfall hanteras av respektive fastighetsägare. Närmaste återvinningsstation finns idag cirka 250 meter nordöst om planområdet i längs med Ingemarsvägen.

MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Markområdet är flackt. Det skiljer cirka 0,5 meter i höjded mellan de nordöstligaste och de sydvästliga delarna av planområdet, resterande delar skiljer bara några decimeter från varandra.

Geotekniska förutsättningar

Granskningskartan från SGU, Sveriges geologiska undersökning, visar att planområdet består av ett jordlager av lera och silt (se granskningskarta). Länsstyrelsens planeringsverktyg och kommunens geodata visar att planområdet ligger utom risk för ras och skred. Kartläggningen är schematisk och baseras på lutning och höjdförhållanden.



Granskningskarta från SGU. Gult - Lera och Silt.

1957 och 1959 genomfördes geotekniska undersökningar av området i syftet att ge utlåtande över grundförhållandena för planerad bebyggelse. De geotekniska undersökningarna omfattar även planområdet för denna detaljplan. Undersökningen visade att marken inom planområdet består av lera på botten av grus som i sin tur överlagrar morän och berg. Leran varierar i djup men i allmänhet har den en mycket god torrskorpa med underliggande fast lera. Ur grundläggningssynpunkt lämpar sig marken till att 3-våningshus kan grundläggas med platta. Tyngre och högre hus bör pålas.

Fastighetsägare, byggherre eller exploatör ansvarar för en detaljerad geoteknisk undersökning genomförs inför byggande inom planområdet.

Radon

Det finns enligt kommunens granskningskarta inga dokumenterade höga radonhalter inom eller i anslutning till planområdet. Enligt folkhälsomyndigheten, Allmänna råd om radon inomhus FoHMF 2014:16, bör inte radonhalten i utrymmen där människor stadigvarande vistas överstiga 200 becquerel per kubikmeter luft (Bq/m³). Ansvar för att mäta den faktiska radonrisken på varje bostadsbyggnad och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger fastighetsägaren.

Risk för föroreningar

Enligt Länsstyrelsens EBH-karta, karta över misstänkt eller konstaterat förorenade områden, finns ingen förorening eller misstanke om förorening inom planområdet. Cirka 100 meter norr om planområdet, på andra sidan av järnvägen, finns ett (1) potentiellt förorenat område.

Naturvårdsverket har arbetat fram en metodik för inventering och riskklassning av förorenad mark. Metoden kallas för MIFO-modellen som står för Metod för Inventering av Förorenade Områden. Verksamheten som bedrivits på fastigheten Råmen 7 har varit Bjelkes snickerifabrik, sågverk utan doppning/impregnering. Området är inte riskklassat, dvs ej närmre utrett.

Kommunen har informerat sig ytterligare genom intervju med person som har verksamhet inom fastigheten idag för att bedöma markens lämplighet. En närmre beskrivning kring förorenade områden ges i kommande avsnitt under Miljöförhållanden > Risk för markförorening.

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på del av fastigheten Bregården 2:90. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för parkering inom fastigheten Bregården 2:90, därtill ingår delar av Gösta Berlings väg samt Sintrams väg. *Boverkets allmänna råd om planbestämmelser* (BFS 2014:5 DPB 1) har tillämpats vid utformning av detaljplanen.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA – 4 kap. 5 § 4 st. 2p PBL

Användningen GATA anges för sådana lokalgator som rymmer trafik inom en tätort eller trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikanordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatsskydd, kiosker med mera. Användningen gata betecknas GATA och anges med färgläggning ljusgrå färg på plankartan.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – 4 kap. 5 § 4 st. 3p PBL

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

P – 4 kap. 5 § 4 st. 3p PBL

Användningen parkering är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för alla slag av självständiga parkeringsanläggningar. Användningen parkering betecknas P och anges med grå färg på plankartan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

Höjd på byggnader – 4 kap. 11 § 4 st. 1p PBL

Inom planområdet medges två (2) högsta **nockhöjd** i meter för huvudbyggnader. De anges till 24.0 meter respektive 18.0 meter för huvudbyggnader, komplementbyggnader anges en högsta nockhöjd om 4,5 meter. Enstaka byggnadsdelar, master m.m. får vara högre.

Inom planområdet medges även en högsta **byggnadshöjd** på 3.0 meter för komplement-/servicebyggnader.

Begränsning av markens utnyttjande – 4 kap. 16 § 4 st. 1p PBL

Prickmark anger mark som inte får förses med byggnad. Bestämmelsen tillämpas för att bevara byggnadsfritt avstånd till vägområden av lämplighetsskäl och skydda ledningar.

Korsmark anger mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad(er).

Störningsskydd

m₁ – 4 kap. 12 § 4 st. 1p PBL

Bestämmelser om skydd mot störningar reglerar skydd mot de risker som kan uppstå på grund av de verksamheter som planen tillåter inom planområdet, åtgärder mot störningar som uppkommer utanför planområdet samt högsta tillåtna nivåer på störningar.

Bestämmelsen **m₁** avser att skydda bilar på parkeringen angränsande till järnvägsfastigheten. Inom 15 meter från järnvägens spårmitt ska skydd uppföras för att skydda bilar mot gnistbildning som kan uppkomma vid inbromsningar av tågen. Skärm/skydd mot gnistbildning ska uppföras till en höjd av minst en meter och placeras minst en meter från järnvägsfastigheten.

Utfart

Utfartsförbud – 4 kap. 9 § PBL

Bestämmelser om stängsel, utfart och annan utgång mot allmän plats kan regleras. Med utfart menas både ut- och infart. Körbar förbindelse får inte anordnas (utfartsförbud). Ur trafiksäkerhetssynpunkt är ytterligare utfarter olämpliga.

Utförande

b₁ – 4 kap. 16 § 4 st. 1p PBL

Bestämmelsen **b₁** avser att minst en balkong/uteplats per bostad ska anordnas eller gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Bestämmelsen **b₂** avser att utrymningsväg ska finnas i riktning bort från järnvägen.

Utnyttjandegrad

e₁ – 4 kap. 11 § 1 och 30 § PBL

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Bestämmelsen **e₁** avser att största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen avser största byggnadsarea i kvadratmeter. Bestämmelsen syftar till att reglera en lämplig exploateringsgrad av bostadsfastigheten med hänsyn till stadsbild och andel hårdgjord yta.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Markreservat

u₁ – 4 kap. 6 § PBL

Bestämmelsen **u₁** avser att skydda ett (1) område med underjordiska ledningar. Administrativa bestämmelser om markreservat för allmännyttiga ändamål innebär att ett område eller utrymme reserveras för att ge utrymme för ett visst allmännyttigt ändamål.

Villkor för lov

a₁ – 4 kap. 14 § 4 st. 4p PBL

Bestämmelsen **a₁** är en administrativ bestämmelse som bland annat reglerar villkor för lov. Villkor för lov kan anges i vissa fall. En förutsättning kan vara att en viss skydds- eller säkerhetsåtgärd har avhjälpats på tomten/markområdet.

Genomförandetid – 4 kap. 21 § PBL

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att kunna genomföras. Under genomförandetiden får som huvudregel planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen medför en förtätning i stadsdelen Ekeby. Detaljplanen anses ha en god placering då den möjliggör för bostadsbebyggelse i anslutning till redan befintlig och väl utbyggd infrastruktur. Enligt miljöundersökningen, daterad 2021-02-12, bedöms markanvändning och genomförandet av detaljplanen inte medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning.

MILÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap Miljöbalken. Idag finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, för ytvatten, grundvattenförekomster samt för omgivningsbuller.

VATTEN

Planområdet ingår i delavrinningsområdena *Utloppet av Lonnen* och *Mynnar i Lonnen* och huvudavrinningsområdet *Göta älv*. Lonnen är Karlskogas råvattentäkt och måste således skyddas mot föroreningar, övergödningar och andra olägenheter. Lonnens statusklassning uppnår ej god kemisk status och den ekologisk statusen är måttlig.

Vattenskyddsområde

Kilstabäcken rinner ca 260 meter väster om planområdet som senare ca 6 km från planområdet mynnar ut i Lonnen. Vattenskyddsområde för Timsälven är antaget av Samhällsbyggnadsnämnden 2013. Däremot är det inte godkänt av Länsstyrelsen i Örebro län. 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 vattenskyddsområdet och därför föreslås att även de preliminära skyddsföreskrifterna som inte direkt kopplats till miljöbalken ändå efterlevs. Då åtminstone till dess att råvattenintaget flyttats.

Planområdet berörs av sekundär vattenskyddszon. Bedömningen är att detaljplanen inte inverkar negativt 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. Karlskoga kommun bedömer att MKN för vatten inte kommer påverkas negativt efter antagande av detaljplanen.

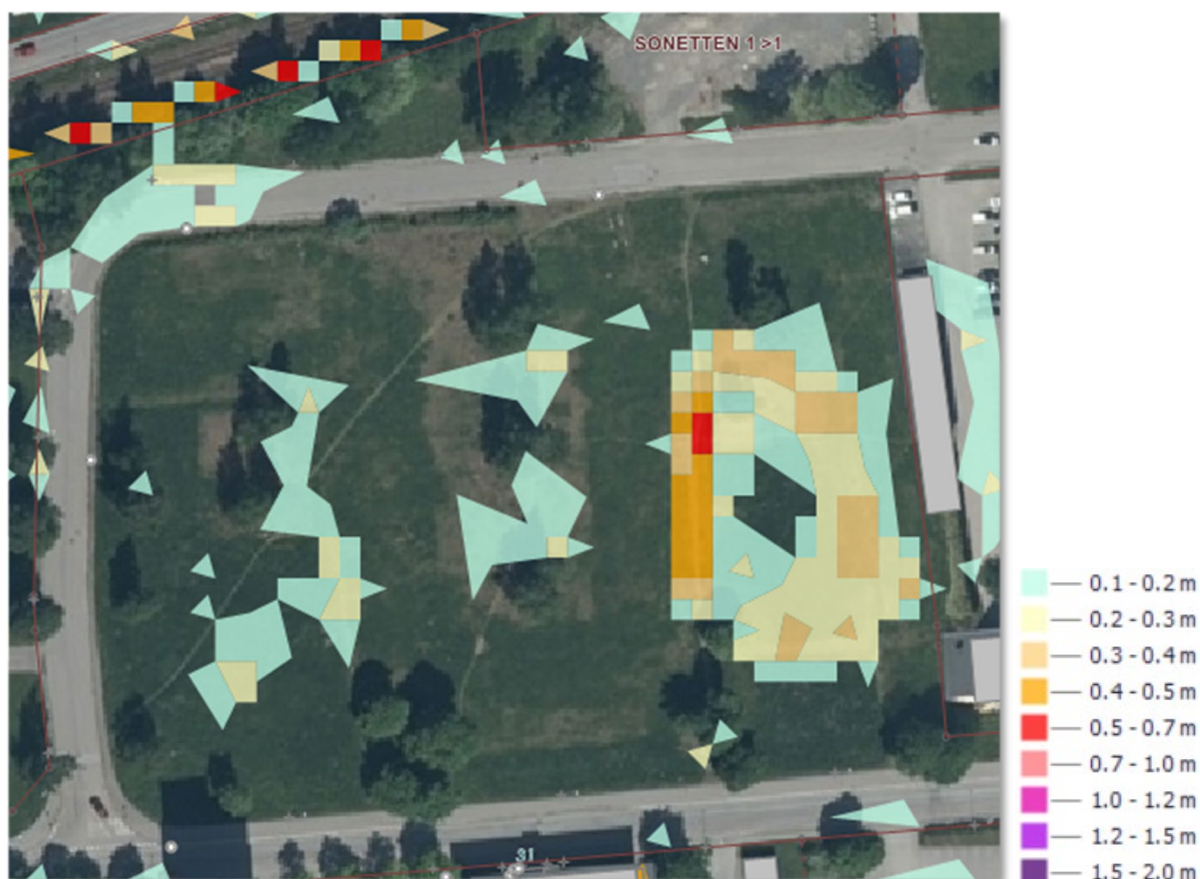
Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket omfattar dagvattenhantering. Enligt LAV (lagen om allmänna vattentjänster) har huvudmannen för verksamhetsområdet ansvar för att ordna de allmänna vattentjänster som behövs för att ta hand om dagvattnet. I huvudmannens ansvar ingår att ordna de tekniska installationer som behövs. Ansvaret för avvattningen inom fastigheten vilar på fastighetsägaren och på huvudmannen för de allmänna

platserna (gator, vägar, torg och parker). Med avvattnings menas då den naturliga infiltration som marken klarar och de förutsättningar marken har att leda undan vattnet.

En skyfallskartering för Karlskoga tätort har tagits fram under 2019 som redovisar flödesriktningar samt simulering av översvämningsnivåer vid ett 100-årsregn, dvs ett regn som statistiskt inträffar en gång på 100 år. Skyfallskarteringen visar på att det inte finns någon kritiskt förhöjd flödesansamling inom planområdet vid ett 100-årsregn. I bostadsområdet närhet finns inte heller några kända källaröversvämningar.

Förutsättningarna för naturlig infiltration inom planområdet är inte goda då granskningskartan från SGU visar att planområdet består av ett jordlager av lera och silt som har en låg genomsläpplighet. Majoriteten av närliggande fastigheterna tar hand om dagvattnet genom det kommunala ledningsnätet. Det finns dagvattenledningar kvar inom planområdet från föregående bebyggelse och det finns täckning för att koppla på sig på ledningssystemet enligt huvudmannen för de allmänna platserna. Kommunen bedömer att marken är lämplig för att åter bebyggas med bostäder utifrån hälsa och säkerhet och olyckor såsom översvämning.



Utdrag ur dagvattenkartering för Karlskoga tätort. Röda områden indikerar förhöjd problematik kring dagvatten, ytor där dagvatten blir stående vid ett 100-årsregn.

TRAFIKBULLER

Planområdet utsätts för trafikbuller därför har en bullerberäkning tagits fram. Enligt Plan- och bygglagen ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet i fråga om omgivningsbuller. Vid planläggning för nybyggnation av

bostäder tillämpas Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Enligt förordningen (SFS 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Järnvägen bedöms inte utgöra någon riskkälla utifrån buller eller vibrationer

En riskbedömning gjordes 2016 i samband med detaljplanen för *Staren 5 m.fl. Karlskoga centrum* Lagakraft: 2017-07-05 för samma järnvägssträcka. Bedömningen grundar sig på den låga frekvensen förbipasserande tåg (1/högst 2 tågsätt per dag) i kombination med den låga hastigheten (under 30 km/h) och korta tågsätten bedömts vara överflödigt att beräkna buller från spårtrafiken med hänsyn till bostadsmiljön. Samma bedömning gjordes 2018 i en bullerutredning då det enligt uppgifter från Trafikverket 2018 passerar mindre än ett tåg per dygn på sträckan. Hastigheten på järnvägen är så pass låg att det är motorljudet från respektive tåg som är den huvudsakliga bullerkällan och därmed avgörs av vilken modell av tåg som framförs. Tåg förekommer därtill så pass sällan att det inte går att klassificera aktuell järnväg som en konsekvent störningskälla för buller. Samma resonemang gäller för eventuella vibrationer från spårväg.

Trafikbullerberäkning – befintlig situation + prognosticerad trafikmängd

Planområdet utsätts för trafikbuller från Örebrovägen (E18) samt från lokalgatorna Gösta Berings väg och Sintrams väg. En bullerberäkning har därför tagits fram. Vid beräkningarna för Örebrovägen är ÅDT baserat på Trafikverkets vägtrafikflödeskarta från 2019 och för år 2040 har statistiken multiplicerats med uppräkningsstal enligt Trafikverkets prognos för Örebro län. Vid beräkningarna för Gösta Berings väg och Sintrams väg är ÅDT baserat på mätningar från 2021 och för år 2040 har en fullt utbyggd detaljplan tagits med hjälp av Trafikverkets Trafikalstringsverktyg samt uppräknats med 1 % ökning/år.

Trafikverkets Trafikalstringsverktyg är ett planeringsstöd utformat för att underlätta uppskattning av trafikstring i samband med planering av nya och befintliga områden. Trafikalstring med bil, kollektivtrafik, gång och cykel är även inkluderat. Verktöget bygger på den kunskap Trafikverket har idag kring alstring av persontransporter beroende på lokalisering och markanvändning och visar en prognos med planområdet fullt utbyggt. De beräkningar som gjorts med trafikstringsverktyget har visat resultat med låg osäkerhet.

Trafikflöden						
Väg/Gata År	Örebrovägen (E18)		Gösta Berings väg		Sintrams väg	
	2019	2040	2021	2040	2021	2040
Antal fordon/dygn	11 524	12 987	989	1592	458	860
Andel tung trafik	17 %	21 %	9 %	9 %	4 %	4 %
Medelhastighet	80 km/h	80 km/h	50 km/h	50 km/h	50 km/h	50 km/h
Vägbredd köryta	25 meter	25 meter	8 meter	8 meter	9 meter	9 meter

Beräkningarna nedan har utförts enligt den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafik (Naturvårdsverkets rapport 4653) med beräkningsprogrammet Trivector Buller Väg II ver. 1.3.1 och där samtliga tre vägar har matats in.

Ekvivalent ljudnivå (dBA)							
Beräkningspunkt		Vån 1	Vån 2	Vån 3	Vån 4	Vån 5	Vån 6
	1	53	53	53	52	52	51
	2	53	53	53	52	52	51
	3	58	59	59	59	59	60

Maximal ljudnivå (dBA)							
Beräkningspunkt		Vån 1	Vån 2	Vån 3	Vån 4	Vån 5	Vån 6
	1	80	80	79	78	77	76
	2	80	80	79	78	77	76
	3	79	79	78	77	76	75

De prognostiserade beräkningarna visar värden mellan 51 och 60 dBA ekvivalent ljudnivå för det område som närmst provas för bostadsändamål. Beräkningarna har beräknats i rak linje med en hård marktyp då större delarna av planområdet kan komma att exploateras samt med ett (1) topografiskt hinder för Örebrovägen då vi har en bullervall längs med vägen (se bild nedan).

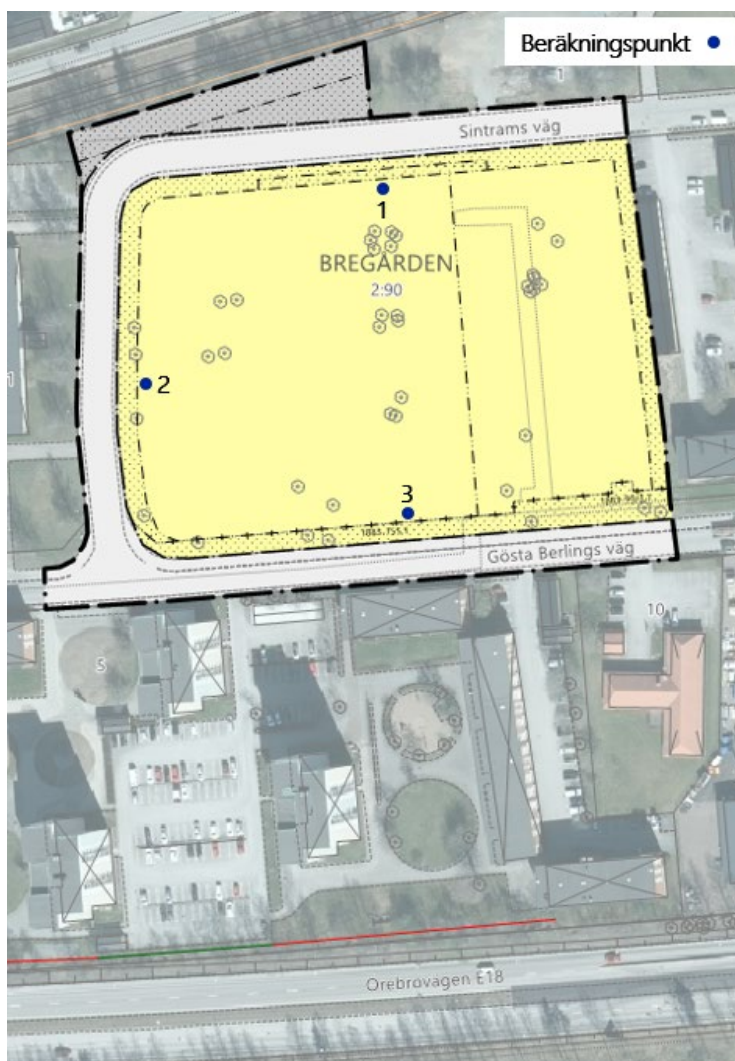


Illustration för att visa på beräkningspunkterna samt bullervallens placering. Bullervallens höjd är följande: röd linje: 1,8 meter, grön linje: 1,2 meter.

Bedömning buller

Sammantaget bedöms planområdet vara lämpligt för bostadsändamål med hänsyn till förordningen (SFS 2017:359) då riktlinjerna för trafikbuller inte överskrids för det område som närmst provas för ändamålen. Dock uppfylls inte kraven för högsta tillåtna ekvivalenta samt maximala ljudnivå för uteplats. Därför regleras bostadskvarter med planbestämmelse för buller för att säkerställa godkända ljudnivåer för uteplats (b₁).

- b₁ – Varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats, gemensam eller privat i anslutning till bostaden, som ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Uteplatser kan tillses t.ex. med lokala skärmar eller genom att anlägga bostadshus med skärmande verkan. Enligt Boverkets promemoria (2016-06-01 s. 10) *räcker det att en (1) uteplats klarar riktvärdena, till exempel en gemensam gård, därutöver kan privata balkonger eller uteplatser vara mer bullerutsatta*. Planbestämmelsen kommer endast i spel om det endast anläggs en (1) uteplats, och som därtill anordnas inom bullerutsatt läge.

RISK FÖR MARKFÖRORENING

Enlig Länsstyrelsens EBH-karta, karta över misstänkt eller konstaterat förorenade områden, finns ingen förorening eller misstanke om förorening inom planområdet. Cirka 100 meter norr om planområdet, på andra sidan av järnvägen, finns ett (1) potentiellt förorenat område.

Naturvårdsverket har arbetat fram en metodik för inventering och riskklassning av förorenad mark. Metoden kallas för MIFO-modellen som står för **M**etod för **I**ntentering av **F**örorenade **O**mråden. Verksamheten som bedrivits på fastigheten Råmen 7 har varit Bjelkes snickerifabrik, sågverk utan doppning/impregnering. Området är inte riskklassat, dvs ej närmre utrett. Om man tittar närmare på branschen så noteras oljor som branschspecifik förorening. Det finns ingen information när verksamheten startades.

Kommunen har informerat sig ytterligare genom intervju med person som har verksamhet inom fastigheten idag. Enligt den intervjuade personen var *Bjelkes snickerifabrik* en verksamhet som drevs av far och son som idag är avlidna. Verksamheten är riven idag, men det var en komponentfabrik för att bygga lådor och emballage. Virke köptes in i färdiga längder av trä och plywood från Otterbäcken, som sedan kapades och spikades ihop. Det förekom ingen tryckimpregnering eller doppning av sågat virke. Miljökontoret har även underrättat att en PCB-undersökning gjordes på fastigheten Råmen 7 2009 vilket visade att det inte fanns några PCB-produkter i byggnaden på fastigheten.

Bjelkes snickerifabrik använde endast kapsåg, formsåg samt spikpistoler. Ingen hantering av olja. Det finns inte någon dokumenterad information angående förorening i samband med nybyggnation på fastigheten, efter att *Bjelkes snickerifabrik* rivits.

Den tidigare verksamheten på fastigheten Råmen 7, *Bjelkes snickerifabrik*, bedöms inte medföra sådan risk som medför att marken inom planområdet bedöms olämplig för föreslagen markanvändning. Kommunen bedömer att det inte förekommer någon hälso- eller säkerhetsrisk på grund av tidigare verksamhet på fastigheten Råmen 7.

Järnvägen

Vid banvallar kan det finnas föroreningar som t.ex. PAH:er från kreosotimpregnerade träslipers och bekämpningsmedel från ogräsbekämpning längs järnvägen. Även tungmetaller och oljor kan förekomma till följd av järnvägsverksamheten. Som tidigare påtalat är det en väldigt låg frekvens av förbipasserande tåg samt att järnvägsfastigheten ligger på en lägre höjdnivå än området som planeras för bostäder. Kommunen gör bedömningen att eventuella föroreningar från järnvägen inte påverkar planområdet.

STÖRNINGAR OCH RISKER FRÅN VERKSAMHETER

Detaljplanen medger bostäder och innebär ingen ökad risk utifrån hälsa och säkerhet för omgivande bebyggelse eller verksamheter. I närområdet finns bostäder, förskola, lärarcentrum, Komvux, Boda borg, restauranger samt några butiker i form av blomsterbutik och massör. Det finns också verksamheter och kontor inom fackliga verksamheter och lokala maskinuthyrningsföretag. Längre bort mot Örebrovägen och Selma Lagerlöfs väg finns verkstad för att byta bilrutor samt en bensinmack. Norr om planområdet, på andra sidan av järnvägen längs med Svetsarevägen finns ett företag som säljer byggmaterial. Kommunen bedömer att verksamheterna i närområdet inte innebär några störningar eller risker för de planerade bostäderna.

RISKBILD FRÅN TRAFIKNÄT, JÄRNVÄG

Farligt gods

Norr och söder om planområdet löper transportleder för farligt gods: järnvägen respektive Örebrovägen, E18. Från den del av planområdet som innefattar bostäder är det som närmst cirka 26 meter till järnvägen och cirka 120 meter till Örebrovägen. För att bedöma lämpligheten för planerad markanvändning har en riskbedömning¹ tagits fram.

Järnvägen mellan Strömtorp och Ervalla passerar genom centrala Karlskoga, som ligger på bandelen mellan Strömtorp och Bofors. Järnvägen ligger direkt norr om planområdet. Järnvägen genom Karlskoga är enkelspårig, inte elektrifierad och trafikeras enbart av godståg och tjänstetåg. Tjänstetåg är tåg som inte transporterar betalande resenärer eller gods. Exempel på vanligt förekommande tjänstetåg är tågsätt som behöver flyttas från en station till en annan. Det kan också vara ensamma lok eller transporter i samband med banarbeten etc. Järnvägen ligger i relativt nära anslutning till byggrätten för bebyggelse av bostäder.

Enligt Trafikverkets statistikavdelning finns det inga transporter av farligt gods registrerade på järnvägen förbi planområdet under åren 2015–2020. Siffror från tidigare år är enligt uppgift att betrakta som osäkra då det är en bana med manuell klarering. Enligt uppgifter tillhandahållna av Karlskoga kommun sker dock farligt gods-transporter på berörd järnvägssträcka i form av leveranser till lokala verksamheter. Majoriteten av farligt gods-transporterna utgörs av frätande ämnen (RID-klass 8) men även någon enstaka transport av RID-klass 1.1 kan förekomma. Enligt riskbedömningen finns statistik för Degerfors, där järnvägen förbi Karlskoga möter Värmlandsbanan. Trafikverket anger att denna statistik kan vara en fingervisning om vad som ändå skulle kunna passera Karlskoga. Under

• ¹PM Övergripande riskbedömning, WSP, 2021-07-02 samt PM förhandsbesked riskbedömning WSP, 2021-05-07

åren 2015-2020 visar statistiken på en total mängd om 0-250 kg sprängämne per år som passerar Degerfors.

Örebrovägen är en primärled för farligt gods vilket innebär att den är en del av det rekommenderade vägnätet för transport av farligt gods och används för genomfartstrafik. På en primär transportled förväntas stora mängder samt förekomst av samtliga klasser av farligt gods. Örebrovägen har två körfält i respektive riktning som åtskiljs av ett mitträcke. Hastigheten på den berörda vägsträckan är 80 km/h. Länsstyrelsen har föreskrivet ett utökat byggnadsfritt avstånd från Örebrovägen till 50 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).

Det stora skyddsavståndet mellan Örebrovägen och den aktuella fastigheten: cirka 120 meter till fastighetsgräns respektive 140 meter till fasad, samt att ytan däremellan är bebyggd, indikerar tidigare genomförda riskbedömningar för Örebrovägen i Karlskoga att inga åtgärder kommer att krävas utifrån riskpåverkan från Örebrovägen.

Enligt Bergslagens Räddningstjänsts *Handlingsprogram för förebyggande och räddningstjänst* utgörs huvudriskerna i Karlskoga kommun av tillverkning och transporter av kemikalier och sprängämnen inom Björkbornsområdet (drygt 2 km från planområdet). Inom kommunen finns sju Sevesoanläggningar varav sex tillhör den högre kravnivån. Ingen av Sevesoanläggningarna ligger i närheten av det berörda planområdet. Transporter till och från dessa verksamheter kan dock förväntas passera på farligt godslederna förbi planområdet.

Med hänsyn till farligt gods medges i regel markanvändning för bostäder (där åtgärder inte vidtagits) vara lämpat inom områden över 50-150 meter från led med transporter av farligt gods, se illustration nedan (2016:4²). Illustrationerna visar rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning samt även vilken typ av markanvändning som innefattas av zonerna i figuren.

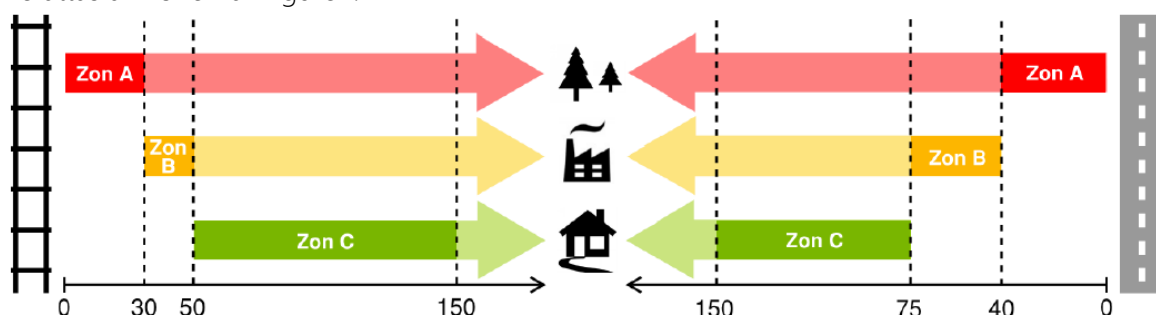


Illustration av rekommendationer till olika typer av bebyggelse utmed väg och järnväg. Avstånden mäts från närmaste spårmitte respektive väggkant.

Zon A	Zon B	Zon C
G Drivmedelsförsörjning	E Tekniska anläggningar	B Bostäder
L Odling och djurhållning	G Drivmedelsförsörjning (bemannad)	C Centrum
P Ytparkering	J Industri	D Vård
T Trafik	K Kontor	H Detaljhandel
	N Friluftsliv och camping	O Tillfällig vistelse
	P Parkering (övrig)	R Besöksanläggningar
	Z Verksamheter	S Skola

Rekommenderad lokalisering av verksamhetstyper till respektive zon

² Länsstyrelsen Stockholm - Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods (2016:4)

Slutgiltig bedömning

Länsstyrelsen och Trafikverket påpekar att generella råd om avstånd till väg samt järnväg *inte* utgör fasta regler utan bostädernas lokalisering är en bedömningsfråga från fall till fall, som hanteras i respektive detaljplan. Den slutgiltiga bedömningen visar att inga riskreducerande åtgärder utöver de som redan finns inarbetade i form av avstånd behöver vidtas för att detaljplanen ska vara lämplig ur ett riskperspektiv.

Det bör dock i samhällsplaneringen alltid finnas en strävan efter att reducera risker, särskilt om de är kostnadsneutrala exempelvis tack vare att ett projekt befinner sig i tidigt skede. WSP bedömer att en rimlig åtgärd är att tillse att alla byggnader kan utrymmas bort från järnvägen. Detaljplanen har utformats med hänsyn till detta genom skyddsbestämmelse som regleras på plankartan, b₂.

b₂ – Utrymningsväg ska finnas i riktning bort från järnvägen.

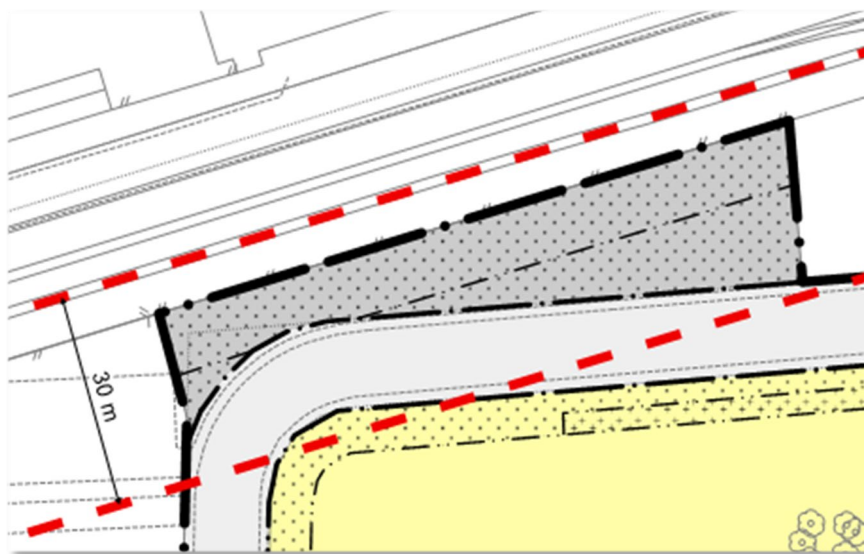


Illustration över 30 meter från spårmittpunkt.

Risk för gnistbildning

Direkt söder om järnvägsfastigheten planläggs ett område för parkeringar. Det finns risk för gnistbildning från tågen vid inbromsningar, vilket innebär att minsta avståndet till parkeringar från spårmittpunkt bör vara 15 meter. Avståndet kan minskas om ett skydd uppförs som skyddar bilarna, parkering kan då ske intill skyddet. Skyddet kan vara ett plank eller staket som ej släpper igenom gistor. Det behöver vara högt nog att täcka hjulen på tågen, minst ca 1 meter. Skyddet ska uppföras och kunna underhållas bortom Trafikverkets järnvägsfastighet, dvs ca 1 meter från järnvägsfastigheten. Detaljplanen har utformats med hänsyn till detta genom skyddsbestämmelse som regleras på plankartan, m₁.

m₁ – Skärm/skydd mot gnistbildning ska uppföras till en höjd av minst en meter och placeras minst en meter från järnvägsfastigheten.

LUFTFÖRORENINGAR

Statusen på luftkvaliteten i Karlskoga är osäker eftersom övergripande luftmätningar och/eller beräkningar inte har utförts sedan 2006. Karlskoga kommun bedömer att MKN för utomhusluft inte är på väg att överskridas i nuläget eller efter antagande av detaljplanen. Dvs att detaljplanen inte innebär någon risk för att miljökvalitetsnormer för luft överskrids eller på annat sätt påverkas.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

NOLLALTERNATIV

Upprättas *inte* förslag till detaljplanen kommer fastigheten Bregården 2:90 fortsättningsvis omfattas av begränsade utvecklingsmöjligheter till följd av gällande detaljplan som inte möter upp nutidens behov. Det finns ett stort och angeläget behov av bostäder i Karlskoga och planområdet anses lämpligt för bostadsbebyggelse.

BEBYGGELSE, STADSBILD

Illustrationen visar föreslagen bebyggelse på del av fastigheten Bregården 2:90. Flerbostadshus om fyra respektive sex våningar avses uppföras. Komplementbyggnader som förråd planeras i områdets centrala delar.



Vägledande illustration för föreslagen bebyggelse, dvs ej fastställd

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse på ett attraktivt och relativt centralt markområde med exceptionella förtätningskvaliteter vilket i sammanhanget får anses vara positivt bidragande till ekonomiska, sociala och till viss del även ekologisk hållbarhet. I det avseendet när det gäller att nyttja befintliga resurser är området mycket gynnsamt då det är fullt anslutet både vad gäller väg, fiberanslutning, el-, vatten-, fjärrvärme- samt avloppsnät. Detaljplanen anses gå i linje med den befintliga landskapsbilden och föreslår en fortsättning av bostäder i området. Föreslagen bebyggelse har bedömts lämpligt på platsen.

Karlskoga kommuns stadsarkitekt har gjort ett utlåtande över förslag till detaljplan rörande de miljömässiga och kulturhistoriska värden som finns i stadsdelen samt på platsen. Planområdet var som tidigare påtalat bebyggt med sex flerfamiljshus som revs under sena 1990 och i 2000-talet eftersom utflyttningen i Karlskoga var stor och efterfrågan liten. Den överflödiga och ostrukturerade grönytan på fastigheten Bregården 2:90 har stått obebyggt sedan dess. Ett intresseförslag har inkommit till Karlskoga kommun som möjliggör att området bebyggs igen. Bebyggelsen är fördelad i två husdelar på varsin sida av en stor grönyta som inkluderar bland annat parkeringar och förrådsutrymme. Antal våningar varierar mellan fyra, närmast grannfastigheten Lyriken 2, och sex. Varje huskropp består av tre hus sammankopplade med en gemensam gård med inglasat tak. Den nya moderna bebyggelsen kommer att skapa ett attraktivt och trivsamt gaturum. Med rätt färgsättning kommer de nya husen att bli ett fint komplement till områdets ursprungliga utformningskaraktär med stora gemensamma gårdar.

Förslag till detaljplan möjliggör för en ny typ av arkitektonisk karaktär i området och den föreslagna bebyggelsen anses inte bli en bebyggelse som upplevs som ett främmande inslag i området. Detaljplanen anses inte menligt inverka negativt på den omkringliggande bebyggelsen. Kommunen anser att genomförandet av detaljplanen bedöms ge långsiktiga fördelar för Karlskoga.



Sammanfattningsvis

De enskilda intressen som främst påverkas av en eventuell exploatering är de angränsande bostadsfastigheterna som får förändrade förhållanden angränsande sin fastighet samt en något ökad trafikering angränsande till fastighetsgräns. Förslag till detaljplan berör ett attraktivt och relativt centralt markområde med exceptionella förtätningskvaliteter. Genom att Karlskoga växer har områden såsom del av fastigheten Bregården 2:90 kommit att bli aktuellt för bostäder igen. Det är viktigt att utnyttja marken på ett resurseffektivt sätt. Med hänsyn till dessa aspekter bedömer kommunen att fördelarna som planen medför väger tyngre än nämnda olägenheter (2 kap. 6 § & 4 kap. 33 § PBL).

GATOR OCH TRAFIK

Detaljplanen kommer innebära en viss ökning av trafikmängden i området. Transporter som avser nya boenden, post, leveranser, sophämtning m.m. leds till de nya bostäderna via Sintrams väg alternativt Gösta Berlings väg. Både Gösta Berlings väg samt Sintrams väg justeras för att uppnå en god utformning. De gator som ingår i planområdet planläggs som allmän platsmark; GATA.

MILJÖ- OCH KLIMATKONSEKVENSER

Detaljplanen medför en något ökad utnyttjandegrad för fastigheten Bregården 2:90 men inte förändrad markanvändning. Planläggningen leder inte till några förändringar som innebär ökade störningar eller risker för omgivningen.

Detaljplanen medför sammantaget en relativt låg byggdensitet och en god placering. Med låg byggdensitet menas en mindre andel hårdgjorda ytor med inslag av grönska och vatten. Förslag till detaljplan medger bebyggelse på 35 % av fastighetsarean, vilket anses relativt låg byggdensitet i detta centrala läge. Detaljplanen anses ha en god placering då det planeras att bebyggas i anslutning till redan befintliga flerbostadshus. Enligt miljöundersökningen (20210212) bedöms förslag till detaljplan inte medföra någon betydande miljöpåverkan och därför kommer inte någon strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning att tas fram. Karlskoga kommun bedömer detaljplanen inte innebära en betydande påverkan på miljön.

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.

Som tidigare nämnt är planområdet trafikmässigt välintegrerat i övriga Karlskoga, så även gällande gång- och cykelvägnätet. I detaljplanens närområde finns ett välutbyggt, belyst gång- och cykelvägnät. Detta möjliggör för trygga transporter för barn och ungdomar inom området och för transporter in mot Karlskoga centrum. I närområdet finns en förskola och inom fastigheten Visan 1 finns en stor gräsyta/fotbollsplan som ger möjlighet till rekreation för barn och unga. Detaljplanen och planområdets läge i sig bedöms sammanfattningsvis som lämpligt utifrån barnperspektivet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen är vägledande för genomförandet och har ingen rättsverkan.

HANDLÄGGNING OCH TIDPLAN

Karlskoga kommun har valt att handlägga denna detaljplan med ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Handläggningen påbörjades under våren 2021. Detaljplanens arbete fortgick under 2021 och förväntas bli antagen under 2021. Genomförandet av detaljplanen bedöms vara färdigställd 5 år efter att detaljplanen har fått laga kraft.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av Karlskoga Energi och Miljö AB. Exploatören svarar för och bekostar iordningsställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

För att kunna utnyttja byggrätten på fastigheten Bregården 2:90 behöver ett antal ledningar eventuellt flyttas eller tas bort. Detsamma gäller byggnadsgrunder/källarplan i marken. Den som initierar åtgärden, dvs exploatören är den part som betalar eventuell flytt om inget annat avtalas. Fastighetsägare ansvarar till följd för arbete, skötsel och övrig förvaltning inom kvartersmark. Fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark på den egna fastigheten, förvärv av kvartersmark samt fastighetsbildning, anslutningsavgifter för VA, el, tele etc. och andra avgifter såsom bygglovsansökan, nybyggnadskarta etc.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen fått laga kraft.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Detaljplanen medger avstyckning samt fastighetsreglering och upprättande av avtal för ledningar, de åtgärder som krävs för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören om inget annat avtalas. Fastighetsreglering kan ske enligt detaljplan. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan.

Servitut och rättigheter

Nuvarande fjärrvärmesledning inom fastigheten har delvis tagits bort från drift så ny ledningsrätt bör bildas alternativt justeras. Ledningsrättshavaren ansöker om förrättning om bildande/justering av ledningsrätt. U-område för ledningsrätt finns i detaljplanen och säkerställs på plankartan.

PLANEKONOMI

Detaljplanen bekostas av Karlskoga kommun. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningars lägen ska alltid kontrolleras före markarbeten eller byggnation inleds av den som avser inleda åtgärden. Övriga skyldigheter eller åtaganden framgår av marköverlåtelseavtal-/markanvisningsavtal.

Vatten och avlopp

Karlskoga Energi och Miljö AB (KEMAB) är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet. KEMAB svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. KEMAB ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats. Eventuella kostnader för flytt och förstärkning av ledningar bekostas av exploatören. Avgiften för VA-anslutning utökas vid anslutning av fler bostäder, se gällande taxa. Exploatören ansvarar för anmälan om nya anslutningar.

EI

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.

Fjärrvärme

KEMAB driver fjärrvärmeanläggningen i Karlskoga. Nuvarande ledningsrätt gällande fjärrvärme har delvis tagits bort från drift så ny ledningsrätt bör bildas alternativt justeras, se ovan under Fastighetsrättsliga konsekvenser > Servitut och rättigheter. Kapacitet för ledningsnätet samt för anslutning av nya bostäder finns.

Bredband

Det finns stadsnätsanslutningar inom planområdet på kvartersmark som behöver flyttas. KEMAB ansvarar för att flytten av ledningen som löper inne på kvartersmarken inom fastigheten Bregården 2:90 genomförs. Planområdet ligger i Karlskoga tätort som har ett väl utbyggt bredbandsnät.

Bregården 2:90
- del av Gösta Berlings väg/Sintrams väg

LAGA HANDLING