



Laga kraft 2015-03-02



Detaljplan för
Rosendala 5:2 m.fl.
Karlsborgs kommun, Västra Götalands län

Dnr P 2007-0015

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Följande handlingar finns tillgängliga i de olika planskedena.

- Plankarta med bestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Samråd	Antagande
X	X
X	X
X	X
	X

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att reglera byggrätterna inom detaljplanelagt område i Rosendala 5:2 efter dagens standard. De nuvarande detaljplanerna är från 1968 och 2008 vilket syns tydligt i exploateringsytan som är 100m² för huvudbyggnad och odefinierad storlek för uthusbyggnad. Kraven på fritidsboende är högre idag och kräver större utrymme. Därför utökas byggrätterna till 150 m² för huvudbyggnad och 60 m² för uthus/garage.

Därutöver syftar planen till en framtida hållbar vatten- och spillvattenlösning med ett gemensamt omhändertagande av avloppet för hantering av en kommunal allmän avloppsanläggning. I och med planändringen så upphör tidigare detaljplaner för området, Rosendala 1 antagen 1968-09-19 och Rosendala 2 antagen 2008-09-29, att gälla.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Sjön Viken med strandområden utgör riksintresse för naturvården, turismen och det rörliga friluftslivet enligt miljöbalken kap 3 och 4. Sjön Viken utgör riksintresse för yrkesfiske enligt 3 kap 5 § MB. Det aktuella planområdet ligger inom riksintresse för friluftslivet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Planens förslag bedöms samverka med de intentioner som ligger bakom riksintressena, vilket i första hand handlar om friluftslivet inom planområdet. Planen främjar friluftslivet från allmän synpunkt genom att bebyggelsen inte kommer närmare stranden där man fortfarande har möjlighet att röra sig.

Bebyggelsemiljön berörs i relativt liten utsträckning av planförslaget, ingen ytterligare mark planeras för bebyggelse. Förslag till att ansluta till kommunalt VA-nät bedöms medföra mindre utsläpp till Viken, vilket är positivt för både friluftsliv och vattenmiljö.

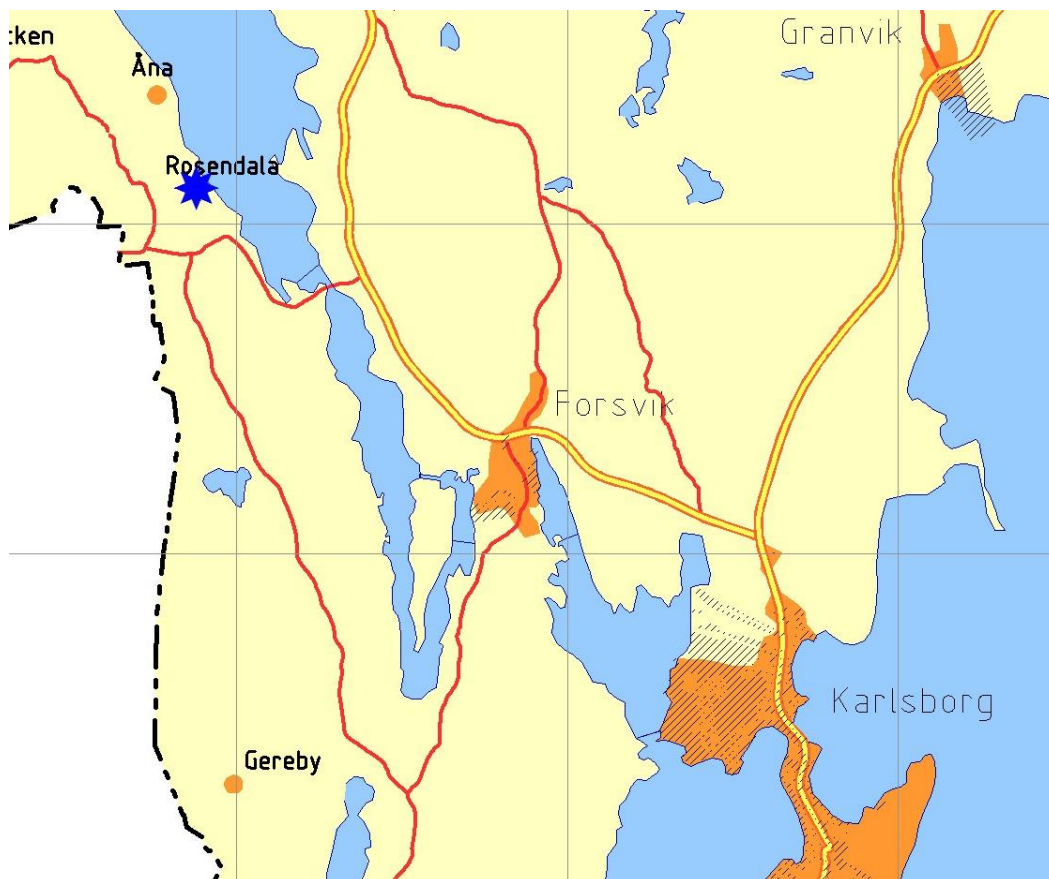
Viken tillhör södra Östersjöns vattendistrikt och omfattas av miljökvalitetsnormer för ekologisk och kemisk vattenstatus enligt MB 5 kap. Enligt klassningen betecknas båda dessa parametrar som goda redan idag. Kvalitetskravet gäller från och med 2015-12-22.

Bättre avloppsrening bidrar till att nuvarande goda vattenstatus kan behållas eller förbättras.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i den nordvästra delen av Karlsborg kommun ca 15 km från Karlsborg tätort. Området ligger längs den västra stranden i Vikens östra del, ca 2 km norr om Brosundet. Planområdet är ca 40,5 ha.



Markägförhållanden

Alla fastigheter inom planområdet är privatägda. Området har 88 fastigheter (81 bebyggda).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer m m

Planområdet ligger inom ett område som är avsatt för fritidsbebyggelse i kommunens översiktsplan som är antagen av kommunfullmäktige och vann laga kraft 2014-10-23. På senare år har det framkommit önskemål om att få bygga till och om hus i området.

Detaljplaner

Planområdet regleras i två gällande detaljplaner. Den första vann laga kraft 1968-09-19 och reglerade då hela planområdet. Den andra vann laga kraft 2008-09-29 och utökade då byggrätten av ett mindre område inom planområdet.

Riksintressen

Planområdet ligger inom de riksintressen för naturvården, turismen och det rörliga friluftslivet enligt miljöbalken kap 3 och 4 som utgörs av sjön Viken med strandområden.

Strandskydd

Planområdet ligger inom det utökade strandskyddsområdet för Viken. Strandskyddet har upphävts vid tidigare planläggning och ska omprövas vid ändring av detaljplan enligt reglerna om strandskydd.

Miljökonsekvenser

Planen innebär främst reglering av byggrätten inom redan bebyggda fastigheter för att överensstämma med den befintliga bebyggelsen och ge dem som inte har utökat sin bostadsyta samma rätt som sina grannar. Utöver det finns ett förslag till förbättringar av framförallt spillvattenhanteringen för den befintliga bebyggelsen.

Kommunen har gjort bedömningen att förslaget är av begränsad betydelse och överensstämmer med översiktsplanen.

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

Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och miljönämnden har 2007-11-08, BMN § 84 beslutat att ge bygg- och miljöförvaltningen i uppdrag att utarbeta en detaljplan för området som ska ersätta tidigare planer och planeringsuppdrag.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, vegetation och vatten

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger utmed sjön Viken och sträcker sig ca 1 km utmed stranden och ca 300 m inåt land. Stora delar av naturmarken i området ingår i länsstyrelsens lövskogsinventering.

Det utgörs huvudsakligen av naturmark, där skogen till största del består av björk och tall, och fritidshusområde, som består av 81 bebyggda samt 7 obebyggda fritidshustomter. Skogsmarken är underhållen för att inte växa igen och ger en vacker kuliss i stugområdet. Hela området är sammanbundet av ett system av grusvägar. Strandområdet utgör till större delen ett allmänt tillgängligt friluftsområde med två badstränder och en småbåtshamn även att området inte är skyddat med strandskydd.



Flygbild över Rosendala. (Hitta.se)

Naturområdena är underhållna för att inte växa igen och består till största del av björk och tall. Området har en badstrand norr om småbåtshamnen och en mindre badstrand längre söderut. Det finns en flytbrygga per badplats som tas upp över vintersäsongen.



Hela området utgör riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6 § MB. Planområdet är utpekad som riksintresse för friluftslivet av Naturvårdverket och riksintresse för rörligt friluftsliv av Regeringen. Sjön Viken utgör riksintresse för yrkesfiske enligt 3 kap 5 § MB.

Förändring

Huvudkaraktären kommer att behållas i området. Fastighetsgränser förändras inte och användningen av området kommer att fungera som den gör idag. Den förändring som kommer att ske, gentemot de gamla detaljplanerna, är att användningsområdena för vattenområdena anpassas efter dagens förhållanden vilket gör att ”område för hamnändamål” ändras till småbåtshamn och justeras till det område där hamnen ligger. Större delen av vattenområdet ändras från ”vattenområde som får överbyggas” till öppet vatten och ett område för bad läggs till som friluftsbad. Denna sorts förändringar kommer inte att påverka vare sig naturmiljön eller landskapsbilden för området som helhet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken av isälvsediment, morän och ett tunt eller osammanhängande jordtäckte på berg. Geotekniska undersökningar har inte utförts inför planändringen utan utförs och bekostas av respektive huvudman för tillkommande byggnationer eller för gemensamma avloppsanläggningar.

Radon

Planområdet tillhör inte eventuellt högriskområde enligt kommunens egen översiktliga radonundersökning. Vid större tillbyggnad alternativt nybyggnad rekommenderas undersökning av markradon för val av grundläggning.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar. Det har inte förekommit någon verksamhet som har haft förorenande karaktär och borde därför inte finnas någon förorening i marken.

Om markföroreningar ändå påträffas ska detta anmälas till kommunens miljökontor för beslut om lämplig åtgärd.

Risk för skred och höga vattenstånd

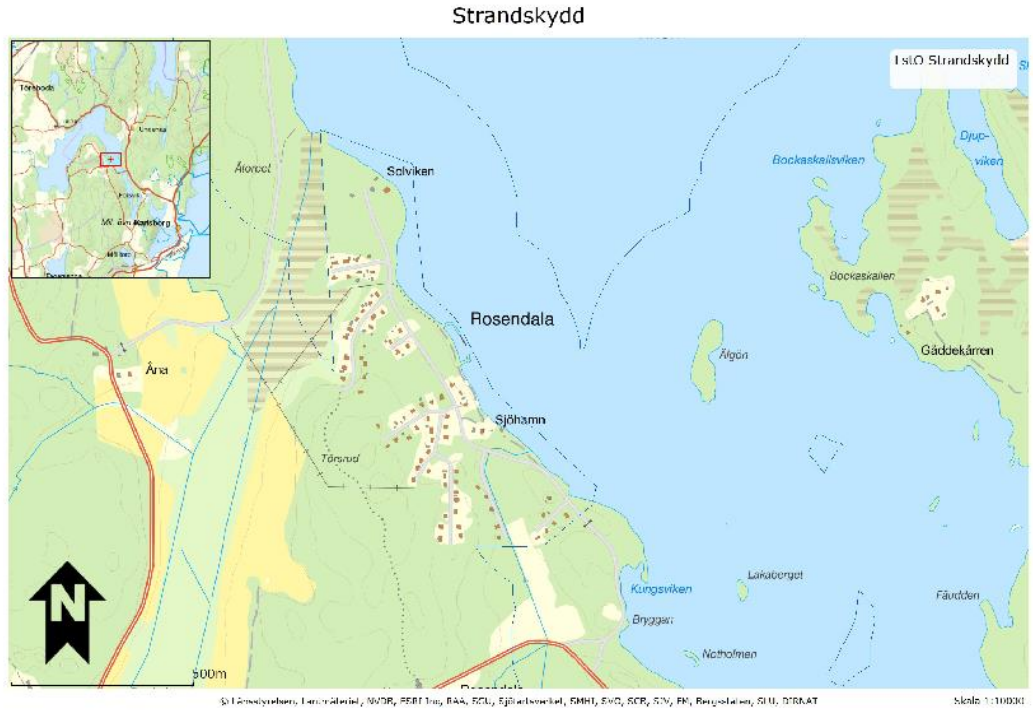
Marken i området bedöms inte vara i riskområde för skred. Vikens vattennivå ligger på ca 91,5 meter över havet och regleras genom avtappning via Forsviksån (Sågkvarnebäcken) till Bottensjön. Vattennivån kan därigenom ges mycket måttliga variationer. De närmaste fritidshusen ligger ca 30 m från Viken och de lägsta fritidshusen ligger ca 93 m över havet. Detta ger fritidshusen ca 1,5 meter till godo. De ligger relativt nära vattennivån men det bör ändå vara tillräcklig skillnad i höjd i och med regleringen av vattennivån. Även med tanke på vattenhöjning av klimatförändringar.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande enligt miljöbalken 7 kap, inom 300 meter från strandlinjen, då tidigare dispenser upphävs genom den aktuella planändringen. Detta innebär att nybyggnad inte får göras utan dispens. Detsamma gäller schaktarbeten, båtbygg och andra anläggningar som påverkar mark och vatten. Vid avstyckningar för t ex bostadsändamål måste strandskyddsdispens inhämtas om tomtmarken omfattar mer än den hävdade marken.

Strandskyddsförordnandet föreslås bli upphävt, enligt miljöbalken 7 kap 18 §, för kvartersmarken och gatumarken inom planområdet.

Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet är att området sedan tidigare är ianspråktaget för bostadsbebyggelse och genom upphävandet kommer inte syftet med strandskyddet påverkas enligt Miljöbalken 7 kap 15 §.



Strandskydd Lst.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Planområdet berör Vikens ytvattenförekomst. Sjöns ekologiska och kemiska status är god och detaljplanens genomförande bedöms inte negativt påverka möjligheterna att bibehålla antagna miljökvalitetsnormer för vatten.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom området utgörs till största del av fritidshus, i norra delen av området ligger scoutgården Solviken. Solviken är också den första byggnaden inom området, startades 1909 och har sedan dess kompletterats med en dansbana samt en handfull mindre byggnader. Resterande bebyggelse har tillkommit från 1950-talet och framåt. Området består av 88 tomter varav 81 är bebyggda. De flesta fritidshus inom området används endast delar av året. För tillfället används 5 av fastigheterna för permanentboende. Inom området finns även en byggnad för dricksvattendriften och en byggnad som från början var transformatorstationshus och nu fungerar som ett gemensamt förråd för samfällighetsföreningen.

Fastigheten som Solviken ligger på är nästan 29 000 m² varav ca hälften av marken är begränsad genom "prickmark" vilket betyder att det är byggnadsförbud.

Bostadsfastigheternas storlek ligger främst på 1200-1500 m². Det finns ett fåtal fastigheter som är lite större, varav den största är ca 3000 m². Fastigheterna är i gällande detaljplan starkt begränsade med byggnadsförbud ”prickmark” både mot väg och mot naturmark. Byggrätterna inom gällande detaljplan begränsade till att vara minst 30 och högst 100 m². Utöver huvudbyggnaden får friliggande uthus uppföras om byggnadsnämnden finner det förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande.

Huvuddelen av byggnaderna har i skala och materialval karaktären av traditionellt fritidshusbyggande. Alla hus har fasadmateriäl av trä och underordnar sig naturen runtomkring. Taken är främst tegel- och betongplattor men det förekommer även plåttak.

Byggrätten för Solviken ändras till 10 % av fastighetsarean. Området är idag "område för semesterhem, barnkoloni e.d." och ändras till "Kultur Fritid" som innebär verksamhet som vänder sig till besökare och där ingår byggnader som behövs för besöksnäringen.



Solviken och dansbanan



Lägerplats

Byggrätterna ändras till att omfatta en huvudbyggnad om max 150 m² och uthus om sammanlagt max 60 m². Området som idag är bostadsändamål med bestämmelsen "området får bebyggas med högst 2 sjöbodar med sammanlagt högst byggnadsarean 36 m²." ändras till att endast vara bostadsändamål.



Sjöbod



Fritidshus

Grönområden

Området består av ett vägnät som fritidshusen ligger intill och generösa naturområden i resten av området. Naturområdena är blandskog som främst består av tall och björk.

Områdena hålls i ordning för att inte bli igenvuxna och är relativt öppna och tillgängliga. De underhålls kontinuerligt av samfällighetsföreningen för att ge området en öppenhet med mindre stigar och möjlighet att fritt röra sig i dem. Hela strandområdet är väl tillgängligt i naturområdena, badplatserna och småbåtshamnen.



Gemensam allyta



Badplats

I planen föreslås inte några förändringar av naturområdenas karaktär och de förändrade gränserna kommer inte att påverka vare sig naturmiljön eller landskapsbilden i området.

Vattenområden

Planområdet sträcker sig ut i Viken och har till övervägande del sandbotten. Det finns två badstränder och en småbåtshamn.

Vattenområdena är i gällande detaljplan vattenområde som får överbyggas och område för hamnändamål. Hela strandområdet är väl tillgängligt för allmänheten förutom det område som ändrade användning från ”park eller plantering” till bostadsändamål.



Småbåtshamnen



Norra badstranden

Vattenområdena anpassas efter hur de används idag.

Småbåtshamnen flyttas lite norrut, gentemot den gamla detaljplanen, till den plats där den är belägen idag. Knappt 100 m norr om småbåtshamnen, där badplatsen ligger, införs en bestämmelse om friluftsbad vilket även införs för den södra badplatsen. Utöver dessa områden tillkommer även ett område för friluftsbad i mitten på området där det har funnits bryggor före området detaljplanerades första gången.

Gator och trafik

Tillfartsvägen till området är en ca 5 meter bred grusväg som leder ut till väg 3024 som går från länsväg 201 vid Lagerfors till länsväg 202 och slutar ungefär mitt mellan Udenäs och Forsvik. Området har en infart som ligger i den sydöstra delen av området. Vägarna inom området är mindre grusvägar som är lite smalare på grenvägarna. Det är liten trafik till och inom området och vägarna uppmuntrar till låga hastigheter. Parkering sker privat på den egna tomten eller i anslutning till den.



Genomfartsvägen



Grenväg

Vägnätet inom detaljplanens område kommer att se likadant ut som det gör idag. Den ändring som görs är att möjliggöra breddning av vändplatser där utrymmet tillåter och att gång- och cykelvägar läggs in i plankartan.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikförbindelse är Brosundet som ligger ca 3 km från planområdet.

Området med sitt fritidsändamål kommer även fortsättningsvis att förutsätta bil för närhet från längre avstånd.

Störningar

Planområdet är inte bullerstört även om det ingår i influensområdet för Skövde flygplats vilket medför att flygbuller kan förekomma som överstiger 30 dBA. Detta medför inga restriktioner eller krav på byggnader men gör att området inte räknas som ett tyst område.

Teknisk försörjning

Befintliga förhållanden

Spillvatten: av de 81 bebyggda fastigheterna har endast 7 stycken ett godkänt omhändertagande av spillvatten och ytterligare 8 stycken är osäkert om de blir godkända eller ej.

Dricksvatten: strax norr om småbåtshamnen ligger ett pumphus/reningsverk. Vattnet tas från Viken och renas för att sedan gå ut till alla stugor i området.



Pumphus/reningsverk

Förändring

Spillvatten: i den kommande översiktsplanen för Karlsborgs kommun finns den uttalade målsättningen att med en åtgärdsstrategi i en kompletterande VA-plan väsentligt förbättra den sanitära standarden i kommunen, inte minst fritidsområdena. Dessa områden har liksom Rosendala ofta ett sjönära läge och avloppsanläggningarnas kondition och konstruktion är av stor betydelse för risken att medföra försämrade vattenkvalitet. Förslaget till området är att införa en gemensam anslutning till kommunens allmänna avloppsanläggning via ny överföringsledning mellan Undenäs och Forsvik.

Planens inriktning är en anslutning av det gemensamma avloppet i kommunens allmänna avloppsanläggning senast 2018. Denna lösning ger det bästa omhändertagandet av avloppet och överensstämmer bäst med bestämmelser i Miljöbalken samt intentionerna i Översiktsplanen för Karlsborgs kommun för att på sikt säkra Vikens och anslutande sjösystems vattenkvalitet.

Planen medger markreservationer för att skapa förutsättningar för sammanförande av kommande ledningar för ett eventuellt gemensamt VA-system med ett framtida omhändertagande av avloppet i kommunalt reningsverk. I planen finns ett område för tekniska anläggningar. Detta område är gjort för att inrymma anläggning för VA-försörjningen. Största delen av infrastrukturen för VA kommer att dras i vägnätet. Mellan kopplingen i vattnet, den tekniska anläggningen och vägnätet kommer VA-ledningarna dras i naturmarken.

Dricksvatten: En framtida kommunal lösning för avlopp medför även möjlighet till försörjning med kommunalt dricksvatten.

Projektet kan göras genom att kommunens genomför allt och kommer då att stå för underhållet av ledningarna fram till fastighetsgränserna. Alternativet är att fastighetsägarna i området kontakter en entreprenör. Ledningarna från fastighetsgräns till husen och inkopplingen av dessa står fastighetsägarna för.

Dagvatten

Dagvatten från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor infiltreras på tomtmark eller på naturmark i området.

Dagvattnet kommer även i fortsättningen att tas omhand på tomtmark eller på naturmark i området.

Värme

Uppvärmningen av fritidshusen i området sker individuellt och på ett flertal sätt. De värms med luftvärmepumpar, braskaminer, direktverkande elradiatorer m.m.

Uppvärmningen föreslås även fortsättningsvis ske individuellt. Det är önskvärt att mindre miljövänliga alternativ ersätts med miljövänligare alternativ.

El

Elförsörjning sker från två transformatorstationer. Det ena står jämte genomfartsvägen i södra delen av området. Det andra står ca 20 m från genomfartsvägen i den norra delen. Fortum är distributör.

Avfall

Avfall hämtas från en gemensam avfallscontainer jämte transformatorstationen för alla fritidshus i området. Scoutstugan Solvikens avfall hämtas från en container på lägerområdet. AÖS (Avfallshantering i Östra Skaraborg) svarar för tömningen.

Inga förändringar föreslås för rutiner eller för avfallstunnorna.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet ska beaktas i samband med markprojektering.

Räddningstjänstens behov av släckvatten ska tillgodoses antingen genom brandposter utförda enligt anvisningarna i VAV P 83 och P76 eller genom att vattentag för angöring av motorspruta anordnas i anslutning till småbåtshamnar och badplats. Vattentag skall vara lättåtkomliga och försedda med standardiserade varselskyltar.

Lämpliga livräddningsredskap ska placeras vid småbåtshamnar och badplatser. Tillsyn över livräddningsredskap utövas av räddningstjänsten.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär främst reglering av byggrätten inom redan bebyggda fastigheter för att överensstämma med den befintliga bebyggelsen och ge dem som inte har utökat sin bostadsyta samma rätt som sina grannar. Vidare kommer ett genomförande att innebära förbättring i hanteringen av områdets avlopp, vilket bör leda till att mängden föroreningar som når Vikens vatten blir mindre.

Planen innebär små förändringar för natur- och kulturmiljön samt landskapsbilden. Tillgängligheten för allmänt friluftsliv i området bedöms inte heller förändras då inga nya områden tas i anspråk för privata ändamål.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planen har upprättats i samarbete med kartingenjör Anita Spetz som har bidragit med kartmaterial och VA-chef Mikael Jonsson som bidragit med VA-utredningen.

REVIDERING

Vid eventuell revidering av förslaget efter samrådet redovisas i vilka avseenden förslaget har ändrats. Revideringen dateras.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Pågående skede har markerats med fet stil.

Tidplan

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 3:e kapitel. I detta fall föreslås att planen hanteras med enkelt planförfarande. Förfarandets olika steg redovisas nedan.

Samråd

Dialog med länsstyrelsen, andra myndigheter, föreningar, sakägare, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. (september - oktober)

Samrådsredogörelse

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Handlingarna bearbetas då det bedöms vara relevant. (oktober)

Antagande

Detaljplanen antas av byggnadsnämnden. (januari)

Laga kraft

Detaljplanen vinner laga kraft ca 3-4 veckor efter antagandet om detta beslut inte överklagas. (februari)

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Karlsborgs kommun svarar för alla kostnader i samband med att upprätta detaljplan. Fastigheter debiteras planavgift enligt fastställd taxa av Karlsborgs kommun vid bygglov.

Vatten och avlopp

Projektet kan göras genom att kommunens genomför allt och kommer då att stå för underhållet av ledningarna fram till fastighetsgränserna. Alternativet är att fastighetsägarna i området kontakter en entreprenör. Ledningarna från fastighetsgräns till husen och inkopplingen av dessa står fastighetsägarna för.

Vid framtida kommunal anslutning utgår avgifter för vatten och avlopp i enlighet med kommunens VA-taxa.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planen har upprättats i samarbete med kartingenjör Anita Spetz som har bidragit med kartmaterial och VA-chef Mikael Jonsson som bidragit med VA-utredningen.

REVIDERING

Vid eventuell revidering av förslaget efter utställningen redovisas i vilka avseenden förslaget ändrats. Revideringen dateras.

Strandskydd

Planområdet ligger inom 300 m från Viken, vilket innebär att strandskyddsförordnandet ska prövas när gällande detaljplan ändras. Strandskyddet är upphävt inom gällande plan och föreslås förbli upphävt för kvartersmarken och gatumarken inom hela den nya planen.

Johan Hellborg
Planarkitekt