



Karlsborgs kommun
Bygg- och miljöförvaltningen

BOANN

Antagandehandling



Detaljplan för del av
Svanvik 3:110 m fl
(Norra Skogens industriområde)

Karlsborg, Karlsborgs kommun
Västra Götalands län

BOANN AB mars 2012

WAC L.W. J

Medverkande

Karlsborgs kommun

Kjerstin Frank	Tf chef Bygg- och miljöförvaltningen
Anita Spetz	Plantekniker
Ingemar Falk	VA-tekniker
Gunnar Englund	Gatutekniker

BOANN AB

Bo Jonsson
Segolsgatan 11
542 30 Mariestad
0501- 132 20
0702 – 22 68 11
bo.ann@telia.com

Uppdragsansvarig

AH Kartteknik

Anders Höglund
0501 – 780 48
0704 – 94 68 48

Plankarta

Omslagsbild: Bild från entrén till området.

LHC LIN CH

PLANBESKRIVNING

BAKGRUND

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (grund för plankartan)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen anpassas till förändrade gränser mellan privat industrimark och allmän platsmark. Den medger utökning av industrimarken mot öster, söder och väster samt anpassar gatunätet till utökningarna och till en sannolik efterfrågan på mindre tomter. Planen inför även en bredare användning av befintlig förskoletomt söder om industriområdet.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖ- BALKEN

Planområdet omfattas bl a av miljöbalkens hushållningsbestämmelser enligt 3 och 4 kap samt av miljökvalitetsnormer enligt 5 kap.

Marken bedöms lämpad för sitt ändamål enligt 3 kap 1 §. Området ingår i tätortsarean för Karlsborgs tätort.

Planen tar inte i anspråk sådan mark som avses i 3 kap 2-5 §. (*Stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse eller fiskevattnen*).

Planen tar inte i anspråk sådan mark som avses i 3 kap 6 §. (*Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller som med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt ska skyddas mot påtaglig skada eller områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet, vilka ska skyddas mot åtgärder som avses i första stycket*).

Planen tar inte i anspråk sådan mark som avses i 3 kap 7-9 § (*Områden med värdefulla mineral, områden lämpade för samhällsviktiga anläggningar, t ex för energiproduktion, eller områden som har betydelse för totalförsvaret*).

Planområdet omfattas av s k geografiskt riksintresse för friluftsliv och turism enligt miljöbalken 4 kap 2 §. Riksintresseområdet omfattar hela Karlsborgs tätort. Riksintresset utgör inget hinder för tätortsutveckling.

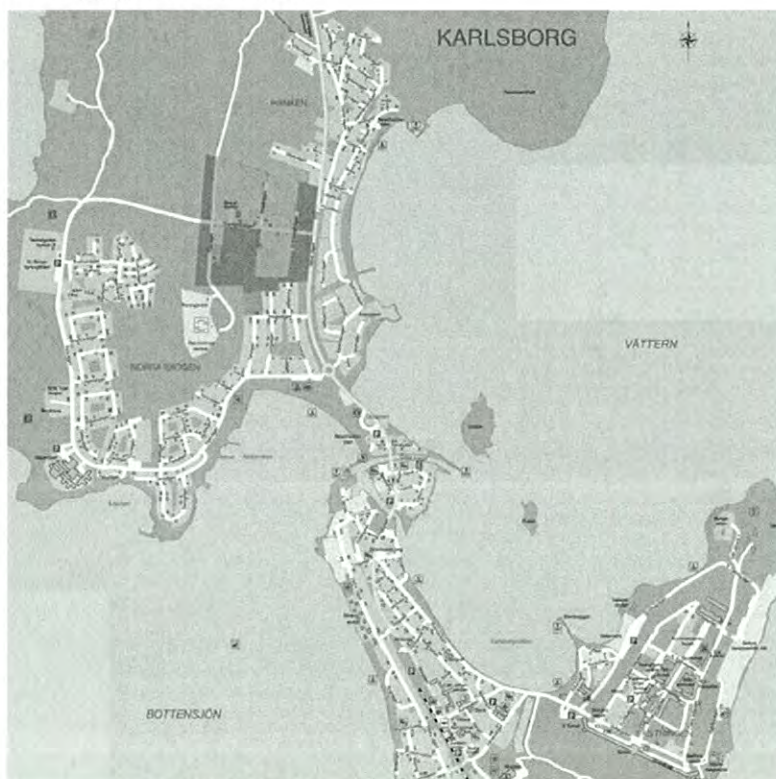
Planförslaget innebär inte några direkta överskridanden av gällande miljökvalitetsnormer enl 5 kap.

LTC LW AF

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger utmed väg 49 i den norra delen av Karlsborgs tätort. Söder, norr och öster om planområdet finns planlagda områden för villabebyggelse. I väster angränsar skogsområden.

Avståndet till Rödesund/Göta kanal är ca 1,5 km. Planområdets areal uppgår till ca 30 ha.

**MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN M M**

Industrimarken i området är privatägd. Mark som ännu inte avstyckats ägs till största delen av Karlsborgs kommun. Parkmarken mellan industrimarken och väg 49 är privatägd. Se fastighetsförteckning. Kartan nedan visar förändringen av markinnehavet för den största industrin i området (Brodit Plast).



Röd linje markerar pågående fastighetsreglering.

LTO LNW AT

**ÖVERSIKTLIGA
PLANER**

Planområdet ingår i tätortsarean i gällande översiktsplan.

**GÄLLANDE
DETALJPLANER**

Planområdet omfattas av detaljplan för Norra skogen, lagakraftvunnen 1982-02-10. Planen omfattar industrimark, mark för allmänt ändamål (vattentorn och förskola), park- och gatumark. Se nedan. Den gränsar till nyupprättad detaljplan för Espenåset och Svanvik 3:1 m fl, lagakraftvunnen 2008-05-29 och till detaljplan (avstyckningsplan) för N skogen lagakraftvunnen 1945-01-16.



Kartan ovan visar indelningen av gällande planer. Aktuellt planområde är detsamma som gällande plan för industriområdet.

**KOMMUNALA
BESLUT I ÖVRIGT**

Bygg- och miljönämnden gav 2006-06-01 förvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen.

WTC MW Off

**MKB - BEHOVS-
BEDÖMNING**

En detaljplan ska miljöbedömas om den kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Utöver gällande detaljplan medger den nya planen följande åtgärder:

- Ny industrimark på tidigare planlagd parkmark och i icke planlagd skogsmark.
- Smärre förändringar av gatumarken.
- Vidgning av användningssätt för befintlig förskoletomt.
- Mindre utökning av två bostadstomter

De nya skogsområdena som planläggs för industrimark har inte några förhöjda natur- eller kulturvärden. Den nya industrimarken tar ej heller i anspråk mark som är frekventerad för allmänt friluftsliv. En mindre skogsväg ändras men byggs om i ny sträckning så att tillgängligheten i området blir ungefär densamma som idag.

Förskoletomten har fått en flexibel användningsbestämmelse. De möjliga användningssätten är dock sådana att de inte bedöms medföra störningar på vare sig miljö eller omgivande bostadsbebyggelse.

Utvidningen av två bostadstomter samt säkerställande av befintlig vändplats tar i anspråk marginell skogsmark och bedöms ej heller medföra några olägenheter av betydelse för miljön.

De ovan beskrivna åtgärderna bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan varför miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

lwc
LW Off

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Befintliga förhållanden

Planområdet består till stor del av skogsmark med återuppväxande skog efter tidigare avverkning. I väster är skogen äldre och tätare. Kring befintliga industrier finns både hårdgjorda och gräsbevuxna ytor.

Skogsmarken består av ett stycke vardagsnatur utan förhöjda värden.



Planområdet har markerats på översiktsfoto från Google Maps.

Förändring

Efterhand som mark säljs och industrier expanderar eller nya tillkommer blir andelen hårdgjorda ytor större på bekostnad av den befintliga skogen.

WTC HW at

Geoteknik, radon

Befintliga förhållanden

Under samrådsskedet har en förnyad grundundersökning utförts, redovisad i "PM Geoteknik (512-156), BGAB 2012-01-15". Grundförhållandena är i huvudsak goda men undantag finns. Sydväst om kvarteret Lärlingen 1 finns ett område med organiskt material (mossmark) där djupet till fast botten är störst i mitten av mossområdet, som mest ca 2 m. Marken mellan Grindstugevägen och väg 49 består i den södra delen av relativt lösa sand- och grusmassor med inslag av silt.

Marken i planområdets västra delar är mer höglänt och består till större delen av fastare mark här och var med berg i dagen.

Förslag

Torven bör grävas ur och återfyllas med bra massor men i övrigt kan grundläggning i de flesta fall ske med platta på mark. Undersökningen innehåller rekommendationer för grundläggning inom delområden, vilka bör följas vid detaljprojektering av nya byggnader och anläggningar.

Kompletterande geotekniska detaljundersökningar kan behövas för vissa typer av byggnader eller anläggningar. I samband med sådana utredningar bör även möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten samt radonförekomst undersökas.

Förorenade mark- och vattenområden

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Det finns inte heller anledning att tro att sådana finns.

Förslag

Om hittills okända markföroreningar trots allt skulle påträffas vid schaktarbeten i området ska dessa tas om hand och behandlas i samråd med ansvarig myndighet.

Risk för skred och höga vattenstånd

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger som lägst ca 4 m (+92) över Vätterns medelvattenyta. Området är ej skredbenäget och risken för översvämningar är obefintlig.

Fornlämningar

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar.

WTC 21W OT

BEBYGGELSE- OMRÅDEN

Bebyggelse

Befintliga förhållanden

Industri

Inom planområdet finns ett tiotal byggnader för olika verksamheter. Störst är Brodit Plast som tillverkar hållare för mobiltelefoner, läsplattor mm för nästan alla bilmodeller. Företaget har ca 80 anställda. Härutöver finns åkeri, elinstallatör, vvs-installatör, mekanisk verkstad m fl verksamheter. Sammanlagt sysselsätts ca 110 personer inom området i december 2011.

Förskola

Längst i söder ligger Tallkottens förskola inom en sk A-tomt enligt den gamla byggnadslagen. Verksamheten med fyra barngrupper kommer att upphöra. Bygglov för ändrad användning får inte medges med mindre än att ändamålet preciseras.

Tekniska anläggningar

Centralt i området ligger ett vattentorn som försörjer Karlsborg med dricksvatten och strax intill ett par mindre teknikbyggnader och en transformator. Vid Brodit Plast finns även en panncentral och en transformator. Panncentralen tillhör företaget.

Bostäder

Bostadsfastigheterna Motorn 1 och Spaken 12 gränsar till planområdet. Tomterna är små och önskade utbyggnader kan ej genomföras.



Luxorhuset (övre bilden) med vattentornet till höger i bakgrunden och Brodit Plast (nedre bilden).

2010 LIN CD

Övrigt

Vid korsningen mellan Svartfjällsvägen och väg 49 finns ett flaggspel som markerar infarten till Karlsborg från norr.

Förändring*Industri*

Planen innebär att det tillskapas tomtmark med bättre annonsläge utmed väg 49. Lämplig tomtstorlek är här 3000-6000 m². Ett tidigare militärt skyddsområde har tagits bort sedan Hästbouddsområdet öster om väg 49 planlagts för bostäder.

Vidare tillskapas möjligheter till små tomter på bra mark utmed Tippvägen i väster. Lämplig tomtstorlek är här 4000-8000 m².

Planbestämmelserna tillåter bebyggelse inom 50 % av tomtmarken och med byggnadshöjder som varierar mellan 7 och 12 m. Den lägre byggnadshöjden återfinns inom de små kvarteren och de kvarter som är avsedda för icke störande småindustri.

Hela planområdet kommer att annonsera sig på ett bättre sätt mot väg 49 varför intresset för nyetableringar bedöms öka.

Industrimarken upptar ca 18,6 ha och övrig kvartersmark ca 1,2 ha.

Förskola

Den framtida användningen av tomten där förskolan ligger är inte helt klarlagd. Planen har därför utformats så att den medger bostäder, skolverksamhet/barnomsorg, vård och kontor, vilket bedöms kunna etableras utan störningar på intilliggande befintliga bostäder.

Tekniska anläggningar

Inga förändringar planeras för vattentornet. Se även rubriken El.

Bostäder

Bostadsfastigheterua Motorn 1 och Spaken 12, som gränsar till planområdet, utökas norrut med skogsmark. En bestämmelse (B₁) som endast medger tillbyggnad i en våning av befintligt bostadshus har införts.

Övrigt

Ingen förändring planeras för flaggspelet.

Tillgänglighet*Befintliga förhållanden*

Nivåskillnaderna inom planområdet är måttliga, ca 10 m. Trots detta är tillgängligheten i utemiljön god.

Förändring

Befintliga lokaler som inte är fullt tillgängliga bör anpassas vid om- och tillbyggnader.

Vid nyetablering förutsätts att både entréområden och lokaler anpassas för funktionshinder.

WTC HW Ott

Gestaltning

Befintliga förhållanden

Befintliga byggnader är av varierande ålder och utseende. Gestaltningen har inte, med något undantag, varit en framträdande fråga vid utformningen.

Förändring

Det är av stor vikt att nya byggnader framförallt utmed 49 ges ett tilltalande utseende och att marken mot väg 49 gestaltas så att industriområdet som helhet ger ett tilltalande intryck för förbipasserande. Upplag och liknade bör undvikas mot väg 49 och genomfartsgatan, Svartfjällsvägen. Inom industriparken utmed 49 bör den befintliga skogen glesas ut och risig undervegetation tas bort så att genomsikt erhåller från väg 49. Området bör skötas mer intensivt än natur- och skyddsområdena.

På ömse sidor om Svartfjällsvägen föreslås ett 20 m brett område som industripark som inte får bebyggas. Då gatan även är infart till hela Norra Skogens bostadsområde är det viktigt att passagen genom industriområdet görs tilltalande. Denna industriparken kan användas för planteringar, entréområden och liknande.

SKYDDSRUM

Befintliga förhållanden

Karlsborgs tätort är inte skyddsrumsort.

Förändring

En finns inga krav på nya skyddsrumspplatser.

FRIYTOR

Befintliga förhållanden

Planområdet består till största delen av skogsmark. Nordväst om planområdet finns stora sammanhängande skogsområden och det är gångavstånd till vatten med badplatser både i öster (Vättern) och väster (Bottensjön).

Förslag

Skyddszoner i form av skogsmark har säkerställts i planen. Dessa är minst 30 m breda mot omgivande bostadsbebyggelse och 20-25 m mellan väg 49 och närmaste industrikvarter. Mellan kommunens reningsverk och närmaste industrikvarter föreslås en skyddszon med bredden ca 120 m eller mer.

Området kring vattentornet om ca 0,7 ha kommer sannolikt att till största delen bestå som en skogbevuxen friyta.

2
 WTC LNW Off

TRAFIK, GATOR, PARKERING

Befintliga förhållanden

Biltrafik

Samtliga industrier nås från Svartfjällsvägen som även är en del av ringleden för hela Norra Skogenområdet. Trafiken uppskattas till mindre än 1000 fordon/årsmedeldygn (ÅDT 2010-12-31).

Anslutningen till väg 49, som i detta avsnitt har ca 3 660 fordon/årsmedeldygn har utformats med vänstersvängfält för trafik från söder.

Vägrenen utnyttjas för högersväng från norr. Den tunga trafiken på väg 49 utgjorde ca 17 % eller ca 620 fordon/årsmedeldygn.

Industrikvarteren nås idag från fyra korta ändgator, Grindstugevägen (norr o söder), Gesällvägen och infarten till brandstationen. Gesällvägen har genom industrins expansion till största delen införlivats i tomtmarken.

Vattentornet nås från en liten skogsväg som ansluter till Svartfjällsvägen mitt emot Gesällvägen.

Förskolan nås från Skogsstigen genom befintligt bostadsområde.

Parkering

All parkering sker på tomtmark.

Gång- och cykeltrafik

Utmed väg 49 finns en gång- och cykelbana med fortsättning i Hanken norr om planområdet. Vid Svartfjällsvägen kommer en anslutande gång- och cykelbana från Äspenäset och den östra delen av Hanken.

Mindre skogsvägar söder om vattentornet används av gående och cyklande.

Kollektivtrafik

Regionala bussar trafikerar Svartfjällsvägen och väg 49 med 10-15 enkelturer vardagar och 4-5 enkelturer lördagar och söndagar. Härutöver passerar 2-3 skolskjutsar. Hela industriområdet nås inom ca 500 m från en hållplats på Svartfjällsvägen.

Förändring

Biltrafik

Utökningen av industrimarken söder om Svartfjällsvägen har föranlett en vägslinga som ersätter tidigare ändgator. Industrietomterna blir därigenom lättare att nå med tunga fordon. Del av Timmermannen I tas i anspråk för vändplats.

Parkering

All parkering föreslås även fortsättningsvis ske på tomtmark. Tillfällig uppställning av enstaka lastbilar som t ex väntar på lossning eller lastning av gods kan ske på den breda Svartfjällsvägen även om en GC-bana byggs vid ena sidan.

Gång- och cykeltrafik

Svartfjällsvägen redovisas med sådan bredd (12 m) att en GC-bana kan byggas förslagsvis utmed den södra sidan. Cykel- och gångtrafiken får samsas med biltrafiken på lokalgatorna.

2
WC LSW at

Kollektivtrafik

Ytterligare busshållplatser kan vid behov byggas ut utmed både väg 49 och Svartfjällsvägen. Fn finns dock inga sådana planer.

STÖRNINGAR*Befintliga förhållanden**Buller*

Planområdet är utsatt för trafikbullerstörningar. Gränsen för 55 dBA från trafiken på väg 49 ligger ca 40 m från vägmitt.

Farligt gods

Väg 49 är anvisad som sekundär led för farligt gods. Risken för olyckor vid industriområdet bedöms vara minimal i förhållande till risken inom de tätbebyggda delarna av Karlsborgs tätort där bostäder ibland ligger enbart någom meter från körbanan. Vid industriområdet är vägen bred, sikten god och befintlig korsning utbyggd med både vänstersväng- och avsvängningsfält.

Luft och vatten

Ingen av de befintliga industrierna bedriver verksamhet som innebär att miljö kvalitetsnormer för luftföroreningar eller för vatten överskrids inom planområdet.

*Förändring**Buller*

Vid tomtgränsen på de nya vägnära tomterna beräknas den ekvivalenta ljudnivån till ca 60 dBA och den maximala till ca 77 dBA utomhus. En trolig fasadreduktion på ca 30 dBA medför acceptabla inomhusnivåer för arbetsplatser. Inga bullerskyddsåtgärder behövs.

Farligt gods

Risken för olyckor ökar något med ökad trafik och fler industrier i området, vilket är en konsekvens av planen. Trafikens totala ökning orsakad av plangenomförandet är dock liten. Risken för att fler drabbas av en ev olycka ökar något då industri- mark blir tillgänglig närmare väg 49 än tidigare. Dock bibehålls ett avstånd på ca 25 m vilket är detsamma som för den nyligen upprättade detaljplanen, som innehåller bostäder, inom Äspenäset på andra sidan väg 49.

Risken analyser i andra snarlika lägen utmed väg 49, men med mer trafik, visar att risknivån är så låg att den inte motiverar särskilda åtgärder. Om det blir aktuellt med etablering av verksamheter som hanterar större mängder farligt god bör en separat riskanalys genomföras i samband med bygglov.

Luft och vatten

Nya verksamheter förutsätts bedriva verksamhet som inte innebär att miljö kvalitetsnormer för luftföroreningar eller vatten överskrids inom planområdet.

2.
WAC HW AF

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintliga förhållanden

Vatten och avlopp

All bebyggelsen är ansluten till kommunens VA-nät.

Dagvatten

Dagvatten från bebyggelsens tak, dräneringssystem och markområdena leds till kommunens dagvattensystem. Det sker även en diffus infiltration av regnvatten på tomtmark.

Tele, IT

Telenätet finns utbyggt till och inom planområdet. Nätägare är Telia Sonera. Karlsborgs Energi har fibernät i hela området.

El

Elnätet finns utbyggt till och inom planområdet. Nätägare och eldistributör är Karlsborgs Energi AB. En transformatorstation ligger nedanför vattentornet och en öster om värmecentralen. Tillgängligheten och ledningar till den senare är inte reglerade.

Värme

Samtliga lokaler har individuell uppvärmning. Befintlig värmecentral har samma ägare som Gesällen 1 och försörjer endast Brodit Plast med värme.

Avfall

Idag hämtas avfall på varje tomt av AÖS, Avfall Östra Skaraborg.

Räddning

Tillgängligheten för räddningsfordon är god och släckvatten finns i erforderlig mängd inom området.

Förändring

Vatten och avlopp

Befintliga ledningssystem för VA klarar enligt kommunen all utbyggnad inom planområdet förutsatt att det inte tillkommer verksamheter med extrem vattenförbrukning.

Dagvatten

Vid ombyggnad av markanläggningar i området bör dagvattnet ordnas så att det fördröjs och renas på enskild kvartersmark.

Tele IT

Nätet byggs ut i takt med övrig utbyggnad i området. Enstaka ledningar, däribland en optokabel, kan behöva flyttas och detta ska då anmälas till ledningsägaren i god tid före arbetet.

El

Vid utbyggnad inom planområdet med stora effektuttag kan det behövas ytterligare transformatorer. Dessa kan placeras i kanten på industrimark och tillgängligheten regleras med servitut eller avtal. Tillgängligheten till befintlig transformator på fastigheten Gesällen 1 föreslås säkerställas genom servitut för väg samt ledningsrätt för befintliga ledningar.

0
LWC LNW AH

Värme

Ingen övergripande förändring planeras. Fjärrvärme saknas inom planens närområde och bedöms inte kunna byggas ut av ekonomiska skäl förrän antalet stora förbrukare ökar.

Det är angeläget från miljösynpunkt att fossila bränslen fasas ut och att det sker en successiv övergång till förnybara alternativ.

Avfall

Ingen förändring planeras. Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens gällande renhållningsordning.

Räddning

Tillgängligheten för räddningsfordon inom området ska beaktas vid den fortsatta utbyggnaden. Släckvatten ska dimensioneras enligt VAV P 76 och VAV P 83.

MKN för vatten

All bebyggelse inom planområdet är eller kommer att anslutas till kommunalt reningsverk. Dagvatten förelås efter hand infiltreras i området där så är möjligt.

Avrinning från området sker genom kommunens ledningssystem eller diffust mot Vättern eller Bottensjön. Avståndet till Vättern är ca 200 m. Mellan planområdet och Vättern ligger väg 49 samt ett nytt bostadsområde med betydande inslag av infiltrationsmaterial. En liten del av industriområdet i väster har avrinning åt mot Bottensjön via diken och mer diffusa våtmarker. Avståndet till Bottensjön är i avrinningsriktningen ca 800 m.

Mot bakgrund av de befintliga verksamheternas art och dagvattnets väg till närliggande sjöar finns anledning att tro att detta i mycket ringa omfattning påverkar vattenkvaliteten i sjöarna. Nya verksamheter prövas vid bygglov och andra tillstånd varvid förutsätts att såväl VA-frågor som ev utsläpp i luften får kvalificerade lösningar med liten miljöpåverkan.

Sjöarnas goda status bedöms inte äventyras av verksamheter inom industriområdet utan gällande miljökvalitetsnormer för bedöms kunna innehållas även 2015.

**ADMINISTRATIVA
FRÅGOR****Fastighetsplan**

Planområdet omfattas ej av fastighetsplan eller tomtindelning.

Lovpliktens omfattning

Lovplikten har inte förändrats i förhållande till det som gäller generellt inom detaljplanelagt område.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

6/10 2/10 0/10

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom gällande plan. Trehundrametersgränsen runt Vättern omfattar den östra delen av planområdet. När ny plan upprättas omprövas strandskyddet. I föreliggande plan föreslås att strandskyddet ånyo upphävs inom hela planområdet. Som särskilt skäl åberopas att mellan aktuellt område och Vätterstranden går allmän väg 49 och att stora delar öster om denna utgör kvartersmark för bostäder.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett plangenomförande innebär att skogsmark omvandlas till industrimark. Industrin kan medföra störningar av olika slag beroende av verksamhetens art. Risken för att miljö kvalitetsnormer överskrids bedöms som mycket liten. Risken för störningar förutsätts beaktas i samband med tillstånds- och lov-givning.

Planområdet annonseras bättre från genomfarten, väg 49, och gång- och cykelvägnätet kan förbättras och byggas ut.

Industrimarken söder om Svartfjällsvägen kommer att få bättre tillgänglighet genom en vägslinga och bli mer lämpad för mindre industritomter. Pågående fastighetsreglering i norr kan fullföljas.

Befintlig förskoletomt kan nyttjas för bostäder, skola, vård eller kontor. Två bostadstomter kan utökas. Porsstigens vändplats säkerställs genom gatumark. Del av Timmermannen 1 tas i anspråk för vändplats.

SAMRÅD o GRANSKNING

Samrådssynpunkter har sammanställts och kommenterats i en separat samrådsredogörelse daterad jan 2012. Synpunkter undre utställningstiden har sammanställts och kommenterats i ett granskningsutåtande daterat mars 2012.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av BOANN AB genom arkitekt SAR/MSA Bo Jonsson.

Plankartan har ritats av AH Karteknik, Anders Höglund.

Plantekniker Anita Spetz har varit kommunens kontaktperson.

BOANN AB

Bo Jonsson
Arkitekt SAR/MSA

Bygg- och miljöförvaltningen

Anita Spetz
Plantekniker

Handwritten signatures:
LTC LNW at

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR Tidplan för detaljplaneprocessen

Planprocessen inriktas på att planen kan antas och vinna laga kraft under sommaren 2012.

Samråd dec 2011 - jan 2012

Granskning febr - mars 2012

Antagande mars - apr 2012

Laga kraft apr - maj 2012

Ansvarsfördelning, huvudmannskap

Karlsborgs kommun är huvudman för allmän platsmark. Kommunen kommer att försälja eller på annat sätt upplåta sin del av industrimark för enskilda företag. Ägarna till fastigheten Svanvik 3:130 kommer att utnyttja denna fastighet för eget industriändamål eller sälja den vidare som enskilda industritomter.

Karlsborgs kommun ansvarar således för:

- Befintlig gatumark samt naturmark, skydds-zoner och allmän industripark.
- Förvärv av industripark och skyddsområden inom fastigheten Svanvik 3:130.
- Utbyggnad av nya gator och GC-vägar.
- Utbyggnad av VA-ledningar utanför kvartersmark.
- Vattentornet.
- Rivning av förskolan och nybyggnad inom tomten.
- Flaggspelet.
- Icke ianspråktagen mark för industri i avvaktan på försäljning.
- Avstyckning av nya tomter och reglering av befintliga.

Fastighetsägarna ansvarar för:

- All utbyggnad inom kvartersmark för industri.
- All skötsel av ianspråktagen kvartersmark för industri, inklusive industriparken (n₁) utmed Svartfjällsvägen.
- Fastighetsbildning och försäljning av mark inom fastigheten Svanvik 3:130.
- Utökning av och byggnation på två bostadstomter.

Karlsborgs Energi AB ansvarar för:

All utbyggnad som rör elnät och IT-kommunikationer.

0
WTC LWW GJ

**FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR,
AVTAL**

Karlsborgs kommun tar initiativ till avstyckning vid försäljning av egen industrimark, förvärv av allmän platsmark inom fastigheten 3:130 och Timmermannen 1 samt reglering av mark för utökning av bostadstomter och BDKS- tomten.

Kommunen avser att upprätta ett avtal med ägarna till fastigheten 3:130 angående förvärv av den del av marken som betecknats som allmän platsmark (industrimark, skyddsområden och del av gatumarken vid Grindstugevägens vändplatser.

Brodit Plast avser att slå samman fastigheterna Gesällen 1 och 2 med inköpta delar av Svanvik 3:110. När detta sker ska tillgängligheten till befintlig transformator på Gesällen 2 säkerställas med servitut/ledningsrätt.

Kommunen tar initiativ till de fastighetsregleringar som föreslås för allmän platsmark och försäljning av mark för enskilt ändamål.

Gemensamhetsanläggningar behövs ej.

**EKONOMISKA
FRÅGOR**

Planekonomi

Kommunens kostnader består av:

- Kostnader för framtagande av detaljplan.
- Kostnader för utbyggnad av nya gator och GC-bana samt förbättring av befintliga.
- Förvärv av del av fastigheten Svanvik 3:130.
- Skötseln av allmän platsmark, snöröjning och liknande. Kostnaden kan variera inom vida belopp från år till år beroende på bl a snömängden.
- Nya serviceledningar för vatten och avlopp. Kostnaden täcks i regel av anslutningsavgifter.
- Kostnader för avstyckning och fastighetsreglering tas ut vid försäljning av mark för industri eller bostadsändamål. Kostnaden för reglering av allmän platsmark och Timmermannen 1 bekostas av kommunen.

Kommunens intäkter består av:

- Nya anslutningsavgifter för vatten och avlopp.
- Intäkter från försäljning av mark.
- Bygglov-, marklov- och planavgifter

0
LTC LW

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska utredningar**

Kompletterande geotekniska undersökningar kan behövas i projekteringskedet så att grundläggningssätt, utfyllnader sprängning mm kan bestämmas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vinner laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Detaljplanen gäller dock, även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas ej av fastighetsplan eller tomtindelning.

SAMRÅD

Samrådssynpunkter kommer att sammanställas och kommenteras efter samrådsskedet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av BOANN AB genom arkitekt SAR/MSA Bo Jonsson.

Plankartan har ritats av AH Karteknik, Anders Höglund.

Plantekniker Anita Spetz har varit kommunens kontaktperson.

BOANN AB

Bo Jonsson
Arkitekt SAR/MSA

Bygg- och miljöförvaltningen

Anita Spetz
Plantekniker

Ute LW OJ



Antagandehandling



Detaljplan för del av
Svanvik 3:110 m fl
(Norra Skogens industriområde)
Karlsborg, Karlsborgs kommun
Västra Götalands län

Granskningsutlåtande - mars 2012



2
LW LW

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Inkomna yttranden

Detaljplanen har varit föremål för samråd under tiden 20 december 2011 till och med 19 januari 2012. Under samrådetiden har sju yttranden inkommit till Bygg- och Miljönämnden, Karlsborgs kommun.

Med synpunkter:

- 12-02-27 Länsstyrelsen
- 12-02-27 KEAB
- 12-01-19 Håkan Haglund, ägare till fastigheten Motorn 4.

Utan synpunkter:

- 12-02-20 Trafikverket
- 12-02-01 Lantmäteriet
- 12-02-09 Räddningstjänsten
- 12-02-10 AÖS (Avfallshandtering Östra Skaraborg)
- 12-01-17 Skanova

Inkomna yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen

Yttrande:

- Planen har sådan kvalitet att den inte kommer att prövas.

Råd:

- Det är en fördel om kommunerna generellt gör bedömningar om MKN kan innehållas även för vatten i närområdet som Vättern och Bottensjön i detta fall.

Bemötande

All bebyggelse inom planområdet är eller kommer att anslutas till kommunalt reningsverk. Dagvatten förelås efter hand infiltreras i området där så är möjligt. Avrinning från området sker genom kommunens ledningssystem eller diffust mot Vättern eller Bottensjön. Avståndet till Vättern är ca 200 m. Mellan planområdet och Vättern ligger väg 49 samt ett nytt bostadsområde med betydande inslag av infiltrationsmaterial. Liten del av industriområdet i väster har avrinning åt mot Bottensjön via diken och mer diffusa våtmarker. Avståndet till Bottensjön är i avrinningsriktningen ca 800 m. Mot bakgrund av de befintliga verksamheternas art och dagvattnets väg till närliggande sjöar finns anledning att tro att detta i mycket ringa omfattning påverkar vattenkvaliteten i sjöarna. Nya verksamheter prövas vid bygglov och andra tillstånd varvid förutsätts att såväl VA-frågor som ev utsläpp i luften får kvalificerade lösningar med liten miljöpåverkan. Sjöarnas goda status bedöms inte äventyras av verksamheter inom industriområdet utan gällande MKN bedöms kunna innehållas även 2015.

Åtgärd i planen

Ovanstående kommentar införs i planbeskrivningen.

lto l/w C/H

KEAB

- En optokabel finns inom ett blivande tomtområde söder om vattentornet. Kabellängden är ca 150 m.

Bemötande

Optokabeln bedöms kunna flyttas till närliggande gata/naturmarksstråk.

Åtgärd i planen

Behovet av flyttning omnämns i planbeskrivningen.

Håkan Haglund, ägare till fastigheten Motorn 4

- HH vill utöka sin tomtmark med en yta om 20x20 m som inkluderar förskolans värmecentral.

Bemötande

Förslaget skulle försämra möjligheterna att nyttja kv Tallkotten för liknande eller nytt ändamål. Värmecentralen kan vara av intresse för t ex en ny bostadsgrupp. Önskemålet föreslås inte bli beaktat.

Åtgärd i planen

Ingen åtgärd.

Sammanfattning

Yttrandena under utställningsskedet föreslås medföra den bearbetning som framgår under rubriken *Åtgärd i planen* enligt ovan.

Bygg- och miljönämnden föreslås godkänna granskningsutlåtandet och den därefter och kompletterade planen samt anta detaljplanen.

Karlsborg i mars 2012

Bygg och Miljöförvaltningen

.....

Anita Spetz

Plantekniker

HC HW af