



Laga kraft 2018-11-27

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för
Gräshult 14:3 m fl
Åsen, Karlsborg

Karlsborgs kommun



Västra Götalands län

Dnr P 2018 – 0010

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Vad är en detaljplan?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

Planprocess

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel. I detta fall hanteras planen enligt så kallat standardförfarande. Förfarandets olika steg redovisas nedan.

Planarbetet inleds

Ett förslag till detaljplan, samrådshandling, tas fram med plankarta, plan- och genomförandebeskrivning illustrationer m m. Förutsättningar och idéer prövas under arbetet.

Samråd

Dialog med länsstyrelsen, andra myndigheter, föreningar, sakägare, allmänhet med flera kring samrådshandlingen. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Denna sammanställning får enligt Boverket anstå till granskningsutlåtandet. Planhandlingarna bearbetas om yttrandena så föranleder.

Granskning

Den bearbetade planhandlingens ställs ut och skickas ut för granskning under ca 4 veckor. Efter granskningsskedet sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Planhandlingarna bearbetas vid behov innan planen antas.

Antagande

Detaljplanen antas av byggnadsnämnden. Beslutet kan överklagas och prövas då i första instans av Mark och miljödomstolen. Länsstyrelsen kan överpröva planen om man inte är nöjd med innehåll och utformning. Överprövningen kan leda till att antagandebeslutet upphävs och att planen återförvisas till kommunen för omarbetning.

Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft ca 4-5 veckor efter antagandet om detta beslut inte överklagas eller överprövas.

PLANHANDLINGAR

Följande handlingar finns tillgängliga i de olika planskedena.

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Samråd	Granskning	Antagande
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
	X	X
		X

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra utbyggnad av befintlig industri genom förvärv av befintlig gatumark. Indirekt medför detta att mark måste avsättas för en ny gata som rundar den aktuella industrifastigheten.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Detaljplanen följer kommunens översiktliga planering. Områdets användning bedöms medföra en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet ingår, liksom hela Karlsborgs tätort med omgivningar, i riksintresseområde för friluftsliv och turism enligt MB 4 kap 2 §. Det område som tas i anspråk för bebyggelse inom planen är redan ianspråktaget eller bedöms inte ha något värde för vare sig friluftsliv eller turism, varför riksintresset inte skadas.

Vättern och Bottensjön tillhör Södra Östersjöns vattendistrikt och omfattas av miljökvalitetsnormer för ekologisk och kemisk vattenstatus enligt MB 5 kap. Kvalitetskravet gäller från och med 2015-12-22. Enligt klassningen betecknades båda dessa parametrar som goda redan före 2015. Dagvatten från planområdet avleds idag via kommunens ledningsnät. Förändringarna blir mycket små och bedöms kunna hanteras på sätt som innebär att statusklassning inte äventyras.

Miljökvalitetsnormer finns även för kvaliteten på luft- och ljudmiljö. Transporter till och från området innebär sannolikt att miljömålen för luft- och ljudföroreningar motverkas, i likhet med all befintlig verksamhet som kräver transporter. Förbättringar kan uppnås genom att miljöanpassade transportmedel används.

PLANDATA

Markägareförhållanden

De bebyggda fastigheterna Gråshult 3:100, 3:114 och 3:115 är privatägda. Fastigheten Gråshult 14:3 ägs av Karlsborgs kommun. Se även fastighetsförteckning.

Läge och areal

Planområdet ligger i den sydöstra delen av Karlsborg inom Åsenområdet. Planområdet omfattar ca 1,9 ha.



Översikt.

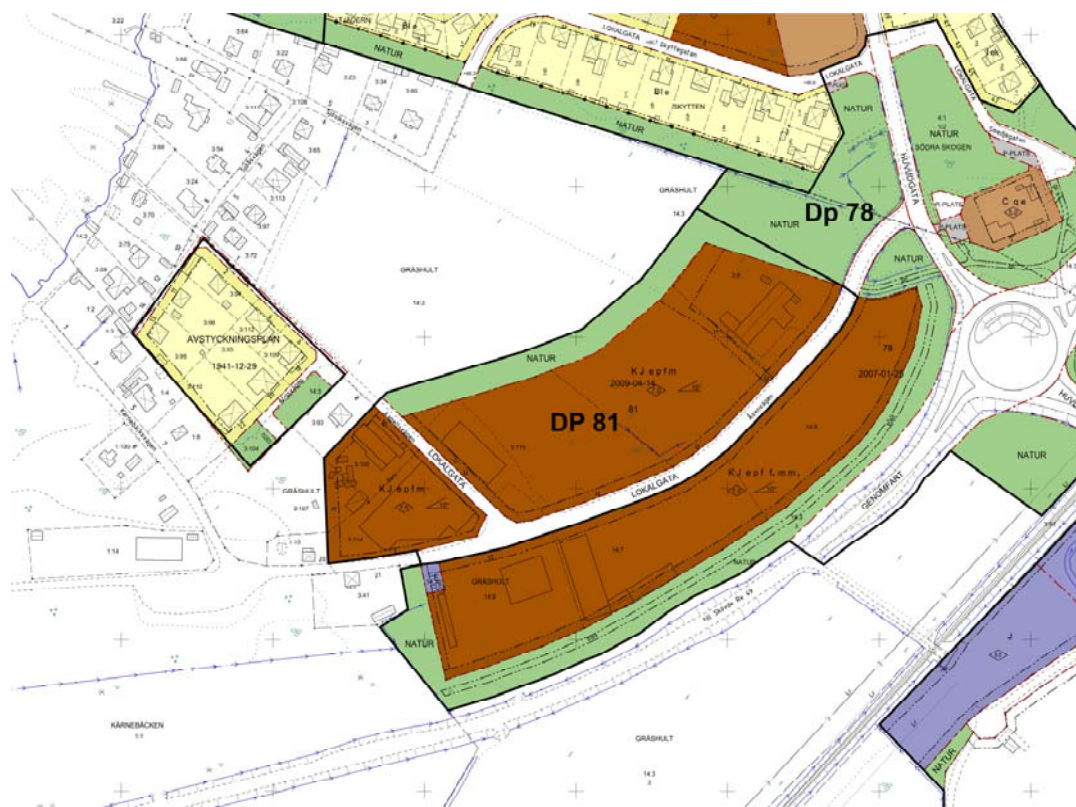
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer m m

Planområdet ingår som en del av Karlsborgs tätortsområde i Översiktsplan 2020, vilken vann laga kraft 2014-10-23.

Detaljplaner

Aktuell planering innebär en ändring inom delar av Dp 81, ”Delar av Gräshult 3:8 och 3:21 m m”, laga kraft 2009-04-14.



Gällande detaljplaner.

Riksintressen, förordnanden m m

Riksintressen

Planområdet ingår liksom stora delar av Karlsborgs kommun i riksintresse för rörligt friluftsliv enligt Miljöbalken (MB) 4:2. Området ligger även inom influensområde för totalförsvarets riksintresse samt inom stoppområde för höga objekt och så kallat hinderfritt område för skjutfält. Väg 49 är av riksintresse för kommunikationer.

Strandskydd

Del av planområdet ligger inom strandskyddsförordnandet för Bottensjön som utgörs av markområdet 0-300 m från Bottensjöns vattenlinje. Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark i Dp 81. (Det är ej infört i den gamla avstyckningsplanen från 1941, utanför planområdet.)

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Planändringen innebär att en ny gata tillkommer som ersättning för befintlig, delvis inom den befintliga industrifastigheten Gräshult 3:115. Den nya gatan tar i anspråk ca 1000 m² icke planlagd mark. Fastigheten Gräshult 3:115 utökas med ca 1200 m² norrut så att in- och utlastning vid befintlig byggnad underlättas.

Sammanfattningsvis bedöms att föreslagna förändringar är så marginella, i förhållande till nuvarande markanvändning, att de inte medför betydande miljöpåverkan. Särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs därför ej. Länsstyrelsen delade denna bedömning under det mer omfattande samrådsskedet.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 2018-01-25 beslutat att ge plan- och byggenheten i uppdrag att utarbeta en ny detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs till största delen av detaljplanelagd industrimark norr om Åsensvägen. Huvuddelen av industrimarken är bebyggd. På de obebyggda delarna finns mindre dungar med gles vegetation. Det vilda djurlivet består sannolikt i första hand av enstaka småvilt, rådjur och vanliga fåglar.



Gräns för planområdet.

Förändring

Utökningen av fastigheten Gräshult 3:115 sker på åkermark eller impediment. Förändringen för vegetation och djurliv blir liten.



Mekanisk industri sedd från norr.

Landskap

Befintliga förhållanden

Landskapet domineras av bebyggelsen vid Assars Mekaniska industri. Utsikten över Bottensjön mot nordväst begränsas av den täta villabebyggelsen i flera rader vid stranden. Rakt i norr skjuter höghusen i Södra Skogen upp över den lägre bostadsbebyggelsen. Mot väster begränsas utsikten av både grönområden, industri och bostadsbebyggelse som delvis ligger inbäddad i grönska.

Förändring

Landskapsbilden kommer att förändras successivt genom utbyggnader på den befintliga industrifastigheten Gräshult 3:115 och inom gällande plan utanför aktuellt planområde. Förändringen blir mest märkbar för den som färdas på Åsenvägen.

Geoteknik

Befintliga förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består marken inom huvuddelen av planområdet av post-glacial sand. Uppgifterna är översiktliga och avser endast de översta jordlagren.

Förändring

Kommunen kommer att vid behov utföra en översiktlig geoteknisk undersökning inför utbyggnad av den nya gatan. Markens lämplighet i övrigt har prövats genom gällande detaljplan. Eventuella grundundersökningar på privat industrimark utföres och bekostas av respektive fastighetsägare.

Miljöförhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Befintliga förhållanden

Planområdet berörs av normer för luftmiljö och buller samt indirekt av norm för vattenmiljön i Bottensjön. Halterna av luftförorenande ämnen är låga i hela Karlsborg och överstiger ingenstans i samhället gällande norm. Området är utsatt för externt buller. Se vidare under rubriken Störningar.

Förändring

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte komma att överskridas på grund av planförslaget. Hanteringen av dagvatten förändras ej. Buller från industri kan uppstå men förutsätts inte överskrida Naturvårdsverkets generella regler för externt industribuller. Eventuella utsläpp till luft från industri ska regleras vid bygglov och andra former av tillstånd så att gällande regler följs.

Förorenad mark

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns tänkbara markföroreningar redovisade vid den äldsta industribyggnaden på fastigheten 3:100 i länsstyrelsen GIS-material. Inom fastigheten pågår industriverksamhet och eventuella undersökningar och åtgärder åvilar fastighetsägaren.

Rekommendation

Om föroreningar skulle påträffas vid markarbeten inom planområdet ska detta anmälas till MÖS för samråd om lämplig åtgärd.

Radon

Planområdet tillhör kategorin lågriskområde enligt kommunens översiktliga radonundersökning. Ytterligare utredning bedöms inte behövas.

Buller från försvarets verksamhet och trafik

Befintliga förhållanden

Planområdet är utsatt för buller från försvarets skjut- och flygverksamhet samt i någon utsträckning från trafik på väg 49 och Åsensvägen.

Förändringar

Planen innehåller ingen störningskänslig verksamhet. Trafiken från Åsenområdet och den befintliga industrin flyttas längre från befintliga bostäder utmed Åsensvägen väster om planområdet, varför störningen vid dessa bedöms minska något.

Räddning

Befintliga förhållanden

Räddningstjänstens kan idag använda befintliga vägar som angreppsvägar vid brand eller annan räddning. Brandposter finns i Åsensvägen, Kärnebäcksvägen och Kapellsvägen.

Förändring

Framkomligheten förändras inte på något avgörande sätt. Behov av släckvatten ska tillgodoses endera genom brandposter (alternativsystemet) utförda enligt anvisningarna i VAV P 83 och VAVP 76. Befintliga brandposter bedöms fungera för hela planområdet som nås inom ca 125 m. Eventuella bommar i området ska låsas med sk brandskåpsnyckel för att vara öppningsbara vid utryckning. Tillgängligheten för räddningsfordon inom industrifastigheterna ska beaktas i samband med bygglov. Anvisningar finns i ”Rekommendationer från brandposter”, www.rtos.se/rekommendationer.

Risker från farligt gods

Befintliga förhållanden

Väg 49 utgör en rekommenderad led för farligt gods.

Bedömning

Detaljplanen avser befintlig industrimiljö. I den mån industriområdet utökas sker detta mot norr och väst bort från väg 49 och med befintliga industribyggnader delvis mellan nya körytor och väg 49. Trafiken på vägen skärmas av ett befintligt industriområde på en förhöjd marknivå i förhållande till vägen. Avståndet till väg 49 varierar mellan ca 100 och 200 m beroende på läget inom den befintliga industriomten. Industrietomten förändras inte vad avser närheten till väg 49, i förhållande till gällande plan. Kommunen bedömer att risken för skador från farligt godstransporter på väg 49 är så liten att inga skyddsåtgärder behövs.

Risk för skred och höga vattenstånd

Befintliga förhållanden

Marken i området har inte uppvisat några tecken på skred så länge verksamhet och byggnation pågått i området. Kommunens bedömning är att det inte föreligger någon skredrisk i det plana området.

Planområdet ligger sydost om Bottensjön vars medelvattenyta ligger på + 88,5 m ö h i höjdsystem RH 2000. Det stora sjövattnet som Bottensjön ingår i, kan enligt Vätternvårdsförbundet, regleras så att vattennivån normalt fluktuerar relativt lite, + - ca 0,5 m. Tillrinningsområdet är förhållandevis litet varför även kraftiga regn och snösmältning får begränsad effekt på vattennivån. Bottensjöns högsta nivå har varit + 88,95 och den lägsta + 87,92 m ö h i höjdsystem RH 2000.

Förändringar

Den globala uppvärmningen kan leda till mer nederbörd både totalt sett och under korta tidsperioder. SMHI anger att temporärt höga vattenstånd kan undvikas i Vättern och därmed även i Bottensjön genom ökad tappning via Motala ström, vilket för Karlsborgs del bedöms innebära att vattennivån kan hållas relativt konstant även i framtiden. Enligt MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) kan ett 100-årsflöde i en klimat-anpassad modell för år 2100 leda till en högsta vattennivå på 89,56 m ö h. Marken inom planområdet ligger på nivån ca + 91 m ö h eller högre. Även i ett extremfall enligt ovan nås inte planområdet av höga vattennivåer.

Bebyggelse- och anläggningsområden

Befintliga förhållanden

Inom planområdet ligger tre större industribyggnader. Härutöver finns en del mindre uthus/förråd främst kopplade till industrin på fastigheten Gräshult 3:100.

Förändring

I förhållande till gällande plan föreslås en mindre utökning norrut av mark för fastigheten Gräshult 1:115. Utökningen görs för att underlätta in- och utlastning vid den östra fabrikslokalens norra gavelport. Den befintliga vägen ersätts med en ny väg mot Åsenvägen som rundar fastigheten Gräshult 3:115 eller går i kanten på denna. Genom den nya vägen får Assars mekaniska tillgång till befintligt vägområde med säkrare varuhantering som följd och möjlighet att bygga samman befintliga lokaler.

Friytor

Befintliga förhållanden

Planområdet saknar friytor.

Strandskydd

Befintliga förhållanden

Strandskyddets omfattning framgår av nedanstående figur. Det är upphävt inom hela den gällande industriplanen från 2009.

Förändring

När ny plan upprättas omprövas strandskyddet. Strandskyddet föreslås förbli upphävt inom hela planområdet.



Motiv: Planen omfattar inga områden med höga naturvärden för växt eller djurlivet. Föreslagna åtgärder begränsar ej heller allmänhetens tillträde till strandområdet utöver den begränsning som befintlig bebyggelse och markanvändning redan innebär.

Som särskilda skäl åberopas följande för olika delar av planområdet:

Området är antingen ianspråktaget på ett sätt som innebär att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det är även väl avskilt från strandlinjen genom befintlig bebyggelse.

Vägar, gator och trafik

Befintliga förhållanden

Planområdet nås från rv 49 vid befintlig cirkulationsplats via Åsensvägen. Närmaste busshållplats finns vid cirkulationsplatsen. Avståndet dit är ca 350 m. Inom planområdet finns inga GC-vägar.

Förändring

Kapellsvägen får en ny sträckning norr och öster om Assars Mekaniska. I öster sker utbyggnaden på mark tillhörig fastigheten Gråshult 1:115. Industrin och befintliga bostäder i nordväst bedöms i högre grad angöra väg 49 via befintlig cirkulationsplats, då Kapellsvägen ansluter till Åsensvägen längre österut. Trafiken västerut på gamla Åsensvägen kan därför antas minska något.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Befintliga förhållanden

Befintliga fastigheter är anslutna till kommunalt vatten- och avloppsnät i befintliga gator.

Förändring

Ingen förändring föreslås.

Dagvatten*Befintliga förhållanden*

Dagvatten från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor infiltrerar i marken eller avleds via befintligt dagvattensystem.

Förändring

Ingen förändring planeras för befintliga fastigheter. I samband med om- eller nybyggnader föreslås att dagvattnet tas omhand lokalt och fördröjs där så är möjligt. Då marken till största delen består av sand bedöms att infiltration kan ske.

Värme*Befintliga förhållanden*

Uppvärmningen av byggnaderna i området sker individuellt.

Förändring

Uppvärmningen föreslås även fortsättningsvis ske individuellt. Det är önskvärt att mindre miljövänliga alternativ i den befintliga bebyggelsen ersätts med mer miljövänliga alternativ och att nya lokaler får smarta och energisnåla uppvärmningssystem.

EI*Befintliga förhållanden*

Elförsörjning sker från transformatorer vid Åsenvägen. I Kapellsvägen finns flera olika markförlagda kablar.

Förändring

Befintliga transformatorer har sannolikt kapacitet för kompletterande lokaler inom planområdet. Vid ev överbyggnad på befintlig gata ska kablar läggas i rör så att kablar kan dras ur vid ev fel. Samråd ska tas med KEAB angående utförandet.

Avfall*Befintliga förhållanden*

AÖS (Avfallshantering i Östra Skaraborg) svarar för avfallshanteringen. Hämtning sker vid varje fastighet.

Förändring

Hämtningsplatser ska utformas enligt "Handbok för avfallsutrymmen" och i samråd med AÖS.

Sociala frågor**Tillgänglighet**

Planområdet har små lutningar och därmed goda förutsättningar för god tillgänglighet i både ute- och inomhusmiljöerna.

Administrativa frågor**Lovpliktens omfattning**

Lovplikten har inte utökats i förhållande till det som gäller generellt.

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanearbetet kommer att bedrivas enligt nedanstående preliminära tidplan. Tidplanen kan komma att revideras om t ex synpunkter under samråds- och gransknings-skedena föranleder omfattande bearbetning.

Samråd	april-maj 2018
Granskning	okt - nov 2018
Antagande	nov 2018
Laga kraft	dec 2018

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av ny gata. Kommunen tar initiativ till erforderliga fastighetsbildningsåtgärder samt de förändringar som behövs för ga 1 och servitut.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal och tillstånd

Kommunen avser att sälja mark för utveckling av Assars Mekaniska samtidigt som kommunen köper mark för del av den nya gatan. Se figur på nästa sida.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Karlsborgs kommun svarar för alla kostnader i samband med att upprätta detaljplanen. Planavgift enligt fastställd taxa kommer att debiteras vid bygglov.

Kostnader för plangenomförandet

Kommunens exploateringskostnad för gata, gatubelysning och fastighetsbildning har uppskattats till ca 1 Mkr exklusive moms. Kommunen svarar även för de kostnader som uppstår för översyn/ändring av gemensamhetsanläggning och servitut.

Tekniska frågor

Geotekniska utredningar

Eventuellt behov av detaljerade geotekniska utredningar och markmiljöundersökningar inom privata fastigheter bekostas av respektive fastighetsägare.

Dokumentation och kontroll

Dokumentation behövs ej. Kontroll av byggnationen i området sker i samband med tillståndsgivning och under byggprocessen fram t o m slutbesked.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Avvikelse från Översiktsplan 2020

Detaljplanen följer gällande översiktsplan.

Miljökonsekvenser

Planen innebär ej betydande miljöpåverkan, varför miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Följande kan ändå sägas.

Planens genomförande tar inte i anspråk värdefull mark för naturmiljö, kulturmiljö, friluftsliv. Den bedöms inte innebära någon skada på riksintressen eller förordnanden. Markanvändningen kommer inte att innebära några hinder för försvarets flyg- och skjutverksamhet.

Genomförandet tar i anspråk ca 0,1 ha åkermark utöver den som redan är ianspråktagen genom bebyggelse och detaljplaneläggning.

Nya byggnader inom Gräshult 3:115 kommer att exponeras och förändra landskapsbilden lokalt.

Planområdet omfattar ingen störningskänslig verksamhet vad avser buller.

Planens genomförande bedöms inte ändra Bottensjöns och Vätterns goda vattenstatus.

Fastighetskonsekvenser

Konsekvenserna för befintliga fastigheter framgår ovan under "*Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser*".

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN- SAMRÅD

Planen har upprättats av BOANN AB i samarbete med Plan- och byggenheten i Karlsborgs kommun som har bidragit med underlagsmaterial. Plankartan har ritats av Karttekniker Anita Spetz.

För Plan- och byggenheten

Bo Jonsson
Ark SAR/MSA

Anita Spetz
Kartingenjör