



LAGA KRAFT 2014-10-07



Detaljplan för

Björstorp 3:85 m.fl.

Karlsborgs kommun, Västra Götalands län

Dnr P 2007-0006



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Följande handlingar finns tillgängliga i de olika planskedena.

	Samråd	Granskning	Antagande
• Plankarta med bestämmelser	X	X	X
• Planbeskrivning	X	X	X
• Genomförandebeskrivning	X	X	X
• Fastighetsförteckning	X	X	X
• Samrådsredogörelse		X	X
• Granskningsutlåtande			X

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att reglera byggrätterna inom detaljplanlagt område i Björstorp 3:85 m.fl. efter dagens standard. De nuvarande detaljplanerna är från 1959 och 1966 vilket syns tydligt i exploateringsytan som är 70m² för huvudbyggnad och 20m² för uthusbyggnad. Kraven på fritidsboende är högre idag och kräver större utrymme.

Därutöver syftar planen till en framtida hållbar vatten- och spillvattenlösning med ett gemensamt omhändertagande av avloppet för hantering av en kommunal allmän avloppsanläggning. I och med planändringen så upphör tidigare detaljplan för området, Björstorps fritidshusområde 1 antagen 1959-07-24 och Björstorps fritidshusområde 2 antagen 1966-07-05, att gälla.

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Sjön Viken med strandområden utgör riksintresse för naturvården, turismen och det rörliga friluftslivet enligt miljöbalken kap 3 och 4. Sjön Viken utgör riksintresse för yrkesfiske enligt 3 kap 5 § MB. Det aktuella planområdet ligger inom riksintresse för friluftslivet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Planens förslag bedöms samverka med de intentioner som ligger bakom riksintressena, vilket i första hand handlar om friluftslivet inom planområdet. Planen främjar friluftslivet från allmän synpunkt genom att bebyggelsen inte kommer närmare stranden där man fortfarande har möjlighet att röra sig.

Bebyggelsemiljön berörs i relativt liten utsträckning av planförslaget, ingen ytterligare mark planeras för bebyggelse. Förslag till att ansluta till kommunalt VA-nät bedöms medföra mindre utsläpp till Viken, vilket är positivt för både friluftsliv och vattenmiljö.

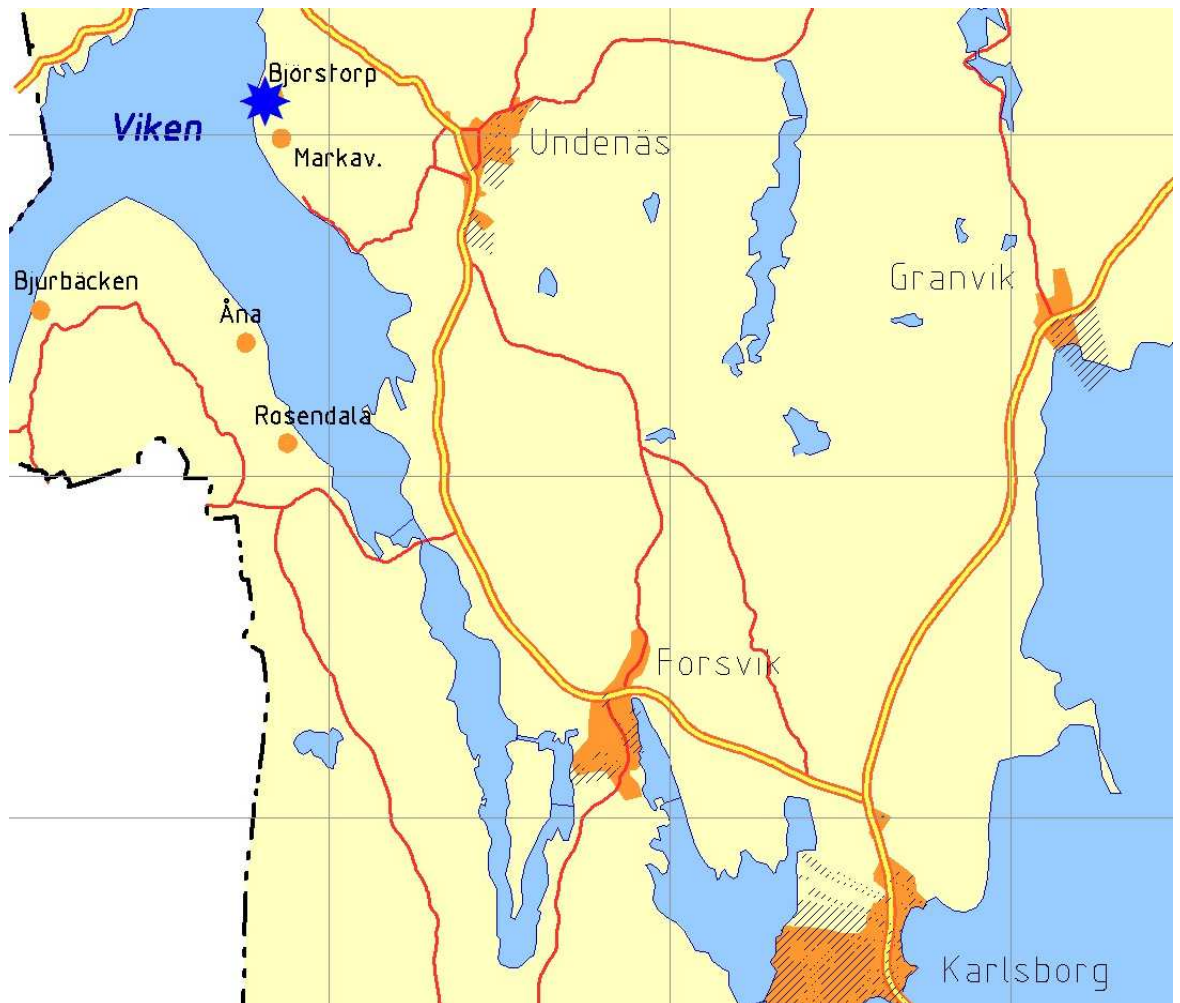
Viken tillhör södra Östersjöns vattendistrikt och omfattas av miljökvalitetsnormer för ekologisk och kemisk vattenstatus enligt MB 5 kap. Enligt klassningen betecknas båda dessa parametrar som goda redan idag. Kvalitetskravet gäller från och med 2015-12-22.

Bättre avloppsrening bidrar till att nuvarande goda vattenstatus kan behållas eller förbättras.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i den nordvästra delen av Karlsborg kommun ca 17 km från Karlsborg tätort. Området ligger längs den östra stranden i Vikens norra del, ca 3 km väster om Udenäs. Planområdet är ca 38 ha och är uppdelat i två områden som är ca 25,5 ha och 12,5 ha med varsitt vattenområde på ca 0,5 ha respektive 1,5 ha. Det norra området heter Björstorp och det södra heter Markaviken.



Markägförhållanden

Alla fastigheter inom planområdet är privatägda. Björstorp har 70 fastigheter (68 bebyggda) och Markaviken har 42 fastigheter (32 bebyggda).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer m m

Planområdet ligger inom ett område som är avsatt för fritidsbebyggelse i kommunens översiktsplan, vilken antogs av kommunfullmäktige 1991-12-29. På senare år har det framkommit önskemål om att få bygga till och om hus i området.

Detaljplaner

Planområdet regleras i två gällande detaljplaner. Den första vann laga kraft 1959-07-24 och reglerade då hela planområdet. Den andra vann laga kraft 1966-07-05 och utökade då användningen av planområdets nordöstra område.

Riksintressen

Planområdet ligger inom de riksintressen för naturvården, turismen och det rörliga friluftslivet enligt miljöbalken kap 3 och 4 som utgörs av sjön Viken med strandområden.

Strandskydd

Planområdet ligger inom det utökade strandskyddsområdet för Viken. Strandskyddet har upphävts vid tidigare planläggning och ska omprövas vid ändring av detaljplan enligt reglerna om strandskydd.

Miljökonsekvenser

Planen innebär främst reglering av byggrätten inom redan bebyggda fastigheter för att överensstämja med den befintliga bebyggelsen och ge dem som inte har utökat sin bostadsyta samma rätt som sina grannar. Utöver det finns ett förslag till förbättringar av framförallt spillvattenhanteringen för den befintliga bebyggelsen.

Kommunen har gjort bedömningen att förslaget är av begränsad betydelse och överensstämmer med översiktsplanen.

Detaljplanens genomförande anses inte medföra en betydande miljöpåverkan i negativ riktning varför en miljöbedömning inte är nödvändig.

Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och miljönämnden har 2007-08-24, BMN § 83 beslutat att ge bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att utarbeta en detaljplan för området som ska ersätta tidigare planer och planeringsuppdrag.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, vegetation och vatten

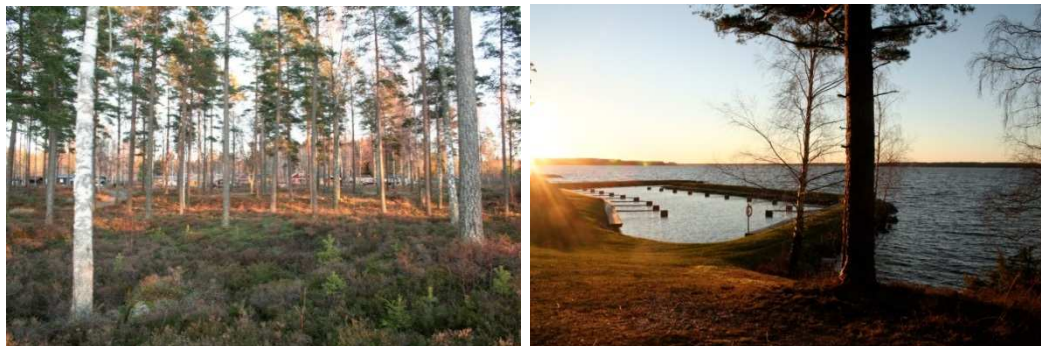
Befintliga förhållanden

Planområdet ligger utmed sjön Vikens strand och är uppdelat på två områden med ett ca 200 m brett skogsområde i mitten. Det norra området heter Björstorp och det södra området heter Markaviken. Det utgörs huvudsakligen av naturmark, där skogen till största del består av björk och tall, och fritidshusområde, som består av 100 bebyggda samt 12 obebyggda fritidshustomter. Skogsmarken är underhållen för att inte växa igen och ger en vacker kuliss mot vattnet från stugområdet. Hela området är sammanbundet av ett system av grusvägar. Strandområdet utgör ett allmänt tillgängligt friluftsområde med två badstränder och två småbåtshamnar även att området inte är skyddat med strandskydd.



Flygbild över Björstorp. (Hitta.se)

Naturområdena är underhållna för att inte växa igen och består till största del av björk och tall. Björstorp har två badstränder och två småbåtshamnar medan Markaviken har en badstrand och en småbåtshamn. Det finns en flytbrygga per badplats som tas upp över vintersäsongen.



Hela området utgör riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § MB. Planområdet är utpekad som riksintresse för friluftslivet av Naturvårdverket och riksintresse för rörligt friluftsliv av Regeringen. Sjön Viken utgör riksintresse för yrkesfiske enligt 3 kap 5 § MB.

Förändring

Huvudkaraktären kommer att behållas i området. Fastighetsgränser förändras inte och användningen av området kommer att fungera som den gör idag. Den förändring som kommer att ske gentemot de gamla detaljplanerna är att användningsområdena för friluftbad och småbåtshamn anpassas efter dagens förhållanden vilket gör att det norra ”område för båtplats med bryggor” i Björstorp ändras till friluftsbad och det södra görs större. Denna sorts förändringar kommer inte att påverka vare sig naturmiljön eller landskapsbilden för området som helhet. Förändringarna är gentemot den gamla detaljplanens utformning som inte helt stämmer överens med hur området ser ut idag.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av morän. Geotekniska undersökningar har inte utförts inför planändringen utan utförs och bekostas av respektive huvudman för tillkommande byggnationer eller för gemensamma avloppsanläggningar.

Radon

Planområdet tillhör inte eventuellt högriskområde enligt kommunens egen översiktliga radonundersökning. Vid större tillbyggnad alternativt nybyggnad rekommenderas undersökning av markradon för val av grundläggning.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar. Det har inte förekommit någon verksamhet som har haft förorenande karaktär och borde därför inte finnas någon förorening i marken.

Om markföroreningar ändå påträffas ska detta anmälas till MÖS (Miljösamverkan östra Skaraborg) för beslut om lämplig åtgärd.

Risk för skred och höga vattenstånd

Marken i området bedöms inte vara i riskområde för skred. Vikens vattennivå ligger på ca 91,5 meter över havet och regleras genom avtappning via Göta kanal och Forsviks sluss i Bottensjön och Vättern. Vattennivån kan därigenom ges mycket måttliga variationer. De närmaste fritidshusen ligger ca 80 m från Viken och de lägsta fritidshusen ligger ca 98 m över havet. Detta ger fritidshusen mer än 6 meter till godo vilket är mer än tillräcklig skillnad i höjd för att de inte ska vara hotade av höga vattenstånd eller vattenhöjning av klimatförändringar. I närheten av stranden finns några mindre byggnader som används som förråd, föreningslokal och omklädningsrum. De ligger nära vattennivå men bör ändå vara relativt skyddade mot höga vattenstånd i och med regleringen av vattennivån.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande enligt miljöbalken 7 kap, inom 300 meter från strandlinjen, då tidigare dispenser upphävs genom den aktuella planändringen.

Strandskyddsförordnandet föreslås bli upphävt, enligt miljöbalken 7 kap 18 §, för kvartersmarken och gatumarken inom planområdet.

Planens genomförande bekräftar redan etablerade förhållanden och innebär inga förändringar avseende tillgänglighet för allmänheten eller som i övrigt kan påverka strandskyddets syften enligt Miljöbalken 7 kap 15 §.



Strandskydd Lst.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Planområdet berör Vikens ytvattenförekomst. Sjöns ekologiska och kemiska status är god och detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheterna att bibehålla antagna miljökvalitetsnormer för vatten.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom området utgörs av fritidshus. Bebyggelsen har tillkommit från sent 1950-tal och framåt. Ett undantag från detta är byggnaden vid stranden i det södra området som byggdes tidigare som ett semesterhus för arbetarna på Töreboda tegelbruk. Björstorp består av 70 tomter och Markaviken består av 42 tomter varav 68 respektive 32 är bebyggda. Alla utom ett fritidshus inom planområdet används endast delar av året. Det finns även gemensamma byggnader inom området som används som förråd och festlokal. Två gemensamma förråd för båtändamål finns inom småbåtshamnområdet i Markaviken. Strax söderut står den äldre byggnaden som idag används som föreningslokal och omklädningsrum.

Bostadsfastigheterna inom området är till största del 900-1500 m² och i gällande plan är de delar av tomterna som gränsar mot väg eller naturmark belagd med byggnadsförbud, det vill säga prickad mark. Byggrätterna inom gällande plan är begränsade till en huvudbyggnad om max 70 m² och uthus om sammanlagt max 20 m². Huvuddelen av byggnaderna har i skala och materialval karaktären av traditionellt fritidshusbyggande. De flesta hus har träpaneler, tak av tegel- eller betongplattor och har mindre skala som är underordnad naturen runtomkring.

Byggrätterna ändras till att omfatta en huvudbyggnad om max 150 m² och uthus om sammanlagt max 60 m².



Grönområden

Båda områdena består av ett vägnät som fritidshusen ligger intill och generösa naturområden i resten av området. Naturområdena är blandskog som främst består av tall och björk. Områdena hålls i ordning för att inte bli igenvuxna och är relativt öppna och tillgängliga. De underhålls kontinuerligt av gemensamhetsföreningarna för att ge området en öppenhet med mindre stigar och möjlighet att fritt röra sig i dem. Hela strandområdena är väl tillgängliga i naturområdena, badplatserna och småbåtshamnarna. I Björstorp finns det en stig längs stranden mellan badplatsen och småbåtshamnen. Det fortsätter en stig längs stranden mellan Björstorp och Markaviken och hela strandområdet i Markaviken är väl tillgängligt längs stranden. Det finns även öppna gräsytor och en festplats.



Gräsplan



Festplats

I planen föreslås inte några förändringar av naturområdenas karaktär och de förändrade gränserna kommer inte att påverka vare sig naturmiljön eller landskapsbilden i området.

Vattenområden

Planområdet sträcker sig ut i Viken och Björstorp har till övervägande del stenbotten medan Markaviken har mestadels sandbotten. Det finns två badstränder och två småbåtshamn i Björstorp medan Markaviken har en badstrand och en småbåtshamn.

Vattenområdena är i gällande detaljplan friluftsbad, friluftsområde och område för båtplats med bryggor. Det finns tre båtplatser och två badplatser i området. Hela strandområdet är väl tillgängligt för allmänheten.



Småbåtshamn



Föreningslokal

Vattenområdena förändras, gentemot de gamla detaljplanerna, för att anpassas efter hur de används idag. I Björstorp ändras ett område för båtplats med bryggor till badplats och ett område för båtplats med bryggor blir småbåtshamn och utvidgas över friluftsbadet för att överensstämja med dagens utformning.

Även Markaviken anpassas efter dagens förhållande. Området för båtplats med bryggor ändras till småbåtshamn medan friluftsbad kvarstår.

Gator och trafik

Tillfartsvägen till området är en ca 4,5 meter bred grusväg som leder ut till länsväg 202 som går mellan Mariestad och Karlsborg. Området har tre infarter, två i Björstorp och en i Markaviken, alla infarter är försedda med bom. Vägarna inom området är mindre grusvägar som ibland endast består av två hjulspår. Det är liten trafik till och inom området och vägarna uppmuntrar till låga hastigheter. Parkering sker privat på den egna tomten eller i anslutning till den.



Typisk väg inom området och en mindre väg inom området.

Vägnätet inom detaljplanens område justeras efter dagens förhållanden, gentemot de gamla detaljplanerna. Tillfartsvägen går inte där den gamla detaljplanen säger att den ska gå och ändras därför till befintlig sträckning. Inom fritidsområdena läggs en väg till till Björstorps badplats och en väg för åtkomst till Markavikens småbåtshamn samt en väg till återvinningsplatsen i området. Två återvändsvägar i Björstorp kompletteras med vändplatser.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikförbindelser är Närlunda västra och Lilla Björstorp som ligger ca 1,5 km respektive ca 2 km från planområdet.

Området med sitt fritidsändamål kommer även fortsättningsvis att förutsätta bil för närhet från längre avstånd.

Störningar

Området är inte bullerstört även om det ingår i influensområdet för Skövde flygplats vilket kan medföra att flygbuller kan förekomma som överstiger 30 dBA. Detta medför inga restriktioner eller krav på byggnader men gör att området inte räknas som ett tyst område.

Det finns mindre omfattande djurhållning strax öster om området.

Teknisk försörjning

Befintliga förhållanden

Spillvatten: av de 103 bebyggda fastigheterna har endast 13 godkänt omhändertagande av spillvatten och 22 är osäkert om de blir godkända eller ej.

Dricksvatten: i Björstorp finns det en djupborrad brunn som man kan hämta dricksvatten ifrån. Brunnen ligger där husen gör ett uppehåll vid den närmast vägen som går parallellt med strandlinjen, det är markerat "ga:3 brunn" i plankartan. Vattnet som tas från sjön och går till fritidshusen är inte tjänligt som dricksvatten utan bör endast användas för bevattning.

Vatten: områdena har var sitt sjövattnessystem som försörjer fritidsområdena med vatten som främst är tänkt att vattna trädgårdarna med. I Björstorp tas vattnet från sjön strax norr om festplatsen och vattenpumpen finns i en av byggnaderna vid festplatsen. Infiltration från sjön sker i Markaviken strax söder om föreningslokalen/omklädningsrummet där det ligger en brunn med pump. Detta system togs i bruk när den gamla brunnen inte längre kunde försörja hela området med vatten.

Förändring

Spillvatten: i den kommande översiktsplanen för Karlsborgs kommun finns den uttalade målsättningen att med en åtgärdsstrategi i en kompletterande VA-plan väsentligt förbättra den sanitära standarden i kommunen, inte minst fritidsområdena. Dessa områden har liksom Björstorp och Markaviken ofta ett sjönära läge och avloppsanläggningarnas kondition och konstruktion är av stor betydelse för risken att medföra försämrade vattenkvalitet. Förslaget till området är att införa en gemensam anslutning till kommunens allmänna avloppsanläggning via ny överföringsledning mellan Udenäs och Forsvik.

Planens inriktning är en anslutning av det gemensamma avloppet i kommunens allmänna avloppsanläggning senast 2018. Denna lösning ger det bästa omhändertagandet av avloppet och överensstämmer bäst med bestämmelser i Miljöbalken samt intentionerna i kommande Översiktsplan för Karlsborgs kommun för att på sikt säkra Vikens och anslutande sjösystems vattenkvalitet. MÖS (Miljösamverkan östra Skaraborg) har meddelat att inga enskilda avlopp kommer att godkännas för fritidshusområden som kommer att ha tillgång till kommunalt VA.

Planen medger markreservationer för att skapa förutsättningar för sammanförande av kommande ledningar för ett gemensamt VA-system med ett framtida omhändertagande av avloppet för påkoppling på den kommunala VA-ledningen. I planen finns varsitt område för tekniska anläggningar (i plankartan mörkblått) för Björstorp och Markaviken. Dessa områden är gjorda för att i framtiden kunna inrymma anläggningar för VA-försörjningen. Största delen av infrastrukturen för VA kommer att dras i vägnätet. Mellan kopplingen i vattnet, tekniska anläggningarna och vägnätet kommer VA-ledningarna dras i naturmarken.

Dricksvatten: En framtida kommunal lösning för avlopp medför även möjlighet till försörjning med kommunalt dricksvatten. Detta skulle göra att alla får möjlighet till drickbart vatten inom sina fastigheter.

Dagvatten

Dagvatten från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor infiltreras på tomtmark eller på naturmark i området.

Dagvattnet kommer även i fortsättningen att tas omhand på tomtmark eller på naturmark i området.

Värme

Uppvärmningen av fritidshusen i området sker individuellt och på ett flertal sätt. De värms med luftvärmepumpar, braskaminer, direktverkande elradiatorer m.m.

Uppvärmningen föreslås även fortsättningsvis ske individuellt. Det är önskvärt att mindre miljövänliga alternativ ersätts med miljövänligare alternativ.

El

Elförsörjning sker från en transformator i Björstorp. Fortum är distributör.

Avfall

Soptunnor för brännbart avfall finns i området, AÖS (Avfallshantering i Östra Skaraborg) svarar för tömningen.

Inga förändringar föreslås för rutiner eller för avfallstunnorna.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet till angreppsvägar ska beaktas i samband med markprojektering.

Behov av släckvatten kan tillgodoses endera genom brandposter (alternativsystemet godtas) utförda enligt anvisningarna i VAV P 83 och P 76 eller genom att vattentag för angöring av motorspruta anordnas i anslutning till småbåtshamnar och badplats.

Livräddningsredskap ska finnas i anslutning till småbåtshamnar och badplatser. Tillsyn över livräddningsredskap utövas av räddningstjänsten.

Administrativa frågor

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

Upphävande av detaljplan

I det nordöstra hörnet av plankartan upphävs den del av den gamla detaljplanen som inte täcks av den nya. Denna del tillför ingen nytta eftersom vägsträckningen har ändrats och området innefattar mest betesmark idag som inte bör ingå i ett fritidsområde.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär främst reglering av byggrätten inom redan bebyggda fastigheter för att överensstämma med den befintliga bebyggelsen och ge dem som inte har utökat sin bostadsyta samma rätt som sina grannar. Vidare kommer ett genomförande att innebära förbättring av områdets avloppshantering, vilket bör leda till att mängden föroreningar som når Vikens vatten blir mindre.

Planen innebär små förändringar för natur- och kulturmiljön samt landskapsbilden. Tillgängligheten för allmänt friluftsliv i området bedöms inte heller förändras då inga nya områden tas i anspråk för privata ändamål.

Detaljplanens genomförande anses inte medföra en betydande miljöpåverkan i negativ riktning varför en miljöbedömning inte är nödvändig.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planen har upprättats i samarbete med kartingenjör Anita Spetz som har bidragit med kartmaterial och VA-chef Mikael Jonsson som bidragit med VA-utredningen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplanen hanteras med normalt planförfarande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Pågående skede har markerats med fet stil.

Tidplan

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 3:e kapitel. I detta fall föreslås att planen hanteras med normalt planförfarande. Förfarandets olika steg redovisas nedan.

Samråd

Dialog med länsstyrelsen, andra myndigheter, föreningar, sakägare, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. (april-maj)

Samrådsredogörelse

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna bearbetas då det bedöms vara relevant. (maj)

Granskning

Den bearbetade planen ställs ut för ny granskning. Dialog sker med Länsstyrelsen, andra myndigheter, föreningar, sakägare, allmänhet med flera. (juni)

Granskningsutlåtande

Efter utställningen sammanställs inkomna synpunkter i ett utlåtande. Handlingarna bearbetas om det bedöms vara lämpligt och godkänns därefter av byggnadsnämnden. (juli)

Antagande

Detaljplanen antas av byggnadsnämnden. (september)

Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft 3 veckor efter antagandet om detta beslut inte överklagas. (oktober)

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planeekonomi**

Karlsborgs kommun svarar för alla kostnader i samband med att upprätta detaljplan. Fastigheter debiteras planavgift enligt fastställd taxa av Karlsborgs kommun vid bygglov.

Vatten och avlopp

Vid framtida kommunal anslutning utgår avgifter för vatten och avlopp i enlighet med tekniska nämnden taxa.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planen har upprättats i samarbete med kartingenjör Anita Spetz som har bidragit med kartmaterial och VA-chef Mikael Jonsson som bidragit med VA-utredningen.

REVIDERING

I revideringen har främst upphävande av detaljplan och tomtavgränsning lagts till. VA-lösningen har förtydligat inriktningen mot gemensamt kommunalt VA. Utöver det har några mindre ändringar och tillägg gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande enligt miljöbalken 7 kap, inom 300 meter från strandlinjen, då tidigare dispenser upphävs genom den aktuella planändringen.

Strandskyddsförordnandet föreslås bli upphävt, enligt miljöbalken 7 kap 18 §, för kvartersmarken och gatumarken inom planområdet.

Planens genomförande bekräftar redan etablerade förhållanden och innebär inga förändringar avseende tillgängligheten för allmänheten eller som i övrigt kan påverka strandskyddets syften enligt miljöbalken 7 kap 15 §.

Johan Hellborg
Planarkitekt