

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för
Draken – Flygfältets industriområde

Laga handling

ÄRENDEINFORMATION

Ändring av detaljplan för Draken –
Flygfältets industriområde
Diarienummer: SSN 2025-00032
Planuppdrag: 2024-06-11
Laga kraft: 2025-12-18
Internt plannummer: 719
Aktnummer: 1883K-P2025/13

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
ÄNDRINGSFÖRSLAG	6
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
PLANERINGSUNDERLAG	9
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	11
DETALJPLANENS KONSEKVENSER	20
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	25

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 bygglövsprövningar.

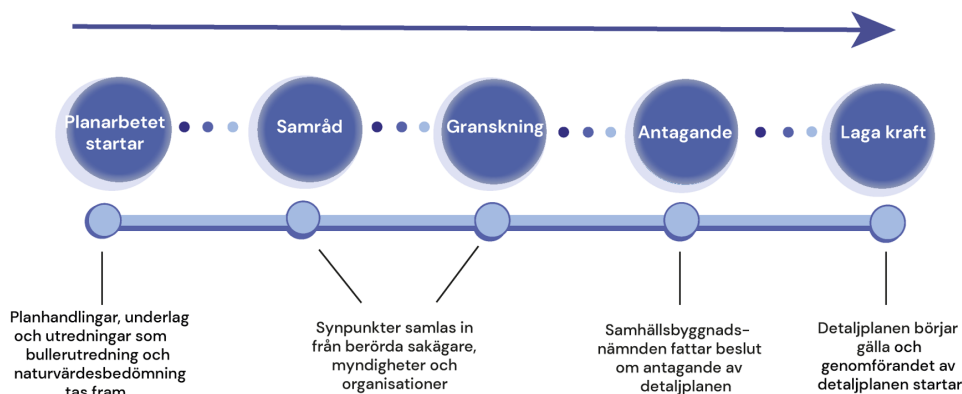
PROCESSEN

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

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

FÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 6 § då Ändringsförslaget inte strider mot översiktsplanen, antas inte medföra en betydande miljöpåverkan och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Den som vill lämna synpunkter på ändringsförslaget kan göra det under det tre veckor långa samrådsskedet. Inkomna synpunkter från samrådsskedet dokumenteras vanligtvis i en samrådsredogörelse, i fall där få yttranden inkommer kan de i stället dokumenteras i granskningsutlåtande som ligger till grund för en revidering av ändringsförslaget. Därefter inleds ett minst två veckor långt granskningsskede, som syftar visa det bearbetade ändringsförslaget som kommunen har för avsikt att anta, och samtidigt ge berörda en sista möjlighet att lämna synpunkter. I ett granskningsutlåtande redovisas inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag och ställningstagande med anledning av synpunkterna. Detaljplanen prövas efter avslutat granskningsskede för antagande och får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet tillkännagetts, under förutsättning att beslutet inte överklagats.



ÄNDRING AV DETALJPLAN

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, Länsstyrelsens 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 när det finns en detaljplan där syftet fortfarande är aktuellt men där justeringar av planen behövs för att den ska bli mer användbar och funktionell.

Syftet med den gällande detaljplanen är att *"möjliggöra utbyggnad av flygfältets industriområde"*. Ändring av detaljplan föreslår att högsta tillåtna höjd på bebyggelse ökar samt att mängden mark som inte kan bebyggas justeras. Det är bedömt att ändringarna inte strider mot syftet med den gällande detaljplanen.

PRÖVNINGAR INOM RAMEN 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 (2010:900, PBL. Vid ändring av detaljplan görs dock inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

DETALJPLANENS SYFTE

SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplan är att öka den högsta tillåtna höjden för industri, möjliggöra för gata samt justera mängden mark som inte får bebyggas.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

BAKGRUND

Till följd av bristande infrastruktur har större delen av den gällande detaljplanen för *Draken – del av flygfältets industriområde* inte blivit helt genomförd. Enbart ett fåtal nya verksamheter har nyttjat de byggrätter som detaljplanen medger. Med tiden har det återigen blivit aktuellt med etablering av industriverksamheter i Karlskoga kommun, därför infrastrukturen ska byggas ut i området. För att underlätta sådan etablering behöver den gällande detaljplanen ändras så att den tillåter en större flexibilitet.

LOKALISERING

Ändringsområdet är beläget i anslutning till Karlskoga kommuns flygfält och är en del av det befintliga industriområdet.



Ändringsområdet och Karlskoga centrum markerat med svart streckat område.

OMFATTNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Ändringsområdet i den gällande detaljplanen är cirka 16 hektar och omfattar del av fastigheten Karls Åby 2:2 som ägs av Karlskoga kommun och hela fastigheten Draken 20



som är privatägd. Kartan nedan redovisar fastigheterna inom planområdet samt rättigheterna 1883-99/11.2 (blått område) och 1883-99.11.1 (röd markering). För mer information om rättigheterna, se sida 9.



FÖRSLAG TILL ÄNDRINGAR I DETALJPLANEN

Ändringsförslaget har utförts enligt PBL 2010:900 och de nya föreskrifterna för detaljplaner BFS 2020:5 samt planbeskrivningar BFS 2020:8. Nedan följer först en presentation av förslagna planbestämmelser och motivering till reglerna.

-  Avgränsning för planändring belägen 3 meter utanför ändringsområdet
-  Egenskapsgräns
-  Användningsgräns

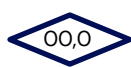
ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER SOM TILLKOMMER INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

ALLMÄN PLATSMARK

- GATA₁** Huvudgata
-  Industrigata

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

BESTÄMMELSER SOM UPPHÖR ATT GÄLLA INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

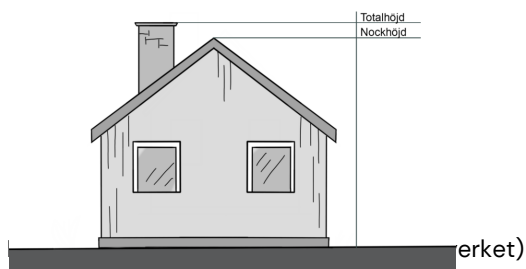
-  Bestämmelsen som anger byggnadshöjd och redovisas i en romb tas bort.
-  Område där prickmark och egenskapsgräns upphör att gälla.

BESTÄMMELSER SOM JUSTERAS INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

-  "Marken får inte bebyggas" ändras till att formuleras "Marken får inte förses med byggnad".

BESTÄMMELSER SOM TILLKOMMER INOM ÄNDRINGSOMRÅDET

- h₁** Högsta totalhöjd är <angivet> meter över angivet nollplan.
Genom en planbestämmelse om totalhöjd regleras höjden på ett byggnadsverk inklusive uppstickande delar ovanför konstruktioner som exempelvis skorstenar eller antenner (se figur nedan). Med nollplan avses geoiden i det höjdsystem som detaljplanen är upprättad enligt. Genom att reglera totalhöjd



över angivet nollplan anges den maximala tillåtna höjden för en byggnad, mätt från nollplanet som är en referensnivå för att säkerställa en konsekvent mätpunkt.



Marken får inte förses med byggnad.

GENOMFÖRANDETID

Ändring av detaljplanens genomförandetid är fem (5) år från dess att detaljplanen fått laga kraft. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

ALLMÄN PLATSMARK

GATA_i Användningsbestämmelsen GATA_i används för att rätta ett fel i den ursprungliga plankartan där en sträcka för gata inte reglerades genom användningsbestämmelse.



Användningsbestämmelsen används för att möjliggöra för en planerad och delvis genomförd industrigata som ansluter mot befintlig gatunät vid Flygfältets industriområde.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

h_i 127m Egenskapsbestämmelsen används inom område som ligger inom 290 meter från flygplatsens landningsbana för att säkerställa att flygplan säkert kan stiga och landa.

h_i 137m Egenskapsbestämmelsen används inom område som ligger inom 330 meter från flygplatsens landningsbana för att säkerställa att flygplan säkert kan stiga och landa.

h_i 139m Egenskapsbestämmelsen används inom övriga industriområde som ligger minst 330 meter från flygplatsens landningsbana.

h_i 140m Egenskapsbestämmelsen används inom övriga industriområde som ligger minst 330 meter från flygplatsens landningsbana.

Bestämmelsen om totalhöjd i meter från angivet nollplan används eftersom totalhöjd även reglerar vilken höjd exempelvis antenner och skorstenar får vara vilket säkerställer att flygfältets landningsbana inte störs av för hög byggnation. Likaså används nollplanet som utgångspunkt för att säkerställa att eventuell bebyggelse inte byggs på massor som skulle kunna innebära att byggnationen blir högre än vad formeln om hindersfrihet vid landningsbana tillåter.



Markens begränsningar i form av prickmark med formuleringen *"Marken får inte bebyggas"* justeras till nuvarande plankatalog och formulering. Den nya formuleringen *"Marken får inte förses med byggnad"* tillåter att marken får bebyggas med byggnadsverk som exempelvis staket och trappor, något som den förra formuleringen inte tillåter.



Egenskapsbestämmelsen reglerar mark som inte får förses med byggnad och används inom planområdet för att dels säkerställa ett befintligt dike i västra delen av planområdet, dels för att möjliggöra för framtida utökning av det större diket i den östra delen av planområdet.

PLANERINGSUNDERLAG

BESLUT OM ÄNDRING AV DETALJPLAN

2024-06-11 beslutade samhällsbyggnadsnämnden (numera Samhällsbyggnads- och servicenämnden) i Karlskoga kommun att Samhälle- och serviceförvaltningen (numera Samhällsbyggnads- och serviceförvaltningen) ska upprätta förslag till ändring av detaljplan för Draken – Flygfältets industriområde.

GÄLLANDE DETALJPLANER

- *Detaljplan för Draken – Flygfältets Industriområde 1996-09-26. Aktbeteckning 1883-P96/7.* Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av flygfältets industriområde. Detaljplanen har med tiden delvis blivit ersatt av ny detaljplan. Den del som inte innefattas av aktuell ändring av detaljplan har enbart marginellt blivit genomförd.

SERVITUT, RÄTTIGHETER OCH SAMFÄLLIGHETER

- 1883–99/11.2 – Inom del av ändringsområdet gäller en ledningsrätt för vatten-, dagvatten- och avloppsledningar som i dagsläget nyttjas för samma ändamål.
- 1883–99/11.1 – Officialservitut för utfartsväg mellan fastigheterna Draken 20 och Draken 7 till. Servitutet ska gälla tills dess att vägar blivit utbyggda enligt gällande detaljplan.
- Det finns inga samfälligheter inom Ändringsområdet.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Det finns inga fastighetsindelningsbestämmelser inom ändringsområdet.

ÖVERSIKTLIG GEOTEKNISK UTREDNING

En översiktlig geoteknisk utredning togs fram i samband med framtagande av gällande detaljplan (Tyréns 1996) i syfte att fastställa de rådande markförhållandena och förutsättningar för bebyggelse. Med anledning att ändringen upphäver mark som inte får bebyggas ska ändringen även prövas inom ramen av detaljplanen varför utredningen ligger som bilaga till detaljplanen och summeras i kommande avsnitt: *Detaljplanens konsekvenser > Översiktlig geoteknisk utredning.*

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN

Miljöbalkens 3:e kapitel behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljöbalkens 4:e kapitel behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Miljöbalkens 5:e kapitel behandlar miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning.

Enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap ska kommunen upprätta en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande

miljöpåverkan. En undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2024-04-03 har upprättats. Den sammanlagda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning inte är nödvändig och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

VISION OCH MÅL

Vision och mål att nå 32 000 invånare (2019)

Kommunstyrelsen beslutade att Karlskoga kommun ska växa och bli 32 000 invånare år 2025. Syftet med visionen är att fler människor ska uppleva Karlskoga som en attraktiv stad dit man vill flytta och leva sitt liv. Kommunen ska locka fler människor att flytta till Karlskoga som innebär att fler människor bidrar till kommunens gemensamma resurser, vilket ger förutsättningar för ett levande Karlskoga med meningsfulla aktiviteter, nöjes- och handelsutbud som ökar livskvaliteten för alla invånare. Karlskoga kommun är i behov av ny industri för att bidra till ökad sysselsättning vilket i sin tur bör leda till befolkningsökning.

ÖVERSIKTSPLAN

Karlskoga kommuns Översiktsplan (2011)

Karlskogas översiktsplan anger bland annat att:

- 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 företagens behov.
- Utredning och planläggning görs för eventuell utvidgning av befintliga industriområden, och då med beaktande att befintliga etableringar i möjligaste mån ska ges utrymme för expansion.
- Förtätning av bebyggelse ska prioriteras, särskilt i stadskärnan.

Ändringsförslaget anses gå i linje med översiktsplanen.

RIKSINTRESSEN

Riksentressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter.

TOTALFÖRSVARET

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

MSA-YTA

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

MILJÖKVALITETSNORMER

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



YTVATTEN

Enligt VISS Vattenkarta ligger Ändringsområdet inom huvudavrinningsområdet Göta älv och delavrinningsområdet Ovan Trösälven. Avrinningen sker norrut och rinner ner i Timsälven. Timsälven klassas som otillfredsställande för ekologisk potential, uppnår ej god kemisk status och tillkomsten anses kraftigt modifierad.

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.

GRUNDVATTEN

Det finns inga påträffade större grundvattenmagasin inom ändringsområdet.

BULLER

Till följd av EU:s bullerdirektiv infördes det år 2004 en svensk förordning om omgivningsbuller. I och med det infördes också en miljökvalitetsnorm 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. Ändringsförslaget berörs av trafikbuller från bland annat Västerleden och riksvägen 237.

BEBYGGELSE

Ändringsområdet består av ett befintligt industriområde. En av fastigheterna inom ändringsområdet är idag bebyggt. Till sydväst om aktuellt planområde finns flygfältets industriområde med tillhörande industrilokaler.

VERKSAMHETER

Inom ändringsområdet pågår i dagsläget ett sågverk inom fastigheten Draken 20. Inom flygfältets industriområde bedrivs bland annat entreprenad inom stängselverksamhet och 3D-teknik, kemikalietillverkning, plåtslageri, danshall, måleri, padelhall, bilbesiktning, och Karlskoga flygplats.

NATURMILJÖ

De västra och södra delarna av ändringsområdet består i dagsläget av skogsmark. Skogen består till största del av barrträd. Den östra sidan består huvudsakligen av ängsmark samt en industrifastighet. Enligt artportalen har inga skyddade arter påträffats i ändringsområdet.

FORNLÄMNINGAR OCH BYGGNADSMINNEN

Det finns inga kända fornlämningar inom ändringsområdet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.

Det finns inga byggnadsminnen inom eller strax utanför ändringsområdet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består ändringsområdet av en blandning av lera och siltjord. *Lera* består ofta till större delen av vatten och har en mycket stor förmåga att behålla vatten. Vattenströmning genom lera går därför mycket långsamt. Vid belastning kan risken för skadliga sättningar vara stora. *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. 1996 genomfördes en geoteknisk undersökning inom ändringsområdet.



RISK FÖR RAS OCH SKRED

Mot bakgrunden att stora delar av ändringsområdet består av brukad mark är området relativt plant med undantag för de diken som finns mellan åkrarna. Det är även dessa diken som har utpekats av Sveriges geotekniska institut (SGI) som ett område med lera eller silt och som lutar minst 10%. Även enligt Länsstyrelsen finns registrerad risk för skred inom Ändringsområdet enligt rapporten *Ras och skredrisk i Örebro län, 2013:37*. Kartläggningen är schematisk och baseras på lutning och höjdförhållanden.



Ras- och skredriskområden markerade med röda ytor. Höjdkurvor markerade med vita linjer.

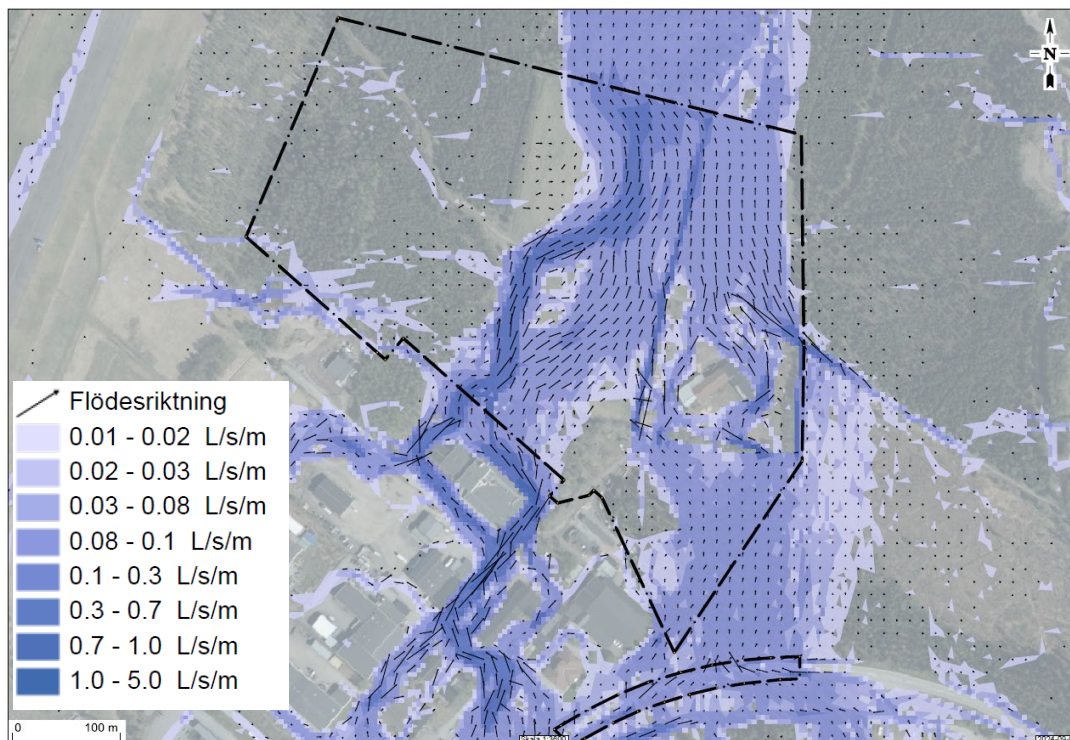
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

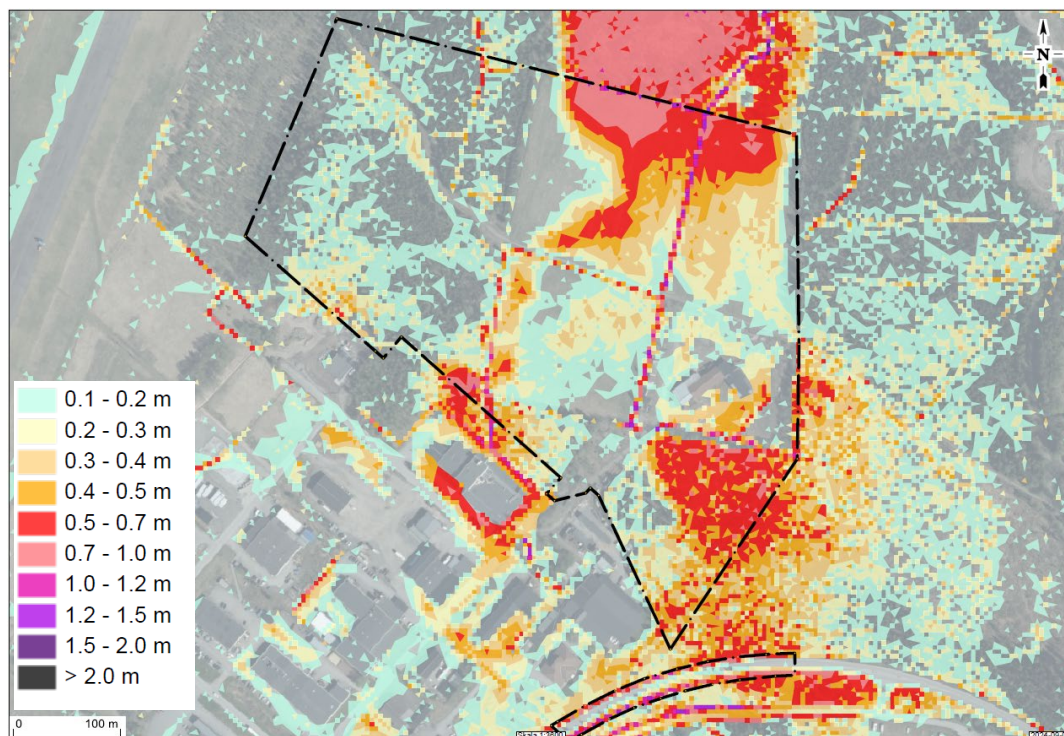
DAGVATTEN

Enligt skyfallskarteringen för Karlskoga tätort finns det vid skyfall viss risk för översvämning inom ändringsområdet. De delar som riskerar att sättas under vatten vid skyfall är områdena vid de norra och södra plangränserna samt ett större rätat dike som löper genom ändringsområdet i syd-nordlig riktning. Detta dike leder i väg vatten från ett större område, bland annat från dagvattenlösningarna för områdena Karlberg och Löten där det sedan länge varit problem med dagvatten som har lett till exempelvis källaröversvämningar i samband med skyfall och långvariga regn.

ÖVERSVÄMNINGSRISKER

Med undantag för vid skyfall riskerar inte ändringsområdet att översvämmas.





VATTEN OCH AVLOPP

Ändringsområdets mest sydliga del ingår i verksamhetsområdet för kommunalt vatten, avlopp samt dagvatten. Inom ett verksamhetsområde är varje fastighet skyldig att ansluta till det kommunala Va-nätet. VA- ledningar finns belagda i ändringsområdets östra del i ett befintligt u-område samt under gatan som finns i ändringsområdets center. Ledningsägare är Karlskoga energi och miljö AB (KEMAB) som också ansvarar för både skötsel och hantering av ledningarna.

EL, TELEFONI OCH IT

Det finns inga kända elledningar inom ändringsområdet.

VÄRME

Det finns inga fjärrvärmeledningar inom ändringsområdet.

AVFALL

Fastighetsägaren ansvarar för att hantera avfall och KEMAB hämtar det enligt överenskommen tidsintervall.

PARKERING

Det finns inga allmänna parkeringsytor inom eller strax utanför ändringsområdet. De närliggande verksamheterna utanför Ändringsområdet är ansvariga för att tillhandahålla parkering för eget behov.

BILTRAFIKNÄT

I dagsläget finns det en mindre väg som löper igenom ändringsområdet i öst-västlig riktning samt en uppfart till verksamheten som ligger inom ändringsområdet. En mindre del av Västerleden ingår i ändringsområdet som är en viktig genomfartsled för trafiken i Karlskoga. Cirka 360 meter till öst om ändringsområdet löper riksväg 237.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

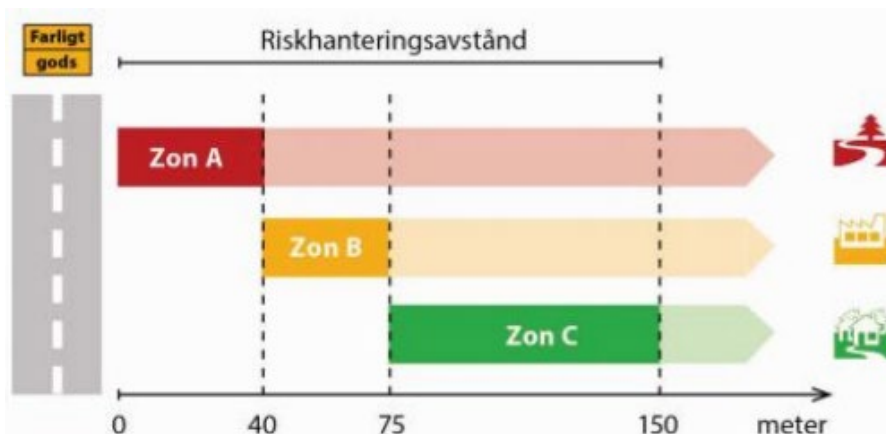
Det finns inga gång- och cykelvägar inom eller i närheten av ändringsområdet. Den närmaste gång- och cykelvägen löper vid korsningen mellan Västerleden och Hangarvägen, cirka 450 meter (fågelväg) från ändringsområdet. Hangarvägen som löper fram till ändringsområdet är en relativt bred gata som inte är överbelastad, vilket innebär att det i dagsläget finns goda möjligheter för cyklister som vill ta sig till ändringsområdet att dela trafikrum med övrig trafik.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste busshållplats finns sydöst, cirka 750 meter (fågelväg) från ändringsområdet vid lötgårdarna längs med Drottningvägen. Kollektivtrafiken går med blandad turtäthet inom kommunens olika delar. Buss 53 och 404 stannar vid Lötgårdarna.

RISK FÖR FARLIGT GODS

Riksväg 237 är en sekundär transportled för farligt gods. Ändringsområdet är beläget ca 360 meter från transportleden. I Länsstyrelsen Stockholms riktlinjer för planläggning intill transportleder där det transporteras farligt gods anges att riskerna ska beaktas inom 150 meter från väg och järnväg där det transporteras farligt gods.



Länsstyrelsens i Stockholms rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods. Avstånden mäts från närmaste väggkant

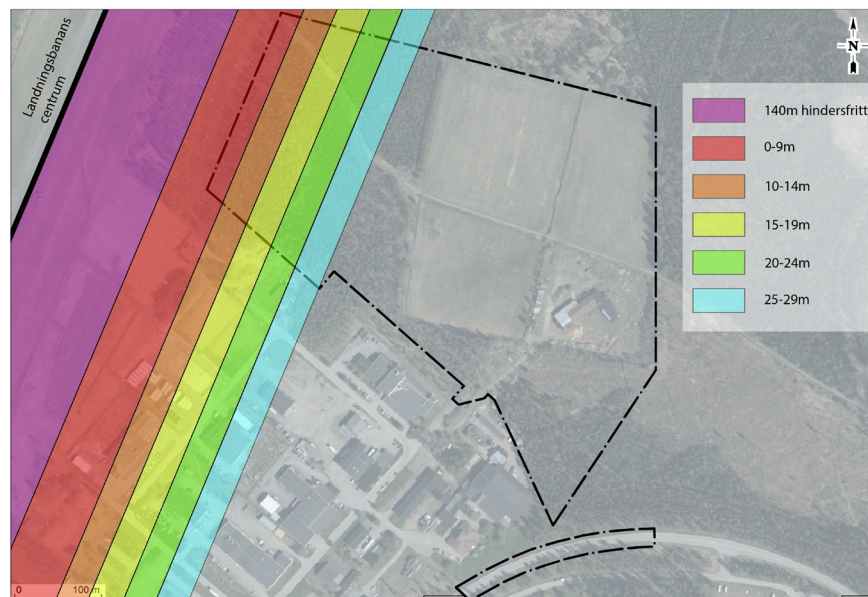
KARLSKOGA FLYGPLATS

Ändringsområdet ligger cirka 170 meter från Karlskoga flygplats landningsbana. Detta innebär att hänsyn behöver tas till säkerhetsavstånd mellan landningsbanan och bebyggelsen samt bebyggelsens höjd. En formel för säkerhetsavstånd till Örebro flygplats har använts i arbetet med ändringsförslaget för att få fram minsta avstånd mellan landningsbanan och bebyggelsen som även innefattar höjd på byggnader. Ett område på 140 meter från landningsbanans centrum ska vara helt fri från hinder, därefter är det ett sluttande plan som stiger enligt formeln:

140 meter + byggnadens höjd x 7

Höjd på byggnaden	beräkning
10m	$140 + (10 \times 7) = 210\text{m}$
15m	$140 + (15 \times 7) = 245\text{m}$
20m	$140 + (20 \times 7) = 280\text{m}$
25m	$140 + (25 \times 7) = 315\text{m}$

Tabellen ovan visar beräkningarna för höjd på bebyggelse och säkerhetsavstånd till Karlskoga flygplats. Dessa avstånd har getts säkerhetsmarginal och använts för planläggningen av byggnadshöjd för ändringsförslaget. Örebro flygplats är större och mer använt än Karlskoga flygplats, vilket innebär att användandet av dessa avstånd och beräkningar kan anses tillräckligt för att säkerställa att ändringsförslaget inte påverkar vare sig nuvarande eller framtida användning av flygplatsen.

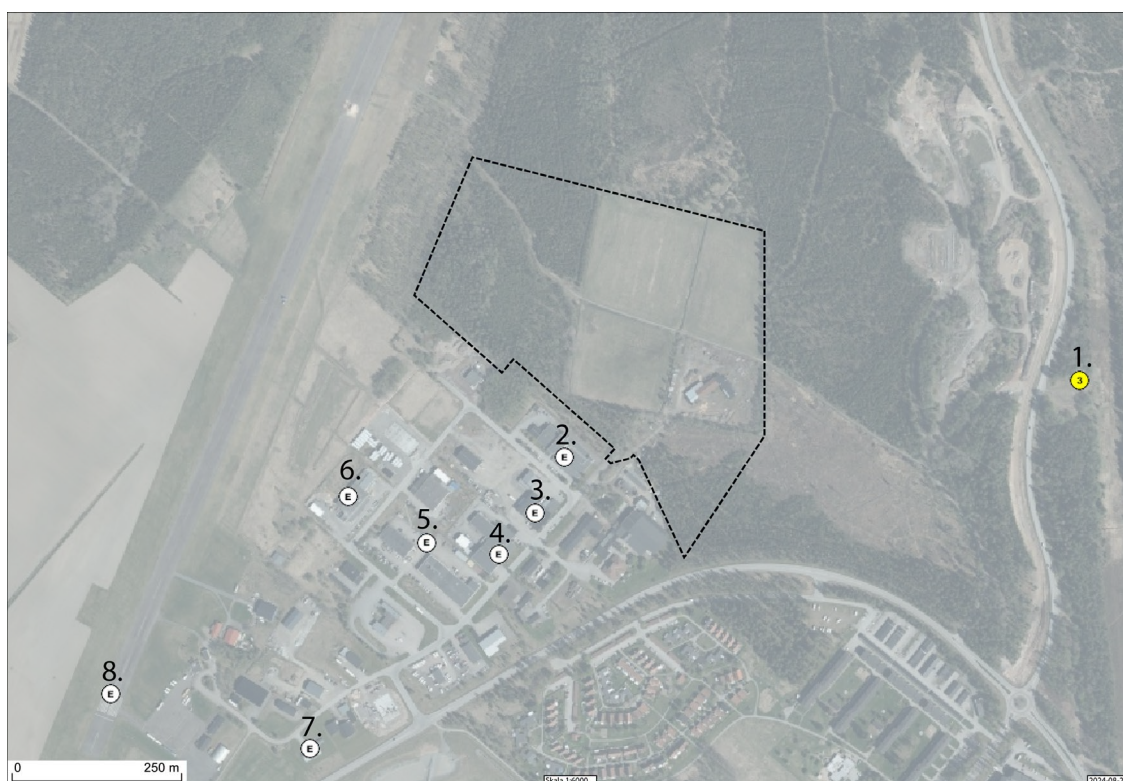


RISK FÖR FÖRORENINGAR

I Länsstyrelsernas gemensamma databas för misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan) återfinns åtta (8) registrerade objekt i närheten av ändringsområdet. Enligt underlag finns det ingen misstänkt eller konstaterad förorening inom ändringsområdet.

1. Avfallsdeponi – icke farligt, farligt avfall (fastighet Karls-Åby 2:2), riskklass 3. Cirka 450 meter (fågelväg) från ändringsområdet.
2. Ytbehandling av metaller elektrolytiska/kemiska processer (fastighet Draken 11). Identifierad, ej riskklassad. Cirka 50 meter (fågelväg) från ändringsområdet.

3. Verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel / Bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier (fastighet Tunnan 1). Identifierad, ej riskklassad. Cirka 120 meter (fågelväg) från ändringsområdet.
4. Verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel / Ytbehandling av metaller elektrolytiska/kemiska processer (fastighet Tunnan 4). Identifierad, ej riskklassad. Cirka 200 meter (fågelväg) från ändringsområdet.
5. Verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel (fastighet Tunnan 2). Identifierad, ej riskklassad. Cirka 250 meter (fågelväg) från ändringsområdet.
6. Ytbehandling med lack, färg eller lim (fastighet Draken 16). Identifierad, ej riskklassad. Cirka 290 meter (fågelväg) från ändringsområdet.
7. Verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel (Fastighet Helikoptern 3). Identifierad, ej riskklassad. Cirka 600 meter (fågelvägen) från ändringsområdet.
8. Flygplats (fastighet Bregården 2:15). Identifierad, ej riskklassad. Cirka 730 meter (fågelvägen) från planområdet. (Landningsbana cirka 170 meter (fågelväg) från ändringsområdet)



Utdrag från EBH-kartan.

RISK FÖR RADON

Det finns inget underlag som tyder på att området i planen är föremål för radonrisk. Enligt Folkhälsomyndigheten bör inte radonhalten i utrymmen där människor stadigvarande vistas överstiga 200 becquerel per kubikmeter luft, bq/m³. Ansvaret för att mäta den

faktiska radonrisken inom byggnaderna och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger fastighetsägaren. Krav på mätningar kan därför behöva göras efter detaljplanearbetet.

DETALJPLANENS KONSEKVENSER

NY BEBYGGELSE

Ändringsförslagets syfte är delvis att justera mängden mark som inte får bebyggas så att fler byggnader ska kunna uppföras. Detta är för att det råder brist på lämplig industrimark inom Karlskoga kommun. Likaså syftar ändringsförslaget att höja den nuvarande högsta höjden på bebyggelse för att anpassa gällande detaljplan till dagens behov. Fler och högre byggnader inom ändringsområdet kommer medföra att industriområdet kommer framstå som mer omfattande än vad den gällande detaljplanen medger.

ARBETSTILLFÄLLEN

Syftet med ändringen av detaljplan för Draken – Flygfältets industriområde är att reglera den maximala höjden på bebyggelse samt justera andelen mark som inte får förses med byggnad, vilket leder till en marginell ökning i byggrätt. Eftersom planarbetet är en ändring av detaljplan och inte en ny detaljplan prövas endast de ändringar som tillkommer. Tanken med ändring av detaljplan är att skapa möjlighet för mer höjdrälvande verksamheter att etablera sig inom ändringsområdet, vilket enbart bör tillföra marginellt fler arbetstillfällen.

NATURMILJÖ

Ändringsområdet är planlagt för industriändamål, men är i dagsläget till största del obebyggt. Genom att ta bort gällande prickmark och öka den tillåtna byggrätten minskar möjligheterna till naturmiljö inom ändringsområdet.

DAGVATTEN

Det är av stor vikt att systemet med dagvattenhantering fungerar för att områdena Karlberg och Löten inte ska utsättas för mer dagvattenproblematik. Prickmarken som ligger över det rätade diket som löper genom ändringsrådet utökas gentemot gällande detaljplan för att även i framtiden säkerställa dikets funktion och möjlighet till att utveckla dikets vattenhållande och avvattnande funktioner vid behov. Lokalt omhändertagande av dagvatten rekommenderas.

DAGVATTENUTREDNING

På grund av den problematik som finns inom närområdet med dagvatten och översvämningsrisk vid skyfall har en dagvattenutredning tagits fram för planarbetet av SWECO (oktober 2025). Dagvattenutredningen har tagits fram i samarbete med två pågående detaljplanarbeten; Solvargshagen, cirka 250 meter från ändringsområdet (fågelvägen), där det planläggs ett nytt bostadsområde samt del av Bregården 2:8 där det planläggs för en ny förskola.

Utredningen beskriver situationen i dagsläget för dagvatten och föreslår hur dagvatten kan hanteras vid genomförande av detaljplanerna med utgångspunkt i ett dimensionerande 50-årsregn. Utredningen kommer även redovisa ett 20-årsregn (tät bostadsbebyggelse, P110) samt ett 2-årsregn, då planområdena avvattnas mot ett markavvattningsföretag. Uppdraget omfattar flödes- och föroreningsberäkningar samt förslag på dagvattenhantering inom områdena.

Utredningen har analyserat ett scenario för ett 100-års regn och identifierat att inga betydande översvämningsrisker föreligger. Idag sker endast ytavrinning i områdena.

Beräkningar av föroreningar visar att de föreslagna reningsanläggningarna avsevärt minskar föroreningshalterna och föroreningsmängderna i dagvattnet. Med den föreslagna systemlösningen för dagvattenhantering minskar både halterna och mängderna av undersökta föroreningsämnen efter rening, i jämförelse mot efter exploatering utan rening.

Ändringsområdet utgör en mycket liten del av den totala ytan av avrinningsområdet till Timsälven. Med tanke på planområdenas ringa relativa storlek, det stora avståndet till recipienten samt att avrinningen i området sker över/i mark, kan planområdena förväntas ha liten påverkan på slutrecipientens status.

Den generella bedömningen är att planområdena och förskolan kommer att ha mycket liten till ingen inverkan på rådande status i recipienterna eller dess möjlighet att följa MKN. Bedömningen görs med hänsyn till att beräknade föroreningsmängder generellt är lägre för föreslagen exploatering med rening än för befintlig markanvändning för majoriteten av de undersökta ämnena.

Området mellan Draken och dikets utlopp i Timsälven har en mycket svag lutning, vilket begränsar flödeskapaciteten i diket. För att dagvattenanläggningarna ska fungera effektivt, måste botten ligga över vattennivån i diket. Marknivåhöjningar och invallning kan behöva användas för att uppnå fördröjningsbehovet och rening. Ytlig avledning i grunda diken är sannolikt genomförbart.

En systemlösning för dagvattenhantering inom de olika områdena har tagits fram och föreslås enligt följande för planområdet Draken: Två våta dammar föreslås med föreliggande avledande svackdiken. Dessa dammar föreslås att anläggas på vardera sida om det befintliga diket inom Draken. Det är av stor vikt att utreda möjligheten till anläggning av dammarna, med tanke på den flacka lutningen. Med dagens marknivåer fungerar det inte, då dagvattnet från dammarna ej skulle gå att tömmas.

För att kunna fastställa om systemlösningen är tekniskt genomförbar inom planområdet Draken, var anläggningarna kan placeras och hur de ska utformas, behövs en vidare utredning av marknivåer göras. Detta för att den flacka lutningen idag gör det svårt att tömma dagvattnet ur föreslagna anläggningar. Den exakta placeringen av dammanläggningarna kommer att bestämmas i samband med markprojektering när slutgiltig layout av området har bestämts.

För att säkerställa att avledningen ut från Draken sker på bästa sätt, kan utredning av erosionsskador på naturmarken behöva genomföras. Därutöver bör förslag på lösningar för att minska risken av eventuella erosionsskador tas fram. Detta bör genomföras i ett senare skede i projektet.

SLUTSATSER DAGVATTEN

Planbestämmelser som reglerar dagvattenhantering har inte införts i plankartan då dagvattenhanteringen och föreslagna lösningar är beroende av höjdsättning på marken för att kunna leda dagvattnet till recipienten. Exakt höjdsättning bestäms i ett senare skede i projektet, och för att behålla flexibilitet i detaljplanen har därför inga planbestämmelser för dagvatten satts ut.

Vid fortsatt arbete med exploateringen är det viktigt att de åtgärder för dagvatten som föreslås i dagvattenutredning följs upp och implementeras inom ändringsområdet. Den exakta placeringen av föreslagna anläggningar kommer att bestämmas i samband med markprojektering och detaljprojektering. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) förespråkas inom ändringsområdet.

TRAFIK

Trafiken inom ändringsområdet kan komma att öka marginellt till följd av ändringsförslaget. Genom att öka den maximala byggrätten och öka den högsta tillåtna höjden på bebyggelse skapas möjligheter för fler verksamheter att etablera sig inom ändringsområdet. Den beräknade ökningen av trafik inom och i närheten av ändringsområdet kommer även att öka belastningen på det befintliga trafiknätet i området. I synnerlighet kommer trafiken att öka på Hangarvägen och Västerleden. Båda vägarna anses i dagsläget kunna ta en ökad mängd trafik. Kommunen har bedömt att de ekonomiska och miljömässiga fördelarna som den här förtätningen medför har större betydelse än den ökade trafiken som den nya bebyggelsen genererar.

PARKERING

Ändringsområdets generösa storlek möjliggör tillräckligt med utrymme för parkeringsplatser för verksamheter. Det är fastighetsägarens ansvar att anlägga och sköta parkeringsplatser inom den egna fastigheten om inget annat är avtalat.

KOLLEKTIVTRAFIK

Även om ändringsförslaget inte själv påverkar underlaget för kollektivtrafik möjliggör förslaget för fler verksamheter att etablera sig inom ändringsområdet, vilket på sikt kan generera underlag för ett utökat kollektivtrafiknät genom exempelvis en busshållplats närmare ändringsområdet.

GC-VÄG

Ändringsförslaget innebär inga direkta konsekvenser för gång- och cykelvägnätet i Karlskoga. Däremot möjliggör ändringsförslaget för fler verksamheter att etablera sig i området, vilket på sikt kan skapa underlag för att utveckla gång- och cykelvägnätet.

MILJÖKVALITETSNORMER

BULLER

Ändringsförslaget medger högre bebyggelse än den ursprungliga detaljplanen inom området. Högre bebyggelse innebär att buller kan sprida sig längre jämfört med lägre bebyggelse. Ändringsområdet ligger dock inte i närheten av bostadsbebyggelse. Dessutom omringas ändringsområdet av skogsmark vilket fungerar som en bullersänkande åtgärd.

YTVATTEN

I dagsläget är ändringsområdet till största del obebyggt varför inga verksamheter eller andra samhällsnyttiga funktioner riskerar att översvämmas. Den aktuella avrinningen inom ändringsområdet sker norrut innan det rinner ner i Timsälven. I dagsläget finns det inga tekniska reningsanläggningar inom ändringsområdet. Den enda rening som sker är markens naturliga filtrering. Ändringsområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Ändringsförslaget i sig bedöms inte äventyra förutsättningarna för att uppnå MKN.

LUFT

Karlskoga kommun bedömer att MKN för utomhusluft inte är på väg att överskridas i nuläget eller efter antagande av detaljplanen. Ändringsförslaget innebär därmed inte någon risk för att miljökvalitetsnormer för utomhusluft överskrids eller på annat sätt påverkas.

GRUNDVATTEN

Det finns inga påträffade större grundvattenmagasin inom ändringsområdet. Den bebyggelse som tillåts får enbart uppföras till en nockhöjd om maximalt 25 meter. Det bör inte finnas någon risk att ny bebyggelse, till följd av sin vikt, påverkar grundvattnet eller att ny bebyggelse kräver pålning i sådan utsträckning att det skulle krävas en utredning inom ramen av detaljplanen.

RISK FÖR FÖRORENINGAR

Det finns åtta (8) verksamheter i området som eventuellt hanterat farliga föroreningar med möjlighet till spridning. Ändringsförslaget medför att nya verksamheter och industrier kan etablera inom ändringsområdet vilket kan innebära att det potentiellt tillkommer nya risker för föroreningar.

RISK FÖR RAS OCH SKRED

Eftersom ändringsområdet till största del är plant och det större diket som löper genom området är skyddat av prickmark antas inte genomförandet av ändringsförslaget påverka ras- och skredrisken. Skulle verksamhet planeras inom ett område med utpekad ras- och skredrisk enligt SIG's kartläggning eller Länsstyrelsens rapport bör det påverkade området planas ut.

RISK FÖR FARLIGT GODS

Riksväg 237 utgör närmaste transportled för farligt gods. Vägen är en så kallad sekundär transportled för farligt gods, vilket innebär vägar som bör användas för lokala transporter mellan det primära vägnätet samt mottagaren och leverantören. Ändringsförslaget anses inte påverka eller påverkas av trafikleden för farligt gods då det ligger mer än 150 meter från ändringsområdet.

KARLSKOGA FLYGPLATS

Hänsyn har tagits till byggnadshöjd i relation till landningsbanan för Karlskoga flygplats. Ändringsförslaget bör därmed inte medföra konsekvenser för Karlskoga flygplats.

MILJÖ OCH KLIMATKONSEKVENSER

Den gällande detaljplanen möjliggör för industri, vilket, även om det finns industrier som verkar positivt för hållbarhet, tenderar att bidra negativt till hållbarhetsutvecklingen. Ändringsförslaget innebär att tillkommande industriverksamheter får bygga högre byggnader än den ursprungliga detaljplanen, men har ingen påverkan på utnyttjandegraden. Ändringsförslaget bedöms därför inte bidra till försämrade miljö- och klimatförhållanden.

BARNPERSPEKTIVET

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga. Hur staden i stort och bostadsmiljöer i synnerhet utformas påverkar alla som bor och rör sig där. Detta rör till exempel tillgång till skola, lekmiljöer, samt trygga möjligheter att röra sig till fots och cykel mellan olika målpunkter.

Ändringsförslaget anses inte påverka barnperspektivet vare sig positivt eller negativt.

JÄMLIKHET OCH TILLGÄNGLIGHET

Ändringsområdet ligger i utkanten av Karlskoga tätort med relativt stora avstånd till vardaglig handel, service och transport med kollektiva färdmedel. gång- och cykelvägar börjar cirka 450 meter från ändringsområdet. Genomförandet av ändringsförslaget kan bidra till ett ökat underlag för att bygga upp infrastrukturen för kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar vid ändringsområdet, vilket kan bidra positivt till jämlikhet- och tillgänglighetsperspektivet.

Ny bebyggelse på platsen bör inte bidra ojämlikhet mellan människor i kommunen under förutsättning att bebyggelsen uppförs enligt gällande normer och regler. Ändringsområdet är plant till sin yta vilket bör underlätta tillgängligheten. Nya byggnaders tillgänglighetskrav för rörelsehindrade regleras i plan- och bygglagen och är en genomförandefråga vilket ligger utanför ramen av detaljplanen.

TOTALFÖRSVAR

Ändringsförslagets högsta tillåtna totalhöjd mellan 127-140 meter över nollplanet innebär att bebyggelse över 25 meter tillåts, vilket bedöms kunna innebära en konflikt med riksintresset för totalförsvarets område för särskilt behov av hinderfrihet eller aktuell MSA-yta för Örebro flygplats.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen medger fastighetsbildning. Upplåtande av avtal för ledningar, de åtgärder som krävs för fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar initieras och bekostas av exploatören om inget annat avtalas. Upphävande eller omprövning av servitutet söks av berörda fastighetsägare hos Lantmäterimyndigheten.

Ändringsområdet omfattar del av fastigheten Karls Åby 2:2 samt hela fastigheten Draken 20. För att kunna bebygga platsen ska hela eller delar av kvartersmarken styckas av till egna fastigheter. Om fastigheten styckas av i etapper för verksamheter med krav på egen in- och utfart ska hänsyn tas till möjligheten för in- och utfart för eventuella framtida avstyckningar.

Markanvändningen GATA₁ (Huvudgata) i ändringsförslaget ska tillhöra och skötas av kommunen och därmed fortsätta vara en del av Karls Åby 2:2.

AVTAL

Exploateringsavtal

I dagsläget finns det inget exploateringsavtal för Ändringsområdet.

Markanvisningsavtal

Om marköverlåtelseavtal tecknas mellan kommunen och eventuell exploatör ska avtalet ange att exploatören skall utreda och bekosta åtgärder så att dagvattnet i största möjliga mån fördröjs och omhändertas inom kvartersmarken. Om dagvattnet inte kan omhändertas inom kvartersmarken bör det framgå i överlåtelseavtalet att exploatören ska bekosta anläggningen av dagvattenlösningar inom allmän platsmark inom och/eller utanför Ändringsområdet. Avsteg från ovanstående får endast göras efter godkännande av Karlskoga kommun.

TEKNISKA ÅTGÄRDER

EL

Karlskoga energi och miljö AB (KEMAB) har ett flertal markförlagda el-ledningar inom ändringsområdet. KEMAB är huvudman för elnätet och ansvarar för drift samt underhåll av elnätet fram till anslutningspunkten.

VATTEN – OCH AVLOPP

KEMAB har markförlagda spill- och vattenledningar inom och utanför ändringsområdet. KEMAB är huvudman för VA-nätet och ansvarar för drift samt underhåll av ledningarna fram till anslutningspunkten.

Fjärrvärme

KEMAB är ledningsägare och ansvarar för drift samt underhåll av fjärrvärmens i kommunen.

Tvingas ledningsägare vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda ledningar för att möjliggöra exploatering förutsätter ledningsägare att den part som initierar åtgärden bekostar den. Om exploatör önskar koppla upp sig mot ledningsnätet, flytta eller på annat vis påverka ledningsnätet ska ledningsägaren också kontaktas 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 exploatören. Avgiften för VA-anslutning utökas vid anslutning, se gällande taxa. Exploatören ansvarar för anmälan om nya anslutningar.

UTBYGGNAD AV ALLMÄN PLATS

Karlskoga kommun ansvarar för utbyggnad av all allmän plats (GATA₁ & GATA₂). Delar av den allmänna platsmarken kan komma att bli föremål för avlastning, förvaring av byggmaterial, arbetsplatser samt uppställning. Under genomförandet av detaljplanen kan kommunen behöva tillhandahålla en eller flera platser för detta ändamål i samband med att den nya bebyggelsen uppförs.

UTBYGGNAD AV KVARTERSMARK

Om allmän mark tillfälligt behöver upplåtas ska Karlskoga kommun bli kontaktad i god tid före önskad åtgärd.

Parkering inom kvartersmark

Plan- och bygglagen anger att fastigheter som bebyggs ska ordnas så att det på fastigheten eller i närheten av den finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. Enligt lagen om vägtrafikdefinitioner räknas såväl bilar och cyklar som fordon. Fastighetsägaren har ansvaret att lösa det behov av parkering, som kommunen bedömer att fastighetens användning ger upphov till. Det är bedömt att parkeringsbehovet kan tillgodoses inom kvartersmarken om fastighetsägaren tillämpar lämplig byggnadsteknik, placering och lämplig omfattning av bebyggelsen.

Avfallshantering inom kvartersmark

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 kritiker uppfylls.

Det är bedömt att det inom kvartersmarken finns tillräckligt med utrymme för att ordna avfallsutrymme och avfallshantering.

EKONOMISKA FRÅGOR*PLANAVGIFT*

Detaljplanen bekostas av kommunen. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning.

DRIFT AV ALLMÄN PLATS

Karlskoga kommun ansvarar för anläggning och drift av all allmän platsmark (GATA).

DRIFT AV KVARTERSMARK

Eventuell exploatör ansvarar för drift av kvartersmarken.

DRIFT 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. Kommunen ansvarar för den ytliga avrinningen av dagvatten på allmän plats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR*TIDPLAN*

Handläggningen påbörjades i juni 2024. Detaljplanens arbete har fortgått under 2024 och förväntas bli antagen under slutet av 2025. Genomförandet av detaljplanen bedöms vara färdigställd 5 år efter att detaljplanen har fått laga kraft.

Förslag till ändring av detaljplan för
Draken – Flygfältets industriområde
