

PLANBESKRIVNING

LAGA HANDLING

Ändring av detaljplan

Förslag till ändring och utvidgning av Stadsplan för delar av Karlskoga kommun Immetorp – Valåsen (ÄDP)

Denna handling beskriver ändringar till en gällande detaljplan samt väntade konsekvenser av ett genomförande. För ytterligare beskrivning av området se planbeskrivning för gällande detaljplan.



KARLSKOGA
KOMMUN

Karlskoga Kommun, Örebro län
Upprättad 2019-05-07
SBN 2017.00482
Begränsat standardförfarande
Plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900)
Laga handling

Planbeskrivningen syftar till att underlätta förståelsen av planens innebörd samt redovisa de syften och förutsättningar detaljplanen har. Planbeskrivningen har ingen 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 medger.

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 *planprocess*, som kan föras med olika planförfaranden, *metoder*, som väljs bland annat beroende på hur omfattande och betydande detaljplanens syften är för allmänheten och miljön. Planen som följer har handlaggs med *begränsat förfarande*.

På sida 2 och 3 nedan beskrivs processen, samrådskretsen och valt planförfarande för att ta fram en ÄDP – Ändring av detaljplan. Därefter följer en kort beskrivning av ändringsområdet. Därefter följer beskrivning av de ändringar som föreslås.

Planhandlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

VAL AV PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESSEN

Detaljplanen faller inom ramen för och handlaggs med *begränsat standardförfarande* i enlighet med PBL 5 kap. 7 §, vilket innebär att standardförfarandet *begränsas* till att innehålla enbart ett kommunikationssteg, *samrådskede*. Begränsat förfarande tillämpas då planändringen bedöms sakna ett allmänt intresse, ha en begränsad betydelse samt att den är förenlig med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över densamma. Förslag till ändringen bedöms inte heller föra med sig en betydande miljöpåverkan eller avvika från huvudsyftet i underliggande detaljplan (industriändamål).

Det begränsade standardförfarande innebär att samrådshandlingar tas fram, som presenteras för samrådskretsen. Sakägarkretsen får tillfälle att under en två veckors period lämna synpunkter om ändringen. *Samrådsskedet kan förkortas om alla berörda är överens om det* (Prop 2013/14:126. En enklare planprocess, s. 88).



PRÖVNING AV ÄNDRING AV DETALJPLAN

I fall då en äldre detaljplan ändras har markens lämplighet redan prövats, inklusive från buller eller risksynpunkt, 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. Kommunen bedömer med hänsyn till ändringens begränsade omfattning och syften att det är lämpligt i aktuellt fall att ta fram en ÄDP. Det område som ändras benämns *ändringsområdet* nedan.

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. Kartorna ska vid plantolkning läsas tillsammans. Därav begreppet *ändring av detaljplan*.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

BAKGRUND

I Karlskoga kommuns sydöstra delar, cirka 14 km från Karlskoga centrum, väster om Österviksvägen förekommer ett cirka 67,6 ha stort markområde som utgörs till största del av industrimark. Verksamheten på industrimarken består av ett sågverk som drivs av Valåsen Moelven AB. På området finns det utrymme för lagring av timmer, ett flertal industribyggnader, kontor, olika typer av magasinsbyggnader, vaktstuga vid entrén, skyddsrum samt utrusning för bearbetning och upplag för färdiga produkter. Industriområdet har begränsade ytor för avsikt för industriverksamheten att expandera på.

SYFTE

Syftet med ändring av detaljplan (ÄDP) är att medge flexibilitet för etablering och rivning av industriverksamheter genom minskad lovplikt samt skydda vegetation inom ändringsområdet.

OMFATTNING OCH MARKÄGARFÖRHÅLLANDE

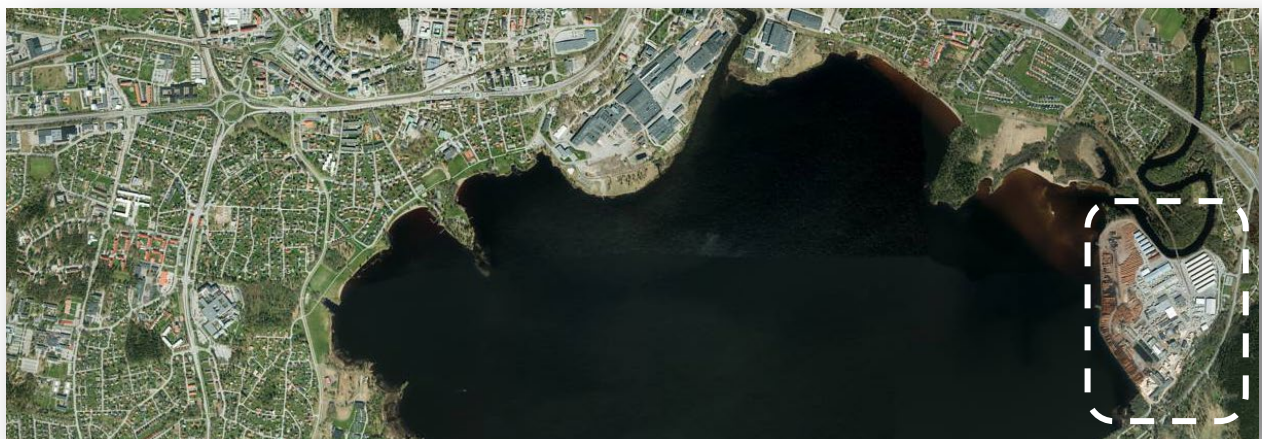
Ändringsområdet är ett cirka 67,6 ha stort markområde som utgörs till största del av industrimark och i huvudsak av fastigheten Valåsen 2:2 som ägs av Moelven Valåsen AB. Övriga ägarförhållanden inom samt i anslutning till ändringsområdet redovisas i fastighetsförteckningen. Moelven Valåsen AB bedriver sågverksindustri på området. Områdena öster och norr om ändringsområdet är bebyggt med friliggande villor och radhus från mitten av 1900-talet.

LÄGE

Ändringsområdet ligger cirka 14 km från Karlskoga centrum i den östra delen av Karlskoga kommun, strax söder om E18 (se bild nedan). Ändringsområdet ramas in av Österviksvägen i öst och sjön Möckeln i väst och i norr av Svartälven. Ändringsområdet angränsar i norr samt öst mot mindre bostadsområden som i huvudsak byggdes som tjänstemannabostäder till sågverket under mitten av 1900-talet. Ändringsområdet nås enbart genom Österviksvägen som ansluter cirka 400 meter norr om ändringsområdet till Örebrovägen (E18). Området nås dessutom via järnväg som i norr löper mellan flottnaset och sågverket.



Orange streckad linje anger planområdesgräns för gällande stadsplan. Röd streckad linje anger illustrerat område för ändring av detaljplan.



Lokaliseringskarta och ändringsområdesmarkering med vit streckad linje (Bild: Google)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I Karlskoga kommuns översiktsplan (2011)¹ anges det att aktuellt ändringsområde bör utvecklas, området bör behållas för befintligt industriverksamhet och de befintliga industriområdena i Karlskoga kommun ska i möjligaste mån ges utrymme för expansion. Ändringen anses gå i linje med Karlskoga kommuns översiktsplan.

GÄLLANDE STADSPLAN

Nr. 266 - Förslag till ändring och utvidgning av Stadsplan för delar av Karlskoga kommun Immetorp - Valåsen, Laga kraft 1977-12-30 (akt 1883K-5585)

Gällande detaljplan (stadsplan) reglerar ursprungligen del av bostadsbebyggelse i stadsdelarna Immetorp och Valåsen, område med industriändamål samt del av järnväg som enligt detaljplanen löper genom hela industriområdet och öster om det östra bostadsområdet.

~~Nr.115 - Förslag till stadsplan för del av Karlskoga (Immetorp - Valåsen)~~, Laga kraft 1968-09-26 (akt 3245)

Nr.266 är en ändring av Nr 115. Ursprungligen har den detaljplanen (stadsplanen) medgett industriändamål samt parkmark för ett område i den nordvästra delen av fastigheten där ett förbud mot schaktning, trädfällning m.m. har utfärdats inom området. Detaljplan Nr. 115 har utgått och hänvisas numera till Nr. 266.

RÄTTIGHETER OCH SERVITUT

Det finns fem (5) servitut samt en (1) ledningsrätt inom ändringsområdet enligt fastighetsförteckningen. Det finns även en (1) samfällighet, en (1) fiskesamfällighet, en (1) ledningsrätter samt 12 servitut utanför ändringsområdet enligt fastighetsförteckningen. Ingen av rättigheterna anses beröras av förslag till ändring av detaljplan för *Förslag till ändring och utvidgning av Stadsplan för delar av Karlskoga kommun Immetorp - Valåsen*.

BESLUT OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 14 december 2017, att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till ändring av detaljplan *Förslag till ändring och utvidgning av Stadsplan för delar av Karlskoga kommun Immetorp - Valåsen*, med huvudsyftet att medge en ändrad lovplikt inom fastigheten Valåsen 2:2.

RIKSINTRESSEN

Ändringsområdet ligger inom riksintresseområdet för totalförsvaret, *Hinderfritt område* – skjutfält, enligt Miljöbalkens kap. 3. Därför ska plan- och lovärenden för alla typer av höga byggnadsverk, master, vindkraftverk etc. remitteras till Försvarsmakten. Ändring av detaljplan innehåller inga sådana byggnadsverk och riksintresset beaktas därför inte vidare.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Ändringsområdet utgörs av en tidigare detaljpanelagd fastighet för industriändamål, vars ytor till stor del är asfalterade eller grusbelagda. Inom ändringsområdet finns ett flertal industribyggnader, kontor- och lagerlokaler och även plats för upplag av timmer. I den norra delen av ändringsområdet finns 14 öppna magasinbyggnader och en vaktstuga vid områdets entré.

¹ Karlskoga kommun Översiktsplan (2011 s. 58,61-62).

TRAFIK

Ankommande transporter till fastigheten Valåsen 2:2 sker uteslutande via Österviksvägen varpå transporterna sedan slussas vidare till E18 eller till Degerfors tätort. Österviksvägen (väg 555), som förvaltas av Karlskoga kommun, löper förbi ändringsområdet från Örebrovägen (E18) och trafikplats Immetorp i norr till Degerfors tätort cirka 1,5 mil söderut. Utanför ändringsområdet är skyltad hastighet 70 km/h samt längre söderut 50 km/h. Uttransporter av färdiga varor från sågverket kan dessutom ske via järnväg som har sin ändstation inom fastigheten Valåsen 2:2.

MARKOMRÅDET

Ändringsområdet utgörs nästintill uteslutande av hårdgjorda ytor, asfaltering och industribyggnader. Den södra, nordvästra och östra delen består i viss del av natur och det finns även byggnader som tidigare använts som bostäder men som numera räknas som industri. Närliggande ändringsområdet finns bostadsbebyggelse i form av villor och radhus.

Industriområdet är ett flackt område med små nivåskillnader i jämförelse med angränsande områden. I norr är marknivån i ändringsområdet 92,5 m ö h och i syd närmast Möckeln är nivån 90 m ö h, vilket visar på en liten skillnad i jämförelse med Österviksvägen som ligger på i snitt 107 m.ö.h (RH 2000) och närliggande bostadsbebyggelsen i öst ligger på varierade höjd mellan 99 – 115 m.ö.h.

NORSUDDEN

I ändringsområdets nordvästra del förekommer en udde vid namn Norsudden på cirka en halv hektar. Norsudden utgörs av en flack sandudde vid Svartälvens utlopp i Möckeln. Sandstranden är i stor del vegetationsfri med blottad solexponerad sand vilket är en viktig livsmiljö för marklevande insekter, bland annat hos skalbaggar och sandbin, som har sina bohålor i den varma sanden. Söderut vidtar ett glest bestånd av mycket mäktiga och äldre tallar vilket är en bristvara i dagens brukade landskap. Den största tallen på udden mättes i omkrets 3,25 meter i brösthöjd vid naturinventering (2018-09-27). Ett flertal tallar har rasat genom att sandbanken och stranden på uddens södra sida successivt har eroderats bort, vilket har fört med sig att udden består av en del solexponerad död tallved som en stor mängd arter är beroende av. Området är dessutom enligt Länsstyrelsen utpekad som ett område med höga naturvärden och även som kommande naturreservat.



Vy över Norsudden, Valåsens sågverk i bakgrunden. (Bild: Karlskoga.se)

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Inom och närliggande ändringsområdet ligger det i nuläget elledningar, bredband, spill- och vattenledningar. Inom ändringsområdet finns ledningsrätt för vatten och avlopp. Ändringsområdet försörjs via kommunens VA-ledningsnät. Dagvattnet omhändertas i huvudsak genom naturlig infiltration genom de ytor lämpats för upplag för timmer som även är grusbelagda.

*För ytterligare beskrivning av området se planbeskrivning för gällande detaljplan. Nr. 266 – **Förslag till ändring och utvidgning av Stadsplan för delar av Karlskoga kommun Immetorp - Valåsen**, laga kraft 1977-12-30, akt (1883K-5585).*

PLANFÖRSLAG OCH FÖRÄNDRINGAR

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Det område som omfattas av ändringar kallas *ändringsområdet* samt omges av röd ändringsområdesgräns. Ändringar i detaljplanen syftar i huvudsak till att minska lovplikten för industrifastigheten Valåsen 2:2.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- **Markens anordnande och vegetation - 4 kap. 10, 13 och 30 §§ PBL**
-Bestämmelsen som betecknas n₁ – befintliga träd får inte fällas läggs till på plankartan.
- **Begränsning av markens utnyttjande - 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 § PBL**
-Bestämmelsen som anges med **prickmark** och formuleras Marken får inte bebyggas ändras till att formuleras Marken får inte försees med byggnad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- **Genomförandetid - 4 kap. 21 § PBL**
-Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får som huvudregel planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Planbestämmelserna som berör ändring av detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras.
- **Ändrad lovplikt – 4 kap. 15 och 30 §§ PBL**
-Bestämmelsen som betecknas a₁ – marklov krävs för trädfällning läggs till på plankartan.
-Bestämmelsen som betecknas a₂ – ändrad lovplikt. Bygglov och rivningslov krävs inte för att utföra följande åtgärder inom a₂ betecknat område läggs till på plankartan. Område som omfattas av **rödrandig** skraffering berörs av bestämmelsen **a₂** på plankartan. Förtydligande följer nedan:

Bygglovsbefrielse

- Bygglov krävs inte för att bygga till eller på annat sätt ändra industribyggnader.
- Bygglov krävs inte för att uppföra, bygga till eller på annat sätt ändra komplementbyggnader.
- Bygglov krävs inte för att uppföra eller ändra cisterner eller andra fasta anläggningar.
- Bygglov krävs inte för att anordna eller ändra upplag eller materialgårdar.
- Bygglov krävs inte för att uppföra eller ändra murar eller plank.
- Rivningslov krävs inte för byggnader eller del av byggnader.

Bygglovsplikt

Bygglov krävs för:

- Bygglov krävs för **nya** byggnader med **ny** verksamhet.
- Bygglov krävs också för att ta i anspråk befintliga byggnader för väsentligt annat ändamål än det för vilken byggnaden senast använts.
- För fristående byggnader som innehåller större personalutrymme ex. omklädningsrum och personalmatsalar med kök etc.

Bygglovsbefrielsen upphäver inte skyldigheten att söka erforderliga tillstånd hos andra myndigheter som t.ex. Länsstyrelsen eller räddningstjänsten m.fl.

Anmälningsplikt enligt PBL samt PBF gäller oavsett om det är bygglov- eller rivningslovsbefriande åtgärder eller ej.

Motivering till ändringar genom ÄDP

Kommunen kan besluta om att minska den generella lovplikten inom ändringsområdet, vilket tydligt ska framgå i handlingarna i enighet med PBL (Plan och Bygglagen) samt PBF (Plan och Byggförordningen). En förutsättning för lovbefrielsen är att lovprövningen inte behövs för att tillvarata grannars- eller allmänna intressen. Bestämmelsen reglerar åtgärd för bygglov och rivningslov som en icke bygglovspliktig åtgärd.

Vad gäller den administrativa bestämmelsen a₂ syftar den till ändrad lovplikt inom ändringsområdet. Valåsens Sågverk har idag en begränsad yta att utvecklas på och vid maskinbyten och liknande måste ofta byggnader rivas för att möjliggöra för installationer innan byggnaden kan resas igen. Vid minskad lovplikt möjliggörs en vidareutveckling av den befintliga industrin samt medger mer flexibilitet för etablering och rivning av industriverksamheter inom del av fastigheten Valåsen 2:2. Genom detta möter man kommunens riktlinjer i översiktsplanen (2011) och ändringen anses av den anledningen vara förenligt med översiktsplanen.

Vad gäller egenskapsbestämmelsen n₁ samt den administrativa bestämmelsen a₁, berör de Norsudden. Egenskapsbestämmelsen n₁ innebär att befintliga träd inom betecknat område inte får fällas och den administrativa bestämmelsen a₁ betyder att marklov krävs för trädfällning om något träd skulle förorsaka olägenhet eller risk för industrin eller allmänhetens säkerhet.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Den direkta konsekvensen av justeringar i aktuell ÄDP är att det blir möjligt inom ändringsområdet att på ett mer flexibelt sätt riva, uppföra samt ändra önskad bebyggelse inom industriområdet. Att kunna medge en minskad lovplikt för byggnader inom industrifastigheten bedöms vara en lämpad ändring. Dessutom överensstämmer en sådan ändring med Karlskoga kommuns översiktsplan då befintliga industriområden i kommunen ska i möjligaste mån ges utrymme för expansion, vilket här bedöms kommer att ske, dock inom det befintliga industriområdet. Vad gäller bestämmelsen *marklov för trädfällning* syftar till att säkerställa det naturområde beläget i nordväst. Dessutom bevaras träden inom detta område genom att bestämmelsen *befintliga träd får inte fällas*.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen är vägledande för genomförandet av ändring av detaljplanen.

HANDLÄGGNING OCH TIDPLAN

Ändring av detaljplan handläggs med begränsat standardförfarande, vilket innebär att standardförfarandet begränsas till att endast innehålla ett kommunikationssteg – *samrådsskedet*. Samrådsgruppen har begränsats till de som bedöms beröras av själva ändringen. Förfarandet tillämpas i enlighet med Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 5 kap. 7 §, då ändring av detaljplan är förenligt med kommunens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande över densamma. 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.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Karlskoga kommun är enligt detaljplan nr 266 - *Förslag till ändring och utvidgning av Stadsplan för delar av Karlskoga kommun Immetorp - Valåsen*, akt (1883K-5585) inte huvudman för allmän platsmark. Naturmark sköts därmed av den privata fastighetsägaren. Fastighetsägare ansvarar för arbete, skötsel och övrig förvaltning inom kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark på den egna fastigheten, samt de utredningar och undersökningar sådana åtgärder kräver, fastighetsbildning, anslutningsavgifter för VA, el, tele etc. och andra avgifter såsom bygglov, nybyggnadskarta etc.

AVTAL OCH PLANEKONOMI

Inför upprättandet av förslag till ändring av detaljplan har ett planavtal upprättats. Ett planavtal har träffats mellan fastighetsägaren till Valåsen 2:2 och Karlskoga kommun. Avtalet reglerar tidplan, förutsättningar, åtaganden och kostnader för detaljplanarbetet. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning inom det område som i nuläget utgörs av del av fastighet Valåsen 2:2 (ändringsområdet).

FASTIGHETSBILDNING

Följden av aktuell ändring av detaljplan innebär inga förändringar inför kommande fastighetsbildning jämfört med gällande detaljplan nr 266. *Förslag till ändring och utvidgning av Stadsplan för delar av Karlskoga kommun Immetorp - Valåsen*, Laga kraft 1977-12-30, akt (1883K-5585).

Ändring av detaljplan

Förslag till ändring och utvidgning av Stadsplan
för delar av Karlskoga kommun Immetorp – Valåsen (ÄDP)

LAGA HANDLING