



KARLSBORGS
KOMMUN

Lokaliseringsutredning

tillhörande detaljplan för Rödesunds torg, Karlsborgs kommun, Västra Götalands län



Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Bakgrund	3
Rödesunds torg.....	3
Beskrivning av planområdet.....	3
Detaljplan för Rödesunds torg.....	3
Strandskydd.....	4
Syfte	4
Rapportens disposition	5
Kommunala beslut och ställningstaganden	5
Översiktsplan Karlsborg.....	5
Bedömningsprocessen.....	9
Avgränsning	9
Bedömningskriterier.....	9
Beskrivning av lokaliseringsalternativ	10
1. Del av Svanvik 3:129	12
2. Västra varvsgatan	14
3. Rödesunds torg.....	16
4. Del av Vanäs 1:8	18
5. Vanäs 1:6 Gräshult 14:3	20
Slutsatser	22

Inledning

Karlsborg har ett tydligt mål att öka antalet kommuninvånare och vara en inflyttningskommun. I kommunens vision (Vision 2020) och översiktsplan (Översiktsplan 2020) lyfter kommunen fram vikten av att kunna erbjuda mark för boende och näringsliv i attraktiva lägen som ett sätt att locka till sig ny invånare och få befintliga invånare att stanna. Det ska finnas en möjlighet att bo sjönära och tryggt med möjlighet till en aktiv fritid. Ett mål som kommunen särskilt ska sträva mot är att tillgodose efterfrågan på bostäder med vattenkontakt samt att förtäta de centrala delarna av tätorten.

Efter en dipp i början på 2010-talet har antalet invånare i kommunen ökat med i snitt över 30 personer per år. I pandemins fotspår tros småorterna ha en ljus framtid för tillväxt. Att Försvarsmakten dessutom satsar miljardbelopp på ortens regemente och att antalet värnpliktiga ökar är indikatorer på att Karlsborg står inför befolkningstillväxt de kommande åren.

Karlsborgs kommun är på flera ställen belägen inom strandskyddat område då den ligger i direkt anslutning till bland annat både Vättern och Bottensjön vilka båda har ett utökat strandskydd på 300 meter. Samtidigt omfattas stora delar av kommun av riksintresse för totalförsvaret eller påverkas av dess verksamhet vilket gör att områden för exploatering som är fria från andra intressen begränsat. Det innebär att kommunen vid planläggning av mark som innefattas av strandskydd behöver utreda huruvida planförslagets förslag på markanvändning inte går att lokalisera till någon annan mer lämpligt yta.

Lokaliseringsutredningen är en bilaga till den detaljplan som arbetas fram för Rödesunds torg.

Bakgrund

Rödesunds torg

Rödesunds torg är beläget centralt i Karlsborg på en av de smalaste landremsorna som delar Vättern och Bottensjön. Området har goda anslutningar till övriga tätorten via gång- och cykelvägar samt riksväg 49 och angränsas i stor utsträckning av bostäder, matbutik, restauranger och handel. För att knyta an till de centrala och norra delarna av tätorten planeras nu bostäder, centrumverksamhet och torghandel.

Beskrivning av planområdet

Planområdet som ligger i den centrala delen av tätorten Karlsborg strax söder om Göta kanal och omfattar cirka 1,2 hektar. Marken omfattas idag av park och bostäder i form av radhuslängor med rivningslov. Området angränsar i norr till parkmark, i öster till Vättern, i söder till Torggatan och i väster Storgatan (väg 49) samt befintlig matbutik.

Detaljplan för Rödesunds torg

Byggnadsnämnen beslutade 2020-10-08 att ge plan- och byggenheten i uppdrag att upprätta detaljplan över området runt Rödesunds torg. Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för upp till 60 nya lägenheter, centrumverksamhet och ny torgbildning närmre Vättern.

Strandskydd

Miljöbalken (MB) reglerar strandskyddet som gäller vid kuster, sjöar och vattendrag i Sverige. Skyddet gäller normalt land- och vattenområdet 100 meter från strandlinjen, men kan i särskilda fall utökas upp till 300 meter från strandlinjen. Den syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden genom allemansrätten, samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växter. Inom strandskyddsområde får inga nya byggnader, anläggningar och anordningar uppföras. Det är inte heller tillåtet att ändra användning för befintliga byggnader eller vidta åtgärder som väsentligt ändrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

I en detaljplan har kommunen möjligheten att upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det samt om intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Vid prövning av upphävande eller dispens från strandskyddet kan sex olika skäl åberopas. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet kan vara om området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Om det finns anledning att upphäva strandskyddet på grund av särskilda skäl ska detta således motiveras och prövas av kommunen i samband med detaljplaneläggning. I prövningen ska en avvägning mellan olika motstående intressen göras. I fallet för detaljplan Rödesunds torg har en lokaliseringsutredning tagits fram som utgör en bilaga till detaljplanen i syfte att utreda om den planerade exploateringen, under givna förutsättningar, är lämplig att lokaliseras på utpekad plats.

Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet (7 kap. 18 § MB).

Syfte

I syfte att jämföra alternativa utbyggnadsområden för förtätningsutveckling gentemot föreslagen utbyggnad vid Rödesunds torg tas en lokaliseringsutredning fram med bakgrund mot att planförslaget ligger inom område för strandskydd. För att kunna upphäva eller få dispens för strandskydd och särskilt skäl nummer fem ska anses vara uppfyllt enligt

Miljöbalken 7 kap. 18 c–d § behöver utredningen visa på att andra alternativ till utveckling är olämplig eller orimlig utifrån de planeringsförutsättningar som finns i Karlsborg kommun.

Rapportens disposition

Rapporten inleds med en redogörelse av kommunens tidigare ställningstaganden gällande planering och utbyggnad av Karlsborg med inriktning på totalförsvaret och bostadsutveckling. Därefter redovisas de avgränsningar som gjorts och vilka kriterier som bedömningen utgått ifrån. Sedan presenteras de lokaliseringalternativ som utredningen berör, samt de bedömningskriterier som tillämpats. De olika alternativen jämförs utifrån dess olikheter i en tabell med sammanfattande för- och nackdelar. Det alternativ som i en samlad bedömning döms vara det område som lämpar sig bäst för den föreslagna markanvändningen i aktuell detaljplan.

Kommunala beslut och ställningstaganden

Översiktsplan Karlsborg

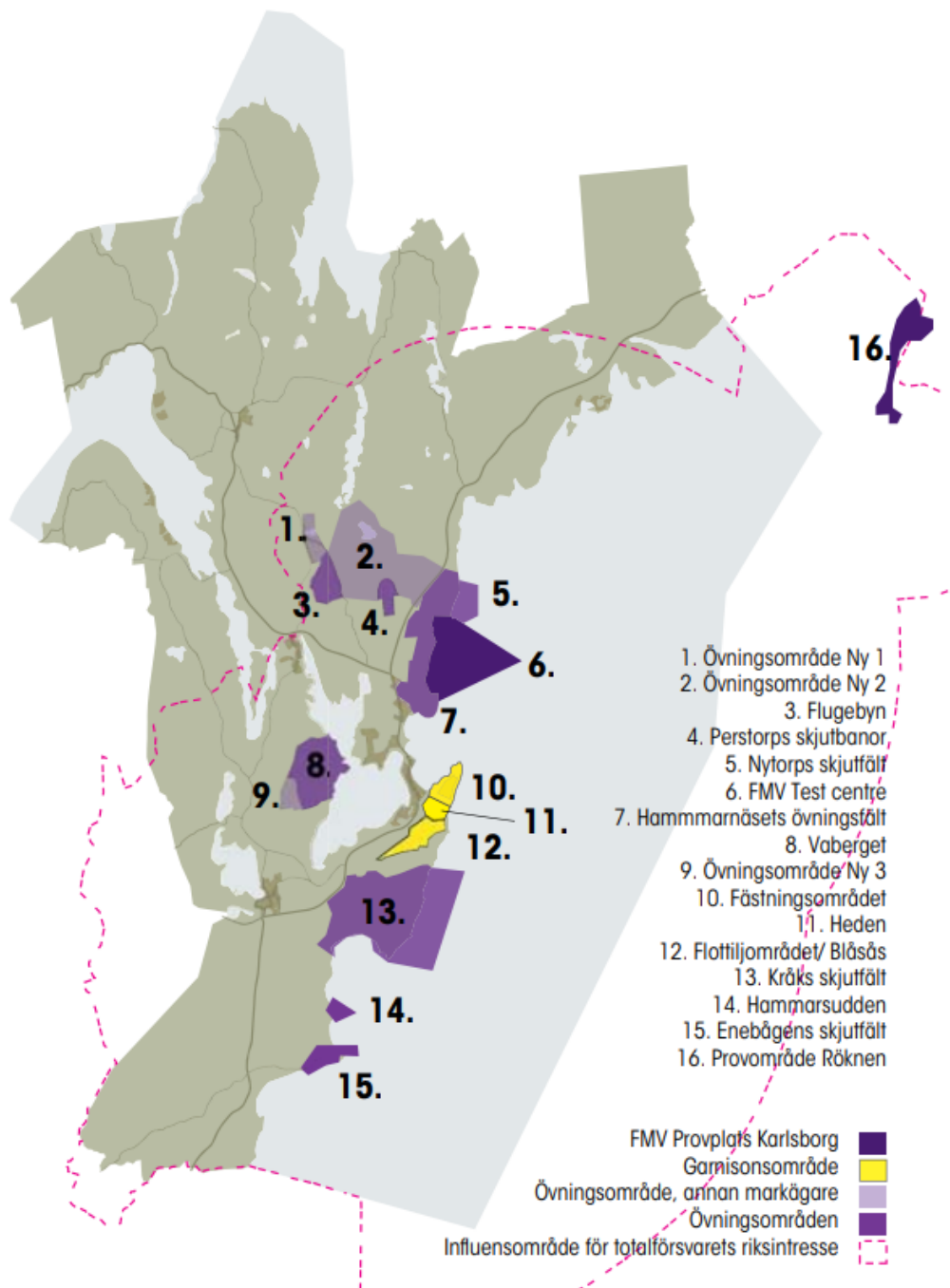
Karlsborg kommun antog sin nuvarande översiktsplan 2014. Översiktsplanen visar kommunens intentioner med användningen av mark- och vattenområden. Kommunen jobbar för närvarande med att ta fram en ny vision då den gamla har en planeringshorisont som sträcker sig fram till år 2020. Då gällande översiktsplan baseras på Vision 2020 kan det bli aktuellt med en ny översiktsplan i närtid.

Takten på kommunens befolkningsutveckling har visat sig vara högre än förväntat och kommunen har ökat med cirka 33 invånare per år de senaste åren. Samtidigt har även Försvarets förutsättningar förändrats i området sedan översiktsplanen skrevs. Försvaret satsar på upprustning av ortens regemente och antal värnpliktiga på K3 ökar.

Då förutsättningarna för befolkningstillväxt sett positivare ut än när Översiktsplanen skrevs bedöms behovet av bostäder i framtiden vara större än beräknat. Översiktsplanen används dock fortfarande för bedömning i lokaliseringstudier utifrån utpekade utvecklingsområden.

Översiktsplanen och totalförsvaret

Försvarets största arbetsgivare är Karlsborg kommun med cirka 1500 anställda. Försvarets anläggningar och områden redovisas nedan i karta 1.



Karta 1: Försvarsmaktens anläggningar och områden (Karta från översiktsplanen).

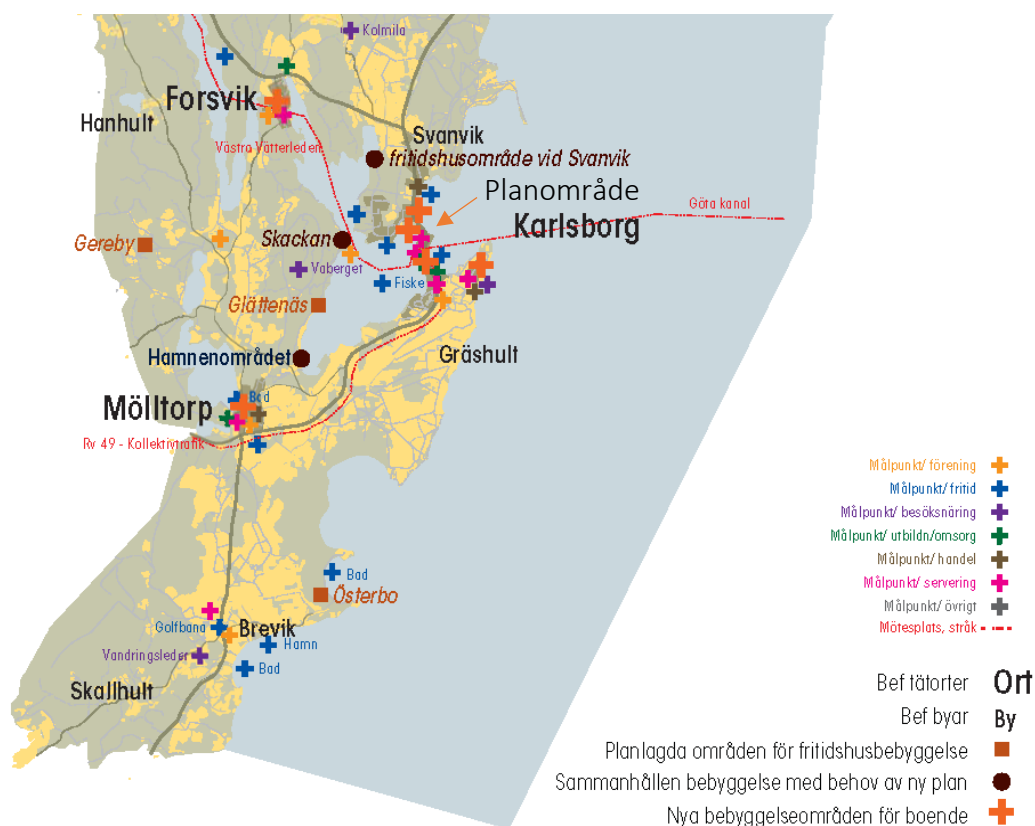
Försvarsmakten anläggningar och område tar stora arealer i anspråk runt om i kommunen. I översiktsplan tar kommunen ställning till att de ska verka för att försvarets verksamhet kan bedrivas och skapa sysselsättning tillsammans med civil verksamhet inom kommunen och regionen. Planer som redovisas i översiktsplanen i form av utökning av flera av försvarets verksamheter bedöms öka andelen aktiviteter som genererar buller. Målet är dock att de olägenheter som kan kopplas till försvaret och/eller försvarsnära verksamheter, såsom skott- och flygbuller, ska minimeras.

Nya soldater erbjuds förhyrt boende under provanställningstiden, men med avsikt att samtliga soldater ska betala och ansvara för sitt eget boende i likhet med övrig anställd personal. Det ställer krav på ett flexibelt bostadsutnyttjande och ett varierat utbud som fångar upp anställda soldater.

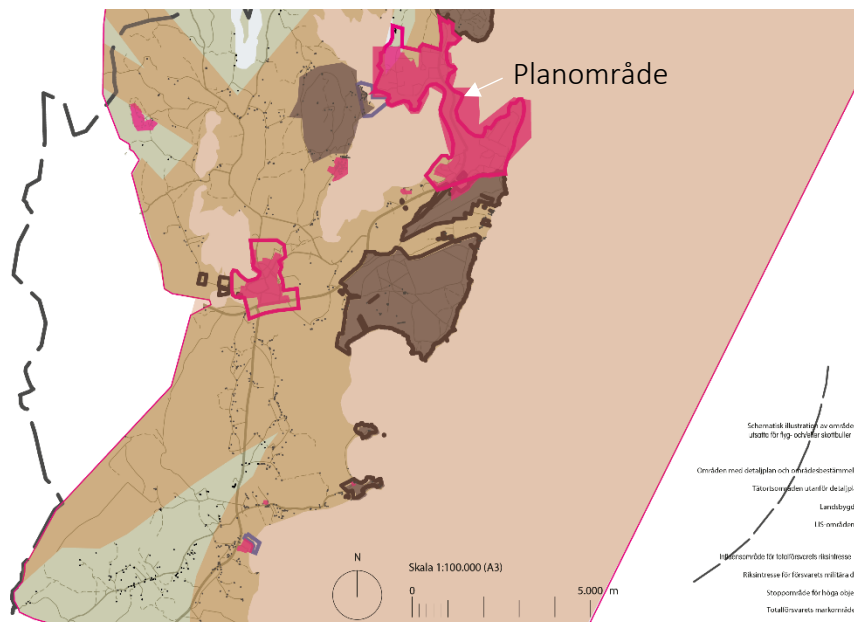
Översiktsplanen och Rödesunds torg

Planområdet ligger i Karlsborgs tätortsområde vilken är, tillsammans med Mölltorp, de tätorterna med starkaste förutsättningar till nyetablering av bostadsbebyggelse och bebyggelse för verksamheter och handel. Således pekar också översiktsplanen ut Karlsborg som en ort dit nya etableringar ska koncentreras till. Det är i området runt planområdet för detaljplanen för Rödesunds torg som den största andelen nya bebyggelseområden för boende pekas ut (se karta 2).

Rödesundsområdet pekas i översiktsplanen ut som ett område med stora förtätningsmöjligheter utifrån sitt strategiska läge vid kommunikationsstråk samt sin natursköna omgivning. För att kunna förverkliga dessa mål är det viktigt att ta vara på och förstärka allmänna intressen vid förtätning. Det är även viktigt att området utnyttjas och får en högre exploateringsnivå för att koncentrera fler människor som ger ett större underlag för handel och service i området.



Karta 2: nya bebyggelseområden för boenden samt målpunkter. (Karta från översiktsplanen).



Karta 3: kommunala utvecklingsområden och försvarets intresseområden (Karta från översiktsplanen).

Planområdet ligger även delvis inom föreslaget område för ny stadspark som består av vattenområdet mellan Rödesund, Pukön och Vanäs udde (se karta 4). Den nya stadsparken för Karlsborg kommer främst bestå av vattenyta men kan knytas ihop genom förtätning av handel och verksamheter samt genom att förstärka strandpromenaden med olika målpunkter i form av funktioner och aktiviteter.



Karta 4: Planer på ny stadspark i Karlsborg (Karta från översiktsplanen).

Bedömningsprocessen

I syfte att göra lokaliseringsbedömningen inom ramen för ett planarbete har en avgränsning gjorts. För att kunna jämföra och bedöma vilket alternativ som är bäst lämpat för syftet på ett rättvist sätt har även vissa bedömningskriterier tagits fram. Nedan diskuteras dessa frågor närmre.

Avgränsning

Den geografiska avgränsningen utgår från Karlsborgs tätort. Enligt översiktsplanen är Karlsborgs tätort utpekad som en av två huvudorter dit ny bostadsbebyggelse ska koncentreras. Den andra tätorten, Mölltorp, exkluderas då utbudet av offentlig service är begränsat, samt att tätortens kollektiva förbindelser till övriga delar av kommunen är begränsade. Med utgångspunkt i Karlsborgs tätorts utpekade utvecklingsområde (rosa markering) valdes sedan områden som låg inom promenadavstånd (1000 meters radie) från ett av Karlsborg tätorts verksamhetscentrum i form av matbutik vid Rödesunds torg samt vid den forna tågstationen. Ej strandskyddat område inom 1000 meters radie från service vid järnvägsstationen ser till stora delar som mindre lämpligt Försvarsmaktens flygflottilj ligger inom delar av buffertzonen.



Då Försvarsmakten tar stora landområden i anspråk runt om i kommunen, alternativt påverkar mark och vatten utifrån deras verksamhet har upptagningsområdet avgränsats geografiskt till inom Karlsborgs tätort där riktvärdena är känt inom ramen för vad som är tillåtet.

Bedömningskriterier

För att kunna jämföra de olika alternativen mot varandra på ett rättvist sätt har ett antal bedömningskriterier tagits fram. Kriterierna som använts i bedömningen är *planeringsförutsättningar, markförhållanden, kommunikation & service, infrastruktur och möjlighet till exploatering*. Nedan ges en beskrivning av respektive bedömningskriterier och vilka olika områden som varje lokaliseringsalternativ har bedömts utifrån.

Planeringsförutsättningar

Förutsättningarna för planering utvärderas utifrån både faktiska förhållanden på platsen idag och utifrån möjligheterna till planläggning. Möjligheter och utmaningar med en framtida exploatering på platsen undersöks utifrån nuvarande markanvändning, markägoförhållanden, areal, riksintressen och störningar som kan påverka området. Även förutsättningar gällande vad gällande översiktsplan medger för och vilket stöd den ger, samt om det finns en gällande

detaljplan för platsen och vad den anger för markanvändning. Likväl har det även gjorts en bedömning av om det finns andra kommunala riktlinjer som berör området.

Markförhållanden

Befintliga markförhållanden undersöks utifrån kända förutsättningar, exempelvis om området berör höga naturvärden, om det berörs av strandskydd eller om det finns kända fornlämningar. Markföroreningar och geotekniska förutsättningar studeras samt översvämning- och skredrisk är också förutsättningar som utreds.

Kommunikation, infrastruktur och service

Lokaliseringsalternativen utreds utifrån ett barnperspektiv där fokus ligger på avstånd och tillgänglighet till skola, barnomsorg och centrum. Om det finns utbyggt gång- och cykelstråk till centrum. Möjliga förbindelser med kollektivtrafik och avstånd till dessa studeras också.

Infrastrukturella förutsättningar studeras, både utifrån hur området ser ut idag men också möjligheten till att ansluta och bygga ut nytt. Vägar, både bilväg och gång- och cykelväg, samt vatten och avlopp är de områden som belyses.

Exploateringsförutsättningar

Platsens exploateringsmöjligheter bedöms utifrån uppskattat arealbehov. Lokaliseringens påverkan på övriga samhället studeras. Bedömning görs även utifrån om det finns en efterfrågan för föreslagen markanvändning på den enskilda platsen och var efterfrågan är som starkast.

Beskrivning av lokaliseringsalternativ

De valda områdena ligger alla i eller i direkt anslutning till Karlsborgs tätort (se karta 5). Lokaliseringsalternativen består av delvis eller helt obebyggda områden enligt gällande översiktsplan.



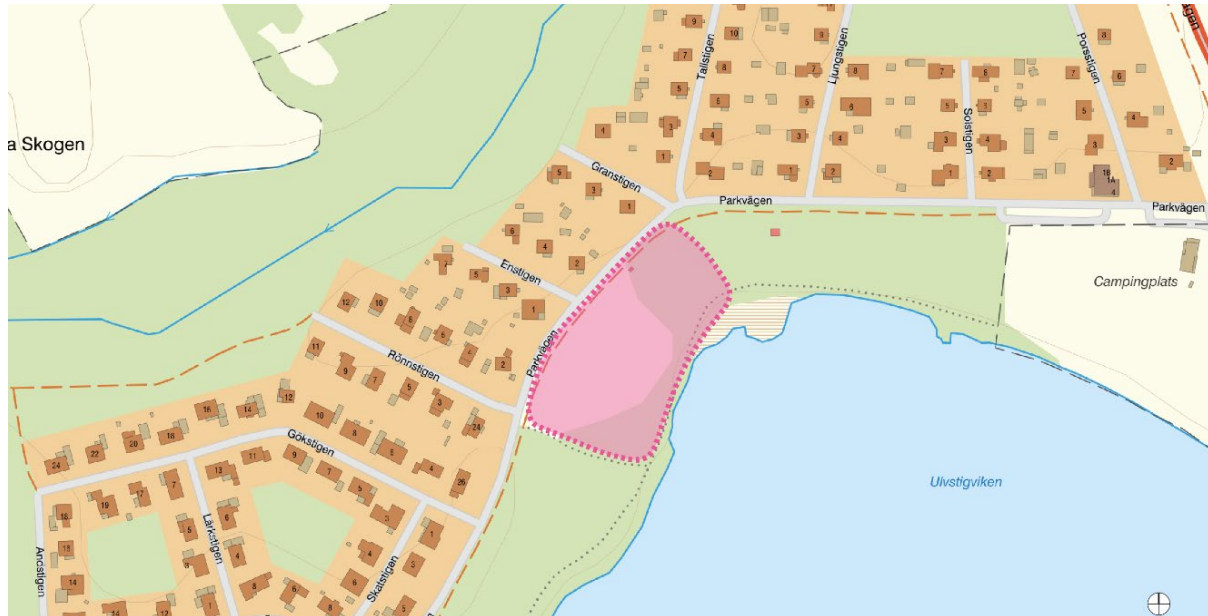
Lokaliseringsalternativ

1. Del av Svanvik 3:129
2. Västra varvsgatan
3. Rödesunds torg
4. Del av Vanäs 1:8
5. Vanäs 1:6 Gräshult
14:3

Karta 5: Alternativ inom Karlsborgs tätort (Ortofoto: Länsstyrelsen).

Nedan beskrivs och bedöms samtliga lokaliseringalternativ utifrån fastställda kriterier ovan.

1. Del av Svanvik 3:129



Karta 6: Undersökningsområde del av Svanvik 3:129 (Bakgrundskarta: Länsstyrelsen).

Planeringsförutsättningar

Området ligger i den norra delen av Karlsborgs tätort och angränsar till Parkvägen och bostadsområde i nordväst, skogsområde med blandskog i öster och söder samt Bottensjön i sydost. Området omfattar cirka 1 hektar som idag används som en plats för rekreation i form av en fotbollsplan. I den norra del finns även en transformatorstation. Marken inom området ägs av kommunen.

I översiktsplanen pekas området ut som ett av kommunens utvecklingsområden, men någon närmre utpekad markanvändning omnämnt inte. Marken omfattas inte av någon detaljplan.

Området omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv samt friluftsliv genom Göta kanal. Marken ligger även inom vattenskyddsområde för Vättern. Området ligger inom influensområde för Forsvarsmaktens verksamhet i området, inom Forsvarsmaktens stoppområde för höga objekt och område med särskilt behov av hinderfrihet.

Markförhållanden

Området består huvudsakligen av ängsmark som används som fotbollsplan samt ett skogsområde med glesvuxen blandskog. Naturvärdena är främst kopplade till blandskogen. Naturvärdena bedöms vara av visst värde för växt- och djurliv som lever vid Bottensjöns strand. En exploatering av markområdet skulle innebära att den remsa av skogs- och grönområde som löper längs sjöns norra strand och söder om Parkvägen i över 800 meter skulle brytas. Området omfattas även av utökat strandskydd från Bottensjön om 300 meter.

Området sluttar svagt mot söder med avrinning till Bottensjön. Dagvattenhanteringen är en viktig fråga vid en exploatering och hade behövts undersökas vidare på platsen. Området

består enbart i den västra delen av fastmark. Övrig mark utgörs av postglacial sand. Marken bedöms inte vara förorenad.

Kommunikation, infrastruktur och service

Området ligger intill en kommunal väg, Parkvägen. Intill finns en gång- och cykelväg samt busshållplatser som för nuvarande trafikeras av en busslinje som går till den centrala tätorten. Runt området finns en förskola på cirka 600 meters avstånd samt ett motionsområde på cirka 1,2 kilometers avstånd. Andra samhällsfunktioner som skola och centrumverksamheter ligger cirka 1,5 kilometers avstånd. Möjlig väganslutning finns från Parkvägen som har kommunalt huvudmannaskap men exploatering kräver ytterligare infarter. GC-vägar finns utbyggda i området och exploateringen kan kopplas till vägnätet.

Intill området finns kommunala vatten- och avloppsledningar som förväntas kunna anslutas till vid en exploatering av området. Dock måste kapaciteten på ledningarna utredas och säkerställas utifrån tänkt exploatering.

Exploateringsförutsättningar

Syftet med planen är att bygga flerbostadsbostäder. Ett område med tydliga utblickar mot Bottensjön kan bidra till en högre efterfrågan på bebyggelse. Det är viktigt att bebyggelsen ska ta hänsyn till att kringliggande bebyggelse och att människor ska kunna vistas i området och således fortsatt kunna uppleva och känna tillgänglighet till sjön. En sådan typ av bebyggelse behöver ha plats för att dels uppnå syftet med planen och dels kunna ta de hänsynstaganden som behövs. Landremsan mellan Parkvägen och Bottensjön är smal, på vissa platser 50 meter. Det är därför en begränsad yta som kan tas i anspråk. De bedöms således finnas en risk att behöva kompromissa mellan utformningsmålen och samtidigt rymma de funktioner som avses på platsen.

Detaljplanen syftar till att innefatta ett torg. Ett torg är ett stadsmässigt inslag till ett område och omgärdas ofta av byggnader eller andra stadsbyggnadselement. Något sådant finns inte i området.

Sammanvägd bedömning av alternativ Väster om Karlsborgs camping

- | | |
|--|---|
| + Läge i nära anslutning till GC-väg samt kollektivtrafik | - Omfattas av strandskydd |
| + Inom befintligt bostadsområde där infrastruktur kan samnyttjas | - Rekreativområde tas i anspråk |
| + Kommunalägd mark | - Grönyta i form av blandskog tas i anspråk |
| | - Bitvis smal remsa mellan Parkvägen och vattenlinjen |
| | - Fler in- och utfarter på Parkgatan som redan har många |
| | - Svårt att få plats med alla bostäder och samtidigt behålla stranden öppen för allmänheten |
| | - Området saknar stadsmässig karaktär för torg |

2. Västra varvsgatan



Karta 7: Undersökningsområde Västra varvsvägen (Bakgrundskarta: Länsstyrelsen).

Planeringsförutsättningar

Området ligger i den norra delen av centrum i Karlsborgs tätort och angränsar till Västra varvsvägen i östlig riktning, verksamhetsområde i sydlig riktning samt Bottensjön i västlig och nordlig riktning. Området omfattar cirka 1,1 hektar mark som idag används som förvaring för båtar samt ställplats för husvagn och husbil. Marken inom området ägs av kommunen.

Området pekas ut som ett av kommunens utvecklingsområden. Enligt kommunens visionsbild för området kan bland annat ställplatser för husbilar och uppställning av båtar finnas kvar. Samtidigt kan kommunen gästhamnsbryggor öka i området, husbåtar kan få möjlighet att lokalisera sig samt ett blandat utbud av verksamheter kan etableras. Marken omfattas idag av stadsplan för Karlsborg från 1945. Planen medger huvudsakligen mark för småindustriändamål.

Området omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv samt friluftsliv genom Göta kanal. Marken ligger även inom vattenskyddsområde för Vättern. Området ligger inom influensområde för Försvarsmaktens verksamhet i området, inom Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt och område med särskilt behov av hinderfrihet.

Markförhållanden

Området består huvudsakligen av en grusplan som används som ställplats för husbil och husvagn samt uppställningsförvaring för båtar. Vid strandkanten finns även möjlighet för upptagning och iläggning av båtar. Området omfattas även av utökat strandskydd från Bottensjön om 300 meter.

Området sluttar svagt mot väster med avrinning till Bottensjön. Dagvattenhanteringen är en viktig fråga vid en exploatering och hade behövts undersökas vidare på platsen. Området består enbart av icke-fastmark utan utgörs av postglacial sand. Marken bedöms inte vara förorenad.

Kommunikation, infrastruktur och service

Området ligger intill en kommunal väg, Västra varvsvägen. I bostadsområdet söder om området finns utrymme för gång- och cykeltrafikanter, men för att nå området behöver man korsa ett verksamhetsområde som inte har utbyggda gång- och cykelvägar. Omkring 300 meter från området finns närmsta busshållplats som för nuvarande trafikeras av tre busslinjer som går både lokalt och till övriga regionen. Samhällsfunktioner och centrumverksamheter går att nå på cirka 400 meters avstånd. Närmsta skola ligger omkring 550 meters avstånd. För att nå alla dessa funktioner behöver man korsa tidigare nämnt verksamhetsområde.

Området angränsar direkt till ett verksamhetsområde i söder vilket området har tillfartsväg ifrån. Söder om verksamhetsområde är ett befintligt bostadsområde med välutbyggt vägnät. Angränsande vatten- och avloppsledningar förväntas kunna anslutas till som omfattas av kommunens verksamhetsområde för VA. Kapacitet på ledningar behöver utredas och säkerställas utifrån tänkt exploatering.

Exploateringsförutsättningar

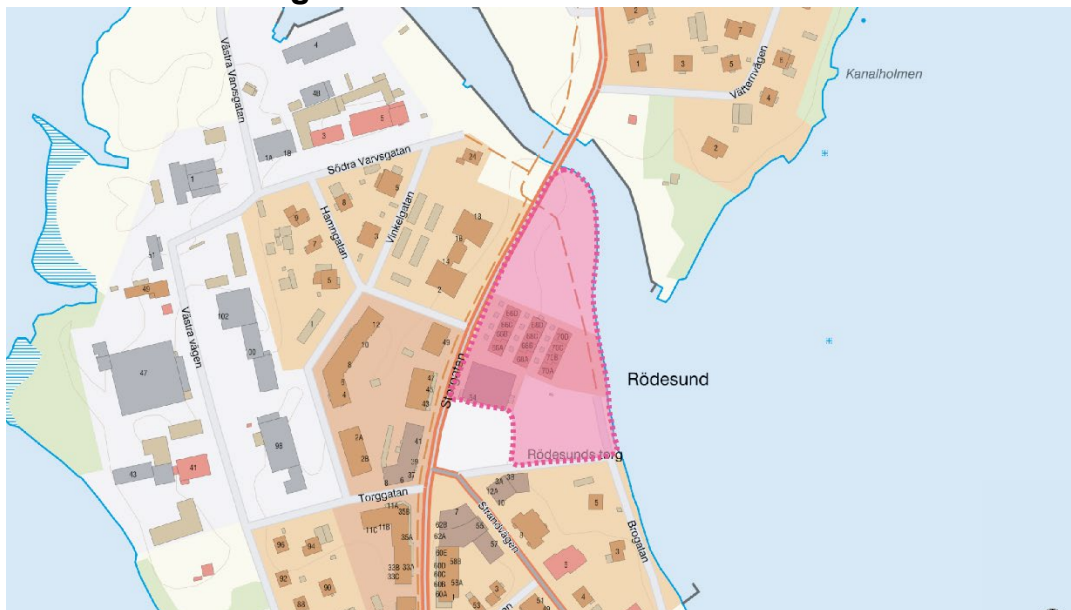
I anslutning till undersökt område bedrivs idag olika typer av verksamheter, däribland varvsarbete och maskinteknik vilket hade bidragit till att skapa en barriäreffekt mellan de tilltänkta bostadshusen och resterande bostadsområde. Själva området är idag ianspårkstataget och inrymmer funktioner som delvis enbart lämpar sig att ha vid vatten. Detta gör att en alternativ plats för upptagning och iläggning av båtar hade behövts hittas.

Detaljplanen syftar till att innefatta ett torg. Ett torg är ett stadsmässigt inslag till ett område och omgärdas ofta av byggnader eller andra stadsbyggnadselement. Något sådant finns inte i området.

Sammanvägd bedömning av alternativ Västra varvsvägen

- | | |
|--|--|
| + Nära anslutning till befintlig infrastruktur | - Barriär till övrigt bostadsområde |
| + Nära till samhällsstrukturer | - Befintlig användning lämpar sig enbart att ha vid vatten, ny lokalisering för den måste hittas |
| + Kommunalägd mark | - Omfattas av strandskydd |
| | - Området saknar stadsmässig karaktär för torg |

3. Rödesunds torg



Karta 8: Undersökningsområde Rödesunds torg (Bakgrundskarta: Länsstyrelsen).

Planeringsförutsättningar

Området ligger i den norra delen av centrum i Karlsborgs tätort och angränsar till Storgatan (riksväg 49) i västlig riktning, bostadsområde och centrumverksamheter sydlig riktning samt Vättern och Göta kanal i nord och västlig riktning. Området omfattar cirka 1,2 hektar mark som idag används som bostäder, park och parkering. Marken inom området ägs av kommunen, Karlsborgsbostäder samt Wennergrens.

Området pekats ut som ett av kommunens utvecklingsområden. Enligt kommunens visionsbild för området kan bland parken i den norra delen av området bli en actionpark. Marken omfattas idag av en stadsplan från år 1969 samt en detaljplan från år 1992. Stadsplanen medger inom området bostäder, radhus. Detaljplanen medger park, parkering, bostäder, handel och centrum. I norr medges en parkeringsplats som i dagsläget enbart är en grönyta. I planområdets södra delar, bortsett från två lokalgator samt parkmark närmst vattenlinjen, medges kvartersmark i form av främst bostäder samt i vissa delar centrumverksamhet.

Marken omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv samt friluftsliv genom Göta kanal. Området omfattas även av riksintresset för naturvård. Delar av området omfattas även av riksintresset för kulturmiljövård runt Göta kanal. Området ligger även inom vattenskyddsområde för Vättern. Området ligger inom influensområde för Försvarens verksamhet i området, inom Försvarens stoppområde för höga objekt och område med särskilt behov av hinderfrihet.

Markförhållanden

Området består grönområden, hårdgjorda ytor i form av parkering och väg samt ett bostadsområde med radhus. Området omfattas även av utökat strandskydd från Bottensjön om 300 meter.

Området sluttar svagt mot öster med avrinning till Vättern. Dagvattenhanteringen är en viktig fråga vid en exploatering och behövs undersökas vidare på platsen. Området består enbart av icke-fastmark utan utgörs av postglacial sand. Marken bedöms inte vara förorenad.

Kommunikation, infrastruktur och service

Området ligger intill en riksväg 49, Storgatan. I direkt anslutning till området ligger en busshållplats och riksväg 49 trafikeras för nuvarande av tre busslinjer som går både lokalt och till övriga regionen. Genom området finns det en gång- och cykelväg som söderut leder närmre in mot centrum och mot norr leder till bland annat Göta kanal och bostadsområden. Närmsta skola ligger inom 250 meters avstånd och närmsta matbutik ligger i direkt anslutning till området.

Området angränsar direkt till befintlig infrastruktur och gällande detaljplan medger flera infarter till området. Gång- och cykelväg genom området bedöms kunna ligga kvar utan att störas av möjlig exploatering. I dagsläget finns kommunala vatten- och avloppsledningar dragna till fastighet för befintliga radhus vilket kan användas vid möjlig exploatering av området. Kapacitet på ledningar behöver ses och säkerställas utifrån tänkt exploatering.

Exploateringsförutsättningar

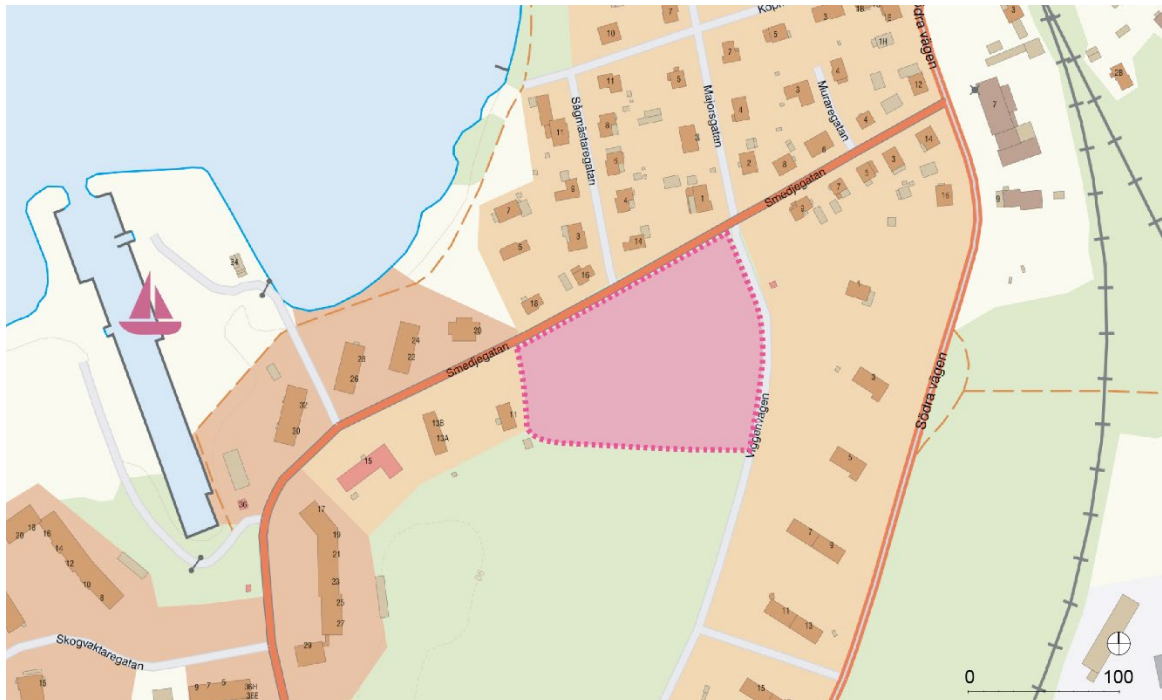
Det utpekade området är till stor del redan ianspråktaget och inrymmer samma funktioner som planförslaget avser. Området bedöms vara tillräckligt stort för att kunna visa hänsyn till att utblickar tillgång till Vättern kan tillgodoses och samtidigt möta det behov fastighetsägarna angett. Att bebygga området är ett led i att uppnå det mål som angetts i översiktsplanen om att förtäta staden. Både söder och norr om området finns tätbebyggda områden med både bostäder och andra centrumverksamheter och att förädla markanvändningen hade varit ett led i att knyta an och skapa ett tydligt stråk mellan tätortens norra och södra centrala delar.

Planområdet är lokaliserat på en sådan plats och är av en sådan storlek att den bedöms kunna lämna plats mellan kvartermark och strandlinjen för att tillgängliggöra vatten för allmänheten. Samtidigt är den lokaliserad så pass centralt i staden genom ett stråk att ett torg bedöms kunna skapa liv och möjlighet för uppehälle vilket hade utvidgat tätortens centrala delar.

Sammanvägd bedömning av alternativ Söderåkern

- + Läge i nära anslutning till GC-väg samt kollektivtrafik
- + Inom befintligt bostadsområde där infrastruktur kan samnyttjas
- + Område stort nog att anlägga torg och ha kvar allmän plats mot vattnet
- + Nära samhällsfunktioner
- + Strategiskt lokaliserat vid stråk inom staden
- Omfattas av strandskydd
- Del av parkmark tas i anspråk

4. Del av Vanäs 1:8



Karta 9: Undersökningsområde del av Vanäs 1:8 (Bakgrundskarta: Länsstyrelsen).

Planeringsförutsättningar

Området ligger i den södra delen av Karlsborgs tätort och angränsar till Smedjegatan i nordlig riktning, Viggenvägen i östlig riktning samt ett skogsområde i sydlig och västlig riktning. Området omfattar cirka 1,3 hektar mark utgör idag enbart skogsmark. Marken inom området ägs av en privat fastighetsägare.

Området pekas ut som ett av kommunens utvecklingsområden, men någon närmre utpekad markanvändning omnämnt inte. Marken omfattas inte av någon detaljplan.

Området omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv samt friluftsliv genom Göta kanal. Marken ligger även inom vattenskyddsområde för Vättern. Området ligger inom influensområde för Försvarsmaktens verksamhet i området, inom Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt och område med särskilt behov av hinderfrihet.

Markförhållanden

Området består av ett skogsområde med blandskog. Naturvärdena inom området är inte kartlagda sedan tidigare men området är en del av ett omkring 7 hektar stort skogsområde som eventuellt kan innehålla vissa naturvärden. Området omfattas även av utökat strandskydd från Bottensjön om 300 meter.

Området består inte av någon hårdgjord yta. Vid potentiell exploatering av marken blir dagvattenhanteringen är en viktig fråga och hade behövts undersökas vidare på platsen. Området består enbart av icke-fastmark utan utgörs av postglacial sand. Marken bedöms inte vara förorenad.

Kommunikation, infrastruktur och service

Området angränsar till kommunal väg i norr (Smedjegatan) och en privat i öst (Viggenvägen). Norr om och längs med Smedjegatan är en gång- och cykelväg anlagd. Längs med Smedjevägen finns även gatuparkering i dagsläget. Närmsta busshållplats ligger på cirka 750 meters avstånd och trafikeras av fyra bussar bom går både lokalt och till övriga regionen. Skola och andra centrumverksamheter ligger i anslutning till busshållplatsen på ungefär samma avstånd. För att kunna nå centrum behöver man korsa flera korsningar med, sett till tätorten, förhållandevis smala trottoarer.

Norr om Smedjegatan finns ett befintligt bostadsområde med välutbyggt vägnät. Angränsande vatten- och avloppsledningar förväntas kunna anslutas till som omfattas av kommunens verksamhetsområde för VA. Kapacitet på ledningar behöver utredas och säkerställas utifrån tänkt exploatering.

Exploateringsförutsättningar

Området ligger inom ett oexploaterat skogsområde som i sydlig riktning inte angränsar till annan exploatering vilket innebär att det finns ytterligare mark att ianspråka för att kunna inrymma de användningar som åsyftas.

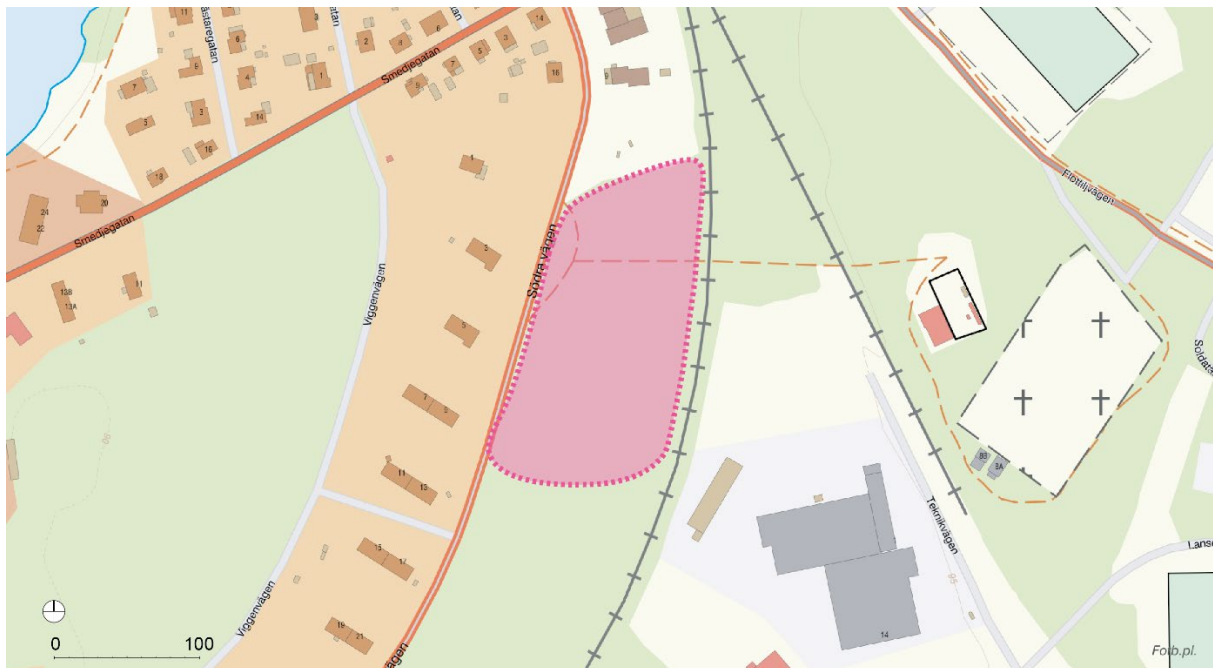
Då jungfrulig mark hade behövts tas i anspråk kan det finnas vissa naturvärden som potentiellt kan påverkas. En inventering av markens naturvärden hade därför varit nödvändig. En exploatering av marken hade även inneburit att ett av de få tätortsnära grönområden hade tagits i anspråk.

Detaljplanen syftar till att innefatta ett torg. Ett torg är ett stadsmässigt inslag till ett område och omgärdas ofta av byggnader eller andra stadsbyggnadselement. Något sådant finns inte i området.

Sammanvägd bedömning av alternativ del av Vanäs 1:8

- | | |
|---|--|
| + Stor yta kan potentiellt tas i anspråk | - Skogsmark tas i anspråk |
| + Läge i nära anslutning till GC-väg samt kollektivtrafik | - Omfattas av strandskydd |
| + I anslutning till befintligt bostadsområde där infrastruktur kan samnyttjas | - Tätortsnära skog tas i anspråk |
| | - Området saknar stadsmässig karaktär för torg |

5. Vanäs 1:6 Gräshult 14:3



Karta 10: Undersökningsområde del av Vanäs 1:6 och Gräshult 14:3 (*Bakgrundskarta: Länsstyrelsen*).

Planeringsförutsättningar

Området är belägen söder om Karlsborgs tätort och angränsar till Södra gatan i väster, en drivmedelsstation i norr ett gammalt järnvägsspår i öst och ett skogsområde i söder. Området omfattar cirka 1,6 hektar mark och ägs av kommunen.

Området pekas ut som ett av kommunens utvecklingsområden, men någon närmre utpekad markanvändning omnämnt inte. Marken omfattas inte av någon detaljplan.

Området omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv samt friluftsliv genom Göta kanal. Marken ligger även inom vattenskyddsområde för Vättern. Området ligger inom influensområde för Forsvarsmaktens verksamhet i området, inom Forsvarsmaktens stoppområde för höga objekt och område med särskilt behov av hinderfrihet. Då området ligger inom 600 meter från Forsvarets flottiljområde bedöms det finnas risk för buller.

Markförhållanden

Området består skogsområde med blandskog. Naturvärdena inom området är inte kartlagda sedan tidigare men området är en del av ett omkring 15,6 hektar stort skogsområde som kan innehålla vissa naturvärden.

Området består inte av någon hårdgjord yta. Vid potentiell exploatering av marken blir dagvattenhanteringen är en viktig fråga och hade behövts undersökas vidare på platsen. Området består enbart av icke-fastmark utan utgörs av postglacial sand. Området angränsar i norr till en drivmedelsstation vilket innebär en risk för förorenad mark. En miljöteknisk markundersökning hade behövts göras för att säkerställa markens föroreningsstatus.

Kommunikation, infrastruktur och service

Området ligger intill riksväg 49. Som vid området tillåter en fartbegränsning på 60 km/h vilket är högre i jämförelse med trafiken runtomkring de andra alternativen. Riksväg 49 som är den närmsta förbindelse till de centrala delarna av tätorten har ingen utpekad GC-förbindelse bortsett från en trottoar. Närmsta busshållplats ligger omkring 820 meters avstånd från området och trafikeras av fyra bussar som går både lokalt och till övriga regionen. Skola och andra centrumverksamheter ligger i anslutning till busshållplatsen på ungefär samma avstånd. För att kunna nå centrum via cykel eller gång behöver man korsa flera trafikerade korsningar via, sett till tätorten, förhållandevis smala trottoarer.

Området angränsar till riksväg 49 med tillhörande trottoar. Området ligger i södra utkanten av Karlsborgs tätort. Angränsande vatten- och avloppsledningar förväntas kunna anslutas till som omfattas av kommunens verksamhetsområde för VA Kapacitet på ledningar behöver utredas och säkerställas utifrån tänkt exploatering.

Möjlighet till exploatering

Området ligger inom ett oexploaterat skogsområde som i östlig och sydlig riktning inte angränsar till annan exploatering vilket innebär att det finns mark att ianspråka för att kunna inrymma de användningar som åsyftas.

Då jungfrulig mark hade behövts tas i anspråk kan det finnas vissa naturvärden som potentiellt kan påverkas. En inventering av marken antas därför vara nödvändig. Området ligger centralt i ett grönområde och potentiell exploatering av marken hade kunnat riskera att bryta en spridningskorridor för naturvärden. En exploatering av marken hade även inneburit att ett av de få tätortsnära grönområden hade tagits i anspråk.

Områdets lokalisering nära en drivmedelsstation innebär en osäkerhet angående markens status. Dessutom ligger området inom enbart ett par hundra meters avstånd från militärens flygfötilj och det finns risk för att Försvarmakten sätter sig emot exploatering på platsen.

Detaljplanen syftar till att innefatta ett torg. Ett torg är ett stadsmässigt inslag till ett område och omgärdas ofta av byggnader eller andra stadsbyggnadselement. Något sådant finns inte i området.

Sammanvägd bedömning av alternativ Vanäs 1:6 Gräshult 14:3

- | | |
|--|---|
| + Stor yta kan potentiellt tas i anspråk | - Skogsmark tas i anspråk |
| + Ej strandskyddat område | - Nära drivmedelsstation |
| | - Stadsnära skog tas i anspråk |
| | - GC-förbindelse kan behöva byggas ut |
| | - Hindrar platsen att kunna nyttjas som spridningskorridor |
| | - Risk för buller från flygfältet |
| | - Osäkerhet kring planläggning nära Försvarmaktens verksamhet |
| | - Området saknar stadsmässig karaktär för torg |

Slutsatser

Varje område har utvärderats utifrån för- och nackdelar som utgår från de olika bedömningskriterierna. Sammantaget baserat på kriterierna som sammanfattas ovan gör kommunen bedömningen att område Rödesunds torg är det lämpligaste området för den aktuella exploateringen.

Planområdet är strategiskt placerat med hållbara transportmöjligheter lättillgängliga inom planområdet. Lokaliseringen är även en naturlig sammanflätning av tätortens mest centrala och norra delar och stärker gång- och cykelstråket som redan finns på platsen. Goda förbindelser till samhällsfunktioner och andra centrala verksamheter prioriteras för att främja ett hållbart pendlande. Verksamheterna kan i sin tur gynnas av att människor bor i närområdet och således i större utsträckning handlar eller på annat sätt konsumerar det lokala utbudet. Utifrån området centrala lokalisering samt storlek på planområdet finns det även underlag för att etablera torg i området vilket tillgängliggör platsen för allmänheten och utökar Karlsborgs tätort.

Väganslutning är möjligt från den befintliga riksväg 49 och redan i gällande detaljplan medges två utfarter till vägen. Området ligger inom befintligt bostadsområde och kan koppla på befintligt VA- och elnät. Med närhet till kommunal service och infrastruktur skapas förutsättningar för en kostnadseffektiv exploatering.

Stora delar av Karlsborgs tätort innefattas av strandskydd vilket inte gör föreslaget planområdes förutsättningar ur den aspekten unik. Ianspråktagen allmänplatsmark enligt detaljplaneförslaget kan ersättas i form av torgverksamhet, allmänplatsmark som enligt gällande detaljplan medger kvartersmark i form av bostäder.

Samtantaget gör kommunen bedömningen att planens genomförande är av särskilt allmänt intresse. Samhällsintresset att planlägga för bostäder är större än intresset att bevara strandskyddat område på den aktuella platsen. En utbyggnad inom planområdet är ett naturligt nästa steg för Karlsborgs tätort att förädlas på och samtidigt binda samma bebyggelse på ett strategiskt vis.