



PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Karlskoga (industriområde vid Botorp) (ÄDP)

Granskningshandling

Granskningstid 16 mars – 6 april

ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: SSN 2025-00443

Planuppdrag: 2025-12-10

Laga kraft: xxxx-xx-xx

Internt plannummer: xxx

Aktnummer: xxx

PLANHANDLINGAR:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
VAL AV PLANFÖRFARANDE.....	3
DETALJPLANENS SYFTE	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
ÄNDRINGSFÖRSLAGET	6
MOTIVERING AV ÄNDRINGSFÖRSLAGET.....	7
PLANERINGSUNDERLAG	8
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	10
KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	18
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	22

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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

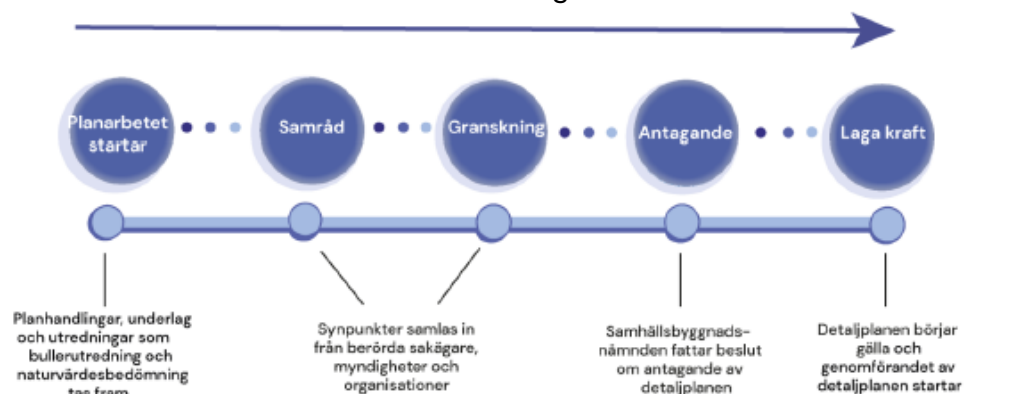
PROCESSEN

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

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

VAL AV PLANFÖRFARANDE

Ändring av detaljplanen handläggs med ett standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 6 § då ändringsförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, antas inte medföra en betydande miljöpåverkan och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.



Figur 1. Planprocessen vid ett standardförfarande.



ÄNDRING AV DETALJPLAN (ÄDP)

Ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa den gällande detaljplanen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. 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 (*Boverket – Ändring av detaljplan*). 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.

PRÖVNING AV ÄNDRING AV DETALJPLAN

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 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. Aktuell ändring av detaljplan bedöms falla inom ramarna för vad som enligt Boverket är lämpligt att genomföra som ändring av detaljplan. Det område som ändras benämns *ändringsområdet* härnäst.

METOD FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

Det kan bara finnas en detaljplan (plankarta) för ett geografiskt område, det innebär att ändringar görs i den ursprungliga plankartan vid en ändring av detaljplan. Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. Till ändringen tillkommer en planbeskrivning som redogör för de ändringar som har gjorts.

När ändringen har fått laga kraft så är det plankartan i sin ändrade form som gäller. Plankartan, planbeskrivningen för ändringsplanen samt den ursprungliga planbeskrivningen ska vid plantolkning läsas tillsammans.

DETALJPLANENS SYFTE SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen (ÄDP) är att utöka utnyttjandegraden och högsta tillåten höjd på bebyggelse samt justera andelen mark som inte får bebyggas (prickmark).

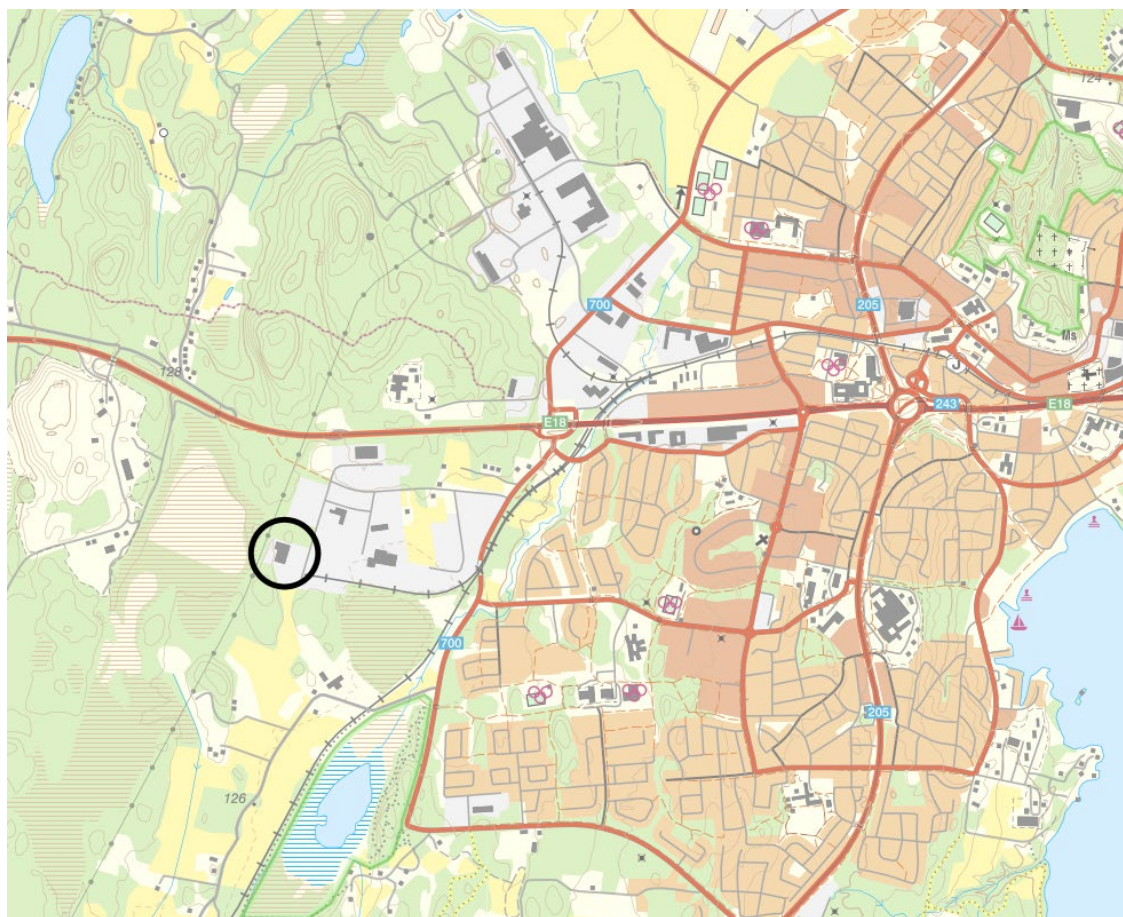
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

BAKGRUND

Enheten för Plan- och geodata har av fastighetsägaren för Elementet 2 fått förfrågan om en planändring då gällande detaljplan som berör fastigheterna, *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Karlskoga (industriområde vid Botorp)*, laga kraft 1972-05-25 (akt 1883K-5137), försvårar den fortsatta utvecklingen av området.

LOKALISERING

Ändringsområdet är beläget i Botorps industriområde i västra delen av Karlskoga tätort.



Figur 2. Svart cirkel redovisar området som berörs av ändringen inom Botorps industriområde, Karlskoga kommun.

OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ändring av detaljplanen omfattar hela eller del av fastigheten Elementet 2 och uppgår till drygt 21 000 m². Fastigheten är i privat ägo. I norr gränsar ändringsområdet till industrifastigheter inom kvarteret Elementet. Både öster och väster om ändringsområdet



ligger fastigheten Högåsen 2:7 som är i kommunal ägo. I sydlig anslutning ligger fastigheten Järnvägen 1:1 som ägs av Trafikverket.

ÄNDRINGSFÖRSLAGET

Nedan följer en presentation av tillkommande, borttagna och justerade planbestämmelser. I nästkommande kapitel redogörs motiven till ändringen av planbestämmelsen.



Egenskapsgräns

EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR KVARTERSMARK

Bestämmelser som tillkommer inom ändringsområdet:

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd är 14 meter.

Utnyttjandegrad

e_1 Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

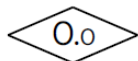
Utförande

b_1 Minst 10% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Planbestämmelser som upphör att gälla inom ändringsområdet:



Område där "Mark som icke får bebyggas" upphör att gälla.



Byggnadshöjd

5§ 1 mom.

Av tomt som omfattar med J betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft. Planbestämmelserna som berör ändringen av detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras.



MOTIVERING AV ÄNDRINGSFÖRSLAGET

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Nedan följer en lista på planbestämmelser och deras motiv.

EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR KVARTERSMARK

Bestämmelser som tillkommer inom ändringsområdet:

Höjd på byggnadsverk

h_1 Motiv till regleringen är dels att befintlig bebyggelse inom ändringsområdet görs planenlig, dels att den utökade höjden bättre tillgodoser verksamhetens behov.

Utnyttjandegrad

e_1 Motiv till regleringen är att utöka utnyttjandegraden så att den bättre följer dagens standard vid planläggning inom området och därigenom tillgodose verksamhetens behov.

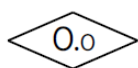
Utförande

b_1 Motiv till regleringen är att säkerställa att en del av fastighetsarean bibehålls genomsläpplig. Detta möjliggör lokal infiltration och fördröjning av dagvatten lokalt, vilket minskar den snabba avrinningen vid kraftiga regn och bidrar till att begränsa belastningen på dagvattenledningsnät och nedströms recipient.

Planbestämmelser som upphör att gälla inom ändringsområdet:



Delar av prickmarken "*Mark som icke får bebyggas*" tas bort i syfte att skapa större flexibilitet vid placering byggnader, containrar och andra anläggningar.



Den ursprungliga egenskapsbestämmelsen om byggnadshöjd upphör och ersätts med h_1 .

5§ 1 mom.

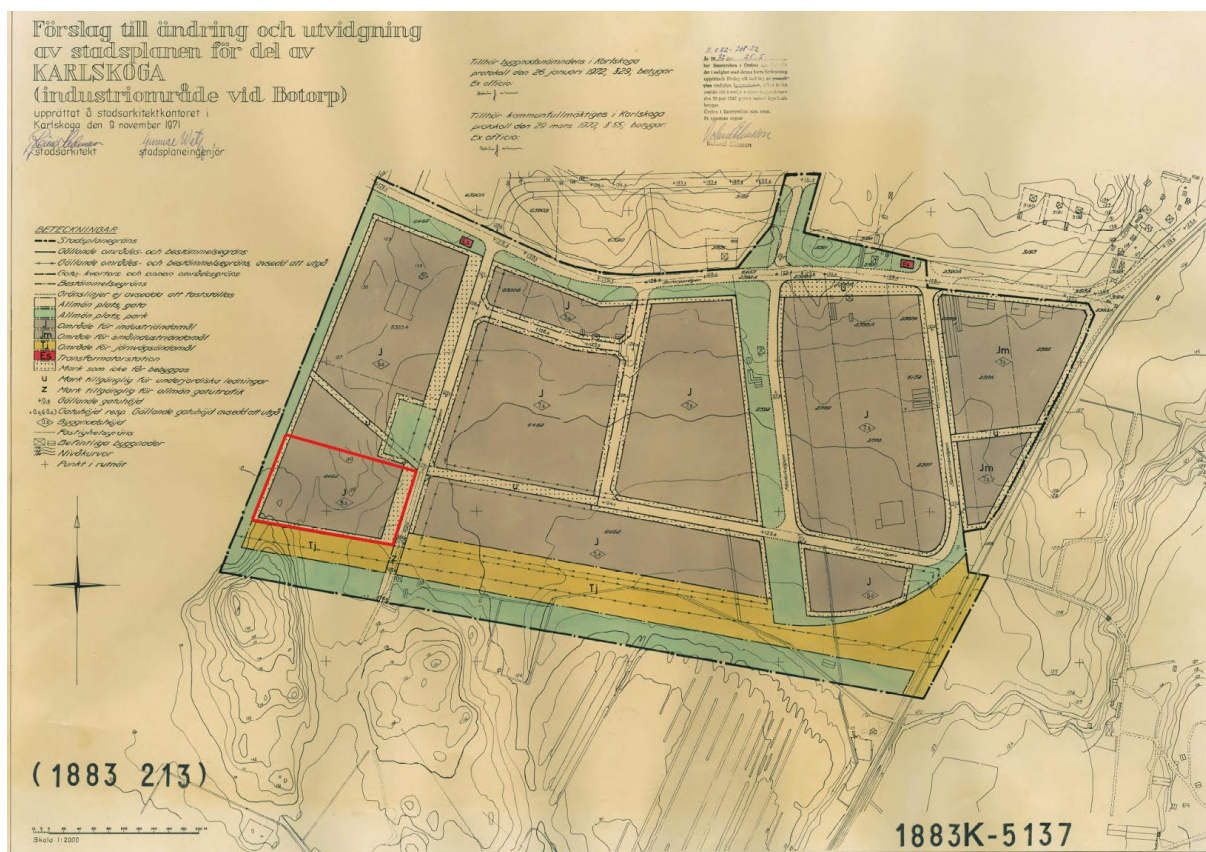
Den ursprungliga egenskapsbestämmelsen "*Av tomt som omfattar med J betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas*" upphör och ersätts av e_1 .

PLANERINGSUNDERLAG BESLUT OM DETALJPLAN

Samhällsbyggnads- och servicenämnden gav i uppdrag den 10 december 2025 åt Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för industrikvarteret Elementet inom Botorps industriområde.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Nr. 213 – Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Karlskoga (industriområde vid Botorp), Karlskoga kommun, Laga kraft 1972-05-25 (akt 1883K-5137)
Syftet med stadsplanen var att möjliggöra för Nora Bergslags järnväg och Örebro läns lantmäns centalförening att uppföra nya anläggningar som ersättning för de anläggningar i centrala Karlskoga som behövde rivas i samband med byggnationen av E18 och södra länken. I övrigt fastställer stadsplanen markanvändningen industriändamål för det aktuella området. Ändring av detaljplan anses gå i linje med gällande detaljplans syfte.



Figur 3. Röd linje redovisar ungefärligt området som berörs av ändringen "ändringsområdet" på den gällande detaljplanen.

RÄTTIGHETER OCH SERVITUT

Det finns inga rättigheter eller servitut inom planområdet.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN (MB)

Miljöbalkens 3:e kap. behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljöbalkens 4:e kap. behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Miljöbalkens 5:e kapitel behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap ska kommunen upprätta en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2026-01-22 har upprättats och ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har därför inte tagits fram.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLANER OCH PROGRAM

ÖVERSIKTSPLAN

I Karlskoga kommuns översiktsplan (2011) anges att Botorps industriområde bör behållas- och utvecklas för industri- och serviceföretag. Karlskoga kommun har tagit fram ett förslag till ny översiktsplan (samrådshandling) där det lyfts att Botorp ska ges fortsatt möjlighet till utveckling genom förtätning. Sammantaget bedöms ändringsförslaget vara förenligt med såväl gällande som förslag till ny översiktsplan för Karlskoga kommun.

FYSISK MILJÖ

BEBYGGELSE

Inom och i anslutning till det ändringsområdet finns idag industribebbyggelse. Byggnaderna har karaktär av lager- och produktionslokaler med lastningszoner längs fasad.

TRAFIK OCH PARKERING

Ändringsområdet angörs via Elementvägen längs den östra fastighetsgränsen. Inom ändringsområdet finns asfalterade ytor för transport-, upplag-, parkering- och intern logistik.

NATURMILJÖER OCH NATURVÄRDEN

Inom det aktuella området finns inga utpekade naturvärden, men det finns naturmiljöer i form av bland annat gräs- och skogsytor. Till väster om ändringsområdet ligger Botorpsmossen.

Inom industrikvarteret Terminalen i öster har den invasiva arten Parkslide påträffats. På grund av dess spridningskraft och förmåga att skada byggnader, och stöta bort inhemsk flora, rekommenderas säkerhetsavstånd från örten. Avstånd från ändringsområdet till där arten påträffats bedöms som tillräcklig.

KULTURMILJÖ OCH KULTURVÄRDEN

Det finns inga utpekade kulturmiljöer eller andra kulturvärden inom eller i anslutning till ändringsområdet.

MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

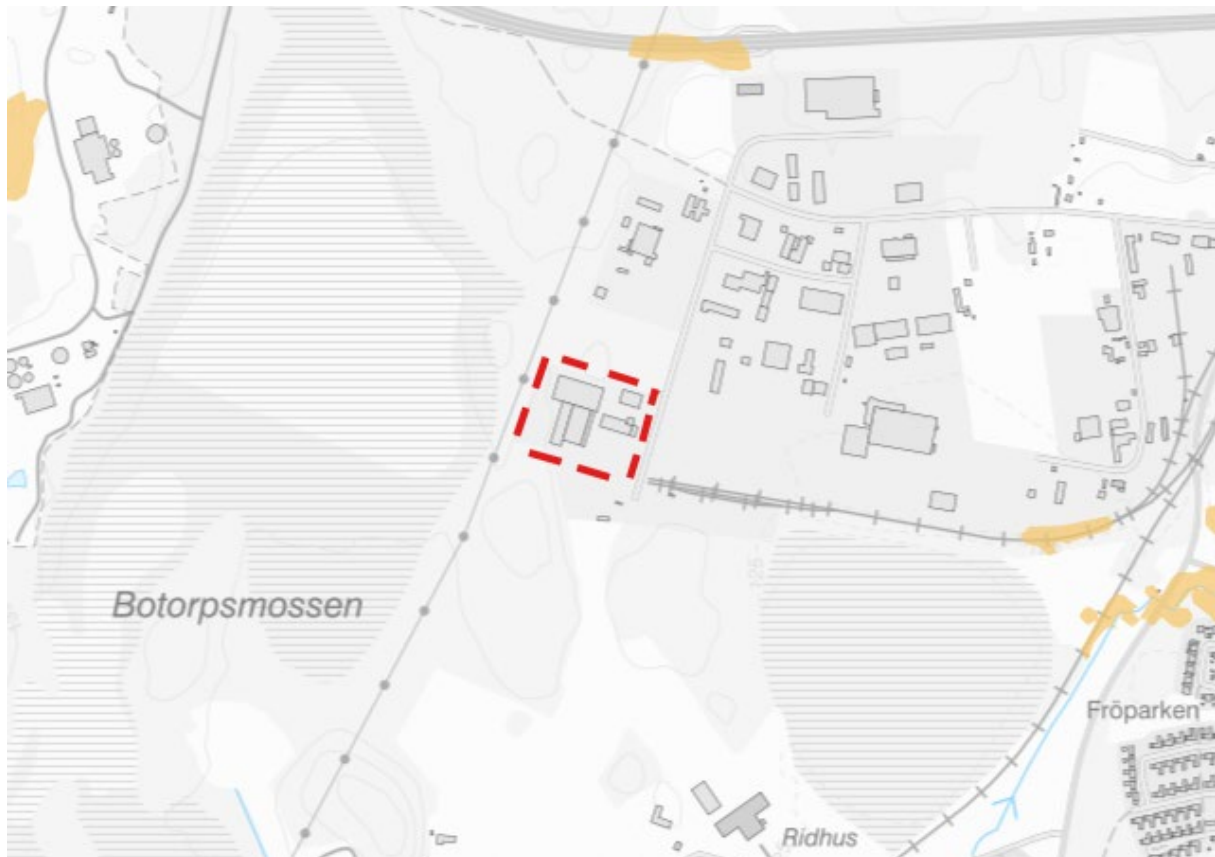
Jordarter inom ändringsområdet utgörs av lera-silt i de östra och centrala delarna, sandig morän i den nordvästra delen samt berg i dagen i den sydvästra delen enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) kartvisare (figur 4).



Figur 4. Bilden visar jordartsförhållanden i området. Gul färg visar jordarten lera/silt, röd färg visar urberg och blå färg visar sandig morän (Jordarter 1:25 000–1:100 000 – SGU:s kartvisare).

RISK FÖR RAS OCH SKRED

Det finns inga större höjdskillnader inom eller i anslutning till ändringsområdet. Enligt Statens geotekniska institut (SGI) karttjänst finns inga utpekade aktsamhetsområden för skred i finkorniga jordarter inom ändringsområdet (figur 5).



Figur 5. Bilden visar områden med förutsättningar för skred i finkornig jordart markerade med orange-gul färg (SGI:s karttjänst).

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

DAGVATTEN

Ändringsområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA), vilket även omfattar dagvatten. Dagvatten från ändringsområdet och närliggande fastigheter avleds via det kommunala ledningsnätet, men omhändertas även lokalt genom infiltration inom respektive fastighet och i anslutande naturmark. Markens genomsläpplighet varierar från låg till medelhög inom området enligt SGU:s kartvisare (figur 6).

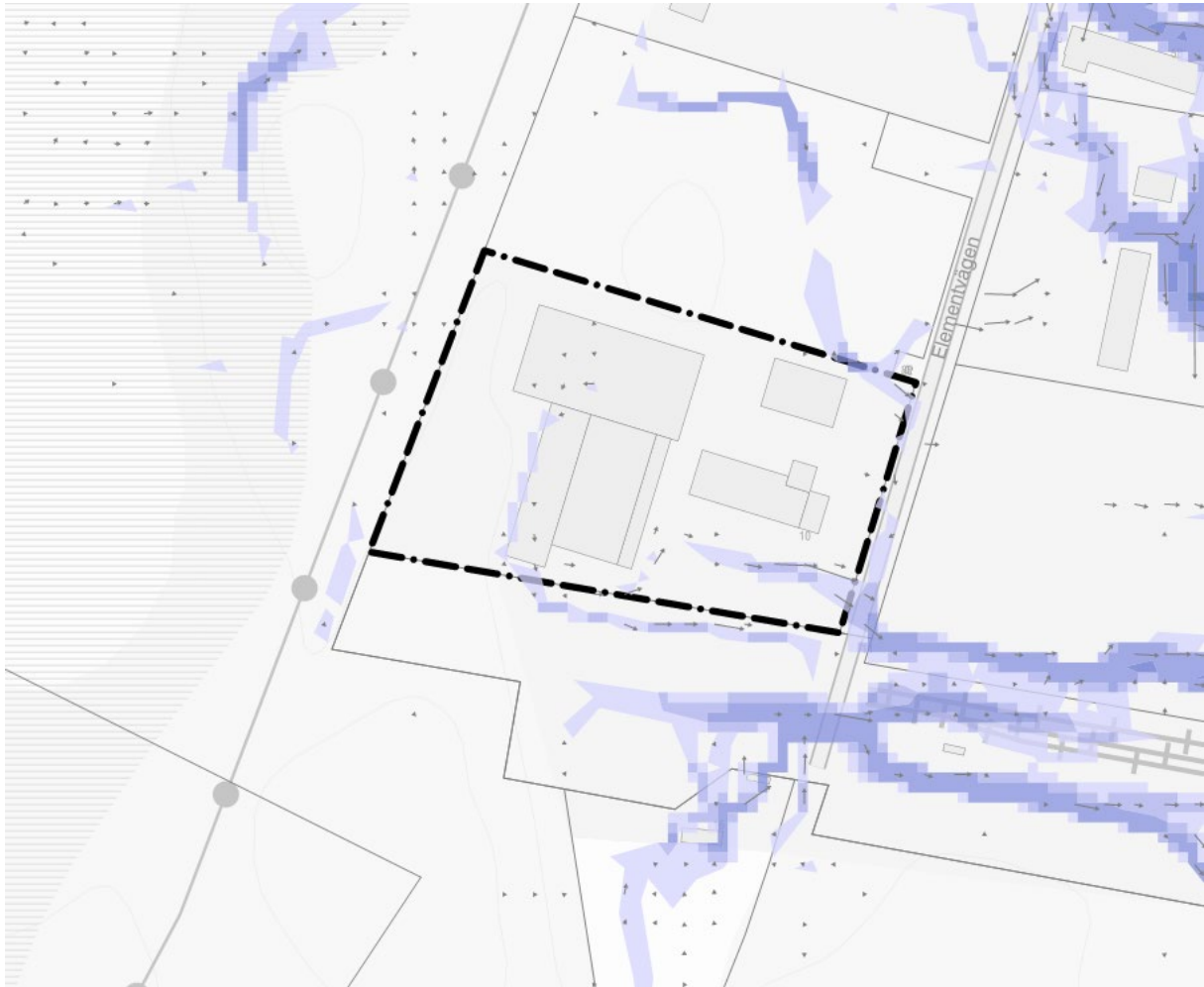


Figur 6. Bilden visar variationen i genomsläpplighet. Grön färg visar låg genomsläpplighet, gul färg visar medelhög genomsläpplighet (Genomsläpplighet - SGU:s kartvisare).

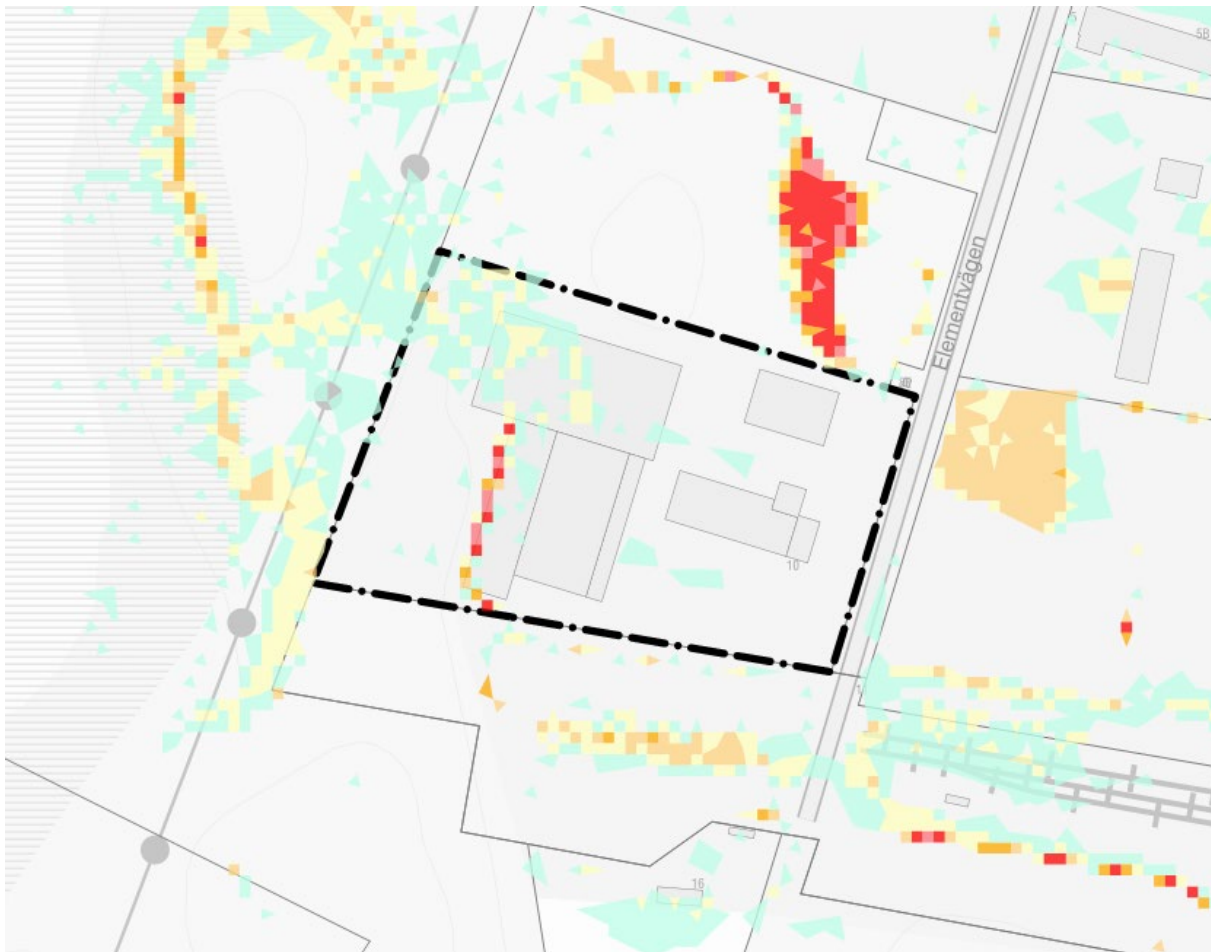
RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

En skyfallskartering har tagits fram av SWECO (2019) som visar på flödesriktningar av dagvatten samt simulering av översvämningsnivåer vid ett 100-årsregn i Karlskoga kommun, det vill säga ett regn som statistiskt inträffar en gång på 100 år.

Skyfallskarteringen för Karlskoga tätort visar att det löper ett mindre skyfallsstråk inom ändringsområdet strax intill en befintlig byggnad och söderut mot ett dike. Därefter avrinner vattnet österut mot en fördröjningsdamm innan det når Kilstabäcken (figur 7 & figur 8).



Figur 7. Bilden visar flödena för dagvatten inom området vid ett 100-årsregn (Skyfallskartering för Karlskoga – Sweco 2019).



Figur 8. Bilden visar djuppunkter för dagvatten inom området vid ett 100-årsregn (Skyfallskartering för Karlskoga – Sweco 2019).

RISK FÖR OLYCKOR

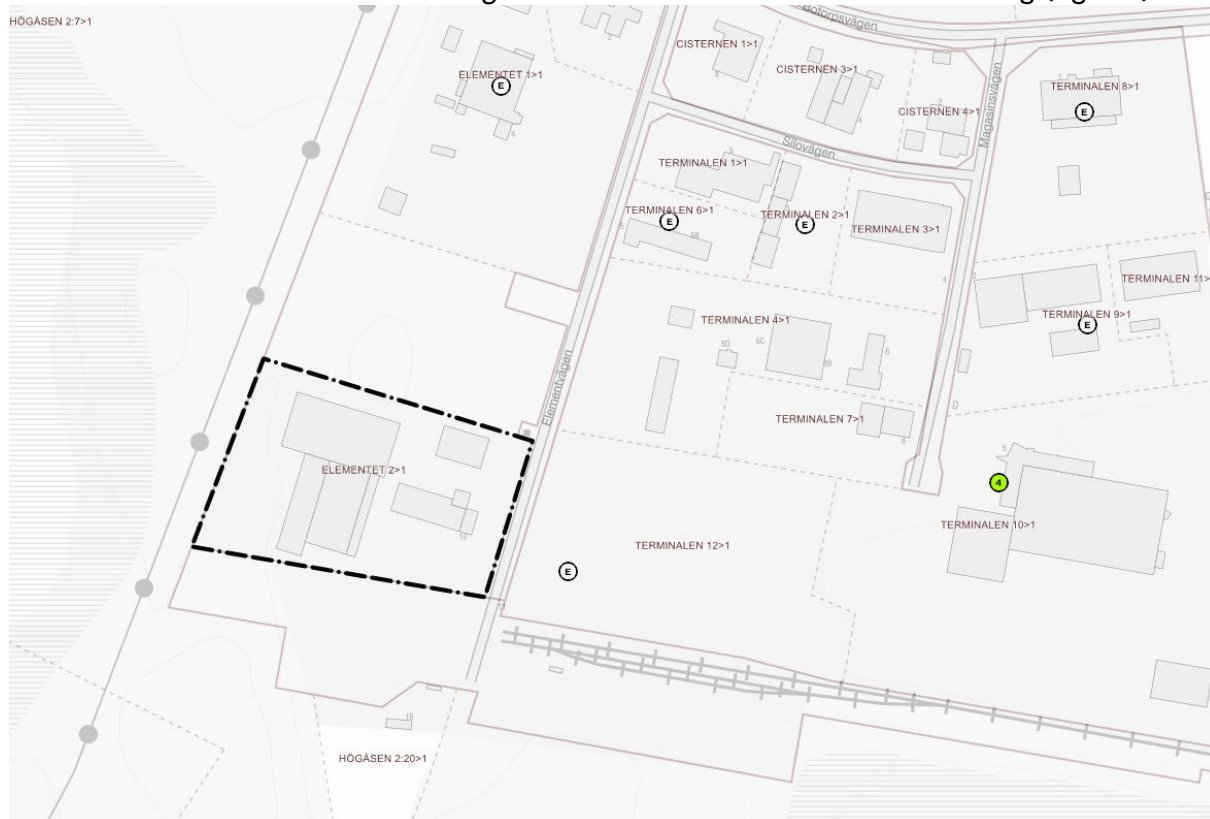
Ändringsområdet ligger cirka 500 meter (fågelvägen) från Örebrovägen (E18) som är utpekad primär transportled för farligt gods.

RISK FÖR FÖRORENINGAR

Enligt Länsstyrelsernas EBH-karta, karta över misstänkt eller konstaterat förorenade områden, finns ingen förorening eller misstanke om förorening inom ändringsområdet.

Ändringsområdet tillhör kvarteret Elementet, som är beläget i anslutning till kvarteren Terminalen, Garaget, Cisternen, Sektionen och Modulen inom Botorps industriområde. Respektive kvarter är sedan några decennier planlagda för- och har varit verksamma med olika industrier. Detta medför att ett flertal omkringliggande fastigheter är klassificerade som potentiellt förorenade områden (EBH). Strax öster om ändringsområdet, på andra sidan Elementvägen inom fastigheten Terminalen 12, återfinns ett potentiellt förorenat område med primär bransch "Övrigt BKL 2" som inte är riskklassad. Cirka 200 meter norr samt nordöst om ändringsområdet, inom båda fastigheterna Elementet 1 och Terminalen 6, återfinns potentiellt förorenade områden med primär bransch "Verkstadsindustri – med halogenerade lösningsmedel" som inte är riskklassade. Drygt 300 meter öster om ändringsområdet, inom fastigheten Terminalen 10, återfinns ett potentiellt förorenat område med primär bransch "Olycka BKL 2" och som har riskklass 4 vilket är den lägsta

riskklassningen med liten risk för människa och miljö. Inom kvarteret Terminalen återfinns även potentiellt förorenade områden med primära branscherna "Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri" och "Betning av säd" som också saknar riskklassning (figur 9).



Figur 9. Bilden visar utpekade potentiellt förorenade områden i närområdet (EBH – Länsstyrelsen)

RISK FÖR RADON

Det finns inget underlag som tyder på att ändringsområdet är föremål för radonrisk. Enligt Folkhälsomyndigheten bör inte radonhalten i utrymmen där människor stadigvarande vistas överstiga 200 becquerel per kubikmeter luft, bq/m³. Ansvar för att mäta den faktiska radonrisken inom byggnaderna och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger fastighetsägaren. Krav på mätningar kan därför behöva göras efter detaljplanearbetet.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

MKN LUFT

Till följd av EU:s direktiv om luftkvalitet samt direktiv om metaller och PAH i luft infördes en luftkvalitetsförordning (2010:477) som innefattar miljökvalitetsnormer för utomhusluft och gäller i hela landet. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀/PM_{2,5}), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är så kallade målsättningsnormer som ska eftersträvas.



MKN YTVATTEN

Inga ytvattenförekomster med miljökvalitetsnormer finns inom planområdet.

Avrinning sker söderut via flödesvägar till en dagvattendamm i sydöstra delen av Botorps industriområdet som reglerar flöden och minskar utsläpp av föroreningar till Kilstabäcken som leder vidare mot sjön Lonnen, norr om Karlskoga. Lonnen uppnår idag *måttlig ekologisk status* samt *ej god kemisk status* enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Enligt VISS är beslutad miljökvalitetsnorm för Lonnen en förlängning av förvaltningscykel 3 (2017–2021) och innebär kvalitetskravet *god ekologisk status 2033* samt *god kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilverföreningar*.

MKN GRUNDVATTEN

Det finns inga större grundvattenmagasin registrerade i VISS inom ändringsområdet.

MKN OMGIVNINGSBULLER

Till följd av EU:s bullerdirektiv infördes år 2004 en svensk förordning om omgivningsbuller (2004:675). Enligt 1 § i förordningen framgår att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. MKN för omgivningsbuller, såsom de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare och Trafikverket för flyg-, väg- och järnvägstrafik som överstiger en viss trafiktäthet.

RIKSINTRESSEN

TOTALFÖRSVARET

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

ÖREBRO FLYGPLATS – MSA-YTA

Planområdet ligger inom MSA-ytan för Örebro flygplats. Uppförande av höga objekt inom MSA-ytan kan medföra konsekvenser för flygvägar till och från flygplatsen samt påverka flygplatsens CNS-utrustning. Flygplatser ska därför alltid tillfrågas som sakägare om detaljplanen ligger inom MSA-ytan och medger byggnadsverk över 20 meter. Alla objekt högre än 20 meter ska även lokaliseringsbedömas av Luftfartsverket (LFV).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ändringsområdet ligger inom ett befintligt industrikvarter där teknisk försörjning och infrastruktur är utbyggt såsom el-, bredband-, vatten- och avlopp. De som har ledningar inom området är Karlskoga Energi och Miljö AB (KEMAB).

HÄNVISNING TILL URSPRUNGLIG PLANBESKRIVNING

För ytterligare beskrivning av området se planbeskrivning för gällande detaljplan.

- Nr. 213 – Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Karlskoga (industriområde vid Botorp), Karlskoga kommun, Laga kraft 1972-05-25 (akt 1883K-5137)

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

FYSISK MILJÖ

BEBYGGELSE

Den utökade utnyttjandegraden i kombination med justering av andelen prickmark (mark som inte får bebyggas) skapar förutsättningar för uppförande av byggnad eller tillbyggnad närmre Elementvägen. Bebyggelse tillåts även ha en högre höjd om 12 meter nockhöjd, jämfört med tidigare 5 meter byggnadshöjd.

Bedömningen är att detaljplanen även efter ändringen fortfarande säkerställer ett tillräckligt säkerhetsavstånd mot Elementvägen genom kvarvarande prickmark samt egenskapsbestämmelse om minsta avstånd för byggnader i förhållande till fastighetsgräns (minst 6 meter). Vidare behövs den utökade utnyttjandegraden och höjden som rimlig med hänsyn till att ändringsområdet ligger inom ett redan väletablerat industriområde där kommunen har som målsättning att tillåta vidareutveckling av befintliga- men också etablering av nya verksamheter.

TRAFIK OCH PARKERING

Ändringsförslaget bedöms inte medföra några större förändringar för trafiksituationen eller parkeringsbehovet.

NATURMILJÖER OCH NATURVÄRDEN

Ändringsförslaget påverkar inga utpekade naturvärden, men det föreslagna kravet på minsta andel genomsläpplighet kan leda till att naturinslag bibehålls inom området.

KULTURMILJÖ

Ändringsförslaget påverkar inga utpekade kulturmiljöer.

MARKENS FÖRUTSÄTTNINGAR

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Ändringen bedöms inte medföra förändringar för de geotekniska förutsättningarna inom området. Fastighetsägaren ansvarar för eventuella geotekniska undersökningar som krävs vid detaljprojektering. Vilka geotekniska undersökningar som ska utföras är beroende av typ av byggnader eller anläggningar som ska uppföras.

RISK FÖR RAS OCH SKRED

Ändringsområdet innefattar inga betydande ras- eller skredrisker och ändringsförslaget bedöms inte medföra någon utökad risk.

Det är bedömt att vidare geoteknisk utredning inom ramen för ändring av detaljplanen inte är nödvändigt då området inte är ett utpekat riskområde för ras eller skred samt att markförhållandena inom området är kända av befintlig verksamhet. Framtida projekteringar och utförande av byggnader bör göras i samråd med geotekniker, eventuellt kan geoteknisk undersökning krävas beroende på byggnaders utformning, laster och placering, detta får bedömas i det enskilda fallet.



HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

DAGVATTEN

Ändringsförslaget medför inga väsentliga förändringar för omhändertagande av dagvatten jämfört med gällande detaljplan. Genom ändringen säkerställs dock att andel (10%) av marken inom fastigheten förblir genomsläpplig, vilket är positivt ur dagvattensynpunkt.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Ny bebyggelse ska planeras så att risken instängda ytor invid dessa minimeras, detta för att minimera risken för skador på bebyggelse till följd av vattenansamlingar. Med fördel kan vatten i första hand avledas till befintliga grönytor inom den egna fastigheten (LOD), exempelvis kan takytor ha utkast direkt mot sådana ytor, innan det avleds vidare till anvisad förbindelsepunkt.

Ett genomförande av ändringsförslaget bedöms inte medföra ökade risker för översvämningar till följd av skyfall på omkringliggande områden. Ändringsförslaget säkerställer att en minsta andel (10%) av marken inom fastigheten förblir genomsläpplig, vilket kan minska risken för översvämning inom och i anslutning till området.

RISK FÖR OLYCKOR

Ändringen av detaljplanen medför ingen ökad olycksrisk för transporter med farligt gods längs Örebrovägen (E18) eller andra olyckor jämfört med gällande detaljplan.

RISK FÖR FÖRORENINGAR

I närheten av ändringsområdet finns en rad utpekade riskobjekt för potentiellt förorenade områden. Flertalet av dessa bedöms inte påverka ändringsområdet och påverkas inte av ändringsförslaget. Det finns dock vissa föroreningar som är flyktigare än andra och som i värsta fall kan påverka kringliggande områden, däribland halogenerade lösningsmedel som återfinns i relativ närhet till ändringsområdet.

Halogenerade lösningsmedel har en långsam nedbrytningsprocess i marken och i vissa fall krävs saneringsåtgärder för att fullständigt avlägsna föroreningen. Spridningen av halogenerade lösningsmedel är dessutom komplex, då de kan transporteras långa sträckor i grundvattnet och även mot grundvattnets flödesriktning.

Människor kan komma i kontakt med klorerade lösningsmedel och deras nedbrytningsprodukter på olika sätt. Lösningsmedel rör sig ned i jorden och sprids vidare antingen som fri fas (DNAPL) eller löst i vatten. Lösningsmedlen stannar sällan i ytnära jord och därför exponeras människor sällan genom kontakt med jord. Det troligaste sättet att exponeras är att man får i sig klorerade lösningsmedel genom intag av förorenat dricksvatten, eller att man andas in ångor genom att föroreningarna finns i inomhusluft och i mark under byggnad.

Användningen inom området är i gällande detaljplan småindustri som är en användning som klassas som mindre känslig. Människor som vistas inom planområdet bedöms därmed i huvudsak vara vuxna människor som inte i någon högre utsträckning kommer i kontakt med områdets jordlager. Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för



dricksvatten, vilket innebär att dricksvatten inte torde vara en källa till kontakt med eventuell förorening. Den kvarstående exponeringsvägen bedöms därmed vara inandning av ångor. Angående ångor baseras Naturvårdsverkets generella antaganden på att människor ska kunna vistas inomhus och utomhus. Inom nu aktuellt planområde kan såväl utomhus- som inomhusvistelse vara aktuell.

För utomhusvistelse finns inget tak som håller kvar luftföroreningar, vilket innebär totalutspädning i atmosfärluften och eventuell exponering av ångor i det fallet bedöms inte utgöra hälsorisk.

Eftersom det finns utpekade riskobjekt med halogenerade lösningsmedel i närheten till ändringsområdet är sanering av mark inom området ingen garanti för att eventuell källförorening utanför området återkontaminerar området. Därför bedöms det lämpligt att utföra tekniska lösningar för nya tillkommande byggnader. En sådan kan till exempel vara att man på mekanisk väg skyddar huset mot inträngande gas. Skyddet kan vara en form av tätning av huset, eller en ventilation som säkerställer att förorening inte dras in från marken.

Teoretiska risker avseende osäkerheterna kring klorerade lösningsmedel bedöms tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart att åtgärda så att området blir lämpligt för fortsatt utveckling. En utökning av utnyttjandegraden inom området bedöms inte få konsekvenser för människors hälsa och säkerhet utifrån risker kopplade till föroreningen.

Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt-, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas.

MILJÖKVALITETSNORMER

MKN LUFT

Karlskoga kommun bedömer att MKN för luft inte är på väg att överskridas i nuläget eller efter ett genomförande av aktuell ändring av detaljplanen.

MKN YTVATTEN

Ändringsförslaget bedöms inte ha påverkan på möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Lonnen. Planområdet är beläget inom befintligt industriområde och är i huvudsak planlagt för industri redan innan nu aktuell plan. Avrinningssträckan är relativt lång, med både naturlig infiltration samt fördröjning i befintlig dagvattendamm.

MKN GRUNDVATTEN

Ändringsförslaget bedöms inte påverka MKN för grundvatten.

MKN OMGIVNINGSBULLER

Ändringsförslaget bedöms inte påverka MKN för omgivningsbuller.

RIKSINTRESSEN

TOTALFÖRSVARET

Ändringsförslaget berör inga höjder över 20 meter och bedöms inte påverka riksintresset.



ÖREBRO FLYGPLATS – MSA-YTA

Ändringsförslaget berör inga höjder över 20 meter och bedöms inte påverka MSA-YTA.

HÅLLBAR UTVECKLING

Ändringsförslaget skapar förutsättningar för högre utnyttjandegrad, höjd på bebyggelse och andel byggbar mark inom ett redan väletablerat industriområde. Uppdateringarna bedöms som rimliga utifrån dagens nivåer vid planläggning för industri. Att skapa förutsättning för fortsatt utveckling av befintlig verksamhet genom en uppdatering av byggrätten till dagsaktuella nivåer ses som ekonomiskt och ekologiskt fördelaktigt då det bidrar till en yteffektiv markanvändning samtidigt som befintlig infrastruktur kan nyttjas.

NOLLALTERNATIVET

Nollalternativet beskriver planområdets troliga utveckling om planförslaget inte genomförs. Nollalternativet ska inte förväxlas med nuläget.

Om ändringsförslaget inte förverkligas kvarstår de ursprungliga regleringarna i detaljplanen. Det innebär att byggrätten i området fortsätter att vara begränsad och att hela ändringsområdet fortsatt kan hårdgöras.

Sammantaget bedöms nollalternativet utgöra en begränsning som hindrar ett effektivt och lämpligt nyttjande av marken utifrån dess lokalisering och förutsättningar. Nollalternativet försvårar även en vidareutveckling av befintlig verksamhet i området.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen är vägledande för genomförandet av ändringen av detaljplanen och har ingen rättsverkan.

HANDLÄGGNING OCH TIDPLAN

Ändring av detaljplan handläggs med begränsat standardförfarande. Förslag till ändring av detaljplan bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Handläggningen påbörjades i januari år 2026. Ändring av detaljplan förväntas antas under första halvåret 2026.

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 nu aktuell planändrings begränsade omfattning medför att det inte krävs upprättande av fastighetsförteckning.

Följande fastigheter har bedömts vara berörda av planändringen:

- Järnvägen 1:1
- Högåsen 2:7

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Marken inom ändringsområdet är privatägd. Karlskoga kommun ansvarar för förvaltningen och skötseln av anslutande allmän plats såsom gatumark och parkmark/naturmark. Fastighetsägare ansvarar för arbete, skötsel och övrig förvaltning inom kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark på den egna fastigheten, samt de utredningar och undersökningar som byggnationen kräver samt eventuella andra avgifter till exempel anslutningsavgifter för VA, el, fiber, bygglov, nybyggnadskarta etcetera.

Ledningars lägen ska alltid kontrolleras före markarbeten eller byggnation och inleds av den som avser inleda åtgärden. Eventuella kostnader för flytt och förstärkning av ledningar bekostas av den som initierar åtgärden om inget annat har avtalats.

Vid genomförande av ny eller kompletterande bebyggelse inom området ska förutsättningar för räddningsinsatser säkerställas. Detta omfattar krav på räddningsvägar, uppställningsplatser, bärighet och tillgänglighet för räddningsfordon samt krav på släckvattenförsörjning.

AVTAL OCH PLANEKONOMI

Detaljplanen bekostas av fastighetsägare för Elementet 2. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning inom ändringsområdet.



FASTIGHETSBILDNING

Följden av aktuell ändring av detaljplan innebär inga förändringar inför kommande fastighetsbildning jämfört med gällande detaljplan.