



Laga kraft 2015-04-07



Detaljplan för del av
Rödesund 5:1
Karlsborgs kommun, Västra Götalands län

Dnr B 2014-201



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Följande handlingar finns tillgängliga i de olika planskedena.

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

Samråd	Antagande
X	X
X	X
X	X
X	X
	X

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus i två våningar.

Den nuvarande planen medger parkändamål för området där en mindre del är ämnad för lekplats och en annan del för transformator.

I och med planändringen så upphör tidigare detaljplan för området, detaljplan för kv Kronan och Klaven m.fl. laga kraft 2002-12-10, att gälla.

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget innebär möjlighet till nybyggnad av flerbostadshus i två våningar. Området ingår i tätortsarean för Karlsborgs tätort.

Det aktuella planområdet ligger nära Bottensjön som ingår i riksintresse för naturvärden, turismen och det rörliga friluftslivet enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Området påverkar inte något av riksintressena för Bottensjön.

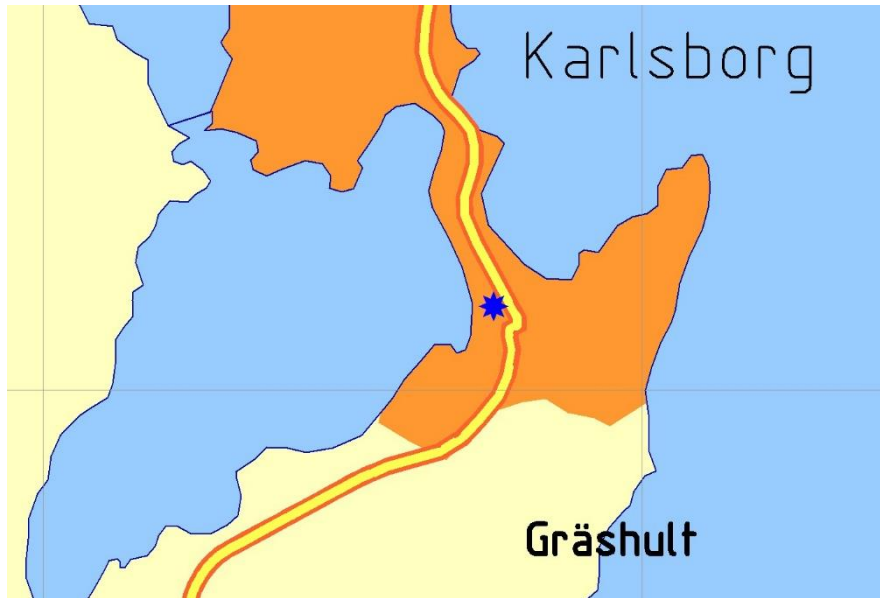
Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Planförslaget innebär inte några överskridanden av gällande miljökvalitetsnormer för föroreningar i luft, vatten (god ekologisk och kemisk status bortsett från kvicksilver) eller buller enligt 5 kap miljöbalken. Bottensjön omfattas av miljökvalitetsnormer för ekologisk och kemisk vattenstatus, vilka visar att den nuvarande statusen är god. Bottensjöns vatten kan påverkas av dagvatten från fastigheten och det är därför viktigt att dagvattnet tas omhand och fördröjs och/eller renas inom planområdet så att Bottensjön inte påverkas av detta.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i centrala Karlsborg mellan gamla järnvägsstationen och Västra vägen. Det är ca 1 600 m².



Markägoförhållanden

Fastigheten är ägd av Karlsborgs kommun och är idag endast bebyggd med en teknisk anläggning för elförsörjning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer m m

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 regleras i detaljplan för kv Kronan och Klaven som vann laga kraft 2002-12-10.

Strandskydd

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

Miljökonsekvenser

Området är idag beväxt med ett tjugotal lövträd. I södra delen finns en gång- och cykelväg som används, utöver det brukas området sparsamt.

Planen innebär att området kan bebyggas med ett flerbostadshus i två våningar. Det ökade antalet bostäder anses inte medföra betydande miljöpåverkan eftersom all mark runt området är bebyggt och infrastrukturen anpassad efter en sådan ökning. Eftersom ett antal träd inom området kommer att behöva tas ner för att göra plats åt den nya byggnaden och eftersom träden är en värdefull del av området, har en skyddsbestämmelse för träden lagts in i detaljplanen.

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

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

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 2014-09-04, BN § 46 beslutat att ge plan- och byggenheten i uppdrag att utarbeta en detaljplan för området som ska ersätta tidigare plan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark, vegetation och vatten

Befintliga förhållanden

Planområdet består främst av en gräsyta med ett flertal träd på. I södra delen korsar en gång- och cykelväg området och i norra hörnet finns en teknisk anläggning. Längs med den östra sidan går spårområdet som idag inte används.

I gällande detaljplan består området av parkmark med ett område avsett för lekplats och ett ledningsområde längs med norra sidan. Utöver det finns det ett område för en teknisk anläggning i norra hörnet.

Förändring

Runt en femtedel av fastigheten kommer att bebyggas och utöver det kommer några ytor att hårdgöras för vägar för åtkomst.

Ett flertal av träden inom området kommer att kunna bevaras eftersom många är belägna i utkanterna av området. Nya planteringar kommer att anpassas till den nya tomtstrukturen. En bestämmelse som lyder ”Marklov krävs före eventuell fällning av träd.” har införts för att säkerställa att träd inte fälls planlöst.



Flygbild. (Google.se)

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Geotekniska förhållanden

En ny geoteknisk undersökning, Rödesund 5.1 PM Geoteknik 2015-02-23, har utförts. Undersökningen visar att marken överst består av grusig siltig sand eller grusig sand ner till ca 3 m, därunder kommer siltig sand ner till ca 4,5 m, därefter kommer ett lerlager på ca 5 meter och sista biten ner till berggrunden, som ligger på ca 25-30, består sannolikt av morän. Grundvattennivån har uppmätts till 1,7 - 1,8 m under befintlig markyta.

Detaljerade undersökningar erfordras för planerad byggnation när byggnadernas lägen är fastställda. Ledningar bör som regel kunna läggas i naturligt lagrad jord på en grusbädd enligt AMA Anläggning.

Radon

Radonhalten i marken har uppmätts till 14 resp. 19 kBq/m³, vilket klassas som normalradonmark och medför att byggnader ska uppföras med radonskydd.

Förorenad mark

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar.

Öster om området, Vanäs 8:8, är järnvägsområde i gällande plan. Området har inte använts för det ändamålet på mer än 20 år. Denna användning kan ha gett upphov till föroreningar i mark som kan beröra fastigheten i planområdet.

Risk för skred och höga vattenstånd

Marken i området bedöms inte vara i riskområde för skred. Marken i planområdet ligger på nivåer mellan + 90,5 och + 91 meter över havet. Medelvattennivån i Bottensjön och Vättern ligger på + 88,50, högsta vattenståndet + 88,95 och lägsta + 87,92 meter över havet. Detta innebär att nuvarande markyta i sina lägsta delar ligger ca 2,0 meter över medelvattennivån.

Tillrinningsområdet för Bottensjön och Vättern är relativt litet vilket gör att kraftiga regn och snösmältning får liten effekt på vattennivåerna.

Sammanlagt gör det att risken för översvämningar bedöms som obetydlig.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande enligt 7 kap miljöbalken, inom 300 meter från strandlinjen, då tidigare dispenser upphävs genom den aktuella planändringen.

Planens genomförande begränsar allmänhetens tillgång till området i och med bebyggelse av flerbostadshus. Området är ca 200 meter från Bottensjöns strandkant och all mark runt området är idag bebyggd.

Strandskyddsförordnandet föreslås bli upphävt, enligt 7 kap 18 § miljöbalken, för kvartersmarken inom planområdet. Planområdet är inte av värde för strandskyddets syfte. Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet är att ”området är väl avskilt från stranden av väg och bebyggelse”.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Planområdet berör indirekt Bottensjöns vattenstatus. Sjöns ekologiska och kemiska status är god och detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheterna att bibehålla antagna miljö kvalitetsnormer för vatten.

Bebyggelse

Befintliga förhållanden

Den enda byggnaden inom området är en teknisk anläggning för elförsörjning.

Runt området finns bebyggelse i alla riktningar. I väster ligger det villor, norr och söder är bebyggt med flerbostadshus och till öster finns en byggnad som tidigare har varit stationshus.



Flerbostadshus norrut



Villa västerut

Angränsande till området ligger ett av Karlsborgs kulturhistoriskt värdefulla områden. Direkt gränsande till området finns två villor (Läraren 4 och Bagaren 3) som står omnämnda i den kulturhistoriska inventering över Karlsborgs kommun som gjordes 1986. Områdets viktigaste stildrag är den ljusa putsen som är karaktäristiskt för funkisstilen från 1930-talet och 1940-talet. Läraren 4 har dock förvanskats genom tilläggsisolering av trä medan Bagaren 3 är välbevarad. Många av byggnaderna i området har förvanskats, främst genom tillbyggnader och förändrad fasad.

Förändring

I planen föreslås byggrätt för ett flerbostadshus i två våningar.

Följande bilder är fotomontage på hur det skulle kunna se ut i området före och efter att byggnaden är uppförd. Bilderna visar alltså **inte** hur det kommer att se ut.



Förebild mot norr



Efterbild mot norr



Förebild mot söder



Efterbild mot söder

Det finns ett stort behov av fler lägenheter i Karlsborg och delar av det behovet kommer att bli tillgodosett genom nybyggnation på kv Boken och Strömmen. De lägenheter som kommer att byggas där kommer att vara större lägenheter (Boken 60-70 m²) som kommer att kosta därefter. Lägenheterna som planeras i denna detaljplan kommer att tillgodose behovet av mindre lägenheter.

Lägenheterna kommer att bli 25-35 m². Bebyggelsen kommer att anpassas efter närliggande bebyggelse och ha två ingångar som vardera tillgodoser 4 lägenheter per plan på samma sätt som flerbostadshusen i kv Kronan gör.

Tanken med bostäderna är att tillgodose behovet av mindre lägenheter främst för de anställda av Försvarsmakten som bor på orten en begränsad tid. De ska även kunna tillgodose behovet för andra personer som har ett behov av mindre bostäder. Här kan personer som av någon orsak har svårt att ta sig in i sin egen bostad bo under tillfriskningstiden eller tills man har hittat annat permanent boende.

Placering och gestaltning

Byggnaden föreslås en placering som närliggande bebyggelse. Genom en svag vridning av placeringen liknande de norra flerbostadshusen i kv Kronan får området en sammanhållning.

I gällande plan finns följande bestämmelse för varsamhet för flerbostadshusen norr och söder om området:

”1940-talets funktionalism med öppet bebyggelsesätt och med fasader i grov spritputs och mättade jordfärger skall tillämpas. Utformning av fönster, dörrar och balkonger skall ansluta till byggnadernas tidsålder. Takmaterial skall företrädesvis vara lertegel. Tomtmarkering skall utföras med murar, smidesstaket eller häckar.”

Planbestämmelserna utgår ifrån varsamhetsbestämmelsen för att ge en liknande placering och utformning. De lyder:

”Byggnad ska ges liknande placering på fastigheten som flerbostadshusen i kv Kronan.”

”Bebyggelsen ska utformas i stil med 1940-talets funktionalism med fasader i puts som flerbostadshusen i kv Kronan.”

”Tomtmarkering ska utföras med murar, smidesstaket eller häckar.”

Tillgänglighet

Befintliga förhållanden

Tillgängligheten i området är god eftersom marken är relativt plan.

Förändring

Flerbostadshuset kommer följa plan- och bygglagens och plan- och byggförordningens krav på tillgänglighet.

Gator och trafik

Befintliga förhållanden

Väster om området ligger Västra vägen som är en lokalgata i Karlsborgs tätort. I öster finns järnvägen som tidigare har gått till Skövde men har inte varit i bruk på många år. Järnvägen är inte heller längre komplett då vissa delar är borta längs sträckan.

I södra delen av området finns en gång- och cykelväg. Söder om området finns en parkeringsyta för 10 bilar och norr om området finns en parkeringsyta för 10 bilar.

Förändringar

Gång- och cykelvägen i södra delen kan komma att flyttas något söderut och förgreningen kan tas bort. En gång- och cykelväg från spårområdet till Västra vägen säkerställs över områdets södra del. Parkeringen i söder föreslås utökas in på planområdet med 2-3 meter. Denna utökning ger 10 extra platser genom att endast exploatera en mindre yta. Dessa parkeringsytor bör tillgodose den nya bebyggelsens behov av parkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikförbindelse är Karlsborgs station som ligger mindre än 200 meter från området.

Störningar, risker och säkerhet

Transporter med järnväg är generellt sett att betrakta som säkra oavsett om det handlar om person- eller godstrafik. Ursparning och sammanstötning har statistiskt sett varit de vanligaste olyckorna. Vid ursparning berörs endast järnvägens närområde, eftersom rörelsekraften är i tågets färdriktning. Sammanstötning är vanligast vid bangårdar. Historiskt sett har få olyckor med transporter på järnväg inträffat och säkerheten förbättras kontinuerligt.

Ingen trafik förekommer idag på Karlsborgsbanan. Det finns en vilja att återuppta persontrafiken på Karlsborgsbanan i Karlsborgs kommun. Tibro kommun och Skövde kommun har tagit ställning mot ett återupptagande av banan. De anser att det inte finns pengar till att rusta upp banan eller att driva trafik på den samtidigt som de vill använda banvallen till annat. Delar av Karlsborgsbanan är överasfalterad längs sträckan vilket bidrar till osannolikheten att spårtrafik kommer att återupptas. I de utredningar som har gjorts har det framkommit att om någon trafik kommer att återupptas kommer det endast vara persontrafik till Karlsborgs station. Om järnvägstrafiken skulle återupptas bör en fördjupad riskanalys upprättas i vilken beaktas såväl urspårningsrisker som risker förknippade med transporter av farligt gods.

Området är inte bullerstört. Järnvägen är inte i bruk idag och även om tågtrafiken skulle återupptas kommer gränsvärdena för buller enligt miljö kvalitetsnormerna att klaras. Det är slutstation på Karlsborgsbanan som angränsar till området och trafiken har mycket låg hastighet eller står stilla, om den återupptas. Gränserna för buller från Storgatan klaras på mindre än 40 meters avstånd utan hinder och kommer således att klaras med god marginal i området.

Med tanke på att planområdet gränsar till slutstationen på Karlsborgsbanan kommer trafiken att hålla mycket låg hastighet eller stå stilla, om trafiken längs banan mot förmodan skulle återupptas. Detta medför mycket små risker för urspårning och låga bullernivåer. I detta fall kommer bebyggelse att kunna placeras ca 25 meter ifrån spår mitt vilket är fullt tillräckligt då risken för olyckor är mycket små och det inte finns några bullerstörningar. Risknivån är därför att betrakta som acceptabel.

Farligt gods

Befintliga förhållanden

Storgatan är en sekundär transportled för farligt gods. Storgatan ligger mer än 70 meter ifrån planerad bebyggelse inom planområdet. Enligt företrädare för kommunens gatukontor har det inte inträffat några olyckor i tätorten med farligt gods under de senaste 30-40 åren.

Rekommendation

De risker som härrör från dessa transporter har studerats i en separat riskanalys 2014-01-24 utförd av COWI, Göteborg. Riskanalysen visar att området ligger på ett avstånd från Storgatan som betecknas ”risknivån anses som låg och skyddsåtgärder anses ej nödvändiga.”. Risken är lika med sannolikheten för en olycka gånger konsekvensen av olyckan. Individrisken har i detta fall beräknats till en omkommen person på 110 miljoner år.

Teknisk försörjning

Spill- och dricksvatten: Kvarteret har anslutning till kommunalt VA. Ledningar finns i omgivande gator och en ledning korsar även området.

Dagvatten: Infiltrering sker på tomtmarken och avrinning sker till omgivande områden. Om möjligt bör dagvattnet fördröjas/renas på tomten.

I samband med fastighetsbildning kan en ledningsrätt upprättas för att säkra ledningens placering.

Värme

Uppvärmning av flerbostadshus föreslås ske via fjärrvärme som finns framdraget i angränsande spårområde öster om området.

Ei

Elförsörjning sker från en transformator i områdets norra hörn. Ledningar finns i angränsande spårområde öster om området.

Avfall

Inom området ska det uppföras ett soputrymme för sortering av avfallsprodukter. Utrymme ska placeras så att det lätt nås av sopfordon. ”Handbok för avfallsutrymmen” ska tillämpas vid utformning av soputrymmet och det ska ske i samråd med AÖS (Avfallshantering östra Skaraborg).

Räddningstjänstens behov

Huset nås från Västra vägen.

Släckvatten dimensionerat enligt VAV P 76 och VAV P 83 finns i anslutande gata. Brandskyddsdocumentation ska delges Räddningstjänsten.

Administrativa frågor

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

Konsekvenser av planens genomförande

Ett plangenomförande innebär att Karlsborgs tätort tillförs välbehövliga hyresbostäder för olika kategorier av människor. Samhället förtätas och befintlig infrastruktur i form av gator och ledningssystem utnyttjas, vilket innebär att jungfrulig mark i tätortens utkanter kan sparas. Tomten är välbelägen i förhållande till olika former av offentlig och kommersiell service och kollektivtrafik.

Stadsbilden påverkas så tills vida att ett antal träd tas ner i samband med att det nuvarande parkområdet bebyggs med ett flerbostadshus. Det nya huset kommer att gestaltas i stil med flerbostadshusen norr och söder om området för att smälta in och påverka omgivningen så lite som möjligt.

Den nya bebyggelsen genererar ca 50-60 fordonsrörelser/årsmedeldygn vilket är relativt marginellt i förhållande till befintlig totaltrafik i området. Tillskottet bedöms inte föranleda överskridanden av gällande miljö kvalitetsnormer för halten av föroreningar i luften.

Den nya bebyggelsen är ansluten till kommunalt reningsverk och det ”snabba” dagvattnet föreslås bli fördröjt, vilket bedöms innebära att omgivande vattenmiljöer inte försämras och att miljö kvalitetsnormer för dessa vatten kan hållas av detta skäl.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planen har upprättats i samarbete med kartingenjör Anita Spetz som har bidragit med kartmaterial och plankartan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande. Planförslaget är inte av stor vikt eller har principiell betydelse. Planförslaget anses sakna betydelse för allmänheten eftersom området inte används idag mer än som en transportsträcka, mellan Storgatan och Västra vägen, som kommer att finnas kvar med planförslaget. Planförslaget anses inte heller medföra en betydande påverkan på miljön, se under rubriken miljökonsekvenser.

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 5 kap plan- och bygglagen. 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. (november-december)

Samrådsredogörelse

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

Antagande

Detaljplanen antas av byggnadsnämnden. (mars - april)

Laga kraft

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

Genomförandetid

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

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Karlsborgs kommun svarar för planarbetet. Karlsborgsbostäder AB debiteras för den geotekniska undersökning och planavgift enligt fastställd taxa av Karlsborgs kommun vid bygglov.

Vatten och avlopp

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 plankartan.

REVIDERING

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

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskyddsförordnande enligt 7 kap miljöbalken, inom 300 meter från strandlinjen, då tidigare dispenser upphävs genom den aktuella planändringen.

Planens genomförande begränsar allmänhetens tillgång till området i och med bebyggelse av flerbostadshus. Området är ca 200 meter från Bottensjöns strandkant och all mark runt området är idag bebyggt.

Strandskyddsförordnandet föreslås bli upphävt, enligt 7 kap 18 § miljöbalken, för kvartersmarken inom planområdet. Planområdet är inte av värde för strandskyddets syfte. Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet är att ”området är väl avskilt från stranden av väg”.

Johan Hellborg
Planarkitekt