

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 inhägna 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 exploitören 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