

ANTAGANDEHANDLING

KARLSBORGS KOMMUN
2011-09-12
Dnr

Detaljplan för

Kulfånget 1 samt Tändhatten 6; Äspenäset

i Karlsborg, Karlsborgs kommun

Dnr P 2010-0014

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Följande handlingar finns tillgängliga i de olika planskedena.

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Lista över berörda fastighetsägare
- Särskilt utlåtande

Samråd	Antagande
X	X
X	X
X	X
	X

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen upprättas för att det ska vara möjligt att stycka av tomter för de radhus som är på väg att uppföras inom kvarteret Kulfånget och sälja dem för enskilt ägande. Det nuvarande kvarteret delas i tre delar med passager för allmänheten mellan dessa. Även för fastigheten Tändhatten 6 görs den nya detaljplanen så att det ska bli möjligt att dela upp den i mindre tomter för småhus

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Vätterns strand i mellersta delen av bostadsområdet Äspenäset i norra delen av Karlsborg. Det omfattar ett ca en ha stort markområde

Markägareförhållanden

Tomten Kulfånget 1 ägs av Karlsborgs strand AB och tomten Tändhatten 6 ägs av Oset förvaltning AB. Gårdsgatan mellan tomterna ägs av Karlsborgs kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN OCH UPPDRAG

Översiktliga planer mm

I gällande översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 1991-10-29 är planområdet markerat för framtida tätortsutbyggnad.

Detaljplaner.

Planområdet ligger inom en detaljplan som vann laga kraft 2008-05-29. Detaljplanen medger att kvartersmarken bland annat får användas för hotell

Kommunala beslut i övrigt

Initiativ till planläggning kommer från ägarna till tomterna. Bygg- och miljönämnden har 2010-01-28 beslutat om uppdrag att upprätta en ny detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UTFORMNING

Vegetationen inom planområdet är avverkad. Inom kvarteret Kulfånget pågår uppförandet av 10 radhus i enlighet med beviljat bygglov. Tomten Tändhatten 6 har idag karaktär av mark som är förberedd för byggprojekt. Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken.

Vattenområdet öster om detaljplaneområdet och en remsa mark vid stranden är avsedd att användas för en småbåtshamn. Strandskyddet har upphävts inom dessa delar. Mellan

småbåtshamnen och kvarteret Kulfånget har ett smalt markområde avsatts som allmän platsmark och där är en gång- och cykelväg anlagd.

Den tidigare detaljplanen reglerade användningen för boende av tillfällig karaktär och för restaurang samt hamnkontor. Planen tillåter inte uppdelning i mindre tomter. Med detta tänkte man att passagemöjligheter för allmänheten skulle kunna kvarstå inom kvarteren. Någon juridisk säkerhet för dessa passager ger detta inte. Fastighetsägarna kan bebygga och inhägnat på sätt som hindrar passage. Det har visat sig vara svårt att finna intressenter för de tänkta användningarna av dessa strandnära fastigheter. Då det är angeläget att ett mer omfattande bebyggande av Äspenäset kommer igång ställde sig kommunen positiv till ett radhusprojekt och även till att detaljplanen ändras så att dessa kan ägas enskilt. För att föra vidare tanken om passagemöjligheter ställde kommunen som villkor att radhuslängan delas i tre grupper och att utrymmena mellan dem överlämnas till kommunen och blir allmän platsmark. Det projektet som det beviljats bygglov för har givits en modern avancerad arkitektonisk utformning. Den ger en lätt och ljus karaktär. För att säkra dessa värden görs detaljplanen i den delen av planområdet som en låst plan och bygglovplikt för omfärgning införs.

Vad gäller tomten Tändhatten 6 är det ännu svårare att få ekonomi för ett projekt med de reglerade användningarna i den tidigare detaljplanen. Ägaren har presenterat ett projekt med 10 envåningshus som kopplas två och två i kedjehusform och som är utformade för att vara bekväma boenden för äldre. Väster om planområdet är kvarteret avsatt för villabebyggelse. Kommunen har ställt sig positiv till idén att uppföra de 10 kedjehusen och att göra en ny detaljplan som medger uppdelning för eget ägande. Reglerna görs så att det också går att göra tomter som är större och då kan rymma mer omfattande bebyggelse. I första steget är det planerat att uppföra två kedjehuslägenheter i södra delen där det går att ordna infart direkt från Äspenäsvägen. Då den västra delen av kvarteret Tändhatten är avsatt för villabyggelse och avstängd för passage för allmänheten har det inte bedömts vara någon mening med att tillskapa passager för allmänheten över nuvarande tomten Tändhatten 6.

Ledningsnät

Va-nät är utbyggt av exploatören och ska överlämnas till kommunen efter besiktning och godkännande. El- och bredbandsnät finns utbyggt.

Utformning

För att säkerställa att en samordnat karaktär på bebyggelsen bibehålls har regler om utformning och utökad bygglovplikt införts i detaljplanen.

MILJÖKONSEKVENSER

Med de regleringar som lagts in i detaljplanen bedöms detaljplanen inte medföra några betydande miljökonsekvenser. Det behöver därför inte upprättas någon utförlig miljökonsekvensbeskrivning. De nya bestämmelserna reglerar bebyggelsen på ett sätt som inte medför någon tillkommande påverkan på miljön i förhållande till den tidigare detaljplanen.

Störningar

Planområdet är påverkat av buller från den skjut- och provverksamhet som finns i anslutning till Karlsborg och de flygrörelser som finns kring Karlsborgs flygplats. Detta finns redovisat i en bullerutredning som togs fram i samband med hanteringen av den detaljplan som vann laga kraft 2008-05-29. Den bullerutredningens angivelser skall fortsatt tillämpas även i den nu föreliggande detaljplanen.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget innebär användning av redan exploaterad mark, vilket leder till god hushållning med naturresurser. Detaljplanen kan förenas med de riksintressen som finns i området.

Planförslaget anses vara förenlig med miljöbalkens bestämmelser. Miljökvalitetsnormer överskrids inte.

STRANDSKYDD

Strandskyddet har upphävts inom hela planområdet i samband med föregående detaljplanering. Inom ramen för hantering av den nya detaljplanen ska frågan om strandskydd behandlas på nytt. Strandskyddet föreslås även nu bli upphävt på kvartersmark och på Gårdsgatan. Detta innebär i praktiken att strandskyddet blir återinfört på de två naturområdena som delar det tidigare kvarteret i tre delar. Skäl för att upphäva strandskyddet är att marken redan är ianspråktagen för gårdsgatan och för pågående byggnadsprojekt för radhus inom de tre kvarteren öster om gårdsgatan. Med dessa ianspråktaganden saknar dessa områden betydelse för strandskyddets syften. För att klart skilja de områden som får användas för det privata boendet från den allmänt tillgängliga marken läggs det in ett krav på att det i tomtgränsen ska finnas staket eller annat som tydligt avgränsar tomten.

Skäl för upphävandet av strandskyddet inom tomten Tändhatten är att den är väl avgränsad från området närmast stranden av radhusbebyggelsen och gårdsgatan. Strandskyddets syften motverkas inte.

GENOMFÖRANDE

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande.

Ägaren till fastigheten Kulfånget 1 ska enligt ingånget avtal i samband med avstyckningen till radhustomter överlämna de två naturområdena till kommunen. De ska föras till kommunens fastighet Svanvik 3.2. Ägaren till Kulfånget 1 ska enligt avtalet ansöka om fastighetsregleringen och stå för alla kostnader i samband med denna.

Exploatören av Äspenäset har i enlighet med ett exploateringsavtal byggt ut ledningsnätet för vatten- och avlopp. De kompletteringar av anslutningspunkter som den nu aktuella bebyggelsen föranleder kan också utföras enligt avtalet.

Det genomförande som följer av detaljplanen i övrigt begränsar sig till byggnadsprojekten på tomterna. Ägarna avser att hos Lantmäteriet begära avstyckning av småhustomter. Det är viktigt att det i samband med byggprocessen och iordningställandet av bostadstomterna särskilt beaktas att den avgränsning som krävs i tomtgräns kommer till stånd.

Kommunens kostnader för den nya detaljplanen betalas genom att fastighetsägarna betalar avgifter enligt planavtal. Planavgift tas därutöver ut i samband med bygglov enligt den vid tillfället gällande taxan.

REVIDERING

Vid revidering har beskrivningen utökats beträffande avgränsning av tomt och vem som ska ansöka om fastighetsreglering.

Upprättad i maj 2011, reviderad i juni 2011
BYGG- OCH MILJÖFÖRVALTNINGEN

Bo Björkman
Stadsarkitekt

Anita Spetz
Plantekniker

- TECKENFÖRKLARING**
- Kamrerstältpolis
 - Fasthetsstältpolis
 - Källmark
 - Fasthetsbestämning
 - Rändspår



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. De beteckning saknas gäller bestämmelsen från hela planområdet. Endast angivet användning och utformning är tillåten.

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Gräns för planområdet
 - Andrahandsgräns
 - Egendomsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

- AMALINNA ÅBILDER Naturrområde
- NATUR Tråkig på födoplatserna vid Svannvik
- GÅRDSGATA Bostäder
- Kamrerstältpolis Bostäder

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +00,0 Gårdsgränd

UTVÄTTANDEGRÄD

Minsta höjdsbeteckning är 500 m². Byggnadsrean får högst vara 45% av tomtearean, dock maximalt 250 m². Därav får färd huvudbyggnaden färdigställt garage och uthus högst ha byggnadsrean 60 m². Inom angiven byggnadsrean ska en bärkraftig tilläggsbyggnad byggas. Bärkraftrean får högst vara 45% av tomtearean dock maximalt 350 m². Inom tomt får högst en huvudbyggnad och en kompletteringsbyggnad uppföras. Inom tomt får endast en lägenhet inrymmas därutöver får dettas freds för generationsbonds.

BEGÄNSNING AV MARKENS BEVÄGGANDE

- Marken får inte betäckas.
- Marken får endast betäckas med asfalt
- Markens ANVÄNDNING
- Särskild

Angivning av tomt skall finnas med staket med höjden minst 0,5 meter och högst 1,0 meter eller med häck eller anläggning med annan vegetation som på liknande sätt skiljer tomtmuren från den intilliggande tomtmuren.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från gräns mot granntomt och naturmark. Utbus och garage ska placeras minst 4 meter från gräns mot granntomt, dock får placering vara minst 1,0 meter från gräns om placeringen bedöms berättigad vid byggnadsövervakningen. Utbus höjder av detta får byggnader sammanbyggas två och två i tomtraden. Vid provning närmare gräns ska 4 meter ska grannträdets behållas.

Utformning

Högsta byggnadshöjd är för huvudbyggnad 5,5 meter från området för närliggande hus och 3,5 meter från området för 1 våningshus. Utbus för två byggnadshöjd 3,2 m. På bostadshus får därutöver rida anordnas.

Sörsta ställna belysning i grader. Där sådan belysning är angivet ska utformning ske med slätt tak.

Utseende Beträffande ska utformas i modernistisk arkitektonisk stil. Färgsättning ska vara samordnad inom området.

Byggnadsbestämning

Byggnadsbestämning får inte ske direkt till värdet. Byggnadsbestämning ska utformas så att godtagbara bilder och bildkonventioner uppnås i enlighet med angivningarna i följande bildkonventioner.

STRUKTURENSKOD

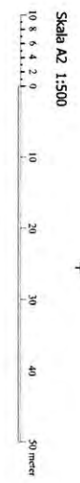
Angiver ska vidtas för att uppnå nödvändiga bildkonventioner på kvartersmark. Utgångspunkten för utformning av belysningsbestämning finns i belysningsbestämningen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebestämmelser ska utformas så att de inte strider mot planens syfte och ändamål. Genomförandebestämmelser ska vara tydliga och tydliga.

Strandskydd Strandskyddet är borthägrat inom kvartersmark och området för gårdsgård. Övrigt gäller strandskydd från planområdet.

Utöskild byggnadsbestämning Byggnad ska utformas för att få en god och tydlig bildkonventioner och kompletteringsbestämning.



DETALJPLAN		Handlingar
För		Planbestämning
Kullfångset 1 samt Tändhatten 6 i Karlsborg, Karlsborgs kommun		Karta över kullfångset
Datum: Maj 2011		Beställare
Upprättad av: Byggs- och miljöförvaltningen		Byggs- och miljöförvaltningen 2011-06-09
Bo Björkman		Antagare av Kommunfullmäktige
Stadsarkitekt		Anita Spetz
		Planarkitekt
		Dnr P 2010/0014

Edwin LPO



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Kulfånget 1 samt Tändhatten 6; Äspenäset
i Karlsborg, Karlsborgs kommun

P 2010-0014

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Samråd har skett om detaljplanen. De som inte godkänt har givits tid att inkomma med yttrande senast 2011-05-31. Remiss till berörda instanser har sänts ut med begäran om svar till 2011-05-31. Följande yttranden har inkommit:

1. Utan erinran

Meddelanden har på olika sätt inhämtats om att ingen erinran finns från; ägaren till Kulfånget 1, Tändhatten 1- 6, Kalibern 5, Vätternvyn 18-20, Svanvik 3:130, Räddningstjänsten Östra Skaraborg, KEAB samt Kommunstyrelsen.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har lämnat synpunkter som är av planteknisk och redaktionell karaktär. Lantmäteriet vill att det skall förtydligas i genomförandebeskrivning vem som tar initiativet till att söka fastighetsreglering för överföring av de två naturområdena still Svanvik 3:3

Kommentar

Detaljplanen revideras i enlighet med Lantmäteriets synpunkter.

3. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen nu frångår det ursprungliga upplägget för Äspenäset där den nu aktuella delen i gällande detaljplan är avsatt för verksam heter med mer publikt inslag, vilket var avsikten för att ge god tillgänglighet i närheten av den planerade småbåtshamnen. Länsstyrelsen anser inte att återstående markområden som i gällande plan är reglerat med C för camping hotell mm kan ersättas med bostäder på det nu aktuella sättet utan att större ytor som är allmänt tillgängliga avsätts för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. Länsstyrelsen anser vidare att det är olämpligt att genomföra planändringen med enkelt planförfarande då det aktuella området är en central del i gällande plan och att dispositionen är uppbyggd kring denna. Det är viktigt att strandskyddet nu införs för de två passagerna och att det ställs krav på avgränsning av tomterna mot naturmarken i planen.



Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att inte kommer att pröva ett antagande av en detaljplan enligt förslaget.

Kommentar

Projektet är väl känt, och uppmärksammat i Karlsborg. Under samrådet och tiden för yttrande har det presenterats på kommunens hemsida. Kringliggande område där tomtägarna tillskrivits har varit väl tilltaget. Med detta har det enkla planförfarandet bedömts vara tillfyllest. Kulfånget med sin långsmala form hade även med den tidigare detaljplanens användning kunnat bli bebyggd med en utsträckt byggnad längs gårdsgatan på ett sätt som gett en avstängning mot Vättern. Det finns ett allmänt tillgängligt stråk mellan småbåtshamnen och kvarteret Kulfånget och där är en gång- och cykelväg etablerad. I princip delar vi dock Länsstyrelsens åsikt. En planprövning borde ha föregått bygglovet. De särskilda omständigheter som ledde till att hanteringen blev annorlunda i detta fall kan inte motivera samma hantering i fortsättningen. I kommande projekt med motsvarande användningsbestämmelse i Äspenäset måste planprövningen ske först. I den nu aktuella detaljplanen föreslås att planen revideras så att det i planbeskrivningen framgår att tomterna ska vara tydligt avgränsade mot naturmarken vid Vättern. I avsnittet om genomförande uppmärksammas att det ska finnas en ordning där det tillses att avgränsningarna kommer på plats.

Sammanfattning och förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden föreslås besluta att revidera detaljplanen på de sätt som anges ovan i kommentarerna till Lantmäteriets och Länsstyrelsens yttranden samt att anta den reviderade detaljplanen.

Bo Björkman
Stadsarkitekt

