



Laga kraft 2014-02-04



Detaljplan för del av
Kv Boken 26

Karlsborg, Karlsborgs kommun
Västra Götalands län

BOANN AB / Karlsborgs kommun - december 2012

Medverkande

Karlsborgs kommun

Kjerstin Frank	Tf. chef Bygg- och miljöförvaltningen
Anita Spetz	Plantekniker
Mikael Jonsson	VA-chef
Gunnar Englund	Gatutekniker

BOANN AB

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

AH Kartteknik

Anders Höglund	0501 – 780 48	Grundkarta
	0704 – 94 68 48	

PLANBESKRIVNING

BAKGRUND

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att ersätta byggrätter för två tvåvåningshus med en byggrätt för ett bostadshus i fyra våningar med 16 lägenheter, erforderlig parkering och andra kringarrangemang i form av förråd och trädgårdsanläggningar.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖ- BALKEN

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

Bedömning:

Marken bedöms lämpad för sitt ändamål enligt 3 kap 1 §. Området ingår i tätortsarean för Karlsborgs tätort och är bebyggd med garage och förråd samt delvis hårdgjord för öppen parkering. De gröna trädgårdsytorna mot väg 49 i väster har tidigare varit bebyggda med två bostadshus.

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

Planen tar inte i anspråk sådan mark som avses i 3 kapitlet 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 naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet, vilka ska skyddas mot åtgärder som avses i första stycket*).

Planen tar inte i anspråk sådan mark som avses i 3 kapitlet 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 kapitlet 2 §. Riksintresseområdet innefattar hela Karlsborgs tätort. Riksintresset utgör inget hinder för tätortsutveckling.

Planförslaget innebär inte några överskridanden av gällande miljökvalitetsnormer för föroreningar i luft eller buller enligt 5 kapitlet.

Indirekt kan Vätterns vatten påverkas genom det dagvatten som avleds från tomten i det allmänna dagvattennätet, vilket gäller all bebyggelse i området som är ansluten till samma ledningsnät. Vättern omfattas av en miljökvalitetsnorm för vatten, vilken visar att den nuvarande statusen är god. Det är därför viktigt att dagvatten från all bebyggelse tas om hand och fördröjs och/eller renas så att den goda statusen består. Se även förslag under rubriken "Dagvatten".

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger mellan Storgatan, väg 49, och Mellangatan omedelbart norr om Carl Johanskolan i Karlsborgs tätort. Norr om planområdet finns bostäder i 2 ½-planshus.



Planområdet har markerats med grå färg.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN M M

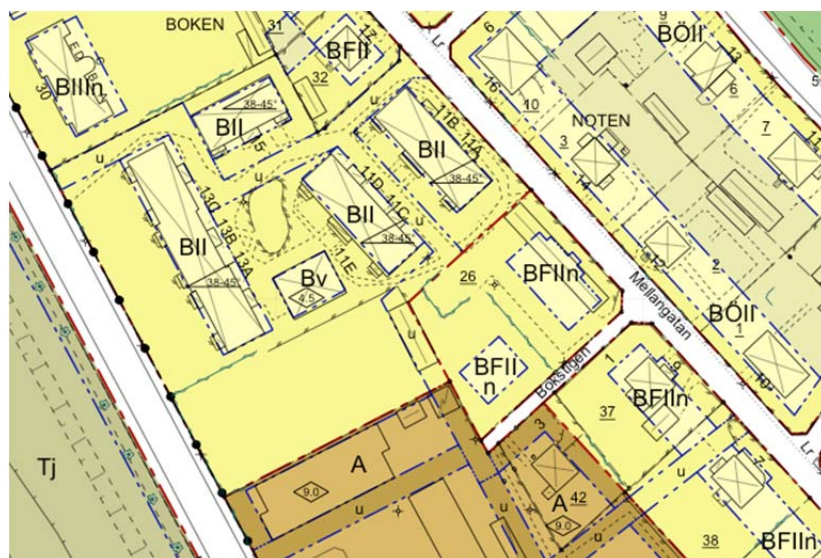
All mark inom planområdet ägs av Karlsborgsbostäder AB.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet ingår i tätortsarean i gällande översiktsplan.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet omfattas av detaljplan för Kv Boken mm, lagakraftvunnen 1977-03-21.



Kartan ovan visar innehållet i gällande plan.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Bygg- och miljönämnden meddelade 2012-09-07 Karlsborgsbostäder ett positivt planbesked. Beskedet innebär att man från nämndens sida var beredd att pröva ett bostadshus i fyra våningar.

MKB - BEHOVS-BEDÖMNING

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

- Ett fyrvånings bostadshus istället för två tvåvåningshus, vilket innebär en ökning av tillåten byggnadsarea från ca 1 000 m² till ca 1 350 m².
- Flyttning av befintlig parkering om 30 platser till nytt läge längre från befintliga bostadshus samt ökning av antalet parkeringsplatser med 27 st varav 25-30 i nybyggda garage eller carportar jämfört med nuvarande 14 garage.
- Nytt förrådshus om drygt 100 m².
- Rivning av befintlig garagebyggnad och förrådsbyggnad.
- Borttagande av viss trädgårdsvegetation däribland några gamla fruktträd och granar samt nyplantering av träd buskar och annan trädgårdsvegetation.

Tomtmarken har tidigare varit bebyggd med bostäder. Infart sker på samma plats som idag. Trafiken kan väntas öka med 50-60 fordonsrörelser per dygn, vilket innebär ca 4 bilrörelser/tim i genomsnitt under dygnets ca 15 aktiva timmar.

Stadsbilden förändras men det högre huset, som är ett relativt lågt fyrvåningshus har stöd i de relativt höga 2 1/2- planshusen. Se foto på nästa sida.

Förändringen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan i den meningen att en MKB behöver upprättas.

Länsstyrelsen har prövat denna fråga under samrådet och delar kommunens bedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Befintliga förhållanden

Planområdet består av dels av trädgårdsmark med gräs, träd och buskar, dels asfalterade ytor för parkering, trafik och gående.



Framför bilen skimtar tomtens gula garagelänga.



Befintligt parkeringsområde.



Den avrivna tomten mot Storgatan, väg 49.



Tomten sett mot öster och befintligt uthus.



Tomten mot söder med stora granar.



Tomten mot norr mot befintliga bostadshus.



Planområdet har markerats på översiktsfoto från Google Maps. De båda bostadshusen (ett svart och ett rött tak) är rivna medan garagelängan längst till höger och ett falurött uthus mitt på tomten står kvar.

Förändring

En större del av marken kommer att bebyggas och hårdgöras. Det sker samtidigt en omfördelning inom tomtmarken så att parkeringsytorna placeras närmast väg 49 i väster och bostadshuset i öster vid Mellangatan. Parkeringen kommer därmed längre från bostadsbebyggelsen vid Mellangatan.

En del av de befintliga fruktträden kan bevaras liksom de hamlade alléträden utmed Mellangatan. Några grova och höga granar kommer att tas ner. Nya planteringar kommer att anpassas till den nya tomtstrukturen.

Geoteknik, radon

Befintliga förhållanden

En ny geoteknisk undersökning, BGAB 2012-10-04, har utförts. Undersökningen visar att marken överst består av fyllnadmassor ner till ca 0,5 m, därunder kommer siltig sand ner till ca 3 m, siltig lera med inslag av sand ner till ca 5 m som i sin tur vilar på halvfast-fast friktionsjord.

Grundvattennivån har uppmätts till 1,6-1,8 m under befintlig markyta.

Radonhalten i marken 2 kBq/m³, vilket klassas som lågradonmark.

Förslag

Grundläggning kan ske på till exempel en förstyvad bottenplatta eller på breda grundsulor.

Marken (leran) är överkonsoliderad, vilket innebär att den kan belastas utan risk för större sättningar.

Radonskyddande årgärder behövs ej.

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 på nivån ca + 90 meter över havet, vilket är ca 2 m över Vätterns medelvattenyta (+ 88). Grundvattnet står 1,6-1,8 m under mark varför nya ledningar på frostfritt djup kan läggas ovan denna nivå.

Med hänsyn till att Vättern är reglerad och att vattenytan fluktuerar relativt lite bedöms att risken för översvämningar är i det närmaste obefintlig. Området är ej skredbenäget.

Förslag

Det är av vikt att alla typer av ledningar utförs så att inläckage av grundvatten inte sker.

Fornlämningar**Befintliga förhållanden**

Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar.

**BEBYGGELSE-
OMRÅDEN****Bebyggelse****Befintliga förhållanden**

Utmed Mellangatan ligger en garagelänga med 14 garageplatser. Längre in på tomten ligger ett äldre falurött uthus. Uthuset är i dåligt skick med sättningar i grundmurar och bjälklag samt vattenskador i golven inomhus. Det står mer eller mindre på tomtens lägsta punkt och panelen går ända ner till marken på vissa ställen.



Befintlig garagelänga utmed Mellangatan.



Uthus mitt på tomten.

Förändring

Bostäder

Garagelängan och parkeringsplatsen kommer att rivas och ersättas med ett bostadshus i fyra våningar om ca 1 350 m² bruttoarea och med 16 lägenheter. Gällande plan medger två tvåvånings bostadshus om ca 1 000 m² bruttoarea samt tillhörande förråd och parkeringsytor. Det nya bostadshuset dras längre in från gatan än befintlig garagelänga och placeras i liv med de angränsande hyreshusens högsta punkt (nock), vilken ligger ca 12 m från gränsen mot Mellangatan. Det nya huset är ca 20 meter långt utmed Mellangatan, vilket är ca 5 m kortare än gällande byggrätt. Husets mått framgår av figur på nästa sida.



Planillustration.

Varje plan innehåller fyra lägenheter varav två st 2:or om ca 60 m² och två st 3:or om ca 72 m². Balkonger kan placeras på två alternativa sidor för varje lägenhet beroende av hur platsen ser ut med hänsyn till bland annat utsikt och solförhållanden.



Lägenhetsplaner på första våning.

Uthus/garage

Bostadshuset saknar lägenhetsförråd, vilka därför placeras i en separat byggnad. I detta fall föreslås att ett nytt hus byggs med 16 st lägenhetsförråd samt gemensamma utrymmen för dels sopsortering, dels cyklar och barnvagnar.

Planen medger även upp till 30 bilplatser i garage/carport med djupet 6-6,5 meter, vilket innebär att till exempel däck och liknande kan förvaras i den inre delen. Breddmåttet på garagen eller carportarna är ca 2,75 m och manöverutrymmet mellan dessa ca 8 meter.

Gestaltning

Befintliga förhållanden

Befintlig garagelänga och uthus har litet värde för stadsbilden. Garagelängan är relativt sliten och det äldre uthuset har förlorat sin funktion och förankring genom att tidigare bostadshus rivits.

Förändring

Det nya bostadshuset föreslås bli placerat indraget från Mellangatan och i liv med nacken på det befintliga hyreshuset norr om det nya. Befintliga alléträd på tomtmarken föreslås sparas och förstärkas med kompletterande träd längre in på tomten. Huset har vänts med entré in mot tomten, vilket innebär den bästa funktionen för de boende med hänsyn till bland annat förråd och bilplatser.

Bostadshuset har tagits fram av John Svenssons byggnadsfirma i Asarum och därefter upphandlats centralt av SABO-företagen, varför utvändiga material, fönster- och dörrplaceringar, takutsprång mm är givna. Balkongerna kan dock placeras antingen på gaveln eller på långsidan av huset och husets färg kan anpassas till platsen.

Balkongerna föreslås placeras så att samtliga lägenheter får utsikt över Vättern åtminstone från våning 2 och uppåt. Solbelysningen kommer därmed att variera från morgonsol till kvällsol. Balkongerna kan förses med en tät eller transparent skiva i räcket som tillsammans med husets indragna läge bedöms minska känslan av insyn på intilliggande bostadstomter.

Huset är prefabricerat och byggs med fasader av betongelement och med utanpåliggande balkonger. Fasadelementen har putskaraktär. Färgen bör diskuteras ytterligare i samband med bygglov. Man bör välja två kontrasterande färger som innebär en visuell volymuppdelning av byggnaden till exempel enligt nedanstående fotomontage.



Montaget visar det föreslagna bostadshuset sett från Mellangatan och söder. Färgsättning och balkongplaceringar kan komma att förändras.



Montaget visar det föreslagna bostadshuset sett från Mellangatan och norr. Färgsättningen och balkongplaceringar kan komma att förändras.

Tillgänglighet

Befintliga förhållanden

Tillgängligheten i utemiljön är god i det platta området.

Förändring

Samtliga lokaler ska utföras med full tillgänglighet för funktionshindrade. Två till tre handikapplatser för personbilar bör finnas.

SKYDDSRUM

Befintliga förhållanden, förändring

Karlsborgs tätort är inte skyddsrumsort och för närvarande finns inga krav på nya skyddsrumspplatser.

FRIYTOR

Befintliga förhållanden

Delar av tomten utgör en form av friyta för boende i befintliga hus norr om planområdet.

Förslag

Tomtens friytor minskar. Lekplats finns inom hyreshusområdet norr om tomten. De närmaste friytorna utanför tomten finns utmed Vätterstranden, inom ca 150 m från tomten, där man kan motionera, promenera och bada.

TRAFIK, GATOR, PARKERING

Befintliga förhållanden

Biltrafik

Tomten och parkeringsplatserna nås idag från Mellangatan via Bokstigen. Mot väg 49 råder utfartsförbud för fordonstrafik.

Parkering

På tomten finns 14 garage och 16 öppna platser för bostäderna norr om planområdet som också ägs av Karlsborgsbostäder.

Gång- och cykeltrafik

Storgatan (väg 49) har trottoar. På tomtens norra del finns mindre gångstigar.

Kollektivtrafik

Karlsborgs resecentrum ligger ca 200 m från tomtens östra del.

Förändring

Biltrafik

Tillfarten till tomten förändras ej. Bokstigen föreslås breddas till 6 meter vilket medger bekvämt möte mellan fordon. Gatan, som även används för gående och cyklande till Carl- Johansskolan, byggs om till en så kallad gångfartsgata vilket innebär att fordon får framföras på gångtrafikens villkor. Söfordon kan vända på skoltomten när man samtidigt hämtar sopor på de båda tomterna och på angränsande villatomter.

Parkering

Parkeringen flyttas från Mellangatan mot väg 49 och utökas med 27 platser till sammanlagt ca 57 platser. Detta innebär att det kommer att finnas en parkeringsplats per lägenhet inom hela bostadsbeståndet och därutöver ett par besöksplatser. Genom utökningen bedöms att påtalade parkeringsproblem på Mellangatan minskar. Om det inte hjälper kan till exempel tvåtimmarsparkering eller parkeringsförbud införas på Mellangatan.

Planen medger upp till 30 garage eller carportar i tre huskroppar.

Gång- och cykeltrafik

Genom införandet av en gångfartsgata bedöms att alla trafikslag kan samsas på Bokstigen utan risk för olyckor trots att trafiken ökar något. Materialbehandlingen av infart till parkeringar respektive skoltomt kommer att studeras mer detaljerat i genomförandeskedet. Gång- och cykelvägarna på tomten anpassas till den nya bebyggelsestrukturen. Bland annat föreslås en gångvägspassage tvärs tomten mellan Storgatan och Mellangatan. Se planillustrationen.

Kollektivtrafik

Inga förändringar planera, vilka är av betydelse för planområdet.

STÖRNINGAR

Befintliga förhållanden

Tomtens östra del är inte bullerstörd medan gränsen för 55 dBA ekvivalent ljudnivå ligger 25-30 m från Storgatans vägmitt i väster. Trafiken på Mellangatan är liten och andelen tunga fordon är mycket liten, varför det här inte förekommer några överskridanden av gällande riktvärden för trafikbuller.

Förändring

Den sammantagna trafiken på Mellangatan förblir liten även om utbyggnaden av nya bostäder medför ett tillskott. I förhållande till gällande plan handlar det om storleksordningen 20 fordonsrörelser per dygn. Gällande riktvärden för trafikbuller kommer inte att överskridas vare sig utmed Mellangatan eller Bokstigen.

Den nya bebyggelsen ansluts till fjärrvärme och kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att inga miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten eller luftföroreningar kommer att överskridas på grund av den nya bebyggelsen i detta avseende. Se även rubriken "Dagvatten" nedan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintliga förhållanden

Vatten och avlopp

All bebyggelsen är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät. Ledningar finns i Mellangatan och Bokstigen.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns utmed Mellangatan och Bokstigen.

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 på skoltomten i anslutning till planområdet.

Värme

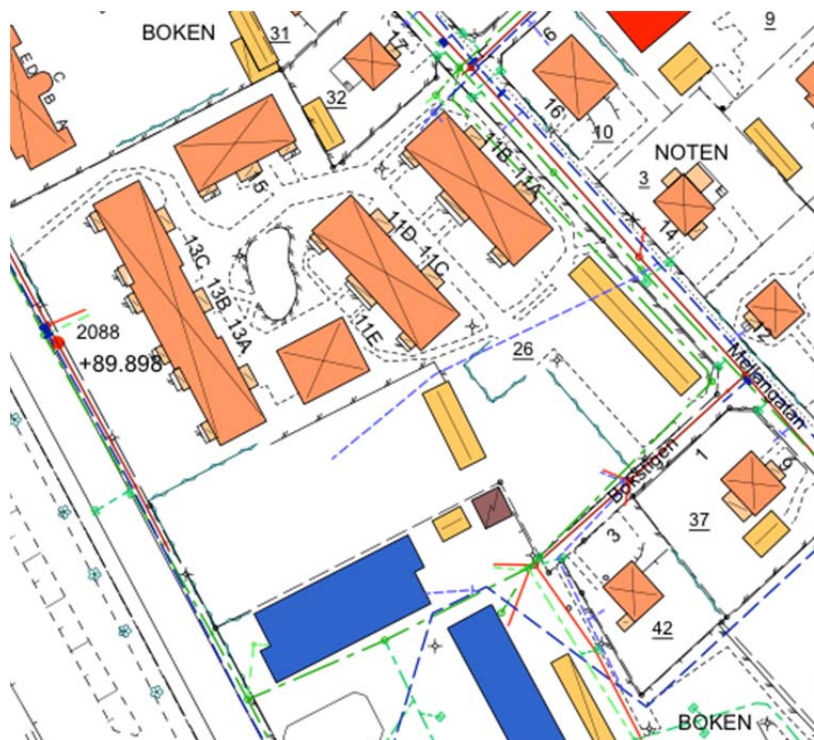
Befintliga lokaler är inte uppvärmda. Fjärrvärmeledningar korsar tomten i dess norra del.

Avfall

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

Räddning

Tillgängligheten för räddningsfordon är god och släckvatten finns i erforderlig mängd i omgivande gator enligt kommunens gatuavdelning.

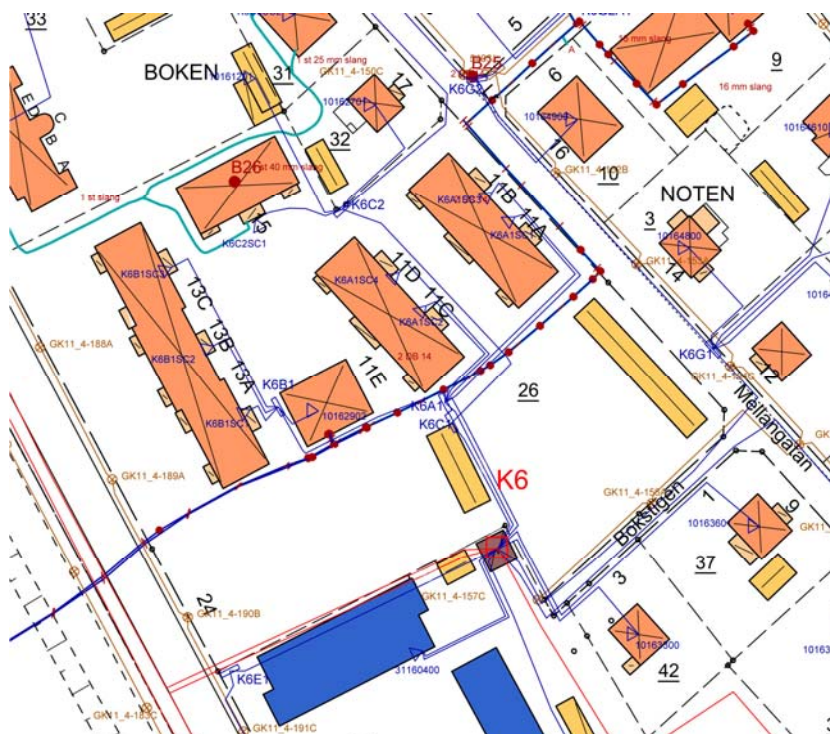


Befintliga vatten- och avloppsledningar.

Röd heldragen: Avloppsledning

Blå streckad: Vattenledning

Grön streckprickad: Dagvattenledning



El- och fjärrvärmeledningar.

Blå med röda prickar: Fjärrvärme

Blå heldragen: Elledning, lågspänning

Röd heldragen: Elledning, högspänning

Brun heldragen: Elledning, gatubelysning

Förändring*Vatten och avlopp*

Befintliga ledningssystem för dricksvatten och avlopp klarar enligt kommunen den planerade utbyggnaden inom planområdet.

Dagvatten

Vid ombyggnad av markanläggningar på tomten bör dagvattnet tas om hand och fördröjas lokalt. Detta kan till exempel ske genom stenmagasin under parkeringsytor.

Tele

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

El

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät. Huvuddelen av befintliga ledningar bedöms kunna ligga kvar och måste beaktas vid schaktarbeten på tomten. Vid den nya förrådshuset kan vissa ledningar behöva flyttas närmare transformatorbyggnaden på skoltomten.

Värme

Det nya bostadshuset kan anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens gällande renhållningsordning. Hämtning kan ske vid det nya soprummet med sopfordon som även hämtar och vänder på skoltomten. Ytan vid det nya soprummet görs så bred att ett annat fordon kan passera vid lastning.

Räddning

Tillgängligheten för räddningsfordon blir god då det kommer att finnas möjlighet att köra runt det nya bostadshuset och på den nya parkeringen. Den breddade gångvägen norr om det nya huset ska dimensioneras så att den håller för räddningsfordon.

Översta våningsplanet kan nå inom 11 meter från marken och bäravståndet för stegutrustning är mindre än 50 meter.

Släckvatten ska dimensioneras enligt VAV P 76 och VAV P 83.

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.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett plangenomförande innebär att Karlsborgs tätort tillförs välbehövliga hyresbostäder till rimlig kostnad.

Samhället förtätas och befintlig infrastruktur i form av gator och ledningssystem utnyttjas, vilket innebär att jungfrulig mark i tätortens utkanter kan sparas. Tomten är även välbelägen i förhållande till kollektivtrafik samt möjligheterna till bad och strandnära friluftsliv.

Stadsbilden påverkas så tills vida att det nya huset sticker upp över befintliga intilliggande byggnader. De befintliga bostadshusen inom Boken 26 har dock sådan höjd (ca 11,3 meter) att det nya huset (ca 12,5 meter) får visst stöd i dessa. Det nya huset är förhållandevis lågt för att innehålla fyra våningar men avviker från tvåvåningshusen i söder och öster.

Vissa tider på året och dygnet får huset en ökad skuggeffekt på befintliga hus utmed Mellangatans östra sida jämfört med dagens läge eller med ett lägre nytt hus. Se skuggberäkningsfigurer på följande sidor, vilka visar skuggorna både före och efter utbyggnaden vid några olika tider på dygnet och året.

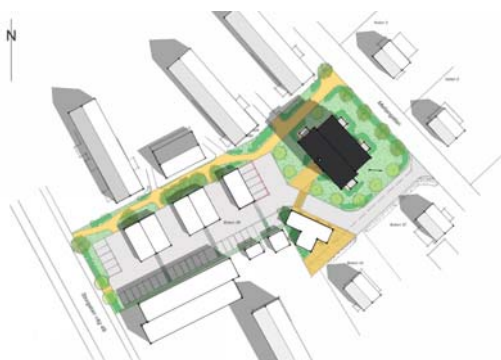
Under sommarmånaderna, när man vistas mycket ute, står solen högt och skugglängden blir kortare under huvuddelen av dygnet. När solen står mycket lågt på kvällen når dock skuggorna från både det nya huset och från de befintliga bostadshusen inom Boken 26 ett par hus öster och om Mellangatan och ett hus söder om Bokstigen.

Risken för att miljö kvalitetsnormer för buller, luftföroreningar eller vatten överskrids bedöms som mycket liten.

15 maj



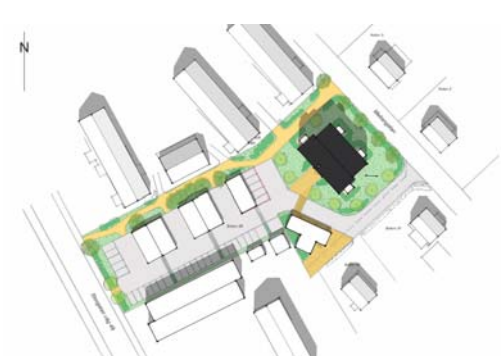
Kl 09 - före



Kl 09 - efter



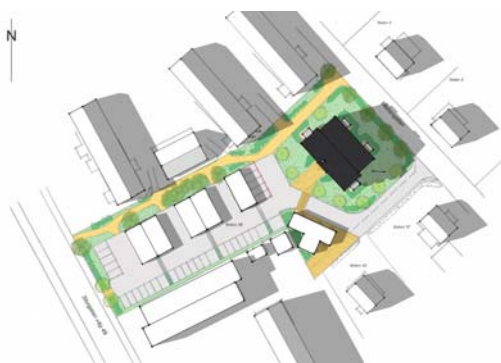
Kl 12 - före



Kl 12 - efter



Kl 16 - före



Kl 16 - efter



Kl 20 - före

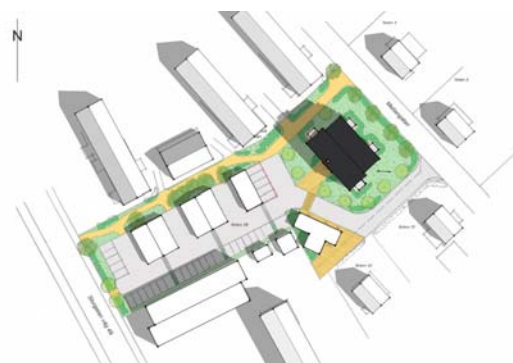


Kl 20 - efter

15 juli



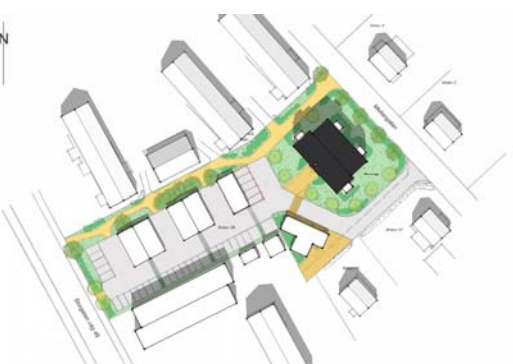
Kl 09 - före



Kl 09 - efter



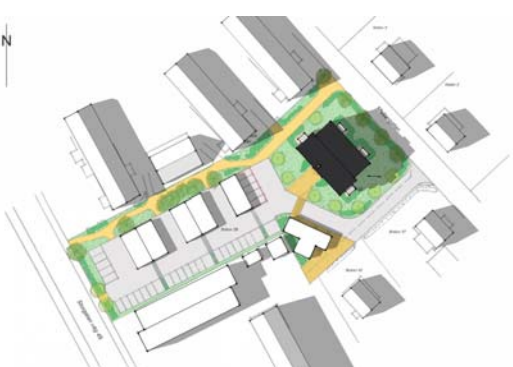
Kl 12 - före



Kl 12 - efter



Kl 16 - före



Kl 16 - efter



Kl 20 - före

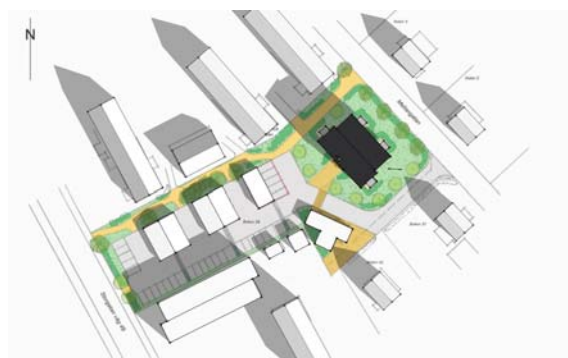


Kl 20 - efter

15 september



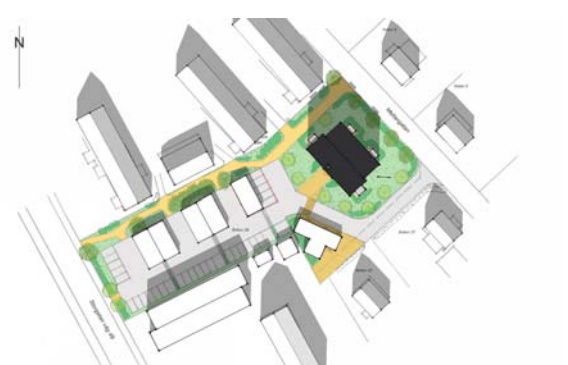
Kl 09 - före



Kl 09 - efter



Kl 12 - före



Kl 12 - efter



Kl 16 - före



Kl 16 - efter



Kl 20 - före



Kl 20 - efter

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Planen har upprättats av BOANN AB genom arkitekt SAR/MSA Bo Jonsson på uppdrag av Bygg- och miljönämnden i Karlsborg.

Plankartan har ritats av plantekniker Anita Spetz som också har varit kommunens kontaktperson.

BOANN AB

Bo Jonsson
Arkitekt SAR/MSA

Plan- och byggenheten

Anita Spetz
plantekniker

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för detaljplaneprocessen

Planprocessen inriktas på normalt förfarande vilket innebär att planen skulle kunna antas och vinna laga kraft under våren 2013.

Samråd okt - nov 2012

Utställning dec 2012 – jan 2013

Antagande febr - mars 2013

Laga kraft apr - maj 2013

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Karlsborgsbostäder är huvudman och ansvarig för all byggnation inom fastigheten Boken 26. Karlsborgs kommun är ansvarig för Bokstigen och eventuella förändringar av servicer för vatten, avlopp och dagvatten i angränsande gator. Eventuell flyttning av ledningar för tele utförs av Skanova och för el eller fiber av Karlsborgs Energi AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR,

Breddning av Bokstigen medför en reglering av gränsen mellan gata och fastigheten Boken 26. Servitut eller ledningsrätter kan behöva ses över för ledningar som ligger på tomtmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens kostnader består av:

- Kostnader för framtagande av detaljplan som vidarefaktureras till Karlsborgsbostäder.
- Kostnader för ombyggnad av Bokstigen som vidarefaktureras till Karlsborgsbostäder.
- Kostnader för eventuella ändringar och kompletteringar av vatten-, avlopps- och dagvattensservicer.
- Kostnader för eventuellt inrättande eller förnyelse av servitut och ledningsrätter på tomtmark.

Kommunens intäkter består av:

- Anslutningsavgifter för vatten-, avlopp och dagvatten.
- Bygglov-, marklov- och planavgifter.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Innan planen genomförs ska förutom den nya bebyggelsen även markanläggningar projekteras.

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.

Strandskydd

Planområdet ligger inom 300 m från Vättern, vilket innebär att strandskyddsförordnandet ska prövas när gällande detaljplan ändras. Strandskyddet är upphävt inom gällande plan och föreslås förbli upphävt inom hela den nya planen. Som särskilda skäl kan åberopas att planområdet sedan länge har varit ianspråktaget för tätortsbebyggelse och att det går två parallella gator mellan Vätterns strand och den aktuella tomten.

SAMRÅD

Samrådssynpunkter har sammanställts och kommenterats i en separat samrådsredogörelse som biläggs planen under granskningsskedet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av BOANN AB genom arkitekt SAR/ MSA Bo Jonsson på uppdrag av Bygg- och miljönämnden i Karlsborg.

Plankartan har ritats av plantekniker Anita Spetz som också har varit kommunens kontaktperson.

BOANN AB

Bo Jonsson
Arkitekt SAR/MSA

Plan- och byggenheten

Anita Spetz
Plantekniker