

PLANRETTSTÄMPLI SER

Foljande gäller inom området som har närliggande bebyggelse. Där bebyggelsen saknas gäller bestämmelserna inom hela planområdet. Endast angivna avvikande utformningar är tillåtna.

GRÄNSER
Användningsgräns
Egenhetsgräns
Administrativ gräns
Gräns för upphåvsavvägen

ANVÄNDNING AV MARK OCH VÄTTEL
Återvinningsplaner
Lokaltrafik
Naturområde
Stier och vägleder där bitstamp med angivelse för anläggas
Kvarterstyp
Boendet för lättillgängliga
Väglösning
Väglösning
Väglösning där en (1) byggnad högst 10 m2 per fastighet får anläggas
Väglösning där två (2) gemensamma byggnader med sammanlagt högst 50 m2 får anläggas

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
Svane
Svane för handcyklar

UTRYTTANDEGRAD
0,000/0,000
Största byggnadsareal för huvudbyggnad i m2 resp. största byggnadsareal för komplementbyggnader i m2 per fastighet/arealtotalt

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGNAD
Marken får inte bebyggas
Marken får endast bebyggas med uthus och komplementbyggnader
Marken skall vara tillgänglig för gemensamt användande
Marken skall vara tillgänglig för anordning av verksamheter
Marken ska vara tillgänglig för utövande av förtäring och andra verksamheter
Marken skall vara tillgänglig för utövande av förtäring och andra verksamheter
Marken skall vara tillgänglig för utövande av förtäring och andra verksamheter

MARKENS ANORDNING
Dagvatten
Dagvatten ska omfattas av lokal (LOD)

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE
Fästning
Högsta byggnads höjd i meter för komplementbyggnader
Högsta antal våningar i byggnaden
Högsta antal våningar i byggnaden
Endast tillåtet hus

Byggnadsstycke
Byggnad ska uppföras i anordning utifrån

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER
Ärvtillsättningsplan
Censurbeskrivning av 1:6 är så den dag planen vinner laga kraft
Strandskydd
Område inom vilket strandskyddet upphävs i och med att planen vinner laga kraft
Närvarotillsättningsplan
Kommunen är inte bounden för sällna plats

ILLUSTRATIONER
Illustration av fastighetsindelning, ej fastställt i denna detaljplan

TOKENFÖRKLARING GRUNDKARTAN

(Symbol)	Användningsgräns, Plansgräns	(Symbol)	Boendehus, Uthus
(Symbol)	Trafikgräns	(Symbol)	Allmän byggnad, Kyrka
(Symbol)	Kvarterstyp	(Symbol)	Tranström, Skermark
(Symbol)	Fästningsgräns	(Symbol)	Industribyggnad
(Symbol)	Gräns	(Symbol)	Träd
(Symbol)	Stier	(Symbol)	Koordinator
(Symbol)	Väglösning	(Symbol)	Ruttedräg
(Symbol)	Spår	(Symbol)	
(Symbol)	Fästningsbebyggelse	(Symbol)	
(Symbol)	Körkör, Mallplan	(Symbol)	Koordinatsystem SWEREF 99 00 15
(Symbol)	Kvarterstyp	(Symbol)	Höjdsystem Rikets Epoch 1900
(Symbol)	Gränslinje	(Symbol)	Marknivå 0
(Symbol)	Läringsgräns	(Symbol)	
(Symbol)	Gränslinje	(Symbol)	
(Symbol)	Gränslinje	(Symbol)	

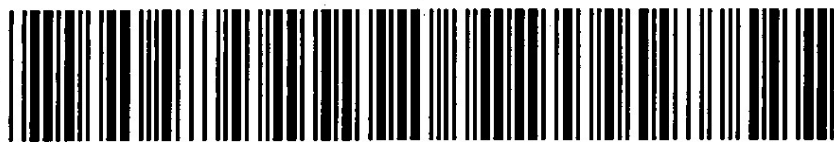
Grundkarta hemställd genom uttag från kartstabasen

DETAJPLAN Laga handling
LONNEN - Rosensjö 1:6 m.fl.
samt upphävande av del av detaljplan för
Lonnen 4 - Rosensjö 1:6

KARLSKOGA KOMMUN
2012.04.25

GAMLA PBL
SBN 2014.02.11
LAGA KRAFT 2014.03.17

1883-P 14/04



Akt nr:
1883-P14/4

AU\$1883-P14/4

Detalijplan

Lonnen Rosensjö 1:6 mfl.

1883 - P14/04



SBN § 50

SBN 2009.0100

LONNEN - ROSENSJÖ 1:6, m fl - planuppdrag

Sammanfattning

Planområdet omfattar del av fastigheten Rosensjö 1:6 samt ett antal avstyckade bostadsfastigheter belägna på båda sidor Filipstadsvägen ca 10 km norr om Karlskoga tätort.

De flesta av de berörda fastigheterna samt flera arrendetomter på ofri grund är bebyggda med fritidshus, varav några används för åretruntboende. Minst två tomtplatser är obebyggda. Bebyggelsen är belägen längs mindre grusvägar på gränsen mellan skogs- och åkermark. Området är 1995 planlagd för fritidshusbebyggelse.

På initiativ av boende i området och genom Rosensjö samfällighetsförening önskas att gällande detaljplan ersätts så att fritidshus får uppföras till en utnyttjandegrad enligt kommunens nya policy från 2005. Utnyttjandegrad för åretruntboende för vissa tomter samt möjlighet till ytterligare nya tomter utreds.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse den 5 maj 2009
Behovsbedömning miljöpåverkan den 5 maj 2009

Samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Nämnden uppdrar åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till ersättning av detaljplan för ett område benämnt Lonnen – Rosensjö 1:6, m fl).
2. Nämnden beslutar att en miljöbedömning enligt 5 kap 18 § PBL inte behöver göras eftersom det planen medger inte antas komma att innebära betydande miljöpåverkan.

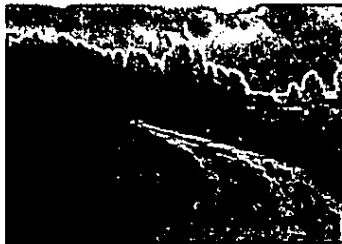
Beslutet expedieras till:
Plan- och byggavdelningen



KARLSKOGA KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

LAGA HANDLING



Förslag till detaljplan för

Lonnen - Rosensjö 1:6 m fl

- samt upphävande av del av detaljplan för

Lonnen 4 - Rosensjö 1:6

LAGA KRAFT 17 mars 2014



Detaljplan för
LONNEN - ROSENSJÖ 1:6 M FL
samt upphävande av
del av detaljplan för Lonnen 4 - Rosensjö 1:6
Karlskoga kommun
Örebro län

Upprättad 2012-04-25
av samhällsbyggnadsförvaltningen i Karlskoga

PLANBESKRIVNING

- HANDLINGAR** Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Utställningsutlåtande
Fastighetsförteckning
- SYFTE** Huvudsyftet med planen är att möjliggöra konvertering av befintliga fritidshus till åretruntboende genom att öka utnyttjandegraden, d v s hur stora hus som får byggas. Därutöver görs mindre justeringar av byggrätter och vägområden samt att de ytor som tidigare var tänkta att användas för enskilda eller gemensamma avloppsanläggningar utgår och att planen upphävs för dessa ytor.
- PLANDATA**
- Läge** Planområdet är beläget ca 10 km nordväst om Karlskoga tätort, direkt invid sjön Lonnen nordöstra strand och på båda sidor om väg 237 mot Filipstad.
Omfattning Planområdet omfattar del av fastigheten Rosensjö 1:6 samt fastigheterna Rosensjö 1:47, 1:48, 1:49, 1:50, 1:51, 1:52, 1:53, 1:56, 1:57, 1:58, 1:60 och samfälligheten Rosensjö S:2.
- Areal** Planområdets areal är ca 40 000 m² (4 ha).
Ägarförhållanden All mark inom planområdet är i privat ägo.
På fastigheten Rosensjö 1:6 finns byggnader på ofri grund där marken upplåts med arrende.
- TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**
- Detaljplan** För området gäller detaljplan:
Nr 399 Lonnen 4 - Rosensjö 1:6, 1995-02-27 akt 1883-P95/4
- Översiktsplan** I översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 1 mars 2011, ingår det aktuella planområdet i ett område prioriterat för landsbygdsutveckling och det är dessutom utpekad som ett så kallat LIS-område (landsbygdsutveckling i strandskyddsområden) i översiktsplanen.

Översiktsplanen anger också att området kring Lonnen är lämpligt för ny bebyggelse och prioriterat vid konvertering från fritidshusboende till åretruntboende.

Planläggningens syfte har således stöd i översiktsplanen.

Överföringsledning vatten och avlopp Kommunfullmäktige beslutade 2006 att bygga en överföringsledning för vatten- och avlopp till Lunedet.

Överföringsledningen medger att hushåll runt Lonnen, bostadshus för åretruntboende såväl som fritidshus, kan anslutas till överföringsledningen som är kopplad till det allmänna nätet vid Timsbron. Samtliga befintliga och nya bostäder kan därför, via ett lokalt enskilt nät, anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Det lokala nätet är utbyggt inom planområdet.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Användning och bostadsbebyggelse Planområdet är enligt gällande detaljplan planlagt för ändamål med inriktning på fritidsboende med syfte att möjliggöra avstyckningar från stamfastigheten.

Bebyggelsen inom planområdet är karaktäristiskt för en lantlig miljö, där bebyggelsen placerats på naturens villkor intill beteshagar och skogs- och jordbruk. Den befintliga bebyggelsen har, som resultat av bestämmelser i befintlig plan en gemensam skala och dominerar inte landskapsbilden.

Den största delen av bebyggelsen tillkom under 1950-talet och har en typisk fritidshuskaraktär. Flertalet av enplanshusen ligger med utsikt över sjön Lonnen. Byggrätterna i den gällande detaljplanen är anpassade för fritidshus i en våning med en byggnadsarea på 60 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för komplementbyggnader (den vid planläggningen vedertagna nivån för fritidshusområden). Husen har efter hand byggts om samt kompletterats med gäststugor, uthus mm. I båda delarna av planområdet används idag en majoritet av husen för fritidshusboende men några få används för åretruntboende.

Inom planområdet finns idag 17 huvudbyggnader med tillhörande uthus/garage 10 norr och 7 söder om väg 237. Söder om vägen har ett hus nyligen brunnit ner till grunden och har inte återuppförts ännu. I den södra gruppen finns även en avstyckad fastighet med bygg rätt som ännu inte har byggts.

Den södra bebyggelsegruppen ligger till stor del inom område som omfattas av strandskydd, d v s inom 100 från sjön Lonnen. Två av fastigheterna är strandtomter. Den norra bebyggelsegruppen ligger mellan 250-400 meter från sjön och berörs därmed inte av strandskyddet.

Verksamheter Det bedrivs inga verksamheter inom planområdet. I direkt anslutning till planområdet bedrivs jord- och skogsbruk. Omedelbart öster om den södra delen av planområdet bedrivs djurhållning i form av nötkreatur- och hästverksamhet. Se även under punkterna djurhållning.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet, likväl som ytorna närmast runt detsamma, sluttar från nordöst mot sydväst, d v s ner mot sjön.

Inom den södra delen av planområdet är marken närmast sjön plan för att sedan övergå till en brant bergsknalle. Bergets högsta punkt är ca 10 meter över sjön Lonnen och mot sjösidan mycket brant medan sluttning mot väg 237 är betydligt flackare.

I samband med att området planlades på 1990-talet gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning för att klarlägga förutsättningarna för att infiltrera spillvatten, detta var innan området anslöts till det allmänna va-nätet. Med denna undersökning som underlag har en bedömning gjorts avseende ras- och skred samt risk för markradon. Planområdet består av fast mark med bäriga jordar och betryggande markstabilitet.

Villor och fritidshus kan normalt grundläggas direkt i mark utan förstärkningsåtgärder. Marken kan höjas några meter utan att stabiliteten äventyras. Det finns således ingen risk för ras eller skred.

Avseende radon är förutsättningarna mera oklara p g a varierande förutsättningar inom området. Området är dock inte ett högriskområdet.

Området längs östra sidan av Lonnen utgörs av ett småskaligt kulturlandskap där åker och betesmark bryts av med skogspartier av varierande storlek bestående av uppvuxen blandskog.

Den norra bebyggelse delen är belägen på öppna ytor omgivna av åkermark. Förutom bergsknallen ligger även den södra bebyggelsegruppen öppet och alla hus utom de två vid stranden är förlagda på bergsknallen. Den norra delen av planområdet ligger högre än den södra men har genom den öppna åkermarken god utsikt mot sjön från flertalet hus.

Trafik och parkering

Planområdet försörjs från länsväg 237, mellan Karlskoga och Storfors.

Två enkla grusvägar ansluter till väg 237, båda betecknade som interngator i gällande plan. Vid anslutningspunkten till planområdet är terrängen öppen och det är mycket god sikt i båda riktningar. Gatorna är grusade och relativt smala, men anses vara av godtagbar standard för ändamålet.

Gatorna i den norra delen är reglerade som en gemensamhetsanläggning (Rosensjö ga:5) och sköts av Rosensjö norra samfällighetsförening.

Den norra vägen är även gemensam med tillfarten till gården på Rosensjö 1:6 men viker av direkt intill väg 237 och går öster om gårdsbyggnaderna.

Vägen i den södra delen leder genom planområdet parallellt med strandkanten och fortsätter in på grannfastigheten Rosensjö 1:45 och vidare österut för att sedan ansluta till väg 237 i ett östligare läge. Från den södra vägen finns en mindre återvändsgata som försörjer fastigheterna Rosensjö 1:51, 1:52, 1:58 och delar av 1:6 norr om gata men på grund av topografin är besvärlig att använda. Från väg 237 finns även en egen intillfart till fastigheten Rosensjö 1:47. Enligt gällande detaljplan finns möjlighet att genom en gemensamhetsanläggning förlänga denna väg så att den binds samman med återvändsgatan söder från.

Vägen i den södra bebyggelsegruppen saknar reglering för gemensam skötsel.

Länsbuss 403 mellan Karlskoga och Storfors trafikerar väg 237 och

passerar planområdet. Närmaste busshållsplats är Rosensjö västra och ligger cirka 300 meter väster om planområdet. Turtätheten är 7 avgångar per dag i respektive riktning.

Allmän platsmark	Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.
Kommersiell och offentlig service	Förutom kollektivtrafik finns en friskola som innehåller förskola samt grundskola upp årskurs 6 vid Lonnhyttan, en dryg kilometer sydöst om planområdet. Under sommarmånaderna finns ett café/restaurang/kiosk öppet vid Lunedet, annars ligger närmaste kommersiella service i Karlskoga tätort.
Ledningar och teknisk försörjning	Området är via ett enskilt lokalt va-nät anslutet till en överföringsledning i Lonnen som i sin tur är ansluten till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp. Tre fritidshus i den norra delen respektive två i den södra delen har ännu inte anslutit sig till ledningsnätet för vatten och avlopp. Vatten och avloppsnätet regleras i en gemensamhetsanläggning, Rosensjö ga:6, vilken omfattar ledningar i ett större område än planområdet. Det ägs och förvaltas av Rosensjö samfällighetsförening för vatten och avlopp. VA-ledningarna i den södra delen försörjer även fastigheter öster om planområdet. Området ingår inte i verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster, vilket gör att boende inte kan tvingas till en anslutning. Fastighetsägare som inte är anslutna ansvarar själva för att ha en godkänd hantering av vatten och avlopp. Området är anslutet till el- och telenäten samt har bredband via fiber. Ledningarna för telekommunikation ligger tillsammans med ledningarna för vatten och avlopp.
Vattenområden och strandskydd	Den södra bebyggelsegruppen ligger till stor del inom område som omfattas av strandskydd enligt 7 kap Miljöbalken, d v s inom 100 m från stranden. Strandskyddet är för berörda delar av gällande detaljplan upphävt genom beslut av länsstyrelsen. Ny prövning sker inom ramen för denna detaljplan. Utmed Lonnens strand finns två områden som används som gemensam bad- och båtplatser med bryggor, i enlighet med gällande detaljplan. Den västra badplatsen ingår i en gemensamhetsanläggning, Rosensjö ga:4, till förmån för Rosensjö norra samfällighetsförening där bebyggelsen norr om väg 237 ingår. Badplatsens faktiska läge och skötselområde sammanfaller dock inte helt med det område som anges i gällande detaljplan och gemensamhetsanläggningen, vilket inneburit att Rosensjö ga:4 i dagsläget delvis ligger på åkermark. För den östra/södra bad- och båtplatsen, som främst är avsedd för den södra bebyggelsegruppen, finns ingen gemensamhetsanläggning bildad men det finns en brygga och de används på samma sätt som den alltid gjort. Flera av fastigheterna i den södra bebyggelsegruppen har servitut för att använda bad- och båtplatsen. De båda strandtomterna tillåts enligt gällande plan uppföra en brygga per fastighet i vattenområdet vid deras respektive fastigheter.

Djurhållning

På den angränsade fastigheten i öster, Rosensjö 1:45, förekommer djurhållning med betesmarker i direkt anslutning till planområdet. Avståndet till befintliga djurstallar är drygt 200 meter från planområdet. Den södra delen av planområdet avskämmas genom bergsknallen mellan befintlig bebyggelse och gårdens verksamhet. Delar av gårdens hagar ligger dock inom 50 meter ifrån planområdet och cirka 70 meter från närmaste befintlig bebyggelse. Närmast ligger fastigheten Rosensjö 1:53 som gränsar mot hagmarkerna och inte skämmas av bergsknallen. I den norra bebyggelse delen ligger befintliga hus i direkt anslutning till hagmarker som tillhör fastigheten Rosensjö 1:45. Det är oklart i vilken utsträckning hagmarkerna används idag.

FÖRÄNDRINGAR

Användning

Användningen bostäder behålls men inriktningen ändras från fritidsboende till åretruntboende genom att utnyttjandegraden, hur stora hus som får byggas, ökas. Tillåtet antal våningar ökas till två, undantaget byggrättar närmast väg 237 som är utsatta för störningar i form av trafikbuller och av det skälet medges endast 1 våning.

Därutöver preciseras att det är bostäder för ett lantlig boende. Med det menas att bebyggelsen i viss mån bör anpassas till den lantliga miljön, dels att det är ett lantligt läge där djurhållning kan och ska förväntas i nära anslutning till bostäderna (Se även under rubrikerna bebyggelse och djurhållning).

Tidigare planlagda områden för avloppshantering utgår då området nu mer är anslutet till ett gemensamt vatten- och avloppssystem. Inom ett av nämnda områden utökas kvartersmarken i avsikt att ytan kan läggas till en befintlig fastighet.

Vägar behålls i befintligt och tidigare planlagda lägen. De två huvudgatorna, en till norra och en till södra området, regleras som allmänna gator där kommunen inte är huvudman.

I vattenområdet närmast stranden medges att bryggor anläggas för närliggande bostäder.

Bebyggelse

Utnyttjandegraden, d v s hur stora hus som får bygga, ökas och anpassas till åretruntstandard. Detta är en generell och medveten strategi, särskilt utpekad i översiktsplanen, i avsikt att möjliggöra konvertering från fritidsboende till året runtboende inom ramen för landsbygdsutveckling och boende med anknytning till vatten. Befintliga byggrätter behålls med ett undantag oförändrade till omfattningen och inga nya tomter tillkommer. En fastighet, Rosensjö 1:51 ges möjlighet att utöka befintlig fastighetsyta på mark som tidigare var planlagd för gemensam avloppshantering. Den befintliga fastigheten är svårbebyggd på grund av topografin samt att den delas på mitten av ett område för underjordiska ledningar. Behovet av en gemensam avloppshantering finns inte längre eftersom ett gemensamt vatten- och avloppsnät nu finns utbyggt och den tidigare planlagda platsen för avloppshantering anses då lämplig för utvidgning av nämnda bostadstomt.

Den norra delen av planområdet bedöms vara lämpad för en något högre exploatering och regleras till en största byggnadsarea på 240 m² för huvudbyggnad plus därutöver upp till 100 m² för garage och andra komplementbyggnader per fastighet. För den södra delen av

planområdet är motsvarande reglering, för att i mindre utsträckning påverka landskapsbilden utmed stranden, 200 m² för huvudbyggnader och 100 m² för komplementbyggnader per fastighet.

Med hänsyn till den lantliga miljön ska bebyggelsen, med stöd av 2 kap 3 § PBL, ges en för det enskilda läget anpassad gestaltning.

Det utesluter inte materialval och uttryck som inte är fullt ut harmonierat med befintlig bebyggelse och traditionella byggnadssätt men ett visst hänsynstagande bör ske, vilket också kan variera beroende på placering inom planområdet.

Husen ska vara friliggande och får uppföras i två (2) våningar, med undantag för byggrätter närmast väg 237. På grund av buller från trafik på väg 237 begränsas antalet våningar här till en (1) våning (se rubriken Störningar och risker). Högsta byggnadshöjd för uthus och komplementbyggnader begränsas till 2,5 meter i den södra delen och 3 meter i den norra delen av planområdet. Byggnader som uppförs i två fulla våningar får inte ha en takvinkel som överstiger 25 grader.

Trafik och parkering Befintligt gatunät enligt gällande detaljplan behålls till läget i princip oförändrat. En mindre justering görs av en vändplan i norra bebyggelsegruppen för att få erforderlig vändradie för t ex sopbilar. Den utökade vändplanen innebär att en mindre markyta behöver ianspråkta från fastigheten Rosensjö 1:60.

De två huvudgatorna, en till norra och en till södra området, regleras dock istället som allmänna gator där kommunen inte är huvudman. Detta ligger i linje med hur gator regleras i andra områden runt sjön Lonnen. Övriga gator och tillfarter regleras som tidigare som en del av bostads-kvarteren eftersom utrymme och topografi inte medger tillräckligt god standard för att de ska betraktas som allmänna gator.

Oavsett reglering bör gator och vägar i området fungera som gemensamhetsanläggningar och skötas av boende i området.

P g a de topografiska förhållandena i det södra bebyggelseområdet behålls en extra tillfart mot väg 237. Denna är inte primärt tänkt att ingå i det interna gatunätet, utan av praktiska skäl fungera som in- och utfart till de fastigheter som ligger närmast Filipstadsvägen, men möjlighet ges att ansluta till den allmänna gatan.

Allmän platsmark De två huvudgatorna, en till norra och en till södra området, regleras som allmänna gator där kommunen inte är huvudman. De båda bad- och båtplatserna regleras också som allmänna. Tre servicebyggnader för bad- och båtplatsens funktion får uppföras inom dessa ytor.

Vattenområden Den västra av de befintliga bad- och båtplatserna utökas något så att hela det befintliga skötselområdet omfattas. Här får en servicebyggnad, t ex förråd för områdets drift och skötsel uppföras, omklädningsutrymme och motsvarande. Den östra bad- och båtplatsen behålls oförändrad och ytor regleras för två servicebyggnader varav en för ett befintligt förråd. Vid respektive bad- och båtplats får två (2) bryggor om sammanlagt 50 m² anläggas. Bad- och båtplatserna, som nu regleras som allmänna där kommunen inte är huvudman, bör fungera som gemensamhetsanläggningar. För de båda fastigheterna längs stranden, Rosensjö 1:56 och 1:57, tillåts en (1) brygga om högst 10 m² anläggas per fastighet.

- Teknisk försörjning** De gemensamma ytorna som avsattes i gällande plan för att rymma avloppsanläggningar har idag inget syfte då fastigheterna inom området är anslutna eller kan anslutas till det utbyggda enskilda lokala va-nät. Dessa ytor från gällande detaljplan upphävs i och med att planen vinner laga kraft, i ett fall ges möjlighet att lägga ytan till en befintlig fastighet. U-områden för underjordiska ledningar, vilka inte behöver vara allmänna, läggs ut där befintliga va-ledningarna går över kvartersmark, i all mark som utgör interngator samt i den yta i den södra bebyggelsegruppen som fungerar som tillfart mot väg 237 för vissa fastigheter. Ledningar kan även läggas i de allmänna gatorna. U-området över fastigheten Rosensjö 1:51 får överbyggas (u2) om ledningsägaren skriftligen medger detta. Endera efter att ledningar flyttats i ett annat läge eller byggnaden inte bedöms utgöra ett hinder för att ta ansvar för ledningarna. Vid till-, om- samt nybyggnation inom planområdet bör berörd fastighetsvatten och avlopp anslutas till det enskilda vatten- och avloppsnätet som i sin tur är anslutet till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Diskussioner pågår om att utöka verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster att omfatta det nu aktuella planområdet.
- Dagvatten** Dagvatten ska omhändertas lokalt, då Lönne är Karlskogas reservvattentäkt samt inkluderat i den föreslagna primära skydds-zonen för Timsälvens vattenskyddsområde. Hela planområdet på mark är inkluderat inom den föreslagna sekundära skydds-zonen. Vissa skyddsföreskrifter i samband det föreslagna vattenskyddsområdet kan tillkomma om skyddsområdet fastställs.
- Avfallshantering** Eftersom vissa fastigheter inte enkelt kan nås med sopbil, backning skulle krävas, bedöms det lämpligt att hämtning av avfall delvis kan ske vid befintliga gemensamma platser inom området, en i den norra delen och en i den södra delen. Detta är dock ur plansynpunkt inget krav.
- Störningar och risker** Området ligger till stor del direkt invid sjön Lönne. Några av byggrätterna ligger nära vattenytan, generellt ca 2 meter över densamma, men på en nivå som inte anses olämplig för sitt ändamål. Översvämningsrisken ska beaktas vid byggande och hur respektive berörd tomt utformas. Låglänta ytor på andra platser runt sjön utgör buffert vid högt vattenstånd. Med tanke på läget längs vattnet och tillhörande översvämningsrisk regleras lägsta golvhöjd till +113,0 meter över nollplanet för bostadens kärnfunktioner. Utrymmen som kan översvämmas, till exempel förråd, etc tillåts att ligga på en lägre nivå. Byggnader tillåts även byggas med alternativa metoder, till exempel genom amfibiehus, utan kravet på att lägsta golvhöjd är +113,0 meter. Endast de två husen närmast stranden kan vid större om- eller tillbyggnader behöva förläggas något högre än idag. För de två fastigheterna närmast strandkanten får inte heller huvudbyggnad uppföras inom ca 10 meter från, strandkanten. Komplementbyggnader, som inte innehåller bostadens kärnfunktioner får uppföras närmare stranden. I samband med att området planlades på 1990-talet gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning för att klarlägga förutsättningarna för att infiltrera spillvatten, detta var innan området anslöts till det allmänna

va-nätet. Med denna undersökning som underlag har en bedömning gjorts avseende ras- och skred samt risk för markradon. Planområdet består av fast mark med bäriga jordar och betryggande markstabilitet. Villor och fritidshus kan normalt grundläggas direkt i mark utan förstärkningsåtgärder. Marken kan höjas några meter utan att stabiliteten äventyras. Det finns således ingen risk för ras eller skred. Avseende radon är förutsättningarna mera oklara och här förordas kompletterande undersökningar i samband med respektive byggnation. Däremot föreslås ingen bestämmelse om radonsäkert byggande eftersom det kan tvinga fram ett sådant byggnadssätt även om det inte är befogat. Denna fråga hanteras istället bäst i bygglovskedet. I direkt anslutning till stranden kan det finnas partier som över tid behöver förstärkas för att undvika erosion.

Inom planområdet förekommer buller från trafiken längs väg 237. Enligt Trafikverkets mätning från 2009 är årsmedeldygnstrafiken 2020 fordon varav ca 8 % utgörs av tung trafik. Bebyggelsen närmast norr och söder om väg 237, byggrätter för två arrendetomter på fastigheten Rosensjö 1:6 ligger ca 30 meter från vägmitt och Rosensjö 1:47 ca 50 meter. Här avses befintliga bostäder. En obebyggd byggrätt ligger 50 meter från vägen. En bullerberäkning har gjorts för platsen och visar att föreslagna byggrätter längs väg 237 klarar riktvärden för utomhusmiljö och bostädernas bottenvåning (55 dBA ekvivalentvärde respektive 70 dBA maxvärde). Vid 5 meter (motsvarande våning 2) och uppåt överskrids riktvärdena inom ytor närmare än ca 90 meter från vägmitt, på grund av att ljudet reflekteras. För byggrätterna närmast vägen begränsas därför antalet våningar till en (1) med syfte att säkerhetsställa en god inomhusmiljö.

Väg 237 är sekundär väg för transporter av farligt gods. Här gäller det generella byggnadsfria avståndet på 12 meter. Utifrån de platsspecifika förutsättningarna har bedömningen gjorts att avståndet mellan väg och byggrätter (ca 40 meter), främst på grund av topografin där bebyggelsen ligger högre än ytor närmare vägen, är acceptabla ur risksynpunkt. Bostäderna inom planområdet är även, med undantag från en tidigare planlagd men obebyggd fastighet, befintliga.

Djurhållning

Det är planens intentioner att boendet med tanke på den lantliga miljön och det lantliga läget ska kunna vara kombinerat med omgivande djurhållning. Planen ger i sig inget tillstånd att kombinera boende och djurhållning vilket om en prövning skulle bli aktuell bestäms av det lokala miljö- och hälsoskyddskontoret. Vid prövning bör dock planområdets lantliga läge, där djurhållning naturligt kan förväntas, utgöra en förutsättning som beaktas, främst avseende skyddsavstånd till betande djur men även till djurstallar och gödselhantering. Det kan dock inte utslutas att bostäderna kan påverka placering av olika funktioner för djurhållningen på angränsande fastigheter.

Ca 200 meter från planområdet finns djurstallar med tillhörande funktioner såsom gödselhantering. Då anläggningarna ligger öster om planområdet och alltså inte i förhärskande vindriktning (sydvästlig), bedöms verksamheterna inte påverka bostäderna på ett olämpligt sätt. Enligt verksamhetsutövarens tillstånd finns stallplats för 16 hästar och enligt publikationen "Hästar och bebyggelse" (Länsstyrelsen i Skåne län, 2004:1, som länsstyrelsen tidigare refererat till) kan avståndet mellan stallanläggning och bostadsbebyggelsen anses vara acceptabla,

särskilt som stora delar av planområdet avskärmas från djurstallarna av kuperad och skogsbevuxen terräng. Hästverksamheten har sina hästhagar på andra sidan anläggningen, d v s längre från planområdet. De hagar som ligger närmast planområdet tillhör en annan fastighetsägare och är inte en del av ovan beskrivna hästgård. Den fastighet som ligger närmast planområdet, Rosensjö 1:45, är stor och har gott om alternativ mark för bete ifall de hagar som ligger allra närmast bostäderna inte fritt kan användas för ändamålet.

Miljökonsekvenser De förändringar planen medger syftar dels till att öka utnyttjandegraden för befintliga fritidshus för att på sikt möjliggöra en konvertering till reguljärt åretruntboende i området. Genom den nya överföringsledningen för vatten- och avlopp har påverkan på miljön från bostäderna minskat betydligt. Tillgången till stränder förändras inte alls då inga nya tomter tillkommer. Andelen trafik ökar jämfört med om nya åretruntbostäder tillkommit inom tätorten. I enlighet med riktlinjerna i översiktsplanen ska det finnas full frihet och möjlighet att bosätta sig utanför tätorten och därför anses denna påverkan fullt acceptabel. De lokala miljökonsekvenserna bedöms bara förändras marginellt. I ett vidare miljöperspektiv anses de förändringar planen medger inte ge betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadsnämnden har 2009-05-13 §50 beslutat att en miljöbedömning enligt PBL 5 kap 18 § inte behöver göras.

Administrativa frågor

Planen bekostas i sin helhet genom avtal med Rosensjö samfällighetsförening. Planavgift ska därför inte tas ut för fastigheter som vid planens antagande ingår i samfällighetsföreningen, d v s Rosensjö 1:5, 1:6, 1:47, 1:48, 1:49, 1:50, 1:51, 1:52, 1:53, 1:56, 1:57, 1:58, 1:60 samt 1:62. För fastigheter som vid planens antagande inte ingår i Rosensjö samfällighetsföreningen tas planavgift ut i samband med framtida bygglovbeslut i enlighet med vid tidpunkten aktuell taxa. Ungefär hälften av den södra delen av planområdet, de delar som ligger närmare stranden än 100 meter, omfattas av strandskydd. 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. All mark av den som berörs är redan ianspråktagen och detaljplanlagd som bostadsändamål, undantaget en yta för en gemensam bad- och båtplats som anpassas till verkliga förhållanden. Planen påverkar inte strandskyddets syfte eftersom ingen ny mark i direkt anslutning till stranden tas i anspråk. Djurlivet bedöms inte påverkas av det planen medger. Området runt Lonnen är i översiktsplanen, antagen 1 mars 2011, särskilt utpekad för landsbygdsutveckling och större delen av planområde omfattas av s k LIS-områden (landsbygdsutveckling inom strandnära lägen) vilket kan utgöra 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. Eftersom ingen ny mark tas i anspråk och inga nya tomter tillkommer har inte LIS-område som särskilt skäl använts.

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

1. Hela eller delar av 8 befintliga bostadsfastigheter och arrendetomter.
Särskilda skäl: Marken ianspråktagen sedan tidigare och saknar därför betydelse för strandskyddets syften (7 kap 18c § pkt 1 MB).

2. Gemensamma bryggor

Gemensamma anläggningar, till stor del befintliga och som för sin funktion måste ligga vid bad- och båtplatserna.

Särskilda skäl: Anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och inte kan tillgodoses utanför området (7 kap 18c § pkt 3 MB).

3. Enskilda bryggor

Avser enskilda bryggor enligt begränsningar i planbestämmelse vilka är belägna vid befintliga bostadsfastigheter 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).

4. Servicebyggnader vid allmänna bad- och båtplatser.

Byggnader som behövs för de allmänna bad- och båtplatsernas drift och skötsel.

Särskilda skäl: Anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och inte kan tillgodoses utanför området (7 kap 18c § pkt 3 MB).

Därutöver bör uppmärksammas att anläggande av bryggor är vattenverksamhet vilken kan vara anmälnings- eller tillståndspliktigt enligt miljöbalken.

De delar av gällande detaljplan som avsatts för avloppsanläggningar, en funktion som inte längre behövs i och med att vatten och avlopp via ett enskilt nät anslutits till det allmänna nätet, upphävs i och med att planen vinner laga kraft.

Området kan på sikt komma att ingå i verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster. Detta kräver beslut i kommunfullmäktige och påverkar inte detaljplanens intentioner.

Se även genomförandebeskrivningen.

Samråd

Se samrådsredogörelse.

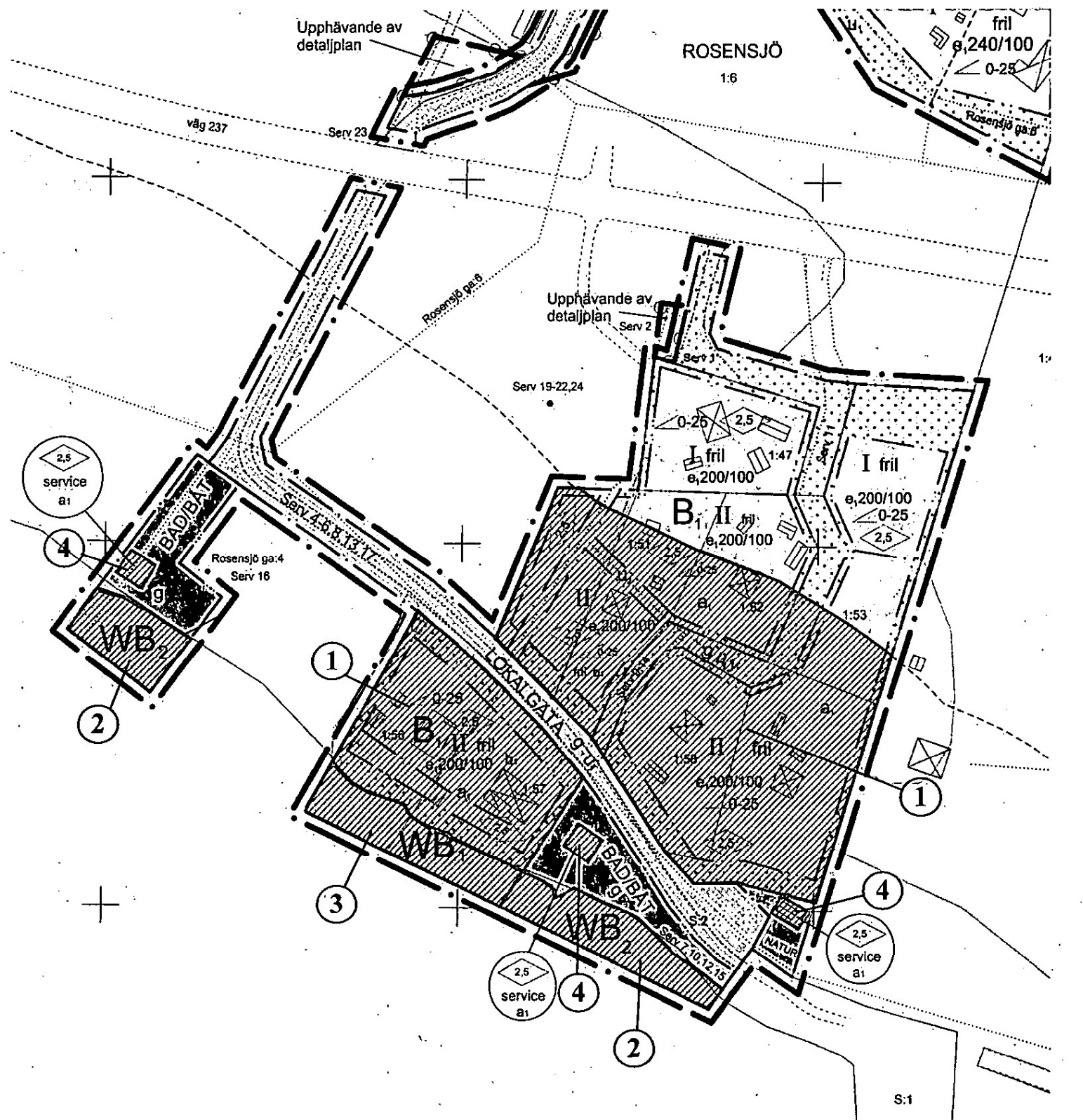
**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen upprättades ursprungligen av landskapsarkitekt Ida Mangsbo (Sweco) och har därefter bearbetats av fysisk planerare Lisa Dieckhoff, planarkitekt Bosse Björk och plansekreterare Hans Bohlin.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Bosse Björk
Planarkitekt



BILAGA
- KARTA STRANDSKYDD

Upphävande av strandskydd för detaljplan
LONNEN - Rosensjö 1:6 m fl

LAGA HÄNDLING

118900



Detaljplan för
LONNEN - ROSENSJÖ 1:6 M FL
samt upphävande av
del av detaljplan för Lonnen 4 - Rosensjö 1:6
Karlskoga kommun
Örebro län

Upprättad 2012-04-25
av samhällsbyggnadsförvaltningen i Karlskoga

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Handläggning och tidplan** Planen handläggs med normalt planförfarande enligt lagstiftningen i den plan- och bygglag (PBL) som gällde före 2 maj 2011. Handläggning genomförs vintern 2012/2013 och sommaren 2013, planen förväntas vinna laga kraft under hösten 2013. 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 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.
- Huvudmannaskap** Ansvarig för åtgärder som avser avstyckade fastigheter är ansvarsfördelning respektive fastighetsägare. Ansvaret för arrendetomter är delat mellan arrendatorer och stamfastighetsägaren. Rosensjö samfällighetsförening för vatten och avlopp ansvarar för av det enskilda lokala vatten- och avloppsnätet (Rosensjö ga 6). Rosensjö norra samfällighetsförening ansvarar för byggande, drift och underhåll av vägar samt för bad- och båtplats inom tilldelad rättighet för utrymme (Rosensjö ga:5 och ga:4). Området ingår inte i verksamhetsområdet för allmänna va-tjänster. Vägar inom planområdet är enskilda vilket innebär att fastighetsägarna i området ansvarar för att vändplatser och vägar byggs ut, delvis genom befintlig samfällighetsförening. Berörda fastighetsägare ansvarar för att erforderliga gemensamhetsanläggningar bildas. Trafikverket är väghållare för väg 237. Karlskoga Elnät är ansvarig för elförsörjningen.
- Avtal** Ett avtal som reglerar plankostnaden har upprättats mellan Samhällsbyggnadsförvaltningen och Rosensjö samfällighetsförening, genom Jan Kindrot och Bengt Wiklund.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighetsbildning** Från Rosensjö 1:6 kan vid valfri tidpunkt, befintliga arrendetomter avstyckas i enlighet med detaljplanen, som enstaka förrättningar eller samordnat för flera fastigheter.
- Gemensamhetsanläggningar** Gemensamhetsanläggningar är bildade för befintliga vägar i den norra delen av planområdet (Rosensjö ga:5), för den västra/norra gemensamma bad- och båtplatsen (Rosensjö ga:4) samt för det enskilda lokala va-nätet inom hela området (Rosensjö ga:6).
För den västra/norra gemensamma bad- och båtplatsen möjliggörs en justering av gemensamhetsanläggningens omfattning så den fullt ut sammanfaller med verklig placering.
För vägar inom den södra delen av planområdet samt den östra/södra gemensamma bad- och båtplatsen bör gemensamhetsanläggningar bildas.
- Servitut** Servitut för befintliga vägar i den norra delen finns till förmån för Rosensjö 1:49 och 1:50.
Ett särskilt servitut för väg finns i förmån för Rosensjö 1:48, vilket är uppenbart onödigt då berörd väg har ersatts med ga:5.
Servitut samt tillfälliga servitut, i väntan på en gemensamhetsanläggning för delar av befintliga vägar i den södra delen samt för södra/östra badplatsen, finns till förmån för Rosensjö 1:47, 1:51, 1:52, 1:53, 1:56, 1:57 och 1:58.
Servitut för utrymme finns för de ytor som är bildade som gemensamhetsanläggningar.
Gemensamhetsanläggning samt servitut för utrymme (den fysiska yta inom vilken en gemensamhetsanläggnings funktion, t ex en väg, finns) bör ersätta tillfälliga och gällande servitut för vägar och badplatser.
Servitut för avlopp finns till förmån för Rosensjö 1:47.
Servitut finns för befintligt enskilt vatten- och avloppsnät.
Servitut för vattentäkt utanför planområdet finns till förmån för Rosensjö 1:51, 1:52, 1:53, 1:58, 1:56 och 1:57 men bör ör avvecklas.
Samtliga servitut belastar Rosensjö 1:6 och delvis Rosensjö S:2.

EKONOMISKA FRÅGOR

- Planekonomi** Rosensjö samfällighetsförening bekostar planläggning.
Planavgift ska därför inte tas ut för fastigheter som vid planens antagande ingår i samfällighetsföreningen, d v s Rosensjö 1:5, 1:6, 1:47, 1:48, 1:49, 1:50, 1:51, 1:52, 1:53, 1:56, 1:57, 1:58, 1:60 samt 1:62.
För fastigheter som vid planens antagande inte ingår i Rosensjö samfällighetsföreningen tas planavgift ut i samband med framtida bygglovbeslut i enlighet med vid tidpunkten aktuell taxa.
Ägaren till Rosensjö 1:6 bekostar avstyckning av nya fastigheter från dennes fastighet. Kostnader för detta kan senare regleras vid eventuell markförsäljning.
Respektive fastighetsägare/arrendator bekostar va-installationer samt övriga åtgärder på och för den egna fastigheten/arrendetomten.

**TEKNISKA
FRÅGOR**Tekniska
undersökningar

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.

Eventuella förändringar eller andra åtgärder som rör anslutningar till Filipstadsvägen (väg 237) ska ske i samråd med och godkännas av Trafikverket.

Utredning om området på sikt ska anslutas till verksamhetsområdet för allmänna va-tjänster har initieras av kommunen och Karlskoga Energi & Miljö. Eventuella åtgärder och/eller utbyggnader av befintligt va-nät i området bör ske i samråd med Karlskoga Energi & Miljö.

En geohydrologisk undersökning i området utfördes i samband med tidigare planläggning 1994 av Tyréns Infrastruktur AB.

En förnyad bedömning av markförhållandena har med samma undersökning som underlag gjorts av WSP Örebro, 2013-12-16.

En bullerberäkning avseende vägbuller från väg 237 har utförts av Jarmo Riihinen, 2013-06-01.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Bosse Björk, Samhällsbyggnadsförvaltningen, plan
Hans Bohlin, Samhällsbyggnadsförvaltningen, plan
Sanda Madjo, Samhällsbyggnadsförvaltningen, plan
Lisa Dieckshoff, Samhällsbyggnadsförvaltningen, plan
Ida Mangsbo, Samhällsbyggnadsförvaltningen, plan (konsult)
Hanna Bäckström, Samhällsbyggnadsförvaltningen, plan (konsult)
Bertil Malmsten, Samhällsbyggnadsförvaltningen, stadsarkitekt
Håkan Blomqvist, Samhällsbyggnadsförvaltningen, bygglov
Eleonore Åkerlund, Samhällsbyggnadsförvaltningen, lantmäteriet
Magnus Jordan, Samhällsbyggnadsförvaltningen, mätning
Terese Riddersand, Samhällsbyggnadsförvaltningen, miljöskydd
Stig Rengman, Samhällsbyggnadsförvaltningen, gata
Lars Näsström, KS Ledningskontor
Jan Eric Carling, WSP Group, geoteknik
Jarmo Riihinen, bullerberäkning

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Bosse Björk
planarkitekt