

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

---

SBN 2019.00183

## Varfågeln 1 m fl, Pärlgatan

Granskningsutlåtande upprättad 2021-04-12  
Standardförfarande



KARLSKOGA  
KOMMUN

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND OCH SYFTE	3
GRANSKNING	3
SÄNDLISTA	5
INKOMNA YTTRANDE FRÅN PRIVATPERSONER ELLER SAKÄGARE	6
YTTRANDE FRÅN KOMMUNALA INSTANSER	12
YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER, FÖRETAG OCH FÖRENINGAR	14
REVIDERINGAR I ANTAGANDEHANDLINGARNA	16
BILAGOR	17

*Granskningen syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget. Kommunen ska vid standardförfarande ställa ut planförslaget under minst två veckor med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs.*

*Synpunkter som har kommit in under granskningstiden om förslag till detaljplan redovisas i ett granskningsutlåtande, och bemöts där av kommunen.*

## BAKGRUND OCH SYFTE

I Karlskogas sydöstra centrumdelar, söder om E18 (Örebrovägen) och öster om Skolgatan finns ett cirka 1,5 ha stort markområde. Cirka 6000 m<sup>2</sup> av markområdet utgörs av en större grusparkering. Markområdet har varit bebyggt med bostäder tidigare och det har funnit intressen för att bebygga delar av området med bostäder igen i perioder. Bakgrunden till planuppdraget är att kommunen under 2018 utlystes en markanvisningstävling för markområdet. Under 2019 granskades de inkomna förslagen och utsåg en vinnare. Stadsdelen utgörs av varierad och blandad bebyggelse fördelade i olika kvartersstrukturer.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på del av fastigheten Varfågeln 1 samt justera utnyttjandegraden på fastigheten Flugsnapparen 11. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för parkering inom fastigheten Bregården 2:77, därtill ingår delar av Pärlgatan samt Skolgatan.

## GRANSKNING

Detaljplanen var ute på granskning vid två (2) tillfällen. Första tillfället var mellan den **15 september - 7 oktober 2021**. Därefter gick planförslaget ut på förnyad granskning mellan den **21 oktober - 11 november 2021**.

Kommunen gjorde bedömningen under den första granskningen att fler fastighetsägare i området skulle meddelas om innehållet i underrättelsen. Därför skickades underrättelsen ut igen via brev samt att granskningstiden förlängdes så att fler skulle ges möjlighet att granska planförslaget fram till den 7 oktober. Därefter upptäckte kommunen att ett flertal hyresgäster i området inte blivit informerade av sina fastighetsägare att planförslaget låg ute på granskning varvid kommunen gjorde bedömningen att skicka ut planförslaget på förnyad granskning.

Granskningshandlingarna har under båda granskningsperioder funnits tillgängliga i Samhälle och Serviceförvaltningens entréhall och lokaler på Skrantahöjdsvägen 35 i Karlskoga, Karlskoga bibliotek samt på kommunens hemsida, [www.karlskoga.se](http://www.karlskoga.se). Fysiska och digitala handlingar har skickats till sakägare och obligatoriska remissinstanser, såsom Länsstyrelsen och Trafikverket, samt till allmänheten efter förfrågan. Handlingarna har varit offentliga på kommunens hemsida under hela granskningstiden.

På grund av pandemin kunde vi inte bjuda in till något fysiskt möte för att gå igenom planförslaget. Kommunens restriktioner gällande externa möten har lättat men det råder fortsatt stor försiktighet.

### **Inkomna remissvar med synpunkter har inkommit från:**

- Privatperson 1 (Bilaga 1)
- Privatperson 2 (Bilaga 2)
- Privatperson 3 (Bilaga 3)
- Privatperson 4 (Bilaga 4)
- Fastighetsägare för Blåhaken 14 (Bilaga 5)
- Stadsträdgårdsmästare (Bilaga 6)
- Enheten för Ekologisk hållbarhet (Bilaga 7)
- Kultur och föreningsförvaltningen (Bilaga 8)
- Bygglovsavdelningen (Bilaga 9 och 10)
- Lantmäteriet (Bilaga 11)
- Karlskoga Energi och Miljö AB (Bilaga 12)
- DIS Ljusdesign (Bilaga 13)
- Skanova (Bilaga 14)
- Karlskoga hembygdsförening (Bilaga 15)
- Länsstyrelsen i Örebro län (Bilaga 16)

Inkomna remissvar utan synpunkter har inkommit från:

- Socialförvaltningen (Bilaga 17 och 18)
- Trafikverket (Bilaga 19)
- Miljöenheten (Bilaga 20)
- Tillväxt och tillsynsförvaltningen (Bilaga 21)

**SÄNDLISTA****Sakägare**

Till berörda av pågående planförslag enligt fastighetsförteckningen.

**Karlskoga kommun**

Karlskoga Energi- och miljö

Kommunstyrelsens ledningskontor

Samhällsbyggnadsnämndens ordförande

Ungdomsfullmäktige

Samhälle och Serviceförvaltningen (SSF)

SSF Verksamhetsstab

SSF Miljösamordning

SSF Stadsarkitekt

TTF Bygg- och miljökontoret

SSF Teknik- och fastighetsavdelning

SSF Samhällsutveckling- och geodataavdelningen

Folkhälsoförvaltningen

Skolförvaltningen

Kultur- och föreningsförvaltningen

Socialförvaltningen

**Intressenter**

Region Örebro län

Skanova

Trafikverket

Lantmäteri (KLM)

Länsstyrelsen Örebro län

Bergslagens räddningstjänst

Karlskoga hembygdsförening

Luftfartsverket

Örebro Airport

# INKOMNA YTTRANDE MED SYNPUNKTER

## YTTRANDE FRÅN PRIVATPERSONER ELLER SAKÄGARE

**Privatperson 1** har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 1*.

### *Kommentarer:*

Karlskoga tackar för synpunkterna på planförslaget.

- 1) I samförstånd med kommunens stadsarkitekt är det bedömt att planförslaget ska möjliggöra för en ny typ av arkitektonisk karaktär som inte ska upplevas som ett främmande inslag eller konkurrera med befintlig bebyggelse i området. Variationer i bebyggelsen kan vara ett positivt inslag i stadsbilden. Vidare äger Karlskoga kommun fastigheten Varfågeln 1 vilket innebär att kommunen har större utrymme att ställa arkitektoniska krav mot den exploatör som kommer bebygga och förvärva fastigheten. Detaljplanen anses inte menligt inverka negativt på de kulturella värdena i närområdet och kommunen bedömer att planförslaget inte bryter mot varken kulturmiljölagen, plan- och bygglagen eller miljöbalken. Med den förändring som förslaget innebär, är det kommunens bedömning att förändringen är acceptabel i förhållande till samhällsnyttan.
- 2) Det är bedömt att det befintliga vägnätet klarar av att hantera de ökade trafikmängderna som orsakas vid planens genomförande. Detaljplanen beräknas generera ca 46 trafikrörelser per dygn (ÅDT, årsdygnstrafik) och medför därmed en mindre ökning av trafiken på Pärलगatan och Skolgatan. Transporter som avser nya boenden, post, leveranser, sophämtning m.m. leds till de nya bostäderna via Pärलगatan alternativt Skolgatan. Både Pärलगatan samt Skolgatan justeras för att uppnå en god utformning. I dagsläget råder en stor del av trafikrörelserna i området av söktrafik till verksamheterna i området. Söktrafik är den sträcka en bilist kör från dess att den börjar söka parkering vid en anläggning, men ej hittar en lämplig parkeringsplats, tills det att bilisten slutligen hittar en parkeringsplats tilltalande nog att parkera vid. En sådan typ av trafikrörelse skapar en mängd onödigt trafik i området. Kommunens bedömning är att genom förslag till detaljplan kommer söktrafiken utebli och bilister leds istället till den parkering som verksamheten är hänvisad till i första hand.

En ny parkeringsplats möjliggörs i planområdets nordöstra delar, vilket bedöms kunna inrymma ca 40-44 parkeringar beroende på utformning. Parkering för de nya bostäderna inom planområdet förses med markparkering inom egen fastighet. Kommunens bedömning är att detta uppfyller behovet av parkeringsplatser i området. De nuvarande parkeringsplatserna inom planområdet är belägna på kommunens fastighet och kommunen har dessvärre ingen skyldighet att tillhandahålla parkeringsplatser till vare sig bostäder eller kommersiella verksamheter.

- 3) Planförslaget går i linje med översiktsplanen, den medför inte några betydande miljöpåverkan och det är tveksamt om allmänheten påverkas av att fastigheten bebyggs med flerbostadshus. Kommunen har därmed bedömt att planförslaget inte har betydelse för allmänheten varvid det handläggs med ett standardförfarande.

- 4) Samhälle- och serviceförvaltningen har gjort bedömningen att de föreslagna höjdbestämmelserna är lämpliga på fastigheten Varfågeln 1. Genom att Karlskoga växer har områden såsom del av fastigheten Varfågeln 1 kommit att bli aktuellt för bostäder. Till följd av den positiva befolkningstillväxten i Karlskoga behövs det fler bostäder och kommunens översiktsplan förespråkas en förtätning av staden. Det innebär att staden bebyggs på platser där grönområden, i första hand, inte tas i anspråk. En oundviklig konsekvens av förtätningen är att bebyggelse uppförs intill redan befintlig bebyggelse vilket har goda effekter ur ett hållbarhetsperspektiv då redan befintlig infrastruktur och samhällsnyttiga funktioner redan finns i området.

Det är bedömt att förändringen är acceptabel i förhållande till nyttan. Det behövs fler bostäder i Karlskoga och den nya bebyggelsen ger möjlighet att bosätta sig i kommunen utan att ta stora grönytor tas i anspråk. Förändringen som förslaget innebär, får ses i förhållande till nyttan som det också innebär.

**Privatperson 2** har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 2*.

*Kommentarer:*

Karlskoga tackar för synpunkterna på planförslaget.

- 1) Det är bedömt att det befintliga vägnätet klarar av att hantera de ökade trafikmängderna som orsakas vid planens genomförande. Detaljplanen beräknas generera ca 46 trafikrörelser per dygn (ÅDT, årsdygnstrafik) och medför därmed en mindre ökning av trafiken på Pärलगatan och Skolgatan. Transporter som avser nya boenden, post, leveranser, sophämtning m.m. leds till de nya bostäderna via Pärलगatan alternativt Skolgatan. Både Pärलगatan samt Skolgatan justeras för att uppnå en god utformning. I dagsläget råder en stor del av trafikrörelserna i området av söktrafik till verksamheterna i området. Söktrafik är den sträcka en bilist kör från dess att den börjar söka parkering vid en anläggning, men ej hittar en lämplig parkeringsplats, tills det att bilisten slutligen hittar en parkeringsplats tilltalande nog att parkera vid. En sådan typ av trafikrörelse skapar en mängd onödig trafik i området. Kommunens bedömning är att genom förslag till detaljplan kommer söktrafiken utebli och bilister leds istället till den parkering som verksamheten är hänvisad till i första hand.

En ny parkeringsplats möjliggörs i planområdets nordöstra delar, vilket bedöms kunna inrymma ca 40-44 parkeringar beroende på utformning. Parkering för de nya bostäderna inom planområdet förses med markparkering inom egen fastighet. Kommunens bedömning är att detta uppfyller behovet av parkeringsplatser i området. De nuvarande parkeringsplatserna inom planområdet är belägna på kommunens fastighet och kommunen har dessvärre ingen skyldighet att tillhandahålla parkeringsplatser till vare sig bostäder eller kommersiella verksamheter.

- 2) De större träden som står i de norra och nordöstra delarna av fastigheter Varfågeln 1 ska bevaras då de är en del av den äldre allé och skyddade genom det generella biotopskyddet. Det finns fler värdefulla träd inom planområdet vilka alla ska beaktas, exempelvis en stor ek,

men om utvecklingsplanerna inte går att anpassa till trädskiktet så får träden tas ner. Kommunen anser att de samhällsnyttiga effekterna av nya bostäder på grusparkeringen är större än betydelsen av de befintliga träden på platsen.

- 3) I samförstånd med kommunens stadsarkitekt är det bedömt att planförslaget ska möjliggöra för en ny typ av arkitektonisk karaktär som inte ska upplevas som ett främmande inslag eller konkurrera med befintlig bebyggelse i området. Variationer i bebyggelsen kan vara ett positivt inslag i stadsbilden. Vidare äger Karlskoga kommun fastigheten Varfågeln 1 vilket innebär att kommunen har större utrymme att ställa arkitektoniska krav mot den exploatör som kommer bebygga och förvärva fastigheten. Detaljplanen anses inte menligt inverka negativt på de kulturella värdena i närområdet.

Det är bedömt att förändringen är acceptabel i förhållande till samhällsnyttan. Det behövs fler bostäder i Karlskoga och den nya bebyggelsen ger möjlighet att bosätta sig i kommunen utan att ta stora grönytor tas i anspråk. Förändringen som förslaget innebär, får ses i förhållande till nyttan som det också innebär.

**Privatperson 3** har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 3*.

*Kommentarer:*

Karlskoga tackar för synpunkterna på planförslaget.

- 1) Kommunen har enbart tecknat plankostnadsavtal med aktören som önskar bebygga del av Fastigheten Varfågeln 1. För fastigheten Flugsnapparen kommer kostnaden för detaljplanen att tas ut i samband med bygglovsansökan. Detta eftersom Flugsnappare drar nytta av det som medges i detaljplanen. Fastigheten kommer att kunna bebyggas i större omfattning än vad gällande detaljplan medger. Detta tillvägagångsätt brukar vara praxis för framtagande av nya detaljplaner.
- 2) I samförstånd med kommunens stadsarkitekt är det bedömt att planförslaget ska möjliggöra för en ny typ av arkitektonisk karaktär som inte ska upplevas som ett främmande inslag eller konkurrera med befintlig bebyggelse i området. Variationer i bebyggelsen kan vara ett positivt inslag i stadsbilden. Vidare äger Karlskoga kommun fastigheten Varfågeln 1 vilket innebär att kommunen har större utrymme att ställa arkitektoniska krav mot den exploatör som kommer bebygga och förvärva fastigheten. Detaljplanen anses inte menligt inverka negativt på fastigheterna i närområdet. Med den förändring som förslaget innebär, är det kommunens bedömning att förändringen är acceptabel i förhållande till samhällsnyttan. Kommunen uppmärksammar att planförslaget också ökar den tillåtna byggrätten på fastigheten flugsnapparen 11 vilket eventuellt kan göra fastigheten mer attraktiv.
- 3) En ny parkeringsplats möjliggörs i planområdets nordöstra delar, vilket bedöms kunna inrymma ca 40-44 parkeringar beroende på utformning. Parkering för de nya bostäderna inom planområdet förses med markparkering inom egen fastighet. Kommunens bedömning är att detta uppfyller behovet av parkeringsplatser i området. Kommunen har dessvärre ingen skyldighet att tillhandahålla parkeringsplatser till vare sig bostäder eller kommersiella verksamheter.



Samhälle- och serviceförvaltningen har gjort bedömningen att de föreslagna höjdbestämmelserna är lämpliga på fastigheten Varfågeln 1. I samförstånd med kommunens stadsarkitekt är det bedömt att planförslaget ska möjliggöra för en ny typ av arkitektonisk karaktär som inte ska upplevas som ett främmande inslag i området. Detaljplanen anses inte menligt inverka negativt på de kulturella värdena i närområdet.

De större träden som står i de norra och nordöstra delarna av fastigheter Varfågeln 1 ska bevaras då de är en del av den äldre allé och skyddade genom det generella biotopskyddet. Det finns fler värdefulla träd inom planområdet vilka alla ska beaktas, exempelvis en stor ek, men om utvecklingsplanerna inte går att anpassa till trädskiktet så får de tas ner. Kommunen anser att de samhällsnyttiga effekterna av nya bostäder på grusparkeringen är större än betydelsen av de befintliga träden på platsen.

- 4) Om detaljplanen inte genomförs så kan biltrafiken fortfarande komma att öka. Parkeringsytor, liksom den nuvarande på Varfågeln 1, kan även den leda till ökad biltrafik. Det finns oftast ett samband mellan antal parkeringsplatser och ökad biltrafik. På samma sätt som fler boende kan leda till ökad biltrafik så kan även den nuvarande parkeringsplatsen leda till ökad biltrafik.

I dagsläget råder en stor del av trafikrörelserna i området av söktrafik till verksamheterna i området. Söktrafik är den sträcka en bilist kör från dess att den börjar söka parkering vid en anläggning, men ej hittar en lämplig parkeringsplats, tills det att bilisten slutligen hittar en parkeringsplats tilltalande nog att parkera vid. En sådan typ av trafikrörelse skapar en mängd onödig trafik i området. Kommunens bedömning är att genom förslag till detaljplan kommer söktrafiken utebli och bilister leds istället till den parkering som verksamheten är hänvisad till i första hand. Både Pärlogatan och Skolgatan kommer justeras för att uppnå en god utformning.

Det finns alltid en viss osäkerhet kring mätningar av biltrafiken. Att den är utförd under en pandemi behöver nödvändigtvis inte betyda att den är missvisande för ändamålet i detaljplanen. Även i dagsläget så arbetar folk hemifrån och det kan eventuellt fortsätta bli mer vanligt i framtiden oavsett om pandemin avtar eller inte. Förtätning av en stad behöver nödvändigtvis inte utesluta att barnens behov åsidosätts. Samhälle- och geodataavdelningen står även fast vid bedömningen att den nya bebyggelsen inte kommer att påverka barnperspektivet negativt.

- 5) I samförstånd med kommunens stadsarkitekt är det bedömt att planförslaget ska möjliggöra för en ny typ av arkitektonisk karaktär som inte ska upplevas som ett främmande inslag eller konkurrera med befintlig bebyggelse i området. Variationer i bebyggelsen kan vara ett positivt inslag i stadsbilden. Vidare äger Karlskoga kommun fastigheten Varfågeln 1 vilket innebär att kommunen har större utrymme att ställa arkitektoniska krav mot den exploatör som kommer bebygga fastigheten. Detaljplanen anses inte menligt inverka negativt på de kulturella värdena i närområdet.

Det är bedömt att förändringen är acceptabel i förhållande till nyttan. Det behövs fler bostäder i Karlskoga och den nya bebyggelsen ger möjlighet att bosätta sig i kommunen

utan att ta stora grönytor tas i anspråk. Förändringen som förslaget innebär, får ses i förhållande till nyttan som det också innebär.

**Privatperson 4** har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 4*.

*Kommentarer:*

Karlskoga tackar för synpunkterna på planförslaget.

- 1) Det är bedömt att det befintliga vägnätet klarar av att hantera de ökade trafikmängderna som orsakas vid planens genomförande. Detaljplanen beräknas generera ca 46 trafikrörelser per dygn (ÅDT, årsdygnstrafik) och medför därmed en mindre ökning av trafiken på Pärlgatan och Skolgatan. Transporter som avser nya boenden, post, leveranser, sophämtning m.m. leds till de nya bostäderna via Pärlgatan alternativt Skolgatan. Både Pärlgatan samt Skolgatan justeras för att uppnå en god utformning. I dagsläget råder en stor del av trafikrörelserna i området av söktrafik till verksamheterna i området. Söktrafik är den sträcka en bilist kör från dess att den börjar söka parkering vid en anläggning, men ej hittar en lämplig parkeringsplats, tills det att bilisten slutligen hittar en parkeringsplats tilltalande nog att parkera vid. En sådan typ av trafikrörelse skapar en mängd onödig trafik i området. Kommunens bedömning är att genom förslag till detaljplan kommer söktrafiken utebli och bilister leds istället till den parkering som verksamheten är hänvisad till i första hand. Mot den bakgrunden bör miljöpåverkan inte bli hårt belastad i jämförelse med nuläget.
- 2) Till följd av den positiva befolkningstillväxten i Karlskoga behövs det fler bostäder. Det innebär att staden kommer att förtätas på platser där grönområden, i första hand, inte tas i anspråk. En oundviklig konsekvens av förtätningen är att bebyggelse uppförs intill redan befintlig bebyggelse vilket har goda effekter ur ett hållbarhetsperspektiv då redan befintlig infrastruktur och samhällsnyttiga funktioner redan finns i området.

I samförstånd med kommunens stadsarkitekt är det bedömt att planförslaget ska möjliggöra för en ny typ av arkitektonisk karaktär som inte ska upplevas som ett främmande inslag eller konkurrera med befintlig bebyggelse i området. Variationer i bebyggelsen kan vara ett positivt inslag i stadsbilden. Vidare äger Karlskoga kommun fastigheten Varfågeln 1 vilket innebär att kommunen har större utrymme att ställa arkitektoniska krav mot den exploatör som kommer bebygga och förvärva fastigheten. Detaljplanen anses inte menligt inverka negativt på de kulturella värdena i närområdet.

Det är bedömt att förändringen är acceptabel i förhållande till nyttan. Det behövs fler bostäder i Karlskoga och den nya bebyggelsen ger möjlighet att bosätta sig i kommunen utan att ta stora grönytor tas i anspråk. Förändringen som förslaget innebär, får ses i förhållande till nyttan som det också innebär.

*Fastighetsägare för Blåhaken 14* har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 5*.

*Kommentarer:*

Karlskoga tackar för synpunkterna på planförslaget.

- 1) En ny parkeringsplats möjliggörs i planområdets nordöstra delar, vilket bedöms kunna inrymma ca 40-44 parkeringar beroende på utformning. Parkering för de nya bostäderna inom planområdet förses med markparkering inom egen fastighet. Kommunen delar inte uppfattningen att det i dagsläget saknas cirka 100 parkeringsplatser, bedömningen är att planförslaget kommer att uppfylla behovet av parkeringsplatser i området. De nuvarande parkeringsplatserna inom planområdet är belägna på kommunens fastighet och kommunen har dessvärre ingen skyldighet att tillhandahålla parkeringsplatser till vare sig bostäder eller kommersiella verksamheter.
- 2) Det är bedömt att det befintliga vägnätet klarar av att hantera de ökade trafikmängderna som orsakas vid planens genomförande. Detaljplanen beräknas generera ca 46 trafikrörelser per dygn (ÅDT, årsdygnstrafik) och medför därmed en mindre ökning av trafiken på Pärलगatan och Skolgatan. Transporter som avser nya boenden, post, leveranser, sophämtning m.m. leds till de nya bostäderna via Pärलगatan alternativt Skolgatan. Både Pärलगatan samt Skolgatan ska justeras för att uppnå en god utformning. I dagsläget råder en stor del av trafikrörelserna i området av söktrafik till verksamheterna i området. Söktrafik är den sträcka en bilist kör från dess att den börjar söka parkering vid en anläggning, men ej hittar en lämplig parkeringsplats, tills det att bilisten slutligen hittar en parkeringsplats tilltalande nog att parkera vid. En sådan typ av trafikrörelse skapar en mängd onödig trafik i området. Kommunens bedömning är att genom förslag till detaljplan kommer söktrafiken utebli och bilister leds istället till den parkering som verksamheten är hänvisad till i första hand. Övrig infrastruktur som vatten och avlopp bedöms inte belastas i någon större utsträckning av de nya bostäderna.
- 3) Planområdet har ur bullersynpunkt ett besvärligt läge. Därför har en bullerutredning tagits fram som visar att god boendekvalitet kan uppnås genom anpassad byggnads- och lägenhetsutformning. Planförslaget strider inte mot miljöbalkens riktlinjer för buller vid nya bostäder.
- 4) De större träden som står i de norra och nordöstra delarna av fastigheter Varfågeln 1 ska bevaras då de är en del av den äldre allé och skyddade genom det generella biotopskyddet. Det finns fler värdefulla träd inom planområdet vilka alla ska beaktas, exempelvis en stor ek, men om utvecklingsplanerna inte går att anpassa till trädskiktet så får de tas ner. Kommunens bedömning är att eventuell fällning av träd är acceptabelt i förhållande till den samhällsnytta som förtätningen medför.
- 5) Regler om skydd mot brandspridning mellan byggnader regleras i boverkets byggregler. Reglerna tar hänsyn till redan befintlig bebyggelse även om byggnaderna är belägna på olika fastigheter. Kommunens bygglovsavdelning granskar brandrisken i samband med bygglovshandlingen för den nya bebyggelsen.

- 6) I samförstånd med kommunens stadsarkitekt är det bedömt att planförslaget ska möjliggöra för en ny typ av arkitektonisk karaktär som inte ska upplevas som ett främmande inslag eller konkurrera med den befintliga bebyggelsen i området. Variationer i bebyggelsen kan vara ett positivt inslag i stadsbilden. Vidare äger Karlskoga kommun fastigheten Varfågeln 1 vilket innebär att kommunen har större utrymme att ställa arkitektoniska krav mot den exploatör som kommer bebygga och förvärva fastigheten. Detaljplanen anses inte menligt inverka negativt på de kulturella värdena i närområdet. Med den förändring som förslaget innebär, är det kommunens bedömning att förändringen är acceptabel i förhållande till samhällsnyttan.
- 7) Till följd av den positiva befolkningstillväxten i Karlskoga behövs det fler bostäder. Det innebär att staden kommer att förtätas på platser där grönområden, i första hand, inte tas i anspråk. En oundviklig konsekvens av förtätningen är att bebyggelse uppförs intill redan befintlig bebyggelse vilket har goda effekter ur ett hållbarhetsperspektiv då befintlig infrastruktur och samhällsnyttiga funktioner redan finns i området. Det är olyckligt att ni tror att vantrivsel kommer spridas i området. Kommunen gör bedömningen att den planerade bebyggelsen inte förtätar området i sådan omfattning att det skulle finnas risk för vantrivsel.

Det är bedömt att förändringen är acceptabel i förhållande till nyttan. Det behövs fler bostäder i Karlskoga och den nya bebyggelsen ger möjlighet att bosätta sig i kommunen utan att ta stora grönytor tas i anspråk. Förändringen som förslaget innebär, får ses i förhållande till nyttan som det också innebär.

## YTTRANDEN FRÅN KOMMUNALA INSTANSER

*Karlskoga kommuns stadsträdgårdsmästare* har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 6*.

### *Kommentarer:*

Detaljplanen uppmanar att lönnarna som finns i närområdet för parkeringen eventuellt kan hamlas för att skapa rymd under kronan. Önskvärt vore det om träden skulle kunna inkluderas med parkeringen men det är inget som detaljplan kräver. Detsamma gäller för träden som inte är skyddade genom biotopskyddet. Det uppmanas att träden bevaras men det är tillåts att tas bort om det så krävs.

*Enheten för ekologisk hållbarhet i Karlskoga kommun* har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 7*.

### *Kommentarer:*

I dagsläget parkerar troligen både boende och besökande till de närliggande bostäderna och verksamheterna på den befintliga parkeringen. Det stämmer att parkering i första hand ska lösas på egen fastighet och att kommunen inte är skyldig att lösa parkering till enskilda aktörer. Men till följd av att större delen av den redan befintliga grusparkeringen upplåts för bostadsändamål har samhällsutveckling- och geodataavdelningen gjort bedömningen en ny parkering med upp mot 40 – 44 parkeringsplatser i det här enskilda fallet kan uppföras i närområdet. Ur riskhänsyn så är parkeringsplatser längs med E18 lämpligt eftersom sådan

markanvändning genererar låg persontäthet. Vid en eventuell olycka så är både individ och samhällrisken låg.

*Kultur- och föreningsverksamheten i Karlskoga kommun* har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 8*.

*Kommentarer:*

Det finns inga hinder i gällande detaljplan för ny parkering mellan kulturskoleflyglarna. Det finns inga möjligheter att reglera parkering utanför planområdet i den nya detaljplanen. Om ni önskar anlägga ny parkering bör ni i första hand kontakta bygglovsavdelningen i Karlskoga kommun. Kommunen anser att de samhällsnyttiga effekterna av nya bostäder på grusparkeringen är större än betydelsen av de befintliga träden på platsen.

*Tillväxt och tillsynsförvaltningen (Bygglov) i Karlskoga kommun* har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 9 och 10*.

*Kommentarer:*

- 1)  $n_2$  bestämmelsen finns nu även på prickmarken.
- 2) Eftersom Länsstyrelsen inte haft synpunkter på planbestämmelsen under granskningen samt för att undvika oförutsedda konsekvenser mellan granskning och antagande ändras dessvärre inte planbestämmelsen. Samhälle- och geodataavdelningen tar med sig synpunkten till kommande planförslag som upprättas med fördjupade riskbedömningar.
- 3) Bestämmelserna  $f_1$  och  $f_2$  har omformulerats enligt synpunkten.

*Lantmäterimyndigheten i Karlskoga kommun* har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 11*.

*Kommentarer:*

- 1) Delar av stadsplan 2, 161, 212 och detaljplan 628 kommer att ersättas av planförslaget. Detta finns redovisat på sida 6 i planbeskrivningen.
- 2) Enligt fastighetsregistret ska fastigheten Flugsnapparen 11 vara 3256 m<sup>2</sup>. Planförslaget tillåter en minsta fastighetstorlek om 3500 m<sup>2</sup>. Det är rekommenderat att en fastighetsbestämning utförs men en sådan behöver inte nödvändigtvis vara utförd innan planförslaget laga kraft.
- 3) Plankartan redovisar nu ledningsrätter med ledningsrättsnummer inom planområdet

*Karlskoga Energi och Miljö AB* har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 12*.

*Kommentarer:*

Nuvarande ledningsrätt gällande fjärrvärme ska tas bort och flyttas, eller tas ur bruk. Ny ledningsrätt bör bildas. Det finns nuvarande stadsnätsanslutningar inom planområdet som eventuellt behöver flyttas. Åtgärderna är en avtalsfråga mellan ledningsägare och exploatören. Den som initierar åtgärden, dvs exploatören är den part som betalar eventuell flytt om inget annat avtalas.

## YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER, FÖRETAG OCH FÖRENINGAR

*DIS Ljusdesign* har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 13*.

*Kommentarer:*

Karlskoga tackar för synpunkterna på planförslaget.

Samhälle- och geodataavdelningen instämmer att belysning är ett viktigt inslag i stadsmiljön för att skapa attraktiva och trygga platser. Den närliggande kulturskolan har dragit nytta av ljusgestaltningen och är ett tacksamt inslag längs med E18. Det är dock inte möjligt att styra belysning inom ramen av en detaljplan. Kommunen kommer inte heller vara fastighetsägare under genomförande av detaljplanen varför kommunen inte kommer kunna styra över ljusanordningar inom Fastigheten Varfågeln 1.

*SKANOVA* har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 14*.

*Kommentarer:*

Det framgår i planbeskrivningen att ledningars lägen alltid ska kontrolleras före markarbeten eller byggnation inleds av den som avser inleda åtgärden. Vidare ska eventuella kostnader för flytt och förstärkning av ledningar bekostas av exploatören om inget annat avtalas.

*Karlskoga hembygdsförening* har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 15*.

*Kommentarer:*

- 1) Samhälle- och serviceförvaltningen i samförstånd med kommunens stadsarkitekt har gjort bedömningen att de föreslagna höjdbestämmelserna är lämpliga. Genom att Karlskoga växer har områden såsom del av fastigheten Varfågeln 1 kommit att bli aktuellt för bostäder. Till följd av den positiva befolkningstillväxten i Karlskoga behövs det fler bostäder och kommunens översiktsplan förespråkas en förtätning av staden. Det innebär att staden bebyggs på platser där grönområden, i första hand, inte tas i anspråk. En oundviklig konsekvens av förtätningen är att bebyggelse uppförs intill redan befintlig bebyggelse vilket har goda effekter ur ett hållbarhetsperspektiv då redan befintlig infrastruktur och samhällsnyttiga funktioner redan finns i området.

I dagsläget äger Karlskoga kommun fastigheten Varfågeln 1 vilket innebär att kommunen har större utrymme att ställa arkitektoniska krav mot den exploatör som kommer bebygga och förvärva fastigheten. Den arkitektonisk karaktären ska inte komma att upplevas som ett främmande inslag eller konkurrera med befintlig bebyggelse i området. Detaljplanen anses inte menligt inverka negativt på det kulturella värdet som kulturskolan utgör. Det är bedömt att förändringen är acceptabel i förhållande till nyttan. Det behövs fler bostäder i Karlskoga och den nya bebyggelsen ger möjlighet att bosätta sig i kommunen utan att ta stora grönytor tas i anspråk. Förändringen som förslaget innebär, får ses i förhållande till nyttan som det också innebär.

- 4) Samhälle- och serviceförvaltningen har gjort bedömningen att det finns värdefulla träd inom planområdet vilka alla ska beaktas, exempelvis de äldre ekar som ni hänvisar till. Men om utvecklingsplanerna inte går att anpassa till trädsiktet så får träden tas ner. Återigen anser kommunen att dom samhällsnyttiga effekterna av nya bostäderna på grusparkeringen är av större betydelsen än de befintliga träden på platsen.
- 5) En ny parkeringsplats möjliggörs i planområdets nordöstra delar, vilket bedöms kunna inrymma ca 40-44 parkeringar beroende på utformning. Parkering för de nya bostäderna inom planområdet förses med markparkering inom egen fastighet. Kommunens bedömning är att detta uppfyller behovet av parkeringsplatser i området. Praxis är att parkering bör ordnas på egen fastighet, om kulturskolan är i behov av fler parkeringsplatser så bör dessa anläggas på den egna fastigheten.

*Länsstyrelsen i Örebro län* har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 16*.

*Kommentarer:*

*Trafikbuller*

- 1) Samhälle- och serviceförvaltningen har tittat närmare på trafikbullerproblematiken inom planområdet och en ny trafikbullerberäkning har tagits fram, planbeskrivningen och plankartan är justerad efter det. Förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader uppfylls inom planområdet.

*Förorenade områden*

Kommunen har utfört två kompletterande miljötekniska undersökningar för avseende klorerade lösningsmedel i grundvattnet. Utredningarna visar att det inte finns några höga halter för klorerade lösningsmedel i grundvattnet. Utifrån ett markföroreningsperspektiv är marken lämplig för planerad bebyggelse

## REVIDERINGAR I ANTAGANDEHANDLINGARNA

*Följande revideringar görs i antagandehandlingarna:*

**Plankartan har reviderats enligt nedan:**

- Utfartsförbudet för Flugsnapparen 11 är justerat på plankartan.
- Planbestämmelsen  $f_1$  och  $f_2$  har formulerats om på plankartan

**Planbeskrivningen har reviderats enligt nedan:**

- Trafikbullerberäkningen har kompletterats i planbeskrivningen.
- Två kompletterande miljötekniska undersökningar har utförts 2022-01-03 respektive 2022-04-04. Dessa finns sammanfattade i planbeskrivningen



## Synpunkter på detaljplan Varfågeln 1

Ärendenummer: SBN 2019.00183

Karlskoga 2021-10-05

KARLSKOGA KOMMUN  
Samhälle och Serviceförvaltningen

2021 -10- 07

Diarienummer:

- 1) Vi vidhåller fortfarande att uppförandet av 2st. höghus  
På Varfågeln 1 inte passar in. Höghusen kommer att förstöra områdets karaktär och kulturhistoriska värde.  
Ska det nödvändigtvis bebyggas ska det vara estetiskt tilltalande med befintlig bebyggelse i området, d.v.s. byggnader högre än 3 vån.  
bör inte tillåtas. Vi hänvisar till KML 1 kap 1 §. PBL 2 kap 3 §. PBL 2 kap 6 §. MB 3 kap 6 §. PBL 8 kap 9 §.
- 2) Trafiksituationen i området är redan ansträngd och som tidigare nämnts ökad risk för olyckor då många barn rör sig i området. Enligt kultur och föreningsförvaltningen är det ca 1300 aktiviteter varje vecka på Kulturskolan så det blir många bilar i omlopp. Vart ska alla bilar som parkerar i nuläget ta vägen?
- 3) Att planförslaget inte ligger i allmänhetens intresse tycker vi är helt fel då det i en liten kommun som Karlskoga berör både allmänheten samt många boende i området i allra högsta grad.
- 4) Ett av förslagen från två av yttranden är att anlägga en park på en del av området och ev göra det möjligt för Kulturskolan att utöka sin verksamhet är väl ett bra sätt att göra Karlskoga attraktivt.  
Då kan även alla gamla fina träd bevaras.

Fastighetsbeteckning: [REDACTED]



KARLSKOGA KOMMUN Kommunstyrelsen	
2021-10-05	
Diarienummer	Handl. .... Kopia .....



Karlskoga kommun  
Kommunfullmäktige

691 83 KARLSKOGA



Karlskoga, 2021-10-02

---

## BETR. BYGGPLAN VID KULTURSKOLGAN KV VARFÅGELN

Med anledning av framlagda planer att bebygga parkeringsplatsen mellan Kulturskolan och KarlskogaHems fastigheter vid Skolgatan, Karlskoga anmäler jag följande.

Hemställer att Karlskoga kommun avfärdar alla planer att bebygga området på nuvarande parkeringsplats vid Kulturskolan, Karlskoga och näraliggande fastigheter på Skolgatan och Pärlgatan i Karlskoga.

Parkeringsplatsen upptar en yta som inte kan ersättas i området. Det innebär att Skolgatan och Pärlgatan förvandlas till parkeringsplats med följd att trafik och gatornas underhåll försvåras. Framkomlighet för ambulans, taxi, sopbilar mm försvåras.

Träden på parkeringsplatsen utgör en koldioxidfälla för trafiken på E18.

Bebyggelse vid Pärlgatan och Kulturskolan är kulturhistoriskt värdefull och bör ej påverkas av ny bebyggelse.



SBN

2019.000183

KARLSKOGA KOMMUN Kommunstyrelsen	
2021-10-05	
Diarienummer	Handl. .... Kopia ..... ..... .....

Karlskoga kommun  
Kommunfullmäktige

691 83 KARLSKOGA

Karlskoga, 2021-10-02

## BETR. BYGGPLAN VID KULTURSKOLGAN KV VARFÅGELN

Med anledning av framlagda planer att bebygga parkeringsplatsen mellan Kulturskolan och KarlskogaHems fastigheter vid Skolgatan, Karlskoga anmäler jag följande.

Hemställer att Karlskoga kommun avfärdar alla planer att bebygga området på nuvarande parkeringsplats vid Kulturskolan, Karlskoga och näraliggande fastigheter på Skolgatan och Pärlgatan i Karlskoga.

Parkeringsplatsen upptar en yta som inte kan ersättas i området. Det innebär att Skolgatan och Pärlgatan förvandlas till parkeringsplats med följd att trafik och gatornas underhåll försvåras. Framkomlighet för ambulans, taxi, sopbilar mm försvåras.

Träden på parkeringsplatsen utgör en koldioxidfälla för trafiken på E18.

Bebyggelse vid Pärlgatan och Kulturskolan är kulturhistoriskt värdefull och bör ej påverkas av ny bebyggelse.

## Bilaga 3

Ärendenummer: 2019-00183  
Samhälle och Serviceförvaltningen  
Samhällsutveckling och geodataavdelningen  
Skrantahöjdsvägen 35  
691 83 Karlskoga

KARLSKOGA KOMMUN  
Samhälle och Serviceförvaltningen

2021 -10- 07

Diarienummer:

### Synpunkter på planförslaget Vårfågeln 1 m fl, Pärlgatan.

#### **Inte betala för ny detaljplan**

Då vi redan betalt för en ny detaljplan ser vi inte någon anledning att vi ska behöva bekosta ännu en.

#### **Fastighetsvärde**

Vi anser att vårt fastighetsvärde kommer sjunka i och med det föreslagna bygget.

#### **Parkering**

Vi är kritiska till att antalet parkeringsplatser i planförslaget, vilket vi anser är för få.

#### **Estetik**

Området där kommunen avser bygga består idag av byggnader av kulturhistoriskt värde, likaså finns gamla ekar som det borde finnas intresse av att bevara. De gamla ekarna skapar ett unikt grönområde och vi anser att bebyggelse på platsen ska ske utan att man förstör för mycket av den nuvarande miljön. Ett våningshus med 8 våningar anser vi är opassande estetiskt då övrig bebyggelse har en avsevärt lägre höjd.

#### **Trafik**

Vi som bor i området anser att området redan idag i hög grad är påverkat av flertalet bilvägar (skolgatan, pärlplattan och gymnasistgatan). Planförslaget och planområdets läge i sig bedöms som lämpligt utifrån barnperspektivet, här verkar fokus främst vara på de barn som förväntas bo i det planerade bygget med argument att det finns cykelväg till närliggande skola. En bebyggelse i den planerade storleken skulle innebära att antalet boende i området skulle öka markant som i sin tur med stor sannolikhet kommer leda till ökad biltrafiken på gatorna i området. Ett bostadsområde som vi anser redan idag trafikeras i hög grad då det i området finns flera flerfamiljshus en mellanstadieskola, en högstadieskola, två förskolor, kommunens kulturskola samt ett vårdboende. Det innebär att det sker en hel del logistik i form av hämtning och lämning av barn på de olika skolorna dessutom sker leveranser med tung trafik till vårdboendet. Med bakgrund i detta tycks det märkligt att förslaget bedöms lämpligt ur ett barnperspektiv. Vi som bor i området anser att trafiken redan idag är oroande för barnen, dels de barn som går eller cyklar till och från skolor samt aktiviteter på kulturskolan, dels de barn som har sin boendemiljö vid det planerade bygget. Vad vi förstår har det gjorts en mätning av trafiken på Pärlgatan, den mätningen har i så fall skett under en pågående pandemi där flertalet arbetat hemma, kulturskolan haft inställd verksamhet samt att vissa skolelever haft distansundervisning. En sådan mätning kan inte få ligga till grund för huruvida det finns utrymme för ännu mer trafik.

#### **Förslag**

Vi är inte kritiska till att tomten bebyggs. Vi anser dock att ett bygge ska harmonisera med övrig omgivning, främst utifrån att kulturskolan med sitt kulturvärde inte hamnar i skymundan. Ett bygge bör även ta i akt barnperspektivet med fokus på de barn som rör sig i området. Vi ställer oss frågan om man inte kan, som förslaget vid Ekeby, bygga exklusiva radhus på denna tomt. Vi tror att det skulle gynna stadsbilden, bidra till förtätning men samtidigt bevara viktiga värden såsom kulturhistoriska värden och barnperspektivet.

Datum

21-10-05

Datum 21-10-05

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

**Från:** [info@karlskoga.se](mailto:info@karlskoga.se)  
**Till:** [Ida Englund](#)  
**Ärende:** VB: Ärende [2021SC19639] (Varfågeln 1)  
**Datum:** den 7 oktober 2021 07:38:15  
**Bilagor:** [Ditt ärende 2021SC19639 är fördelat till specialistgrupp..pdf](#)  
[Varfågeln 1.pdf](#)

---

Vidarebefordring av ärende 2021SC19639.

---

**Skickat:** den 6 oktober 2021 20:22

**Till:** info@karlskoga.se <info@karlskoga.se>

**Ämne:** Varfågeln 1

## Samhälle och Serviceförvaltningen Samhällsutveckling och geodataavdelningen tillhanda

**Ärende:** Detaljplan för Varfågeln 1, samråd/synpunkter från boende på [REDACTED] gällande **detaljplaneförslaget med ärendenummer SBN 2019.00183**.

Vi tackar för möjligheten att få lämna synpunkter, vilket vi härmed vill göra. Vi lämnar härmed följande synpunkter på planerna på att bygga två höghus på den nuvarande parkeringen mellan kulturskolan och hyreshusen på Skolgatan (Varfågeln 1).

### Våra synpunkter:

- 1) Vi anser att det är mycket olämpligt att ytterligare förtäta bebyggelsen och därmed mängden boende på denna plats, på det sätt som det finns planer på. Vi menar att det kommer att bli alldeles för hög belastning och tryck på de vägar som finns att tillgå för till- och frånfart (Skolgatan och Pärlgatan). Det är redan mycket illa med dålig efterlevnad av gällande hastighetsbegränsningar, med allvarliga olycksrisker som följd. Dessutom skulle det skapa en mycket ansträngd och svårhanterad parkeringssituation i området. Till detta kommer att i och med att trafiktrycket ökar, ökar också miljöpåverkan, med ökade utsläpp och höjd negativ påverkan på den redan hårt belastade bullerutsatta miljön, med sin närhet till E 18.
- 2) Vi anser att byggande av höghus på den aktuella tomten allvarligt kommer att skada harmonin, som idag finns hos den befintliga bebyggelsen på Pärlgatan och Skolgatan. Skall man bebygga tomten, skall det förstås med självklarhet vara i samklang och harmoni med det som sedan decennier, ja i vissa fall mer än hundra år finns på Pärlgatan. Högre byggnader än tre (3) våningar skall följaktligen absolut inte tillåtas. Att slå sönder den harmoni som idag finns, är enligt vår mening helt oförståeligt, och synnerligen beklagansvärt. Kommande generationer av Karlskogabor kommer sannolikt att i sorg och vrede skaka sina huvuden över ett sådant beslut. Skadan blir bestående för decennier av Karlskogas framtid. Miljön på Pärlgatan med dess unika hus, är synnerligen bevarandsvärd. Att inte beakta detta får en betraktare att fundera över vilket omdöme som sådana beslutsfattare besitter. Det väcker också frågor kring kompetensen hos dem

som tar ett sådant beslut.

- 3) Vi anser att boendemiljön och trafikmiljön kommer att lida allvarlig skada på ett irreparabelt sätt om de aktuella planerna sätts i verket. Det finns ju flera andra lämpligare platser även med närhet till centrum, där hus av höghuskaraktär kan uppföras, om nu det skulle finnas trängande behov av det i Karlskoga.
- 4) Vi anser att i första hand bör kommunen istället anlägga ett modernt och miljömässigt betydligt bättre perspektiv på hur den aktuella tomten bör användas. Tomten skulle med fördel kunna förvandlas till en park, där de existerande mycket bevarandevärda träden skulle kunna få sällskap av nyplanterade gräsmattor, buskar och blommor. Det skulle helt enkelt bli en oas för alla de omkringboende, inte minst för de som bor i hyreshusen på Skolgatan. Med fördel skulle man i samråd med kulturskolan bygga en liten scen för mindre kulturevenemang av bl.a. lärare och elever på kulturskolan. Självklart kombineras detta med ett estetiskt tilltalande bullerskydd ändå ifrån Pärkans förskola och ner mot McDonaldsrondellen. Det skulle bidra till att skapa en "oas" nära stadens centrum och kärna.
- 5) Vi anser att i andra hand kan hus med högst tre våningar byggas på tomten. Då flerfamiljshusen på Skolgatan är hyreshus, bör de eventuella nya husen på den aktuella tomten i första hand, av integrationsskäl, vara bostadsrätter.
- 6) Detta alternativ (5) borde kunna tillgodose kommunens behov av byggnation av fler bostäder, samtidigt som kommunen på ett gott sätt kan bevara en av de få boendemiljöer som finns kvar från Karlskogas tidigare historia. Dessutom kan kommunen också bevara en god och balanserad boende- och trafikmiljö i det aktuella området.

Vi är tacksamma om Ni har möjlighet att bekräfta via mail, att ni nåtts av detta mail med våra synpunkter.

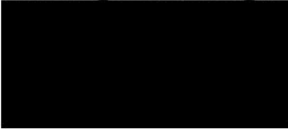
**Med vänlig hälsning**

[Redacted signature]

**Adress:** [Redacted address]

[Redacted address]  
[Redacted address]  
[Redacted address]

Rosengrens fastigheter



Samhälle och Serviceförvaltningen  
Samhällsutveckling & geodata.  
Skrantahöjdsvägen 35  
691 83 Karlskoga

Synpunktar/Överklagan beträffande ärende 2019-00183

Som ägare och förvaltare av fastigheten Blåhaken 14 för jag min egen och våra hyresgästers talan.

Planen att bebygga den i planen markerade tomten är ett mycket dåligt förslag pga. följande.

- Det saknas idag ca 100 p-platser
- Infrastrukturen i området klarar inte en sådan förtätning av boendet
- Störningar från E 18 är avsevärda
- Avverkning av träd och förstörelse av annan vegetation är miljömässig katastrof då ett antal flerhundraåriga ekträd finns på området
- En förtätning av byggnader skulle öka risken för spridning av ev. brand
- En av Karlskogas äldsta kulturmiljöer skulle ödeläggas
- Vantrivsel pga. trängsel skulle sprida sig i området

Jag och våra hyresgäster, ca: 100 st, motsätter oss en exploatering av området enligt det planförslag som presenterats.

Jag blev vid ett tillfälle erbjuden att köpa en del av parkeringen men det var ett löfte som kommunen lättvindigt tog tillbaka. Tom. ett kontrakt var upprättat.





# GRANSKNINGSREMISS DETALJPLAN

SAMHÄLLE OCH SERVICEFÖRVALTNINGEN  
KARLSKOGA KOMMUN



KARLSKOGA  
KOMMUN

Bilaga 6

Datum: 2021-09-15

Förslag till detaljplan för:

## Varfågeln 1 m fl, Pärलगatan

Granskningstid 15/9 – 29/9 2021

Yttrande kan tecknas nedan, varefter blankett återsändes senast den 29/9 2021 till

**Ida Englund**  
Samhälle och serviceförvaltningen  
ida.englund@karlskoga.se

Granskningshandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Underrättelse

\*(För digital ifyllning, markera en ruta nedan för att skriva in ett kryss)

SVAR:  Ingen erinran  Ingen erinran om anmärkningar nedan beaktas  Godkännes ej, se anmärkning nedan

Kommentarer:

Då flera större ekar kommer tillåtas att tas bort, behöver en återplantering ske i närheten.  
Vid den nya parkeringsytan så bör träden som ger en allé känsla vara kvar som en rida mot E18 för att fånga upp avgasen m.m. samt för att behålla en grönskä som skiljer E18 från bostäderna nedanför.

Terencia Holmén, SSF

29/9-2021

Avsändare (fyll i förvaltning/avdelning/företag/)

Datum





# GRANSKNINGSREMISS DETALJPLAN

SAMHÄLLE OCH SERVICEFÖRVALTNINGEN  
KARLSKOGA KOMMUN



KARLSKOGA  
KOMMUN

**Bilaga 9**

Datum: 2021-09-15

\*\*\*\*\*

Förslag till detaljplan för:

## **Varfågeln 1 m fl, Pärlgatan**

Granskningstid 15/9 – 29/9 2021

Yttrande kan tecknas nedan, varefter blankett återsändes senast den 29/9 2021 till

Ida Englund  
Samhälle och serviceförvaltningen  
ida.englund@karlskoga.se

Granskningshandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Underrättelse

\*\*\*\*\*

\*(För digital ifyllning, markera en ruta nedan för att skriva in ett kryss)

SVAR:  Ingen erinran  Ingen erinran om  
anmärkningar nedan  Godkännes ej,  
beaktas nedan se anmärkning

Kommentarer:

### Bestämmelse

mark: n1 oklar formulering vad avses med ”..annan lämplig komplementbyggnad som inte uppmuntrar till stadigvarande utevistelse.” Här ser vi att vår bedömning av en ansökan blir svår att motivera åt något håll.

Bättre att den anger: n1 parkering, carport och förråd

Utformning: f bör skrivas till/om så att friskluftsintag och utrymningsväg inte får placeras mot E18

Tillväxt och tillsyns förvaltningen, bygglov

6/10 2021

-----  
Avsändare (fyll i förvaltning/avdelning/företag/)

-----  
Datum

# GRANSKNINGSREMISS DETALJPLAN

SAMHÄLLE OCH SERVICEFÖRVALTNINGEN  
KARLSKOGA KOMMUN



KARLSKOGA  
KOMMUN

Bilaga 10

Datum: 2021-10-20

\*\*\*\*\*

Förslag till detaljplan för:

## *Varfågeln 1 m.fl, Pärlgatan*

Förnyad granskningstid 21/10 – 11/11 2021

Yttrande kan tecknas nedan, varefter blankett återsändes senast den 11/11 2021 till

Daniel Ränkedal  
Samhälle och serviceförvaltningen  
daniel.rankedal@karlskoga.se

Granskningshandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Underrättelse
- Tillhörande utredningar

\*\*\*\*\*

\*(För digital ifyllning, markera en ruta nedan för att skriva in ett kryss)

SVAR:  Ingen erinran  Ingen erinran om anmärkningar nedan beaktas  Godkännes ej, se anmärkning nedan

Kommentarer:

1. Bestämmelse n2. Behöver den inte stå på prickmarken där träden är placerade också? som den står nu gäller den endast på korsmarken.
2. Bestämmelse n1 vad är en "annan lämplig komplementbyggnad som inte uppmuntrar till stadigvarande utevistelse" är mycket oklar. Vilken komplementbyggnad avses inte kunna byggas under den bestämmelsen? Om begränsningen ska gälla för byggnader som används för rekreation är det bättre att skriva "annan lämplig komplementbyggnad som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse". Då går det att motivera avslag på lusthus, grillkåta och garage med plats att skruva bil såväl som grillplats, boulebana mm

Tillväxt och tillsynsförvaltningen, Bygglov

-----  
Avsändare (fyll i förvaltning/avdelning/företag/)

9/11 2021 rev 16/11 2021

-----  
Datum







Till.

Samhälle och Serviceförvaltningen

Samhällsutveckling och geodataavd.

Skrantahöjdsvägen 35

691 83 Karlskoga

**DIS Ljusdesign** har ljusgestaltat närområdet kv Varfågeln, inklusive cykel o gångbana framför Karlskoga kulturskola. Stolparmaturer har byts ut närmast Karlskoga Kulturskola till luminans fria armaturer och ändrat ljusnivåerna i området för att skapa ett vackert och tryggt område. Armaturer, materialval och belysningstekniskt är kulturskolans belysning av yppersta kvalitet.

I vårt uppdrag ingick även att ljusgestalta dom vertikala ytorna på kulturskolan för att skapa trygghet, framhäva byggnadens arkitektur och skapa ett landmärke utefter E18.

Vi ser nu med viss oro att det i Planbeskrivning - detaljplaneförslaget **SBN 2019.00183** inte förekommer någon skrivning angående ett belysningsprogram för att skapa ett attraktivt området och enhetlighet under dygnets mörka timmar.

Vi tycker det är viktigt att belysningen kommer med i detaljplan och att belysningen inte upphandlas i en **totalentreprenad** utan tydliga riktlinjer och kunskap. Vi vill att det handlar om en samstämmighet mellan platsen och kvarter för att skapa en belysningslösning som inger både trygghet och vägleder dig. Belysningsprogrammet bör samordna många intressenters behov och få stadens olika aktörer att arbeta efter samma målbild för att lyckas skapa en bra och attraktiv belysning i området vid sidan av kulturskolan.

Det är viktigt att belysa landmärken, typ kulturskolan, både små och stora för igenkänning och vägledning. Med ljus på vertikala ytor kan man med små medel skapa just detta. Kulturskolan är ett bra exempel på detta.

Det är viktigt att allt inte ska vara belyst och belysningen ska inte heller blända. Belysningen ska vara anpassad efter Kulturskolans ljusnivåer och armaturer samspela med dessa både ljus och kvalitetsmässigt, och belysningen vara anpassad efter tidpunkter på dygnet, säsong och året.

En vanlig missuppfattning är att mer ljus alltid skapar mer trygghet. Tryggheten sitter inte i huvudet utan i bröstet. Faktum är att för mycket och felaktig belysning kan skapa otrygghet och vara förödande för både människor och djur.

Vi hoppas att ett belysningsprogram skrivs in i:

Planbeskrivning - detaljplaneförslaget **SBN 2019.00183**.

**Kontakta oss gärna.**

**DIS Ljusdesign**

**Oskarsparken 11**

**702 12 ÖREBRO**

**Phone. 072- 358 15 81**

**Mail. [info.disljusdesign@gmail.com](mailto:info.disljusdesign@gmail.com)**

**Vänlig hälsning**

Micael Johansson

Ljusdesigner







För och efter ljusgestaltning Karlskoga Kommuns Kulturskola,



**Från:** [Skanova-Remisser-Örebro /Telia Sverige AB /Örebro](#)  
**Till:** [Ida Englund](#)  
**Ärende:** Granskning - DETALJPLAN PÅ GRANSKNING - Varfågeln 1 m fl, Pärlgatan [ErrandId: CSY02324560]  
[ResponseId:4160169]  
**Datum:** den 16 september 2021 08:10:34  
**Bilagor:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[Blankett för remissyttrande.doc](#)  
[TeliaSignatureLogo](#)

---



**2021-09-16**

***Skanova ( Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:***

## Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta [telia-natforvaltning@teliacompany.com](mailto:telia-natforvaltning@teliacompany.com)

*Med vänlig hälsning*

*Håkan Kindgren*



**(OBS! Om du svarar på meddelandet, ta inte bort '[ResponseId:4160169]' från ämnesraden då denna text används för automatisk inläsning.)**



KARLSKOGA  
KOMMUN

Ärendenummer: 2021SC22071

Utskriftsdatum: 2021-11-12

Ärenderubrik: Detaljplan Varfågeln 1 mfl Pärlgatan

## Kundinfo



**Från:** [Diarium SBN](#)  
**Till:** [Karlskoga - Samhällsutveckling och Geodata](#)  
**Ärende:** VB: Detaljplan Varfågeln 1 mfl Pärlgatan [2021SC22071]  
**Datum:** den 12 november 2021 08:22:02  
**Bilagor:** [Detaljplan Varfågeln 1 mfl Pärlgatan.pdf](#)

---

**Alexander Blomqvist**

Utredare/Förvaltningssekreterare

Samhälle och Serviceförvaltningen

Telefon: 0586-615 65

E-post: [alexander.blomqvist@karlskoga.se](mailto:alexander.blomqvist@karlskoga.se)

[www.karlskoga.se](http://www.karlskoga.se), [www.degerfors.se](http://www.degerfors.se)



*Den kloka, välkomnande och innovativa kommunen*

Stolt medlem av Årets team 2020

---

**Från:** [info@karlskoga.se](mailto:info@karlskoga.se) <[info@karlskoga.se](mailto:info@karlskoga.se)>

**Skickat:** den 12 november 2021 07:52

**Till:** Diarium SBN <[samhallsbyggnad@karlskoga.se](mailto:samhallsbyggnad@karlskoga.se)>

**Ämne:** VB: Detaljplan Varfågeln 1 mfl Pärlgatan [2021SC22071]

**Från:** [REDACTED]

**Skickat:** den 11 november 2021 21:52

**Till:** [info@karlskoga.se](mailto:info@karlskoga.se) <[info@karlskoga.se](mailto:info@karlskoga.se)>

**Ämne:** Detaljplan Varfågeln 1 mfl Pärlgatan

Från Karlskoga Bergslags Hembygdsförening vill vi framföra följande synpunkter på ovan förslag till detaljplan.

Vi ställer oss mycket tveksamma till en byggnation av hus högre än de befintliga vid platsen. Det skulle komma att upplevas om nästan kränkande för den intilliggande Kulturskolan. Den byggnaden från 1920 talet byggdes när Karlskoga Praktiska skola som fanns i några trähus på platsen från ca 1882. inte längre hade tillräckligt med utrymmen. När skolan växte så genomdrev rektor Johannes Lindholm att en ny skolbyggnad behövdes. Så blev det. Karlskoga Praktiska skola är början på Karlskoga folkhögskola och fanns på denna plats fram till 1971 när man flyttade till Aggerud och den nybyggda skolan där. Platsen har alltså jättemycket folkskolehistoria. Nämnas kan att både folkhögskolan och hembygdsföreningen har samma grundare nämligen just Rektor Johannes Lindholm och det är alltså inte en slump att vägen till både hembygdsgården och folkskolan heter Rektor Lindholms väg.

Vi känner starkt för platsen och att bygga där har vi mycket svårt att acceptera.

Den andra invändningen är:

På platsen, på grusparkeringen finns ett antal gamla ekar. De har överlevt genom åren tack

vare att parkeringen är i grus och inte asfalterad. Ekar är här i våra trakter inte vanliga. Inte sällsynta men ganska ovanliga och att då även ha lyckas få lite ålder är än mer ovanligt. Det skulle vara ytterst ledsamt om de måste tas bort på grund av denna byggnation. . Det är sannolikt svårt att göra en större byggnation på platsen utan att de måste fällas. Ekar har svårt att tåla omständigheter som påverkar deras möjlighet till vattenupptagning och även belastning på rotsystemet av fordon mm i lite mer utsträckning.

Det kan upplevas som att ekar är tåliga träd eftersom de kan bli så gamla. Men de är i själva verket mycket känsliga för en påverkan som vi nog inte upplever som särskilt stark . Nämnas kan att i Sherwoodskogen i England finns en mer än 1000 år gammal ek som fått skyddas från de som vill komma fram och ta på den. Årtionden av fottramp fick den att retardera och minska kraftigt i kronomfång. Sedan man satte upp stängsel så återfick den efter ett antal år sin forna storlek och mår nu bra igen. Många små tramp höll på att fälla den bjässen.

Intill det gamla huset vid Centralplan finns en ek som uppskattas vara minst 175 år. DEt finns gamla foton som vi kan grunda detta på. Hur gamla ekarna är vid Pärlgatan vet vi inte. Men ekar är ett mer ovanligt inslag i den flora som finns i Karlskogatrakten. Intill E18 vid Sandviken finns en ek där det tagits en viss hänsyn till den vid anläggandet av den pendlarparkering som finns där. Men det är ett gränsfall hur länge den orkar med den påfrestningen. Vid matsalen på Bregårdsskolan fanns en ek som stod relativt nära när matsalen byggdes och stor hänsyn togs till den vid anläggandet. Några år senare gjordes angöringen till varuintaget om och det påverkade eken så mycket att den fick tas bort.

Vår samlade uppfattning är att en byggnation på platsen är ytterst olämplig och hoppas att den nuvarande användningen får bestå. Dessutom saknas parkeringsytor i området och kulturskolan har i normala tider ett stort antal besökare.

För Karlskoga Bergslags Hembygdsförenings styrelse och en hembygdsförening som 2022 firar 100 år. .

Sif Eklund, ordförande

## Detaljplan för Varfågeln 1 m.fl., Pärlgatan, Karlskoga kommun

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL). Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

#### Trafikbuller

Enligt planbeskrivningen förutsätter planen att om ekvivalent trafikbullernivå utomhus på någon fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av boningsrummen orienteras mot sida där trafikbullernivå understiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå under nattetid kl. 22:00-06:00 i enlighet med förordningen SFS (2015:216) 4 §. Länsstyrelsen anser dock att beskrivningen behöver tydliggöra hur förordningens riktvärden kan uppnås för de fasader på byggnad 1 där beräkningar redovisar att 60 dBA överskrids. Länsstyrelsen önskar uppmärksamma att både ekvivalenta och maximala ljudnivåer nattetid behöver klaras samtidigt vid den tystare sidan. I planbestämmelsen b<sub>1</sub> framgår inte att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Detta behöver justeras i bestämmelsen. Det behöver även tydliggöras för vilken tid på dygnet som redovisade maximala ljudnivåer avser.

Länsstyrelsen tolkar att redovisade bullernivåer för byggnad 2, som visar att bullernivåerna vid fasad understiger 60 dBA ekvivalentnivå, förutsätter att byggnaden skärmas av byggnad 1. Några bullernivåer utan avskärmd byggnad redovisas inte och det framgår inte om förordningens riktvärden bedöms överskridas vid byggrätten utan avskärmning av byggnad 1. Detta behöver tydliggöras i planbeskrivningen. I planbestämmelsen b<sub>2</sub> anges att *minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid bostadsbyggnadens fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter ska bullret inte överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid*

*bostadsbyggnadens fasad.* Då det inte framgår om riktvärden enligt trafikbullerförordningen bedöms överskridas vid byggrätten är det svårt att avgöra behovet av denna reglering. I likhet med planbestämmelse  $b_1$  behöver även maximal ljudnivå 70 dBA kompletteras till formuleringen. I bestämmelsen  $b_2$  anges vidare att *Men om en eller flera bulleravskärmande byggnader har uppförts inom byggrätt som omfattas av bestämmelsen  $b_1$ , kan bostadshus uppföras inom  $b_2$  utan ovanstående krav på bulleranpassning.* Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen är otydlig ifråga om att säkerställa tillräcklig bullerskärmande effekt för att nå förordningens riktvärden. Länsstyrelsen anser därför att bestämmelsen behöver ses över.

## Förorenade områden

I porgasprovtagningen vid Karlskoga Tidnings tryckeri norr om planområdet, har klorerade lösningsmedel i halter 4 gånger och 3 gånger riktvärdet för inomhusluft påträffats. Klorerade lösningsmedel har även påträffats i en spillvattenbrunn som ligger strax väster om planområdet där tryckeriverksamhet (Cromotryck) har bedrivits. Ingen grundvattenprovtagning har genomförts inom planområdet för att säkerställa att föroreningar från de två tryckerierna inte har spridits till planområdet alternativt att halterna klorerade lösningsmedel i grundvattnet inom planområdet inte innebär någon risk för planerad markanvändning.

Länsstyrelsen anser inte att resultatet från den miljötekniska markundersökning som genomförts vid de två f.d. tryckerierna i närheten av planområdet har visat att föroreningar från tryckerierna inte kan påverka planområdet på så sätt att planerad markanvändning är lämplig.

Länsstyrelsen anser att en undersökning av klorerade klorväten i grundvattnet måste genomföras för att marken ska kunna bedömas vara lämplig för planerad markanvändning.

## De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av bitr. enhetschef Jonas Jansson med samhällsplanerare Helena Siegert som föredragande.

## Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på [www.lansstyrelsen.se/dataskydd](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd).







**Från:** [elis.hoglund@trafikverket.se](mailto:elis.hoglund@trafikverket.se)  
**Till:** [Karlskoga - Detaljplan](#)  
**Kopia:** [orebro@lansstyrelsen.se](mailto:orebro@lansstyrelsen.se)  
**Ärende:** SBN 2019.00183  
**Datum:** den 22 september 2021 13:07:03

---

Karlskoga kommuns dnr: SBN 2019.00183  
Trafikverkets dnr: TRV 2021/106861

## **Granskning gällande Detaljplan för Varfågeln 1 i Karlskoga kommun**

-

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse och parkering.

Trafikverket har inget ytterligare att erinra i ärendet.

Med vänlig hälsning

### **Elis Höglind**

Samhällsplanerare

[elis.hoglund@trafikverket.se](mailto:elis.hoglund@trafikverket.se)

Direkt: 010-123 05 46

### **Trafikverket**

Box 1140

631 80 Eskilstuna

Besöksadress: Tullgatan 8

Telefon: 0771-921 921

[www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se)





*Avsändare (fyll i förvaltning/avdelning/företag/)*

*Datum*

Detaljplan för

---

*Varfågeln 1 m fl, Pärlgatan*

GRANSKNINGSUTLÅTANDE