



## PLANBESKRIVNING

### *Detaljplan för Fabrikören 6, 8 och 9 m.fl.*

Samrådstitid: 10 juni – 1 juli 2026

---



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan upprättad 10 december 2025  
Detaljplan antagen  
Laga kraft

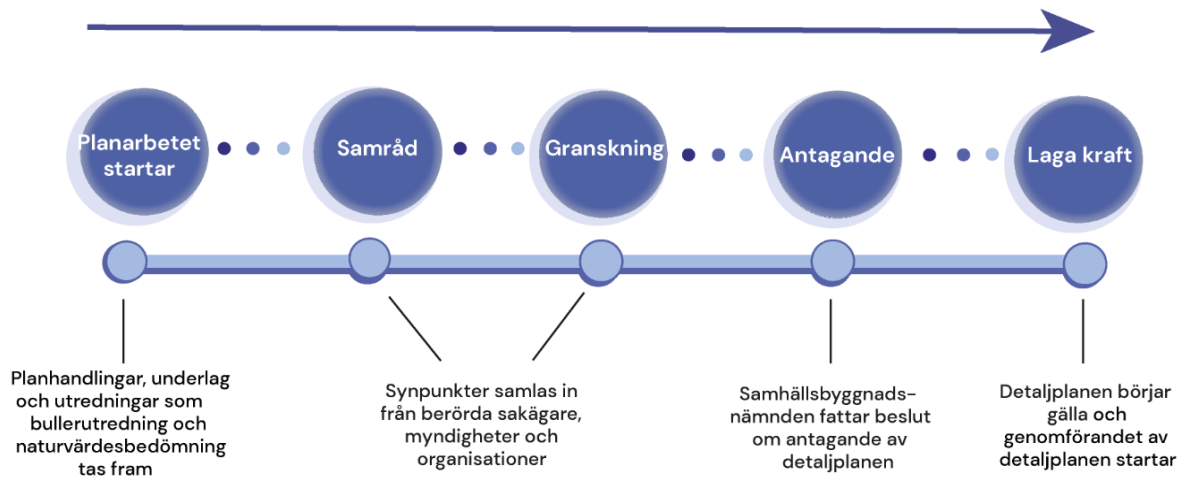
Akt.nummer  
Förfarande Standardförfarande  
SSN 2025-00435

## 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 vid ny bebyggelse och när befintlig bebyggelse ska förändras eller bevaras. Om en detaljplan gäller för ett avgränsat område har den en avgörande roll för bland annat bygglovsprövningar.

## PLANPROCESSEN OCH FÖRFARANDE

Denna plan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900, kapitel 5. Planprocessen består av flera olika skeden, i denna planprocess ingår följande:



**Samråd:** Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Samrådsförslaget finns tillgängligt på kommunens webbplats och Karlskoga bibliotek i minst tre veckor.

**Granskning:** Under granskningstiden ges ytterligare möjlighet att påverka planförslaget, som finns tillgängligt på kommunens webbplats, och Karlskoga bibliotek i minst två veckors tid.

**Antagande:** Beslutet att anta detaljplan sker i kommunfullmäktige. Detaljplaner som går i linje med kommunens Översiktsplan och inte är av principiell betydelse antas av Samhällsbyggnads- och servicenämnden.

**Överklagande:** Beslut om antagande kan överklagas av den som senast i granskningsskedet inlämnat skriftliga synpunkter och inte fått dessa tillgodosedda. Detta gäller för de som bedöms berörda av förslaget.

**Laga kraft:** Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att antagandebeslutet, om beslutet inte överklagas.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING .....	1
VAD ÄR EN DETALJPLAN? .....	2
PLANPROCESSEN OCH FÖRFARANDE .....	2
DETALJPLANENS SYFTE .....	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....	5
PLANDATA .....	5
HELA DETALJPLANEN .....	6
KVARTERSMARK .....	8
ALLMÄN PLATS .....	9
GENOMFÖRANDETID .....	9
ÄRENDEINFORMATION .....	9
MOTIV TILL DETALJPLAN .....	11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....	15
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV .....	15
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	15
TEKNISKA FRÅGOR .....	17
AVFALL .....	18
EKONOMISKA FRÅGOR .....	20
<i>PLANEKONOMISK BEDÖMNING</i> .....	20
ORGANISATORISKA FRÅGOR .....	20
PLANERINGSUNDERLAG .....	21
KOMMUNALA .....	21
UTREDNINGAR .....	23
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....	25
RIKSINTRESSEN .....	25
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN .....	25



<b>KULTURMILJÖ</b> .....	26
<b>FYSISK MILJÖ</b> .....	26
<b>SERVICE</b> .....	27
<b>TRAFIK</b> .....	28
<i>PARKERING</i> .....	28
<b>TEKNIK</b> .....	28
<i>DAGVATTEN, VATTEN OCH AVLOPP</i> .....	28
<b>MILJÖ</b> .....	29
<b>MILJÖKVALITETSNORMER</b> .....	29
<i>LUFT</i> .....	29
<i>VATTEN</i> .....	29
<i>BULLER</i> .....	30
<b>GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN</b> .....	31
<b>HYDROGEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN</b> .....	32
<b>HÄLSA OCH SÄKERHET</b> .....	32
<b>KONSEKVENSER</b> .....	36
<b>RIKSINTRESSEN</b> .....	36
<b>HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN</b> .....	36
<b>MILJÖBEDÖMNING</b> .....	36
<b>STADSBILD</b> .....	36
<b>MILJÖKVALITETSNORMER</b> .....	38
<b>FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER</b> .....	42

## DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen för att möjliggöra för nyetablering av bostadsbebyggelse och tillskapa parkeringsyta. Önskad åtgärd avser möjliggörande för bostadsbebyggelse, verksamhet och parkering.

## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### PLANDATA

Planområdet är beläget i stadsdelen Rävåsen i centrala delarna av Karlskoga, cirka 0,6 kilometer från Karlskoga centrum (fågelvägen).



Figur 1: Lokaliseringskarta, ungefärligt planområde inringat i rött

Planområdet är ca 0,8 hektar stort och omfattar fastigheterna Fabrikören 6,8 och 9 samt en del av Bregården 2:31. Fastigheterna är privatägda bortsett från Bregården 2:31 som ägs av kommunen.



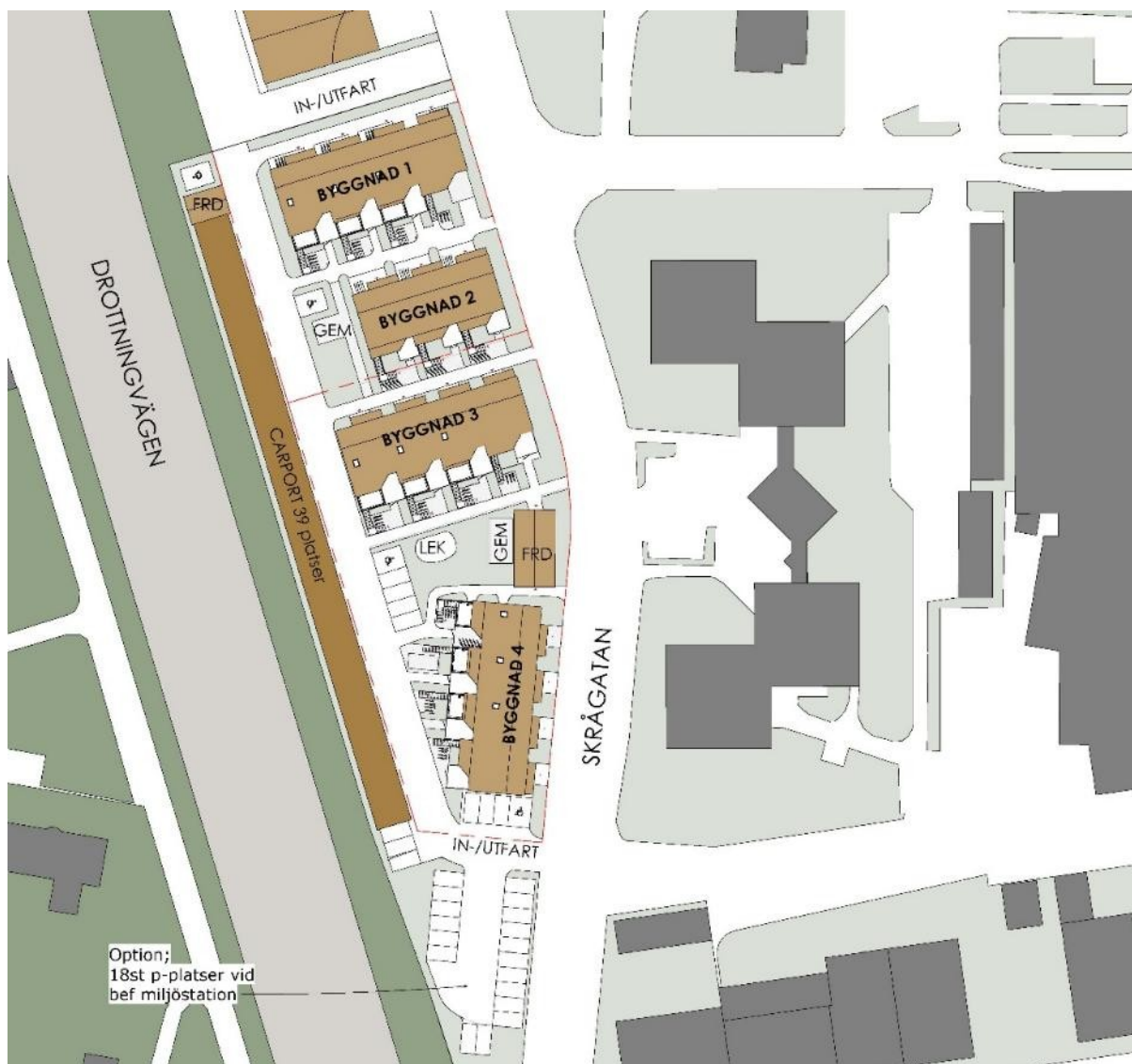
Figur 2: Planområde och dess ingående fastigheter. Källa: TON Arkitektur.

## HELA DETALJPLANEN

Detaljplanen avser möjliggöra för bostäder, parkering och verksamheter. Bostadsändamålet som är planens huvudsakliga användning möjliggör både för nya bostäder samt gör befintliga bostäder planenliga. Parkering som inte avser boendeparkering möjliggörs inom hela planområdet. I norra delen av planområdet (inom fabrikören 8, se fastighetens avgränsning i figur 2) möjliggörs även verksamheter för att

möjliggöra för befintlig bilhandelsverksamhet. Den anslutande allmänna gatan Skrågatan ingår i detaljplanen för att ersätta den gällande detaljplanen inom denna del.

Inför upprättande av detaljplanen har ett bebyggelseförslag tagits fram inom fastigheterna Fabrikören 6 och 9, vilket redovisas i figur 3 och 4. I detaljplanen föreslås del av den kommunala fastigheten Bregården 2:31 överlåtas till nämnda fastigheter för att möjliggöra för bebyggelseförslagets behov i väster och söder. För fastigheten Fabrikören 8 möjliggörs liknande förhållanden som för Fabrikören 6 och 9 i detaljplan. Dock föreslås befintlig verksamhet och bostäder kvarstå inom den närmaste framtiden och redovisas därmed inte i framtaget bebyggelseförslag.



Figur 3: Bebyggelseförslag över fastigheterna Fabrikören 6 och 9 samt den del av fastigheten Bregården 2:31 som föreslås överlåtas till dessa vid planens genomförande. Källa Clarus Arkitekter.



Figur 4: Bebyggelseförslag sett uppifrån mot nordost. Källa Clarus Arkitekter.

## KVARTERSMARK

Inom planområdet planeras bostäder (B) att uppföras i byggnader i upp till 3 våningar och regleras därmed genom planbestämmelsen om nockhöjd 10,5 m ( $h_1$ ). Bostädernas omfattning regleras i detaljplanen med maximal byggnadsarea i kvadratmeter inom respektive byggrätt, varav det inom den södra byggrätten möjliggörs 1550 kvadratmeter byggnadsarea ( $e_1$ ) och i den norra byggrätten möjliggörs 760 kvm byggnadsarea ( $e_2$ ). Inom den södra byggrätten motsvarar byggrätten om 1550 kvadratmeter cirka 30 lägenheter enligt underliggande bebyggelseförslag (se figur 3 och 4). Längs med Drottningvägen har ett 20 meter brett område av marken förlagts med korsmark, vilket innebär att marken endast får förses med mindre känslig bebyggelse såsom garage, förråd och liknande med en maximal höjd om 4,5 m ( $h_2$ ). Inom denna yta behöver även avskärmning mot buller ske vid uppförande av bostäder ( $m_1$ ). Enligt underliggande bebyggelseförslag planeras ytparkering med väderskydd (carports) inom denna yta för att tillgodose parkeringsbehovet för de boende. Mellan bostäder och parkeringen finns plats för gemensamma uteplatser.

För att tillgodose parkeringsbehovet av närliggande handelsverksamhet möjliggör detaljplanen för parkering (P) i den södra delen av planområdet. Även viss del av den väderskyddade parkeringen längs med Drottningvägen avses användas för detta ändamål och därmed har markanvändningen parkering (P) medgivits inom hela planområdet. För att motivera tillkomst av en gemensamhetsanläggning för parkering mellan boende och handelsverksamheten har området för tänkt gemensam tillfartsväg och parkering förlagts med planbestämmelsen  $g_1$ .



I den norra delen av planområdet finns en befintlig bilverkstad som avses vara kvar och planen medger därmed markanvändningen verksamheter (Z) inom detta område. Detta område innehåller idag även bostäder och detaljplanen ger genom markanvändningen bostäder (B) både planstöd för befintliga bostäder samt möjliggör för framtida bostäder likvärdig den bostadsbebyggelse som planeras i övrigt inom planområdet. Längst upp i norr finns ett befintligt ledningsstråk som i plankartan reserveras för ledningar genom planbestämmelsen u<sub>1</sub>.

Då Drottningvägen trafikeras av trafik med farligt gods som därmed kan innebära olycksrisk har detaljplanen försetts med planbestämmelser som reglerar att bostäder inom 20 – 30 meter från Drottningvägen ska utföras med fasader och fönster i lägst brandteknisk klass EI30 respektive EW30. Minst en utrymningsväg samt friskluftsintag för bostäder ska dessutom vara vända bort från vägen. Friskluftsintagen placeras alternativt på tak. För verksamhetsbyggnader krävs nämnda skyddsåtgärder inom 25 meter från Drottningvägen.

## ALLMÄN PLATS

Den allmänna gatan, Skrågatan ingår i detaljplanen för att ersätta den gällande detaljplanen inom denna del.

## HUVUDMANNASKAP

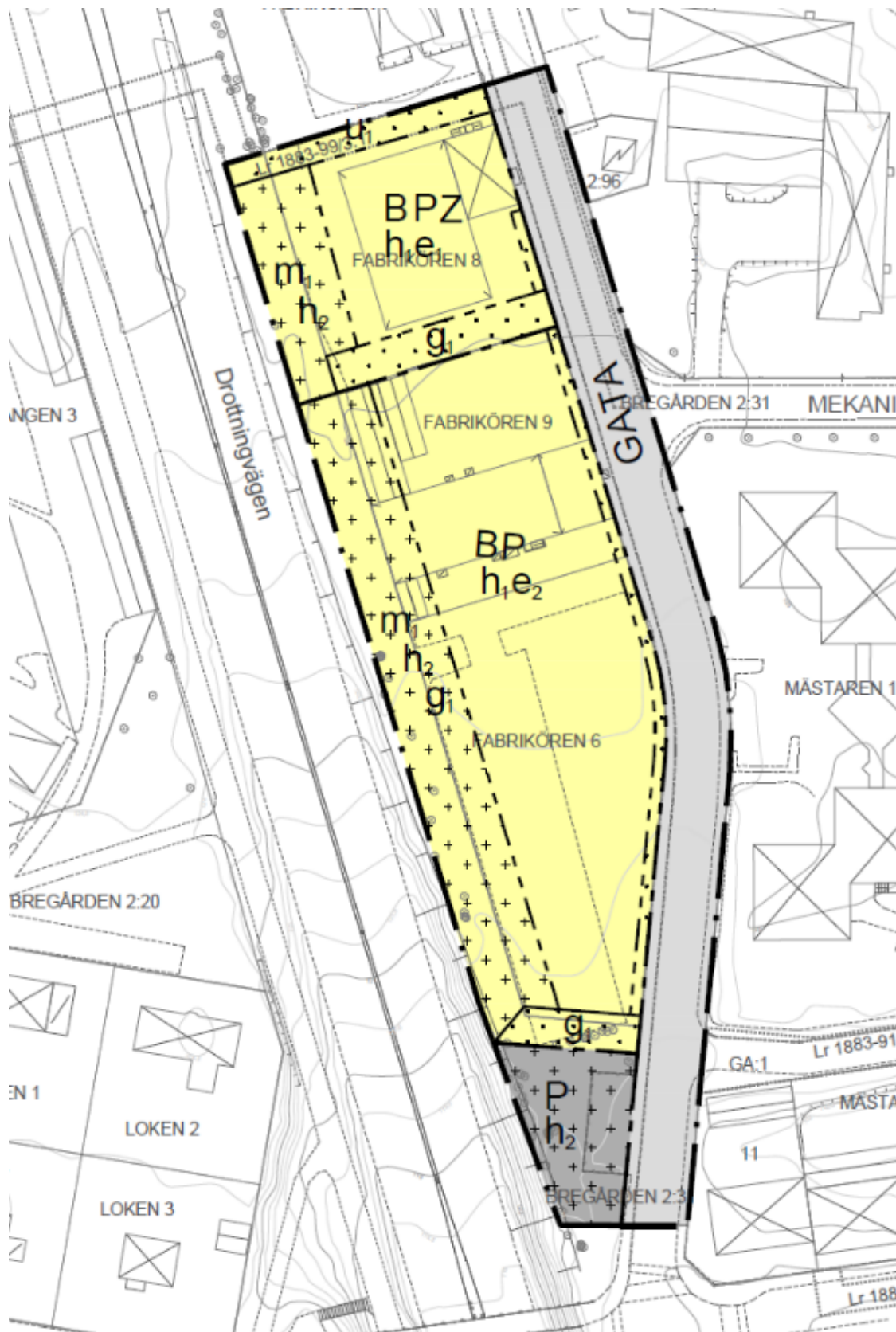
Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

## GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för planen är 5 år efter den har fått laga kraft.

## ÄRENDEINFORMATION

Kommun	Karlskoga kommun
Detaljplanens namn	Fabrikören 6, 8 och 9 m.fl
Diarienummer	SSN: 2025-00435
Detaljplanen upprättades	10 december 2025
Laga kraftdatum	



Figur 5: Utdrag av plankartan.



## MOTIV TILL DETALJPLAN

Planförslaget har utförts enligt PBL 2010:900 och de nya föreskrifterna för detaljplaner BFS 2020:5 samt planbeskrivningar BFS 2020:8. Nedan följer en presentation och motiv av förslagna planbestämmelser.

### ANVÄNDNINGSBESTÄMMLER FÖR ALLMÄN PLATS

Beteckning	Bestämmelse	Motiv
GATA	Gata	<p>I användningen "gata" ingår komplement som behövs för gatans funktion, som trafikanordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatskydd, kiosker med mera.</p> <p>Motiv till bestämmelse är att redogöra för befintlig gata inom planområdet, samt att säkerställa god framkomlighet för trafik till och från planområdet.</p>



### ANVÄNDNINGSBESTÄMMLER FÖR KVARTERSMARK

Beteckning	Bestämmelse	Motiv
B	Bostäder	<p>Användningen ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.</p> <p>Motiv till bestämmelse är att uppfylla delar av detaljplanens huvudsakliga syfte, som avser möjliggöra för etablering av bostäder.</p>
P	Parkering	<p>Användningen ska tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.</p> <p>Motiv till bestämmelse är att säkerställa parkeringsmöjligheter för närliggande handelsverksamhet.</p>
Z	Verksamheter	<p>Användningen ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning,</p>



		<p>partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.</p> <p>Motiv till bestämmelse är att säkerställa befintlig bilverkstad som finns inom planområdet idag.</p>
--	--	---

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Beteckning	Bestämmelse	Motiv
	Begränsning av markens utnyttjande, <i>marken får inte förses med byggnad</i>	<p>Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera huruvida marken får- eller inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggelse.</p> <p>Motiv till bestämmelse är att säkerställa att valda ytor inom planområdets kvartersmark inte förses med byggnadsverk.</p>
	Begränsning av markens utnyttjande, <i>Marken får endast förses med komplementbyggnad.</i>	<p>Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera huruvida marken får- eller inte får förses med byggnadsverk eller viss typ av byggelse.</p> <p>Motivet till bestämmelsen är att endast möjliggöra mindre känslig bebyggelse inom 20 meter från Drottningvägen (väg 205) utifrån olycksrisk.</p>
$h_1$	Höjd på byggnadsverk, <i>Högsta nockhöjd är 10,5 meter</i>	<p>Bestämmelser om höjd på byggnad ska tillämpas på kvartersmark för att reglera högsta tillåtna höjd på byggnad. Begreppet nock, eller taknock, avser yttertaketets högsta punkt vid en horisontal skärning mellan två takfall lutande från varandra.</p> <p>Motiv till bestämmelse är att möjliggöra för flerfamiljshus inom planområdet i upp till 3 våningar. Detta säkerställs genom att bebyggelse inom angivet område inte överstiger en nockhöjd på 10,5 meter. Eventuella uppstickande delar så som skorsten eller ventilationshuvar räknas inte som nock och är därför möjligt utöver detta.</p>
$h_2$	Höjd på byggnadsverk, <i>Högsta nockhöjd är 4,5 meter</i>	<p>Bestämmelser om höjd på byggnad ska tillämpas på kvartersmark för att reglera högsta tillåtna höjd på byggnad. Begreppet nock, eller taknock, avser yttertaketets högsta punkt vid en horisontal skärning mellan två takfall lutande från varandra.</p>



		Motiv till bestämmelse är att möjliggöra för komplementbebyggelse i ett våningsplan så som förråd och carports.
u <sub>1</sub>	Markreservat för allmännyttiga ändamål, <i>markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar</i>	Bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar tillämpas i syfte att säkerställa skydd för befintliga ledningar inom planområdet.
g <sub>1</sub>	Markreservat för gemensamhetsanläggningar, <i>Markreservat för gemensamhetsanläggning.</i>	Bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar används för att reglera att ett område reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning.  I planförslaget föreslås en samordning av behovet av parkering mellan intilliggande handel och parkering för boende inom området. Därmed har ett markreservat för gemensamhetsanläggning tillförts i plankartan för att motivera tillkomsten av en gemensamhetsanläggning.
m <sub>1</sub>	Skydd mot störningar, <i>Vid uppförande av bostäder inom användningsområdet ska avskärmande åtgärd med en höjd om 2,5 meter över anslutande marknivå uppföras längs med plangräns. Avskärmningen ska vara tät och ha en total längd om minst 90 % av egenskapsområdets längd mot Drottningvägen.</i>	Bestämmelser om skydd mot störningar används för att reglera skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning.  Avsikten med bestämmelsen är att säkerställa att trafikbullerförordningens riktvärden uppnås för gemensam uteplats vid de nya bostäderna. För detta krävs en tät bulleravskärmning som kan utgöras av carports, förråd, bullerplank, vall eller dyl. och som är minst 2,5 meter hög. Bulleravskärmningen behöver täcka 90 % av planområdets längd mot Drottningvägen. Kravet på bulleravskärmning gäller endast för bostäder. Se vidare användningsområdet beskrivning av buller i avsnitt Konsekvenser – Hälsa och säkerhet.
e <sub>1</sub>	Utnyttjandegrad, <i>Största byggnadsarea är 760 m<sup>2</sup>.</i>	Egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad används för att reglera bebyggelsens största eller minsta omfattning.  Tillåten byggnadsarea regleras för att uppnå en lämplig exploateringsgrad i planområdet. För bebyggelsen regleras byggnadsarean i kvadratmeter, vilket omfattar all bebyggelse (bostadshus, verksamheter samt komplementbyggnader) inom angiven byggrätt.
e <sub>2</sub>	Utnyttjandegrad, <i>Största byggnadsarea är 1550 m<sup>2</sup>.</i>	Egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad används för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.  Tillåten byggnadsarea regleras för att uppnå en lämplig exploateringsgrad i planområdet. För bebyggelsen



		regleras byggnadsarean i kvadratmeter, vilket omfattar all bebyggelse (bostadshus, samt komplementbyggnader) inom angiven byggrätt.
--	--	---

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Bestämmelse	Motiv
<p>Skydd mot störningar, Inom 30 meter från Drottningvägen ska minst en utrymningsväg samt friskluftsintag för bostäder vara vända bort från vägen. Friskluftsintagen placeras alternativt på tak. För verksamhetsbyggnader krävs nämnda skyddsåtgärder inom 25 meter från Drottningvägen.</p>	<p>Bestämmelser om skydd mot störningar används för att reglera skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning.</p> <p>På Drottningvägen tillåts transport med farligt gods, vilket utgör en olycksrisk inom planområdet. För att uppnå acceptabelt låga individ- och samhällsrisker har skyddsavstånd och skyddsåtgärder vidtagits och reglerats i detaljplanen inom 20-30 meter från vägkant. Se vidare beskrivning av olycksrisk i avsnitt Planeringsförutsättningar – Hälsa och säkerhet.</p>
<p>Skydd mot störningar, Inom 30 meter från Drottningvägen ska bostädernas fasader och fönster som vetter mot Drottningvägen utföras i lägst brandteknisk klass EI30 respektive EW30. Fönstren får utföras öppningsbara. För verksamhetsbyggnader krävs nämnda skyddsåtgärder inom 25 meter från Drottningvägen.</p>	<p>Bestämmelser om skydd mot störningar används för att reglera skyddsåtgärder för att motverka störningar från omgivningen samt högsta tillåtna nivåer på störning.</p> <p>På Drottningvägen tillåts transport med farligt gods, vilket utgör en olycksrisk inom planområdet. För att uppnå acceptabelt låga individ- och samhällsrisker har skyddsavstånd och skyddsåtgärder vidtagits och reglerats i detaljplanen inom 20-30 meter från vägkant. Se vidare beskrivning av olycksrisk i avsnitt Planeringsförutsättningar – Hälsa och säkerhet.</p>



## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

*Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen är vägledande för genomförandet och har ingen rättsverkan.*

### MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

Detaljplanens genomförande innebär ingen inlösen av mark som ska utgöra tillkommande allmän plats. Däremot föreslås nuvarande allmän plats övergå till kvartersmark samt att del av nuvarande trafikområde inom kvartersmark övergår till kvartersmark för bostäder, verksamheter och parkering. Berörd mark utgörs av den kommunala Fastigheten Bregården 2:31 och innefattar även vägområde för statlig väg. Dessa delar av planområdet föreslås överlåtas genom överenskommelse till fastigheterna Fabrikören 6, 9 och 8.

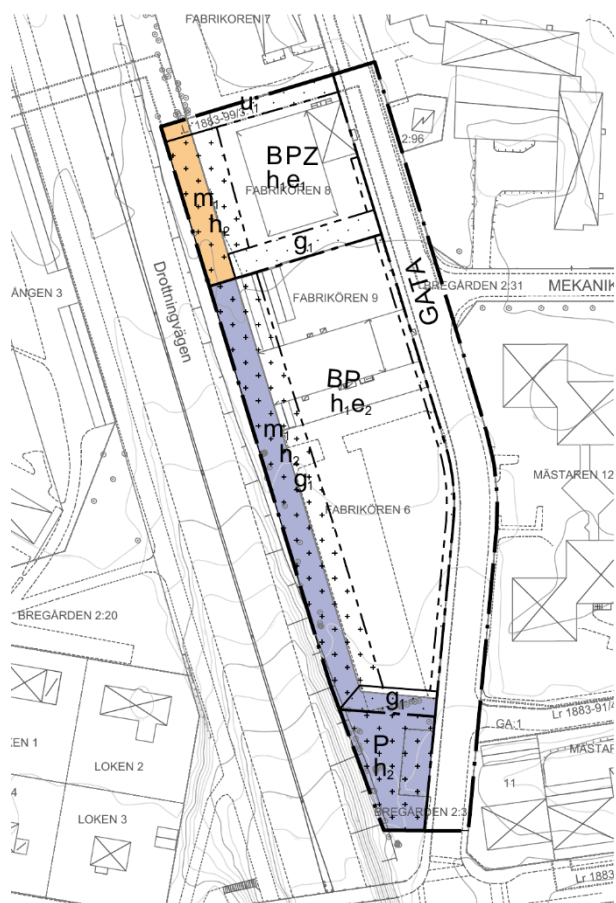
### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

#### FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Detaljplanen inkluderar fastigheterna Fabrikören 6,8, 9 samt Bregården 2:31. I dagsläget ägs Fabrikören 6 och 9 av Fabrikören 6 Karlskoga AB, fastigheten Fabrikören 8 ägs av Kronhallen Bostad AB och fastigheten Bregården 2:31 ägs av Karlskoga kommun. Fabrikören 6 Karlskoga AB och Kronhallen Bostad ägs båda av Kronhallen Invest AB.

Genom planförslaget föreslås fastighetsreglering genomföras så att fastigheterna Fabrikören 6 och 9 bildar en gemensam fastighet som inkluderar de delar av Bregården 2:31 som i syd och väst angränsar till Fabrikören 6 och 9. Berört markområde av Bregården 2:31 som föreslås överföras till den sammanslagna fastigheten utgör cirka 1625 kvadratmeter och redovisas som blå yta i figur 6.

Fastigheten Fabrikören 8 bildar fastighet med den del av Bregården 2:31 som ligger i anslutning väster om Fabrikören 8. Berört markområde av Bregården 2:31 som föreslås överföras till fastigheterna Fabrikören 6,9 och 8 utgör cirka 345 kvadratmeter och redovisas som orange yta i figur 6.



Figur 6: Blå- och orangemarkerad mark utgörs av Bregården 2:31 och föreslås genom detaljplanen övergå till fastigheterna Fabrikören 6,9 samt 8.

## Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan bildas inom kvarter som i framtiden kan komma att omfatta flera fastigheter där det finns behov av samverkan mellan fastigheterna. Det kan beröra exempelvis kvartersgator, gemensamma parkeringsytor, områden för avfallshantering med mera.

Inom planområdet föreslås en gemensamhetsanläggning tillkomma för att trygga tillgången till parkering för både boende inom planområdet samt parkering tillhörande handelsområdet öster om planområdet. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning (g<sub>1</sub>) föreslås inom planområdet för att säkerställa tillgången till parkering samt gemensam kvartersgata för angöring.

## RÄTTIGHETER

Inom fastigheten Fabrikören 8 finns en ledningsrätt (Lr 1883-99/3.1). Denna ledningsrätt avses vara kvar och har i detaljplanen förlagts med ett markreservat för underjordiska ledningar (u<sub>1</sub>).



## *FASTIGHETSILDNING*

Exploator svarar for att ansokan om fastighetsbildning samt ovriga forrattningsatgarder, t.ex. bildande av gemensamhetsanlaggning (GA) m.m. Fastighetsbildningsfragor, inrattande av gemensamhetsanlaggningar och andra fastighetsrattsliga fragor verkstalls av kommunala lantmaterimyndigheten i Karlskoga kommun.

## **TEKNISKA FRAGOR**

### *TEKNISKA ATGARDER*

Teknisk forsorjning ar utbyggt inom och i anslutning till planomradet. Det ar exploatorns ansvar att ta hansyn till befintliga ledningar inom planomradet. Karlskoga Energi och Miljo AB (KEMAB) ar huvudman for elnätet. KEMAB svarar for drift och underhall av elnätet och anvisar anslutningspunkt for fastighetsagare. Exploatorn kontakter KEMAB nar det blir aktuellt att ansluta byggnadsverken till elnätet.

### *UPPVARMNING (FJARRVARME)*

Fjarrvarmeledning finns framdragen till planomradet. KEMAB driver fjarrvarmeanlaggningen i Karlskoga. Exploatorn ansvarar och bekostar ytterligare anslutning till dessa ledningar i fall behov finns.

### *VA- LEDNINGAR*

Planomradet ligger inom verksamhetsomrade for vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningar finns framdragna till planomradet, exploatorn ansvarar och bekostar eventuell ytterligare anslutning till dessa ledningar.

### *DAGVATTEN*

Exploatorn ansvarar for och bekostar fordrojningen och reningen av dagvatten inom planomradet. Tillkommande byggnad samt mark runtom byggnaden ska hojdsattas sa att skyfallsvatten kan rinna fritt mot lagpunkter och inte oversvamma foreslagen bebyggelse.

### *PARKERING*

Plan- och bygglagen anger att fastigheter som bebyggs ska ordnas sa att det pa fastigheten eller i narheten finns lampligt utrymme for parkering, lastning och lossning av fordon. Enligt lagen om vagtrafikdefinitioner raknas saval bilar och cyklar som fordon. Fastighetsagaren har ansvaret att losa det behov av parkering, som kommunen bedomer att fastighetens anvandning ger upphov till. Kommunen har inte ansvar att ordna parkering

för enskilt bruk. Det är bedömt att parkeringsbehovet kan tillgodoses inom planområdet om fastighetsägaren tillämpar lämplig byggnadsteknik, placering och omfattning av bebyggelsen.

Inom planområdet föreslås tillgången till parkering lösas för boende och verksamheter inom planområdet. Det är även tänkt att delvis parkering tillhörande handelsområdet öster om planområdet ska lösas inom planområdet. Detta föreslås säkerställas genom etablering av gemensamhetsanläggning.

## AVFALL

För framkomlighet kan avfallsfordon behöva en väg som är minst 3,5 meter, om det förekommer trafik i båda riktningarna behövs en vägbredd om minst 5,5 meter. Om avfallsfordonet ska vända på en vändplats behöver det finnas en svängradie om minst 9 meter. Avfallsfordon får inte hindra annan trafik när den står still och avfall lastas i. Platsen för avfallshantering måste vara så stor att det finns plats att hantera sopkärl, alternativt container på platsen. Det ska inte heller vara någon nivåskillnad mellan avfallsutrymmet och lastningsplatsen, vid kärthantering kan en svag lutning accepteras. Fastighetsägaren ansvarar för att dessa kriterier uppfylls.

I underliggande bebyggelseförslag till detaljplanen föreslås nödvändiga avfallsutrymmen anläggas inom kvarteretsmark i anslutning till Skrågatan, varav avfallshanteringen och angöringen till dem sker från Skrågatan (se figur 7).



Figur 7: Nödvändiga avfallsutrymmen föreslås anläggas i anslutning till Skrågatan.



## *MARKFÖRORENINGAR*

Föroreningar förekommer framför allt i ytlig fyllning, cirka 0–0,4 meter under markytan. Enligt för detaljplanen utförd markmiljöutredning (Structor 2026) ska kompletterande provtagning, massklassning och korrekt masshantering göras innan bygg- och markarbeten startar.

I 10 kap. 11 § miljöbalken finns också upplysningsplikten. Det innebär att den som äger eller brukar en fastighet genast ska underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

## *RÄDDNINGSSINSATSER*

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.

## *UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS*

Planförslaget föranleder ingen utbyggnad av allmän plats. Karlskoga kommun ansvarar för skötsel av allmän plats.

## *UTBYGGNAD AV KVARTERSMARK*

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark om inget annat avtalas. Om allmän mark tillfälligt behöver upplåtas ska Karlskoga kommun bli kontaktad i god tid före önskad åtgärd.

## *UTBYGGNAD AV VATTEN OCH AVLOPP*

Karlskoga Energi och Miljö AB (KEMAB) är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet. KEMAB svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. KEMAB ansvarar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats. Eventuella kostnader för flytt och förstärkning av ledningar bekostas av exploitören. Avgiften för VA-anslutning utökas vid anslutning av fler bostäder, se gällande taxa. Exploatören ansvarar för anmälan om nya anslutningar.



## EKONOMISKA FRÅGOR

### *PLANEKONOMISK BEDÖMNING*

Exploatören ansvarar och bekostar iordningsställande av kvartersmark samt eventuella utredningar, undersökningar och åtgärder eller tillstånd med mera som berör fastigheterna inom planområdet. Karlskoga kommun är huvudman och ansvarar för skötsel, ombyggnad och utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet, samt dess drift och underhåll.

Den tilltänkta åtgärden skapar förutsättning för utveckling av ett centralt beläget område i Karlskoga. Området, som tidigare utgjorts av främst verksamhetslokaler, ges möjlighet att fylla nya funktioner. Planläggningen bemöter efterfrågan av bostäder i Karlskoga. Särskilt intressant ur omvandlingsperspektiv, är att befintlig infrastruktur i form av gata, VA och elförsörjning kan nyttjas, vilket skapar förutsättning för kostnadseffektiva genomförandelösningar.

### *PLANA VGIFT*

Detaljplanen bekostas av exploatören enligt gällande planavtal. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning.

### *ERSÄTTNINGSA NSPRÅK*

Detaljplanen bedöms inte innebära några bestämmelser som ger skäl till ersättning.

### *DRIFT VATTEN OCH AVLOPP*

Förändringen av markändamålet innebär en investeringskostnad för VA-kollektivet. Planens genomförande kan också medföra ett utökat ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### *TIDPLAN*

Upprättandet av detaljplanen bedöms pågå under 2026 och förväntas bli antagen under 2027. Genomförandet av detaljplanen bedöms vara färdigställt 5 år efter att detaljplanen har fått laga kraft.



## PLANERINGSUNDERLAG

### KOMMUNALA

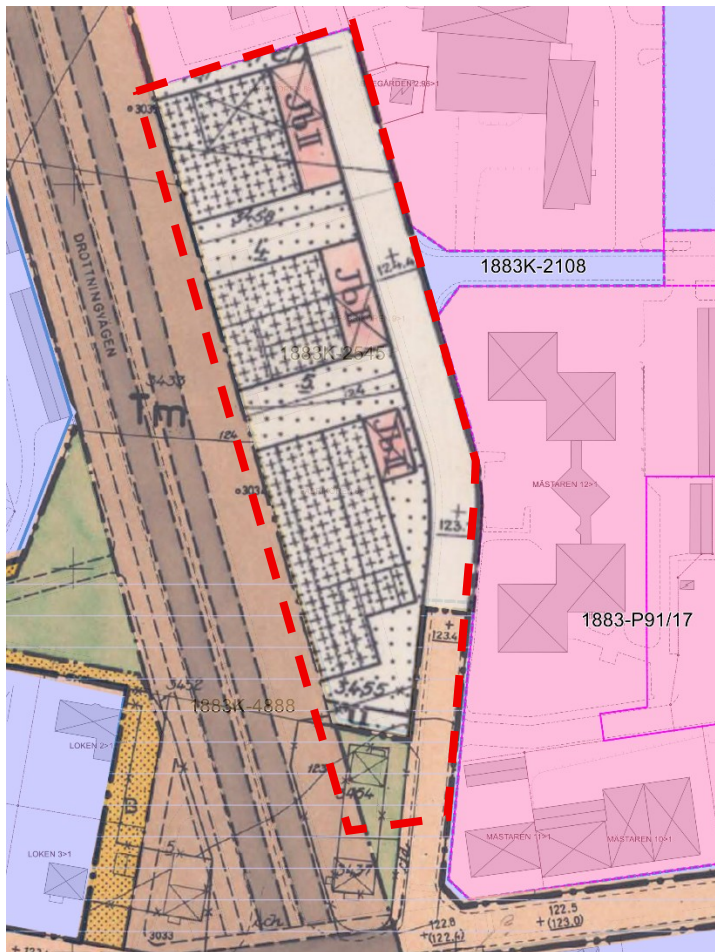
#### *BESLUT OM PLANBESKED OCH UPPDRAG OM NY DETALJPLAN*

Samhällsbyggnads- och servicenämnden beslutade den 10 december 2025 (SSN 2025-00435) att uppdra åt Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningen att lämna positivt planbesked samt att upprätta förslag till detaljplan för fastigheterna Fabrikören 6, 8 och 9 m.fl.

#### *GÄLLANDE DETALJPLANER*

Fastigheterna Fabrikören 6,8 och 9 är i dagsläget planlagda som kvartersmark – småindustri i gällande plan *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Karlskoga (område väster om Dalbackarna)*, akt.nr. 1883K-2545, laga kraft 1956. Syftet med stadsplanen var att klargöra för hur huvudled ska förbinda trafikplats vid Kristinehamnsvägen, med Flygfältsvägen norr om Drottningvägen. Resterande del av planområdet utgörs av planlagda områden. Ingående hyreshusområden föreslogs med kompletterande med byggrätt medgivande garagebebyggelse.

Inom den del av fastigheten Bregården 2:31 som berörs av planförslaget är gällande plan *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Karlskoga (Trafikområde Drottningvägen)*, akt.nr. 1883K-4888, 1970. Inom ramen för stadsplanen byggdes Drottningvägen ut till fyra körfält. Den anslöts i söder till trafikplatsen vid E18 samt i norr till befintlig korsning vid Gustavsgatan. Gällande markanvändning i stadsplanen som berörs av denna detaljplan är trafikområde för motor- och järnvägstrafik, gång- och cykeltrafik samt underjordiska ledningar i väster och i söder är marken planlagd som park. Båda stadsplanerna likställs som detaljplaner enligt PBL:s övergångsbestämmelser.



Figur 8: Mosaik av gällande stadsplaner (1883K-2545 samt 1883K-4888) inom planområdet.

## ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan för Karlskoga kommun antogs 2011. Karlskoga ska vara en attraktiv stad med väl underhållna vardagsmiljöer och platser med god arkitektur. Staden bör förtätas bland annat genom att binda samman stadsdelar. Människor och funktioner ska blandas, nytt och gammalt, stora företag och små företag, affärer och kultur, offentligt och privat, livligt och lugnt, exploatering och grönt. Höga hus provas där det bedöms lämpligt.

I Karlskoga kommun Översiktsplan (2011) framgår att nybyggnad av flerfamiljshus och radhus främst bör ske genom förtätning och där centrala lägen i stadskärnan och lägen med anknytning till vatten prioriteras. I denna kategori inräknas även radhus/kedjehus samt boende kombinerat med handel, vanligen i bottenplan. Fabriksgatan, Rävåsen är i översiktsplanen 2011 utpekade områden för flerfamiljshus/radhusbebyggelse. Gällande verksamheter ska befintliga och nya företag ha goda förutsättningar att utvecklas i Karlskoga. Kommunen ska genom planering tillse att det finns mark för olika typer av företag och verksamheter och arbeta för att den lokala infrastrukturen byggs ut för att stödja företagande och svarar upp mot företagens behov.

Detaljplanen bedöms gå i linje med gällande översiktsplan.



## PROGRAM

### *BOSTADSPLANERINGSPROGRAM (2017)*

Alla kommuner har enligt lag ett strategiskt ansvar för bostadsförsörjningen i den egna kommunen. Karlskoga kommun har upprättat ett dokument som utgår från översiktsplan som getts benämningen *Bostadsplaneringsprogram – riktlinjer för bostadsförsörjning i Karlskoga kommun (2017)*. I Bostadsplaneringsprogrammet anges åtgärder med syfte att både främja och bemöta den prognostiserade befolkningsökningen. Åtgärder som nämns är bl.a. att erbjuda attraktiva boenden i kommunen, möjliggöra för ett varierat utbud av mark för bostadsbyggande samt att ge människor möjlighet att bo kvar på samma ställe. Även i detta dokument framgår att bebyggelse även ska utvecklas och utformas utifrån efterfrågan.

### *3-30-300 PRINCIPEN*

Principen 3-30-300 är ett verktyg framtaget av Nordiska ministerrådet för att beräkna yta av grönska i relation till välmående. Principen är byggd på struktur av talföljden 3-30-300. I detta avses att ett antal på minst tre etablerade träd skall finnas synliga från varje bostad, skola och arbetsplats. Varje stadskvarter bör även täckas till minst 30% av skuggning från träd, detta kallas krontäckningsgrad. Slutligen bör invånare inte ha längre än 300 meter till närmaste grönområde. Naturbaserade lösningar så som vegetation inom städer kan bland annat komma att reducera föroreningar, samt bidra till ekosystemtjänster så som temperaturreglering och dagvattenhantering. Närhet till grönområde kan även påvisa en rad hälsofördelar för dess invånare.

Planområdet har idag låg krontäckningsgrad. Se vidare beskrivning i avsnittet *Planeringsförutsättningar – Naturmiljö*.

## GRUNDKARTA

Grundkartan upprättad av Plan- och geodataenheten, Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningen, Karlskoga kommun. Koordinatsystem SWEREF 99 15 00, höjdsystem RH 2000, mätklass II.

### *UNDERSÖKNING ENLIGT 5 KAP. 11A § PBL (2010:900)*

Undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts (2026-06-01). Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

## UTREDNINGAR

I och med framtagande av ny detaljplan har följande utredningar gjorts:



## *GEOTEKNISK UTREDNING, 2026*

Inom ramen för detaljplanen har de geotekniska förutsättningarna undersökts. Se utredningen i sin helhet: Projekterings PM/Geoteknik Fabrikören 6,8,9, Karlskoga, VAP 2026-04-09 samt Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik Fabrikören 6,8,9 Karlskoga, VAP 2026-04-09.

## *MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING, 2025*

En översiktlig undersökning av mark och grundvatten har genomförts inom ramen för detaljplanen. Se utredningen i sin helhet: Fabrikören 6, 8 och 9 samt del av Bregården 2:31, Karlskoga kommun - Översiktlig undersökning av mark och grundvatten i planprocess, Structor 2026-04-20.

## *BULLERUTREDNING*

En trafikbullerutredning har genomförts inom ramen för detaljplanen. Se utredningen i sin helhet: Fabrikören 6, 8 och 9, Karlskoga - Trafikbullerutredning, Soundcon, 2026-06-04.

## *RISKUTREDNING*

En riskutredning har genomförts inom ramen för detaljplanen för att säkerställa lämpligheten utifrån riskbilden för olyckor och människors hälsa och säkerhet i planområdet. Se utredningen i sin helhet: Riskutredning för Fabrikören 6 m.fl, Karlskoga, Safetec 2026-03-09.



## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

*Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Kommunen ska beskriva vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Utifrån de allmänna intressena i andra kapitlet plan- och bygglagen, PBL, kan kommunen konkretisera och beskriva de karaktärsdrag och värden som finns, hur kommunen ser på dem och vad som är viktigt att bevara, åtgärda eller bygga vidare på.*

### RIKSINTRESSEN

#### TOTALFÖRSVAR

Planområdet 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 samrådaskommunen med Försvarmakten. Detaljplanen medger inte byggnader över 45 meter.

#### 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 byggnader över 20 meter. Alla objekt högre än 20 meter ska även lokaliseringsbedömas av Luftfartsverket (LFV).

#### TRAFIKKOMMUNIKATION

E18 söder om planområdet omfattas av riksintresse för trafik kommunikation. Den planerade markanvändningen bedöms inte innebära någon konflikt med nämnt riksintresse.

### HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Detaljplanen berör inte skogsbruk eller större oexploaterade områden. Planen bedöms innebära god hushållning med mark- och vattenområden och påverkar inget särskilt markanvändningsintresse.



## KULTURMILJÖ

De aktuella fastigheterna (Fabrikören 6, 8 och 9), omnämns inte i Kulturmiljöprogrammet. Fastigheterna är utmärkta som industrihistorisk inventering enligt Länsstyrelsen. I detta fall omfattar utmärkningen tidigare bebyggelse. Byggnaderna som var kopplade till industri är borta idag.

Det finns inga kända fornlämningar i området. Om fornlämning påträffas ska det anmälas till länsstyrelsen, enligt 2 kap. 5 och 10 §§ kulturmiljölagen (1988:950).

## FYSISK MILJÖ

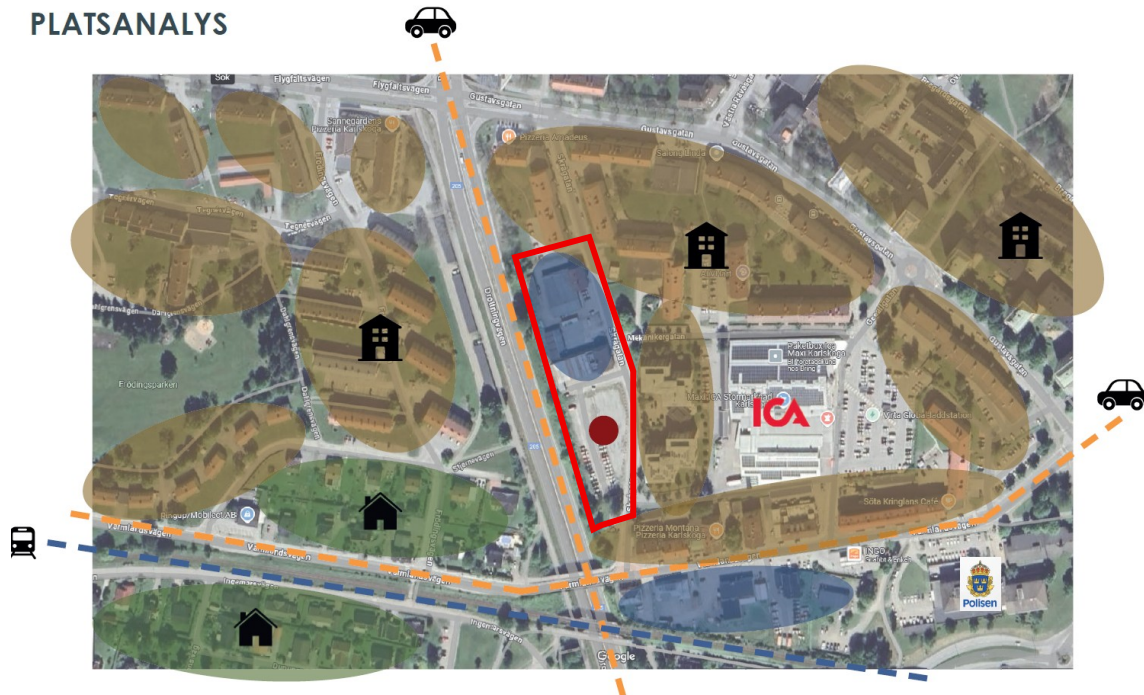
Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Karlskoga tätort. Området består av en blandad bebyggelse av verksamheter och bostäder samt parkering. I söder finns även en allmän återvinningsplats anlagd. Planområdets terräng är relativt plan varav markhöjden stiger från cirka +123 meter (över havet) i södra delen till cirka +125 meter i norra delen.

Längs med planområdet ligger Drottningvägen (väg 205) som stiger från cirka +118 meter (under viadukten i söder) till cirka +125 meter intill Fabrikören 8. Mellan Drottningvägen och planområdet finns ett några meter brett vägdikey.

Längs med Drottningvägen mittemot aktuellt område, finns bostadskvarteren Vilången och Loken. Kvarteret Loken utgörs av villor som tillåts som högst utgöra två våningar. Kvarteret Vilången består av flerfamiljshus med högsta tillåtna våningsantal om tre våningar. Öster om Skrågatan finns kvarteret Reparatören, som består av bostäder form av flerfamiljshus och verksamheter. Högsta tillåtna våningsantal där är tre våningar. Söder om Mekanikergatan, också i anslutning till aktuellt område, är kvarteret Mästaren, i vilket ICA Maxi är beläget.

Söder om planområdet finns en större kommunal gata Värmlandsvägen samt en järnväg utan persontrafik. Närmsta parkområde för rekreation nås inom 400 meter från planområdet.

## PLATSANALYS



Figur 9: Platsanalys framtagen av Clarus Arkitekter. Ovanpå bilden har planområdet illustrerats med röd linje.

## BEBYGGELSE

Inom planområdet finns idag småindustribebyggelse, ett fåtal bostäder i flerbilshus samt en större markparkering i söder. Inom fastigheterna Fabrikören 8 och 9 ligger bilverkstäder där försäljning och lättare service pågår. Verksamheterna är framför allt indragna från Skrågatan och frontas av två huskroppar, där det finns bostadslägenheter på de övre våningsplanerna. Dessa bostadslägenheter är i grunden uppförda som vaktmästarbostäder. Fastigheten Fabrikören 6 utgörs främst av en grusad parkeringsyta.

## NATURMILJÖ

Det område som planeras att omvandlas till parkeringsplats i södra delen av planområdet är idag ett grönområde klassificerat som tätortsnära skog. Ytorna längs med vägen har varit av lågt intresse och träd och natur har haft goda förutsättningar att utvecklas ostört.

## SERVICE

Planområdet ligger i stadskärnan i Karlskoga och närheten till service är god. Livsmedelsbutik finns inom 150 meters avstånd och även restauranger och annan kommersiell service finns på nära avstånd. Närmsta grundskolor är Rävåsskolan (F-3) samt Karlbergsskolan (F-6) som båda ligger närmare än 1 kilometer från planområdet. Närmsta gymnasieskola är Möckelngymnasiet cirka 400 meter från planområdet.



## TRAFIK

### *PARKERING*

Inom planområdet finns en befintlig markparkering inom fastigheten Fabrikören 6. Denna nyttjas endast av medarbetare för närliggande handel. Inom fastigheterna fabrikören 8 och 9 finns parkering för de boende inom fastigheterna.

### *GATUNÄT OCH BILTRAFIK*

Planområdet angörs via Skrågatan.

### *GÅNG- OCH CYKELTRAFIK*

Skrågatan kantas av en trottoar för gående. Cykling sker i blandtrafik med bil.

### *KOLLEKTIVTRAFIK*

Planområdet ligger cirka 200 meter från närmsta busshållplatser (Geställgatan norra) samt (Drottningvägen) som båda trafikeras av buss i närtrafik. Karlskoga busstation ligger cirka 500 meter från planområdet.

### *JÄRNVÄG*

Ungefär 70 meter söder om planområdet finns en järnväg (ej elektrifierad bana Strömtorp-Bofors station) som förbinder Karlskogas tätort med Värmlandsbanan och därmed med stambanenätet i Sverige. Ingen persontrafik sker på järnvägsbanan utan i nuläget används banan huvudsakligen för godstransport till och från Botorp och Björkborn.

## TEKNIK

### *DAGVATTEN, VATTEN OCH AVLOPP*

Inom planområdet finns vatten och dagvattenledningar som är anslutna till kommunalt vatten- och avlopp. Dagvatten från planområdet leds i dagsläget till kombinerad spill- och dagvattenledning.

### *VÄRME*

Fjärrvärmeledning finns i anslutning till planområdet.

### *EL, TELEFONI OCH IT*

Elnät finns i anslutning till planområdet.

### *AVFALL*

Inom planområdets södra del finns en kommunal återvinningsstation.



## MILJÖ

### DAGVATTEN

För att minska risk för översvämning inom och utanför området ska det i samband med detaljprojekteringen tas hänsyn till dagvattenavledning, översyn av befintligt ledningsnät inom området, förutsättningar gällande reningskrav och åtgärder för att fördröja dagvattenflöden och avleda skyfall. En dagvattenutredning kommer att upprättas inför granskning av detaljplanen. Lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) skall appliceras i den mån det är möjligt. Mängd dagvatten inom området skall eftersträvas att minska.

### MILJÖKVALITETSNORMER

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

### LUFT

Under de senaste åren har inga direkta mätningar av kvävedioxid och partiklar genomförts i kommunen. Dock indikerar VOSS-beräkningar att halterna av dessa föroreningar sannolikt ligger under de nationella utvärderingströsklarna enligt rapport U10116, IVL Svenska Miljöinstitutet, juli 2025. Detta, tillsammans med en relativt låg trafikmängd och förutsättningar för luftomblandning, pekar på att Karlskoga står väl rustad för att uppfylla MKN, samtidigt som det finns marginaler för eventuella framtida förändringar eller ökningar i utsläppsnivåer.

Karlskoga kommun bedömer att MKN för utomhusluft inte är på väg att överskridas i nuläget eller efter antagande av detaljplan.

### VATTEN

#### YTVATTEN

Delavrinningsområde för planområdet är utloppet av Möckeln. Möckeln har en måttlig ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Beslutad miljö kvalitetsnorm för Möckeln är en förlängning av förvaltningscykel 3 och innebär kvalitetskrav om måttlig ekologisk status fram till 2033. För kemisk ytvattenstatus är PBDE samt kvicksilver och kvicksilverföroreningar undantaget kvalitetskravet då dessa ej uppnår god status i dagsläget, vilket gäller samtliga Sveriges ytvattenförekomster. Anledningen till undantaget för PBDE och kvicksilver är för att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Möckeln påverkas av utsläpp från bl.a. industrier inom Björkborns industriområde, Karlskoga kommunala reningsverk, mekaniska industrier och sågverk samt diffusa utsläpp från jordbruk och privata reningsanläggningar.



Planförslaget möjliggör en utökad hårdgöringsgrad i form av byggnader, gatumark och asfalterade ytor. I syfte att säkerställa att hantering av dagvatten inte medför berörda vattenförekomster och dess uppsatta miljö kvalitetsnormer inte äventyras ska dagvatten renas och fördröjas inom planområdet innan det avleds till det kommunala ledningsnätet.

## GRUNDVATTEN

Grundvattnet inom planområdet visar vissa förhöjda halter av PFAS, kobolt och alifater, men bedöms inte innebära betydande hälsorisk eftersom det inte ska användas som dricksvatten.

Det ligger en grundvattenförekomst strax väster om aktuellt detaljplaneområde, Lokaåsen i Karlskoga-Hållsjöområdet (SE659154-142612) som är 15 km<sup>2</sup>. Lokaåsen ingår i huvudavrinningsområdet Göta älv (SE108000) och distrikt 5, Västerhavet. Grundvattenförekomsten är en sand- och grusförekomst och utgör en porakvifer. Enligt VISS (2025) finns det utmärkta eller ovanligt goda uttagsmöjligheter i den bästa delen av grundvattenmagasinet, av storleksordningen 25–125 l/s (cirka 2 000–10 000 m<sup>3</sup>/d). Den geografiska avgränsningen av grundvattenförekomsten baseras på lokala jordarts- och/eller hydrogeologiska kartor och bedöms vara tillförlitlig. (VISS, 2025.)

Det finns fastställda miljö kvalitetsnormer, MKN, för Lokaåsen, med statusklassning gällande kemisk och kvantitativ status. Vatten har analyserats utifrån en provtagning i en brunn år 2017, utförd inom den regionala miljöövervakningen. Grundvattenförekomsten bedöms utifrån denna ha god kemisk status, men åsen är påverkad av mänskliga aktiviteter i form av förorenade områden, transport och infrastruktur. Denna mänskliga påverkan kan innebära att Lokaåsens vattenkvalitet är otillfredsställande och tillförlitligheten för statusklassningen god status bedöms i VISS som låg (VISS, 2021).

Lokaåsens kvantitativa status bedöms vara god, men det saknas undersökningar av grundvattnets kvantitet. Inom förekomsten finns en kommunal dricksvattentäkt, där det även sker infiltration av ytvatten. Bedömning är gjord i VISS att det råder balans mellan grundvattenbildning och grundvattenuttag. Tillförlitligheten på klassning är medel eftersom den är utförd utan dataunderlag. (VISS, 2021.)

## BULLER

Till följd av EU:s bullerdirektiv infördes år 2004 en svensk förordning om omgivningsbuller. I och med det infördes också en miljö kvalitetsnorm\* för buller som lyder: "Det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.". Enligt Plan- och bygglagen ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet i fråga om omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormer (MKN) för omgivningsbuller bedöms inte överskridas.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts av VAP (2026-04-09). Utredningen visar att planområdet generellt består av cirka 1 meter fyllning bestående av sand, grus och lera. Fyllningen underlagras av siltig sand, sandig silt och siltig lera med en mäktighet mellan cirka 7–10 meter. Dessa jordlager underlagras av friktionsjord eller morän på berg. Grundvattenytan har uppmätts cirka 7–8 meter under befintlig markyta.

Planområdet är i huvudsak plant vilket innebär att ingen risk för stabilitetsproblematik föreligger för befintliga förhållanden och området är därmed byggbart. I planområdets södra gräns mot Drottningvägen uppgår höjdskillnaden till cirka 4–5 meter. Stabilitetsberäkningar har utförts för den mest kritiska sektionen mot Drottningvägen och beräkningarna visar att området är stabilt för befintliga förhållanden. Om markhöjningar eller andra tillskottslaster tillkommer nära släntröner behöver stabiliteten kontrolleras vidare i projekteringskedet.



*Figur 10: Rödmarkerat området visar var höjdskillnaden mellan Drottningvägen och planområdet är som störst och där stabiliteten behöver kontrolleras vidare i projekteringskedet.*

Förekommande jordar bedöms delvis vara sättning känsliga. Vid gynnsamma lastförutsättningar kan grundläggning ske med platta på mark ovan sand/silt/torrskorpelera. Detta måste utredas vidare under projekteringsfasen (genom CPT-sonderingar) och i nuläget ska det förutsättas att pålning till fast morän eller berg krävs för avsedd bebyggelse.



Mindre byggnader, exempelvis carports och förråd, bedöms kunna grundläggas med platta på mark. För planerade carports som ligger inom rött område i figur 10 sker detta under förutsättning att stabilitetsförhållandena är tillfredsställande. VA-ledningar kan grundläggas konventionellt på ledningsbädd av grus.

## HYDROGEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Vid Geoteknik- och markmiljöundersökningen installerades tre grundvattenrör, men endast ett av dem gav provtagningsbart grundvatten då två rör var torra vid provtagningen. Resultaten från mätningarna visar att grundvattennivån inom undersökningsområdet har uppmätts till cirka 7–8 meter under befintlig markyta. Det tyder på att grundvatten förekommer relativt djupt, sannolikt under leran i en vattenförande morän eller annan djupare akvifär.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### *RISK FÖR EROSION, RAS OCH SKRED*

Se tidigare avsnitt Planeringsförutsättningar – geotekniska förhållanden.

### *RISK FÖR MARKFÖRORENINGAR*

Inom det aktuella området finns historiska verksamheter som kan ha gett upphov till föroreningar varav två dokumenterade potentiellt förorenade områden finns listade enligt EBH-karta (efterbehandling av förorenade områden). Det gäller en verkstadsindustri som nyttjat halogenerade lösningsmedel samt ett sågverk som bedrev verksamhet från 1950-talet där Länsstyrelsen anger att det doppnings- eller impregneringsmedel ej nyttjats.

Inom ca 250 m radie från aktuellt undersökningsområde finns, enligt utdrag ur Länsstyrelsens riskklassade potentiellt förorenade områden, två identifierade MIFO-objekt.

I genomförd mark- och miljöundersökning har analyser utförts för bland annat metaller, PAH, alifater, aromater, BTEX, klorerade alifater, PFAS och vissa bekämpningsmedel. Föroreningar har påträffats, dock i sådan grad att det inte bedöms finnas behov av särskilda planbestämmelser om avhjälpandeåtgärder i detaljplanen. Däremot behöver kompletterande provtagning, massklassning och korrekt masshantering göras innan bygg- och markarbeten startar. Rapportens huvudsakliga slutsats är att föroreningssituationen inte bedöms utgöra hinder för detaljplanen. Marken bedöms kunna bli lämplig för bostadsändamål. Det bedöms inte finnas behov av särskilda planbestämmelser om avhjälpandeåtgärder i detaljplanen. Däremot behöver kompletterande provtagning, massklassning och korrekt masshantering göras innan bygg- och markarbeten startar.



## BULLER

Aktuellt planområde är beläget i direkt anslutning till Drottningvägen. Drottningvägen är en primär landsväg, som också är klassad som primär transportled för farligt gods (Trafikverket). Högsta tillåtna hastighet är 50 km/h, som sedan övergår till 70 km/h. Årsmedeldygntrafik, ÅDT, (antal fordon per dygn i genomsnitt under ett år), är mellan 2001 och 4000 fordon. Därutöver finns en järnväg (ej elektrifierad bana Strömtorp–Bofors station) ungefär 70 meter söder om planområdet, som förbinder Karlskogas tätort med Värmlandsbanan och därmed med stambanenätet i Sverige.

Enligt förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad bör inte överskridas.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats bör inte överskridas, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad överskrids – bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden (så kallad skyddad sida).
- Om 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats överskrids – bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

För att säkerställa att trafikbullerförordningen kan efterföljas har en trafikbullerutredning tagits fram i detaljplan. Resultaten redovisas i avsnitt Konsekvenser – Hälsa och säkerhet – beräkning av trafikbuller.

## RISK FÖR OLYCKOR

Planområdet ligger drygt 400 meter från väg E18 och 10 meter från vägmitt (6 m från väggkant) för Drottningvägen (väg 205). Båda vägar är primära transportleder för farligt gods.

Ungefär 70 meter söder om planområdet finns en järnväg (ej elektrifierad bana Strömtorp–Bofors station) som förbinder Karlskogas tätort med Värmlandsbanan och därmed med stambanenätet i Sverige. Ingen persontrafik sker på järnvägsbanan utan i nuläget används banan huvudsakligen för godstransport till och från Botorp och Björkborn. Järnvägar spelar en viktig roll i hanteringen av gods i Karlskoga och den lokala bandelen mellan



Värmlandsbanan och Karlskoga tätort bör säkerställas som framtida resurs för godstransporter. Även om banan i nuläget trafikeras sparsamt med farligt gods bör hänsyn tas till att sådana transporter kan öka i framtiden. Nya bostäder och andra störningskänsliga verksamheter bör därför inte lokaliseras så att de hämmar järnvägens framtida användning.

För att bedöma risk från farligt gods har en riskutredning tagits fram av Safetec (2026-03-09). I utredningen har risker förknippade med planområdets närhet till Drottningvägen (väg 205, som är primär transportled för farligt gods) och järnvägen Strömtorp – Bofors undersökts. Utredningen har visat att det inom planområdet erfordras skyddsavstånd och skyddsåtgärder intill Drottningvägen, men att järnvägens riskbidrag är försumbart lågt till följd av det stora avståndet mellan planområdet och järnvägen och det låga antalet transporter per dygn på järnvägen.

Intill Drottningvägen rekommenderas ett minsta skyddsavstånd på minst 20 meter för bostadsbebyggelse. Dock behöver åtgärder vidtas inom 20 och 30 meter så som:

- *Fasader och fönster som vetter mot Drottningvägen utförs i lägst brandteknisk klass EI30 respektive EW30. Fönstren får utföras öppningsbara.*
- *Friskluftsintag placeras på en sida som inte vetter mot vägen.*
- *Minst en utrymningsväg placeras på en sida som inte vetter mot vägen.*

Vid avstånd på minst 30 meter från Drottningvägen krävs inga skyddsåtgärder för bostäder.

Vid 25 meter från vägen behöver den befintliga verksamheten inte några ytterligare skyddsåtgärder. Vid kortare avstånd än 25 meter så är det troligen nödvändigt med åtgärder om persontätheten kan komma att bli hög.

## **RISK FÖR ÖVERSVÄMNING**

En skyfallskartering togs fram för Karlskoga tätort under 2019 som visar på flödesriktningar av dagvatten samt simulering av översvämningsnivåer vid ett 100-årsregn, dvs ett regn som statistiskt inträffar en gång på 100 år. Enligt skyfallskarteringen löper ett skyfallsstråk parallellt med aktuellt område såväl längs med Skrågatan (öster) och Drottningvägen (väster). Det kan också utläsas område med viss lågpunkt (0,5–0,7 meter) strax norr om aktuellt område (inringat med svartstreckad linje). En dagvattenutredning avses tas fram inför detaljplanens granskningsskede där risk för skyfall kommer undersökas.

Skyfallskartering flöden (Sweco, 2019)



Skyfallskartering maxdjup (Sweco, 2019)



Figur 11: Skyfallskartering över Karlskoga tätort, Karlskoga kommun.



## KONSEKVENSER

### RIKSINTRESSEN

Detaljplan bedöms inte påverka något riksintresse.

### HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Detaljplanen bedöms innebära god hushållning med mark- och vattenområden och påverkar inget särskilt utpekat markanvändningsintresse.

### MILJÖBEDÖMNING

För den aktuella detaljplanen har undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts. Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning har därför inte utförts. Detaljplanen överensstämmer med de nationella miljökvalitetsmålen och bedöms i övrigt vara förenlig med miljöbalken.

### STADSBILD

Föreslagen detaljplan kommer framför allt påverka stadsbilden sett från Drottningvägen som utgör en av entréerna till Karlskoga. Mot Drottningvägen kantas slänten idag av vegetation i form av buskage, mindre träd samt några uppvuxna träd i planområdesgräns. Vid uppförande av bostadsbebyggelse inom planområdet krävs en tät bulleravskärmning längs med plangränsen mot Drottningvägen. Enligt framtaget bebyggelseförslag föreslås det täta bullerskyddet utgöras av carports, vilket skapar en drygt 100 meter lång fasad mot Drottningvägen. På andra sidan Drottningvägen kantas vägen idag av befintliga garagelängor. Eftersom många kommer passera området längs Drottningvägen är gestaltningen mot vägen av vikt.

### SOCIALA

Planförslaget bedöms främst bidra till positiva sociala konsekvenser, då yta som idag utgörs av mindre industriella verksamheter, kan komma möjliggöras för bostadsområde vilket främjar en levande och attraktiv stad.

Detaljplanen anses utgöra en god miljö för barn då området både kommer vara avgränsat genom bullerskydd från Drottningvägen där högre trafiktäthet sker. Äldre barn har möjlighet att röra sig på egen hand på grund av närheten till kollektivtrafik, skola, service samt möjliga fritidsaktiviteter. Antalet barn i området bedöms inte öka i den grad att större förändringar såsom uppförande av förskola, trafiksäkerhetsåtgärder eller dylikt föranleds i eller utanför planområdet.



Planförslaget anses bidra till tillgänglighet och jämlikhet då de boende, oavsett förutsättningar, kommer att ha möjlighet till service och kollektivtrafik inom ett nära avstånd.

Eftersom planförslaget innebär en relativt låg exploatering bedöms inte påverkan på närboende vara stor gällande trafikstörning eller skuggning. För närboende bedöms området snarare bli ett positivt tillskott då miljön troligtvis kommer upplevas tryggare med större andel befolkning under dygnets alla timmar.

## TRAFIK

Med planförslaget kommer biltrafiken från området troligtvis öka något, då fler människor och funktioner kommer rymmas inom området än idag. Inom fastigheten Fabrikören 6 antas tillkommande bostäder generera fler trafikrörelser per dag än vad nuvarande parkering inom fastigheten gör. Inom fabrikören 9 där det finns en verksamhet med biltvätt idag bedöms snarare trafikrörelserna minska med föreslagna bostäder och parkering då dagens verksamhet bedöms vara mer trafikintensiv. Inom fabrikören 8 antas framtida trafikrörelser vara liknande dagens situation. Planområdets centrala läge kommer möjliggöra för fler transporter via gång, cykel och kollektivtrafik vilket har en bidragande effekt till lägre antal trafikrörelser med bil.

## NATUR

Som konsekvens av planförslaget kommer den grönska som idag växer ostört på platsen tas ner och ersättas med bebyggelse, parkering och angöringsytor. Enligt framtaget bebyggelseförslag föreslås två mindre ytor för gemensam uteplats där möjlighet finns för grönska och plats för små träd. Utifrån 3-30-300-principen kan, beroende på utformningen av planområdet tre etablerade träd vara synliga från bostäderna. Krontäckningsgraden kommer troligtvis minska inom planområdet då detaljplanen medger en högre exploateringsgrad än vad som medges i gällande detaljplaner samt att markanvändningen park inom gällande detaljplan ersätts med markanvändningen parkering i den södra delen. Planförslaget bedöms varken främja eller motverka att närmsta grönområde nås inom 300 meter, då ianspråktagande av befintlig grönska i södra delen inte bedöms utgöra den typen av grönområde som avses i 3-30-300-principen.

## MILJÖ

Befintliga markföroreningar kommer vid genomförande av detaljplanen att hanteras och avlägsnas vilket bidrar till en förbättring av markmiljön inom planområdet. För markföroreningar i vatten, se avsnitt Miljökvalitetsnormer – vatten.



## MILJÖKVALITETSNORMER

### LUFT

Karlskoga kommun bedömer att MKN för utomhusluft inte är på väg att överskridas i nuläget eller efter antagande av detaljplanen. Planförslaget innebär ingen risk för att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids eller påverkas på annat sätt.

### VATTEN

#### YTVATTEN

Planförslaget innebär ingen risk för att miljö kvalitetsnormer för ytvatten påverkas negativt. Föroreningsinnehållet i dagvatten från bostadsbebyggelsen bedöms vara lågt och god rening av dagvattnet kommer ske genom anläggande av fördröjningsytor inom planområdet innan dagvattnet leds vidare på det kommunala ledningsnätet. En dagvattenutredning avses tas fram inför detaljplanens granskningskede med förslaget ytbehov för rening och fördröjning av dagvatten.

#### GRUNDVATTEN

Detaljplaneområdet ligger beläget i närheten av grundvattenförekomsten Lokaåsen i Karlskoga-Hållsjöområdet (SE659154-142612). Då grundvatten inom planområdet förekommer relativt djupt, sannolikt under leran i en vattenförande morän eller annan djupare akvifär, innebär det att vatten och eventuella vattenlösliga föroreningar normalt inte sprids särskilt snabbt genom jordprofilen. Högst troligt är att det inte ligger inom samma akvifär och därmed bedöms inte planområdet ligga inom åsens tillrinningsområde.

### BULLER

Tilltänkt utveckling av området bedöms inte medföra buller eller annan störande ljudpåverkan gentemot dess omgivning som överskrider miljö kvalitetsnormerna.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

Konsekvensbeskrivning gällande människors hälsa och säkerhet till följd av detaljplanen och dess genomförande.

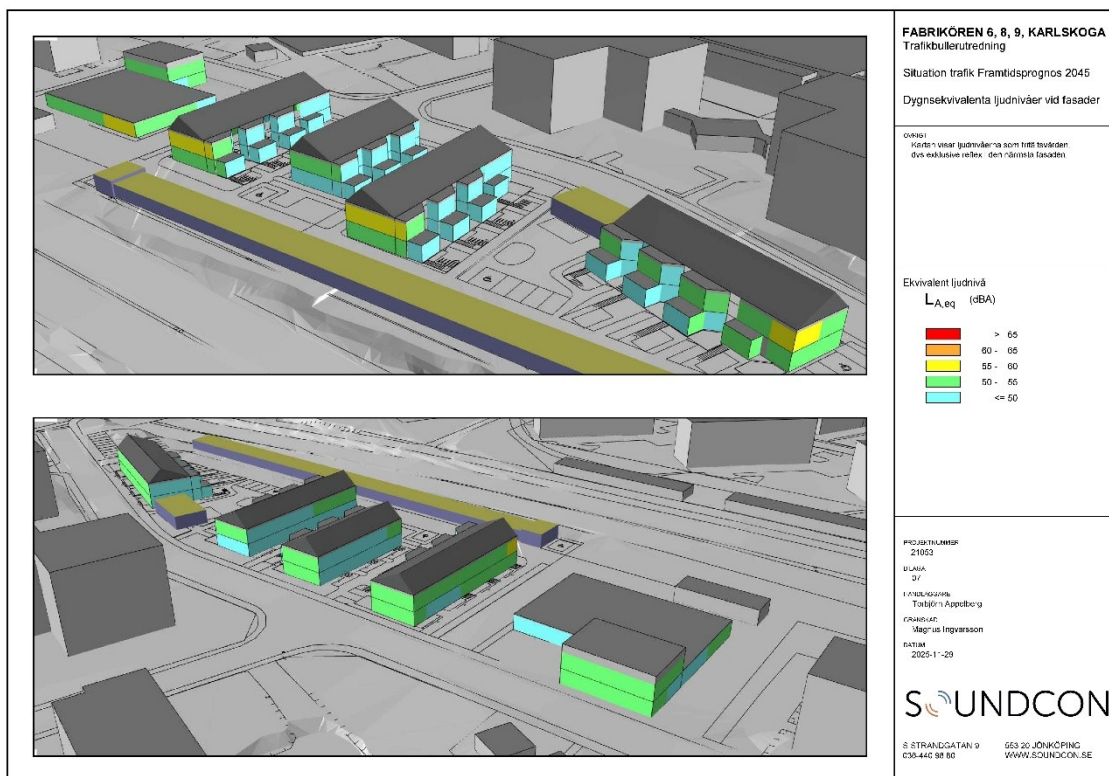
### BERÄKNING AV TRAFIKBULLER

Området är främst utsatt för buller från Drottningvägen (väg 205) och lokala gator så som Värmlandsvägen och Skrågatan. Lite längre söder om planområdet finns även en ej elektrifierad järnvägsträcka utan persontrafik (endast mindre godstrafik) som förbinder Karlskogas tätort med Värmlandsbanan och därmed med stambanenätet i Sverige. Ytterligare söderut passerar trafiken på E18.

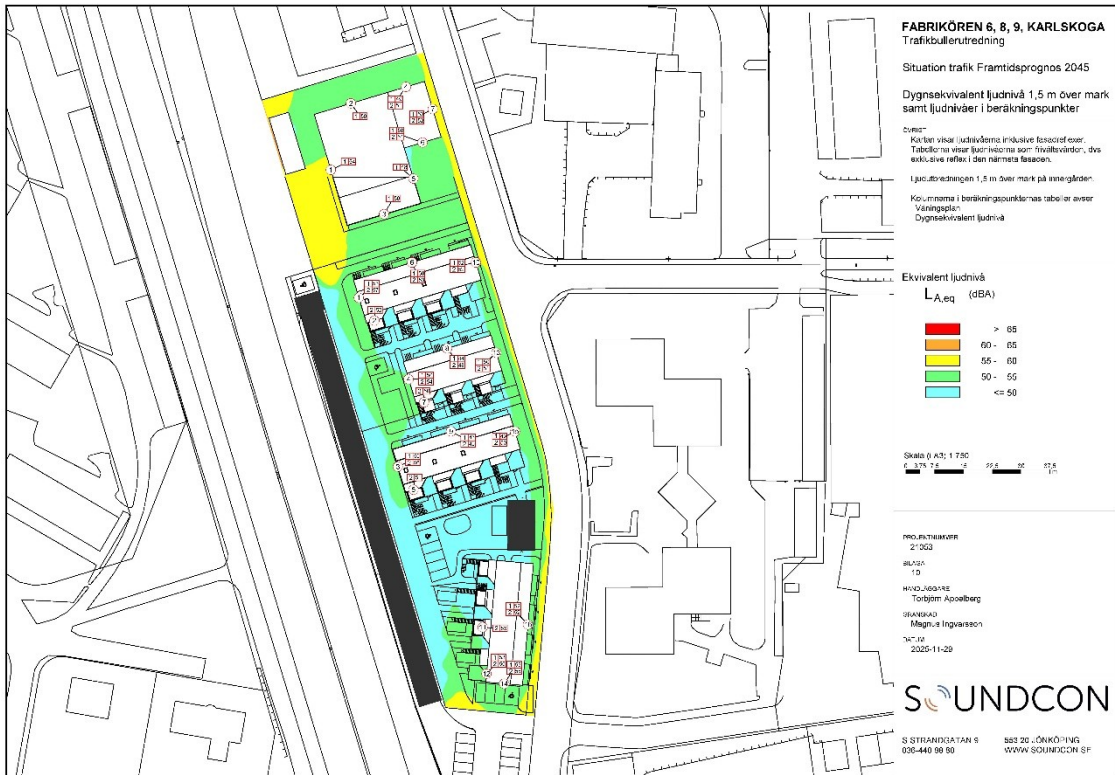
För att bedöma buller har en bullerutredning tagits fram av Soundcon (2025-11-29). Bullerutredningen har utgått från bebyggelseförslag med småhusbebyggelse i 2-3 våningar och gemensamma uteplatser. Bostäderna avskärmas med carportlänga mot Drottningvägen för att skärma mot buller.

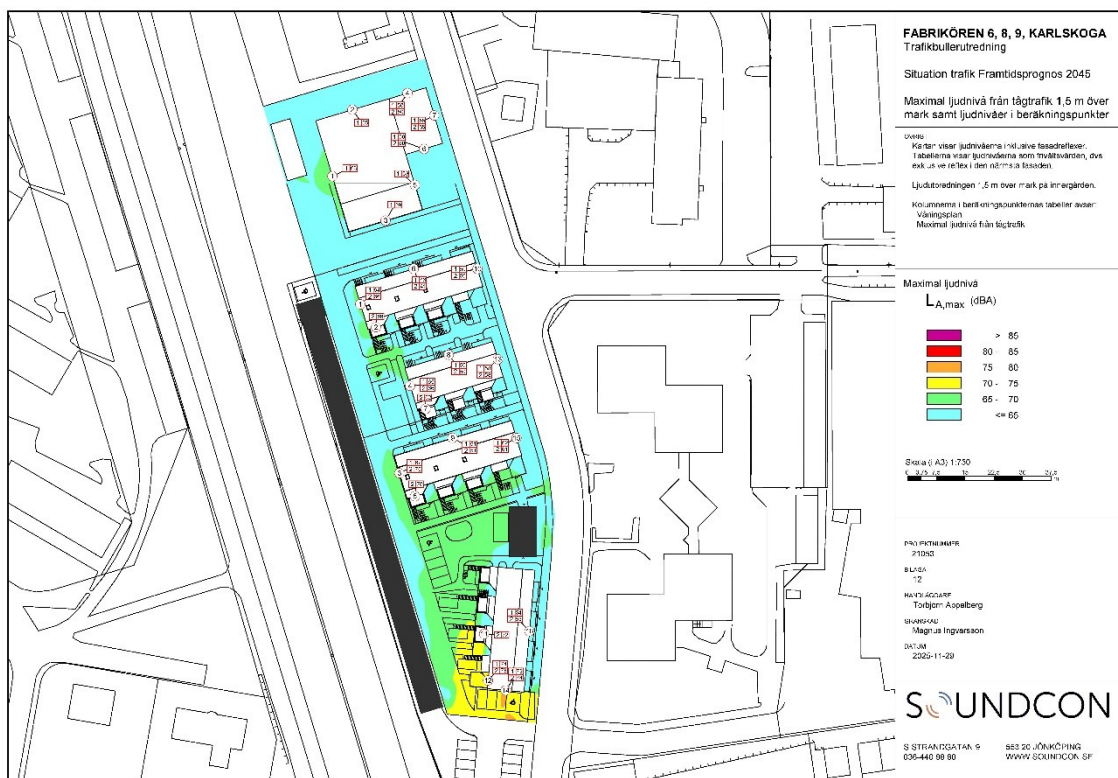
Beräkningarna har utförts för nuläget 2025 samt en framtidsprognos för år 2045 baserat på Trafikverkets prognoser för bullerutredningar. De dygnsekvivalenta ljudnivåerna (se figur 3 och 4) vid byggnaderna blir som högst på plan två vid de planerade bostädernas gavel mot väster. Där är ljudnivån som högst 57 dBA och de flesta fasader har ljudnivåer under 55 dBA. Således uppfyller samtliga bostäder riktvärdet 60 dBA vid fasad med god marginal.

Av resultaten framgår att några bostäder får svårt att uppfylla riktvärden på uteplatser i direkt anslutning till bostaden. Förordningen anger då att de bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden ska kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls. Av resultaten i figur 13-15 framgår att vid den gemensamma uteplatsens läge på gården är samtliga ljudnivåerna under 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå och riktvärdena uppfylls.



Figur 12: Redovisning av dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasad enligt prognos 2045 (bilaga 07 enligt trafikbullerutredningen).





Figur 15: Maximal ljudnivå från tågtrafik 1,5 m över mark samt ljudnivåer i beräkningspunkter (bilaga 12 enligt trafikbullerutredningen).

Om eventuella bostäder i planområdets norra del (nuvarande bilhandlare) skall ha uteplatser i anslutning till bostaden kommer det erfordras en gemensam uteplats för dessa bostäder. En sådan gemensam uteplats behöver troligen placeras i väster med lokal bullerskyddsskärm mot Drottningvägen (väg 205).

I bullerutredningen har byggnadsförslagets carport fungerat som bullerskydd för planområdet. Bullerskyddet skulle dock kunna utgöras av annan typ som t ex traditionell bullerskyddsskärm eller liknande så länge den är tät och har en höjd på 2,5 meter. Beroende på gränsen för vägområdet är det i dagsläget ej helt klart hur nära Drottningvägen ett bullerskydd kan vara placerat. En känslighetsanalys har dock utförts av bullerskyddets placering i sidled och bullerutredningens slutsatser påverkas ej om skärm, carport eller liknande har sin placering ca 1,5 meter längre bort från vägen än vad som är beräknat läge i bullerutredningen.

## OLYCKOR

Planförslaget möjliggör bebyggelse i 2-3 våningar och regleras minst 20 meter från Drottningvägen (väg 205) med planbestämmelser utifrån rekommendationer i framtagna riskutredning (Safetec 2026-03-09). Enligt framtagna riskutredning kan 50 lägenheter i 2-3 våningar tillåtas inom angivet riskavstånd 20-30 meter med vidtagna åtgärder. Ytterligare bostäder/våningar kan planeras längre bort (35-40 meter).



## ÖVERSVÄMNING

Vid byggnation förutsätts mark och byggnation inom planområdet anläggas med lutning mot Skrågatan eller andra allmänna ytor där skyfallsvattnet kan tas omhand och avledas. Skyfall kommer hanteras i detaljplanen till granskning.

## FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Genomförandet av detaljplanen möjliggör för fastighetsförändringar och därmed tillkommer fastighetsbildningskostnader. Se tidigare avsnitt Genomförandefrågor.



## MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats av TON arkitektur AB genom uppdragsansvarig planarkitekt Emma Gren samt handläggande planarkitekt Elisabet Wästlund.