



Susanna Weiberg, 0586-481 59
susanna.weiberg@degerfors.se

D143

Ändring av detaljplan för Karlshagen 24:14

Degerfors kommun, Örebro län



Antagen av KS 2023-02-28 § 43
LAGA KRAFT 2023-03-29

Innehållsförteckning

1	HANDLINGAR	3
1.1	Digitaliserad version	3
2	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
3	PLANDATA.....	3
4	PLANPROCESSEN.....	4
5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
5.1	Översiktsplan	5
5.2	Gällande detaljplan.....	5
5.3	Tomtindelning	6
5.4	Planuppdrag	6
6	FÖRUTSÄTTNINGAR	6
6.1	Bebyggelse och omgivning.....	6
6.2	Vattenskyddsområde.....	7
7	DETALJPLANEÄNDRING	8
7.1	Planbestämmelser	8
7.2	Bakgrund	8
7.3	Motivering	8
8	PLANENS KONSEKVENSER	9
8.1	Bedömning av miljöpåverkan	9
8.2	Stadsbild	9
8.3	Störningar och risker	9
8.4	Markförhållanden.....	10
8.5	Sociala konsekvenser.....	11
9	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
9.1	Organisation och tidplan	11
9.2	Ekonomi.....	11
9.3	Fastighetsrättsliga frågor	12
9.4	Genomförandetid	12
10	UNDERLAG	12
11	MEDVERKANDE	12
	BILAGA.....	13
	Digitaliserad version	13

1 HANDLINGAR

- ✓ Plankarta som redovisar ändringar, påbörjad 2022-08-25. Ny utformning 2022-12-02. Reviderad 2023-01-25.
- ✓ Planbeskrivning som redovisar ändringar, daterad 2022-10-05, reviderad 2022-12-02 och 2023-01-25.

Denna ändring av detaljplan kommer att gälla tillsammans med nuvarande detaljplan A65 (18-DEG-692), *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av kv. Ekoxen mm i Degerfors köping, laga kraft 1968-10-22*.

1.1 Digitaliserad version

Enligt plan- och byggförordningen 2 kap. 5a § ska detaljplaner och planbeskrivningar utformas så att uppgifterna i dem kan tillgängliggöras och behandlas digitalt. I Boverkets föreskrifter om detaljplan (2020:5) finns regler om hur detta ska göras. Föreskrifterna gäller de detaljplaner som påbörjas efter 2021-12-31. Vid ändring av en detaljplan som inte upprättats enligt föreskrifterna finns vissa undantag.

För att uppfylla dessa bestämmelser görs en tolkning av den gällande detaljplanen inom ändringsområdet för att skapa en digitaliserad version där också de föreslagna ändringarna införs. Denna digitaliserade version redovisas i bilaga till planbeskrivningen. Den digitala versionen är inte juridiskt gällande.

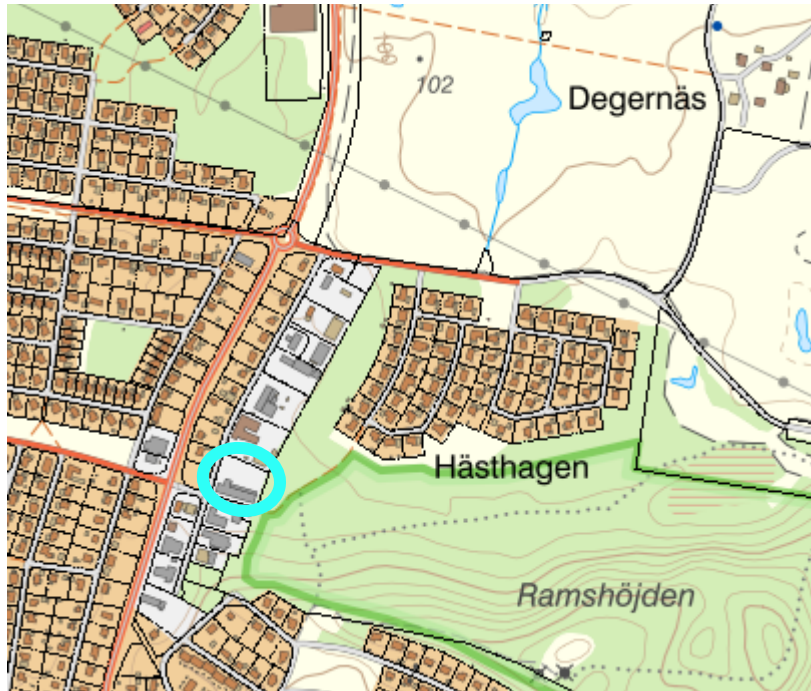
2 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen av detaljplanen är att öka den tillåtna byggnadsarean för att möjliggöra tillbyggnad av befintlig industrilokal inom fastigheten.

Syftet med den underliggande detaljplanen (A65) från 1968 var att tillgodose en industris önskemål om utökning av tomtmarken för att erhålla plats för upplag.

3 PLANDATA

Fastigheten (4393 m²) som berörs av ändringen är belägen i norra delen av Degerfors tätort och ägs av Degerfors Industrihus AB. Området som berörs av ändringen av detaljplanen benämns ändringsområdet.



Ändringsområdet markerat med blått.

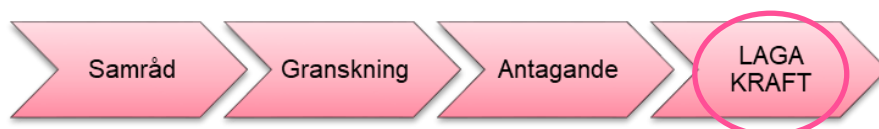
4 PLANPROCESSEN

En ändring av detaljplan kan användas för att anpassa planen 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 krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

I aktuellt ärende föreslås att största tillåtna byggnadsarea ökas. Ändringen rymms inom syftet för den ursprungliga planen och bedöms därför vara av så begränsad omfattning att ändring av detaljplan kan användas.

Ändringen redovisas på gällande plankarta och beskrivs i denna planbeskrivning. Vid plantolkning ska den underliggande planen och ändringen läsas tillsammans.

Ändringen av detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. § 7 plan- och bygglagen. Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, inte är av betydande intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet behöver höras.



Planprocessens fyra steg. Planförslaget har nu vunnit laga kraft.

ÄDP Karlshagen 24:14 LAGA KRAFT

5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

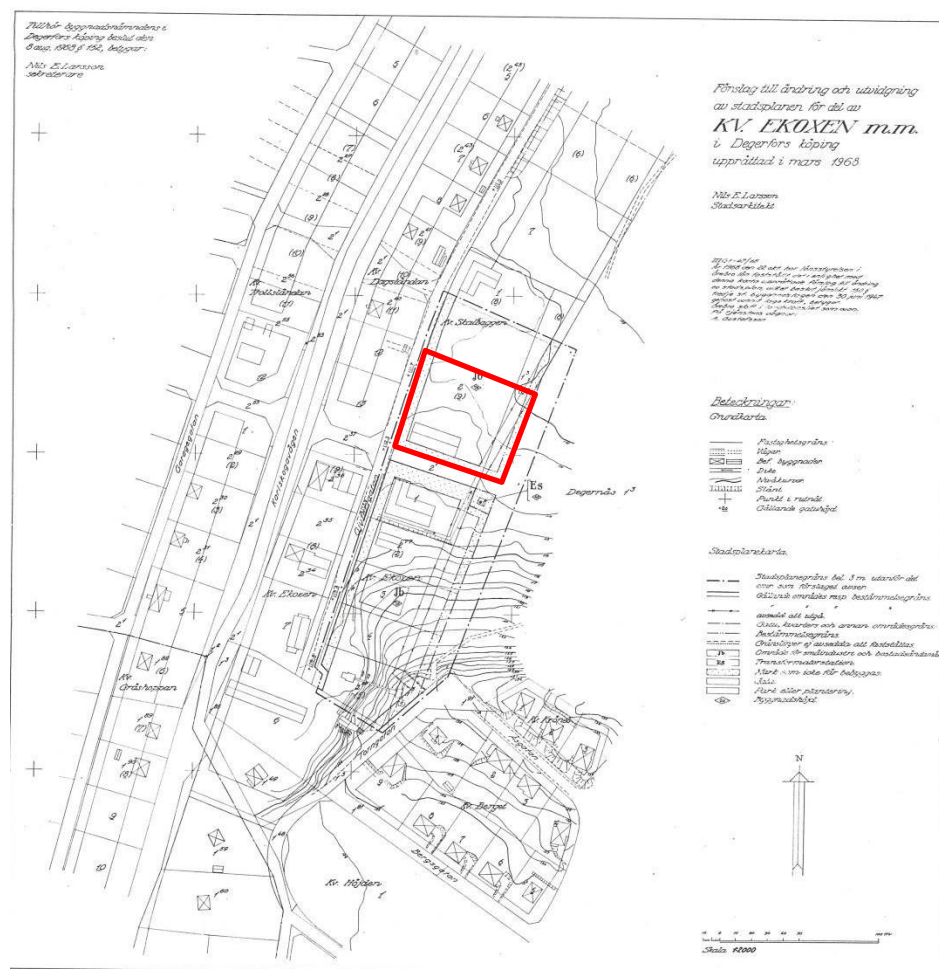
5.1 Översiktsplan

I översiktsplanens 5:e kapitel betonas att befintliga och nya företag ska ha goda förutsättningar att utvecklas. Området vid Gjuterigatan omnämns som ett av kommunens planlagda områden för industriell verksamhet.

Förslaget till ändring av detaljplanen har stöd i översiktsplanen.

5.2 Gällande detaljplan

För fastigheten gäller stadsplan A65 (nu gällande som detaljplan) som vann laga kraft 1968. Planen medger ”småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad” (Jb). Efter särskild prövning får även bostäder uppföras/inredas. Utefter gränserna mot väster och söder finns ett 6 m brett område som inte får bebyggas, s k prickmark. Mot öster är prickmarksområdet 5 m brett. Byggnader får uppföras till högst 7,6 m men även en högre höjd kan prövas lämplig. Högst en fjärdedel (25%) av tomtens area får bebyggas.



Stadsplan A65, nu gällande som detaljplan. Röd markering område som berörs av denna ändring av detaljplan.



Utdrag ur detaljplan A65 (stadssplan). Röd markering område som berörs av denna ändring av detaljplan.

5.3 Tomtindelning

För fastigheten gäller tomtindelning för del av kvarteret Skalbaggen (18-DEG-742) som fastställdes 1970-03-18.

Tomtindelningar enligt äldre lagstiftning är ett planinstrument som styr hur ett område ska indelas i fastigheter inom planlagda områden. Enligt den nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900) gäller tomtindelningar som fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan vilket innebär att fastighetsbildning inte får ske i strid mot dem. Tomtindelningar kan upphävas genom planläggning.

5.4 Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-05-17 § 58 att ändring av detaljplan ska upprättas för området.

6 FÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 Bebyggelse och omgivning

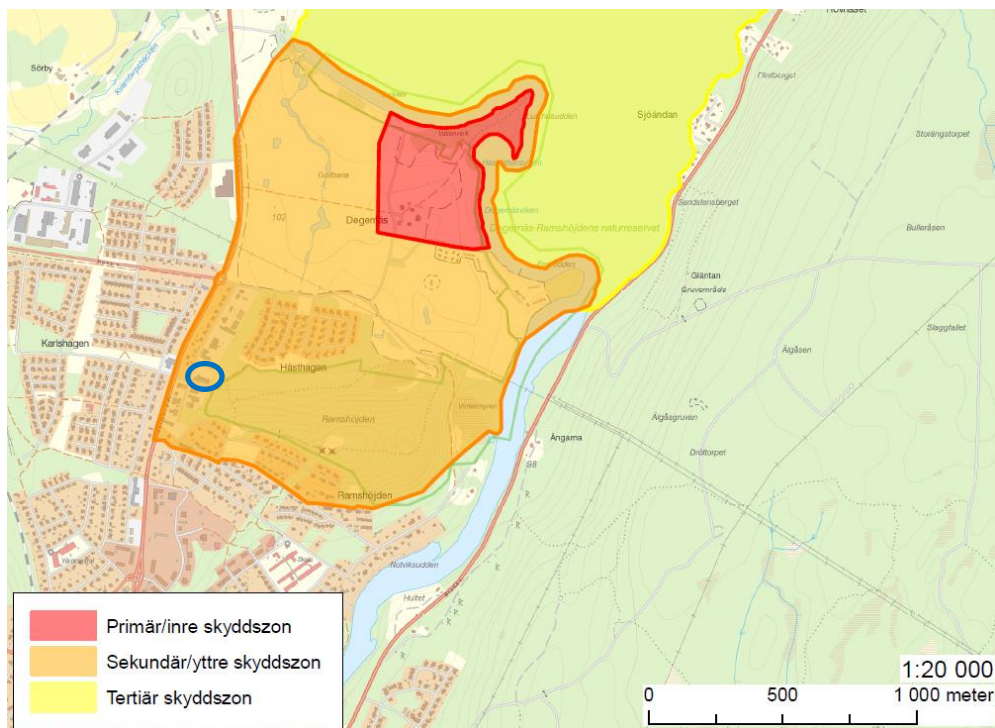
Fastigheten Karlshagen 24:14 ligger i ett mindre verksamhetsområde på östra sidan av Gjuterigatan. På andra sidan gatan finns ett bostadskvarter och i öster angränsar området mot ett naturområde. Söder om fastigheten finns en återvändsgata som övergår i en gång- och cykelväg som leder till ett bostadsområde i närheten. Fastigheten är relativt plan och bebyggd med en industrilokal i en våning, drygt 1000 kvm.



Karlshagen 24:14 från nordväst. Foto Degerfors kommun maj 2022.

6.2 Vattenskyddsområde

Fastigheten ligger inom den sekundära/ytte skyddszonen för Degernäs vattentäkt. För vattenskyddsområdet finns skyddsföreskrifter som reglerar vad som får göras inom området.



Vattenskyddsområde Degernäs vattentäkt. Område som berörs av planändring markerat med blått.

7 DETALJPLANEÄNDRING

7.1 Planbestämmelser

Den gällande detaljplanen begränsar byggnadsarean till 25 % av tomtens storlek. Ändringen innebär att största tillåtna byggnadsarea ökas till 40 %.

Gällande tomtindelning upphävs.

Ändringar i detaljplanen inom ändringsområdet:

- Ny bestämmelse (e₁) införs: Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom ändringsområdet.
- Bestämmelse under § 3 i stadsplanebestämmelserna upphör att gälla (av tomt som omfattar med Jb betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas).
- Formulering om prickmark ändras till att marken inte får försees med byggnad.
- Tomtindelning (18-DEG-742) upphävs.

Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan 7 kap 3 §: Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.

7.2 Bakgrund

Fastigheten är idag bebyggd med drygt 1000 kvm dvs ca 25 % av tomtens area. Det företag som bedriver verksamhet på platsen behöver nu större lokaler för att kunna utvecklas. De gällande planbestämmelserna hindrar en önskad utbyggnad. Sedan planen antogs har utvecklingen visat att det numera finns behov av en större byggrätt inom tomten medan behovet av utomhusytor inte är så stort. Med tanke på närliggande bostäder är det positivt att verksamhet pågår inomhus istället för utomhus då omgivningspåverkan blir mindre.



Karlshagen 24:14 från väster. Foto Degerfors kommun maj 2022.

7.3 Motivering

Bestämmelse angående största tillåtna byggnadsarea ändras från 25 % till 40 % av tomten för att möjliggöra en utveckling av industriverksamhet i Degerfors genom tillbyggnad av befintliga industrilokaler.

ÄDP Karlshagen 24:14 LAGA KRAFT

Tomtindelning används inte längre som ett planinstrument men kan innebära hinder för önskad fastighetsbildning. Upphävandet av tomtindelningen innebär att förändringar vid fastighetsbildning underlättas men påverkar inte detaljplanen i övrigt.

Formulering angående prickmark anpassas till nu gällande begrepp eftersom avsikten är att byggnader inte ska få uppföras inom detta område medan anläggningar som ingår i plan- och bygglagens nuvarande definition av ”bebygga” (exempelvis parkering, murar och plank) inte ska hindras.

8 PLANENS KONSEKVENSER

8.1 Bedömning av miljöpåverkan

En undersökning om eventuell miljöpåverkan har genomförts. Planens genomförande bedöms inte kunna medföra en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning enligt plan- och bygglagen 9 kap § 34 behöver därför inte göras.

8.2 Stadsbild

En tätare bebyggelse på fastigheten bedöms inte påverka stadsbilden på ett negativt sätt eftersom det är ett småindustri-/verksamhetsområde.



Karlshagen 24:14 från sydväst. Foto Degerfors kommun maj 2022.

8.3 Störningar och risker

En större byggnad innebär naturligt en större omgivningspåverkan. Avståndet från området där en större andel bebyggd area medges till närmaste bostad är ca 35 m.

Möjlighet till en större industrilokal kan genom utökad produktion innebära fler varutransporter och fler persontransporter i området. Från fastighetens in-/utfart når man länsväg 205 inom 100 m. På denna sträcka passeras en obebyggd fastighet (planlagd för handel) samt en fastighet där det finns lokaler för ett hyrbilsföretag samt ett bostadshus. Då detta bostadshus ligger direkt vid länsvägen och redan påverkas av trafikstörningar bedöms inte den eventuellt tillkommande trafiken till och från planområdet ha någon märkbar betydelse för boendemiljön.

En större byggnadsarea i planområdet bedöms inte påverka närliggande fastigheter avseende skuggning eller utsikt då sådana värden inte bedöms finnas på platsen.

Den omgivningspåverkan som ett genomförande av ändringen av detaljplanen innebär bedöms inte som en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening.

8.4 Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består större delen av fastigheten av lera-silt förutom det sydöstra hörnet som består av isälvsediment.

Det finns en markering för potentiellt förorenad mark inom området. Denna är inte riskklassad och beskrivs som en verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel. Verksamheten är pågående men använder inte halogenerade lösningsmedel längre. Markprover har tagits och samtliga analyserade halter understiger jämförda riktvärden. Klorerade kolväten har inte analyserats men de kolväten som analyserats ger vid handen att ingen påverkan kan skönjas.

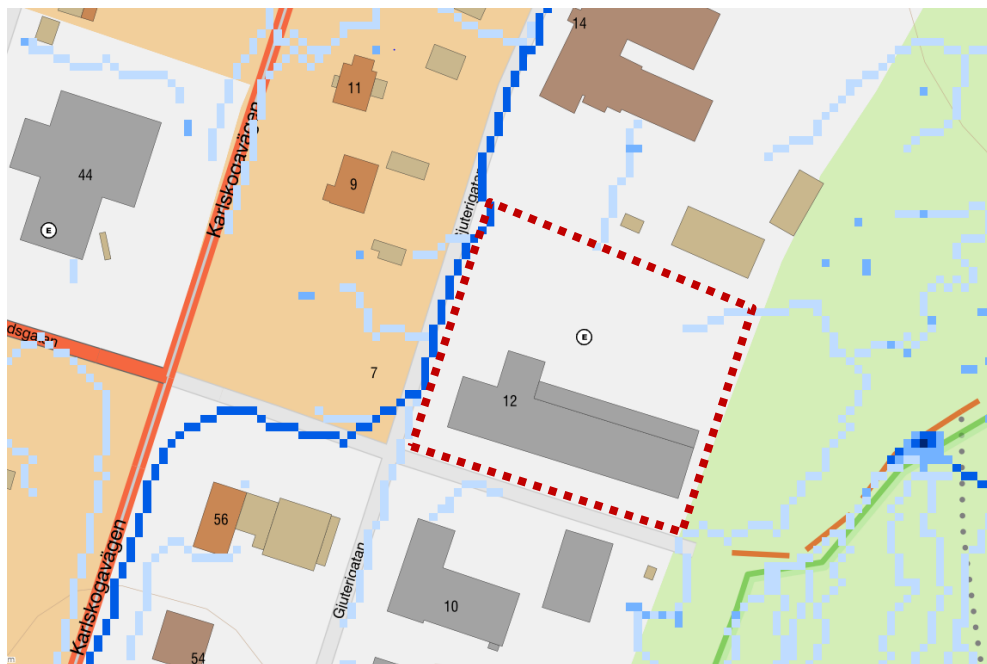
Verksamhet med ett litet kar för avfettning med trikloretylen pågick inomhus under knappt två år i mitten av 1990-talet. Dåvarande miljönämnden hade tillsynsansvaret och verksamheten bedrevs under denna tid utan anmärkning. Ingenting tyder på att verksamheten skulle genererat markföroreningar under denna korta period.

Sprängnings- och schaktarbeten erfordrar tillstånd från den kommunala nämnden för miljöfrågor enligt skyddsföreskrifterna för Degernäs vattentäkt. Entreprenadbestämmelser för arbeten inom vattenskyddsområden finns.

Dagvattenförhållandena påverkas. Omhändertagande av dagvatten provas i bygglovsskedet. Befintlig byggnad är ansluten till det kommunala dagvatten-nätet och även tillkommande byggnation förutsätts anslutas till detta nät.

Området avvattnas till Letälven och är en del av Gullspångsälvens avrinningsområde (Västerhavets vattendistrikt). Recipienter nedströms är Skagern och Vänern. Letälven och Skagern är vattenförekomster med måttlig ekologisk status. Väterns ekologiska status är otillfredsställande. Ingen av vattenförekomsterna uppnår god kemisk status. De åtgärder som ändringen av planen medger bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Inom området finns varken aktsamhetsområden för ras och skred utifrån strandnära läge eller lutningsanalys (enligt SGU). Skyfallskartering från länsstyrelsen visar att risk för översvämning p g a skyfall är låg.



Prickad röd linje området som berörs av planändringen. Skyfallskartering ljusblått låg ytvavrinning, mörkblått mellanbög ytvavrinning. Potentiellt förorenad mark, ej riskklassad (E). (Utdrag ur länsstyrelsens Klimat-GIS)

8.5 Sociala konsekvenser

Att möjliggöra en utökad verksamhet på platsen genom tillbyggnad av lokaler innebär att företagets personal kan utökas och fler arbetstillfällen skapas i Degerfors vilket kan sägas ha en positiv påverkan för befolkningen då arbetslöshet förekommer. Fler arbetstillfällen kan indirekt bedömas ha en positiv påverkan för barn om föräldrar får arbete, samma gäller mångfald, folkhälsa och jämställdhet.

Eftersom området redan är ianspråktaget för industriändamål innebär ändringen av detaljplanen inga ytterligare sociala konsekvenser.

9 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

9.1 Organisation och tidplan

Ändringen av detaljplanen handläggs med standardförfarande. Planuppdrag lämnades av kommunstyrelsens arbetsutskott 2022-05-17. Planen handläggs enligt reglerna i nya plan- och bygglagen (PBL – SFS 2010:900).

Ändringen av detaljplanen avses antas i början av år 2023.

9.2 Ekonomi

Planavtal för framtagande av ändring av detaljplan finns mellan Degerfors kommun, miljö- och samhällsbyggnadsavdelningen, och fastighetsägaren Degerfors Industrihus. Avtalet innebär att fastighetsägaren helt bekostar planarbetet. Planavgift i samband med framtida bygglovprövning inom planområdet får därför inte tas ut.

9.3 Fastighetsrättsliga frågor

Ändringen av detaljplanen innebär inte något behov av fastighetsrättsliga åtgärder.

9.4 Genomförandetid

Den underliggande detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen går ut fem (5) år efter den dag ändringen av detaljplanen vinner laga kraft.

10 UNDERLAG

Länsstyrelsens informationskarta

Länsstyrelsens karta Klimat-GIS

Förutsättningar för skred i finkornig jordart SGU

Skyddsföreskrifter Degernäs vattenskyddsområde 2009

Analysresultat ALS Scandinavia AB 2022-09-28

11 MEDVERKANDE

Planändringen är upprättad av miljö- och samhällsbyggnadsavdelningen, Degerfors kommun.

BILAGA

Digitaliserad version

Enligt plan- och byggförordningen 2 kap. 5a § ska detaljplaner och planbeskrivningar utformas så att uppgifterna i dem kan tillgängliggöras och behandlas digitalt. I Boverkets föreskrifter om detaljplan (2020:5) finns regler om hur detta ska göras. Föreskrifterna gäller de detaljplaner som påbörjas efter 2021-12-31. Vid ändring av en detaljplan som inte upprättats enligt föreskrifterna finns vissa undantag.

För att uppfylla dessa bestämmelser görs en tolkning av den gällande detaljplanen inom ändringsområdet för att skapa en digitaliserad version där också de föreslagna ändringarna införs. Den digitaliserade versionen redovisas i denna bilaga till planbeskrivningen. Den digitala versionen är inte juridiskt gällande.

Tolkning av gällande bestämmelser i den ursprungliga planen (A65) har gjorts med stöd av Boverkets planbestämmelsekatalog 1949-01-01–1969-12-31.

Användning, digitaliserad bestämmelse

Jb Med Jb betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Byggnad får dock uppföras eller inredas för med industrirörelsen samhöriga bostäder samt där så prövas lämpligt, även för annat bostadsändamål.

Beteckningen ändras och delas upp till **Z₁ B₁** men bestämmelsens formulering av kvarstår.

Egenskap, digitaliserad bestämmelse

 Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger. Inom Jb betecknat område må dock för särskilt fall kunna medgivas den större höjd som påvisas vara erforderlig och som med hänsyn till sundhet och brandsäkerhet samt i övrigt ur allmän synpunkt prövas lämplig.

Beteckningen delas upp men bestämmelsens formulering kvarstår.

h₁ Högsta höjd på byggnad är 7,6 m.

h₂ Högsta höjd på byggnadsverk är angiven som: Inom Jb betecknat område må dock för särskilt fall kunna medgivas den större höjd som påvisas vara erforderlig och som med hänsyn till sundhet och brandsäkerhet samt i övrigt ur allmän synpunkt prövas lämplig.

Egenskap, justerad bestämmelse

 Mark som inte får bebyggas.

Bestämmelsen ändras till mark som inte får förses med byggnad.

Egenskap, upphävd bestämmelse

§ 3 Av tomt som omfattar med Jb betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.

Egenskap, ny bestämmelse

e₁ Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom ändringsområdet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, dvs 5 år, och börjar gälla f r o m lagakraftdatum.

