



Karlsborgs kommun
Plan- och byggenheten

Laga kraft 2013-06-14



Detaljplan för
**Kv Småstugan, Stranden 2
samt Rödesund 5:1**

Karlsborg, Karlsborgs kommun

Västra Götalands län

Detaljplan för

Kv Småstugan samt Kv Stranden 2 m fl

i Karlsborg, Karlsborgs kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att reglera byggrätterna till areal och läge för fastigheterna i kv Småstugan och Stranden 2. Planen berör även användningen av den del av fastigheten Rödesund 5:1, väster om Stranden 2, som är bebyggd med en tillfällig paviljong. Ytan planeras som parkmark utgörande en förlängning av strandparken utmed Bottensjön. Paviljongen kvarstår på platsen så länge behov finns.

Syftet med regleringen av byggrätterna i Kv Småstugan är att utöka dessa arealmässigt för en anpassning till nutida behov och på ett sätt som så mycket som möjligt tillvaratar områdets ursprungliga karaktärsdrag av småskalighet, öppenhet och grönska samt möjligheter till sjöutblickar från alla tomter.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap.)

BYGGLOV

Efter en samlad bedömning föreslås att inom planområdet ska de regler gälla för bygglov och marklov som framgår av 8 kap. Plan- och Bygglagen (PBL).

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet ligger i den centrala delen av Karlsborgs tätort huvudsakligen mellan Storgatan (Riksväg 49) och Västra vägen.

Area

Planområdet omfattar en areal på 3,2 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Småstugan 1 – 27 samt Stranden 2 har privata ägare. Rödesund 5:1 ägs av Karlsborgs kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt Karlsborgs översiktsplan antagen 1991 är planområdet betecknat som tätortsområde. Planområdet utgör del av området Västra vägen – Viggenvägen – Bottensjön vars kulturvärden beskrivs i kommunens bevarandeprogram som antogs av Karlsborgs kommunfullmäktige 1992-12-15.

Detaljplan

För planområdet gäller 5 st detaljplaner fastställda 1947-12-19, 1962-06-05, 1979-02-28, 1986-09-19 samt 2003-10-10.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

Strandskydd

Planområdet ligger inom det utökade strandskyddsområdet för Bottensjön. Strandskyddet har upphävts vid tidigare planläggning och återinträder vid ändring av detaljplan enligt de regler för strandskydd som gäller från 2009-07-01.

Den aktuella planen, som berör kvartersmark, innebär justeringar av byggrätter inom befintliga fastigheter. Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark då ingen ytterligare kvartersmark tas i anspråk. Strandskyddet blir återinfört inom park- och naturområden, vilket på sikt förbättrar tillgängligheten för allmänheten till Bottensjöns strandområde väster om fastigheten Stranden 2.

PLANENS HANDLÄGGNING

Förfarande

Detaljplanarbetet sker med enkelt förfarande med stöd av plan- och bygglagens 5 kap 7 § då förslaget bedöms:

- Inte vara av stor vikt eller principiell betydelse
- Inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan
- Sakna intresse för allmänheten
- Vara förenligt med översiktsplanen

Program

Bedömningen har gjorts att det inte finns skäl för att denna detaljplan skulle ha föregåtts av ett program-skede.

Miljöbedömning

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska, enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

Kommunen har gjort bedömningen att förslaget är av begränsad betydelse, huvudsakligen avser att reglera redan etablerade förhållanden, överensstämmer med översiktsplanen samt saknar intresse för allmänheten.

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

De regleringar som tillkommer i den nya detaljplanen medför ingen ökad miljöbelastning. Det behöver påpekas att genomfartsvägen har så stor trafikvolym att den medför buller som överskrider de riktlinjerna som gäller vid nyplanering. Den är en sekundär väg för farligt gods vilket vid nyplanering hade aktualiserat skyddsavstånd till bebyggelse.

Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och miljönämnden uppdrog enligt beslut BMN § 104 2009-11-12 åt Bygg- och miljöförvaltningen att upprätta ny detaljplan för Kv Småstugan m fl med huvudsakligt syfte att justera och utöka byggrätterna för planområdets fastigheter.

Planhandläggningen bedöms kunna hanteras med enkelt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

Planområdets huvudsakliga del, kvarteret Småstugan, består av ett område med enbostadshus uppförda kring 1938-1940. Öster om kvarteret Småstugan finns ett område planerat som reservat för järnvägsändamål. Planområdet omfattar också ett mindre markområde omfattande två fastigheter invid Bottensjöns strandpark.



*Kv Småstugan mot väster
Bottensjön*



*Kv.Stranden 2, bostadshus.
F.d polishus m.m.*



Rödesund 5:1, paviljong

Mark och vegetation

Planområdet utgörs huvudsakligen av privatägda villatomter med trädgårdskaraktär. På tomtmarken närmast Bottensjön finns enstaka högresta tallar.

Geotekniska förhållanden m m

Geotekniska undersökningar har inte utförts inför planändringen.

Radon

Marken ligger inom lågriskområde för radon.

Fornlämningar och kulturmiljöer

Inom planområdet finns inga objekt som är skyddade vare sig av kulturminneslagen eller plan- och bygglagen.



Kv Småstugan mot nordväst

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Huvuddelen av planområdets bebyggelse utgörs av egnahemsbebyggelsen i kvarteret Småstugan. Området uppfördes med början 1939-1940 under en expansiv tid i Karlstads historia. Bebyggelsen var enhetlig i två rader med den västra radens byggnader saxade på ett karaktäristiskt sätt. Byggnadernas sadeltak hade samma riktning och färgsättningen var ljus i enlighet med stora delar av centrala Karlstads dåtida bebyggelse.

Tomtarealerna är små för friliggande enbostadshus ca 350 – 860 kvm och i gällande plan markeras bygggrätten på varje fastighet med en ruta, övrig mark är bortprickad och har byggnadsförbud.



Mot väster med en skolpaviljong i bakgrunden.



Häckar som tomtavgränsning



Tomternas karaktär präglas av mycket grönska med stort inslag av häckar som tomtavgränsande element. Låga murar, ofta kompletterade med häckar, utgör ett fint och karaktärsfullt inslag som tomtavgränsningar mot Västra vägen. Trots förhållandevis små tomter har bebyggelsen en luftig karaktär med möjlighet till genomsikt i olika riktningar. Till detta bidrar i hög grad byggnadernas saxade placering som nämndes ovan.

Med tiden har byggnadernas exteriörer förändrats genom bland annat tilläggsisoleringar och mindre tillbyggnader, vilket också konstaterades i ovannämnda bevarandeprogram.

Planerad bebyggelse

Tillkommande bebyggelse kommer endast att utgöras av mindre tillbyggnader i enlighet med föreskrifter som redovisas på plankarta och i tillhörande planbestämmelser.

Gestaltning i kvarteret Småstugan

Planområdets bebyggelse har ett mycket attraktivt läge såväl centralt som i omedelbar närhet till Bottensjöns strand. Den är samtidigt karaktärsskapande för stadsmiljön genom sin exponering mot riksväg 49 och genom husens relation till Västra vägen.

Trots ganska stora förändringar genom åren gällande husens material och detaljering är i nuläget områdets grundkaraktär och småskalighet ganska välbevarad. Vid områdets tillkomst gavs byggnadernas fasader ljusa färgtoner. Många av byggnaderna har bevarat den ljusa kulörsättningen. För området som helhet bör detta vara vägledande vid aktuella fasadförändringar. En huvudkaraktär för byggnaderna är de enkla grundvolymerna med sadeltakens riktningar parallellställda med Västra vägen. Sadeltaken har även samordnade lutningar på mellan ca 30° till 38°. Vid framtida om- och tillbyggnader bör dessa grundkvalitéer tillvaratas. Tillbyggnader bör utformas som tydliga tillägg till ursprungsvolumerna istället för förlängning eller breddning av dessa.

Viktigt är att ny- och tillbyggnader placeras och utformas så att de så lite som möjligt påverkar möjligheter till genomsikt och utblickar mot Bottensjön.



Låga murar i kombination med häck mot Västra vägen



Tillbyggnader vid Västra vägen



Exempel på tillbyggnadsprinciper i Kv. Småstugan

Tillbyggnad på entresida med balkong och takkupa



Entrefasad



Gavelfasad

Tillbyggnad på gavelsida med balkong



Entrefasad



Gavelfasad

Offentlig och kommersiell service

Områdets centrala läge ger bekvämt gångavstånd till centrumfunktioner vid såväl Rödesunds torg som utmed Kungsgatan, där också vårdcentral och apotek är belägna. I närheten finns också busstation och kommunhus.

I omedelbar anslutning till planområdet ligger Strandskolan, en grundskola i kommunal regi för barn i åldern 6-11 år. Strandskolan innehåller även fyra fritidshemsavdelningar.



Skolpaviljonger vid Strandskolan

FRIYTOR*Lek*

Iordningsställda lekytor finns endast i anslutning till skola och fritidshem.

Naturmiljö

Planområdet är beläget i nära anslutning till Botten-sjöns strand med strandpromenad och badplats. Strandområdet har en gles vegetation av högresta furor. Ett mindre parkområde finns omedelbart söder om kvarteret Småstugan och ett större norr om Strandskolan, väster om kvarteret Småstugan.

GATOR OCH TRAFIK*Gatunät, gång- och cykeltrafik*

Trafik till området sker via Torggatan, Såggatan och Västra vägen. Gång- och cykelväg går utmed västra sidan av riksväg 49.

Parkering

Parkeringsbehovet för bostäder samt skolpersonal och besökare ska tillgodoses inom kvartersmark.



Parkområde norr om Strandskolan

Kollektivtrafik

Busslinjerna 1 och 400 trafikerar riksväg 49 mot Skövde. Busstationen ligger på gångavstånd i genomsnitt ca 500 m från planområdet.

Varutransporter

Ett begränsat antal varutransporter sker till Strandskolan via Västra vägen. Transporter förekommer även till det norr om planområdet belägna industriområdet, vilket är mindre lämpligt med tanke på passagen av Strandskolan.

Hastighetsbegränsande åtgärder, Västra vägen

För sträckan utmed kvarteret Småstugan på Västra vägen införs hastighetsbegränsande åtgärder för förbättrad trafiksäkerhet i anslutning till Strandskolan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

All bebyggelse är ansluten till kommunens VA-nät

Dagvatten

Dagvattnet inom kvartersmark ska omhändertas lokalt.

El, tele och opto

El-, tele- samt optonät finns utbyggt inom planområdet.

Värme

De flesta fastighetsägarna i kvarteret Småstugan är anslutna till Karlsborgs Energi AB:s fjärrvärmenät.

.

Avfall

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

MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR

Biltrafik

Storgatan, vars sträckning är omedelbart öster om planområdet, utgör genomfart för riksväg 49 och har en omfattande trafikmängd med stora inslag av tung trafik

Markföroreningar

Planområdets östra del, avseende fastigheterna Vanäs 4:7 och Rödesund 5:1, är i gällande stadsplan betecknat som järnvägsområde i enlighet med en tidigare funktion. Denna användning kan ha gett upphov till föroreningar i mark som kan beröra fastigheterna Småstugan 17 - 27

Radon

Marken ligger inom lågriskområde för radon.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljökvalitet som får finnas inom detta område.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Planprocess

Planprocessen inriktas på enkelt planförfarande vilket innebär att planen skall kunna antas och vinna laga kraft våren 2013.

Samråd feb – mars 2013

Antagande mars - april 2013

Laga kraft april -maj 2013

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattas av två tomtindelningar Småstugan 1949-05-30 16-KBJ-442 samt 1963-08-28 1k-KBJ-551 som upphör att gälla.

AVGIFTER OCH TAXOR

Vatten och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp i enlighet med tekniska nämndens taxa.

Bygglov och bygganmälan

För bygglov och bygganmälan betalas avgifter enligt taxa för plan- och byggenhetens verksamhet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av Ahrens Arkitektkontor AB,
Magnus Ahren.

Plankartan har ritats av kartingenjör Anita Spetz som även varit kommunens kontaktperson. Lena Ljungberg bygglovshandläggare har medverkat i planarbetet.

Ahrens arkitektkontor AB

Magnus Ahren
Arkitekt

Plan- och byggenheten

Anita Spetz
Kartingenjör