



Karlsborgs kommun
Plan- och byggenheten

BOANN

Laga kraft 2016-03-31



Detaljplan för
Kv Eken

Karlsborg, Karlsborgs kommun
Västra Götalands län

BOANN AB / Karlsborgs kommun – juni 2015

Medverkande

Karlsborgs kommun

Magnus Hagebratt	Chef Plan- och byggenheten	Samrådsredogörelse
Anita Spetz	Kartingenjör	Plankarta, adm

BOANN AB

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

AH Kartteknik

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

PLANBESKRIVNING

BAKGRUND

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att ange byggrätter i kvarteret så att dessa medger mindre förändringar på kvarterets huvudbyggnader samt rättvisa möjligheter till uthusbyggnader.

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 §. Kvarteret ingår i tätortsarean för Karlsborgs tätort och är till största delen redan bebyggt med bostadshus och förråd.

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 ingår inte i riksintresseområde (Karlsborgs fästning – Göta kanal) för kulturmiljön enligt 3 kapitlet 6 §. Då kvarteret gränsar till Karlsborgsviken har det indirekt betydelse för fästningsområdet. De förändringar som föreslås i kvarteret bedöms inte skada riksintresset.

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*).

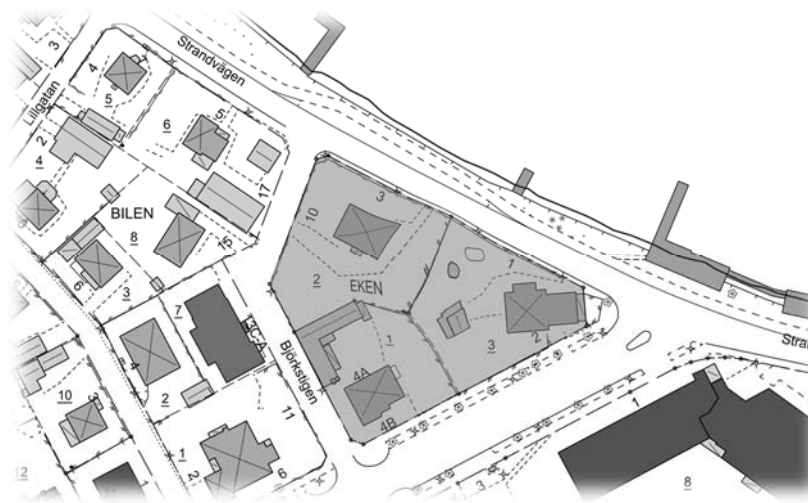
Planområdet omfattas av så kallat geografiskt riksintresse för friluftsliv och turism enligt miljöbalken 4 kapitlet 2 §. Riksintresseområdet innefattar hela Karlsborgs tätort. Riksintresset utgör inget hinder för tätortsutveckling. Marken är delvis tillgängligt för allmänheten genom en restaurang på Eken 3.

Planområdet ingår i skyddsområde för ytvattentäkt i Vättern.

Planförslaget innebär inte att gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet överskrids.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet, som består av ett kvarter, ligger mellan Kungsgatan, Björkstigen och Strandvägen (väg 306).



Planområdet har markerats med grå färg.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN M M

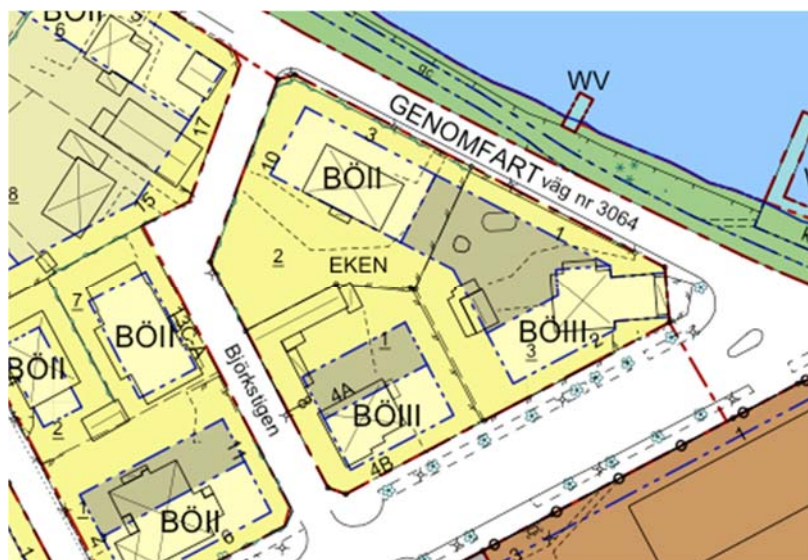
All mark inom planområdet är privatägd.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet ingår i tätortsarean i gällande översiktsplan.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet omfattas av detaljplan för Karlsborg, lagakraftvunnen 1947-12-19. Planens huvudsakliga innehåll på marken för kv Eken framgår nedan. Grå byggrätt avser uthus.



Kartan ovan visar principen för byggrätterna enligt gällande plan.

Gällande plan tillåter bostäder, handel, hantverk, garage och samlingsstugor i friliggande hus eller parhus sammanbyggda i tomtgräns.

Utmed Kungsgatan tillåts tre våningar med en högsta höjd om 10,8 m och på Eken 2 tillåts två våningar med en högsta höjd om 7,6 m.

Takvinkeln får inte överstiga 30 grader.

Uthus får inte uppta mer än 45 m².

Av tomt ska 2/3 lämnas obebyggd.

Uthusen på Eken 1 och delar av uthusen på Eken 3 ligger på punktprickad mark, vilket innebär att de var tänkta att rivas när planen gjordes eller att de har byggts senare med hjälp av dispens från planen. Gårdsbyggnaden på Eken 1 omfattar en byggnadsarea på ca 175 m².

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Bygg- och miljönämnden beslutade 2010-04-29 att upprätta plan för kvarteret efter en förfrågan från ägaren till Eken 2. Storleken på den föreslagna nya byggnaden på Eken 2 bör anpassas till den befintliga bebyggelsens skala och volymer.

MKB - BEHOVS- BEDÖMNING

En detaljplan ska miljöbedömas om den kan antas medföra betydande miljöpåverkan. De förändrade byggrätterna för uthus bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och MKB behöver därmed inte upprättas. Länsstyrelsen delar denna bedömning enligt samrådsyttrandet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Befintliga förhållanden

Planområdet består dels av trädgårdsmark med gräs, träd och buskar, dels hårdgjorda ytor för parkering, trädgårdsgångar med mera. Utmed Kungsgatan, utanför kvarteret, finns en trädallé.



Eken 2 - bostäder.



Eken 3 - trädgårdsanordningar.



Eken 1 - bostad och föreningslokaler.



Eken 3 - bostad och värdshus.

Förändring

Den totala bygggrätten har minskats från ca 33 % till 30 % av tomtarean, vilket är marginellt. Däremot har tillåten byggnadsarea för uthus, garage och liknande ökat från 45 m² till 180 m². Den rymmer då det befintliga uthuset på den minsta fastigheten, Eken 1.

Förändringen blir störst på Eken 2 där det inte finns några uthus idag. Den kvarvarande trädgårdsmarken, som här består av gräs och grus, bör göras mer trivsamt genom planteringar och andra trädgårdsarrangemang.

Geoteknik, radon

Befintliga förhållanden

Geoteknisk undersökning kommer att genomföras i samband med ansökan om bygglov om detta bedöms nödvändigt för bestämning av grundläggning. Grundvattennivån har uppmätts till 1,6-1,8 m under befintlig markyta i närområdet.

Radonhalten i marken var 2 kBq/m³ vid undersökning i snarlikt förhållande, vilket klassas som lågradonmark.

Rekommendation

Undersökningar i närområdet indikerar att grundläggning kan ske på kantförstyvad betongplatta eller grundsulor med viss bredd beroende av den aktuella lasten.

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

Radonskyddande åtgärder behövs ej.

Förorenade mark- och vattenområden

Befintliga förhållanden

På fastigheten Eken 1 har det tidigare bedrivits kemptvätt. Provtagningar på tomten under hösten 2012 och våren 2013 har påvisat klorerade etener i relativt höga halter i porluft samt i inomhusluften i den tidigare lokalen för kemptvätt. Spår av etener har även påvisats i träd och grundvatten. Etener är lättflyktiga och sprids lätt i marken. Fastigheten har därför placerats i riskklass 1 (mycket hög risk) i länsstyrelsens EBH-register.

Rekommendation

Mark och lokaler inom Eken 1 bör saneras. Enligt miljöbalken ligger ansvaret för detta på den som förorenat och i vissa fall på fastighetsägaren. Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS), som utrett detta fall, har funnit att det inte går att peka ut någon enskild som ansvarig. Av detta skäl har en ansökan lämnats in av länsstyrelsen till Naturvårdsverket, som har möjlighet att bevilja medel för saneringsarbetet.

Risk för skred och höga vattenstånd

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger på nivån ca + 90,0 - 90,5 m ö h, vilket är ca 1,5 – 2,0 m över Vätterns medelvattenyta (+ 88,5). Högsta högvattenytan har uppmätts till + 88,95 och övre dämningssgränsen är + 88,7 m ö h. Grundvattnet står troligen i nivå med sjöns vattenyta. Ledningar på frostfritt djup kan komma i kontakt med grundvattenytan, vilket är vanligt i delar av tätorten.

För närvarande fortgår en viss landhöjning i förhållande till Vätterns vattenytan i Karlsborgsområdet.

Vattenytan fluktuerar relativt lite på grund av nederbörd, då tillrinningsområdet är relativt litet. Vättern är dessutom reglerad och tappningen genom Roxen kan ökas om vattenytan stiger onormalt mycket enligt SMHI. Risken för översvämning av marken bedöms därför som mycket liten.

Området är ej skredbenäget.

Rekommendation

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

Skyddsområde för vattentäkt

Befintliga förhållanden

Karlsborgsviken samt de markområden som genom dagvattenutsläpp och ytavrinning avvattnas till Karlsborgsviken ingår i skyddsområde för vattentäkt, däribland kvarteret Eken.

För skyddsområdet gäller en rad föreskrifter, vilka trädde i kraft 1999-12-01. Bland dessa kan nämnas föreskrifter för hantering av olika kemikalier, oljor och biltvättmedel. Vidare åligger det fastighetsägare eller nyttjare av fastighet att, till Räddningstjänsten, omedelbart anmäla händelser som kan innebära risk för vattenförorening.

Rekommendation

Skyddsföreskrifterna bör studeras innan byggnadsprojekt påbörjas. Under både bygg- och drifttid ska hantering av material, maskiner och fordon ske på sådant sätt att risk för föroreningar till dagvattnet elimineras.

Fornlämningar

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar.

BEBYGGELSE- OMRÅDEN

Bebyggelse

Befintliga förhållanden

Exploateringsgraden är förhållandevis låg inom kvarteret Eken med hänsyn till det centrala läget i Karlsborg.



Eken 1 innehåller ett tvåvåningshus med föreningslokaler i bottenvåning och bostad i övervåningen. Uthuset har tidigare använts för en kemtvätt.



Eken 2 innehåller ett tvåvåningshus med bostäder i båda planerna.



Eken 3 innehåller en byggnad i två våningar med vårdshus i bottenvåningen och bostad i övervåningen.

Fastigheterna är bebyggda enligt nedan:

Eken 1: Tomt 1367 m², bya ca 400 m², varav uthus ca 175 m².

Eken 2: Tomt 1765 m², bya ca 200 m², varav uthus 0 m².

Eken 3: Tomt 1652 m², bya ca 345 m², varav uthus ca 80 m².

Enligt gällande plan är det tillåtet att bygga upp till ca 455, 588, resp 550 m² bya (byggnadsarea) på resp tomt. Uthusen på Eken 1 och 3 överstiger däremot planens begränsning på 45 m².

Förändring

För närvarande planeras inte några stora yttre förändringar av kvarterets bostadshus. På Eken 2 pågår inre renovering, vilket medför att ytterligare lägenheter kan hyras ut. På denna tomt finns även önskemål om nybyggnad av en kompletterande byggnad med förråd/garage och eventuell en bostadslägenhet. Lägenheten planeras till den östra delen av byggnaden. Härutöver föreslås en carport med plats för fyra bilar.

Byggnaderna måste placeras inom den föreslagna byggrätten och kommer sannolikt att utföras med ungefär samma sammanlagda storlek som uthuset på grannfastigheten Eken 1. Det större uthuset har placerats med gavel mot Björkstigen, vilket innebär att mesta möjliga utsikt mot Vättern behålls från bland annat fastigheten Bilen 7. Eken 1 har fortfarande tillgång till en betydande utsiktsvinkel över Karlsborgsviken mellan huvudbyggnaderna på Eken 2 och Eken 3. Exakt husplacering inom byggrätten kommer att studeras i bygglovskedet.

En placering nära tomtgräns och uthus på angränsande tomt ställer särskilda krav på utformningen med hänsyn till brandsäkerheten. Fasaden mot grannfastigheten ska utformas utan fönster och hålla minst brandklass EI60 om den placeras närmare befintligt uthus än 8 meter.

Detaljplanen har utformats så att smärre förändringar kan ske på befintliga bostadshus eller att dessa kan ersättas med nya om detta skulle bli aktuellt. Den sammanlagda byggnadsarean får dock uppta maximalt 30 % av tomtarean. Huvudbyggnaden får uppföras i tre våningar inom Eken 1 och 3 och i två våningar på Eken 2. Byggnadshöjden får inte överstiga 10,8 respektive 8,6 m (befintlig höjd). Uthus får uppgå till maximalt 180 m² per tomt. Totalhöjden och byggnadshöjden varierar med hänsyn till läget i kvarteret.

Gestaltning

Befintliga förhållanden

Fastigheterna är bebyggda med relativt stora tvåvåningshus med fasader av trä respektive mexisten samt uthus i trä. Fasaderna är ljusst vita eller gula.

Taken är täckta av betongtakpannor, papp eller bandplåt i mörk kulör. Huset på Eken 1 och 3 är sannolikt tilläggsisolerade då de har djupa fönsternischer. Fönstren på Eken 1 har spröjs på övervåningen och ”perspektivkaraktär” på bottenvåningen, På Eken 2 har originalfönstren bytts mot plastfönster med små glasrutor och breda karmar/bågar. På Eken 3 finns för området helt främmande fönster med kupade glasrutor. Huvudbyggnaden på Eken 3 är tillbyggd med en veranda i mörkt trä. Tillbyggnaden har skett ut mot korsningen mellan Kungsgatan och Strandvägen.

Bebyggelsen är trots allt relativt homogen i volym, höjd och färgton medan detaljutformningen varierar kraftigt. Ombyggnader har dock medfört att de enskilda byggnaderna i stor utsträckning förlorat sin originalitet.

Rekommendation

De planerade nybyggnaderna på Eken 2 bör ges ungefär samma form som befintliga uthus i kvarteret, med sadeltak, brutet tak, träpanel, korsspröjsade fönster, och papp- eller bandtäckt tak. Garageportar bör väljas så att dessa inte avviker från byggnadens karaktär i övrigt. Uthus bör målas i samma kulör som huvudbyggnaden så att byggnaderna på samma fastighet hänger ihop visuellt.

Förändringar på övriga tomter bör följa samma principer.

Tillgänglighet

Befintliga förhållanden

Tillgängligheten i utemiljön är god i det platta området.

Rekommendation

Samtliga lokaler ska utföras med tillgänglighet för funktionsnedsättning enligt anvisningarna i BBR (Boverkets ByggRegler).

SKYDDSRUM

Befintliga förhållanden, förändring

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

FRIYTOR

Befintliga förhållanden

Delar av tomterna utgör en form av friyta för boende i befintliga hus. Kvarteret ligger dessutom mycket nära bad, strandpromenad, bryggor och Karlsborgsvikens vattenområden.

Förslag

Friytorna minskar med kompletterande byggnader och ev tillbyggnader men planen innebär att 70 % av tomtmarken förblir obebyggd friyta.

TRAFIK, GATOR, PARKERING

Befintliga förhållanden

Biltrafik

De tre fastigheterna nås från omgivande gator.

Parkering

All parkering kan ske på tomtmark.

Gång- och cykeltrafik

Strandvägen och Kungsgatan har trottoar och utmed Strandvägen finns en separat gång- och cykelbana.

Kollektivtrafik

Karlsborgs resecentrum ligger cirka 300 m från kvarterets östra del.

Förändring

Biltrafik

Tillfarterna till tomten har styrts upp utmed Strandvägen där utfartsförbud införts på huvuddelen av sträckan.

Parkering

All parkering ska ske på tomtmark. På Eken 2 planeras carport för hyresgästerna.

Gång- och cykeltrafik

Planen ger inte upphov till några förändringar.

Kollektivtrafik

Planen ger inte upphov till några förändringar.

STÖRNINGAR

Befintliga förhållanden

Trafiken på omgivande gator är förhållandevis liten och hastigheten begränsad till 40 km/h. Den ger inte upphov till några bullerstörningar som överskrider gällande gränsvärden. Riktlinjer för buller från försvarets verksamhet har upprättats inom ramen för översiktsplanearbetet. Detaljplanerade områden är undantagna från sådana riktlinjer även om störningar kan förekomma inom bland annat hela Karlsborgs tätort.

Rekommendation

Bullersituationen förändras inte på grund av planen. Inomhusmiljön kan förbättras med bättre fasadisolering inte minst bättre fönster om den trots allt upplevs som bullrig.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintliga förhållanden

Vatten och avlopp

All bebyggelse är ansluten till kommunens VA-nät. Vattenförsörjningen sker från Strandvägen och Björkstigen.

Avloppsanslutningen för Eken 2 ligger vid Strandvägen medan Eken 1 och 3 är anslutna till ledningar i Kungsgatan och Björkstigen. Ledningen till Eken 3 passerar över Eken 1.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns i både Kungsgatan och Björkstigen. Huvudledningarna i Kungsgatan mynnar i Karlsborgsviken.

Tele, IT

Telenätet finns utbyggt till och inom planområdet. Bland annat ligger en viktig markledning över fastigheten Eken 3. Nätägare är TeliaSonera.

Karlsborgs Energi AB har fibernät i hela området.

El

Elförsörjningen sker från Kungsgatan och Björkstigen. Nätägare och eldistributör är Karlsborgs Energi AB.

Värme

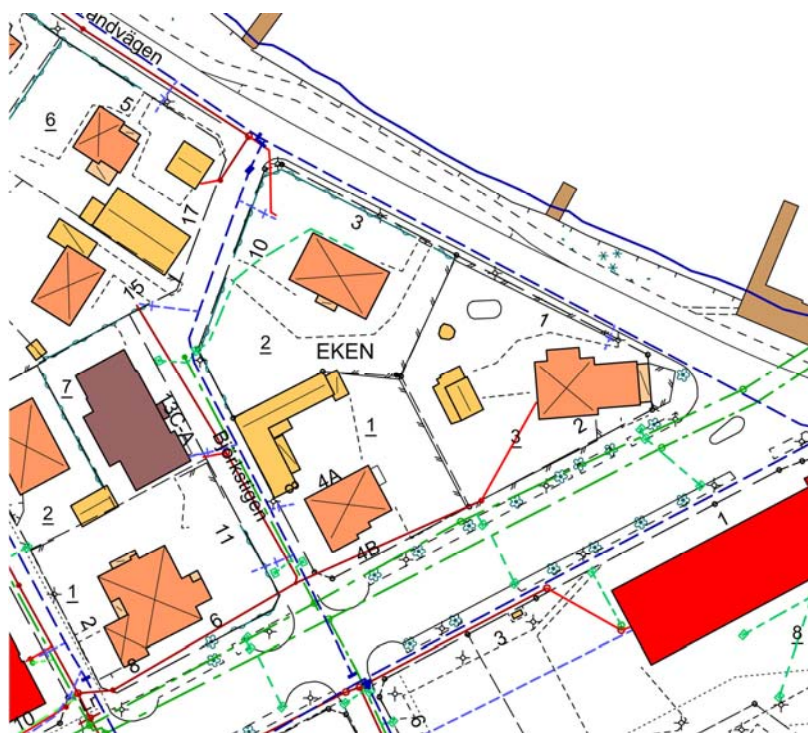
Fastigheterna är inte anslutna till fjärrvärmenätet utan uppvärmning sker individuellt.

Avfall

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

Räddning

Tillgängligheten för räddningsfordon är god och släckvatten finns i tillräcklig mängd i omgivande gator.



Befintligt ledningsnät för vatten, avlopp och dagvatten.



Befintliga elledningar.

Förändring

Vatten och avlopp

Befintliga ledningssystem för VA klarar enligt kommunen den utbyggnaden inom planområdet som planen tillåter.

Dagvatten

Vid ombyggnad av hus och markanläggningar på fastigheterna bör dagvattnet om möjligt tas omhand och fördröjas lokalt på tomten.

Tele

Ingen förändring planeras. Eventuella behov av ledningsflyttning ska anmälas i god tid till samhällsingenången@skanova.se.

El

Nya byggnader kan anslutas till befintligt nät.

Värme

Ingen förändring planeras.

Avfall

Ingen förändring planeras. Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens gällande renhållningsordning.

Räddning

Ingen förändring planeras.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovpliktens omfattning

Lovplikten har inte förändrats i förhållande till det som gäller generellt inom detaljplanelagt område.

Strandskydd

Strandskyddet, som är upphävt inom hela planområdet, föreslås också bli upphävt i den nya planen. Som särskilt skäl åberopas ”mark som redan tagits i anspråk på sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften” och mark som genom allmän väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Samhället kan förtätas något och befintlig infrastruktur i form av gator och ledningssystem kan utnyttjas. Planområdet är välbeläget i förhållande till kollektivtrafik samt möjligheterna till bad och strandnära friluftsliv.

Med god anpassning i volym, form och färg kan de planerade byggnaderna smälta in och inte påverka stadsbilden särskilt mycket.

Miljö kvalitetsnormer för buller, luftföroreningar bedöms inte överskridas. Vättern omfattas av MKN för vatten. Förslag om lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms bidra till att Vätterns goda vattenstatus kan behållas.

Föreskrifter för befintligt vattenskyddsområde bedöms kunna följas både under bygg- och driftskede.

Förslag om sanering av miljögifter på fastigheten Eken 1 bedöms kunna medföra mindre risk för förorening av både grundvatten och Karlsborgsvikens vatten.

Planen innebär en rättvisare fördelning av rätten till uthus inom respektive tomt i kvarteret. De föreslagna placeringarna bedöms ta rimlig hänsyn till utsikt mot Karlsborgsviken från intilliggande fastigheter.

Planerade åtgärder påverkar inte tillgängligheten till stranden eller växt- och djurlivet inom strandområdet.

SAMRÅD

Samrådssynpunkter har sammanställts och kommenterats i en separat samrådsredogörelse, daterad december 2013.

Synpunkter från granskningsskedet har sammanställts i ett utlåtande daterat mars 2015. Under detta skede har det även skett förnyade samråd med enskilda fastighetsägare.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Planen har upprättats av BOANN AB genom arkitekt SAR/
MSA Bo Jonsson.

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

BOANN AB

Bo Jonsson
Arkitekt SAR/MSA

Plan och byggenheten

Anita Spetz
Kartingenjör

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för detaljplaneprocessen

Planprocessen övergår från enkelt till normalt förfarande vilket innebär att planen kan antas och vinna laga kraft under hösten 2014.

Samråd sept - okt 2013

Granskning dec - jan 2013

Antagande juni – juli 2015

Laga kraft tidigast juli 2015

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Fastighetsägarna är huvudmän och ansvariga för all byggnation inom planområdet. Karlsborgs kommun är ansvarig för eventuella förändringar av servicer för vatten och avlopp i angränsande gator.

FASTIGHETSÄTT- LIGA FRÅGOR,

Befintlig spillvattenledning till Eken 3 bör säkerställas genom servitut i fastigheten Eken 1.

Tomtindelningen från 1935-02-14, 16 KBJ – 147 är upphävd när denna plan vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens kostnader består av:

- Kostnader för framtagande av detaljplan.
- Kostnader för ev ändringar och kompletteringar av VA-servicer.

Kommunens intäkter består av:

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

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Geoteknisk undersökning utförs vid behov och bekostas av fastighetsägarna.

**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.

SAMRÅD

Samrådssynpunkter har sammanställts och kommenterats i en separat samrådsredogörelse, daterad december 2013. Synpunkter från granskningskedet har sammanställts i ett utlåtande daterat mars 2015. Under detta skede har det även skett förnyade samråd med enskilda fastighetsägare.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Planen har upprättats av BOANN AB genom arkitekt SAR/MSA Bo Jonsson.

Plankartan har ritats av kartingenjör Anita Spetz som även varit kommunens kontaktperson.

BOANN AB**Plan och byggenheten**

Bo Jonsson
Arkitekt SAR/MSA

Anita Spetz
Kartingenjör