

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Bregården 2:8 – del av Spelgatan

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND OCH SYFTE	2
SAMRÅD & GRANSKNING.....	2
PERSONUPPGIFTER	2
INKOMNA REMISSVAR	3
YTTRANDE KOMMUNALA REMISSINSTANSER.....	4
STATLIGA REMISSINSTANSER.....	4
YTTRANDE FRÅN PRIVATPERSONER OCH ALLMÄNHET	5
REVIDERINGAR I ANTAGANDEHANDLINGARNA	11

BAKGRUND OCH SYFTE

Ett flertal förskolor i Karlskoga kommun har bristande byggkvalitet som inte går att åtgärda genom renovering eller reparation och behöver därmed ersättas. Med anledning av detta planeras nya förskolor. Den 6 maj 2024 fick Plan- och geodataenheten i uppdrag av Samhällsbyggnadsnämnden (numera Samhällsbyggnads- och servicenämnden) att upprätta en detaljplan för del av Bregården 2:8. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för förskola inom delar av fastigheten Bregården 2:8.

SAMRÅD & GRANSKNING

Detaljplanen var ute på förlängt samråd mellan den **22 maj – 12 juni 2025** och granskning **8 december – 22 december 2025**. Planhandlingarna har under perioden funnits tillgängliga på Karlskoga bibliotek, Skrantahöjdsvägen 35 samt på kommunens hemsida, www.karlskoga.se. Fysiska och digitala handlingar har skickats till sakägare och obligatoriska remissinstanser, såsom Länsstyrelsen och Trafikverket, samt till allmänheten efter förfrågan.

Fastighetsägare och sakägare i närområdet har fått informationsbrev/underrättelse utskickat om samråd och granskning för aktuellt planförslag. I informationsbrevet/underrättelsen framgick det bland annat att en detaljplan över området hade upprättats, dess syfte, omfattning, kontaktuppgifter till kommunen, var detaljplanen finnas att hitta samt hur man lämnar yttrande.

I granskningsutlåtandet sammanställs och kommenteras de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningstiden.

PERSONUPPGIFTER

Inför publicering av granskningsutlåtande på kommunens webbplats maskeras personuppgifter såsom namn, adresser och fastighetsbeteckning för privatpersoner.

Om du tar del av granskningsutlåtandet via kommunens webbplats och önskar information om vem som lämnat en viss uppgift, hänvisas till möjligheten att begära ut handlingar enligt Offentlighetsprincipen.

Inkomna remissvar

Inkomna remissvar med erinran och/eller synpunkt på planförslaget:

- Fastighet 1-11
- Fastighet 11
- Länsstyrelsen Örebro
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Karlskoga energi och miljö AB

Inkomna remissvar med kommentarer men utan erinran:

- Region Örebro

Inkomna remissvar utan erinran på planförslaget:

- Bergslagens Räddningstjänst
- Trafikverket

YTTRANDEN KOMMUNALA REMISSINSTANSER

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

Kommunala lantmäterimyndigheten har följande synpunkter på planförslaget:

1. Fastighetsbeteckning saknas inom planområdet.
2. Höjdkurvor svårt att se inom det röda området

I övrigt har lantmäterimyndigheten ur fastighetsbildnings- eller registreringssynpunkt inget att erinra.

Svar: Fastighetsbeteckning läggs till. Plan- och geodataenhetens bedömning är att grundkarta och höjdkurvor är synlig i planförslaget. Ingen revidering görs.

Karlskoga energi och miljö AB har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 2*.

Svar: Kommunen har haft kommunikation med KEMAB. Genomförandebeskrivning revideras med info om stadsnät ska flyttas i samband med el.

STATLIGA REMISSINSTANSER

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

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att provas.

Upplysningar

Höga temperaturer

Svar: Inom förskolegården finns idag befintliga träd där så många som möjligt planeras att bevaras samt flertalet större tallar förses med skyddsbestämmelser. Detta då de är särskilt skyddsvärda träd då de har en omkrets över 150 cm eller är 200 år eller äldre. Det finns lövträd inom kvartersmarken, kommunens vision för friytan är att så många träd ska finnas kvar som möjligt. Ingen ytterligare bestämmelse införs.

YTTRANDEN FRÅN PRIVATPERSONER OCH ALLMÄNHET

Fastighet 1-11 (Samlingsyttrande) har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 4*.

Svar: Samrådsyttrande har besvarat i samrådsredogörelsen. Nedan redovisas Kommunens svar med förtydligande i granskningsutlåtandet.

Översvämningsrisk: *Vissa fastigheter på Spelgatan och Solvargsvägen har idag fortfarande problem med att dagvatten och avloppssystem inte fungerar vid nederbörd och en ny fastighet som tillför betydande avloppsvatten och dagvatten, då befintlig yta av gräs försvinner som idag suger upp vatten och ersätts med hårdgjord yta som ska ut i samma rörsystem kommer öka problemen ytterligare. Idag finns endast en tillfällig nödlösning i slutet av Spelgatan, för pumpning av avloppsvatten när befintliga ledningar är överbelastade.*

Svar: I dagsläget finns det ett flertal bostadsfastigheter som har felkopplade ledningar där dagvatten leds till avloppsnätet. Det betyder att det finns kapacitet för spillvatten i området, men vid mycket nederbörd leds dagvatten till avloppsnätet i stället för dagvattenledningen vid vissa bostadsfastigheter, vilket skapar problematik i området. VA-huvudmannen har arbetat med informationsinsatser kring detta och uppmanar bostadsfastighetsägare att åtgärda eventuella felkopplingar. Planerad förskola ersätter befintlig förskola (Lärkan) i området vilket innebär att det inte blir en betydande ökning av avloppsvatten. Vid ny bebyggelse kopplas dagvatten på mot det kommunala dagvattenledningsnätet som är separat från avloppsnätet. Den tillfälliga nödlösningen för pumpning är nu ersatt med en permanent pumpstation. Bedömningen är att planförslaget inte förvärrar problematiken i området. Information om att det fortsatt finns problem vidarebefordras till VA-huvudmannen KEMAB.

En dagvattenutredning (Sweco, 2025) har tagits fram inför granskning av detaljplan. Utgångspunkten i utredningen är att flödet inte ska öka jämfört med befintlig situation vid regn med upp till 20 års återkomsttid innan vattnet leds vidare i dagvattenledningen som sedan leds väster ut mot befintliga dagvattendammar. Planförslaget anger tillräcklig yta för att omhänderta dagvatten samt att fördröjning kan anordnas i enlighet med den principlösning som presenteras i dagvattenutredningen. Planbeskrivningen revideras med dagvattenutredningen.

Trafik: *Trafiken kommer att öka kraftigt i aktuellt område med ca 200 bilar/dag och Erikslundsvägen kommer att få en ökad trafikbelastning på en trång och smal gata.*

Vid samrådet kunde ingen plan för hur trafiksituationen ska lösas visas. Parkeringar, lastzoner, vändplaner och enkelriktade gator saknades helt i underlaget.

Svar: Det finns förskola (Lärkan) i området idag vilket betyder att det finns ett trafikflöde i området med samma ändamål. Befintlig förskola ligger över 400 meter från huvudtillfarten till bostadsområdet, korsningen Drottningvägen (Lv 205) –Spelgatan. Efter lämning/hämtning av barn ska samma sträcka köras tillbaka. Planerad förskola ligger cirka 130 meter från samma korsning. Trafikflödets körsträcka kortas därmed ned från cirka 400- till 130 meter. Fram och tillbaka blir detta en sträcka på drygt 500 meter kortare.

Detta innebär en kortare körsträcka för hämtning och lämning av barn. Kortare körsträckor är bra för miljön men kan även gynna cyklister och gående då det blir närmare att ta sig till platsen.

Planförslaget bedöms medföra en ökad belastning på Spelgatan, framför allt i samband med hämtning och lämning av barn vid förskolan. Förskolan planeras för 120 platser, vilket uppskattningsvis genererar mellan 240 – 332 fordonsrörelser per dag under verksamhetstid. Beräkningen av antalet fordonsrörelser tar hänsyn till att cirka 5–10% av barnen normalt är frånvarande på grund av sjukdom, att 10–20% är syskon samt att 50–70% av barnen skjutsas till förskolan med bil. I beräkningen har även personalens resor samt varuleveranser och sophämtning inkluderats. Kommunen bedömer att Spelgatan klarar av den ökning som förväntas av planförslaget. Trafikavsnitt i planbeskrivning revideras med ytterligare information.

Lastplats, parkering samt hämta/lämna situation planeras inom det röda området, se plankarta (kvartersmark för förskola S₁). Personalparkering planeras anläggas vid befintlig parkering vid Bigatan. Planhandlingar kompletteras med denna information.

Kommunen bedömer att Erikslundsvägen inte kommer bli särskilt utsatt utan att huvudflödet av trafik går via Spelgatan. Lokala trafikföreskrifter så som enkelriktade gator är ingen detaljplanefråga utan införs om behov uppdagas.

Stadsbild: *Byggnaden (förskolan) som är tänkt i området harmoniserar inte med övrig bebyggelse. Höjden och storleken avviker från all annan bebyggelse som består av villor, vilket gör den nya byggnaden helt felplicerad. Byggnaden kommer att påverka ett större antal fastigheter negativt.*

Svar: Det finns lägenhetshus strax nordöst om planområdet, villor i nordväst, väst och sydlig riktning. Öster ut finns trygghetsboende och Drottningvägen. Kommunen har även ett pågående planuppdrag norr om planförslaget (Solvargshagen) för att utveckla ett bostadsområde med blandad bebyggelse. Planområdet är beläget i ett område med dominerande villabebyggelse men har även direkt närhet till annan typ av bebyggelse samt grönområde. Genomförande av planförslaget har en påverkan på den lokala platsen då befintlig grönyta ianspråkats för bebyggelse. Planförslaget har bestämmelser som reglerar byggnadens höjd, storlek och placering för att möjliggöra förskolans funktion men också för att begränsa påverkan i området. Kommunens bedömning angående stadsbild är att det finns en påverkan då det föreslås byggas förskola på befintlig öppen gräsyta. Vidare bedömer kommunen att bebyggelsen inte påverkar stadsbilden negativt utifrån områdets karaktär samt att planförslaget anses positivt ur perspektivet att det finns ett behov för förskola i området.

Radon: *Kommunen hänvisar till en utredning gällande radon som inte redovisades. Det finns markradon i närliggande fastigheter vilket gör att nya mätningar borde utföras i aktuellt område.*

Svar: Det har skett mätningar i aktuellt område inom ramen för den geotekniska utredningen. Inom ramar för den geotekniska utredningen ligger radonhalten lägre än de gränsvärden som gäller halter för markradon inomhus. Om ytterligare mätning krävs sker det i bygglovsskedet. Planbeskrivning revideras.

Buller: *Inga mätningar redovisas med störande bullernivåer från förskolor i den här tänkta storleken vilket borde utföras från kommunens nuvarande verksamheter som sedan redovisas.*

Svar: Omgivningsbuller definieras enligt 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) som buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar. I planbeskrivningen redovisas trafikbuller där bedömningen är att den ljudnivån varken kommer överstiga riktlinjer för bostäder eller förskolan i nuläget eller framtiden (år 2045). Förskola är en verksamhet som genererar ljud, samtidigt är förskolor en samhällsviktig verksamhet där vissa ljudnivåer behöver tolereras. Ingen bullermätning eller redovisning av befintliga skolor kommer genomföras.

Alternativa byggplatser:

a. *En ny förskola skulle harmonisera bättre i det område där nuvarande förskola finns. I området finns redan trevåningshus och trafiken skulle inte gå genom ett villaområde. Om förskolan placeras här finns den innan övrig bebyggelse införs och den som flyttar in har ett val om den stör eller ej.*

Svar: Karlberg- och Lötenområdet har analyserats för att hitta möjliga placeringar för en ny förskola, framför allt för att ersätta förskolan Lärkan som behöver ersättas på grund av byggnadstekniska brister måste avvecklas.

Befintlig förskolan ligger över 400 meter från huvudtillfarten till bostadsområdet, korsningen Drottningvägen (Lv 205) –Spelgatan. Efter lämning/hämtning av barn ska samma sträcka köras tillbaka. Planerad förskola ligger cirka 130 meter från samma korsning. Trafikflödets körsträcka kortas alltså ned från cirka 400- till 130 meter. Fram och tillbaka blir detta en sträcka på drygt 500 meter kortare. Detta innebär en kortare körsträcka för hämtning och lämning av barn.

Nuvarande förskola Lärkan finns i de norra delarna av område Karlberg- Löten. När förskolan byggdes låg den mera centralt i förhållande till var barnen bodde på 70- och 80-talen. Förändringar i hur barnfamiljer bosätter sig har förskjutit tyngdpunkten i området söderut. Det betyder att fler barnfamiljer får närmare till förskolan med en placering vid Spelgatan. Detta öppnar för att fler kan gå eller cykla till förskolan för att lämna och hämta, vilket är positivt både ur klimatsynpunkt samt trafikbuller.

b. *Bygg en ny förskola i anslutning till Karlbergsparken med infart från Västerleden. Ingen bebyggelse skulle störas av byggnaden eller verksamheten.*

Svar: I den analys av området som föregått planläggningen av den nya förskolan har alternativet med tillfart från Västerleden studerats. Bedömningen är att en sådan tillfart skulle innebära flera kilometers omväg för många föräldrar som ska lämna och hämta, något som inte kan anses rimligt och hållbart över tid. Placeringen skulle därtill bli en ö isolerad från bebyggelsesammanhang.

c. *Den tänkta parkyta som planeras i Solvargshagen flyttas till grönytan ut efter Spelgatan där planförslaget vill lägga förskolan. Detta skulle frigöra yta i Solvargshagen för annat ändamål.*

Svar: Förskolan kräver en logistisk lösning där den måste ligga intill lämplig gata samtidigt som den behöver tillgång till en skyddad och helst naturlig gårdsmiljö. Föreslagen placering vid Spelgatan uppfyller de kraven för förskola. Den parkmiljön i norr om planförslaget har inga sådana möjligheter i dagsläget.

Föreslaget område ligger ungefär samma distans från korsning som befintlig skola. Befintlig förskolan ligger över 400 meter från huvudtillfarten till bostadsområdet, korsningen Drottningvägen (Lv 205) –Spelgatan. Efter lämning/hämtning av barn ska samma sträcka köras tillbaka. Planerad förskola ligger cirka 130 meter från samma korsning. Trafikflödets körsträcka kortas alltså ned från cirka 400– till 130 meter. Fram och tillbaka blir detta en stäcka på drygt 500 meter kortare. Detta innebär en kortare körsträcka för hämtning och lämning av barn.

Gångstråk: *Befintligt gångstråk på aktuell mark som idag används flitigt skulle försvinna enligt planförslaget. Den stig som skulle bevaras enligt förslaget används inte i samma utsträckning. Hela gräsyten används idag av närboende i området för spontanlek och andra aktiviteter.*

Svar: Grönyta mellan kvarteret Vesslan och planlagd kvartersmark S₁-förskola ökar från 4,5 meter till 6 meter för att öka avståndet från villorna mot förskolan samt säkerställa att en gång- och cykelväg kan anläggas mellan förskola och befintliga bostäder.

Grönytan som planläggs förskola kommer ersättas med en parkmiljö i de norra delarna av planförslaget samt att delar av skogsdungen fortsatt är planlagd med allmän platsmark-natur. Kommunens bedömning är att det fortsatt finns goda möjligheter till spontanlek och aktiviteter i området.

Fastighetsvärde: *Fastigheterna i området kommer att tappa i värde då grönytor och växtlighet skapar en lugn atmosfär för boende vilket kommer att förändras negativt med föreslagen verksamhet.*

Svar: Frågor om fastighetsvärde är komplexa och påverkas av flera faktorer utöver en detaljplan, såsom marknadsläge, efterfrågan och fastighetens individuella förutsättningar. En detaljplans påverkan på fastighetsvärde är därmed svår att kvantifiera och ligger inte inom ramen för prövningen av en detaljplans lämplighet enligt plan- och bygglagen (PBL). Att möjliggöra för en ny förskola anses positivt då det finns ett behov i området.

Hänsyn till boende: *I planförslaget tar man bara hänsyn till möjligheterna och vad som är bra för förskolan, och har ingen tanke på hur boende i området påverkas.*

Svar: Kommunen har förståelse för de synpunkter som framförts och ser det som värdefullt att boende i området engagerar sig i planprocessen.

Vid framtagandet av planförslaget har kommunen, i enlighet med 2 kap. 1–3 §§ PBL, gjort en samlad avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Att möjliggöra en ny förskola bedöms bidra till en långsiktigt hållbar utveckling och ett effektivt nyttjande av mark i anslutning till befintlig infrastruktur. Kommunen är medveten om att en ändrad markanvändning kan påverka närboende, men bedömningen är att påverkan blir begränsad och skälig i förhållande till det övergripande samhällsbehovet av förskoleplatser. De allmänna intressena väger därför tyngre i detta ärende.

Planförslaget har även utrett att miljö kvalitetsnormer inte överskrids, samt att människors hälsa och säkerhet säkerställs. Trafikalstring och buller har analyserats för att säkerställa att riktvärden för både bostäder och förskola inte överskrids. Grönområde som tas i anspråk kompenseras i de norra delarna av planområdet, och byggnaders höjd och placering regleras för att minska påverkan på befintlig bebyggelse. Att kunna tillhandahålla en modern och tillgänglig förskola inom området bedöms överlag som positivt för både nuvarande och framtida boende. Bedömning förs in i planbeskrivningen.

Fastighet 11 har tagit del av granskningshandlingarna och lämnat synpunkter. Yttrandet finns redovisat i sin helhet som *Bilaga 5*.

Trafik: *Det känns inte som att ni befinner er ofta i detta område. Till detta område finns det bara 2 st tillträdesvägar via Halläningsgatan / Floravägen. Spelgatan är redan idag väldigt trafikerad då det är den enklaste tillfarten. Drygt 50 villor med mer än hälften har 2 bilar samt EPA-traktorer åker på. Spelgatan varje morgon och 200 bilar till på det låter som ett problem i våra öron. Utefter Bigatan som är bred så finns det inga påfarter från villor som det gör från Spelgatan.*

Svar: Planförslaget bedöms medföra en ökad belastning på Spelgatan, framför allt i samband med hämtning och lämning av barn vid förskolan. Förskolan planeras för 120 platser, vilket uppskattningsvis genererar mellan 240 – 332 fordonsrörelser per dag under verksamhetstid. Beräkningen av antalet fordonsrörelser tar hänsyn till att cirka 5–10% av barnen normalt är frånvarande på grund av sjukdom, att 10–20% är syskon samt att 50–70% av barnen skjutsas till förskolan med bil. I beräkningen har även personalens resor samt varuleveranser och sophämtning inkluderats. Kommunen bedömer att Spelgatan klarar av den ökning som förväntas av planförslaget. Trafikavsnitt i planbeskrivning revideras med information.

Personalparkering: *Vi som kommer inifrån kvarteret kommer att påverkas mycket av detta pga av den ökade trafiken vid lämning/hämtning och logistik. Har väldigt svårt att tro att personalen kommer att gå igenom mörk skog för att ta sig till sin arbetsplats. Det kommer att vara parkerade bilar utefter Spelgatan.*

Svar: Det planläggs för parkering vid Bigatan som kan användas som personalparkering, detta för parkering inte ska hämma förskolegårdens yta. Det finns gångväg längst med Spelgatan som kan användas i stället för att gå igenom skogen. Om det skulle uppstå problematik med parkering av bilar etc längst Spelgatan kan lokala trafikföreskrifter införas. Det är dock ingen detaljplanefråga utan införs om behov uppdagas.

Lastzon/vändplats: *Dessutom en lastzon/vändplats för bilar och lastbilar som ligger 4 meter från vår tomtgräns kommer att påverka oss i hög grad med ljud och avgaser.*

Svar: Parkmark mellan kvarteret Vesslan och Kvartersmark (S₁) – Förskola har utökats till sex (6) meter.

Förskolans verksamhet bedöms inte bidra till att buller eller luft överskrider de riktvärden som finns.

Vid framtagandet av planförslaget har kommunen, i enlighet med 2 kap. 1–3 §§ PBL, gjort en samlad avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Att möjliggöra en ny förskola bedöms bidra till en långsiktigt hållbar utveckling och ett effektivt nyttjande av mark i anslutning till befintlig infrastruktur. Kommunen är medveten om att en ändrad markanvändning kan påverka närboende, men bedömningen är att påverkan blir begränsad och skälig i förhållande till det övergripande samhällsbehovet av förskoleplatser. De allmänna intressena väger därför tyngre i detta ärende. Bedömning förts in i planbeskrivning.

Stadsbild: *Som Planarkitekt känns det inte som att ni varit ute på plats och sett över områdena. Nordöst är ett område med hyreshus och det område som vi bor i är ett rent villakvarter så att få ett stort 2-planshus precis bakom vårt hus känns INTE harmoniserat. Denna allmänning används av oss boende med och utan barn samt det närliggande LSS Boendet året runt, på sommaren brännboll och kubb på vinternsnögubbar och snöbollskrig.*

Vi är inte emot nytänkande och tycker att solhagen är en rolig idé. Men ett jätte dagis 10m från våran hacienda är inte ok! Det måste finnas bättre alternativ i detta område än spelgatan. Vi som bor på XXX och har altanen och morgonsolen 10M från det tänkta bygget accepterar inte detta påhitt.

Svar: Det finns lägenhetshus strax nordöst om planområdet, villor i nordväst, väst och sydlig riktning. Öster ut finns trygghetsboende och Drottningvägen. Kommunen har även ett pågående planuppdrag norr om planförslaget (Solvargshagen) för att utveckla ett bostadsområde med blandad bebyggelse. Planområdet är beläget i ett område med dominerande villabebyggelse men har även direkt närhet till annan typ av bebyggelse samt grönområde. Genomförande av planförslaget har en påverkan på den lokala platsen då befintlig grönyta ianspråkats för bebyggelse. Planförslaget har bestämmelser som reglerar byggnadens höjd, storlek och placering för att möjliggöra förskolans funktion men också för att begränsa påverkan i området. Kommunens bedömning angående stadsbild är att det finns en påverkan då det föreslås byggas förskola på befintlig öppen gräsyta. Vidare bedömer kommunen att bebyggelsen inte påverkar stadsbilden negativt utifrån områdets karaktär samt att planförslaget anses positivt ur perspektivet att det finns ett behov för förskola i området.

REVIDERINGAR I ANTAGANDEHANDLINGARNA

Följande revideringar görs i antagandehandlingarna:

- Trafikavsnitt i planbeskrivning revideras.
- Sammantagen bedömning läggs till i planbeskrivning.
- Mindre justeringar i genomförandebeskrivningen.
- Mindre justeringar i planbeskrivningen.
- Prickmark mot gata justeras.