

NORMALT PLANFÖRFARANDE – PBL 1987 – **LAGA HANDLING**

Detaljplan för
VÅTSJÖTORP 1:27 m fl (del 1)
 samt upphävande av
 del av områdesbestämmelser för Våtsjötorp 1:2, 1:3, m fl
 Karlskoga kommun
 Örebro län

Upprättad 2012-08-30
 av samhällsbyggnadsförvaltningen i Karlskoga

P L A N B E S K R I V N I N G**HANDLINGAR**

Plankarta med bestämmelser
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Samrådsredogörelse
 Fastighetsförteckning
 Illustration

SYFTE

Huvudsyftet med detaljplanen är att öka utnyttjandegraden så att åretruntboende underlättas samt att skapa ett 20-tal nya tomter. Strandskyddet upphävs inom berörda delar av planområdet.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Våtsjötorpområdet, mellan E18 och Våtsjöns norra strand, ca 5 kilometer öster om Karlskoga.

Delat planområde

Efter samrådet har detaljplanen delats i två planer som handläggs separat.

Den del av det ursprungliga planområdet som är beläget nära E18, är lika med den östra delen (del 2), och som påverkas av trafikbuller kommer handläggas genom ett nytt uppdragsbeslut och planförfarande. Skälet till detta är nya riktvärden för buller som underlättar byggande inom dessa områden men kräver att uppdragsbeslutet är taget 2015 eller senare.

För resterande del av det ursprungliga planområdet, den västra och större delen (del 1), går handläggningen vidare med revidering av samrådshandlingen och utställningsförfarande.

Denna planbeskrivning refererar nu således bara till planområdets nya omfattning, utan den östra delen.

Utöver delningen av planområdet har efter utställnings-/granskningsförfarandet två mindre delområden i västra delen av planområdet utgått eftersom de innehåller frågeställningar som det i dagsläget inte finns underlag att reglera. Inom dessa ytor gäller nuvarande områdesbestämmelser även efter att denna plan vunnit laga kraft.

Omfattning	Planområdet omfattar dels ett drygt 50-tal bostadshus varav närmare 40 är avstyckade från eller ligger på arrenderad mark inom fastigheten Våtsjötorp 1:27.
Areal	Planområdets areal är ca 750 000 m ² (75 ha).
Markägarförhållanden	All mark inom planområdet är i privat ägo.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Detaljplan	För området gäller områdesbestämmelser: Nr 378, Våtsjötorp 1:2, 1:3, m fl, fastställd 1992-06-25, akt 1883-P92/21. Delar av planområdet är inte planlagt tidigare.
Översiktsplan	Området längs norra och östra sidan av Våtsjön är i översiktsplanen, antagen 1 mars 2011, särskilt utpekad för landsbygdsutveckling och hela strandsträckan inom planområde omfattas av s k LIS-områden (landsbygdsutveckling inom strandskyddsområden) vilket kan utgöra ett extra särskilt skäl att upphäva strandskyddet vid planläggning. Översiktsplanen pekar även ut konvertering från fritidsboende till permanentboende som ett önskvärt sätt att utveckla boendet i kommunen. Våtsjötorp/Villingsbergsområdet är dessutom prioriterad för ny villabebyggelse samt att området bör anslutas till det allmänna ledningsnätet. Det detaljplanen föreslås medge har således omfattande stöd i gällande översiktsplan.
Bostadsplanerings-	I bostadsplaneringsprogrammet, beslutat i juni 2017, konfirmeras Våtsjötorpsområdets status som utvecklingsområde för bostäder.
Överföringsledning VA	Kommunfullmäktige beslutade 2011 att bygga en överföringsledning för vatten- och avlopp till Villingsberg och att utöka verksamhetsområdet för allmänna va-tjänster att omfatta Villingsbergs samhälle. Syftet är att ersätta anslutningen till Försvarets reningsverk vid Villingsbergs skjutfält. Projektering och förberedelser pågår och ledningen var planerad att vara på plats under 2014 men av olika skäl har arbetet inte genomförts förrän under 2017 och kommer vara klart under 2018. Överföringsledningen medger att även övriga hushåll runt Våtsjön, åretrunthus såväl som fritidshus, kan anslutas till överföringsledningen som alltså kopplas till det allmänna nätet vid Valåsen. En utredning om Karlskoga kommuns ansvar att förse hushåll i kommunen med vatten och avlopp har genomförts och beslut att utvidga verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster togs av kommunfullmäktige den 14 november 2017. Våtsjötorpsområdet, däribland hela planområdet, ingår i det utvidgade verksamhetsområdet (beslutet har i skrivande stund inte vunnit laga kraft). Samtliga befintliga och nya bostäder kommer därför inom några år att anslutas till allmänt vatten och avlopp.

FÖRUTSÄTTNINGARAnvändning och
bebyggelse

Inom planområdet finns 56 bostadshus varav de flesta används för fritidshusboende men ett flertal är anpassade för åretruntboende. 37 av husen är avstyckade medan övriga 19 ligger på ofri grund, i de flesta fall arrenderas marken av ägaren till huset. Husen ligger tämligen jämt utspridda inom området, vanligen placerade utifrån vad topografin tillåter. Därav de till synes märkliga formerna på flera avstyckade fastigheter. Ett 25-tal av husen ligger i direkt anslutning till stranden men det är en glidande skala att bedöma vad som kan betraktas som en strandtomt och inte. 24 är avstyckade ner till stranden. 11 av husen är belägna längre än 100 meter från stranden. Byggnaderna är av varierande standard och med några undantag av fritidshuskaraktär. En konvertering från fritidshusboende till åretruntboende pågår sedan lång tid. Då området är reglerat med områdesbestämmelser saknas byggrätter och utnyttjandegraden är anpassad till kommunens gamla fritidshuspolicy, d v s huvudbyggnaden får vara max 60 m² och uthus/gäststuga 20 m², samt att vare sig vindsvåning eller sluttningsvåning får inredas. Utöver huvudbyggnaderna finns en mängd uthus av olika slag och några av dessa ligger direkt invid stranden. Centralt i området finns en gemensam laduliknande byggnad som fungerar som en enkel samlingslokal och som förråd. De gällande områdesbestämmelserna omfattar stora ytor skogsmark och vattenområden vilka inte fyller något direkt syfte kopplat till bostadsbebyggelsen. I områdesbestämmelserna finns bestämmelser om att bygglov inte krävs för mindre tillbyggnader, komplementbyggnader, mm.

Verksamheter

Inom och runt om planområdet bedrivs skogsbruk. För övrigt finns ingen aktiv verksamhet inom eller i direkt närhet av planområdet.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är generellt kuperad och delvis blockrik eller med berg i dagen. Den högsta markerade höjden, på Danbacksudden längst i väster, ligger ca 20 meter över Våtsjöns yta. Planområdet domineras av skogsmark, främst barrskog, men i västra delen finns även en del ängsmark. De flesta husen ligger inbäddade i naturen där berg, block och strandlinje i många fall avgör placeringen. Längs stranden finns lokaler med den rödlistade mossarten hårklomossa, *Dichelyma capillaceum* som är fridlyst enligt bilaga 2 i artskyddsförordningen samt är klassificerad som nära hotad (NT) i den svenska rödlistan (Gärdenfors 2010). Den är även förtecknad i Bernkonventionens bilaga 1 (strängt skyddade växtarter) och i bilaga 2 till EU:s habitatdirektiv, vilket innebär att ett tillräckligt antal områden med förekomster av hårklomossa ska ingå i nätverket Natura 2000. Beståndet av hårklomossa har inventerats av Länsstyrelsen och finns dokumenterat (Länsstyrelsen Örebro län publ nr 2006:47). Under hösten 2012 gjordes en fördjupad inventering för den strandsträcka som berörs av planläggningen (Länsstyrelsen Örebro län publ nr 2012:38).

De punkter som i plankartan redovisar fynd av hårklomossa är hämtade från Artportalen. Punkterna representerar en växtplats för mossan, men växtplatsen kan variera i storlek och utbredning längs strandlinjen. Hårklomossan kan även finnas på andra platser än vad som är rapporterat i Artportalen

Vattenområden

Planområdet är beläget längs Våtsjöns norra strand och längst i väster finner vi sjöns utlopp mot Angsjön och vidare till Möckeln. Samtliga hus, även de som ligger längre från stranden, har en brygga i någon form. Därutöver finns några gemensamma iläggingsplatser. Det finns ingen reglering i gällande områdesbestämmelser om placering, antal eller storlek på bryggor. Våtsjöns vattenyta fluktuerar tämligen mycket, ca 70 cm, men strandbrinken är på de flesta ställen välmarkerad. Det finns dock även låglänta och sankta partier som översvämmas. Höjningen och sänkningen av vattenståndet är huvudskälet till att hårklomossan, se ovan, trivs i strandlinjen.

Vid Våtsjöns utlopp mot Angsjön finns en regleringsdamm. Sedan 2015 finns en vattendom som reglerar dämningarnivåer. Den nya reglering medger en sänkningsgräns på +140,7 meter över nollplanet (höjdsystem RH 2000) och en dämningarnivå på +141,4. Observera att Karlskogas haft ett annat höjdsystem tidigare, RH 00 som avviker -55 cm från RH 2000.

Trafik och parkering

Området nås från Europaväg 18 (E18 är ett riksintresse för kommunikation), sträckan mellan Karlskoga och Örebro, som passerar som närmast ca 150 meter norr om planområdet. E18 byggdes på denna sträcka om för snart 10 år sedan och mötessäkrades.

Området har en huvudanslutning mot E18, belägen några hundra meter öster om planområdet. Genom ombyggnaden av E18 har trafiksäkerheten förbättrats med vänstersvängfält från öster och avfartsfil från väster. Det finns även en vändplats i anslutning till områdestillfarten.

Kollektivtrafiken med buss mellan Karlskoga och Örebro har mycket hög turtäthet, så ofta som en buss per 7,5 minuter i vardera riktningen under högttrafik, däremellan halvtimmastrafik dagtid.

Hållplatser för linjetrafiken finns invid tillfarten till området vilka under hösten 2017 byggts om till högre standard och högre trafiksäkerhet. Bland annat har hållplatserna kopplats till en gång-/cykelport under E18 strax öster om tillfartsvägen.

Vägarna i området är grusade men håller till större delen en för ändamålet god standard. Ordentliga vändplaner saknas generellt. Den västligaste delen av vägsystemet är avstängt med bom och den allra västligaste obebyggda delen av planområdet nås idag via ett helt annat vägsystem. Tidigare gick det inte att nå den västligaste delen på grund av att det saknades en körbar bro över utloppet från Våtsjön. Efter ombyggnad av dämningen här har detta dock åtgärdats. Det finns därmed en sekundär anslutning till hela planområdet via ett vägsystem som ansluter till E18 strax utanför Karlskoga tätort, mitt emot sjön Tolen.

De större vägarna på fastigheten Våtsjötorp 1:27 sköts av en förening vilken dock inte är en formellt bildad samfällighetsförening och i stället för en gemensamhetsanläggning har respektive fastighet servitut på väg.

Parkering sker företrädesvis på egna tomter men det är vanligt och finns gott om plats att parkera på gemensamma ytor invid vägarna inom planområdet.

Allmän platsmark

Eftersom området är reglerat med områdesbestämmelser finns ingen allmän platsmark.

Ledningar och teknisk försörjning

Området är idag inte anslutet till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp. Det finns därför ett stort antal enskilda vatlösningar runt om i området.

Under 2017-2018 anläggs en överföringsledning (delvis sjöförlagd) mellan Karlskoga och Våtsjötorp. Våtsjötorpsområdet, däribland hela planområdet, ingår i det beslut om utvidgat verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster som togs i november 2017 (beslutet har i skrivande stund inte vunnit laga kraft). Samtliga befintliga och nya bostäder kommer därför inom några år att anslutas till allmänt vatten och avlopp.

Området är anslutet till el- och telenäten.

Bredband saknas idag men initiativ för en utbyggnad pågår.

Centralt i området finns en elledning i mark som går ner i sjön för att passera över till Våtsjöns södra strand.

De högspänningsledningar som tidigare passerade genom området är numera markförlagda. De luftledningar som finns kvar försörjer bara husen i området.

FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse och fastigheter

Utnyttjandegraden, d v s hur stort man får bygga, utökas till den ordinarie nivån för åretruntboende, max 240 m² byggnadsarea för huvudbyggnaden och därutöver något högre för uthus och andra komplementbyggnader, max 100 m².

Undantag görs för fastigheter som är större än 2000 m² en där utnyttjande max 300 m² byggnadsarea för huvudbyggnaden medges och därutöver max 120 m² för uthus och andra komplementbyggnader. Samt några mindre fastigheter/tomter där utnyttjandegraden begränsas till max 200 m² för huvudbyggnader och 80 m² för komplementbyggnader. I samtliga fall är utnyttjandegraden för komplementbyggnader större eftersom storleken på uthus generellt tenderar att bli större i mer lantliga lägen.

Kvarter med byggrätter för bostadsändamål skapas vilka i vissa fall avviker från befintliga fastigheter och arrendetomter vilket görs för att få sammanhållna och väldisponerade kvarter och för att, så långt det går, ingen mark utan funktion ska bli kvar mellan framtida fastigheter.

Sammanlagt skapas ett 20-tal nya tomter. Antalet kan variera beroende hur stora tomter som styckas av. Enligt de illustrationslinjer (dessa fastställs inte i planen) som redovisas på plankartan skapas dock 19 nya tomter, 9 samlade på den tidigare

obebyggda Danbacksudden längst i väster, övriga 10 i lucklägen inom det befintliga bostadsbeståndet, 6 i den västra delen av planområdet och 4 i den östra.

Inga nya tomter går ända ner till stranden eftersom strandskyddslagstiftningen kräver en passage eller en yta mellan strand och tomt även då området i detta fall omfattas av LIS-bestämmelser. Tre av de nya tomterna är belägna bakom befintliga fastigheter/arrendetomter.

Husen ska vara friliggande och antalet våningar begränsas till två (2). Suterrängplan får anläggas utöver våningsbegränsning. För uthus och andra komplementbyggnader regleras högsta totalhöjd till 4,5 meter. Skälet till att totalhöjd används istället för byggnadshöjd är att utförande med pulpettak, som räknas från den högsta väggsidan, inte fungerar i praktiken vid reglering med byggnadshöjd.

Avseende byggrätternas yta, se rubriken Mark och vegetation. Med tanke på läget längs vattnet och tillhörande översvämningssrisk regleras lägsta golvhöjd för utrymmen som innehåller byggnadens kärnfunktioner, kök, toaletter, sovrum, vardagsrum till +142,4 meter över nollplanet (höjdsystem RH 2000) vilket utgår från högsta dämningssnivå enligt vattendomen från 2015 som är +141,4 meter över nollplanet. En säkerhetsmarginal på 1,0 meter har alltså lagts in i planbestämmelsen.

Något enstaka befintligt hus kan om de byggs om eller till därmed behöva förläggas något högre än idag men de flesta både befintliga och nya tomter är belägna med god marginal över nämnda nivå.

Den befintliga samlingslokalen regleras som en samlingslokal (C1) med får byggas om till bostad (B).

Verksamheter

Skogsbruk bedrivs vidare som tidigare på omgivande ytor.

Mark och vegetation

Planlagda ytor runt de avstyckade bostadskvarteren föreslås vara gemensamma och bör i vissa delar hållas öppna, bl a för utblickar mot sjön, något som dock inte går att reglera i planen.

Ett antal av dessa ytor ska även fungera som gemensamma bad- och båtplatser, se nedan.

Avseende hårklomossan förekommer denna endast i strandlinjen och inom de ytor som kan översvämmas och är helt beroende av vattnets fluktuation p g a regleringen, en faktor som inte påverkas av det planen medger. I de partier där lokaler av hårklomossa förekommer har inga nya tomter skapats. För att bevara och även förbättra hårklomossans förutsättningar har byggrätterna för samtliga fastigheterna/arrendetomterna med egen strand anpassats, oavsett om det idag förekommer hårklomossa på den enskilda sträckan. Byggrätterna längs stranden följer nivån för högsta dimensionerande flöde, d v s inom ytor som kan översvämmas får byggnader inte uppföras. Inom dessa översvämningssytor regleras därutöver att anläggningar inte får tillkomma samt att naturlig växtlighet ska lämnas orörd, d v s att gräsmattor inte får anläggas. Bygglov eller marklov krävs därför för alla former av förändringar inom dessa ytor (n1), exempelvis

fällning av träd och förändringar av marknivån även om denna understiger 0,5 meter. Vid handläggning av denna typ av marklov/bygglov måste bistånd användas från personer med särskild kompetens som kan bedöma påverkan på hårklomossans livsmiljö.

De punkter som i plankartan redovisar fynd av hårklomossa är hämtade från Artportalen. Punkterna representerar en växtplats för mossan, men växtplatsen kan variera i storlek och utbredning längs strandlinjen. Hårklomossan kan även finnas på andra platser än vad som är rapporterat i Artportalen. Det innebär att trädfällning inom strandzonen samt anläggning av nya bryggor enligt plankartan kan komma att beröra växtplatser för hårklomossan. Om dessa åtgärder berör växtplats för hårklomossa krävs artskyddsdispens. Länsstyrelsen får ge dispens om det inte finns någon annan lämplig lösning och om dispensen inte försvårar upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus för arten. Om en dispens kan beviljas avgörs från fall till fall. För att hårklomossan inte ska riskera att skadas ska Länsstyrelsen kontaktas vid trädfällning samt i god tid innan en ny brygga ska anläggas, för konsultation i fält.

Undantag gör för en 10 meter bred zon per bostadstomt där bryggor och anslutningar till denna får anläggas. Zonen är anpassad till befintliga bryggors läge och i några fall platser som pekats ut av tomtägaren. Brygglägena är anpassade så de inte kommer i konflikt med inventerade lokaler för hårklomossa, med hänsyn tagen till att dessa punkter inte är heltäckande. I de fall befintliga byggnader ligger inom översvämningssonen har byggrätt medgivits för dessa.

För två befintliga fastigheter har byggrätten tillåtit avvika ytterligare något jämfört med översvämningsslinjen för att medge utbyggnad av befintligt bostadshus.

Eftersom hårklomossan är skyddad gäller samma förutsättningar och samma bestämmelse (n1) även inom naturmark. Här finns undantag för ytor som regleras som allmän/gemensam bad- och båtplats.

Information om hårklomossan och åtgärder för att bevara eller förbättra dess livsbetingelser kommer att sammanställas i en folder som distribueras till berörda fastighetsägare/arrendetomts-innehavare, m fl.

Ingen övrig reglering av mark och vegetation görs.

Trafik och parkering

Större befintliga och nya vägar inom planområdet regleras som allmän platsmark (lokalgator) där kommunen inte är huvudman. Huvuddelen av vägnätet håller en för ändamålet tillräcklig standard medan andra delar bör förstärkas och generellt förses med vändplaner med erforderlig diameter (där det är möjligt 20 meter) så att räddningstjänst, sopbilar, m fl kan vända utan att behöva backa. I några lägen finns inte utrymme för att uppnå riktigt den standarden.

På tre platser måste helt nya vägsträckningar skapas. Längst i väster måste en helt ny väg byggas till tomterna på Dankbacks-udden samt att befintlig väg fram dit måste förstärkas något. En

ny bro (ca 5 meter) över utloppet från Våtsjön är byggd men anslutningen till densamma behöver förbättras något.

Öster om bron läggs en bestämmelse om lägsta gatuhöjd in på den låglänta sträcka av den allmänna gatan/vägen som försörjer Våtsjötorp 1:34 och en arrendetomt och österut till nästa kvartersmarksområde, för att säkerställa att denna vägdel inte hamnar under vatten vid högt vattenstånd och att de båda tomterna här inte ska riskera att bli avskurna. Vägnivån regleras till +141,9 över nollplanet vilket är en marginal på 0,5 meter över dämningssgränsen för Våtsjön.

Vid Gråtberget, även det i den västra delen, har vägen efter samrådsskedet förlängts fram till två befintliga och en ny tomt, planen är anpassad till den nya sträckningen.

Befintliga tillfarter till avstyckade fastigheter och arrendetomter läggs om de ligger nära den allmänna gatan in i kvartersmarken, d v s ska läggas till respektive tomt. Om fastigheterna/tomterna ligger längre från den allmänna gatan får tillfart ske över naturmark vilket garanteras genom en särskild bestämmelse (f-in) som bör följas upp med att ett servitut bildas för ytan.

Befintlig huvudanslutning till E18 ingår visserligen inte i planområdet men håller fullgod standard, uppfyller VGU (Vägar och gators utformning). Sikten i båda riktningar är mycket god. Busshållplatserna som ska försörja området håller efter ombyggnaden hög standard och planskild passage för oskyddade trafikanter, däribland bussresenärer, under E18 finns.

Även om den sekundära tillfarten till saknar sväng- och avfartsfält bedöms den ha acceptabel standard, särskilt som den bedöms komma att användas ytterst sparsamt för att nå planområdet då denna väg innebär en icke väsentlig omväg.

Parkering förutsätts ske på respektive fastighet/arrendetomt men en generell bestämmelse reglerar att parkering kan ske i begränsad omfattning inom allmän platsmark i anslutning till vägar samt invid tillfarter till fastigheter. Det ska även vara tillåtet att anlägga enklare gång- och cykelvägar inom naturmark för att binda samman områdets olika delar.

Det finns idag en grusad sidoväg för gång-, cykel- och mopedtrafik längs med E18 mot Karlskoga. Vissa sträckor sammanfaller med mindre bilvägar. På ett ställe måste E18 korsas i plan. På längre sikt bör en gång- och cykelväg med fullgod standard tillkomma, vilket då även inkluderar en planskild korsning av E18. Även mot Örebro finns ett sidovägnät som kan användas av oskyddade trafikanter.

Vattenområden

Ett stort antal av befintliga och nya tomter ligger helt eller delvis inom strandskyddsområdet varför strandskyddet måste upphävas inom ramen för detaljplanen, se administrativa frågor.

Befintliga fastigheter/arrendetomter blockerar möjligheten att i de centrala delarna passera längs stranden. Det finns dock gott om släpp ner till stranden mellan tomterna, totalt ett 20-tal som varierar från 5-10 meter till flera hundra meter. Fem av dessa släpp kommer utnyttjas för nya tomter, inget av dem dock i sin helhet och ett avstånd till strandlinjen på 10-20 meter (passage) måste också finnas.

Det är alltså fortfarande möjligt att komma ner till stranden på alla dessa platser och generellt gott om möjligheter för allmänheten att komma ner till stranden eller ankra med båt.

För det mer sammanhängande området på Dankbacksudden, längst i väster, förläggs samtliga nya tomter med en passage på ca 15-30 meter längs vattnet.

Vid befintliga strandtomter får en (1) brygga per fastighet om anläggas med en i planen reglerad placering, se rubriken Mark och vegetation ovan. Respektive brygga får vara max 15 m². Detta är en större areal än gängse nivå i kommunen men skälet är att sjöns varierande vattennivå på många platser förutsätter en längre brygga för att kunna angöra med båt. Bryggområden är anpassade till detta.

I anslutning till de gemensam bad- och båtplatserna, se nedan, får inom respektive avgränsat vattenområde en eller flera bryggor anläggas. Den sammanlagda bryggytan varierar beroende på bad-/båtplatsens storlek. Dessa bryggor är främst avsedda att användas av de fastighetsägare/arendatorer som inte har egen strandtomt men det ska poängteras att de för att tillåtas enligt strandskyddslagstiftningen också måste vara allmänna.

Samtliga brygglägen är anpassade så de inte kommer i konflikt med inventerade lokaler av hårklo mossor.

Allmän platsmark

Den allmän platsmark som läggs ut i detaljplanen, gatumark, naturmark samt bad- och båtplatser har inte kommunen som huvudman. Ytorna ska vara tillgängliga för allmänheten men det är inget krav att vägarna ska vara framkomliga med bil för allmänheten.

I anslutning till de gemensamma/allmänna bryggplatserna regleras marken närmast stranden som bad- och båtplats. Här får funktioner som är kopplade till ändamålet anläggas, t ex grillplatser, uppläggningsytor för båtar, terrasserings och på några platser även erforderliga byggnader för omklädning, förråd, båthus, bastu, områdets skötsel eller liknande. Ytorna är tillgängliga för allmänheten, däremot inte vissa utrymmen i eventuella servicebyggnader, t ex redskapsutrymmen för bad- och båtplatsens skötsel.

Befintlig bebyggelse gör det inte möjligt att passera längs stranden i centrala delar av området, däremot ovanför de fastigheter/arendetomter som är belägna närmast stranden och det finns gott om släpp ner till vattnet, samtliga blir kvar även efter att nya tomter skapats som berör några av släppen.

Ledningar och andra anläggningar kopplade till den tekniska försörjningen kan förläggas i allmän platsmark, se nedan.

Ledningar och annan teknisk försörjning

I och med att all bebyggelse, enligt beslut i kommunfullmäktige november 2017 kommer ingå i verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster så är vatten och avloppsfrågan löst för såväl befintliga hushåll som tillkommande bostäder. Preliminärt bör utbyggnaden kunna vara klar under 2019-2020.

Lokalisering av pumpstation ingår i pågående utbyggnad för överföringsledningen varför ett användningsområde för denna (E1) finns inlagda i planen.

Fastigheter/arrendetomter som bygger nytt, bygger om och till eller av andra skäl behöver ordna avlopp kan under mellantiden kan eventuellt använda slutna tank som tillfällig lösning. Pumpstationer (utöver den som tillhör anslutning till överföringsledning), avfallskärl, underjordiska ledningar, luftledningar och andra åtgärder för försörjning av vatten, avlopp, el, tele, bredband, etc samt dagvattenavledning får alltid förläggas inom allmän platsmark men behöver sedan följas upp genom nyttjanderättsavtal eller ledningsrätt. Befintliga luftledningar över kvartermark säkras inte genom L-områden eftersom det skulle ge onödiga inskränkningar i byggrätterna även om ledningarna tas bort i framtiden. Användningsområde för två befintliga transformatorstationer (E2) har också lagts in i planen. U-område för en högspänningsledning (10kV) berör en bostadsfastighet. Dagvatten ska omhändertas lokalt vilket med hänsyn till området karaktär bör vara enkelt att ombesörja. Dagvatten får avledas till allmän platsmark. Mellan fastigheterna Våtsjötorp 1:48 och 1:49 finns en yta som inte reglerats till fastigheterna eftersom det eventuellt skulle behöva finnas plats för ett avvattningsdike. Idag finns inget dike här varför ytan ingår i kvartermarken och kan regleras till endera av fastigheterna. I planen läggs ett u1-område ut för att garantera att ytan kan rymma ett avvattningsdike om behov skulle uppstå. Idag är områdets gatunät inte utformat så att avfall kan hämtas vid varje enskild fastighet/arrendetomt, något som dock förutsätts ske på sikt i och med att området planeras för åretruntboende. Generellt krävs anläggning av vändplaner samt på vissa sträckor förstärkning av vägarna.

Översvämningssrisker

Området ligger till stor del direkt invid Våtsjön. Några av byggrätterna ligger nära vattenytan, generellt ca 2 meter över densamma, men på en nivå som inte anses olämplig för sitt ändamål. Översvämningssrisker ska beaktas vid byggande och hur respektive berörd tomt utformas. Det finns inga större vattendrag som rinner ut i sjön varför risken för högt vattenstånd är begränsat. Utloppet är reglerat och vid högt vattenstånd kommer bräddning att ske här. Sedan 2015 finns en ny vattendom som reglerar dämningssnivån. Lägsta golvhöjd för utrymmen som innehåller byggnadens kärnfunktioner, kök, toaletter, sovrum, vardagsrum regleras därför i en bestämmelse till +142,4 meter över nollplanet (höjdsystem RH 2000) vilket innebär en säkerhetsmarginal på 0,5 meter över regleringen för högsta dämningssnivå som är +141,4 meter över nollplanet. Något enstaka befintligt hus kan om de byggs om eller till därmed behöva förläggas något högre än idag. Öster om bron läggs en bestämmelse om lägsta gatuhöjd in på den låglänta sträcka av den allmänna gatan/vägen som försörjer Våtsjötorp 1:34 och en arrendetomt och österut till nästa kvartersmarksområde, för att säkerställa att denna vägdel inte hamnar under vatten vid högt vattenstånd och att de båda tomterna här inte ska riskera att bli avskurna. Vagnivån regleras till

+141,9 över nollplanet vilket är en marginal på 0,5 meter över dämningssgränsen för Våtsjön.

Ras och skred

Delar av området är ordentligt kuperat men bedöms, då det till stor del utgörs av berg, bestå av solid grund. Terrängen är på några ställen blockrik och detta måste beaktas vid schaktning och grundläggning. I de mer låglänta delarna består grunden av den överkonsoliderade lertyp som är mycket vanlig i Karlskoga kommun och som inte är skredbenägen. Sanka partier som inte är lämpliga att bebygga är inte aktuella för nya tomter och har inte inkluderats byggrätter om de ingår i befintliga fastigheter/arrendetomter.

I direkt anslutning till stranden kan det finnas partier som över tid behöver förstärkas för att undvika erosion. Sådan förstärkning kräver anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet och i detta fall ska hänsyn tas till den rödlistade hårklomossans spridningsmöjligheter.

Störningar och risker

Med anledning av trafikbuller för den närliggande europavägen (E18) har bullerberäkningar gjorts. Ingen del av planområdets bostadskvarter är belägna så att tidigare gällande riktvärden – 55 dBA ekvivalent eller 70 dBA maxbuller – överskrids. Ingen bestämmelse om skärmning behöver därmed läggas in i planen. Närmaste bostadskvarter är beläget mer än 150 meter från E18 och större delen av bebyggelsen ligger mer än 300 meter från europavägen.

Avståndet till europavägen innebär även att det inte föreligger några direkta risker kopplat till farligt godstransporter. Området anslutning till E18 (utanför planområdet) är relativt nyligen ombyggd och håller god standard. Se närmare beskrivning under rubriken Trafik och parkering.

Trafikintensiteten inne i området är och kommer vara mycket låg varför några åtgärder här inte heller är nödvändiga.

Öster om planområdet, som närmast ca 1 km, ligger gränsen för Villingsbergs skjutfält (riksintresse för totalförsvaret). Området ligger utanför påverkansområdet för Villingsbergs skjutfält. Norr om planområdet, ca 3 km, ligger Bofors skjutfält (riksintresse för industriell produktion). Planområdet ligger genom topografin naturligt skyddat från skjutfälten och störs därför inte av skjutbuller.

Det finns inga registrerade eller på annat sätt kända platser med potentiella föroreningar registrerade inom planområdet.

Inget tyder på att området belastas av markradon.

Miljökonsekvenser

De förändringar planen medger syftar till att öka utnyttjandegraden så att befintliga fritidshus kan konverteras till reguljärt åretruntboende. Därutöver skapas byggrätter för ett 15-tal nya bostadstomter.

Genom beslutet att området ska anslutas till allmänt vatten och avlopp bedöms påverkan på miljön ur den aspekten minska även om fler bostäder tillkommer och utnyttjandet ökar. Det gäller då även positiv påverkan på vattenkvaliteten i Våtsjön.

Tillgången till stränder för allmänheten förändras ganska marginellt och då till det bättre i meningen att vissa ytor som idag är halvprivatiserade för bebyggelse som ligger en bit från stranden nu regleras som allmän platsmark.

Andelen trafikarbete ökar jämfört med om de nya bostadstomterna förlagts inom tätorten men i enlighet med riktlinjerna i översiktsplanen ska det finnas full frihet och möjlighet att bosätta sig utanför tätorten. Området är därutöver i översiktsplanen utpekade som ett utvecklingsområde för bostäder. Denna utökade påverkan anses därför vara fullt acceptabel.

Linjetrafiken med buss är på E18 mellan Karlskoga och Örebro är mycket frekvent (7,5-15 minuter dagtid vardagar) varför det finns goda möjligheter att åka kollektivt.

De lokala miljökonsekvenserna blir dock tydliga. Dels genom att området förtätas, dels genom att möjligheten att bygga större kommer leda till att fler bosätter sig året runt i området. En större del av områdets areal än idag kommer att vara nyttjat för olika funktioner och aktiviteter.

Inom området, i strandlinjen, finns den rödlistade växtarten hårklomossa. Genom bestämmelser minimeras påverkan av aktivitet runt befintlig och tillkommande bebyggelse.

I ett vidare miljöperspektiv anses de förändringar planen medger dock inte medföra någon stor påverkan eftersom befintlig infrastruktur nyttjas i stor utsträckning, inräknat att pågående utbyggnad av vatten och avlopp till Villingsberg underlättar utbyggnad även inom planområdet.

Den samlade bedömningen är därför att de förändringar planen medger och som värderats i behovsbedömningen inte kommer innebära betydande miljöpåverkan i lagens mening.

Samhällsbyggnadsnämnden har 2009-02-12 § 19 beslutat att en miljöbedömning enligt PBL 5 kap 18 § inte behöver göras.

Administrativa frågor,
inkl strandskydd

Planen bekostas delvis genom avtal med stamfastighetsägaren. All mark inom planområdet som tillhör fastigheten Våtsjötorp 1:27 omfattas av detta avtal, även arrendetomter och byggrätter för nya bostadstomter.

Därutöver finns ett planavtal för fastigheten Våtsjötorp 1:43.

Planavgift ska därför inte tas ut i samband med framtida bygglovgivning som berör dessa båda fastigheter eller för fastigheter som styckas av från Våtsjötorp 1:27 efter det datum då denna detaljplan vunnit laga kraft.

För övriga fastigheter som omfattas av detaljplanen får planavgift tas ut i samband med framtida bygglovgivning.

Under planläggningen kan planavtal komma att träffas för ytterligare fastigheter.

Strandskydd gäller för de delar av planområdet som ligger närmare stranden än 100 meter.

Strandskyddet föreslås upphävas i berörda delar genom att en prövning görs enligt 7 kap Miljöbalken. Det område där strandskyddet upphävs redovisas på plankartan med en administrativ gräns och bestämmelse.

En stor del av den mark som berörs, främst befintliga bostadstomter och vägar, är redan ianspråktagen. Utöver detta skapas ett 20-tal nya bostadstomter (beroende på storlek vid avstyckning). Gemensamma ytor läggs ut som allmän platsmark vilket innebär att de ska vara tillgängliga för allmänheten. Dessa ytor utgörs främst av vägar, gemensamma bad- och båtplatser och naturmark för passage genom området där strandskyddet inte behöver upphävas, undantaget då mindre ytor där servicebyggnader för bad- och båtplatsernas funktion finns eller behöver uppföras.

Planen påverkar till viss del strandskyddets syfte då en mindre andel obebyggd mark i nära anslutning till stranden tas i anspråk för föreslagna nya tomter. I samtliga fall där nya tomter skapas är dessa placerade bakom befintlig bebyggelse eller med grönytor eller passager mellan stranden och kvartersmarken. Djurlivet bedöms inte påverkas alls av den planen medger och vid placeringen av nya tomter samt reglering för befintliga fastigheter/arrendetomter och bryggplatser har hänsyn tagits till den skyddade arten hårklo mossor, se ovan.

Området längs Våtsjöns norra och östra strand är i översiktsplanen, antagen 1 mars 2011, särskilt utpekad för landsbygdsutveckling och större delen av planområdet omfattas av sk LIS-områden (landsbygdsutveckling inom strandnära områden) vilket utgör ett extra särskilt skäl att upphäva strandskyddet vid planläggning. Översiktsplanen pekar även ut konvertering från fritidsboende till permanentboende som ett önskvärt sätt att utveckla boendet i kommunen. Våtsjötorp/Villingsbergsområdet är dessutom prioriterad för ny villabebyggelse.

Med hänvisning till kartbilaga anges följande särskilda skäl enligt 7 kap 18c och 18e § Miljöbalken (MB): (Bilaga 1)

1. Hela eller delar av 46 befintliga bostadsfastigheter och arrendetomter.
Särskilda skäl: Marken ianspråktagen för bostadsändamål sedan tidigare och saknar därför betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18c § pkt 1 MB).
2. Hela eller delar av 4 befintliga fastigheter och arrendetomter där befintlig bebyggelse är belägen så långt från stranden att en passage mellan kvartersmark och strand bedömts erforderlig.
Särskilda skäl: Marken ianspråktagen för bostadsändamål sedan tidigare och saknar därför betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18c § pkt 1 MB).
3. Hela eller delar av motsvarande 5 nya bostadstomter vilka är belägna bakom befintliga bostadstomter.
Särskilda skäl: Berörda ytor är avskilda från stranden av befintlig bostadsbebyggelse och saknar därför betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18c § pkt 1 och 2 MB).

4. Hela eller delar av motsvarande 14 nya bostadstomter vilka är belägna så att allmänheten kan passera mellan tomterna och stranden och därmed ha full tillgång till stranden.
Särskilda skäl: Bostadstomterna anses värdefulla för utvecklingen av landsbygdsområdet och har en så begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt varför upphävande av strandskyddet sker med hänvisning till godkänt LIS-område i gällande översiktsplan (7 kap 18e § pkt 1 och 2 MB).
5. Område för en befintlig gemensamhetslokal, som får byggas om till bostad, där passage finns naturligt så att allmänheten kan passera mellan lokalen och stranden.
Särskilda skäl: Marken är ianspråktagen för sedan tidigare och saknar därför betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18c § pkt 1 MB).
6. Tekniska anläggningar
Pumpstationer och transformatorstationer för vatten och avlopp respektive elförsörjningen till området.
Särskilda skäl: Anläggningar som krävs för områdets tekniska försörjning. Behovet kan inte tillgodoses utanför strandskyddsområdet (7 kap 18c pkt 5 § MB).
7. Servicebyggnader till bad- och båtplatser.
Servicebyggnader för de gemensamma och allmänna bad- och båtplatsernas funktion, som omklädning, förråd, båthus, bastu, områdets skötsel eller liknande. Behovet kan inte tillgodoses utanför strandskyddsområdet.
Särskilda skäl: Anläggningar som för sin funktion måste ligga vid vattnet och därför inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet (7 kap 18c pkt 3 § MB).
8. Gator, vägar och tillfarter
Befintliga och nya gator/vägar i området, inklusive tillfarter till enskilda fastigheter över naturmark, reglerade som f-in.
Särskilda skäl: Anläggningar som krävs för områdets transportförsörjning. Behovet kan inte tillgodoses utanför strandskyddsområdet (7 kap 18c pkt 5 § MB).
9. Gemensamma och allmänna bryggor
Gemensamma och allmänna brygganläggningar, till stor del befintliga, som kan användas av boende, i befintliga bostäder likväl som nya bostäder som inte har tillgång till egen strand och brygga men vilka även är tillgängliga för allmänheten och som för sin funktion måste ligga vid vattnet.
Särskilda skäl: Anläggningar som för sin funktion måste ligga vid vattnet och därutöver är ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet (7 kap 18c pkt 3 och 5 § MB).

10. Enskilda bryggor vid befintliga fastigheter/arrendetomter
Avser enskilda bryggor enligt begränsningar i planbestäm-
melse vilka är belägna vid befintliga bostadsfastigheter/
arrendetomter och som för sin funktion måste ligga vid
vattnet.

Särskilda skäl: Stranden är redan ianspråktagen med
befintliga bostadsfastigheter/arrendetomter och tillhörande
befintliga bryggor och saknar därför betydelse för
strandskyddets syften samt att anläggningen för sin funktion
måste ligga vid vattnet (7 kap 18c § pkt 1 och 3 MB).

Därutöver bör uppmärksammas att anläggande av bryggor kan
betraktas som vattenverksamhet vilken i så fall är
anmälningspliktig eller tillståndspliktig enligt miljöbalken.
Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.
De lättnader av lovplikten som finns reglerade i gällande
områdesbestämmelser utgår.

De delar av områdesbestämmelserna för Våtsjötorp 1:2, 1:3, m fl
som utgör skogs-, ängs- och åkermark samt vattenområden och
som inte behöver regleras med tanke på bostäder, vägar och
andra gemensamma funktioner upphävs i och med att planen
vinner laga kraft.

Se även genomförandebeskrivningen.

Samråd

Se samrådsredogörelse.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av samhällsplaneringschef Bosse Björk
i samarbete med plansekreterare Hans Bohlin och planarkitekt
Lina Jönsson. Tidigare i planprocessen har flera medarbetare och
konsulter varit involverade, se även genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Bosse Björk
Samhällsplaneringschef

NORMALT PLANFÖRFARANDE – PBL 1987 – **LAGA HANDLING**

Detaljplan för
VÅTSJÖTORP 1:27 m fl (del 1)
 samt upphävande av
 del av områdesbestämmelser för Våtsjötorp
 Karlskoga kommun
 Örebro län

Upprättad 2012-08-30
 av samhällsbyggnadsförvaltningen i Karlskoga

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G**ORGANISATORISKA
FRÅGOR**

Handläggning och tidplan	Planen handläggs med normalt planförfarande enligt lagstiftningen i den plan- och bygglag (PBL-SFS 1987:010) som gällde före 2 maj 2011. Antagande av en ny översiktsplan med godkända LIS-områden har inväntats (KF 1 mars 2011). En ny inventering av förekomsten av hårklomossa har genomförts och värderats ur plansynpunkt under hösten/vintern 2012/2013. Handläggning påbörjades under 2013, fortsatte 2014 men gick sedan i samråd med initiativtagaren tillika markägaren in i ett väntläge, bl a med anledning av pågående avstyckningar som behövde avslutas. Ytterligare ett skäl till att planprocessen kunde avvakta har varit att projekteringen och utbyggnaden av överföringsledningen för vatten och avlopp tagit längre tid än planerat. Under 2016 återupptogs arbetet genom utredning av buller vilket för delar av området skulle kräva komplicerad och dyrbar skärmning. Förändringen av riktvärden för buller som gäller från halvårsskiftet 2017 löste den problematiken varpå det ursprungliga planområdet delades i två delar där de ur bullersynpunkt okontroversiella områden ingår i denna detaljplan. Handläggningen kommer nu fortsätta med granskningsförfarande under vintern 2018 varpå planen förväntas vinna laga kraft under våren 2018.
Antagande	Då detaljplanens inriktning och syfte har stöd i översiktsplanen och planen i övrigt inte omfattar frågor av principiell art föreslås att planen kan antas av Samhällsbyggnadsnämnden.
Genomförandetid	Genomförandetiden skall vara 10 år efter att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Ansvarig för planens genomförande avseende stamfastigheten Våtsjötorp 1:27 och de tillkommande bostadstomterna, inkl nyanläggning av vägar, är ägaren till fastigheten Nils-Olof Eriksson.

Ansvarig för åtgärder som avser avstyckade fastigheter är respektive fastighetsägare.

Ansvaret för arrendetomter är delat mellan arrendatorer och stamfastighetsägaren.

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Tills vidare är stamfastighetsägaren Nils-Olof Eriksson huvudman för allmän platsmark. Huvudmannaskapet kan/bör i framtiden övergå till en för ändamålet bildad samfällighetsförening.

Stamfastighetsägaren Nils-Olof Eriksson ansvarar för och har rättighet att sköta och ta ut virke ur berörd skogsmark samt damm- och rådighetsägare för regleringen av Våtsjön.

Våtsjötorps vägsamfällighetsförening är ansvarig för de större vägarna på fastigheten Våtsjötorp 1:27.

Respektive fastighetsägare, arrendehavare och i förekommande fall samfällighetsförening ansvarar för bryggor, förstärkning av strandbrinken, etc och anmäler eller ansöker om tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken när så krävs.

Trafikverket är väghållare och ansvarig för E18 vilken är belägen utanför planområdet, dock med påverkan på planområdet.

Karlskoga kommun genom det helägda kommunala bolaget VA-bolaget i Karlskoga AB är huvudman för det allmänna ledningsnätet i Karlskoga kommun och därmed ansvarig för den överföringsledning till Villingsberg som just nu byggs. När beslut om utvidgat verksamhetsområde för allmänna vattentjänster har vunnit laga kraft (beslut den 13 nov 2017) och utbyggnaden är klar att tas i bruk gäller huvudmannaskapet även hela planområdet.

I dagsläget och tills ovan beskrivna utbyggnad av vatten och avlopp kan tas i bruk är respektive fastighetsägare/arrendator ansvarig för vatten och avlopp.

Avtal

Ett avtal avseende planläggning är upprättat mellan Samhällsbyggnadsförvaltningen och ägaren till fastigheten Våtsjön 1:27, Nils-Olof Eriksson.

Ett avtal avseende planläggning är upprättat mellan Samhällsbyggnadsförvaltningen och ägaren till fastigheten Våtsjön 1:34, Helena Weidt.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR Fastighetsbildning

Från Våtsjön 1:27 kan, utöver de 37 fastigheter som redan är avstyckade, 24 fastigheter avstyckas för befintliga bostadshus på ofri grund samt ett 20-tal nya fastigheter för bostadsändamål (beroende på den tomtstorlek som önskas styckas av).

Fastigheterna kan styckas av vid valfri tidpunkt, som enstaka avstyckningar eller flera vid samma tillfälle.

Utöver detta kan fastighetsregleringar göras mellan fastigheter inom ramen för kvartersmarken i planen. Detta innebär i samtliga fall mark tillförs avstyckade fastigheter för att skapa sammanhängande kvarter eller att fastigheten når fram till intilliggande gata/väg.

Gemensamhets-
anläggningar
och servitut

Delar av det lokala vägnätet sköts idag av en samfällighetsförening och omfattas av en gemensamhetsanläggning (Våtsjötorp ga:1).

Här ingår samtliga avstyckade fastigheter och stamfastigheten. Samtliga avstyckade fastigheterna i området har därutöver ett officialservitut för väg fram till gemensamhetsanläggningen, i många fall överlappar servituten. Arrendetomter har motsvarande rättighet genom stamfastigheten. Tillsammans ger detta samtliga bostäder rätt till väg ut till E18.

Många fastigheter har även servitut för bryggplats samt i något fall även båthus.

Befintlig gemensamhetsanläggning för väg bör utvidgas att omfatta hela det vägnät som regleras i detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar bör därutöver bildas för andra gemensamma funktioner, främst grönområden (naturmark), bad- och båtplatser och gemensamma bryggor (WB2 och WB3).

Tillfarter till fastigheter (f-in) bör generellt säkras med servitut men några fall där flera fastigheter använder samma tillfart kan gemensamhetsanläggningar övervägas även här.

Det finns ledningsrätter för el- och teleledning som berör området. Ledningsrätter eller nyttjanderättsavtal bör skapas för tillkommande ledningar och i förekommande fall befintliga ledningar.

**EKONOMISKA
FRÅGOR**
Planekonomi

Ägaren till fastigheten Våtsjötorp 1.27, Nils-Olof Eriksson, bekostar planläggning som omfattar stamfastigheten och avstyckning av nya bostadstomter från denna, vilket även inkluderar arrendetomter. Kostnader för detta kan senare regleras vid eventuell markförsäljning.

Ägaren till fastigheten Våtsjötorp 1.27, Nils-Olof Eriksson, kan med hänvisning till den nya detaljplanen reglera arrenden för befintliga arrendetomter.

Ägaren till stamfastigheten Våtsjötorp 1:27, Nils-Olof Eriksson, bekostar byggande av nya vägar som är kopplade till att nya bostadstomter skapas.

Karlskoga kommun bekostar genom VA-bolaget i Karlskoga AB byggande av en överföringsledning till Villingsberg samt (när beslutet om utvidgat verksamhetsområde vunnit laga kraft) utbyggnad av vatten- och avloppsnätet fram till tomtgräns eller motsvarande inom planområdet.

Respektive fastighetsägare/arrendetomtsinnehavare bekostar åtgärder på den egna fastigheten/arrendetomten, t ex eventuell

flyttning av elledningar, samt i förekommande fall tillfarer över naturmark (f-in).

Våtsjöns vägsamfällighetsförening bekostar åtgärder för det lokala enskilda vägnätet på fastigheten Våtsjötorp 1.27 som omfattas av gemensamhetsanläggning. På sikt bör gemensamhetsanläggningen utvidgas att omfatta hela det allmänna vägnätet enligt planen. Här föreligger dock en samordningsutmaning där stamfastighetsägaren bedöms ha ett större kostnadsansvar med anledning av tillkommande bostadstomter längs befintligt vägnät. Samfällighetsförening bör på sikt, och då med fler andelshavare, även bekosta samtliga gemensamma nyttigheter inom området, t ex vägar, bad- och båtplatser, grönområden, etc.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Fastighetsägare, samfällighetsförening, byggherre eller ansvarig för respektive verksamhet är ansvariga att genomföra erforderliga tekniska utredningar inför byggande eller andra åtgärder på respektive fastighet eller inom planområdet i övrigt, t ex bedöma om geotekniska undersökningar krävs för det enskilda byggobjektet. Med anledning av planområdets utbredning har det inte bedömts rimligt att göra geotekniska undersökningar i planskedet.

Ellevio som innehar elnätskoncessionen för området bör kontaktas i ett tidigt skede inför att nya tomter börjar ianspråkta för att säkerställa ifall förstärkning av elnätet, t ex ytterligare en transformatorstation, krävs.

Projektering av VA-nät kommer inledas under 2018. Lokalisering av pumpstationer ingår i pågående utbyggnad för överföringsledningen.

Bullerberäkningar har genomförts av WSP i Karlstad.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN****Detaljplanen är upprättad och har handlagts av:**

Bosse Björk, Kommunstyrelsens ledningskontor, utvecklingsavd
Hans Bohlin, Samhällsbyggnadsförvaltningen, plan
Lina Jönsson, Samhällsbyggnadsförvaltningen, plan
Ida Englund, Samhällsbyggnadsförvaltningen, plan

**Övriga tjänstemän/konsulter som i någon form medverkat i
planprocessen:**

Liv Hellquist, Samhällsbyggnadsförvaltningen, plan
Bertil Malmsten, Samhällsbyggnadsförvaltningen, stadsarkitekt
Håkan Blomqvist, Samhällsbyggnadsförvaltningen, bygglov
Dan Eriksson, Samhällsbyggnadsförvaltningen, bygglov
Izabel Majoros, Samhällsbyggnadsförvaltningen, bygglov
Eleonore Åkerlund, Samhällsbyggnadsförvaltningen, lantmäteri
Anders Jansson, Samhällsbyggnadsförvaltningen, lantmäteri
Magnus Jordan, Samhällsbyggnadsförvaltningen, mätning
Susanne Jarl, Samhällsbyggnadsförvaltningen, miljöskydd
Marie Wällstedt, Samhällsbyggnadsförvaltningen, miljöskydd
Andreas Ericsson, Samhällsbyggnadsförvaltningen, miljösamordn
Stig Rengman, Samhällsbyggnadsförvaltningen, gata/fastighet
Pontus Nermark, Karlskoga Energi & Miljö
Jenny Johrin, Karlskoga Energi & Miljö
Johan Andersson, WSP Karlstad, bullerberäkningar

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Bosse Björk
samhällsplaneringschef