

# Ändring av byggnadsplan för Överby 1:30, Karlsborgs kommun

## ANTAGANDEHANDLING

maj 2022



## Information

### Planprocessen

En detaljplan tas fram av kommunen för att reglera användningen av marken. Planläggning med detaljplan syftar till att mark- och vattenområden används till det ändamål det är mest lämpat för. Lämpligheten bedöms med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en väl definierad process med syfte att säkra insyn för berörda, få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. I detaljplanearbetet görs en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

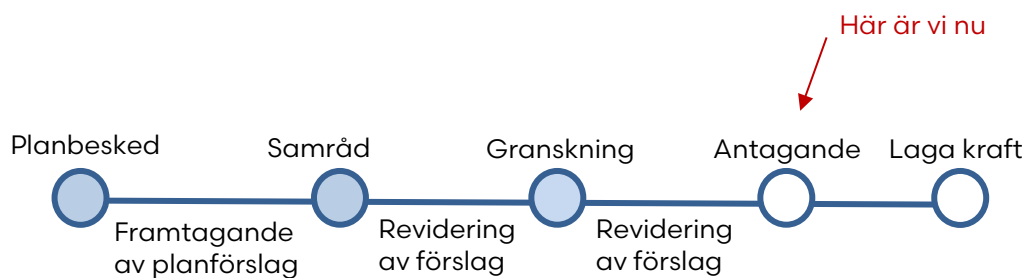
När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i planprogram.

### Planförfarandet

Planändringen handläggs enligt PBL kap 5 § 11-35 (PBL 2010:900). Förslaget till detaljplan kommer att handläggas med ett standardförfarande eftersom detaljplanen:

- är förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Efter antagande vinner planen laga kraft efter tre veckor.



# Ändring av byggnadsplan för Överby 1:30, Karlsborg, Karlsborgs kommun

## Handlingsförteckning

Planändringen består av följande handlingar:

- **Plankarta**
- **Planbeskrivning**

Denna handling läses tillsammans med, och är en ändring av, byggnadsplan för Udenäs Kyrkby som vann laga kraft 3 juni 1970.

## Handläggare

Håkan Karlsson  
Samhällsbyggnadschef  
Karlsborgs kommun

Plankonsult  
Ellen Bengtsson, Tengbom arkitekter  
Emmy Linder, Tengbom arkitekter

Kommunala beslut  
Godkännande BN 2020-XX-XX §xx  
Antagande BN 202x-xx-xx §xx  
Laga kraft 202x-xx-xx



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>5</b>
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Plandata .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</b>	<b>6</b>
Vision .....	6
Översiktsplan .....	6
Riksintressen .....	7
Miljömål .....	7
<b>FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN.....</b>	<b>9</b>
<b>STÄLLNINGSTAGANDE .....</b>	<b>9</b>
Område för samlings- och föreningslokaler .....	9
Exploateringsgrad.....	10
Kulturmiljö .....	11
Buller .....	12
Dagvatten .....	13
Natur .....	14
Barnperspektivet.....	14
Trafik.....	15
Teknisk försörjning.....	16
Avvägning enligt miljöbalken .....	16
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	16
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....</b>	<b>17</b>
Organisatoriska frågor .....	17
Fastighetsrättsliga frågor .....	17
Medverkande tjänstemän .....	19

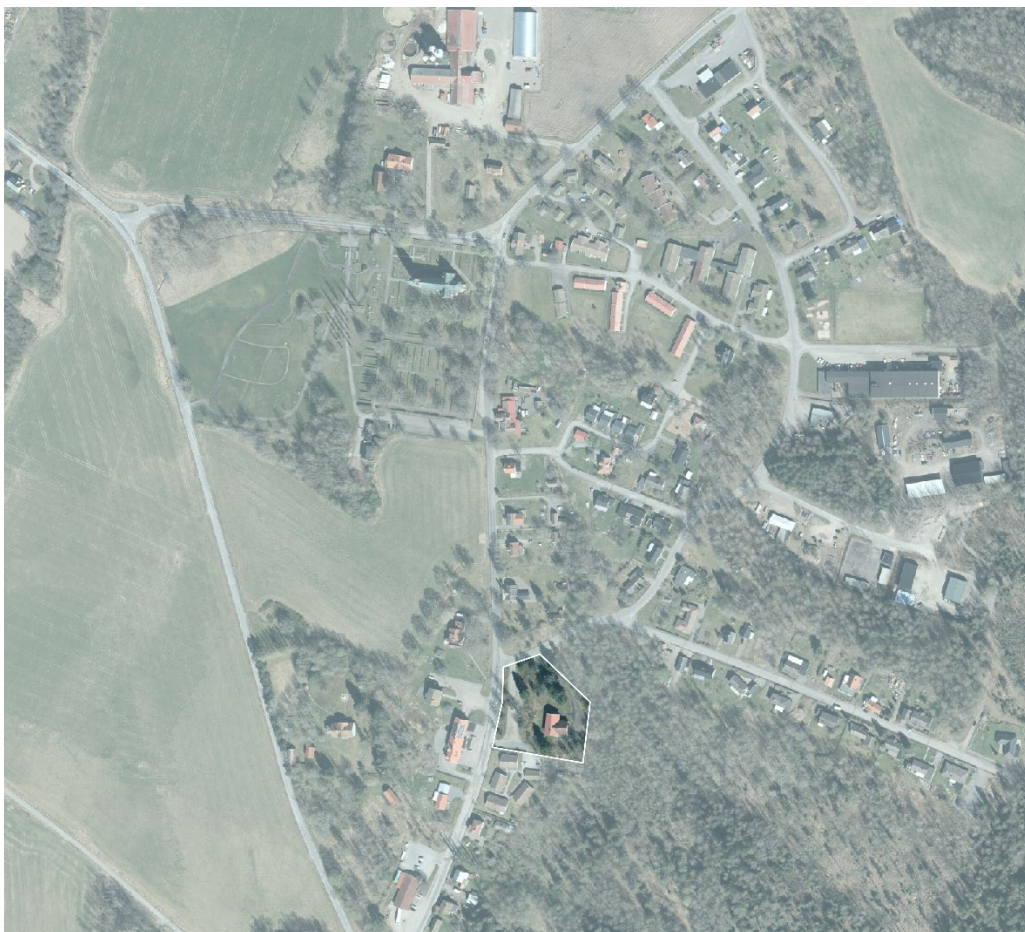
## PLANBESKRIVNING

### Planens syfte och huvuddrag

Planändringen syftar till att möjliggöra för bostäder och caféverksamhet inom befintlig byggnad samt möjliggöra för allmän parkering i nuvarande byggnadsplans västra del. Planändringen syftar även till att validera befintlig bebyggelse i form av att ta bort prickmark – *mark som inte får bebyggas*, för del av mark som är bebyggd.

Fastigheten berörs idag av en detaljplan inom vilket en ändring avses att göras för att möjliggöra för bostadsbyggnation och allmän parkering.

Kommunen gör bedömningen att planändringen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.



*Bilden ovan redovisar området som är objekt för planändring.*

### Plandata

#### Lägesbestämning

Området är beläget inom centrala delarna av Udenäs tätort. Norr, söder samt öster om fastigheten Överby 1:30 finns idag en befintlig skog. I väster angränsar Svanhultsvägen.

#### Areal

Fastigheten Överby 1:30 som är objekt för planändring omfattar cirka 4 500 kvm.

## Markägoförhållanden

Marken är idag privatägd. Delar av marken avses förvärvas av Karlsborgs kommun, för parkeringsändamål, och delar av fastigheten avses fortsättningsvis vara i privat ägo för bostadsändamål och caféverksamhet.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Vision

Kommunens Vision 2020 har definierat ett antal insatsområden som kommunen vill fokusera sina utvecklingsinsatser på. Bland annat lyfts målet *Leva och bo*, som innebär att planberedskap ska finnas för bostäder i sådan utsträckning att efterfrågan på bostads- och boendeformer kan tillgodoses.

Kommunen håller för nuvarande på att ta fram en ny vision som ska ersätta den gamla och har en tidshorisont som sträcker sig till år 2035.

### Översiktsplan

Planområdet är inte specifikt utpekad i översiktsplanen. I anslutning till planområdet är skogsmarken i sydöst om fastigheten Överby 1:30 utpekad som utvecklingsområde för bostäder.

### Byggnadsplan

Planområdet berörs av en byggnadsplan *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Undenäs kyrkby* som vann laga kraft 3 juni 1970. Byggnadsplanen syftar till att *”åstadkomma mark för uppförande av tolv pensionärslägenheter i sammanbyggda hus och att planera resterande delar av planområdet för egna hem”*. Planändringen anses inrymmas inom byggnadsplanens syfte.

### Planändring – ändring av användning

Det är möjligt för kommunen att göra ändringar av användningsbestämmelser under förutsättning att avsikten med den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och att ändringen är förenlig med planens syfte. Grundstrukturen består av den avsedda användningen av mark och vattenområden och anges genom användningsbestämmelser. Planens grundstruktur har tagits fram genom den lämplighetsprövning som gjorts vid planläggningen. Den avsedda användningen är också ofta angiven i planens syfte. Det är därför inte möjligt att göra större förändringar av den planlagda markanvändningen genom ändring av detaljplan. Det behöver i så fall göras genom en ny planläggning med en ny lämplighetsprövning.

I det specifika fallet syftar ändringen av byggnadsplanen till att förändra markanvändningen från att endast tillåta samlings- och föreningslokaler till att även tillåta bostäder, café och allmän parkering. Byggnadsplanen syftade till att möjliggöra för främst en bostadsutveckling och därigenom inryms planändringen inom byggnadsplanens syfte. En förändring av markanvändningen enligt planförslaget antas inte medföra större negativ påverkan på omgivningen utan snarare potentiellt kunna minska omgivningspåverkan, främst utifrån trafiksynpunkt då en enbostad genererar mindre trafik till området än en samlingslokal, alternativt förbli relativt sett densamma i händelse av caféverksamhet.

## Riksintressen

Den sammanvägda bedömningen är att förslaget till ändring av detaljplan inte innebär någon negativ påverkan på riksintressena och likställer sig nollalternativet.

Riksintressen som berörs inom planområdet är följande;

### Rörligt friluftsliv Tiveden

Hela området berörs av riksintresset för rörligt friluftsliv. Riksintresset innebär att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

### Friluftsliv MB 3 kap.

Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Större delen av Karlsborgs kommun täcks av riksintresset kring Göta kanal och Tiveden. Samtidigt som skyddet kan medföra begränsningar för framtida förändring utgör riksintresset en av kommunens viktigaste resurser för utveckling av näringar kring turismen.

### Stoppområde för höga objekt

Riksintresset innefattar områden kring militära flygplatser där själva funktionen militär flygverksamhet utgör riksintresset. Fasta installationer högre än 20 meter kan inte uppföras inom området.

### Område med särskilt behov av hinderfrihet

Riksintresset berör områden kring militära skjutfält där själva funktionen militär verksamhet i form av exempelvis målflyg och annan samövning mellan mark och luft utgör riksintresset. Inom ett sådant område kan höga objekt medföra skada på den verksamhet som Försvarsmakten bedriver. Prövning för byggnation av höga fasta installationer kan göras i enskilda fall.

## Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste uppfylla för att vara hållbara på sikt. I följande del kommer de relevanta miljömålen för denna plan att diskuteras utifrån hur planförslaget bidrar eller motverkar miljömålet.



### God bebyggd miljö

Miljömålet ”god bebyggd miljö” grundar sig i urbaniseringen och dess effekter på människa och miljö. Miljömålet eftersträvar att uppnå en god och hälsosam livsmiljö för all bebyggd miljö samt att denna ska sträva efter att bidra till en god regional och global miljö. Vidare ska Natur- och kulturvärden tas till vara på och utvecklas samt att byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt där god hushållning med mark, vatten och andra resurser eftersträvas.

Kommunen anger i sin översiktsplan att en strategi för att uppnå god bebyggd miljö är att hushålla mark och vatten genom att förstärka och utveckla befintliga tätorter med bland annat nya bostäder. Genom att möjliggöra för bostadsbyggnation och centrumverksamhetsutveckling inom planområdet utvecklas en möjlighet till förtätning som möjliggör att människor kan bo nära service och samhällsfunktioner.



## Ett rikt växt och djurliv

Miljömålet ”ett rikt växt och djurliv” grundar sig i problematiken med våra växt och djurliv minskar till följd av hur vi nyttjar mark och miljö. Miljömålet eftersträvar att den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.

Genom planförslaget föreslås ingen ytterligare mark tas i anspråk för bebyggelse än nu gällande markanspråk. I anslutning till planområdet finns idag en större sammanhängande skog. Genom att utveckla möjligheten med närhet till skogsområde och biologisk mångfald, kan det skapa förutsättningar för en god hälsa och livskvalitet i linje med miljömålet.



## FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV BYGGNADSPLAN

Förslaget att ändra gällande byggnadsplan innebär att ett område som idag är reglerat för att endast tillåta område för samlings- och föreningslokaler även kommer omfatta mark för bostadsbyggnation, café och delar av marken regleras som allmän parkering. Vidare föreslås viss prickmark tas bort för att validera och möjliggöra för att befintlig bebyggelse kan stå kvar i sin nuvarande form. Nedan illustreras vilket område som är objekt för planändring.

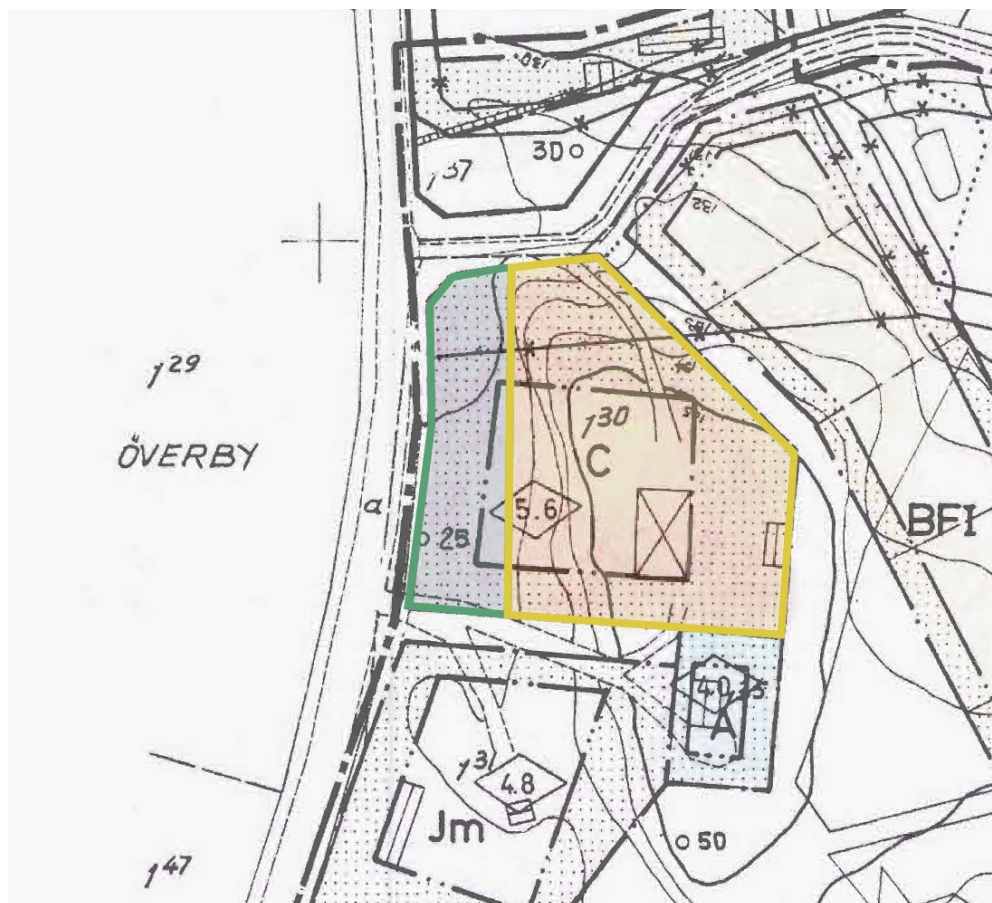


*Gällande byggnadsplans omfattning redovisas med rosa markering och planändringens omfattning redovisas av den vita markeringen i illustrationen ovan.*

## STÄLLNINGSTAGANDE

### Område för samlings- och föreningslokaler

Idag regleras marken som *C – område för samlings- och föreningslokaler och därmed sambörigt ändamål*. Planändringen innebär att delar av område som idag regleras som C dels kommer att regleras för *B – Bostadsändamål* samt dels att specificeringen av bestämmelsen C förändras till att även omfatta café, därmed kommer bestämmelsen att utformas *C - område för café samt samlings- och föreningslokaler och därmed sambörigt ändamål*. Delar av den C-reglerade marken kommer även att övergå till att regleras för allmän parkeringsplats. Se illustrationen nedan för förtydligande.



Illustrationen ovan redovisar översiktligt vilka ytor som övergår till parkeringsändamål samt vilken yta som kommer regleras för bostads- och centrumändamål. Det gulmarkerade området reglerar bostads- och centrumändamål och det grönmarkerade området övergår till parkeringsändamål.

Förändringen av markanvändningen innebär ingen större omgivningspåverkan än nu gällande markanvändning ger då mängden alstrad trafik till och från området bedöms bestå eller till och med minska. En enfamiljsbostad genererar generellt mindre trafik än en samlingslokal. Ett café bedöms alstra den samma mängden trafik som samlingslokal.

Redan idag används den befintliga grusade parkeringen till allmänt ändamål även om den är reglerad till att tillhöra samlingslokal. Parkeringen används framförallt vid större sammankomster vid Udenäsgården eller som pendelparkering. Trafiken till och från parkeringsplatsen är begränsad och innebär inte någon större negativ påverkan på omkringliggande bebyggelse. En förändring av markregleringen från att tillåta samlingslokal till att reglera berörd parkering som parkering för allmänt ändamål antas inte förändra pågående markanvändning mer än ett nollalternativ.

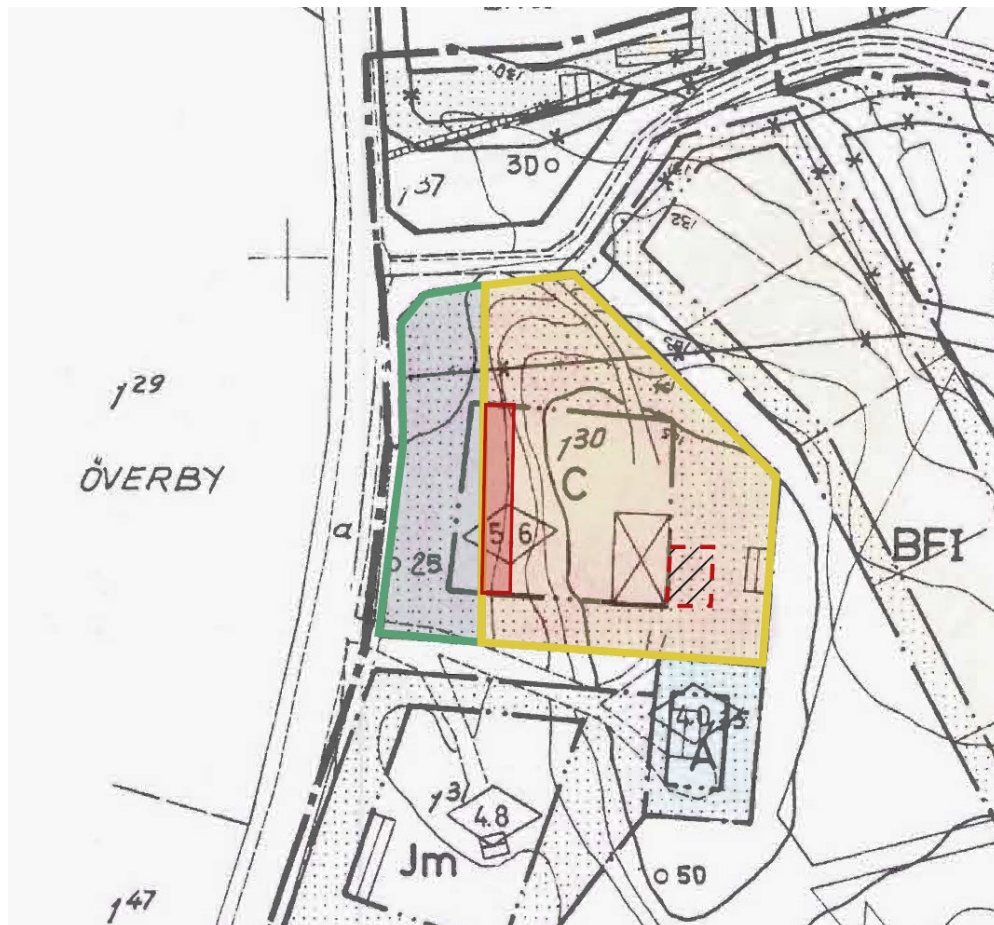
Yta söder om Överby 1:30 är idag planerad för bostadsändamål (detaljplan för del av Udenäs tätort, Överby 1:31 m.fl.) Därigenom är marken söder om aktuellt område för ändring av detaljplan inte planlagt för industriändamål utan används i bostadssyfte.

### Exploateringsgrad

I planområdet östra del finns idag en nyare utbyggnad av den befintliga byggnaden. Denna utbyggnad är idag lokaliserad inom prickmark – mark som inte får

*bebyggas.* Utbyggnaden avses vara kvar och således kommer prickmark efter berörd bebyggelse att tas bort. Den totala exploateringen av marken justeras för att inte tillåta mer exploatering än vad som idag är tillåtet inom detaljplan.

Total andel exploatering som är tillåten inom gällande detaljplan är idag cirka 1 400 kvm. I och med förslaget om ändring av detaljplan är det tillåtet med en exploatering upp till 1 200 kvm. Således innebär planförslaget en minskning av den totala andelen tillåten exploatering.



*Illustrationen ovan redovisar planändringens påverkan på prickmark – mark som inte får bebyggas. Inom heldragen rödmarkerad yta tillkommer prickmark med ett avstånd å 4,5 meter från användningsgräns/framtida fastighetsgräns. Inom rödströkat område med skraffering tas prickmark bort för att validera befintlig bebyggelse inom berört område.*

För mark som berör område som föreslås regleras som allmän parkering är marken idag grusbelagd samt hårdgjord och används som parkering. Ingen förändring avseende andel hårdgjordyta för parkeringsändamål förväntas i och med regleringen av allmän parkering.

## Kulturmiljö

Den befintliga byggnaden inom Överby 1:30 har varit föremål för kulturmiljöinventering år 2013. I inventeringen anges att missionskyrkan tidigare använts som skollokal för småskolan under 1878 till följd av lokalbrist. År 1890 förstördes, genom en brand, Udenäs kyrka. Missionskyrkan som låg inom Överby 1:30 användes då tillfälligt för de kyrkliga gudstjänsterna. År 1924 ersattes en utbyggnad som varit vestibul med en öppen veranda, en ny vestibul anordnades under läktaren, och kyrksalen fick ett nytt, bågformigt innertak. Under 1947 inreddes en vaktmästarbostad i övervåningen, och ett ungdomsrum anordnades i



bottenvåningen. 1978 fick missionshuset en tillbyggnad innehållande ungdomslokaler. Under 2002 renoverades huset varvid en vikvägg sattes in mellan kyrksalen och serveringsrummet och en högtalaranläggning med hörslina installerades. Riksantikvarieämbetets dokumentation är byggnaden idag inte av särskilt värde för kulturmiljön och berör således inte av något kulturmiljöskydd.

Byggnaden är byggd i två våningar, i en L-form och med stående locklistpanel i trä som är målad i rött med vita fönsterkarmar och husgavlar. Sadeltaket är beklätt med röda tegelpannor. Byggnaden står på en höjd och har utblickar över Udenäs. Vegetationen omkring byggnaden består förutom gräs närmst byggnaden av träd och sly vilket gör insynen till byggnaden från Svanhultvägen och Stråhlevägen begränsad.



*Bilden till vänster visar befintlig byggnads fasad i söder. Bilden till höger visar befintlig byggnads fasad i nordost.*

Inom fastigheten har bostaden Grustorp även tidigare stått, byggd 1840. Byggnaden var bostad för familjer under flera årtionden. Enligt planförslaget skulle återigen invånare i Udenäs kunna bo inom fastighet, något som är i linje med den användningshistoria som finns inom fastigheten. Sett till Missionshusets användningshistoria har fastigheten under olika perioder agerat mötespunkt för Udenäs invånare i olika former. Planförslaget som medger C – *Område för café samt samlings- och föreningslokaler och därmed sambörigt ändamål* skapar utökade möjligheter för platsen att fortsätta vara det.

## Buller

För bostäder gäller följande riktvärden för buller från spår- och vägtrafik.

3§ Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället för vad som anges i första stycket att bullret inte bör överskridas 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Vid beräkning av buller från vägtrafik har Boverkets bullerverktyg använts för analys.



## Ändring av byggnadsplan för Överby 1:30, Karlsborgs kommun

För Svanhultsvägen anges i Trafikverkets nationella vägdatabas att årsdygnstrafiken är 825 och hastighetsbegränsningen är 40km/h. Möjlig bebyggelse är lokaliserad cirka 30 meter från vägmitt. Boverkets analysverktyg för buller visar på cirka 50dBA, dygnsekvivalent ljudnivå.

Bullervärdena för området förhåller sig till riktvärden för buller från spår- och vägtrafik avseende bostäder. Således föreslås inga vidare bulleråtgärder för föreslagna bebyggelse.

### Dagvatten

Kommunen rekommenderar LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) för fastigheter inom Karlsborgs kommuns verksamhetsområde. Dränering från fastigheter är endast accepterat i områden där rådande förhållande inte tillåter bättre lösning, bl a inom delar av Karlsborgs tätort. Dagvatten fördröjs idag lokalt inom fastigheten.

Planändringen innebär att byggrätten inom Överby 1:30 minskas med cirka 200kvm jämfört med ett nollalternativ. Således föreslås ingen förändring av hanteringen av dagvatten i och med planförslaget.

### Skyfall

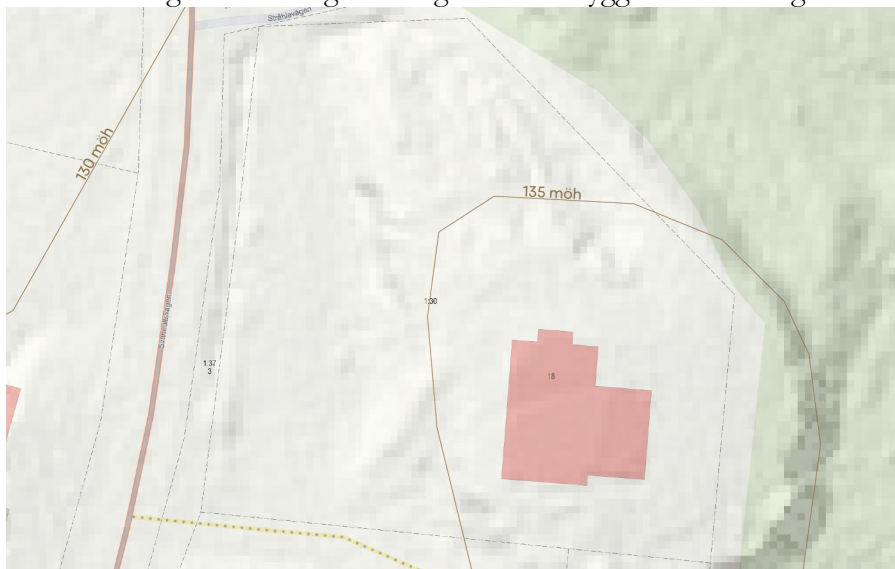
Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) är dagvattensystemets kapacitet i regel begränsad i samband med skyfall i förhållande till regnets intensitet och volym. Det gäller även för markens infiltrationsförmåga som ofta inte räcker till för att ta emot regnmängderna. Följden blir avrinning på markytan som kan leda till översvämning. Enligt SMHI:s definition är ett skyfall ett regn med en intensitet som är större än 50 mm/timme eller större än 1 mm/minut. Ett regn med medelintensiteten 50 mm under en timme har en återkomsttid på knappt 80 år. Vid ett 100-årsregn uppskattas cirka 60–75 procent av regnvolymen rinner av på ytan.

	10-ÅRSREGN	100-ÅRSREGN	1000-ÅRSREGN
Regnvolym under 30 minuter	21 mm	44 mm	95 mm
Avrinning från genomsläppliga ytor (övrigt vatten infiltreras i marken)	15 %	75 %	100 %
Avrinning från hårdgjorda ytor (övrigt vatten avleds i ledningar)	10 %	60 %	90 %

*Regnvolym under den mest intensiva halvtimmen för regn med återkomsttiderna 10, 100 och 1000 år (MSB).*

Fastigheten är dagsläget bebyggd. Övrig mark är till stor del icke hårdgjord vilket underlättar filtrering av dagvatten. Enligt Sveriges geologiska undersöknings genomsläpplighetskarta påvisar marken inom planområdet en medelhög genomsläpplighetsförmåga vilket skulle delvis underlätta dagvattenhanteringen vid skyfall. De topografiska förutsättningarna innebär även att marken runtomkring bebyggelsen idag sluttar nedåt från bebyggelsen inom byggrätten som ligger på cirka 137,5 m ö h mot korsningen mellan Svanhultsvägen och Stråhlevägen som

ligger på 130–132 m ö h norr och väster om planområdet. Således bedöms översvämningens risk kring befintligt hus och byggrätten som låg.



*Höjdkurvor i och vid Överby 1:30.*

Planförslaget innebär att prickmarken till stor del kvarstår. Den föreslagna utökade byggrätten tillskapas enbart i syfte att göra befintlig utformning planenlig. Samtidigt som prickmarken öster om befintlig byggrätt tas bort tillkommer även utökad prickmark öster om parkeringen. Totalt sett minskas byggrätten inom Överby 1:30 med cirka 200kvm. Således bedöms omgivningens påverkan från fastighet Överby 1:30 vid skyfall förbli densamma utifrån dagens utformning eller potentiellt minska i jämförelse med vid maximal utbyggnad av gällande detaljplan. De rådande avrinningsförhållandena möjliggör för att den parkeringsplats som finns i planområdets västra del kan översvämmas vid extremt väder och således fördröja viss andel vatten utan att anläggningen behöver förstöras.

## Natur

I sydlig och östlig riktning i anslutning till området som omfattas av planändringen utgörs marken av skog. Förslaget till planändring påverkar inte skogen då marken som berörs idag redan är ianspråktagen.

## Barnperspektivet

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får påtagliga direkta eller indirekta konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras (art. 3). Det innebär att alla barn ska ha lika rättigheter och inget barn får diskrimineras på någon grund, att barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn, att alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling samt att alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Gällande detaljplan medger område för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål vilket innebär en att fastighet Överby 1:30 kan innefatta bland annat lokaler för fritidsaktiviteter eller andra typer av mötesplatser för barn och ungdomar i området.

Planförslaget innebär att förutom tidigare bestämmelser medges även bostäder och café inom fastighet Överby 1:30. Beroende på vilken användning som blir aktuell inom fastigheten påverkas barn olika. I händelse av bostadsutveckling

## Ändring av byggnadsplan för Överby 1:30, Karlsborgs kommun

tappar Udenäs samhälle inklusive barn möjligheten till en mötesplats i de centrala delarna av tätorten. Skulle istället föreningslokalen göras om till café kan även det agera mötesplats och målpunkt för Udenäsbor. Parkering tillåts i planområdets östra del vilket inte direkt gynnar barns mobilitet samt kan skapa en osäker miljö för barn i omgivningen. En parkering har sedan tidigare funnits inom planområdet men kommer nu formellt ingå i kommunens ägo vilket kan skapa nya förutsättningar kring kommunens påverkan på utformning och således även trafiksäkerheten. Planområdet angränsar till Svanhultsvägen där busshållplats *Stråblevägen* är belägen. Buss 420 stannar vid hållplatsen med en till två avgångar per timme under vardagar. Det ökar tillgängligheten till planområdet för invånare som inte är bilburna, däribland barn och ungdomar. Planområdet ligger även inom cykelavstånd från övriga Udenäs. Närmsta lekplats ligger vid en fotbollsplan cirka 400 meter från planområdet.

Karlsborgs kommunen anordnar skolskjuts till och från skolor med utgångspunkt ifrån elevens folkbokföringsadress. För att en elev ska vara berättigad till skolskjuts ska skolvägen, mätt efter kortaste användbara väg (gång-, cykel eller bilväg) från hemmet till av kommunen anvisad skola/hållplats, minst vara:

	Avstånd till skola	Avstånd till hållplats
Förskoleklass - Årskurs 6	2 km	2 km
Årskurs 7 - 9	4 km	4 km
Gymnasiesärskola	6 km	6 km

Närmsta skola, Forsviks friskola med förskola och F-6, ligger på cirka 9 kilometers avstånd från planområdet.

### Trafik

Nu gällande byggnadsplan reglerar marken till att endast tillåta samlings- och föreningslokal. En sådan verksamhet genererar en viss trafikstring baserat på föreningsaktivitet. Däribland kan det tidvis vara flera personer som färdas till platsen och besöker fastigheten samtidigt, likväl som att lokalen eller fastigheten tidvis inte nyttjas alls.

Förslaget om en planändring innebär att befintlig byggnad kan omvandlas till en bostadsbyggnad samt inrymma en caféverksamhet utöver samlings- och föreningslokal. En enfamiljsbostad innebär en annan genererad trafik till och från området än en samlings- och föreningslokal och caféverksamheten gör. Därigenom antas en enbostad generera mindre trafik än samlings- och föreningslokal och mer utspridd trafik över dygnet alla timmar. Trafiken som alstras till och från en bostad kommer framförallt vara när de boende ska transporteras till och från jobb, skola och/eller aktiviteter. Planförslaget antas inte generera ytterligare trafik än vad gällande plan kan innebära.

Förslaget till planändring innebär även att marken kan användas i syfte till caféverksamhet. En sådan verksamhet bedöms vara lik en mindre förenings- eller samlingslokal i trafikstring. Därigenom innebär inte en utveckling av café inom befintlig byggrätt någon skillnad i förhållande till ett nollalternativ.

## Ändring av byggnadsplan för Överby 1:30, Karlsborgs kommun

Inom del av planområdet föreslås nuvarande parkering regleras till en allmän parkering för att kunna tillgodose behovet från närliggande besöksmål och service, såsom Udenäsgården, lanthandel eller busshållplats samt framtida café-verksamhet. Berörd yta används redan idag till nämnda besöksmål och service.

### Teknisk försörjning

#### *Vatten och avlopp*

Fastigheten är idag ansluten till kommunalt vatten- och avlopp. Planförslaget innebär ingen förändring avseende vatten- och avlopp.

#### *El*

Fastigheten är idag kopplat till el och fiberanslutning via dels Vattenfall AB, dels Karlsborgs energi. Ingen förändring avseende fiber- och elanslutning föreslås.

#### *Uppvärmning*

Fastigheten har idag en enskild anläggning för uppvärmning. Ingen förändring föreslås i och med förslag till planändring.

#### *Avfall*

Avfall från befintlig verksamhet inom planområdet hämtas idag vid Svanhultsvägen. Ingen förändring avseende hanteringen av hushållsavfall föreslås i och med planändringen.

### Avvägning enligt miljöbalken

#### Hushållning med mark- och vattenområden

Enligt 3:e och 4:e kap. miljöbalken ska marken användas till det ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov samt hänsyn till bland annat riksintressen och natur- och kulturvärden. Kapitlen behandlar även särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden.

Planförslaget innebär att mark som redan är ianspråktagen för samlings- och föreningslokal även kan nyttjas för caféverksamhet och bostadsändamål. Delar inom berörd fastighet Överby 1:30 nyttjas idag som allmän parkering men är idag reglerad till att endast tillhöra samlings- och föreningslokalen. Planförslaget innebär även att parkeringsplatsen regleras till att omfatta en allmän parkering.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap. samt PBL (2010:900) 5 kap 11. Antas detaljplanen medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras, bland annat genom att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid undersökningssamrådet anger Länsstyrelsen att de delar kommunen bedömning.



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandedelen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

### Organisatoriska frågor

#### Planförfarande

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) regler för standardförfarande. Om planförslaget godkänns av samrådskretsen vid samråd kan förfarandet förenklas till en begränsning av standardförfarande. Det innebär att planändringen kan antas utan att sändas ut för granskning.

#### Tidsplan

Nedan redovisas en preliminär tidsplan för den process detaljplanen genomgår;

Samråd	1:a kvartalet 2022
Antagande	2:a kvartalet 2022
Laga kraft	2:a kvartalet 2022

#### Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Genomförandetiden för detaljplanen är tio år och räknas från den dag då beslutet om antagande vinner laga kraft.

Genomförandetiden är den tid inom vilken planen är tänkt att genomföras. Den väsentliga rättseffekten är att markägaren under genomförandetiden har en ekonomisk garanti för att kunna utnyttja planens byggrätter. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen efter genomförandetidens slut, fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare. Efter genomförandetidens utgång finns en större möjlighet att ersätta, ändra eller upphäva planen om så bedöms lämpligt, eftersom de utnyttjade rättigheter som uppkommit genom planen inte längre är ”ekonomiskt garanterade”.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsägare

Planförslaget berör fastigheten Överby 1:30 som är i privat ägo.

#### Ansvarsfördelning, huvudmannskap

Planförslaget har upprättats av konsult anlitad och finansierad av Karlsborgs kommun. Kommunen uppgift är att vara planhandläggare.

Kommunen är huvudman för allmän plats. Enskilda fastighetsägare ansvarar för genomförandet inom kvartersmark.

#### Fastighetskonsekvenser

I och med planförslaget kommer fastighetsindelningen att förändras. Fastigheten Överby 1:30 är idag i privat ägo. Delar av fastigheten, yta som berör bostadsmark, förväntas fortsättningsvis vara i privat äga och delar av fastigheten, som berör allmän parkering, förväntas förvärvas av Karlsborgs kommun.



Ovan illustreras förändring av fastighetsindelning inom planområdet. Den rödmarkerade ytan avser mark som kvarstår inom Överby 1:30. Blåmarkerad yta illustrerar ytan som avses förvärvas av kommunen och överförs till kommunal fastighet.

Den initiala fastighetsregleringen, som sker i samband med planförslagets laga kraft. Kommunen ansvarar för samt bekostar den initiala fastighetsregleringen, som sker i huvudsak enligt beskrivningen ovan.

### Ledningsrätt, servitut

Inom området finns inget aktuellt servitut eller ledningsrätt.

### Ekonomi

Kostnad upprättande av detaljplan	Kommunen
Försäljning av mark, fastighet Överby 1:30	Privat/Kommun
Lantmäteriförrättning	Kommun
<i>Parkering</i>	
Förberedelse av mark	Kommunen
Drift och skötsel	Kommunen
<i>Kvartersmark</i>	
Nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnation	Privat
Huvudman	Privat

### **Medverkande tjänstemän**

Planhandlingarna har upprättats av Ellen Bengtsson och Emmy Linder, planarkitekter på Tengbom i Göteborg i samarbete med Håkan Karlsson, samhällsbyggnadschef, Karlsborg kommun.

Håkan Karlsson  
Samhällsbyggnadschef  
Karlsborgs kommun