



Detaljplan för

Kv Bomben, Draken m fl

Karlsborg, Karlsborgs kommun

Dnr B 2010-336

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Följande handlingar finns tillgängliga i de olika planskedena.

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Lista över berörda fastighetsägare
- Samrådsredogörelse

Samråd	Antagande
X	X
X	X
X	X
	X

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att skapa en detaljplan som är anpassad efter dagens förhållanden. Planförslaget avser även att reglera till- och nybyggnad inom området samt att långsiktigt säkerställa områdets småskaliga karaktär. I samband med den nya planen tas strandskyddet bort inom kvartersmarken i området.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget innebär endast en reglering av till- och nybyggnad i ett redan bebyggt område. Detaljplanen kan förenas med de riksintressen som finns i området.

Planförslaget innebär inte några överskridanden av gällande miljö kvalitetsnormer för föroreningar i luft (långt under miljömålet), vatten (god ekologisk och kemisk status) eller buller enligt 5 kap. Bottensjön omfattas av miljö kvalitetsnormer för ekologisk och kemisk vattenstatus, vilka visar att den nuvarande statusen är god. Dagvattnet tas omhand inom planområdet vilket gör att Bottensjön inte påverkas av detta.

Miljö kvalitetsnormer överskrids inte. Planförslaget anses vara förenligt med 3, 4 och 5 kap miljö balken.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger strax norr om centrala Karlsborg på västra sidan av riksväg 49 och strax norr om Bottensjön. Området omfattar ca 18 ha.

Markägarförhållanden

Kvartersmarken och bostäder ägs av enskilda. Karlsborg kommun äger den allmänna platsmarken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN OCH UPPDRAG

Översiktliga planer mm

Planområdet ingår i det avgränsade tätortsområdet för Karlsborg i gällande översiktsplan som antogs 1991-10-29 och planeras som detta även i den förnyade översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet ingår till största delen i en avstyckningsplan från 1945-01-16. Planområdet gränsar i norr till en detaljplan som vann laga kraft 2012-06-18, i öst till en detaljplan som vann laga kraft 2008-05-29, i söder till en detaljplan som vann laga kraft 1982-10-06 och i sydväst till en detaljplan som upprättades 1965-07-16.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplanen bedöms inte medföra några betydande miljökonsekvenser eftersom området redan är bebyggt på de fastigheter som berörs. De bestämmelser som tillkommer i detaljplanen anses inte medföra ökad miljöbelastning. Det behöver därför inte upprättas någon miljökonsekvensbeskrivning. Dock medför riksväg 49 så stor trafikvolym att riktlinjerna för buller vid nybyggnation överskrids. Därför har huvudbyggnadsförbud lagts in i detaljplanen där bullret överskrider riktlinjerna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UTFORMNING

Natur

I alla naturområden inom planområdet finns det blandskog i olika täthet. I alla naturområden finns det naturliga stigar som inte regleras på något sätt. En gång- och cykelväg i det västra och en i de östra naturområdena ska hållas i ordning. Det centrala naturområdet är idag till viss del uppkört och används även som en ristipp. Det är tänkt att hämta schaktmassor från det centrala naturområdet för att täcka soptippen som ligger ca 300 meter väster om området. När detta är gjort är avsikten att området ska bli ett naturområde.

Bebyggelse

Samtliga 120 fastigheter är sedan tidigare bebyggda. Alla fastigheter – utom de på Rönstigen och det på Porsstigen 2 – bebyggdes under 1940-1942. Småhusen inom avstyckningsplanen byggdes som bostäder för de anställda på Ammunitionsfabriken i Karlsborg – numera Vanäsverken.

De flesta husen inom avstyckningsplanen är byggda efter samma ritning. De var från början små enplanshus med källare. Sadeltaken var täckta med tvåkupigt lertegel och fasaderna klädda med locklistpanel. De var för sin tid både rymliga och moderna bostäder utrustade med bekvämligheter såsom centralvärme, rinnande varmt och kallt vatten, funktionella kök, toaletter och badrum.

Alla husen placerades i en gemensam förgårdslinje med huvudbyggnadens gavel och entré mot gatan. Komplementbyggnaderna hade ursprungligen samma stil och var placerade innanför huvudbyggnaderna i den bakre delen av tomterna.



Husen placerades i en gemensam förgårdslinje med huvudbyggnadens gavel och entré mot gatan. Komplementbyggnaderna placerades snett bekom huvudbyggnaden i den inre delen av tomten.

Undantagna från den i övrigt enhetliga utformningen är Porsstigen 2, 4, 6, 8 och 10 och Parkvägen 4. Husen på Porsstigens östra sida skiljer sig från den övriga bebyggelsen på två sätt – de fyra nordligaste genom att de är uppförda i två våningar. Det sydligaste i korsningen Porsstigen–Parkvägen byggdes 1948 och är något större med valmat sadeltak. Huset på Parkvägen 4 var från början speceriaffär med chark och damfrisering i bottenplan och bostad på övervåningen. Nu har användningen ändrats till att vara ett bostadshus med lägenheter.



De fyra nordligaste husen mellan Porsstigen och riksväg 49 uppfördes redan från början i två våningar. De har sedan dess delvis förändrats genom ny färgsättning, nya fasad- och takmaterial samt i vissa fall tillbyggnader och nya komplementbyggnader. Bostadshusens ursprungliga volymer är dock fortfarande tydligt avläsbara.

De flesta av bostadshusen har under årens lopp förändrats i olika grad. Flertalet har tilläggsisolerats och i samband med detta försetts med nya träfasader – ofta bestående av lockpanel. Flertalet ursprungliga fönster har bytts ut, men har i de flesta fall ersatts med fönster av samma utformning som de ursprungliga – främst bestående av tvåluftsfönster med mittpost.

På nästan samtliga byggnader har sadeltaken, ursprungligen täckta med rött tvåkupigt lertegel, täckts med betongpannor. På vissa av husen har entréerna flyttats från gaveln mot gatan till en annan plats. Flera entréer har också byggts in med en farstu eller en brokvist.



Vissa av entréerna har i samband med om- och tillbyggnader flyttas från gaveln mot gatan till en annan plats. Flera entréer har också försetts med en farstu eller en veranda. Här ses dessutom den ena varianten av tillbyggnad i området – att lägga till en byggnadskropp i vinkel mot den ursprungliga.

Ett stort antal av bostadshusen i området har byggts till. I huvudsak rör det sig om tre varianter – antingen har man gjort en tillbyggnad i vinkel mot det ursprungliga bostadshuset eller så har man valt att helt enkelt förlänga den ursprungliga byggnadskroppen. Den tredje varianten är också en tillbyggnad på längden, men då förskjuten något i sidled. Endast i ett par fall har tillbyggnaden ökat höjden på huset. Ett gemensamt bibehållet karaktärsdrag för området är den bevarade småskaliga och låga strukturen med en nockhöjd på cirka 5 meter. En annan detalj som binder samman området är huvudbyggnadernas placering mot gatan, sadeltaken och komplementbyggnadernas placering i den bakre delen av tomterna.



I området finns flera exempel på hur man valt att bygga till genom att förlänga den ursprungliga byggnaden – antingen en tillbyggnad enbart på längden eller med förlängningen förskjuten i sidled.

Området är förhållandevis förändrat men i de flesta fall framträder det ursprungliga bostadshuset tydligt och visar därmed hur bostadsområdet en gång var utformat. Färgsättningen varierar från dagens modiefärger till skiftande kulörer som varit moderna de senaste decennierna. Trots den varierade färgsättningen utgör materialet trä en viktig gemensam nämnare för fasaderna i småstugeområdet.



Färgsättningen i området varierar. Vissa hus har målats dagens modiefärger, medan andra har en färgsättning som var modern för betydligt längre sedan.

Undantag från detta är fastigheterna på Rönnstigen. Där byggdes bostadshusen från 1948 till 1963. Att dessa hus är byggda under ett längre tidsintervall är tydligt i deras varierande fasadmateriell som är olika färger av tegel, puts och trä.

Dessa hus är främst uppförda i 1½ plan med relativt branta sadeltak, vilket gör dem något högre än bebyggelsen inom avstyckningsplanen.



Fastigheterna på Rönnstigen avviker till sin karaktär från bebyggelsen inom den gamla avstyckningsplanen. De flesta är byggda i 1½ plan och har olika typer av tak- och fasadmateriell.

Bestämmelser

Plankartans bestämmelser är utformade för att bevara området karaktär samtidigt som de medger förändringar som inte avsevärt förändrar bebyggelsens karaktärsdrag enligt nedan:

- Småskalighet – såväl i byggnadsvolymer som i höjd
- Tillbyggnader i vinkel eller genom förlängning av huvudbyggnaden – ibland med förskjutning
- Huvudbyggnadernas orientering mot gatan
- Sadeltak täckta med takpannor
- Träfasader

Ett avstånd på 4 meter mot väg föreslås för ny bebyggelse. En maximal byggnadsarea på 25 procent eller 250 kvm av fastighetsarean kommer inte nämnvärt begränsa möjligheterna för utbyggnader samtidigt som man bevarar småskaligheten i området. Bestämmelse för placering av ny- och tillbyggnation av huvudbyggnad och komplementbyggnad sätts till 4,5 m från fastighetsgräns.

Småskalighet är utmärkande för hela området och det styrs i bestämmelserna genom nockhöjd och taklutning. Fasadmaterialet bestäms till trä. Undantagen för dessa utformningsregler är på Rönstigen där endast höjden regleras.

Gator och trafik

Gator och annan teknisk försörjning är sedan tidigare utbyggt. Lokalgatorna i området ägs och underhålls av kommunen. En ny gc-väg föreslås i områdets västra del där det idag är naturstigar. Genom att skapa gc-väg säkras man framkomligheten på vägen under hela året.

Störningar

Planområdets östra del gränsar mot riksväg 49 som medför buller som överstiger de riktlinjer som gäller vid nybyggnation, därför har skyddsbestämmelser avseende buller lagts in i detaljplanen som huvudbyggnadsförbud. Plusmarksavståndet från vägen är baserat på bullernivåer i plan mark utan några bullerdämpande åtgärder med fordonmängden på riksväg 49 och blir då ca 43 meter. Inom detta avstånd mot vägen kan bullret från riksväg 49 överstiga de riktlinjer som finns för vad som generellt inte är nyttigt att bo inom.

Planområdet ligger även inom bullerstört område från försvarsmakten. Det ligger inom zon 3 vilket är den minst utsatta zonen där det högst tillåts 90-100 dBLcx och >100 skott/år.

Föroreningar i luft och vatten

Karlsborgs tätort ligger med god marginal under miljömålet för föroreningar i luften. Kvävedioxidmätningarna på Storgatan/Torggatan i urban bakgrund under 2010 gav årsmedelvärdet 4.7 mikrogram/m³, miljömålet är 20 mikrogram/m³ och miljö kvalitetsnormen är 40 mikrogram/m³.

Bottensjön som ligger nära planområdet uppnår god ekologisk status och god kemisk status. Det finns en risk att god ekologisk status inte uppnås till 2015, planområdet medverkar inte till denna risk.

Farligt gods

Riksväg 49 är även en sekundär väg för farligt gods vilket hade aktualiserat skyddsåtgärder vid nyplanering. Det farliga godset består delvis av explosivt material.

Kommunen sänkte hastigheten på riksväg 49 i och med utbyggnaden av Äspenäset och detaljplanändringen över det området. Sannolikheten för en olycka har på detta sätt minskats. En minskning av sannolikheten för en olycka anses viktigare och effektivare än åtgärder för att minska konsekvenserna vid en eventuell olycka. Riskerna för en olycka är med denna ändring godtagbara.

Radon

Området ligger inom ett eventuellt högriskområde för radon. Undersökningen gjordes 1989 och är baserad på vilka jordarter marken består av. Största delen av områdets mark består av grus eller grovsand som är ett genomsläppligt material och har därför bedömts som ett eventuellt högriskområde. Undersökningen är gjord för 25 år sedan vilket bör ha gett alla inom området gott om tid att vidta åtgärder i de fall det behövs.

Skred

Området anses inte vara i riskzonen för skred.

Översvämning

Området ligger intill Bottensjön vars vattennivå ligger på ca 89 meter över havet och regleras genom avtappning via Göta kanal. De närmaste och lägsta fastigheterna ligger på ca 92 meter över havet vilket anses vara god marginal även vid ökad nederbörd och ökad havsnivå.

Strandskydd

Bottensjön har ett utvidgat strandskydd som gäller 300 m från Bottensjöns strandkant och stora delar av planområdet ligger inom detta område, vilket innebär att strandskyddsförordnandet ska prövas när en detaljplan upprättas. Strandskyddet är inte upphävt inom gällande plan. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet är att området redan sedan tidigare är ianspråktaget för bostadsbebyggelse och genom upphävandet kommer inte allmänhetens tillgång till strandområdet försämrats.

Dagvatten

Dagvatten från byggnaders takavvattning, fasader och hårdgjorda ytor omhändertas lokalt genom infiltration på näraliggande markytor. Markytor på tomtmark eller kringliggande naturmark förutses även fortsättningsvis kunna ta emot dagvatten för infiltration.

Administrativa frågor

För hela planområdet, utom Knallhatten 5-10 och Ålen 9-14, gäller en avstyckningsplan som fastställdes 1945-01-16. Den upphör att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande.

Genomförandetid

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

Övrigt

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har arbetats fram i samarbete med kartingenjör Anita Spetz och bygglovshandläggare Lena Ljungberg.

Johan Hellborg

Planarkitekt