

## PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för

### Beckasinen

Samrådstid 18 juni – 9 juli

#### ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: SSN 2025-00324

Upprättad: 2025-05-21

Laga kraft: xx xx xx

Internt plannummer: xx

Aktnummer: xx

#### PLANHANDLINGAR:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning

## SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Mark- och exploateringsenheten i Karlskoga kommun önskar möjliggöra för ökning av antalet våningar inom fastigheten Beckasinen 10 samt säkerställa allmänhetens passage som löper genom kvarteret. 2025-05-21 beslutade kommunen att upprätta förslag till detaljplan för del av kvarteret Beckasinen. Syftet med planförslaget är att möjliggöra högre bebyggelse inom fastigheten Beckasinen 10 och säkerställa kommunens rådighet över passagen som löper genom planområdet.

Planförslaget tillåter att den norra och södra byggnaden inom fastigheten bebyggs med tre (3) respektive fyra (4) våningar vilket innebär att båda byggnader totalt blir sex (6) våningar. Den sista våningen i båda byggnader får enbart anordnas som terrasvåning för gemensamma ändamål. För att säkerställa rådigheten över den allmänna passagen som löper genom kvarteret omvandlas planförslaget platsen till allmän platsmark.

Bebyggelsen som möjliggörs i planförslaget kommer att uppföras längs med Centrumstråket och bidra till att binda samman Skolgårdets affärscenter och Alfred Nobels torg. Det är därmed bedömt att ändring av detaljplanen går i linje med kommunens ställningstagande i både översiktsplanen och bostadsplaneringsprogrammet

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som anger hur mark- och vattenområden får utformas och användas inom ett avgränsat område. Det gäller till exempel både när det ska byggas ny bebyggelse och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Om en detaljplan gäller för ett avgränsat område har den en avgörande roll för bland annat bygglovsprövningar.

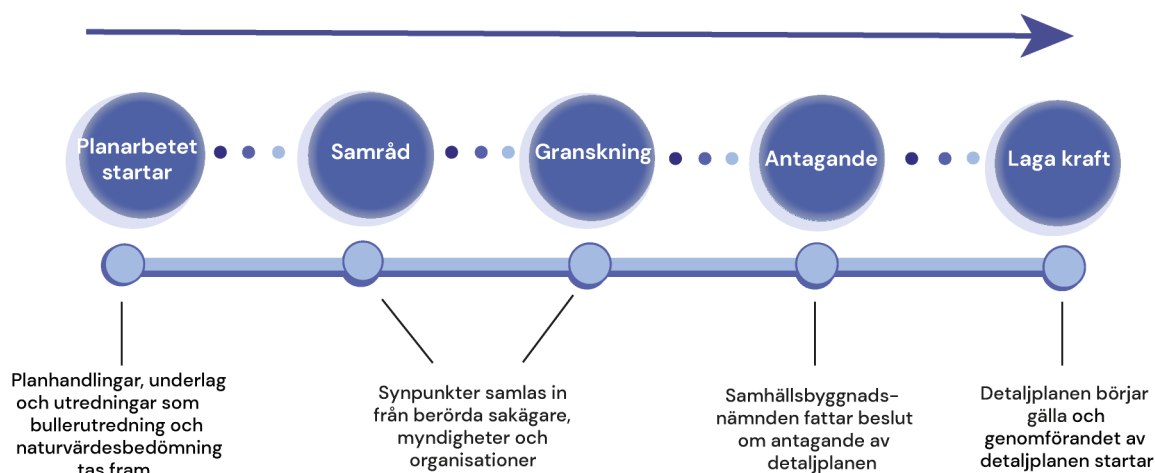
## PROCESSEN

Under planprocessen tas ett planförslag fram bestående av plankarta samt planbeskrivning och ibland även olika utredningar. Vid samråd och granskning får medborgare och kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. möjlighet att lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta arbetet.

## FÖRFARANDE

Hur kommunen går tillväga för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: begränsat-, standard- eller utökat förfarande, PBL (2010:900). Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på samråd och granskning innan den antas av Samhällsbyggnads- och servicenämnden. Vid ett begränsat förfarande genomförs ingen granskning. Vid ett utökat förfarande tillkommer bl.a. krav på hur planarbetet ska kommuniceras till allmänheten och hur lång granskningstiden ska vara.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande då den bedöms vara förenlig med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.



## DETALJPLANENS SYFTE

### SYFTE

Syftet med planförslaget är att möjliggöra högre bebyggelse inom fastigheten Beckasinen 10 och säkerställa att passagen som löper genom planområdet blir allmänt tillgänglig.

## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### BAKGRUND

Mark- och exploateringsenheten i Karlskoga kommun önskar möjliggöra för ökning av antalet våningar inom fastigheten Beckasinen 10 samt säkerställa allmänhetens passage som löper genom kvarteret. 2025-05-21 beslutade kommunens Samhällsbyggnad- och Servicenämnd att uppdra Samhällsbyggnad- och Serviceförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för del av kvarteret Beckasinen

### ÄNDRING AV DETALJPLAN

Avsikten med ändringen är att höja nockhöjden för den befintliga bebyggelsen så bostäder, handel och andra verksamheter kan etablera och möta upp kommunens industriella tillväxt. Vidare ska ändringen säkerställa kommunens rådighet över den allmänna passagen genom kvarteret genom att omvandla kvartersmark till allmän platsmark.

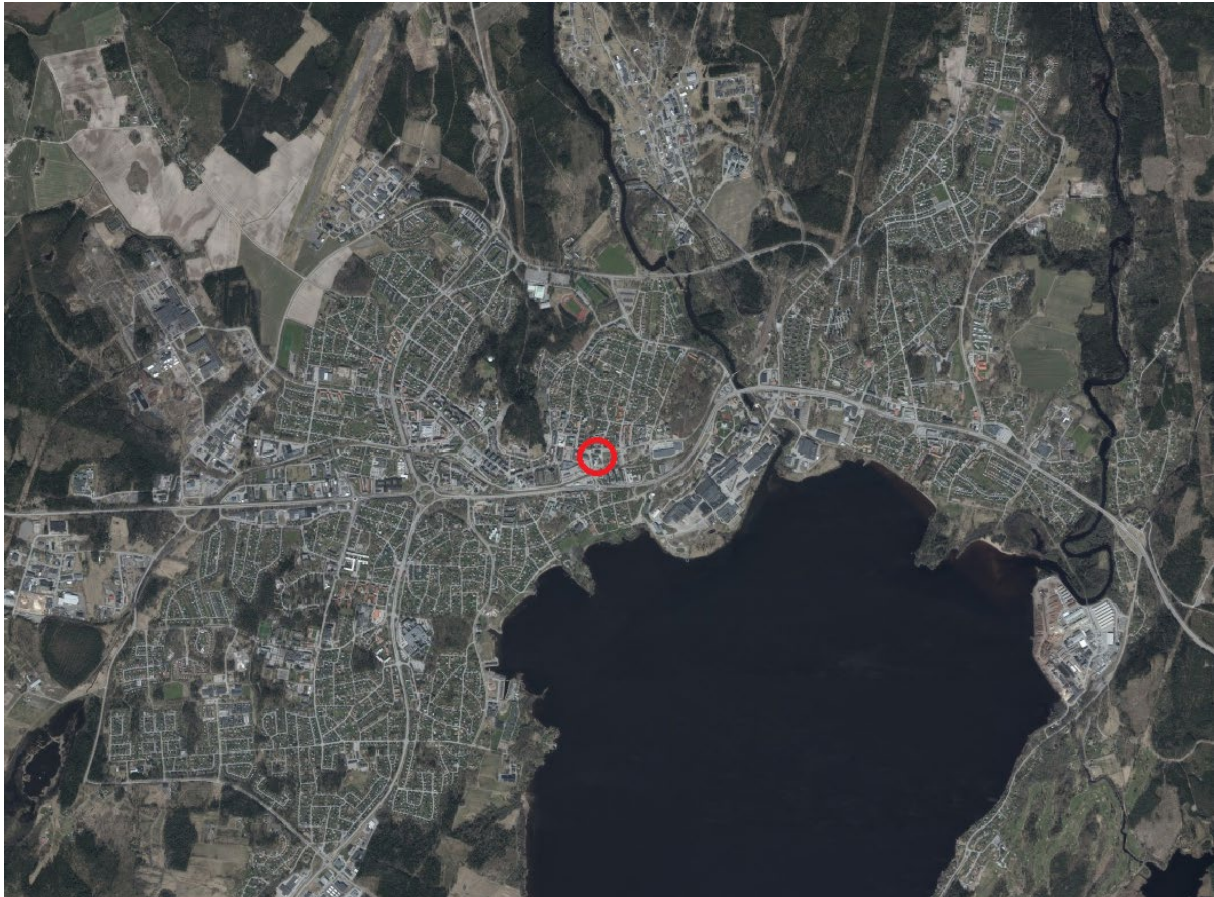
Att öka antalet våningar inom befintlig markanvändning och omvandla passagen genom kvarteret från kvartersmark till allmän platsmark går i linje med den gällande detaljplanens syfte:

- Gällande detaljplan syftar till att öka byggrätten och utvecklingsmöjligheterna inom bl.a. fastigheten Beckasinen 10. Ändring av detaljplanen föreslår öka byggnadshöjden för att möjliggöra för fler bostäder inom samma fastighet.
- Gällande detaljplan syftar till att kartlägga behovet av, samt utforma gångstråket genom kvarteret. Gällande detaljplan säkerställer detta med ett markreservat för allmännyttigt ändamål. Ändring av detaljplan föreslår omvandla platsen till allmän platsmark vilket föranleder användning av marken som gällande detaljplan syftar till.

De förändringar som beställaren av detaljplanen efterfrågar kräver därmed inte att en ny detaljplan tas fram.

### LOKALISERING

Fastigheten är lokaliserad längs med Norra Viaduktgatan i centrala Karlskoga, cirka 150 meter österut från Alfred Nobels torg.



Planområdets lokalisering i Karlskoga tätort markerad med röd cirkel.

## OMFATTNING

Planområdet omfattar hela fastigheten Beckasinen 10 och passagen för allmänheten genom det aktuella kvarteret. Totalt utgör ändringsområdet 2 778 kvm och är i stort sett helt bebyggt i enlighet med den gällande detaljplanen.

## ÄNDRING AV DETALJPLAN

Planförslaget har utförts enligt PBL 2010:900 och de nya föreskrifterna för detaljplaner BFS 2020:5 samt planbeskrivningar BFS 2020:8. Nedan följer en presentation och motiv av förslagna planbestämmelser som utgör ändring av detaljplanen.


### ALLMÄN PLATS

<p><b>GATA</b></p>	<p><b>Gata används för gator som främst är avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Det handlar om allt ifrån villagator till stadsgator. I användningen ingår lokalgator, industrigator, bussgator, gågator och gångfartsområden.</b></p> <p>För att kunna genomföra centrumstråket som binder samman Alfred Nobels torg och Skolgårdets handelsområde behöver kommunen säkerställa rådigheten över passagen genom kvarteret Beckasinen. Ändring av detaljplanen omvandlar passagen till Gata. Inom</p>
--------------------	---

	<p>bestämmelsen Gata får kommunen anlägga gånggata och med lokala trafikföreskrifter enbart tillåta gångtrafik, med undantag för boende inom Beckasinen 10 som behöver trafikera gånggatan för att kunna ansluta till fastighetens parkeringsgarage.</p> <p>Denna del av fastigheten Beckasinen 10 ska fastighetsregleras så att gatan överförs till kommunen.</p>
--	--

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER

### KVARTERSMARK

$h_1 - h_2$	<p><b>Bestämmelsen anger högsta nockhöjd från angivet nollplan. Från 130,5 respektive +127 meter får våningsplan enbart inredas med terrasvåning. Nockhöjd avser takets högsta punkt exklusive exempelvis skorstenar och master m.m.</b></p> <p>Syftet med bestämmelsen är att tillåta att den norra och södra byggnaden inom Beckasinen 10 bebyggs med ytterligare tre respektive fyra våningar. Den högsta våningen får enbart utgöra terrasvåning för verksamheter eller gemensamma ytor för bostäder. Vid maximalt utnyttjande av båda byggrätterna får byggnaderna bestå av fem ordinarie våningar för bostäder, handel och kontor samt en terrasvåning.</p>
$f_1$	<p><b>Bestämmelsen anger att byggnadernas proportion, fasad och kulör ska anpassas till förutsättningarna på platsen.</b></p> <p>Eftersom fastigheten Beckasinen 10 är belägen i centrumkärnan krävs särskild hänsyn till byggnadens utformning. För att säkerställa en god gestaltning ska kommunens stadsarkitekt alltid höras i samband med bygglovsprövning.</p>
$f_2$	<p><b>Bestämmelsen anger att takets utformning ska beaktas utifrån förutsättningar på platsen.</b></p> <p>Eftersom fastigheten Beckasinen 10 är belägen i centrumkärnan krävs särskild hänsyn till byggnadens utformning. För att säkerställa en god gestaltning ska kommunens stadsarkitekt alltid höras i samband med bygglovsprövning.</p>
	<p><b>Bestämmelsen anger att marken inte får förses med byggnad men parkering är fortfarande tillåtet.</b></p> <p>Bestämmelsens formulering justeras för att förtydliga att parkering är tillåtet inom ramen av bestämmelsen.</p>





ÖVRIGA ÄNDRINGAR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utfartsförbudet mot Viaduktgatan upphör att gälla vid platsen för GATA. Utfartsförbud kommer fortsätta gälla för platsen men kommer att framöver regleras med lokala föreskrifter.</li> <li>• Egenskapsgränsen som ligger mot den östra gaveln i den södra byggnaden inom fastigheten Beckasinen 10 upphör att gälla. Ny egenskapsgräns anges i syfte att möjliggöra förlängning av byggnaden österut.</li> </ul>
---------------------	--

## HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmänplatsmark

## GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för ändringarna i detaljplanen är 5 år (60 månader)



Figuren visar hur plankartan ska läsas efter föreslagna ändringar.

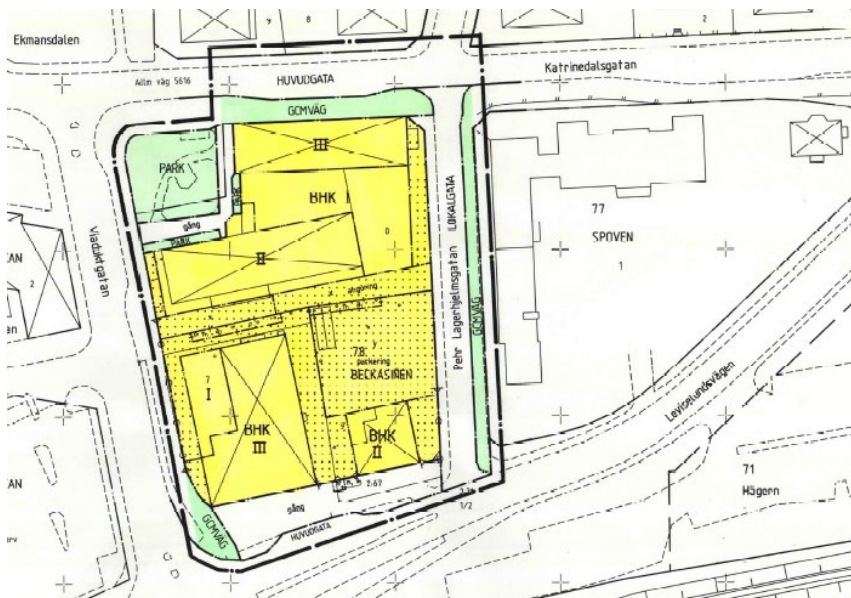
## PLANERINGSUNDERLAG

### BESLUT OM NY DETALJPLAN

Samhällsbyggnad- och servicenämnden beslutade den 22 maj 2025 (SSN 2025-00324) att uppdra åt Samhällsbyggnad- och serviceförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för del av kvarteret Beckasinen.

### GÄLLANDE DETALJPLAN

Detaljplanen Beckasinen är föremål för ändring och den syftar till att öka byggrätten, justera byggrätter samt klarlägga behov och utformning av gångpassage genom kvarteret. Detaljplanen medger markanvändningen bostäder, handel och kontor från ett till tre våningar.



Gällande detaljplan för Beckasinen

### GÄLLANDE FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Det finns inga gällande fastighetsindelningar inom den gällande detaljplanen.

### GÄLLANDE SERVITUT, RÄTTIGHETER OCH SAMFÄLLIGHETER

Planförslaget berörs inte av några rättigheter.

## FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN

Miljöbalkens 3:e kapitel behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljöbalkens 4:e kapitel behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Miljöbalkens 5:e kapitel behandlar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Detaljplanen bedöms förenlig med bestämmelserna i miljöbalken.



En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats, daterad 2025-05-29. Enligt undersökningen bedöms markanvändning och genomförandet av detaljplanen inte medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. En strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning har därför inte utförts. Detaljplanen överensstämmer med de nationella miljökvalitetsmålen och bedöms i övrigt vara förenlig med MB.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

### ÖVERSIKTSPLAN

Karlskogas översiktsplan (2011) anger att nybyggnad av flerfamiljshus främst bör ske genom förtätning i centrala lägen i stadskärnan och längs med centrumstråket (Stråket längs med Alfred Nobels torg och Skolgårdets affärscenter). Vidare ska kommunen bidra till en hållbar stad genom att förtäta med syftet att binda samma stadsdelar.

Bebyggelsen som möjliggörs i planförslaget kommer att uppföras längs med Centrumstråket och bidra till att binda samman Skolgårdets affärscenter och Alfred Nobels torg. Det är därmed bedömt att ändring av detaljplanen går i linje med översiktsplanens ställningstagande.

### BOSTADSPLANERINGSPROGRAM

Bostadsplaneringsprogrammet (2017) anger att flerfamiljshus ska prövas inom centrumstråket för att stödja utvecklingen av stråket.

Med hänsyn till att planförslaget möjliggör förtätning längs med centrumstråket är det bedömt att ändring av detaljplanen går i linje med bostadsplaneringens ställningstagande.

### RIKSINTRESSEN

#### TOTALFÖRSVAR

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret Villingsbergs skjutfält, område särskilt behov av hinderfrihet. Alla höga objekt över 20 meter utanför tätorten samt objekt högre än 45 meter inom tätorten ska därför samrådas med Försvarsmakten.

#### *Planförslagets konsekvenser*

Med anledning att ändringen inte medger bebyggelse över 45 inom tätorten behöver kommunen inte samråda med försvaret.

#### 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.

*Planförslagets konsekvenser*

Detaljplanen medger byggnadsverk över 20 meter. Ändringen ska samrådask med Örebro flygplats.

**MILJÖKVALITETSNORMER**

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

**LUFT**

Statusen på luftkvalitén i Karlskoga är oklar eftersom övergripande luftmätningar och/eller beräkningar inte har utförts sedan 2006.

*Planförslagets konsekvenser*

Karlskoga kommun bedömer att MKN för utomhusluft inte är på väg att överskridas i nuläget eller efter antagande av detaljplanen. Dvs att ändring av detaljplanen inte innebär någon risk för att miljökvalitetsnormer för luft överskrids eller på annat sätt påverkas.

**VATTEN**

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap Miljöbalken. Planområdet ingår i delavrinningsområdet för sjön Möckeln som har en måttlig ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Möckeln påverkas av utsläpp från bl.a. industrier inom Björkborns industriområde, Karlskoga kommunala reningsverk, mekaniska industrier och sågverk samt diffusa utsläpp från jordbruk och privata reningsanläggningar. Vidare kan sjön påverkas av eventuella olyckor som sker längs med bilvägen som går runt sjön Möckeln och regleringar för vattenkraftsändamål. Det finns inga grundvattenförekomster inom planområdet.

*Planförslagets konsekvenser*

Inga ovanstående miljöstörande verksamheter möjliggörs av ändring av detaljplanen. Med anledning att planområdet är beläget inom verksamhetsområde för vatten och avlopp bör påverkan vara marginell.

**BULLER**

Till följd av EU:s bullerdirektiv infördes år 2004 en svensk förordning om omgivningsbuller. I och med det infördes också en miljökvalitetsnorm\* för buller som lyder: "Det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.". 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. MKB för omgivningsbuller bedöms inte överskridas.

Enligt förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad bör inte överskridas.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats bör inte överskridas, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad överskrids – bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids

vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden (så kallad skyddad sida).

- Om 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats överskrids – bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.
- 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.

Planområdet påverkas av buller från sex olika källor. Centrumleden, Örebrovägen (E18) och järnvägen söderut, Viaduktgatan västerut, Per Lagerhjelmstgatan österut samt Katrinedalsgatan norrut.

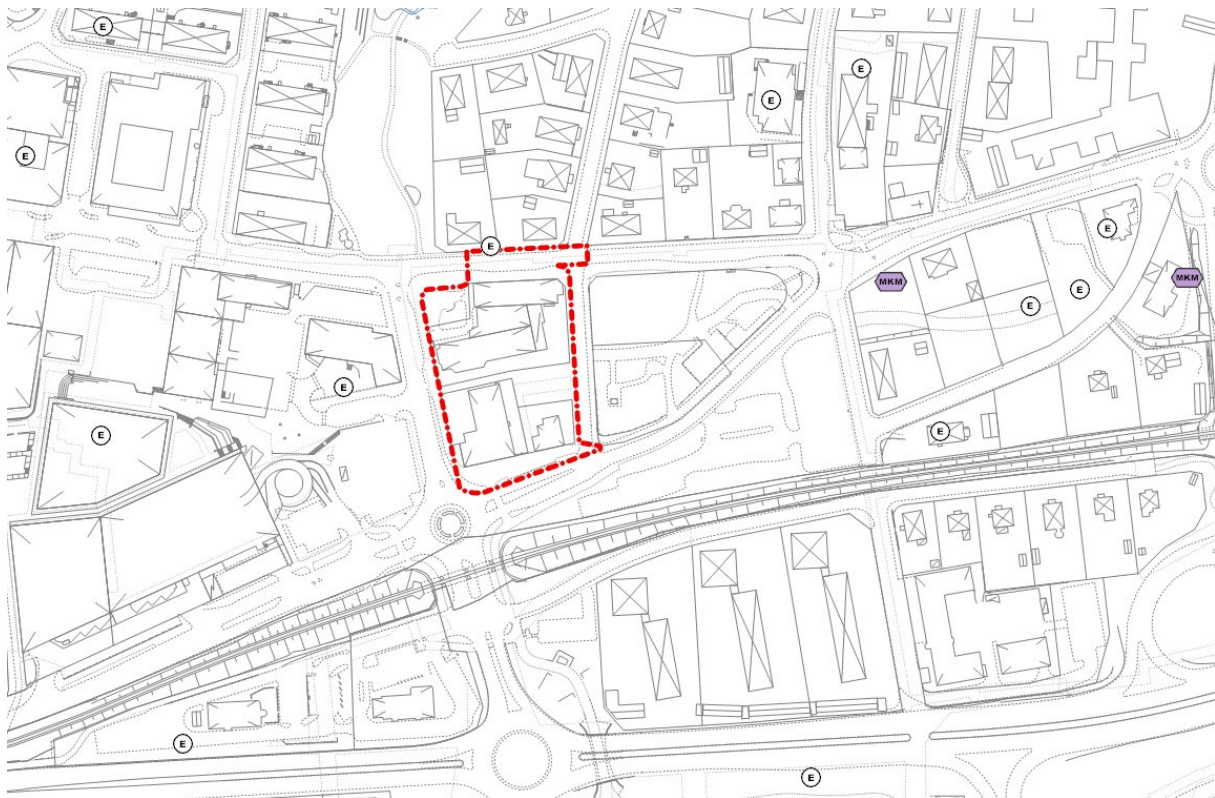
#### *Planförslagets konsekvenser*

Med anledning att planområdet redan har prövats för bostadsändamål är det inte nödvändigt att undersöka vilka bullernivåer som planområdet exponeras för från omgivande bullerkällor.

## FYSISK MILJÖ

### MARKFÖRORENINGAR

I centrala delar av staden har det historiskt funnits verksamheter som hanterat miljöfarliga ämnen som kan gett upphov till föroreningar i mark och grundvatten. Med anledning av detta finns det ett flertal identifierade potentiella markföroreningar i närheten av planområdet. Österut finns två åtgärdade föroreningar som konstaterar att marken är lämplig för mindre känslig markanvändning (MKM), exempelvis kontor eller verksamheter. Runt om planområdet i nästan samtliga väderstreck finns det tretton identifierade före detta verksamheter inom grafisk industri, skrothantering, kemtvätt, drivmedel och garveri.



Figuren visar illustrerar påträffade markföroreningar i närheten av planområdet. Ofärgade objekt är enbart identifierade och lila objekt är åtgärdade.

*Planförslagets konsekvenser*

Samtliga omgivande potentiella markföreningar kommer inte att hanteras inom ramen av ändring av detaljplanen då markanvändningen för bostad, handel och kontor redan är prövad i gällande detaljplan.

**GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN**

Statens geotekniska institut (SIG) anger att det inom stor del av fastigheten Beckasinen 10 finns förutsättningar för skred i finkornig jordart.

*Planförslagets konsekvenser*

Underlaget från SGI baseras på lutningsanalyser utan hänsyn till den befintliga bebyggelsen på platsen. Större delen av fastigheten Beckasinen 10 har varit bebyggd under en lång tid utan några kända uppgifter om markens påverkan.

**DAGVATTEN OCH ÖVERSVÄMNINGSRISKER**

Ur ett övergripande perspektiv rinner dagvattnet söderut mot Örebrovägen (18). Dagvattnet som alstras från fastigheterna norrut utanför planområdet rinner söderut och hanteras av gatorna som omsluter planområdet. Vidare lutar planområdet söderut varför det inte finns risk för översvämning inom planområdet.

*Planförslagets konsekvenser*

Den gällande detaljplanen är i stort sett genomförd men det finns fortfarande möjlighet att uppföra ny bebyggelse på en yta i östra delen av fastighetens Beckasinen 10. Den aktuella ytan är i dagsläget hårdgjord och ny eventuell bebyggelse skulle inte försämra dagvattenhanteringen. Ändring av detaljplanen ökar den maximala nockhöjden och omvandlar kvartersmark till allmän platsmark. Ingen ny mark tas i anspråk. Med anledning av detta är bedömt att ändring av detaljplanen varken försämrar den nuvarande dagvattenhanteringen eller tillför mer dagvatten inom eller utanför planområdet.

**KULTURMILJÖ****KULTURHISTORISKA BYGGNADER**

Karlskogas kulturmiljöprogram 2024 (programmet är ännu inte antaget) anger att byggnaden på fastigheten Beckasinen 7 har ett kulturhistoriskt värde. Det är en modernistiskt inspirerad tegelbyggnad i två våningar med tillbyggt trapphus i vit puts och blå keramik på fasaden. Den äldre huskroppen har indragen övervåning och de utbytta fönstren har 1950–60-talskaraktär med asymmetriskt ställd mittpost.

*Planförslagets konsekvenser*

Planändringen inkluderar en planbestämmelse som anger att ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till närområdet. Omkringliggande kulturvärden ska inte påverkas negativt av planändringen.

**FORNLÄMNINGAR**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning eventuellt påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas till den del där fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

## BEBYGGELSE

Bebyggelsen inom fastigheten Beckasinen 10 är uppdelad i tre putsade huskroppar och inrymmer centrum-, kontorsverksamheter och lägenheter. Utmed Katrinedalsgatan är bebyggelsen utformad som ett lamellhus med bostadslägenheter i de övre planen och centrumverksamheter i bottenvåningen. Bebyggelsen längs med passagen genom kvarteret består av ett lamellhus i tre våningar vilket nyttjas för bostad, kontor- och centrumverksamheter. Mellan de två nämnda huskropparna finns en enplansbyggnad som utgör en kompletterande del av Postnords verksamhet.

Bebyggelsen i resterande del av kvarteret består av lägenheter med centrumverksamheter i bottenplan. Inom fastigheten Beckasinen 7 finns en tvåvånings tegelbyggnad med modernistiska drag. Byggnaden är av Karlskoga kommun utpekad som kulturhistoriskt värdefull i det kommunala Kulturmiljöprogrammet. Fastigheten Beckasinen 9 omfattar en friliggande tvåvånings träbyggnad med sadeltak som nyttjas för bostadsändamål och centrumverksamhet.

Den omgivande stadsstrukturen västerut kännetecknas av lamellhus för bostad och centrumverksamheter tre till fyra våningar. Norrut på andra sidan av Katrinedalsgatan består av småskalig flerbostadsbebyggelse i två våningar i både puts- och trädfasader. Bebyggelsen har huvudsakligen uppförts under 1950–1970-talet. Österut, där den tidigare Katrinedalsskolan låg, finns ett parkområde med gällande detaljplan som i huvudsak anger flerbostadsbebyggelse i nockhöjd om 25 meter vilket kan motsvara sex till sju våningar. Kommunen har ingått avtal med en exploatör som har åtagit sig att uppföra bebyggelse i enlighet med detaljplanen varför det kommer att uppföras ny bebyggelse på platsen inom en närtid.

### *Planförslagets konsekvenser*

Planförslaget möjliggör bebyggelse med nockhöjd om 19 och 18 meter vilket möjliggör bebyggelse upp mot sex (6) våningar. Inom en närtid kommer även delar av kvarteret Spoven, direkt österut från kvarteret Beckasinen, bebyggas med flerbostadshus upp mot sex till sju våningar. Övriga delar av centrumkärnan utgörs av bebyggelse om tre till fyra våningar. Att fastigheten Beckasinen 10 avviker från den befintliga bebyggelsen med två våningar kommer inte att förändra helhetsbilden av Karlskoga centrum.

För att undersöka om de befintliga byggnaderna kan hantera föreslagna påbyggnader pågår en undersökning av konsultgruppen Tecnicon byggkonsult AB. Undersökningen kommer att presenteras vid ett senare skede i samband med planprocessen.

Kommunens bostadsplaneringsprogram anger att centrumstråket ska förtätas och binda samman Alfred Nobels torg och Skolgårdets affärscenter. Ändring av detaljplanen är ett led i att förverkliga det utpekade stråket. Med anledning av detta samt kommunens behov att möta upp försvarets industriella tillväxt med fler bostäder bedöms planförslaget vara av sådant intresse att fördelarna med planen väger tyngre än olägenheter som detaljplanen eventuella kan medföra.

## NATURMILJÖ

Inom kvarteret Beckasinen finns inga anmärkningsvärda grönområden, men direkt öster på

andra sidan Per Lagerhjelmsgatan ligger ett större grönområde där Katrinedalsskolan tidigare var belägen. Grönområdet är föremål för exploatering av flerbostadsbebyggelse inom en närtid. Nordväst om kvarteret återfinns Ekmansdalen med tillhörande lekpark, den är av kommunen utpekad som kulturpark.

#### *Planförslagets konsekvenser*

Det finns mycket begränsade möjligheter att anlägga gemensam friyta inom den aktuella fastigheten. I första hand ska friyta ordnas inom egen fastighet men med hänsyn till fastighetens begränsningar kan kommunen behöva förutsätta att de allmänna friytorna kommer att nyttjas av boende inom fastigheten Beckasinen 10.

## TEKNIK

### VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheten Beckasinen 10 är belägen inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp vilket innebär fastigheten är ansluten till kommunens VA-nät. Karlskoga energi och miljö AB (KEMAB) ansvarar utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Fastighetens service, ledningarna som går från anslutningspunkten in till fastigheten, består av en DN50 (50 mm) ledning för vatten och DN150 (150 mm) för avlopp.

#### *Planförslagets konsekvenser*

Under förutsättning att hela detaljplanen genomförs kan det eventuellt bli aktuellt med kapacitetsförstärka fastighetens VA service, vilket är ledningarna mellan anslutningspunkten och byggnaderna inom fastigheten. En sådan åtgärd bekostas av fastighetsägaren.

### VÄRME

Den kommunala fjärrvärmen används för uppvärmning av byggnader och tappvarmvatten och utgör en viktig del av den lokala energiförsörjningen. Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet vilket tillhandahålls och driftas av KEMAB.

#### *Planförslagets konsekvenser*

Om fler bostäder ska uppföras inom fastigheten åligger det fastighetsägaren att kontakta KEMAB för att utreda huruvida befintlig fjärrvärmeanslutning har tillräcklig kapacitet, eller om förstärkningsåtgärder krävs.

### AVFALL

Allt avfall som fastigheten ger upphov till ska hanteras på egen fastighet i enlighet med gällande föreskrifter. Det åligger fastighetsägaren att säkerställa att avfallsutrymmen utformas och dimensioneras på ett sådant sätt att en fungerande avfallshantering möjliggörs samt tillgänglighet för hämtningsfordon säkerställs. KEMAB är ansvarig för avfallshämtningen.

#### *Planförslagets konsekvenser*

Om ytterligare bostäder tillkommer medför justering av avfallsutrymmen samt vändytor för avfallsfordon, bedöms det vara möjligt att genomföra inom fastigheten. Utformningen ska ske i enlighet med gällande föreskrifter och om möjligt i samråd med KEMAB.



## SERVICE

Fastighetens Beckasinen 10 är belägen centralkärnan i Karlskoga vilket innebär att både kommunal och privat service finns lättillgänglig inom kort gångavstånd. I närområdet återfinns butiker, restauranger och caféer skolor, vårdcentraler och andra samhällsfunktioner.

### *Planförslagets konsekvenser*

Fler bostäder inom centrumkärnan medför positiva effekter för det lokala näringslivet genom ökat kundunderlag i området. Den kommunala servicen kan komma att belastas, men det bedöms kunna kompenseras av ett starkare skatteunderlag till följd av eventuell inflyttning till Karlskoga.

## TRAFIK

### PARKERING

Detaljplanen som gäller för Beckasinen 10 medger en generös byggrätt som i stort sett blivit genomförd. Vidare används del av fastigheten för lastning och lossning varför det finns begränsade ytparkeringsmöjligheter inom fastigheten. För att tillgodose parkeringar för boende och verksamheter finns det ett bilparkeringsgarage under bebyggelsen som ansluts från Per Lagerhjelmmsgatan. Karlskoga kommun tillhandahåller ett flertal allmänna parkeringsplatser i närheten till fastigheten men dessa ska inte nyttjas som boendeparkeringar.

### *Planförslagets konsekvenser*

Planförslaget tillåter att fler bostäder uppförs vilket kommer att belasta det nuvarande parkeringsförhållandet inom fastigheten. Plan- och bygglagen anger att fastigheter som bebyggs ska ordnas så att det på fastigheten eller i närheten av den finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Fastighetsägaren har ansvaret att lösa det behov av parkering som fastigheten ger upphov till. Antalet nya bostäder ska anpassas utifrån de parkeringsförutsättningar som går att möjliggöra på eller i närheten av fastigheten.

I dagsläget finns det ett underjordiskt garage under byggnaderna som tillhandahåller 25 parkeringsplatser. Det finns ingen ytparkering inom fastigheten men det finns möjligheter att anlägga sådan i anslutning till Per Lagerhjelmmsgatan, förutsatt att den befintliga lastkajen som nyttjas av postnord, eventuellt tas ur bruk framöver.

### BIL-, JÄRNVÄG – OCH KOLLEKTIVTRAFIK

Kvarteret Beckasinen 10 omges av bilvägarna Norra Viaduktgatan, Katrinedalsgatan, Per Lagerhjelmmsgatan och Loviselundsgatan. Kvarteret Beckasinen genomskärs av ett gångstråk som nyttjas av allmänheten och infart för biltrafik från Per Lagerhjelmmsgatan. Strax söder om kvarteret finns en järnväg som skär genom staden och som sällan trafikeras någon större utsträckning. Kvarterets centrala läge medför goda möjligheter till kollektivtrafik.

### *Planförslagets konsekvenser*

Kommunen bedömer att antalet trafikorörelser för lägenheter i citynära lägen är 2 per dygn. Enligt fastighetsägaren kommer den nya bebyggelsen möjliggöra för cirka 40 nya bostäder

som därmed bidrar med cirka 80 nya trafikrörelser per dygn. Det kommer att belasta det omgivande gatunätet, i synnerhet Per Lagerhjelmmsgatan, som i dagsläget utgör anslutningsväg till området. Gatan är 6,5 meter bred vilket innebär att den kan hantera mötestrafik mellan två tunga fordon. I samband med gemgörande av Centrumstråket mellan Alfred Nobels torg och Handelsområdet vid Skolgärdet kan del av Loviselundsvägen avvecklas. Med avstamp i ovanstående förutsättningar har kommunen bedömt att de omgivande gatorna kommer att klara av planförslagets nya trafikallsträng.

## MILJÖ OCH KLIMATKONSEKVENSER

Med anledning av att planförslaget enbart tillåter en utökning av våningsantalet inom befintliga byggrätter bedöms påverkan på både miljön och klimatet förbli förändrad.

## SOCIAL HÅLLBARHET

### SOCIALA ASPEKTER

Planförslaget kan bidra till fler människor i rörelse, vilket i sin tur kan förbättra tryggheten i området genom ökad närvaro och aktivitet i det offentliga rummet. En ökad befolkningstäthet medför dessutom ett starkare underlag för kommersiell och offentlig service, vilket ytterligare kan förstärka områdets attraktionskraft. Vidare kan fler bostäder främja en mer levande och dynamisk stadskärna samt skapa förutsättningar för att stärka lokala kulturaktiviteter, föreningsliv och vardagliga, spontana möten mellan människor med olika bakgrund.

### BARNPERSPEKTIVET

Fler bostäder bidrar till ökade trafikflöden vilket kan bidra till otrygghet vid ansträngda tidsintervaller under dygnet. Det finns Ekmansdalen med tillhörande lekpark och Rävåsens naturreservat inom gångavstånd. Till följd av platsens centrala läge finns det goda möjligheter till kollektivtrafik och gång samt cykelvägar. Det är bedömt att planförslaget varken förbättrar eller försämrar barnens intresse och behov.

### JÄMLIKHET OCH TILLGÄNGLIGHET

Med anledning av det centrala läget lämpar sig bostäderna väl för bl.a. äldre och rörelsehindrade som har behov av bostäder i närhet till service, handel och kollektiva färdmedel. Tillgänglighetskrav på åtgärder för rörelsehindrade för bostäder anges i plan- och bygglagen är en genomförandefråga som ligger utanför ramen av detaljplanen.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

En 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.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

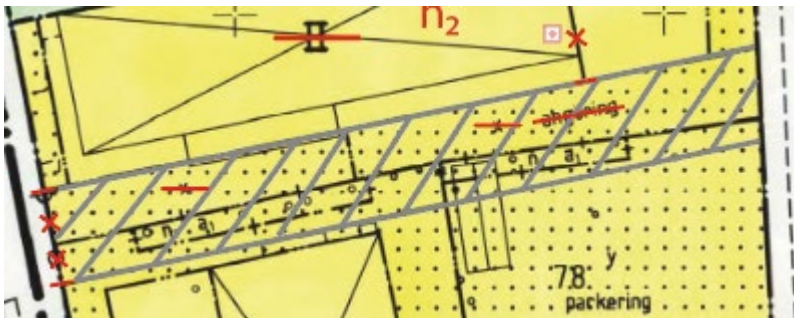
Detaljplanen medger fastighetsbildning i enlighet med plankartan. Upplåtande av avtal för ledningar, de åtgärder som krävs för fastighetsbildning initieras och bekostas av aktören som drar nytta av åtgärden om inget annat avtalas. Upphävande eller omprövning av servitutet söks av berörda fastighetsägare hos Lantmäterimyndigheten. Fastighetsregleringar ska vara förenligt med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

I den gällande detaljplanen är passagen genom kvarteret angett som kvartersmark med bestämmelse att "marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik" men någon rättighet för ändamålet har aldrig skapats för ändamålet. För att kommunen ska kunna genomföra det så kallade Centrumstråket mellan Alfred Nobels torg och Skolgårdets handelsområde behöver kommunen säkerställa rådigheten över passagen inom kvarteret. För att underlätta hantering och förtydliga ansvarsfördelning föreslår planförslaget att passagen ändrar markanvändning från kvartersmark till allmänplatsmark och att kommunen förvärvar marken.

I enlighet med PBL 14 kap. 10§ har fastighetsägaren för Beckasinen 10 rätt till ersättning eftersom planförslaget avsevärt försvårar pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten.

### *Föreslagna fastighetsregleringar*

- Den allmänna passagen genom kvarteret (GATA) om 572 kvm ska styckas av från fastigheten Beckasinen 10.



Den gråa rasterytan är föremål för fastighetsavstyckning.

## RÄTTIGHETER

Servitut 1883-295.1 gäller på fastigheten Beckasinen 9 och Bregården 2:31 som är till förmån för Beckasinen 7. Servitutet tillåter att Beckasinen 7 trafikerar Beckasinen 9 och Bregården 2:31 för ändamålet parkering. Om Per Lagerhjelmsgatan stängs för biltrafik framöver föreslås det att servitutet justeras till förmån för anslutning till fastigheten Beckasinen 10.

## TEKNISKA FRÅGOR

### TEKNISKA ÅTGÄRDER

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp vilket innebär att Karlskoga Energi och Miljö AB (KEMAB) ansvarar för vattenförsörjning, dagvatten och spillvatten från fastighetens förbindelsepunkt. KEMAB är även huvudman och ansvarar för drift och underhåll av både EL- och fjärrvärmenätet fram till fastighetens förbindelsepunkt.

I dagsläget är fastigheten Beckasinen 10 ansluten med en DN50-ledning för vattenförsörjning och en DN150 för avloppsvatten. KEMAB gör bedömningen att servicen troligen behöver förstärkas om planförslaget genomförs. En sådan åtgärd bekostas av fastighetsägaren.

### UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS

Karlskoga kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för dess utbyggnad och skötsel.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Med anledning att passagen genom kvarteret omvandlas från kvartersmark till allmän platsmark överläts ansvaret och driften av ytan till Karlskoga kommun. Detta kommer att medföra en ökad belastning på Teknik- och fastighetsavdelningens driftsbudget vilket kommunen måste ta höjd för.

### PLANAVGIFT

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

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### TIDPLAN

Handläggningen påbörjades i maj 2025. Planförslagets arbete fortgår under 2025 och förväntas bli antagen under 2026.

---

## Ändring av detaljplan för Beckasinen