Laga krafthandling

2025-04-04

Dnr: KS 2021-33

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

Ändring av detaljplan (ÄDP) för

Laxåskogen 1:116

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett område. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, industri, handel, kontor, park…), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar över annans mark och en lång rad andra egenskaper. Exakt vilka varierar i olika planer.
En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.
Delar av innehållet i en detaljplan kan dock ändras genom ett särskilt förfarande som kallas *Ändring av detaljplan (ÄDP)*.

PLANPROCESSEN

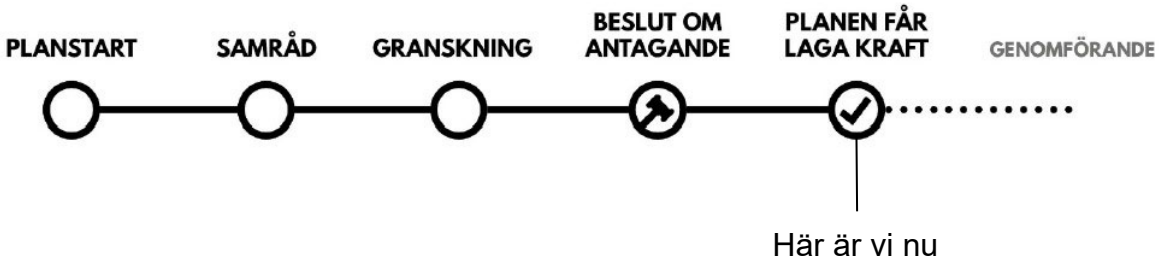
En planprocess kan genomföras i olika förfaranden. I huvudsak används tre förfaranden vid upprättande av en detaljplan: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande.

Denna ändring av detaljplan (ÄDP) följer standardförfarande enligt PBL 2010:900.

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

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

Planförslaget har efter samrådet växlats över från begränsat standardförfarandet till standardförfarande vilket innebär planförslaget även sänds ut på granskning innan antagande.



ÄNDRING AV DETALJPLAN (ÄDP)
för del av Laxåskogen 1:116 m fl

Handlingar
Planhandlingarna består av:
- Plankarta (ursprunglig plankarta från 2018), med ändringar
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Bakgrund och syfte

Planområdet markerat med röd linje på en aktuell ortofotobild. Ändringsområdet (blå linje) omfattar hela planområdet undantaget Naturmarken i det sydvästra hörnet där inga ändringar är aktuella.

Ett företag har inkommit med en förfrågan om att förvärva mark i von Boijområdet för att etablera gymverksamhet samt en restaurang. Nuvarande detaljplan för denna västra och oexploaterade del av von Boijområdet medger gymverksamhet men inte restaurang. von Boijområdet ligger utmed Europaväg 20 i centrala Laxå och är planlagd för handel och viss annan användning av publik karaktär men även andra typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan (HKZ). För att dels möjliggöra den nu aktuella etableringen i sin helhet, dels för att generellt bredda för ytterligare typer av verksamheter på platsen har Laxå kommun beslutat att initiera en ändring av den gällande detaljplanen. Ändringen avser att främja von Boijområdets attraktionskraft för etableringar och generellt stödja näringslivsutveckling i Laxå kommun.

Syftet med detaljplaneändringen är att öppna för större variation av verksamheter inom planområdet. Förutom restaurang, café och liknande även så kallad tillfällig vistelse vilket inkluderar hotell. Dessa verksamheter regleras genom användningsbestämmelsen centrumbebyggelse (C) där även samlingslokaler med mera inryms.

Läge och omfattning

Planområdet är beläget i den västra men samtidigt relativt centrala delen av Laxå tätort. Ändringsområdet omfattar hela planområdet förutom det sydvästra hörnet, det vill säga hela fastigheten Laxå Saltängen 12:228 samt del av Laxå Saltängen 12:2. Planområdet var innan avstyckning beläget på fastigheten Laxåskogen 1:116, därav den underliggande detaljplanens rubricering.

Planområdet avgränsas i norr av E20, i öster av järnvägsbanken från den avvecklade banan Laxå-Röfors samt i söder och väster av skogsmark.

Öster om det nu aktuella planområdet finns detaljplanelagd mark avsedd för handels- och kontorsändamål, där till dags datum en etablering har skett (Dollarstore).

Areal

Planområdet areal är cirka 50 000 m² (5 hektar) medan ändringsområdet är cirka 45 000 m².

Markägarförhållande

All mark inom ändringområdet ägs av Laxå kommun.

Förnyat planuppdrag

Avseende skälet till det förnyade planuppdraget, se ovan under rubriken Syfte och bakgrund.

Kommunstyrelsen gav 2021-09-08 Samhällsbyggnad Sydnärke i uppdrag att upprätta nya detaljplaner och/eller ändra de två gällande detaljplanerna för von Boij-området det vill säga verksamhetsområdet söder om E20.

Planprocessen

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

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

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

Aktuell ändring av detaljplan bedöms falla inom ramarna för vad som enligt Boverket är rimligt att genomföra som ÄDP.

Metod för ändring av detaljplan

Planändringen genomförs genom att rita på underliggande plankarta, vilket resulterar i att det även fortsatt endast finns en gällande plankarta som redovisar ändringar i den underliggande detaljplanen. Därav begreppet ändring av detaljplan (ÄDP).
Tillägget till ursprunglig planbeskrivning (denna handling) begränsas till en framställning av ändringens syfte, beskrivning av ändringen samt konsekvenser av ändringen av underliggande detaljplan. Gällande handlingar, efter att ändringarna vunnit laga kraft, utgörs av detta tillägg till gällande planbeskrivning, ursprunglig planbeskrivning samt plankarta med ändringar.

Miljöbedömning

Enligt plan-och bygglagen (PBL) 4 kap 34 § ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Denna ändring av detaljplan bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Enligt 2 kap 10 § PBL ska miljökvalitetsnormer, utifrån föreskrifter i 5 kap miljöbalken, följas vid planläggning. Det planförslaget medger bedöms inte medföra några förändringar som kan innebära att miljökvalitetsnormer överskrids.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande/underliggande detaljplan

Rubricering: *Detaljplan för del av Laxåskogen 1:116 m fl*
Lagakraft: *2018-07-14.*

Med underliggande detaljplan avses den detaljplan som utgör utgångsförutsättningarna för ändringarna och där vissa bestämmelser avses att ändras eller tas bort samt att nya bestämmelser läggs till. De bestämmelser som inte ändras gäller oförändrat.

Syftet med gällande detaljplan från 2018 var att möjliggöra för ett samlat verksamhetsområde (Z), inklusive handel (H) och kontorsändamål (K) som hänger samman med den då befintliga detaljplanen för verksamheter öster om detta planområde vilket delvis har samma användningsbestämmelser. Detaljplanen avsåg att öppna för en bred utveckling av området men också med hänsyn till omgivningsförutsättningar, främst närheten till E20 och behov av dagvattenhantering. Det ska dock noteras att innehållet i bestämmelserna för handel (H) och kontor (K) förändrats sedan den första detaljplanen för von Boijområdet upprättades, varför restaurang och hotell (tillfällig vistelse) inte inkluderas i nuvarande bestämmelser (ZHK).

Nuvarande allmänna gata (GATA) till området kopplas till en yta med kvartersmark avsedd för parkeringsändamål (P). Denna lösning täcker inte in det totala transportbehovet för området, vare sig för besökstrafik (kunder) eller varutransporter och behöver därför förändras och kompletteras. Bestämmelsen Natur mellan Europavägen och verksamhetskvarteret är inte förenlig med det naturliga behovet av att exponera området och behöver också förändras.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Laxå kommun (antagen 2015-02-11) pekas området ut som utvecklingsområde för handel och verksamheter. Även i övrigt har planförslaget stöd i gällande översiktsplan (ÖP).

ÄNDRINGSPLANENS HUVUDDRAG

Syftet med denna planändring (ÄDP) är att bredda användningen för området. Nuvarande bestämmelser; Verksamheter (Z), Handel (H) och kontor (K) ligger helt i linje med hur området är avsett att utvecklas men dessa bestämmelser täcker inte in den bredd och flexibilitet som kommunen eftersträvar för nya etableringar. Nuvarande bestämmelser kompletteras därför med Centrum (C) vilket främst är en användning för tätortscentra där det naturligt förekommer kombinationer av olika verksamheter som handel, restaurang, service, tillfällig vistelse (hotell), samlingslokaler, kontor och andra jämförliga och i huvudsak publika verksamheter. Ett tätortscentra behöver dock inte begränsas till stadskärnan utan kan finnas på andra likväl som på flera platser i en tätort. Bestämmelsen täcker in luckorna i befintlig användning för området och skapar därmed en ökad flexibilitet för områdets utveckling.

Därutöver ändras den allmänna gatans sträckning så att den samlade trafikförsörjningen (kundtrafik och varutransporter) kan ske längs den södra kvartersgränsen. På så vis täcks hela kvarterets längd in så att flera tomter med olika ägare kan skapas utan behov av att bilda gemensamhetsanläggningar.

Användningen för allmän platsmark mellan verksamhetskvarteret och Europavägen ändras från Natur till Skydd med den kompletterande egenskapsbestämmelsen ”öppen”, med avsikten att hålla ytorna öppna för exponering och att de hålls i ett representativt skick.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse, användningssätt med mera

Det finns ingen bebyggelse eller andra typer av anläggningar inom ändringsområdet.

Öster om planområdet/ändringsområdet finns idag ett område planlagt för handel- och kontorsändamål. Närmast finns en gräsyta på en oexploaterad fastighet och längre österut en fastighet som härbärgerar en byggnad för handel (Dollarstore). Sydost om ändringsområdet finns ett flerbostadshusområde uppfört under 1950-talet (Laxåhem). Norr om Europavägen (E20) finns bostadsbebyggelse i form av kedjehus. Söder och väster om planområdet finns vidsträckt skogsmark.

Ändringsområdet är planmässigt en oexploaterad del av utvidgning av handels-, service och verksamhetsområdet som sträcker sig båda sidor av E20. Avståndet mellan E20 och byggrätten för handel, kontor och verksamheter (HKZ) är anpassat till att Europavägen är en primär väg för farligt gods.

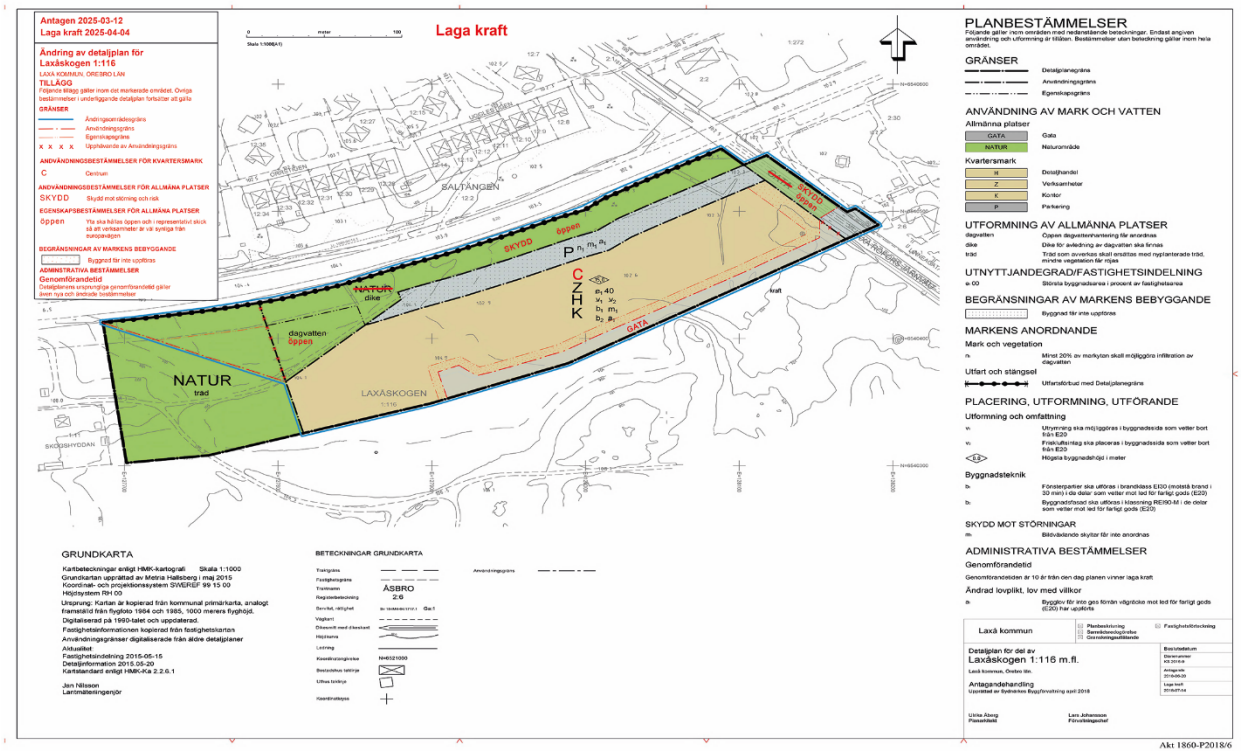
Trafik till området är tänkt att ske via von Boijgatan som dock ännu inte är utbyggd fram till planområdet. Marken där von Boijgatan är belägen ägs av kommunen som också sköter drift och underhåll. I gällande detaljplan från 2008 regleras dock att kommunen inte är huvudman för allmän plats (vilket avses att ändras i en separat ÄDP).

ÄNDRINGAR

Manér för redovisning av ändringar

Ändringarna i detaljplanen redovisas genom röda markeringar på underliggande/ gällande detaljplan. Denna planbeskrivning begränsas till att redovisa syftet med och beskriva konsekvenserna av ändringarna/tilläggen jämfört med underliggande detaljplan. Vid plantolkning ska de båda planerna, den underliggande detaljplanen och ändringen (ÄDP:n) läsas tillsammans. Den underliggande detaljplanen fortsätter att gälla – med undantag för de ändringar och tillägg som anges med röda markeringar på tillhörande ändringskarta.

Ändringar på gällande/underliggande detaljplan



Följande ändringar av detaljplanen, där de väsentligaste anges först, görs inom ändringsområdet (markerad med heldragen blå linje):

- Komplettering med ändamålet Centrum (C) som användningsbestämmelse för kvartersmark.
- Användningsbestämmelsen GATA läggs till längs södra gränsen för planområdet som i och med detta ändras från kvartersmark till allmän platsmark.
- Bestämmelsen som reglerar mark där byggnader inte får uppföras, så kallad ”prickmark”, utökas i södra delar av planområdet i anslutning till den nya gatusträckningen samt längs kvartersmarkens östra gräns.
- Användningen NATUR ändras till SKYDD för allmän platsmarken mellan E20 och kvartersmarken (utanför ändringsområdet gäller fortsatt Natur) eftersom huvudsyftet med ytan är att vara en riskbuffert för olyckor.
- Användningen GATA ändras för en mindre yta till SKYDD för allmän platsmarken närmast E20.

- Egenskapsbestämmelsen ”öppen” läggs till inom allmän platsmark reglerad som SKYDD för att säkerställa att dessa ytor mellan E20 och verksamhetskvarteret hålls öppna för exponering av verksamheterna och att ytorna sköts så att de upplevs som representativa.
- Ytan där öppna dagvattenlösningar får anläggas utökas mot väster.
- Användningsgränser och egenskapsgränser utgår respektive tillkommer för att avgränsa de bestämmelser som beskriv ovan.

Ändringsområdet omfattar hela det ursprungliga planområdet utom den sydvästra delen av Naturområdet där ingen förändring görs.

Genomförandetiden för den underliggande planen är 10 år från laga kraftdatumet *2018-07-14*. Således återstår drygt 3 år av genomförandetiden varför nya och ändrade bestämmelser inom ändringsområdet kommer ha samma genomförandetid som den underliggande detaljplanen.

Motivering till ändringarna

Huvudsyftet med detaljplaneändringen är att öppna för en större bredd av publika verksamheter inom planområdets kvartersmark samt att möjliggöra för en bättre och mer samlad lösning för att trafikförsörja området. Ändringarna bedöms ligga helt i linje med syfte och intentioner för den ursprungliga detaljplanen.

Konsekvenser av planläggningen

Ändringarna i detaljplanen bedöms öka attraktiviteten och flexibiliteten inom det aktuella kvarteret likväl som för von Boijområdet i stort. De kompletterande användningar som medges ligger helt i linje med den ursprungliga detaljplanens intentioner och bedöms inte påverka omgivningen mer än de användningar som redan regleras i den underliggande detaljplanen och som behålls oförändrade.

Den nya gatusträckningen längs verksamhetskvarterets södra gräns borgar för en bättre och mer samlad lösning för att trafikförsörja området utan behov av att bilda gemensamhetsanläggningar för framtida fastighetsägare. Det nya gatuläget skulle även kunna trafikförsörja en eventuell framtida utvidgning av von Boijområdet mot söder.

Ändringen av bestämmelsen Natur till Skydd mellan E20 och verksamhetskvarteret markerar ytans egentliga huvudsyfte, att utgöra en riskbuffert för olyckor mellan europavägen och kvartersmarken. Egenskapsbestämmelsen ”öppen” markerar därutöver att ytan inte ska tillåtas växa igen, utan hållas öppen och representativ, vilket ligger i de kommande etableringarnas naturliga intresse av att exponera sig mot Europavägen.

Inga förändringar görs avseende avstånd mellan E20 och kvartersmarken respektive byggrättens avgränsning. Den tillkommande användningen Centrum (C) anses till sin funktion redan vara prövad i den underliggande detaljplan. Skälet är att i gällande rekommendationer (Länsstyrelsen Stockholm 2016) anses redan gällande användning för Detaljhandel (H) och den tillkommande användningen Centrum (C) behöva samma riskavstånd. Inga förändringar görs heller avseende dagvattenhantering.

Ett tillägg med användningsbestämmelsen Drivmedel (G) har övervägts men förkastats då det inte bedömts förenligt med den underliggande detaljplanens syfte. Laddinfrastruktur för laddning av fordon kan oavsett detta anläggas inom planområde.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Handläggning och tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt lagstiftningen i plan- och bygglagen 2015 (PBL - SFS 2014:000) som gäller från 1 januari 2015. Handläggningen förväntas ske under hösten 2024 och planen förväntas vinna laga kraft under första kvartalet av 2025.

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan är 10 år från laga kraftdatum *2018-07-14.* Över 3 år återstår således av genomförandetiden när denna ändring av detaljplan (ÄDP) förväntas vinna laga kraft.

Eftersom kommunen är initiativtagare till planändringen och ändringarna endast berör och påverkar kommunägd mark uppstår inga försämringar som skulle kunna generera ersättningskrav.

Eftersom genomförandetid återstår för den underliggande detaljplanen kommer nya och ändrade bestämmelser inom ändringsområdet ha samma genomförandetid.

Även bestämmelser i underliggande/gällande detaljplan som ligger utanför ändringsområdet fortsätter ha oförändrad genomförandetid.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Laxå kommun är fortsatt huvudman för allmän platsmark.
Laxå kommun ansvarar för genomförandet av planen, avseende kvartersmark fram till dess markförsäljning skett.
Framtida fastighetsägare ansvarar för alla investeringar såväl som all framtida drift och underhåll på egen mark.

Avtal

Mellan Samhällsbyggnad Sydnärke och Laxå kommun (tillsammans med två andra kommuner) finns ett avtal om handläggning av detaljplaner.
Mellan Laxå kommun och K-Konsult Karlskoga finns ett avtal om upprättande av planhandlingar för den här aktuella ändringen av detaljplan (ÄDP) för del av Laxåskogen 1:116 m fl (västra von Boij).

Fastighetsbildning och fastighetsrättsliga konsekvenser

Ändringen innebär ingen ändrad fastighetsbildning eller andra fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter med annan ägare än Laxå kommun.

<u>Laxå Saltängen 12:228</u>
Mark som enligt detaljplaneändringen ska utgöra allmän gata frånförs denna kommunala exploateringsfastighet och regleras till kommunens gatu- och parkfastighet Laxå Saltängen 12:2.
Fastigheten kan därefter försäljas i sin helhet, alternativt kan flera fastigheter avstyckas vid valfria tidpunkter.

Laxå Saltängen 12:2
Mark som enligt detaljplaneändringen ska utgöra allmän gata tillförs denna kommunala gatu- och parkfastighet från Laxå Saltängen 12:228.
Mark kan, av samma skäl som ovan och om så önskas, även tillföras från fastigheten Laxå Röfors Järnväg 1:1.

Laxå Röfors Järnväg 1:1
Mark som enligt detaljplaneändringen ska utgöra allmän platsmark i form av gata och skydd kan om så önskas frånföras denna fastighet och regleras till kommunens gatu- och parkfastighet.

Planekonomi

Planläggning och genomförandet av planen bekostas av Laxå kommun.
Kostnaderna för detta inkluderas i framtida markförsäljningar.
Planavgift ska därför inte tas ut i samband med framtida bygglovgivning inom planområdet/ändringsområdet.
Respektive framtida fastighetsägare bekostar alla investeringar och all framtida drift på egen mark.
Kostnader för teknisk försörjning regleras genom vid varje tidpunkt gällande taxa.

Fastighetsförteckning

Under arbetet med att ta fram en detaljplan ska, om det inte är uppenbart onödigt, en fastighetsförteckning upprättas. Fastighetsförteckningen är formellt inte en del av detaljplanen utan utgör ett underlag för planarbetet och ska ange vilka fastigheter som berörs av planförslaget och vilka fastighetsägare med flera som är sakägare. Kommunen har bedömt att den nu aktuell planändringen är av begränsade omfattning som förutom Kommunen själv endast berör tre intilliggande fastigheter och att det därför inte krävs att en separat fastighetsförteckning upprättas.

Följande fastigheter har bedömts vara berörda av planändringen:
− Laxå Saltängen 12:228 - Laxå kommun
− Laxå Saltängen 12:2 - Laxå kommun
− Laxå Laxå-Röfors Järnväg 1:1 - Laxå kommun
− Laxåskogen 13:1 - Laxå kommun
− Laxåskogen 2:6 - AB Laxåhem
− Laxåskogen 1:116 - Sveaskog Förvaltning AB
− Laxåskogen 2:30 - Stora Lassåna Gårdskontoret AB

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingarna har upprättats av K-Konsult Karlskoga, på uppdrag av Laxå kommun, i samverkan med Samhällsbyggnad Sydnärke.

Bosse Björk	Rickard Andersson
Planarkitekt	Samhällsbyggnadschef
K-Konsult Karlskoga	Samhällsbyggnad Sydnärke