

## PLANBESKRIVNING

### ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR

### Kv Inspektören – Besticket 12 m.fl. (ÄDP del 2)

Granskningstid 16 april – 30 april 2026



Planuppdrag: 2026-02-26  
Antagen: 2026-06-10  
Laga kraft: -  
Aktnummer:-

Standardförfarande (PBL 2010:900)  
Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningen  
Dnr: SSN 2025-00483

## 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.

## 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. 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 lokaliseringssprövning. 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 fullt rimligt att genomföra som ÄDP. Det område som ändras benämns *ändringsområdet* härnäst.

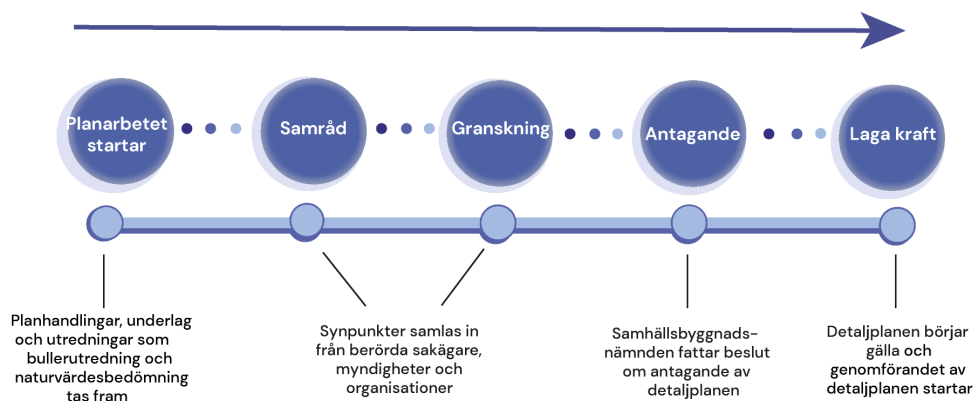
## METOD FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

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.

## 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 en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens webbplats, och Karlskoga bibliotek i minst två veckor.

**Antagande:** Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som går i linje med Översiktsplan och inte är av principiell betydelse antas av samhällsbyggnads- och servicenämnden.

**Överklagande:** Antagandebeslutet kan överklagas av den som senast i granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter, inte fått dem tillgodosedda och bedöms vara berörd av förslaget.

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

|  |    |
|--|----|
| DETALJPLANENS SYFTE .....                                | 6  |
| SYFTE .....  | 6  |
| BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....                        | 6  |
| PLANDATA .....   | 6  |
| PLANUPPDRAG.....   | 6  |
| GENOMFÖRANDETID .....                                    | 6  |
| ALLMÄN PLATS.....  | 6  |
| KVARTERSMARK .....                                       | 6  |
| BEFINTLIGT PLANOMRÅDE.....                               | 6  |
| MOTIV TILL DETALJPLANEN .....                            | 7  |
| EGENSKAPSBESTÄMMELSER INOM KVARTERSMARK .....            | 7  |
| GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....                                 | 9  |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....                          | 9  |
| TEKNISKA FRÅGOR .....                                    | 9  |
| EKONOMISKA FRÅGOR.....                                   | 9  |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR.....                              | 10 |
| PLANERINGSUNDERLAG .....                                 | 11 |
| KOMMUNALA .....  | 11 |
| PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....                           | 12 |
| KOMMUNALA .....  | 12 |
| RIKSINTRESSEN .....                                      | 12 |
| HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN ..... | 12 |
| MILJÖKVALITETSNORMER.....                                | 12 |
| MILJÖ.....   | 13 |
| HÄLSA OCH SÄKERHET .....                                 | 14 |

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....</b> | <b>16</b> |
| <b>KULTURMILJÖ .....</b>             | <b>17</b> |
| <b>FYSISK MILJÖ.....</b>             | <b>17</b> |
| <b>TEKNIK .....</b>                  | <b>17</b> |
| <b>TRAFIK.....</b>                   | <b>17</b> |
| <b>KONSEKVENSER.....</b>             | <b>18</b> |
| <b>MILJÖ.....</b>                    | <b>18</b> |
| <b>MILJÖKVALITETSNORMER.....</b>     | <b>18</b> |
| <b>RIKSINTRESSEN .....</b>           | <b>18</b> |
| <b>SOCIALA .....</b>                 | <b>18</b> |
| <b>EKONOMISKA.....</b>               | <b>18</b> |

## DETALJPLANENS SYFTE

### SYFTE

Syftet med ändring av detaljplan är att utöka byggrätten inom fastigheten Inspektören 1 samt justering av andelen mark som inte får bebyggas (prickmark).

## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### PLANDATA

Inspektören 1 är belägen i sydvästra delen av Karlskoga tätort. Fastigheten är cirka 4500 m<sup>2</sup>. Inspektören 1 ägs av AB RSG connexion.

### PLANUPPDRAG

Samhällsbyggnads- och servicenämnden gav i uppdrag den 25 februari 2026 åt Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Inspektören 1.

### 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.

### ALLMÄN PLATS

Ändringen omfattas inte av allmän platsmark.

### KVARTERSMARK

Planändringen innebär att största tillåten byggnadsarea inom fastigheten Inspektören 1 ökas från 25% av fastighetsarean till 35% procent av fastighetsarean. Markens begränsningar i form av prickmark – mark som inte får bebyggas, justeras och tas bort på delar av fastigheten. Bestämmelse om takvinkel tas bort samt att byggnadshöjd ändras till högsta nockhöjd.

### BEFINTLIGT PLANOMRÅDE

Området består av befintlig detaljplan Kv Inspektören – Besticket 12 m.fl. akt nummer 1883-PO5/5, internummer 498, laga kraft 2005-02-16. Syftet med planen är att ändra användningssätt från industri till kontor och hantverk respektive daghem, justera byggrätter och tomt för dessa verksamheter, samt reglera ej planlagd mark i befintliga bostadskvarter.


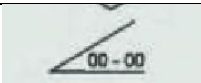

Delar av detaljplanen gäller Detaljplan för Kv Inspektören – Besticket 12, m.fl. (ÄDP) akt nummer 1883K-P2024/18, internummer 708, laga kraft 2024. Syftet med ändringen är att skapa förutsättning för större friyta för en planerad förskola, möjliggöra för ny trafiklösning samt justera mängden mark som inte får bebyggas inom området. Inspektören 1 ligger inom användningsområde KHJ1 – Kontor, handel och hantverk

## MOTIV TILL DETALJPLANEN

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.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER INOM KVARTERSMARK

Planbestämmelser som upphör att gälla inom ändring av detaljplan:

| Beteckning  | Bestämmelse   | Motiv   |
|---|---|---|
|    | Område där prickmark "marken får inte bebyggas" upphör att gälla                                | Delar av prickmarken tas bort mot gata i väst då det inte fyller något syfte. Det sparas mot gatan för att säkerställa siktförhållande mot gata.<br><br>I öst tas delar av prickmarken bort för att möjliggöra utbyggnad av befintlig verksamhet. En 10 meters remsa sparas mot öst för att säkra ett bebyggelsefritt avstånd mot befintliga bostäder.<br><br>I norr tas prickmark bort då den inte fyller något syfte. |
|  | Minsta respektive största taklutning i grader. Anges som 0-20° i plankartan inom Inspektören 1. | Befintlig bebyggelse har en större taklutning än den angivna i bestämmelsen. Bestämmelsen tas bort och höjden på bebyggelsen kommer i stället regleras via nockhöjd.  |
|  | Högsta byggnadshöjd i meter. Anges som 4 meter i plankarta inom Inspektören 1.                  | Befintlig bebyggelse har en högre byggnadshöjd än den angivna i bestämmelsen. Bestämmelsen tas bort och höjden på bebyggelsen kommer i stället regleras med högsta tillåten nockhöjd för att begränsa att byggnaden inte kan bli högre än idag men att utbyggnad kan ske i samma utformning som befintlig bebyggelse.   |

Planbestämmelser som tillkommer:

| Beteckning     | Bestämmelse                | Motiv  |
|----------------|----------------------------|--|
| h <sub>2</sub> | Högsta nockhöjd är 9 meter | Bestämmelsen syfte är att begränsa att utbyggnad inte blir högre än befintlig bebyggelse men möjliggör att utbyggnad kan ske i samma utformning som befintlig byggnad. |

Planbestämmelser som justeras:

| Beteckning  | Bestämmelse  | Motiv   |
|---|--|---|
| u   | Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar | Justering av u bestämmelsen för att säkerställa att befintlig ledningsrätt fortsatt omfattas av bestämmelsen. Bestämmelsen tas även bort i öst då det delen inte omfattas av någon ledning och därför saknar syfte. |
| e <sub>1</sub> 35   | Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean per fastighet.   | Utnyttjandegrad på fastigheten utökas med 10% för att möjliggöra utbyggnad.   |
|  | Marken får inte förses med byggnad                                 | Justering av formulering av bestämmelsen från Marken får inte bebyggas till Marken får inte förses med byggnad. Detta för att möjliggöra staket och andra byggnadsverk inom det prickade området.                   |

# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Ändringen berörs inte av fastighetsindelningsbestämmelser.

### FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Planförslaget föreslår ingen ändrad fastighetsindelning.

### RÄTTIGHETER

Det finns en (1) ledningsrätt inom ändringsområdet:

- 1883–99/3.1 (lr1) – ledningsrätt gällande fjärrvärme.  
Till förmån för Karlskoga Kraftvärmeverk AB.

## TEKNISKA FRÅGOR

### VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENLEDNINGAR

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningarna finns framdragna till fastigheten, exploatören ansvarar och bekostar eventuell ytterligare anslutning till dessa ledningar.

### DAVATTEN

Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjningen av dagvatten inom den egna fastigheten. Tillkommande byggnad inkl. mark runt om befintlig byggnad ska höjdsättas på ett sådant sätt att vatten rinner från byggnaden vid skyfall.

- Fastighetsägare för Inspektören 1 ansvarar för dagvatten hanteras inom den egna fastigheten.
- Fastighetsägaren ansvarar för anmälan om nya anslutningar.
- Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar att dagvatten inom kvarteretsmark leds mot anvisad punkt från VA-huvudman (KEMAB)
- Eventuella kostnader för flytt och förstärkning av ledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

### PARKERING

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra kostnader för kommunen.

### PLANA VGIFT

Detaljplanen bekostas av beställaren 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.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### TIDPLAN

Handläggningen påbörjades i februari 2026. Detaljplanens arbete fortgår under och förväntas bli antagen under 2026. Genomförandet av detaljplanen bedöms vara färdigställd 5 år efter att detaljplanen har fått laga kraft.

# PLANERINGSUNDERLAG

## KOMMUNALA

### BESLUT OM NY DETALJPLAN

Samhällsbyggnad- och servicenämnden beslutade den 26 februari 2026 att uppdra åt Samhällsbyggnad- och serviceförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för *Kv Inspektören – Besticket 12 m.fl. (ÄDP del 2)*.

### BESLUT OM PLANBESKED

Beslut om positivt planbesked för Inspektören 1 är taget 2026-01-26.

### ÖVERSIKTSPLAN

Karlskoga kommun har en gällande översiktsplan från 2011.

### 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. Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan.

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## KOMMUNALA

### ÖVERSIKTSPLAN

Karlskoga kommuns översiktsplan (2011) konstaterar att befintliga och nya företag ska ha goda förutsättningar att utvecklas i Karlskoga. Ställningstaganden i översiktsplan som går i linje med syftet med planbeskedet:

- Kommunen ska genom planförberedelser tillse att det finns mark för olika typer av företag och verksamheter och att den lokala infrastrukturen så långt det är möjligt svarar upp mot företagets behov.
- Kommunen ska aktivt verka för att företag kan få tillgång till lämpliga lokaler, genom eget fastighetsinnehav eller genom samarbete med privata aktörer.
- Mindre företagsetableringar bedöms från fall till fall, någon generell restriktivitet bedöms inte vara nödvändig så länge hänsyn till omgivning tas.

Planförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

## RIKSINTRESSEN

### TOTALFÖRSVAR

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret Villingsbergs skjutfält, *område särskilt behov av hinderfrihet*. Den planerade markanvändningen bedöms inte innebära någon konflikt med nämnt riksintresse.

### TRAFIKKOMMUNIKATION

Örebro flygplats är också utpekad som riksintresse för kommunikationer. 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 och Luftfartsverket (LFV) ska därför alltid tillfrågas som sakägare om detaljplanen ligger inom MSA-ytan och medger byggnadsverk över 20 meter. Planområdet medger ingen bebyggelse över 20 meter. Den planerade markanvändningen bedöms inte innebära någon konflikt med nämnt riksintresse då inga objekt över 20 meter medges inom planområdet.

## 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.

## MILJÖKVALITETSNORMER

### 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 U6861, IVL Svenska Miljöinstitutet, juni 2024. 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 detaljplanen.

## VATTEN

Ändringsområdet ingår i delavrinningsområdet *utloppet av Möckeln*. Beslutad miljö kvalitetsnorm för Möckeln är en förlängning av förvaltningscykel 3 och innebär kvalitetskrav om måttlig ekologisk status 2033 samt god kemisk ytvattenstatus. Detta är en försämring från tidigare beslutad miljö kvalitetsnorm för förvaltningscykel 3 (2017–2021) där kvalitetskravet var god ekologisk status 2033. För kemisk ytvattenstatus är PBDE samt kvicksilver och kvicksilverföreningar 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. Undantag gäller även för benso(a)pyrene då åtgärder inte kommer kunna sättas in i tid för att uppnå en god kemisk status till 2021. Därav får vattenförekomsten en tidsfrist till 2027 med skälet att det är tekniskt omöjligt att nå god status till 2021 (VISS, 2021). Påverkanskällor för Möckeln är förorenade områden, transport och infrastruktur samt atmosfärisk deposition.

## BULLER

Planförslaget berör utökad utnyttjandegrad av befintlig verksamhet. Då det är planlagt för verksamhet och inte bedöms utöka trafik i området bedöms inte buller påverkas av förslaget.

## MILJÖ

### DAGVATTEN

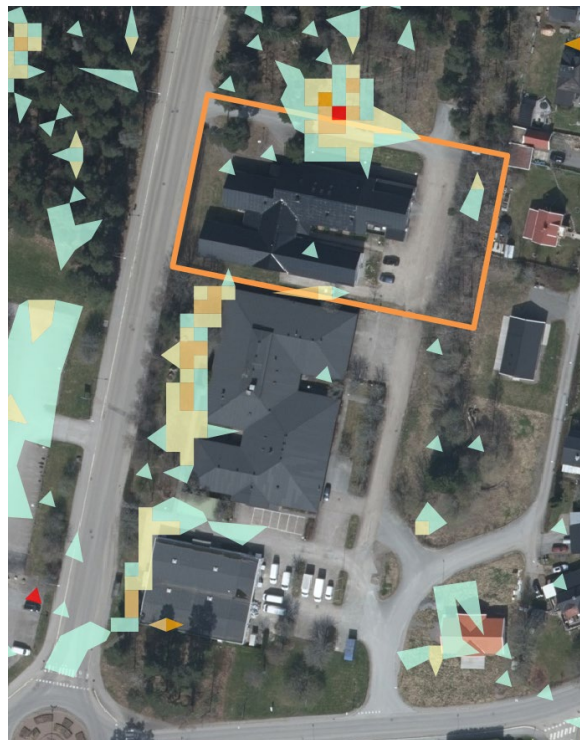
Ändringsförslaget ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket innefattar dricks- och spillvatten- samt dagvattennät. Inspektören 1 samt närliggande fastigheter tar hand om dagvatten genom det kommunala ledningsnätet men även genom naturlig infiltration via grönytor.

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.

Enligt skyfallskarteringen för Karlskoga tätort (2019) finns inga större skyfallsflöden inom fastigheten Inspektören 1. Det finns ett flöde strax söder om ändringen som rinner i östvästlig riktning. Det finns en lågpunkt i anslutning till Fastigheten inspektören 1 som gränsar mot skogspartiet i norr, där dagvatten riskerar att ansamlas vid skyfall.



Figur 2 Visar vattenflöde vid skyfall och flödesriktning



Figur 1 Visar lågpunkter inom i och i anslutning till ändring av detaljplan.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### OMGIVNINGSBULLER

Planförslaget berör utökad utnyttjandegrad av befintlig verksamhet. Då det är planlagt för verksamhet och inte bedöms utöka trafik i området bedöm inte buller påverkas av förslaget.

### RISK FÖR ÖVERSÄMNING

Det aktuella området har inte någon förhöjd översvämningsrisk vid skyfall.

### RISK FÖR EROSION, RAS OCH SKRED

Inom planområdet förekommer ingen risk för ras eller skred enligt Länsstyrelsens rapport *Ras och skredrisker i Örebro län, 2013:37* och SGU:s (i samarbete med Statens geotekniska institut, SIG, aktsamhetsområden Förutsättningar för skred i finkornig jordart.

### RISK FÖR MARKFÖRORENINGAR

Det finns inga förorenade områden inom Inspektören 1. Det finns tre föroreningar inom 300 meters avstånd från Inspektören 1 enligt Länsstyrelsens EBH-karta, karta över misstänkt eller konstaterat förorenade områden. Samtliga tre objekt är klassade som E, dvs är de ej klassade/riskvärderade, utan endast identifierade.



1. ett utpekad objekt (116209) inom fastigheten Inspektören 3. Det utpekade objektet gäller ett numera nedlagt tryckeri (Dataprint i Karlskoga AB) som har bedrivit verksamhet inom fastigheten under en kortare period om cirka 5 år.
2. Väster om ändringsområdet finns ett utpekad objekt (116060) som identifierats som övrigt BKL 4 (objekt som inte passar under någon annan bransch).
3. Norr om ändringsområdet finns det ett utpekad objekt (115943) som avser en tidigare kemtvätt med lösningsmedel, enligt uppgift från Länsstyrelsen i Örebro startade kemtvättsverksamheten år 1972 och avslutades 1973. Uppgifter om vilka kemikalier som hanterats är okänt och objektet är ej riskklassat (Länsstyrelsen Örebro, 2005).

År 2024 gjordes en markteknisk undersökning på Inspektören 2, fastighet direkt söder om Inspektören 1. Syftet var att undersöka markens lämplighet gällande förskola (känslig markanvändning, KM). Jordprovtagning har utförts i åtta (8) provpunkter, asfaltsprover i tre (3) provpunkter samt grundvattenprov i en (1) provpunkt.

Analysresultatet av grundvattenproverna påvisar att:

- Inga halter påvisas över Göteborgs Stads riktvärden för utsläpp till dagvattennät eller recipient.
- Samtliga halter av metaller är mycket låga enligt SGU:s bedömningsgrunder.
- Inga halter av alifater, aromater, BTEX eller PAH påvisas över relevanta jämförvärden
- Inga halter av klorerade alifater påvisas över laboratoriets rapporteringsgräns.

Analysresultat för jord visar:



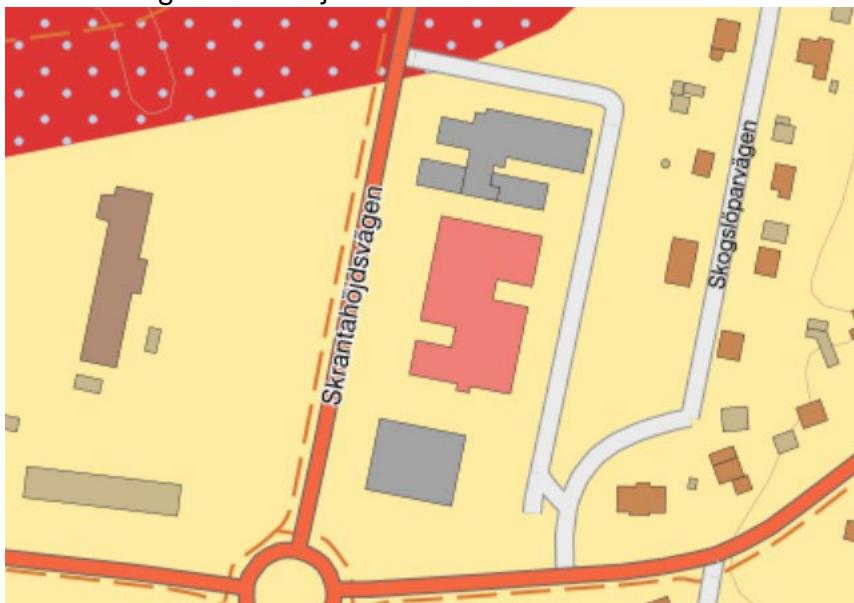
- Inga halter över mindre känslig markanvändning MKM påvisas i något prov.
- Halter över KM påvisas i tre prov från tre punkter. I prov från fyllnadsmassor vid nivå 0,4 – 1,0 m från NC2403 påvisas PAH-H i halter över KM. I prov från punkt NC2406 vid nivå 1,0 – 2,0 m i naturlig lera påvisas kobolt i halter över KM. I yttligt prov från lerig mull i NC2407 påvisas halter av zink, bly och PAH-H över KM.
- Förutom ovan nämnda tre prov påvisas halter av krom över MRR i prov från NC2405 vid nivå 0,7 – 1,0 m u my.
- I övriga 14 prov påvisas inga halter över MRR.
- Den beräknade halten av TOC från fyra prov varierar mellan 0,43 respektive 3,47 % av TS.

Den sammantagna bedömningen av utredningen (2024) var att området ur föroreningssynpunkt är lämpligt att omvandla till förskoleverksamhet efter det att rekommenderade åtgärder vidtagits. Inspektören 1 omfattas av mindre känslig markanvändning (MKM) och har inte en utemiljö där barn ska vistas. Inga prover visade halter över MKM. De provpunkter som hade halter över KM var på den södra samt sydvästra delen av Inspektören 2. Halterna var inte över MKM. Ingen ytterligare utredning bedöms behövas inom ramen för ändring av detaljplan med syfte att utöka byggrätt.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdets grundlager består av lera och silt. *Siltjord* är oftast fast i torrt tillstånd, men den suger snabbt upp vatten och håller kvar det. En vattenmättad siltjord är flytbenägen, vilket innebär att jorden kan bli flytande om den utsätts för rörelser och vibrationer. Silt är en tjälfarlig jordart och det är vanligt att tjälskador uppstår i vägar och anläggningar byggda på silt. *Lera* består ofta till större delen av vatten. Den har en mycket stor förmåga att behålla vatten och vattenströmning genom lera går därför mycket långsamt. Vid belastning kan risken för skadliga sättningar vara stora. Lera och silt har en låg genomsläpplighet.

Det finns inga större höjdskillnader inom området.



## KULTURMILJÖ

Planförslaget berör inget byggnadsminne, kyrkligt kulturarv eller känd fornlämning.

## FYSISK MILJÖ

### BEBYGGELSE

Fastigheten är idag bebyggd med befintlig verksamhet. Delar av huvudbyggnaden är 8,5 meter i nockhöjd. Söder om fastigheten finns förskola, i öst bostäder i form av villor. Väster om fastigheten går Skrantahöjdsvägen. Ett skogsområde är beläget norr om fastigheten.

### NATURMILJÖ

Direkt norr om Inspektören 1 finns en skog. Inom fastigheten finns några träd och klippt gräs.

## TEKNIK

### DAGVATTEN, VATTEN OCH AVLOPP

Fastigheten omfattas av verksamhetsområde för vattentjänster. Det finns befintlig bebyggelse på fastigheten som är ansluten till kommunens VA.

### VÄRME

Inspektören 1 är ansluten till fjärrvärme i dagsläget.

### EL, TELEFONI OCH IT

Inspektören 1 är ansluten till el och bredband i dagsläget.

## TRAFIK

### PARKERING

Det finns parkeringar inom fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för parkeringar till den egna verksamheten.

### GATUNÄT OCH BILTRAFIK

Området är lokaliserat i tätorten och är trafikmässigt välintegrerat. Fastigheten nås via Skrantahöjdsvägen.

### GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Området nås till fots eller cykelväg via Skrantahöjdsvägen.

### KOLLEKTIVTRAFIK

I västlig anslutning längst Skrantahöjdsvägen finns en busshållplats.

## KONSEKVENSER

### MILJÖ

#### MILJÖBEDÖMNING

För den aktuella detaljplanen har undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts, enligt miljöbalkens 6 kap. Kommunens bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Den sammanvägda bedömningen är att påverkan på miljön är mycket begränsad. En MKB behöver därför inte upprättas för detaljplaneändringen.

#### STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Med stöd i undersökning om betydande miljöpåverkan beslutades att detaljplaneändringen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

#### DAGVATTEN

Dagvattensystem finns utbyggt till fastigheten. Byggnad och parkering finns befintligt på fastigheten. Det finns inget större dagvattenstråk inom fastigheten och med den utökning av byggrätt som görs bedöms det fortsatt finnas goda möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar för fördröjningen av dagvatten inom den egna fastigheten och att vatten leds till anvisad punkt från VA-huvudman (KEMAB).

### MILJÖKVALITETSNORMER

#### LUFT

Ändringen bedöms inte påverka luftkvaliteten i området.

#### VATTEN

Ändringen bedöms inte innebära försämring av vattenkvaliteten i recipienten

#### BULLER

Verksamheten som finns där idag har ingen bullrande verksamhet. Ändringen bedöms inte innebära ökat buller.

#### RIKSINTRESSEN

Detaljplan bedöms inte påverka något riksintresse.

#### SOCIALA

Ändringen bedöms inte påverka barn, jämlikhet, trygghet eller andra sociala faktorer.

#### EKONOMISKA

Ändringen bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen.