Karlskoga

Tillägg till PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för Detaljplan för Våtsjön – Halvarsviken

ANTAGANDEHANDLING

ÄRENDEINFORMATION
Ändring av detaljplan för
Detaljplan för Våtsjön – Halvarsviken
Diarienummer: SBN 2020–00100
Upprättad: 2026-07-22
Laga kraft: xx xx xx
Internt plannummer: xx
Aktnummer: xx

PLANHANDLINGAR:
Plankarta
Tillägg till Planbeskrivning
Undersökning av betydande miljöpåverkan

Karlskoga

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING 3
Val av planförfarande och planprocessen 3
ÄNDRING AV DETALJPLAN (ÄDP) 4
Prövning av ändring av detaljplan 4
Metod för ändring av detaljplan 4
Varför ändring av detaljplan valts 5
BAKGRUND OCH SYFTE 6
Syfte 6
Bakgrund, lokalisering och omfattning 6
Markägarförhållanden 7
PLANERINGSUNDERLAG 8
Översiktsplan (2011) 8
Gällande detaljplan 8
Beslut om ändring av detaljplan 9
Undersökning enligt 6 kap. 6§ PBL (2010:900) 9
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 10
Området 10
Bebyggelse 10
Trafik 10
Markens förutsättningar 10
Hälsa och säkerhet 10
Översvämning/skyfall 13
Naturmiljö - hårklomossa 12
Kulturmiljö 13
Miljökvalitetsnormer 13
Riksintressen Totalförsvaret 13
Teknisk försörjning 15
PLANFÖRSLAG 16
Planändringen i helhet 16
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 17
Borttagna, reviderade och nya planbestämmelser 17
Genomförandetid 21
KONSEKVENSER 22
Nollalternativet 22
GENOMFÖRANDEFRÅGOR 23
Fastighetsrättsliga frågor 23
Tekniska frågor 23
Ekonomiska frågor 23
Organisatoriska frågor 24

Karlskoga

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen syftar till att underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa de syften och förutsättningar detaljplanen har. Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Planbeskrivningen redogör för planområdets befintliga förhållanden, vilka förändringar som föreslås och de konsekvenser som kan väntas vid ett genomförande av detaljplanen.

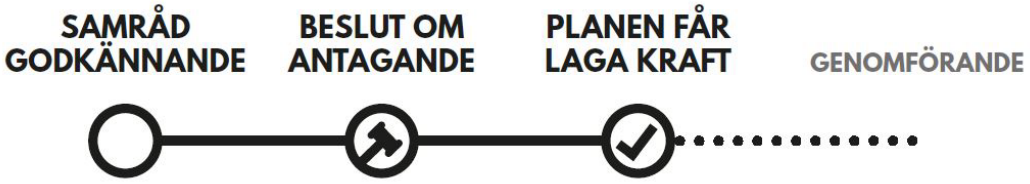
Detaljplanen (plankartan) är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får eller ska användas inom ett avgränsat område, kallat planområde. En detaljplan medför både rättigheter och skyldigheter. En detaljplan tas fram genom en demokratisk process; planprocess, som kan föras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

Val av planförfarande och planprocessen

Detaljplanen handläggs med ett begränsat standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 18 §.

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

När planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådskretsen är liten kan standardförfarandet begränsas så att förslaget godkänns under samrådet. Det är då inte nödvändigt att genomföra en granskning av planförslaget utan detaljplanen kan antas direkt efter samrådet.



Karlskoga

ÄNDRING AV DETALJPLAN (ÄDP)

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

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

Prövning av ändring av detaljplan

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

Aktuell ändring av detaljplan bedöms falla inom ramarna för vad som är lämpligt att genomföra som ÄDP. Det område där ändringar görs i plankartan benämns som ändringsområdet.

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 fortsatt endast finns en gällande plankarta som redovisar ändringar i den underliggande detaljplanen. Därav begreppet ändring av detaljplan. Gällande handlingar för denna ändring utgörs av gällande planbeskrivning med detta tillägg samt plankarta med ändringar.

Karlskoga

Varför ändring av detaljplan valts

I den ursprungliga planen planläggs ändringsområdet för Vägrestaurang med övernattningsmöjligheter och försäljning. Denna markanvändning är fortsatt aktuell.

Ett planändringsförfarande har valts utifrån motivet att de justeringar som krävs inom området även fortsatt följer den ursprungliga planens syfte och struktur. Planändringen bedöms inte skapa behov av att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan eftersom den inte förändrar områdets huvudsakliga markanvändning.

Planområdet är väl avskilt från annan bebyggelse och rekreationsområden, vilket innebär att planändringen inte bedöms medföra risk för ökade störningar för allmänheten eller enskilda.

Ett genomförande av planen efter planändringen, i jämförelse med ett genomförande av ursprunglig plan bedöms inte utgöra en betydande skild påverkan på området eller omgivningen.

Karlskoga

BAKGRUND OCH SYFTE

Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen (ÄDP) är att ge byggrätt för en befintlig pumpstation för det allmänna ledningsnätet, skapa ersättningsbyggrätt för komplementbyggnader samt att upphäva strandskyddet inom redan ianspråktagna delar av fastigheten Villingsberg 1:34.

Därutöver möjliggörs utveckling och utvidgning av befintlig restaurang- och hotellverksamhet (övernattningsmöjligheter) inom fastigheten samt ett förtydligande tillägg att konferensverksamhet får bedrivas inom ändringsområdet. En mindre utvidgning görs även av ett vattenområde där bryggor får anläggas.

Bakgrund, lokalisering och omfattning

Det berörda markområdet är beläget i Villingsberg intill E18 vid östra änden av Våtsjön, cirka 7 kilometer öster om Karlskoga tätort. Ursprunglig plan omfattar ca 27 ha mark. Planändringen omfattar en yta på ca 1,6 ha.

Gällande detaljplan är Våtsjön- Halvarsviken, laga kraft den 12 december 2008. Detaljplanen medger kvartersmark för restaurang med övernattningsmöjlighet och försäljning (ej drivmedel eller bilreparationer) i den norra delen samt byggrätter för ett mindre bostadsområde som delvis utgjordes av tidigare fritidshus och delvis nya villatomter (där de flesta nu är bebyggda), i södra delen. Närliggande bebyggelse består av ett antal skogsfastigheter och fritidshus. Strandskyddet är enligt beslut av länsstyrelsen upphävt inom byggrätter i gällande detaljplan.

I samband med projekteringen av en numera utbyggd överföringsledning för vatten och avlopp mellan Karlskoga tätort och Villingsberg konstaterades att ledningen för sin funktion behövde en pumpstation intill restaurangen Lake Lodge. Pumpstationens placering skulle komma att inkräkta på en byggrätt för verksamhetens expansion. Efter samråd med fastighetsägaren gjordes därför en överenskommelse om att genom en planändring skapa en lämplig ersättningsbyggrätt vilket även skulle utgör full ersättning för intrånget och upplåtande av mark. Under projekteringsprocessen uppmärksammades även att strandskyddet i samband med tidigare planläggning inte upphävts för all kvartersmark. Uppgörelsen inkluderade därför upphävande av strandskyddet inom ramen för samma planändring.

I ett senare skede har överenskommit att även inkludera en utvidgning av byggrätten för befintlig restaurang- och hotellverksamhet samt några kompletterande justeringar.

Ändringsområdet ligger i sin helhet inom strandskyddszonen (100 meter från strandlinjen). I kommunens översiktsplan finns utpekade LIS-områden vid Våtsjön, dock inte för den sträcka av stranden som omfattas av ändringsområdet.

De ändringar och utvecklingsmöjligheter som planändringen medger bedöms dock rymmas inom kriterierna för de ordinarie särskilda skälen i miljöbalken som kan åberopas för att upphäva strandskyddet. Förutsättningarna för detta har förankrats med länsstyrelsen inför planläggningen.

Markägarförhållanden

Planändringsområdet ligger inom fastigheten Villingsberg 1:34 samt Villingsberg 1:75, som är i privat ägo.



Detaljplanens gräns i grått. Planändringsområdet markerat med röda gränser

Karlskoga

PLANERINGSUNDERLAG

Översiktsplan (2011)

I Karlskoga kommun Översiktsplan (2011) anges det att *Stor frihet bör råda vid ny- eller ometableringar av caféer, restauranger, hotell och närbesläktad verksamhet.*

Planändringen bedöms överensstämma med Karlskoga kommuns översiktsplan.

LIS-plan

I kommunens gällande översiktsplan från 2011 finns utpekade LIS-områden vid Våtsjön, dock inte för den sträcka av stranden som omfattas av ändringsområdet.

Gällande detaljplan

Våtsjön-Halvarsviken, Laga kraft 2008-12-12 (akt 1883-p11/2)

Gällande detaljplan möjliggör för bostäder i de södra delarna av planområdet, samt vägrestaurang i de norra delarna. Detaljplanen reglerar även mark för tekniska anläggningar, vattenområden samt allmän plats i form av gator, parkering samt natur.

Syftet med planen var att omvandla fritidshusområdet i söder till ett område för åretruntboende.

Denna detaljplan ersatte en detaljplan från 1990-talet som omfattade motsvarande yta men som medgav lägre exploatering samt färre byggrätter för bostadsändamål.



Gällande detaljplan

Karlskoga

Beslut om ändring av detaljplan

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2020-04-22 i uppdrag åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till ändring av detaljplan för Våtsjön – Halvarsviken (ÄDP).

Undersökning enligt 6 kap. 6§ PBL (2010:900)

När en kommun eller myndighet upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken (SFS 1998:808) en miljöbedömning göras om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan (Plan- och bygglagen 4 kap. 34 §, SFS 2010:900).

En undersökning om betydande miljöpåverkan som anger de huvudsakliga förutsättningar för planarbetet görs i ett tidigt skede för att avgöra om en detaljplan ska miljöbedömmas. Enligt undersökningen bedöms planförslaget inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har i utifrån den bedömningen inte tagits fram.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Området
Ändringsområdet är beläget längs med en relativt smal landremsa mellan E18 och Våtsjön. Området har under långt tid fungerat som rastplats, med olika nivå av service. Sedan ett 50-tal år finns en vägrestaurang på platsen som för drygt fem år kompletterades med en mindre hotelldel.

Idag är området till stor del hårdgjort med parkering, lokalgata samt bebyggelse.

Bebyggelse
Inom planändringsområdet finns idag en restaurang och en byggnadslänga med 10 hotellrum i ett plan, samt några mindre förrådsbyggnader. I området finns även en pumpstation som är en del av det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Trafik
Planändringsområdet omfattar befintlig genomfartsgata till det nya bostadsområdet söder om restaurangfastigheten samt parkering för verksamheten inom området. Gata och parkeringsytor ansluter till en planskild vägport under E18 i direkt anslutning till restaurangen.

Markens förutsättningar
Marken inom planändringsområdets norra del sluttar dels från norr mot söder, dels från E18 ner mot vattnet och består av skapade nivåskillnader med E18 på en hög bank kombinerat med ramper ner till den planskilda vägporten. Södra delen av planområdet, från restaurangbyggnaden, är bortsett från E18-banken relativt plant. Tillkommande byggrätter tar endast exploaterad mark (parkering) i anspråk.

Hälsa och säkerhet
Buller
Ändringsområdet omfattar inte möjlighet till bostäder eller annan bullerkänslig användning, vilket gör att bullerförordningen inte tillämpas för planändringen.

Risk
Öster om planområdet löper E18 som är primär transportled för farligt gods. Som en del i planändringsarbetet har en riskbedömning tagits fram; *Kvantitativ riskbedömning Transport av farligt gods på E18 förbi Lake Lodge, WSP* samt *Komplettering – kvantitativ riskbedömning för tillbyggnad inom Lake Lodge intill E18*.

Syftet med riskbedömningen är att uppfylla Plan-och bygglagens krav på att säkerställa att föreslagen utveckling av verksamheten är lämplig med hänsyn till risk, samt länsstyrelsens krav på beaktande av riskhanteringsprocessen vid markanvändning intill primär transportled för farligt gods.

Användningen (vägrestaurang med övernattningsmöjligheter) ändras inte och prövas inte ramen för planändringen. Målet med riskbedömningen har varit att utreda om det som medges inom den utvidgade byggrätten (yta och höjd) är lämpligt utifrån riskpåverkan, samt att utifrån behov ge förslag på riskminimerande åtgärder.

Den kvantitativ riskbedömningen har upprättats med beräkningar av individ- och samhällsrisken för området. Beräkningarna visar att individrisknivån ligger inom ALARP-området upp till 27 meter från vägkanten på grund av risk för pölbrand, men bortom 27 meter ligger individrisknivån på acceptabel nivå. Samhällsrisken är acceptabel med avseende på den låga persontätheten i omgivningen.

Med avseende på individrisknivån samt att vägen ligger i ett upphöjt läge i förhållande till planområdet behöver följande åtgärder vidtas;

- Befintligt sidoräcke ersätts med högkapacitetsräcke utmed vägsträckan för den del av fastigheten tillika ändringsområdet där byggnader får uppföras, för att säkerställa att varken personbilar eller tunga fordon lämnar vägbanan i händelse av en olycka*.

- Ett skyddsavstånd på 27 meter upprätthålls mellan vägkanten och planerad ny bebyggelse.

Skydd mot pölbrand vidtas genom att antingen

- Uppföra en barriär i anslutning till vägen eller nedanför sluttningen i anslutning till planområdet för att begränsa pölbrandens utbredning, eller

- Vidta byggnadstekniska brandskyddsåtgärder inom 40 meter från vägkanten för att ge ett fullgott skydd inomhus om pölbrandens utbredning inte kan begränsas med en barriär. Utrymningsvägar ska då placeras på sida som vetter bort från E18 och friskluftsintag placeras högt på samma sida.

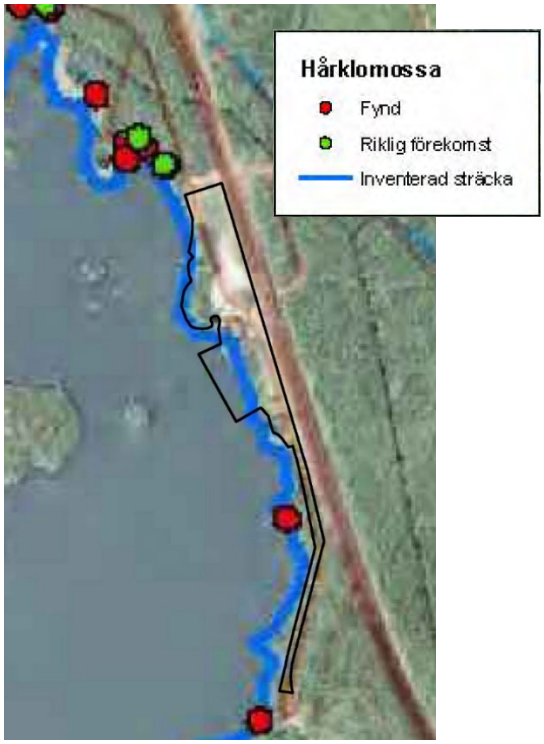
Om åtgärderna ovan vidtas bedöms riskerna kopplade till pölbrand, vilka är dimensionerande för risknivån inom planområdet, ha reducerats så lågt som praktiskt och ekonomiskt rimligt. Planerad bebyggelse bedöms då uppfylla plan- och bygglagens krav på lämplig markanvändning med hänsyn till risk.

*OBS! Sidoräcke längs E18 (beläget utanför planområdet) ska vara av kapacitetsklass H2 (högkapacitetsräcke) utmed den vägsträcka där byggnader får uppföras och verksamhet bedrivs i enlighet med gällande detaljplan (vägrestaurang med övernattningsmöjligheter). Kravet är dock inte kopplat till typen av användning på platsen utan till vägutformningen med stor nivåskillnad mellan vägbana och omgivande terräng samt en bro (viadukten under E18). Med ett högkapacitetsräcke minimeras risken att fordon lämnar vägbanan i händelse av en olycka. Kravet på högkapacitetsräcke finns således redan utifrån befintlig vägutformning och genereras inte av den nu aktuella ändringen av detaljplanen. Förhållandet att sidoräcket är beläget utanför planområdet/ändringsområdet och reglering därför inte kan göras i detaljplanen/ändringsplanen saknar således betydelse planens antagande (se även under rubriken *Tekniska frågor* i planbeskrivningens genomförandedel).

Vid kontroll i samband med pågående planarbete kunde noteras att befintligt sidoräcke vid restaurangen inte är av högkapacitetstyp. Trafikverket har meddelat att man planerar att byta ut befintligt sidoräcke mot ett högkapacitetsräcke, en åtgärd som oaktat planändringen avses ske under 2026.

Naturmiljö – hårklomossa

Vid Våtsjön finns förekomster av den hotade arten hårklomossa (Dichelyma capillaceum). Med hänvisning till genomförd inventering (*Darell, P. 2012. Fördjupad inventering av hårklomossa, Dichelyma capillaceum, vid norra delen av Våtsjön Länsstyrelsen Örebro län, publ.nr. 2012:38*) finns inga förekomster av hårkolmossa inom ändringsområdet.



Utdrag ur inventeringskartan. Planändringsområdet markerat med svart gräns.

Kulturmiljö
Inom eller angränsande planområdet finns idag inga kända fornlämningar eller annan skyddad kulturmiljö.

Översvämning/skyfall
Det finns inga större vattendrag som rinner ut i Våtsjön varför risken för högt vattenstånd är begränsat. Vid Våtsjöns utlopp mot Angsjön finns en regleringsdamm. Utloppet är reglerat och vid högt vattenstånd kommer bräddning att ske här. Angsjön utgör lågpunkt inom eller i direkt anslutning till ändringsområdet. Några lågpunkter i övrigt där dagvatten kan samlas vi skyfall anses inte förekomma.

Planändringen omfattar inte bostadsbebyggelse eller känslig markanvändning. Det bedöms utifrån ovanstående faktorer lämpligt att möjliggöra utökad byggrätt inom området.

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

Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för utomhusluft, ytvatten, grundvattenförekomster eller buller.

Riksintressen
Totalförsvaret
Inom Karlskoga kommun ligger riksintresseområdet för totalförsvarets militära del Villingsbergs skjutfält. Ändringsområdet berörs av påverkansområden med särskilt behov av hindersfrihet samt påverkansområde för buller eller annan risk.

Påtaglig skada på skjutfält som utgör riksintresse för totalförsvarets militära del bedöms uppstå då åtgärder medför direkta eller indirekta begränsningar i vilken verksamhet som kan genomföras på skjutfältet. Exempel på åtgärder som kan medföra påtaglig skada är:

- Tillkommande av ny störningskänslig bebyggelse (ex. bostadsbebyggelse) samt vissa förändringar av befintlig störningskänslig bebyggelse inom det område som utgör påverkansområde för buller eller annan risk. Försvarsmakten anser att störningskänslig bebyggelse generellt inte skall tillåtas inom det angivna påverkansområdet för buller eller annan risk. En prövning bör dock göras i varje enskilt fall, då det kan finnas områden där omgivningspåverkan från buller eller annan risk inte föreligger på sådant sätt att nytillkommen bebyggelse medför påtaglig skada på riksintresset.

- Planer och bestämmelser som uppmuntrar till friluftsliv och rekreation inom det område som utgör påverkansområde för buller eller annan risk.

- Uppförandet av höga objekt inom område som utgör område med särskilt behov av hinderfrihet.

- Förändringar i infrastruktur i närområdet som på något sätt påverkar möjligheterna att transportera fordon, materiel eller personal till skjutfältet och dess närområden.

- Införandet av begränsningar så som områdesskydd som på något sätt förändrar möjligheterna till nyttjande av skjutfältet, genom exempelvis begränsningar i tillståndspliktig verksamhet, uppförandet av anläggningar m.m.

Nu aktuell planändring bedöms inte medge åtgärder eller verksamheter som skulle medföra påtaglig skada för riksintresset.

Befintlig hotellverksamhet nyttjas i stor utsträckning av personal och entreprenörer kopplade till Försvarsmaktens verksamhet på Villingsbergs skjutfältet. Det kan således anses vara en viktig och efterfrågad resurs som snarast stärker riksintresset.

Plan- och lovärenden för alla typer av höga (>45 meter) byggnadsverk ska remitteras till Försvarsmakten. Inom påverkansområde för buller eller annan risk ska samtliga plan- och bygglovsärenden oavsett byggnadshöjd och typ av åtgärd remitteras till Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada på riksintresset. Nu aktuell planändring medger inga byggnadsverk över 45 meters höjd men remitteras till Försvarsmakten utifrån dess lokalisering inom påverkansområde för buller eller annan risk.

MSA-yta
Planområdet ligger inom MSA-ytan för Örebro flygplats. Uppförande av höga objekt inom MSA-ytan kan medföra konsekvenser för flygvägar till och från flygplatsen samt påverka flygplatsens CNS-utrustning. Flygplatser ska därför alltid tillfrågas som sakägare om detaljplanen ligger inom MSA-ytan och medger byggnadsverk över 20 meter. Alla objekt högre än 20 meter ska även lokaliseringsbedömas av LFV.

Ändring av detaljplanen medger inte byggnadsverk över 20 meters höjd.

Kommunikationer
Planområdet gränsar till E18 som är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken, och ska därmed skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen.

Nu aktuell planändring bedöms inte medge åtgärder eller verksamheter som skulle medföra påtaglig skada för riksintresset. Planhandlingarna har tagits fram i dialog med Trafikverket.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen i området är utbyggd med el, bredband samt allmänt vatten och avlopp, planområdet ingår i verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster.

Karlskoga

PLANFÖRSLAG

Planändringen i helhet

Planändringen syftar till att justera och utöka byggrätter för pågående användning av området, samt att strandskyddet upphävs för hela det område som sedan lång tid är ianspråktaget för befintlig verksamhet.

Områdets förutsättningar för ett genomförande i enlighet med planändringen bedöms som goda utifrån att verksamheten är etablerad sedan mycket lång tid och den utveckling som möjliggörs inte påverkar andra enskilda eller allmänna intressen.

Gällande användningsbestämmelse inom planändringsområdet, *Vägrestaurang med övernattningsmöjligheter*, kvarstår och förtydligas genom komplettering med konferensverksamhet som redan finns etablerad i befintliga byggnader.
Utvidgning av verksamheten inom befintligt användningsområde bedöms som en naturlig och lämplig utveckling av inom området.



Planändring i plankartan



Planändringsgränser på ortofoto

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

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.

Borttagna, reviderade och nya planbestämmelser

Ersättning av planbestämmelse: g, *marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning*, ersätts med GATA:
Befintlig gata genom området planläggs som allmän plats för gata (med enskilt huvudmannaskap), till skillnad från i ursprunglig plan där den ligger inom användningsområde för vägrestaurang med bestämmelse om att den ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Gatan försörjer ett mindre villaområde strax söder om restaurangen. I den ursprungliga detaljplanen som även inkluderade utvecklingen av detta bostadsområde var tanken att huvudtillfarten till bostäderna skulle följa en befintlig angöringsväg från söder. I samband med exploateringen gjordes bedömningen att huvudtillfart från norr (över restaurangfastigheten) skulle vara mer lämpligt. Ändringen är således en anpassning till befintligt nyttjande. Ändringen medför därmed ingen förändring av hur gatan används och förvaltas idag.

Tillägg av planbestämmelse: E_1 – pumpstation:
För att formalisera ytan där befintlig pumpstation är placerad tillkommer ett område för teknisk anläggning - pumpstation. Genom planändringen tydliggörs rättigheten och planstödet för befintlig pumpstation inom restaurangfastigheten.

Borttagande av byggrätt:
I och med att ovan nämnda pumpstation tillkom blockerades en byggrätt strax norr om pumpstationen som var bebyggd med två mindre förrådsbyggnader. Dessa förrådsbyggnader har rivits och byggrätten tas nu bort och ersätts av prickmark.

Komplettering av planbestämmelse: konferensverksamhet:
Den ursprunglig användningsbestämmelsen (G1) är formulerad ”Vägrestaurang med övernattningsmöjligheter och försäljning. Ej drivmedelsförsäljning, bilreparationer etc.” I samband med bygglovhandläggning har även konferensverksamhet tolkats in i denna bestämmelse. För att tydliggöra att konferensverksamhet bedöms vara ett lämpligt komplement inom användningen kompletteras användningsbestämmelsen (G1) med konferensverksamhet, så att det inte ska råda några tveksamheter om att lokaliseringen har prövats lämplig för denna verksamhet.

Utökning av byggrätt:
Byggrätten för vägrestaurang med övernattningsmöjligheter samt försäljning och konferens utökas mot norr, inom området som idag nyttjas som parkering.

Tillägg av planbestämmelse: korsprickad mark - Marken får endast förses med komplementbyggnad:
Den byggrätt som tagits bort i de norra delarna av ändringsområdet ersätts med en ny byggrätt söder om restaurang- och hotellbyggnaderna. Denna byggrätt begränsas till att kunna användas för uppförande av komplementbyggnader. Hela byggrätten får bebyggas.

Komplementbyggnad är en byggnad som är placerad nära och kompletterar en huvudbyggnad. Det kan till exempel vara ett förråd, garage, carport, miljöhus, tvättstuga eller växthus.

I nu aktuell planändring används komplementbyggnad i avseendet att byggrätten får bebyggas med komplement till den verksamhet som pågår inom användningsområdet. Byggrätten får inte användas för byggnader där människor avses vistas med än tillfälligt, alltså ej omfatta övernattningsmöjligheter etc.

Byggrätten lokaliseras i direkt anslutning till befintlig byggrätt där restaurang- och hotellverksamheten finns idag. Genom denna byggrätt ges verksamheten möjlighet att utvecklas och komplettera befintlig byggnation inom fastigheten.

Revidering av planbestämmelse: prickmark:
Ursprunglig detaljplan innehåller relativt mycket prickmark, med formuleringen *mark som inte får bebyggas*.

Som en anpassning till nuvarande tolkning av ordet bebyggas ändras formuleringen för all prickmark till *marken får inte förses med byggnad*. Det betyder att väg, parkering och andra typer av anläggningar får finnas inom prickmarksytor.

Borttagande av planbestämmelse: Högsta antal våningar:
I ursprunglig detaljplan regleras byggrätt för vägrestaurang med bestämmelse om högsta antal våningar. Att reglera våningsantal förekommer inte längre i detaljplaner utifrån dess ospecifika höjd. Eftersom befintlig hotellbyggnad ska kunna byggas på med en andra våning utgår våningsbestämmelsen inom ändringsområdet. Planbestämmelsen fortsätter dock gälla för den del av detaljplanen som inte omfattas av ändringsområdet.

Tillägg av planbestämmelse: Högsta nockhöjd är 8 respektive 4,5 meter:
I ursprunglig detaljplan regleras byggrätt för vägrestaurang med bestämmelse om högsta antal våningar. I tillkommande byggrätter används bestämmelse om nockhöjd eftersom det inte längre är rekommenderat att reglera våningsantal utifrån dess ospecifika höjd.

En högsta nockhöjd på 8 meter möjliggör byggnader i två våningar. Då ändringsområdet ligger lägre än E18 som passerar området, bedöms inte tillkommande byggnad utgöra någon förändring av möjlighet till utsikt och utblickar över sjön från passerande fordon.

En högsta nockhöjd på 4,5 meter möjliggör byggnader i 1-1½ våning. I denna ändringsplan regleras högsta nockhöjd på 4,5 meter för byggrätt för komplementbyggnader samt byggrätt för pumpstation.

Tillägg av byggnadstekniska bestämmelser inom utökad byggrätt:
b1 - Ytterväggar inom 40 meter från E18 ska utföras i lägst brandsklass EI 30.
b2 Fönster inom 40 meter från E18 ska ha lägst brandklass EW 30.
b3 Friskluftsintag ska placeras högt, på sida som vätter bort från E18.
b4 Utrymningsvägar ska finnas på sida som vätter bort från E18.
Om åtgärderna enligt ovan vidtas bedöms riskerna kopplade till pölbrand, vilka är dimensionerande, ha reducerats så lågt som praktiskt och ekonomiskt rimligt. Planerad bebyggelse bedöms då uppfylla plan-och bygglagens krav på lämplig markanvändning med hänsyn till risk.

Borttagande av planbestämmelse: e1 – Största byggnadsarea (inom ändringsområdet):
I den ursprungliga detaljplanen var utnyttjandegraden inom restaurangfastigheten reglerad till max 700 m² utifrån bestämmelsen Största bruttoarea ovan mark per fastighet. Då huvudbyggrätten nu utvidgas men samtidigt utgör en mycket avgränsad del av den totala fastighetsarealen har det inte bedömt nödvändigt reglera utnyttjandegraden. Hela byggrättens areal kan således bebyggas. Detta gäller även den tillkommande byggrätten för komplementbyggnader (korsprickad mark).

Revidering och tillägg av användningsområde: W3 – Vattenområde där bryggor för bad och båtar får anläggas:
I den ursprungliga detaljplanen finns ett W1-område (vattenområde där 1 brygga får anläggas om max 10m² per fastighet/arrendetomt) längs med större delen av strandlinjen inom restaurangfastigheten. Vid restaurangverksamheten, där det idag finns två bryggor, är användningsgränsen dragen mycket snävt intill strandlinjen, vilket gör att båtar periodvis inte skulle kunna nyttja bryggorna som avsett eftersom vattendjupet varierar över året och att det generellt är grunt och stenigt (även större block) på platsen.

För att ge planstöd åt bryggor till fastigheten flyttats gränsen ut ett 10-tal meter jämfört med ursprunglig detaljplan samt att bestämmelsen revideras inom ändringsområdet till motsvarande bestämmelse som finns söder om restaurangverksamheten; W3 – Vattenområde där bryggor för bad och båtar får anläggas. På så sätt ges planstöd åt bryggor där båtar kan angöra oavsett tillfälliga fluktuationer av vattennivån i sjön.

Tillägg av planbestämmelse: Strandskyddet är upphävt inom all kvartersmark, all allmän platsmark samt allt vattenområde <u>inom ändringsområdet:</u>
När gällande detaljplan upprättades reglerades inte upphävande av strandskydd som en bestämmelse i detaljplan. Upphävande av strandskydd skedde istället genom ett särskilt beslut av länsstyrelsen efter att detaljplanen antagits. Det beslut som togs för gällande detaljplan följde ett vid tidpunkten rådande tillvägagångssätt där upphävandet endast omfattade byggrätter inom kvartersmark. Strandskyddet är inte upphävt för resterande del av planområdet.

Genom prejudikat har det senare gradvis statuerats att strandskyddet bör upphävas för fler typer av ytor. Däribland alla ytor inom kvartersmark där ingrepp av olika slag avses ske samt inom ytor som avses vara privatiserade. Strandskyddet ska även upphävas för ytor inom allmän platsmark där byggnader finns eller får uppföras samt för vissa typer av allmänna anläggningar (exempelvis gator) samt inom vattenområden där exempelvis bryggor får anläggas.

Genom nu gällande lagstiftning upphävs strandskyddet genom bestämmelse i detaljplan, vilket säkerställer att byggrätterna inom strandskyddszonen i ett planområde kan nyttjas som avsett.

För upphävande av strandskydd används följande särskilda skäl enligt 7 kap 18c § miljöbalken för respektive berört delområde:

För ytor av strandzonen som redan omfattas av kvartersmark och är ianspråktagna för pågående verksamhet (G1) åberopas det särskilda skälet att marken redan är ianspråktagen och saknar betydelse för strandskyddets syften.
(MB 7 kap 18 c §, punkt 1).

För ytor av strandzonen som omfattas av vattenområde där bryggor får anläggas, delvis befintlig yta och delvis utvidgad yta, åberopas det särskilda skälet att (vatten-)området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. (MB 7 kap 18 c §, punkt 3).



Orange: *MB 7 kap. 18 c §, punkt 1*
Blå: *MB 7 kap. 18 c §, punkt 3*
Lila: *MB 7 kap. 18 c §, punkt 4*
Grön: *MB 7 kap. 18 c §, punkt 5 & punkt 1*

För ytor av strandzonen som redan omfattas av kvartersmark men utgör en utvidgning och utveckling av pågående verksamhet (G1) åberopas det särskilda skälet att marken behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.
(MB 7 kap 18 c §, punkt 4).

För ytor av strandzonen som i ändringsplanen regleras som allmän gata (GATA) samt för teknisk anläggning – pumphus (E1) åberopas det särskilda skälet att marken redan är ianspråktagen och saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap 18 c §, punkt 1) samt att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
(MB 7 kap 18 c §, punkt 5).

Med anledning av att ytorna inom planområdet till större delen redan är ianspråktagna för sedan lång tid pågående verksamhet och med hänvisning till hur byggnader och andra anläggningar lokaliserats inom ändringsområdet anses det inte möjligt att skapa en passage för allmänheten längs strandlinjen. Allmänheten kan dock, gående eller med cykel, passera genom ändringsområdet i nord-sydlig riktning mellan E18 och strandlinjen genom att nyttja den befintliga vägen som i ändringsplanen nu regleras som allmän gata. Avståndet mellan gatan och strandlinjen varierar inom ändringsområdet från några få meter till cirka 40 meter.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är 5 år efter den har vunnit laga kraft. Innan genomförandetiden har gått ut får planen, begränsat till gjorda ändringar, inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Ifall så ändå sker kan kommunen bli ersättningsansvarig gentemot fastighetsägare. För resterande del av den ursprungliga detaljplanen har genomförandetiden löpt ut.

KONSEKVENSER

Planändringen bedöms inte medföra någon påtaglig negativ påverkan på allmänna eller enskilda intressen. Planläggningen omfattar i sin helhet redan ianspråktagen privat mark som är planlagd för den restaurang- och hotellverksamhet som bedrivits inom fastigheten under mycket lång tid. Planändringen förändrar inte allmänhetens tillträde till det aktuella området samtidigt som den förstärker det enskilda intresset genom ökade utvecklingsmöjligheter för den pågående verksamheten. Det finns i övrigt ingen närliggande bebyggelse som påverkas av den utvidgade byggrätten. Den befintliga tillfarten till bostadsområdet söder om restaurangfastigheten stärks juridiskt genom att vägen i ändringsplanen regleras som allmän gata. I praktiken kommer vägen användas, driftas och underhållas precis som tidigare.

För cirka 10 år sedan byggdes ett pumphus på restaurangfastigheten, som en del av en överföringsledning för allmänt vatten och avlopp mellan Karlskoga och Villingsberg (inklusive skjutfältet). Genom att ett nytt användningsområde för pumpstation (E1) lagts in i ändringsplanen ges pumphuset formellt planstöd, vilket är en positiv konsekvens för VA-försörjningen i hela Villingsbergs- och Våtsjötorpsområdet.

Restaurang- och hotellverksamhetens utveckling kan ske utan att några åtgärder krävs på den trafikplats på europavägen (E18) med planskildhet som redan används. Den åtgärd som krävs avser att befintligt vägräcke längs västra sidan av E18 behöver bytas till ett så kallat högkapacitetsräcke.

Nollalternativet

Det finns inga möjligheter att utveckla restaurang- och hotellverksamheten på annan plats, detta kan endast ske inom befintlig fastighet - Villingsberg 1:34 - och i direkt anslutning till befintliga verksamhetsbyggnader. Ett nollalternativ skulle innebära att verksamheten inte kan utvecklas och anpassas till nuvarande och framtida kundkrav och därmed riskera att på sikt tappa, attraktivitet, driftrationalitet och lönsamhet. I värsta fall tvingas verksamheten då avvecklas.

Pumphuset (tryckstegringsstationen) placerades på denna plats inom restaurangfastigheten när överföringsledningen anlades för cirka 10 år sedan, vilket var en teknisk nödvändighet för anläggningens funktionalitet. Det är i praktiken inte möjligt att flytta tryckstegringsstationen till annan plats med bibehållen funktion, vilket skulle riskera VA-försörjningen för hela Villingsbergs- och Våtsjötorpsområdet, inklusive skjutfältet.

Nollalternativet skulle innebära att pumphuset står på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas, vilket kan riskera att bli ett problem i framtida hantering av tryckstegringsstationen och därmed VA-försörjningen i hela Villingsbergs- och Våtsjötorpsområdet, inklusive skjutfältet. I detta sammanhang bör nämnas att Villingsbergs skjutfält är riksintresse för totalförsvaret.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandefrågorna 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Följden av aktuell ändring av detaljplan innebär inte att fastighetsreglering krävs. Planändringen möjliggör dock för fastighetsreglering inom ändringsområdet, för t ex pumpstationen.

Pumpstations placering och funktion på fastigheten Villingsberg 1:43 är sedan tidigare säkerställd genom ledningsrätten för hela överföringsledningen mellan Karlskoga tätort och Villingsberg.

Huvudtillfart till bostadsområdet söder om restaurangfastigheten passerar idag över kvartersmark där stöd finns för att bilda gemensamhetsanläggning för väg, något som också är gjort. Att användningen nu ändras till allmän platsmark (GATA) förutsätter ingen ny prövning av gemensamhetsanläggningen.

Tekniska frågor

Krav på sidoräcke med kapacitetsklass H2 (högkapacitetsräcke) längs E18 finns redan enligt Trafikverkets regelverk (TRVINFRA 00396 (VGU) kapitel 6.3.2.2 Kapacitetsklass) och är kopplat till vägutformningen på platsen. Dels nivån mellan körbana och omgivande terräng, dels bro (viadukten under E18 direkt intill befintlig restaurant).

Ett högkapacitetsräcke är, enligt uppgift från Trafikverket, dimensionerat för att minimera risken att fordon vid en olycka lämnar vägbanan och kommer ut i omgivande terräng.

Vid kontroll i samband med pågående planarbete kunde noteras att befintligt sidoräcke vid restaurangen inte är av högkapacitetstyp. Trafikverket har meddelat att man planerar att byta ut befintligt sidoräcke mot ett högkapacitetsräcke, en åtgärd som oaktat planändringen avses ske under 2026.

Att räcket finns på plats när nya byggnader/byggnadsdelar ska tas i bruk hanteras i bygglovskedet samtidigt med övriga riskrelaterade åtgärder som föreskrivs i genomförd riskutredning.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av VA-bolaget i Karlskoga AB i enlighet med den uppgörelse som slöts med fastighetsägaren i samband med att allmänt vatten och avlopp byggdes ut i Villingsberg-Våtsjötorpsområdet och pumphuset

(tryckstegringsstationen) uppfördes för cirka 10 år sedan. Planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglovsprövning inom planändringsområdet. Ändringen av detaljplanen utgör full ersättning för intrånget på fastigheten Villingsberg 1:34 (restaurangfastigheten).

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Karlskoga kommun äger ingen mark inom ändringsområdet eller i planområdet i övrigt och har heller inte för avsikt att förvärva mark. Kommunen är därför fortsatt inte huvudman för allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

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 som byggnationen kräver, till exempel fastighetsbildning, bygglov, anslutningsavgifter för VA, el, bredband etc.

Vid kontroll i samband med pågående planarbete kunde noteras att befintligt sidoräcke vid restaurangen inte är av högkapacitetstyp. Trafikverket har meddelat att man planerar att byta ut befintligt sidoräcke mot ett högkapacitetsräcke, en åtgärd som oaktat planändringen avses ske under 2026.

Handläggning och tidplan

Ändring av detaljplan handläggs med begränsat standardförfarande. 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. Handläggningen påbörjades mars år 2023. Ändring av detaljplan förväntas antas under 2026.

Prövning enligt annan lagstiftning

Prövning av upphävandet av strandskyddet sker enligt kriterierna de särskilda skälen i miljöbalken (7 kap § 18 c).