



Karlsborgs kommun
Plan- och byggenheten

Laga kraft 2014-08-12



Detaljplan för
Kv Strömmen m m
i Karlsborg, Karlsborgs kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Upprättad av BOANN AB / Karlsborgs kommun - juni 2014

Detaljplan för

Kv Strömmen m m i Karlsborg, Karlsborgs kommun

Dnr B 2013-187

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Följande handlingar finns tillgängliga i de olika planskedena.

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med illustrationer
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (underlag för plankartan)
- Förstudie
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Samråd	Granskning	Antagande
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
X	X	X
	X	X
		X

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av två punkthus för bostäder i kvarteret Strömmen.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet omfattas bland annat av miljöbalkens hushållningsbestämmelser enligt 3 och 4 kapitlet samt av miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet.

Bedömning:

Planområdet bedöms lämpat för föreslaget ändamål enligt 3 kap 1 §. Området ingår i tätorts-arean för Karlsborgs tätort och är välbeläget med hänsyn till olika former av service, kollektivtrafik och friluftsliv. Infrastruktur för VA, El, tele och IT finns i angränsande gator. Utsikten från kvarteret, i synnerhet från vån 2, kommer att bli magnifik. Kvarteret Strömmen har tidigare varit bebyggt med bostäder. Grundförhållandena är inte de bästa med dessa kan bemästras med olika tekniska lösningar liksom störningar från trafiken.

Planen tar inte i anspråk sådan mark som avses i 3 kapitlet 2-5 §. (*Stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse eller fiskevatten*).

Planen berörs av riksintresse för kulturmiljön enligt 3 kapitlet 6 §. (*Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller som med hänsyn till friluftslivet så långt som möjligt ska skyddas mot påtaglig skada eller områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet, vilka ska skyddas mot åtgärder som avses i första stycket*). Riksintresset avser Vaberget, Göta kanal och Karlsborgs fästning. Byggnation i kv Strömmen, som ligger på avstånd från Göta kanal, bedöms inte innebära någon påtaglig skada på detta riksintresse.

Planen tar inte i anspråk sådan mark som avses i 3 kapitlet 7-9 §. (*Områden med värdefulla mineral, områden lämpade för samhällsviktiga anläggningar, t ex för energiproduktion*). Den bedöms ej heller ha någon negativ inverkan på riksintresset för totalförsvaret som omfattar stora delar av Karlsborgs kommun. Nya bostäder torde istället vara av stort värde för anställda inom försvaret som idag tvingas bosätta sig på andra orter på grund av bostadsbristen i Karlsborg.

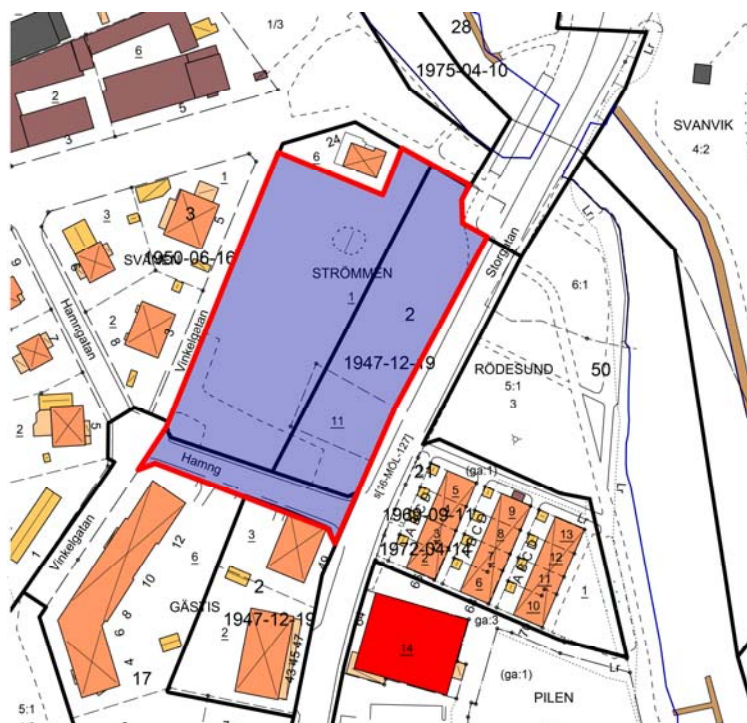
Planområdet omfattas av så kallad geografiskt riksintresse för friluftsliv och turism enligt miljöbalken 4 kapitlet 2 §. Riksintresseområdet innefattar bland annat hela Karlsborgs tätort. Riksintresset utgör inget hinder för tätortsutveckling.

Planförslaget innebär inte några överskridanden av gällande miljö kvalitetsnormer för föroreningar i luft eller buller enligt 5 kapitlet. Indirekt kan Vätterns och Bottensjöns vatten påverkas av det dagvatten som avleds från kvarteret i det allmänna dagvattennätet, vilket gäller all bebyggelse i området som är ansluten till samma ledningsnät. Vättern och Bottensjön omfattas av miljö kvalitetsnormer för ekologisk och kemisk vattenstatus, vilka visar att den nuvarande statusen är god. Det är därför viktigt att dagvatten från all bebyggelse, inte bara inom kv Strömmen, tas om hand och fördröjs och/eller renas så att den goda statusen består. Se även förslag under rubriken "Dagvatten".

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i den centrala delen av Karlsborgs tätort och omfattar ca 0,7 ha.



Planöversikt. Planområdet har markerats med röd linje.

Markägare

All mark inom Kv Strömmen 1 och 2 ägs av Karlsborgs kommun. Se fastighetsägarförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer m m

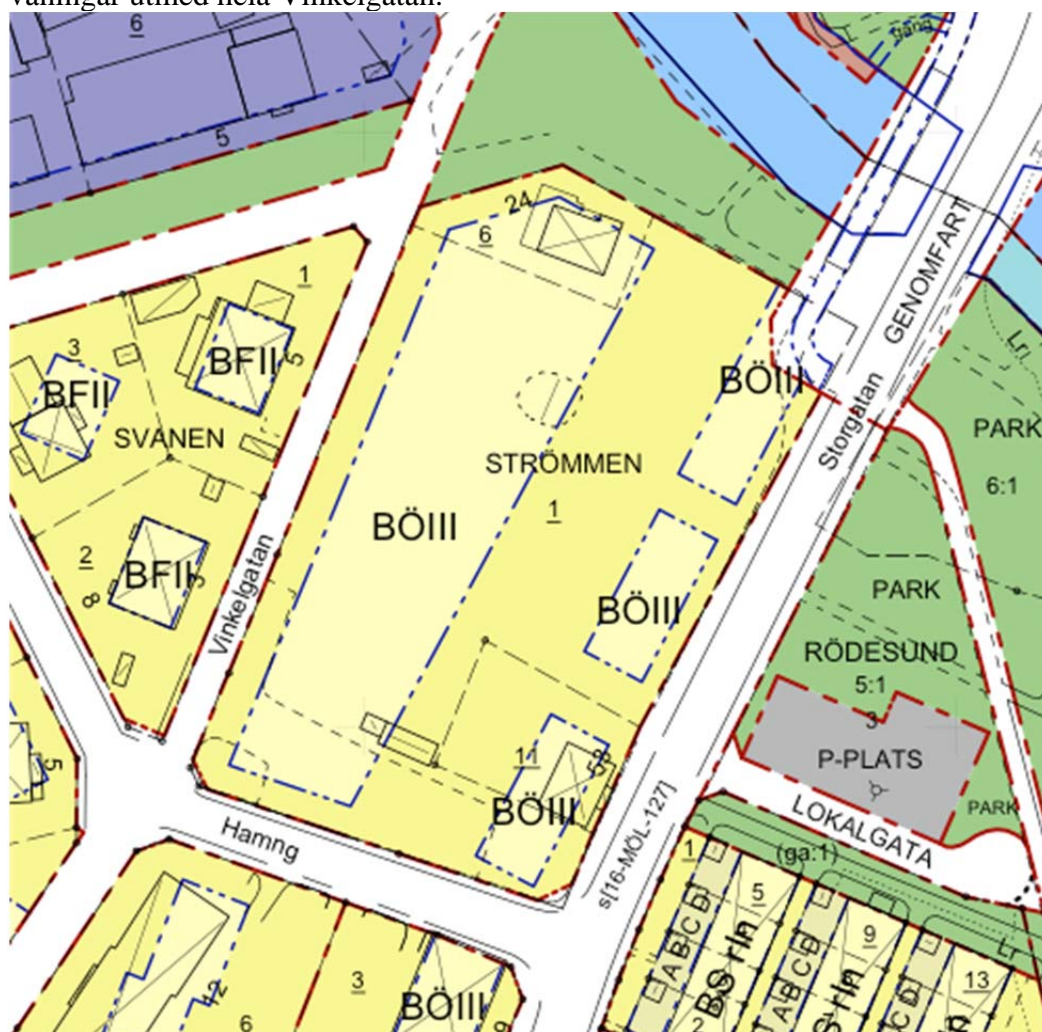
Planområdet ligger inom ett område som i det pågående arbetet med en ny översiktsplan föreslås som ett utbyggnadsområde för dels bostäder i söder dels anläggningar för friluftsliv och turism i norr utmed Rödesund.

Detaljplaner

Inom kvarteret gäller tre olika detaljplaner.

- Detaljplan för Karlsborg, lagakraftvunnen 1947-12-19.
- Utvidgning och ändring av stadsplan för Karlsborg, lagakraftvunnen 1950-06-16.
- Ändring av stadsplan för del av Karlsborg Kv Gästis lagakraftvunnen 1964-11-04.

Den äldre planen omfattar den östra delen av kvarteret och innehåller här tre avgränsade byggrätter för bostäder i tre våningar ca 10 meter från Storgatan. Den yngre planen omfattar den västra delen av kvarteret och innehåller här en stor generell byggrätt för bostäder i tre våningar utmed hela Vinkelgatan.



Kartan visar gällande planinnehåll. Gällande byggrätter rymmer ca 90 lägenheter med en genomsnittlig storlek på 65-72 m².

Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och miljönämnden har 2012-06-14, beslutat uppdra åt dåvarande Bygg- och miljöförvaltning att utarbeta ny plan.

Förstudie

Inför planarbetet har en förstudie tagits fram av Karlsborgsbostäder daterad 2013-05-16. I denna redovisas två alternativ för placeringen av två punkthus inom kvarteret. Alternativ 1 ligger till grund för detaljplanen. Förstudien har därefter bearbetats så att den enbart omfattar alternativ 1 och dessutom kompletterats med ytterligare skuggstudier.

Förordnanden

Planområdet omfattas ej av strandskydd. Strandskyddet omprövas dock när ny plan upprättas. Se rubriken ”Strandskydd”.

Riksintressen

Planområdet ingår i ett större område med riksintresse för kulturmiljön enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Detta område sträcker sig från Vaberget i väster, via Göta kanal till och med fästningen i öster. Hela Karlsborgs tätort omfattas av så kallad geografiskt riksintresse för friluftsliv och turism enligt miljöbalken 4 kap 2 § samt av riksintresse för totalförsvaret.

Miljö kvalitetsnormer

Planområdet berörs direkt av normer för luftmiljö och buller samt indirekt av norm för Vätterns vattenmiljö.

BEHOV AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Gällande planer innehåller relativt omfattande byggrätter för bostäder. Om gällande byggrätter skulle utnyttjas fullt ut rymmer dessa ca 90 lägenheter med en genomsnittlig storlek på 65-70 m². Kvarteret har tidigare varit bebyggt med bostadshus som successivt rivits på grund av ålder och dåligt skick. Karlsborgsbostäder har under längre tid haft för avsikt att bebygga kvarteret med bostäder.

Planen innebär att kvarteret bebyggs med ungefär halva antalet bostäder (45-50 lgh) i förhållande till det antal som gällande byggrätter tillåter. Däremot ökas hushöjden till sju våningar, varav en övre helt eller delvis indragen takvåning, med syfte att nå god ekonomi i projektet och skapa lägenheter med en mycket tilltalande utsikt för ett stort antal hyresgäster. De högre husen kommer att bli ett landmärke utmed Storgatan och markerar slutet på bebyggelsen söder om Rödesund.

Förändringen av planinnehållet bedöms inte vara av den omfattningen att betydande miljöpåverkan uppstår, vilket innebär att miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Den upprättade förstudien visar konsekvenserna för stadsbilden och för närområdet vad avser, byggnadsvolymer, skuggbildning mm. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning enligt samrådsyttrande 2013-10-18.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation och vatten

Befintliga förhållanden

Planområdet består till huvuddelen av gräsytor med inslag av enstaka träd. I den södra delen finns parkeringsytor som är grusade och hela kvarteret används för parkering i samband med temporära evenemang i kanalområdet. Kvarteret innehåller inte lokalt några förhöjda natur- eller kulturvärden trots att det ingår i ett riksintresse.



Kvarteret sett från Rödesundsbron mot söder.

Förändring

Huvuddelen av kvarteret kommer att bebyggas med bostadshus eller användas till parkering varför de befintliga grönytorna minskar. En mindre del mellan parkering och hus förblir grönyta för hyresgästernas behov. Denna yta kommer att ges en mer intensiv behandling med träd och andra växter samt tjäna som entré- och rekreationsyta för de boende i båda bostadshusen. Gården blir även en väl bullerskyddad uteplats för gemensamt bruk kopplat till gemensamma inomhusutrymmen mellan de båda punkthusen.

Fornlämningar

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Befintliga förhållanden

Planområdet har undersökts geotekniskt av BGAB, 2012-02-14. Undersökningen visar att ytskiktet består av mullhaltig sandig silt eller fyllnadsmassor ner till ca 1 meter under markytan. Därefter följer friktionsjord bestående av mestadels sand med inslag av organiskt material ner till ca 5 meter, varefter inslaget av lerig silt ökar ner till ca 6 meter under markytan. Under ca 5-6 meter vidtar fastare friktionsjord med inslag av stenblock. Fast berg ligger först på ca 30 meters djup. Grundvattenytan påträffades mellan ca 1- 1,5 meter under markytan.

Rekommendation

Grundläggning kan ske på stödpålar till fast botten eller på kohesionspålar. Risken för sättningar måste bevakas då marken runt husen kommer att belastas genom påfyllnad av massor för att nå en acceptabel höjdnivå i förhållande till Vätterns dämningssgräns.

Förorenad mark

Befintliga förhållanden

Det finns inga kända markföroreningar i kvarteret. Det finns inte heller anledning att misstänka markföroreningar inom området, då tidigare verksamheter inom kvarteret inte haft förorenande karaktär.

Rekommendation

Om markföroreningar trots allt påträffas vid till exempel schaktarbeten ska detta anmälas till kommunens miljökontor för beslut om lämplig åtgärd.

Radon

Befintliga förhållanden

Den geotekniska utredningen visar att marken kan klassas som lågradonmark ($< 10 \text{ kBq/m}^3$). Radonstrålningen uppgick till mellan 2 och 8 kBq/m^3 i mätta punkter.

Rekommendation

Radonskyddande åtgärder behövs ej.

Risk för skred och höga vattenstånd

Befintliga förhållanden

Karlsborgs kommun saknar en kartering av områden där risk för översvämning och eller skred föreligger. Allmänt kan sägas att det stora sjösystemet med Unden, Viken, Bottensjön och Vättern kan regleras så att vattenytan fluktuerar relativt lite. Tillrinningsområdet är förhållandevis litet varför även kraftiga regn och snösmältning får relativt liten effekt på vattennivåerna. Enligt SMHI ligger sänkningsgränsen på + 88,30 meter över havet (m ö h) och dämningssgränsen på + 88,70 m ö h för Vättern. Medelvattenståndet efter regleringen 1940 har varit + 88,50, högsta vattenståndet + 88,95 och lägsta + 87,92 m ö h.

Marken i planområdet ligger på nivåer mellan + 89 och + 90 meter över havet, vilket innebär att nuvarande markyta i sina lägsta delar endast ligger ca 0,5 meter över medelvattenytan. Vätterns högsta uppmätta vattennivå + 88,95 sammanfaller således i stort sett med den lägsta marknivån.

Markytan inom kvarteret är förhållandevis plan och inslaget av friktionsjord på olika nivåer bedöms innebära att marken inte är skredbenägen.

Den globala uppvärmningen innebär att även vattenytan i stora sjöar påverkas i viss grad genom att varmare vatten tar större plats. Klimatförändringen kan även leda till mer nederbörd både totalt och under kortare tidsperioder. Vättern "tippar" ner mot Jönköping då landhöjningen är minst i den södra delen. Vattennivån beräknas för närvarande stiga med ca 1,4 mm/år vid Jönköping vilket ungefär motsvarar landhöjningen vid Motala. Med dagens takt skulle detta innebära ca 14 cm om hundra år i Jönköpingsområdet. I Karlsborgsområdet bedöms att vattennivån för närvarande, i likhet med Motala, sjunker något med hänsyn till de samlade effekterna av uppvärmning, nederbörd och landhöjning. SMHI anger även att temporärt höga vattenstånd kan undvikas i Vättern genom ökad tappning genom Roxen, vilket för Karlsborgs del bedöms innebära att vattennivån kan hållas relativt konstant även i framtiden.

Förslag

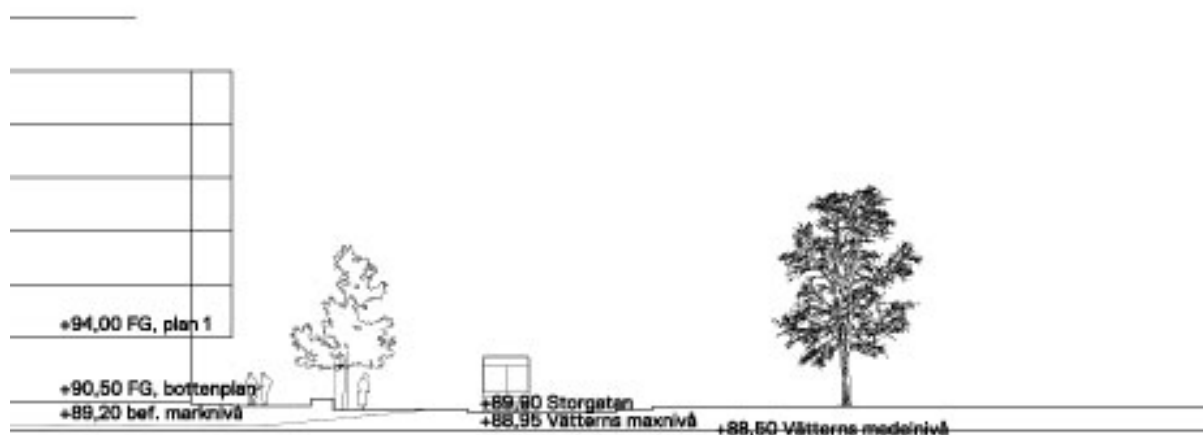
Marken inom kvarteret behöver fyllas upp för att tillräcklig säkerhet mot översvämningar vid höga vattenstånd i Vättern/Bottensjön ska uppnås. Det kan bli aktuellt att använda lättfyllnad med hänsyn till risken för sättningar i marken om den belastas med tunga massor. Dränering

kring hus och anläggningar måste ske så att grundvattenytan inte sänks och orsakar sättningar i närområdet. Den bör också läggas på en nivå som innebär att avrinning helst kan ske utan pumpning.

Kompletterande geotekniska utredningar som visar hur detta ska utformas i detalj behöver tas fram i projekteringskedet. Bostadshusens färdiga golv bör inte läggas lägre än ca + 90-90,5 meter över havet och i garage och förråd inte lägre än ca + 90,0 meter över havet. Marken kring husen inom kvarteret får inte läggas lägre än ca + 90,0 meter över havet. Då finns även marginal att dränera kring husen utan att pumpa vattnet. Dränerande ingrepp får således inte ske på lägre nivå än + 89,0 meter över havet. Det är dock lämpligt att som en extra försiktighetsåtgärd leda dräneringsvattnet via en pumpbrunn med möjlighet att lyfta vattnet om det skulle uppstå extrema vädersituationer.



Principsektion



Principsektion forts.

Bebyggelse

Befintliga förhållanden

Planområdet innehåller ingen bebyggelse utöver en äldre jordkällare.

Förändring

I planen föreslås byggrätt för två stycken punkthus med sammanlagt 45-50 lägenheter. Antalet lägenheter är något beroende av hur bottenvåningen utnyttjas. Planen medger både handel och kontor i bottenvåningen som är något förhöjd av detta skäl. Byggrätten medger sju våningar varav en helt eller delvis indragen takvåning. Den sammanlagda taklifthöjden inklusive takvåningen kommer att uppgå till ca 21 meter (planen tillåter 21,5 m) vilket kan jämföras med de högsta punkthusen i Södra Skogen. Härutöver kan det bli aktuellt med ett mindre utrymme på takets inre delar för tekniska apparater såsom fläktar med mera.



Översiktsvy. Byggnadsvolymer sett från Rödesunds torg med Hamngatan flyttad ca 3 meter mot norr.



Byggnadsvolymer sett från Storgatan och norr.



Byggnadsvolymer sett från Hamngatan-Vinkelgatan och väster.



Översiktlig preliminär situationsplan.

Placering och gestaltning

Byggnaderna på redovisade montage är volymstudier. Slutlig gestaltning och detaljutformning har ännu inte studerats utan kommer att tas fram i samband med en entreprenadtävling där olika entreprenörer/arkitektkontor får lämna förslag inom ramen för detaljplanen.

De nya husen har placerats något indragna (ca 15 meter från trottoarkanten) från Storgatan för att gällande rekommendationer för buller och risknivåer ska kunna klaras. I siktlinjen från husen i kvarteret Gästis föreslås en låg mur mellan trottoar och bostadsmark kompletterat med träd eller annan anordning som förstärker linjen i stadsbilden utmed denna gata.

Kravet på indragning från Storgatan innebär att husen inte får plats utmed Hamngatan och av detta skäl har den inledande förstudiens alternativ 2 utgått. Det bedöms även att en placering utmed Storgatan är den bästa med hänsyn till boende i omkringliggande hus.

Mot Storgatan och även Hamngatan föreslås en form av inglasad arkad vars syfte är att stärka kvarterets avgränsning mot respektive gata och binda samman de båda husen. En inglasad arkad innebär också att utemiljön på den västra sidan blir mindre bullerutsatt.

Av situationsplanen framgår att arkaden medger en successivt vidgad utblick mot Rödesund när trafikanten passerar kvarteret Gästis och Konsumbutiken söder om planområdet. Västerut följer den mer strikt den nya Hamngatans norra kant. Entréer till butiker och eller kontor i bottenvåningen kan ske via arkaden.

Med hänsyn till risker för olyckor med farligt gods på Storgatan ska bostadshusen kunna utrymmas mot kvarterets västra delar, vilket också är naturligt med hänsyn till föreslaget parkeringsområde.

Husen planeras preliminärt med en relativt stor andel 2-3 rumslägenheter. Enstaka 4 rumslägenheter kommer att finnas. Ett av husen uppförs som så kallad trygghetsboende för äldre medan det andra i första hand avses för mindre hushåll inom alla åldersgrupper.

Service

Befintliga förhållanden

Såväl offentlig som kommersiell service finns i närområdet.

Förändring

Inga förändringar planeras med anledning av bostadsbyggnationen.

Tillgänglighet

Befintliga förhållanden

Området är mycket lättillgängligt.

Förändring

Gällande krav för bostadshus ska tillämpas i samband med bygglov för de nya husen. Parkeringen ska förses med lämpligt antal handikapplatser. Ett riktvärde är ca 3-5 % av det totala antalet platser.

Grönområden

Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs idag av en friyta och omges av attraktiva friytor både vid Vättern, Rödesund och Bottensjön samt på sjöarna.

Förändring

Friytan inom kvarteret minskar i dess södra del. Kvarvarande ytor ges en mer funktionell utformning för de boende i de nya husen.

Gator, trafik och parkering*Befintliga förhållanden*

Kvarteret angörs från Hamngatan och Vinkelgatan. Sikten vid korsningen Hamngatan Storgatan är begränsad på grund av befintligt hus inom kvarteret Gästis. Storgatan har ca 7 000 fordon/årsmedeldygn i det aktuella avsnittet varav knappt 10 % är tung trafik. Trafiken på Hamngatan bedöms understiga 500 fordon/årsmedeldygn medan trafiken på Vinkelgatan är mycket liten. Tillåten hastighet är 40 km/h på samtliga gator. På Storgatan (väg 49) förekommer även transport av farligt gods. Den södra delen av kvarteret Strömmen utnyttjas spontant för parkering av hyresgäster inom kvarteret Gästis. Parkeringen är inte reglerad mellan fastighetsägarna.

Förändring

Angöring till den nya parkeringen och bostadshusen kommer att ske i 1-2 punkter från Vinkelgatan. Lägenheterna bedöms, med hänsyn till typen av boende, generera ca 150 nya fordonsrörelser/årsmedeldygn.

Hamngatan föreslås bli förskjutet med ca 3 meter mot norr så att sikten förbättras vid korsningen med Storgatan. Flyttningen innebär även att kv Gästis tillförs en smal markremsa, vilken innebär att bostadshuset på Gästis 3 kan nå på egen fastighet. Alternativt kan denna mark även fortsättningsvis utgöra gatumark. Övriga delar av den nuvarande Hamngatan föreslås ligga kvar som gatumark.

Sammantaget bedöms att ca 50 p-platser bör ordnas i kvarteret Strömmen. Behovet är något beroende av hur bottenvåningen kommer att utnyttjas, vilket inte blir klart förrän efter planens antagande.

I den norra delen av kvarteret föreslås en gång- och cykelväg tvärs över kvarteret, från Vinkelgatan till bron över Rödesund.

Störningar*Befintliga förhållanden**Buller*

Planområdet är utsatt för bullerstörningar från trafiken på Storgatan.

Skuggor

Då planområdet för närvarande inte är bebyggt förekommer inga skuggor utöver de som alstras av befintliga träd.

Beräkning - förändring*Buller*

Karlsborgsbostäder har låtit utföra en detaljerad bullerutredning genom Akustikverkstan, Lidköping 2014-01-29. Utredningen visar att gällande rekommendationer klaras även för de lägenheter, som delvis vetter mot öster, genom att ett delvis inglasat uterum skärmar en öppen del som då kan betraktas som uteplats för respektive lägenhet. Se även separata utredning.

Skuggor

I förstudien redovisas en studie av de nya husens skuggeffekt. Slutsatsen är den att bebyggelsen öster om Storgatan skuggas från lågt stående kvällssol under sommarhalvåret. Under vinterhalvåret går solen ner innan skuggorna når denna bebyggelse. Det bör även noteras att uteplatserna vid de aktuella husen öster om Storgatan är avskärmade genom de egna husen och befintliga, relativt höga, plank. Bebyggelsen väster om kvarteret kan få något mer skugga på tidig morgon under tidig vår och sen höst när solen står lågt. I detta avseende bör också noteras att de befintliga husen i kvarteret Gästis bidrar till skugg effekter. Se skuggfigurer i förstudie daterad 2014-06-04.

Teknisk försörjning***Befintliga förhållanden***

Spill- och dricksvatten: Kvarteret har anslutning till kommunalt VA. Ledningar finns i omgivande gator.

Dagvatten: Kvarteret avvattnas till Rödesund både i den östra västra kanten av kvarterets norra del.

Förändring

Spill- och dricksvatten: Ingen förändring planeras.

Dagvatten: Om möjligt bör dagvattnet från tak och andra hårdgjorda ytor tas om hand och fördröjas/renas på tomten. Möjligheterna att lösa detta med hänsyn till den höga grundvattennivån ska utredas i samband med projekteringen av hus, parkeringsplatser mm.

Värme***Befintliga förhållanden***

Uppvärmningsanläggningar finns ej.

Rekommendation

Uppvärmningen av bostadshus föreslås ske via fjärrvärme.

El***Befintliga förhållanden***

Elförsörjningen sker från en transformator norr om kvarteret Strömmen. Ledningar finns i omgivande gator eller i kanten på kvartersmark bland annat vid Hamngatan.

Förändring

Befintliga transformatoranläggningar har kapacitet för det ökade effektuttag som de nya bostadshusen innebär. Elledningar i och vid Hamngatan ska beaktas vid flyttning av gatan.

Tele***Befintliga förhållanden***

Teleledningar för bland annat Strömmen 6 går över byggnadsområdet.

Förändring

Teleledningar kommer att behöva flyttas i samband med byggnationen. Det ska anmälas i god tid före genomförandet.

Avfall*Befintliga förhållanden*

Hushållsavfall hämtas i soprum vid varje fastighet i närområdet.

Förändring

I anslutning till parkeringsområdet byggs ett sophus för sortering av avfallsprodukter. Huset ska placeras så att det lätt nås av sopfordon från en lastplats utmed Hamngatan. ”Handbok för avfallsutrymmen” ska tillämpas vid utformning av soprum.

Räddning*Befintliga förhållanden*

Kvarteret nås från omgivande gator.

Rekommendation

De nya husen kommer att kunna nås av Räddningstjänsten med höjdfordon från omgivande gator och parkeringsområde. Det kan även bli aktuellt med någon form av gräsarmerade körfält för räddningsfordon på någon del av tomten. Släckvatten ska dimensioneras enligt VAV P 76 och VAV P 83. Brandskyddsdocumentation ska delges Räddningstjänsten.

Räddning*Befintliga förhållanden*

Storgatan som används för transporter av bland annat farligt gods korsar genom hela det långsmala samhället. Ungefär 260 lägenheter ligger inom 30 meter från gatan. Företrädare för kommunens gatukontor är av den bestämda uppfattningen att 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 inflyttning av husen med några meter från Storgatan innebär att risken blir acceptabel med hänsyn till det antal människor som kommer att vistas i och vid de nya husen. Risken är lika med sannolikheten för en olycka gånger konsekvensen av olyckan. Individrisken har i detta fall beräknats till en omkommen person på 8 miljoner år. Se även separat utredning.

Strandskydd*Befintliga förhållanden*

Planområdet omfattas ej av strandskyddsförordnande. Då ny plan upprättas omprövas strandskyddet enligt MB 7 kap 13-18 §§, som generellt är 300 meter från Bottensjön och Rödesund samt 300 meter från Vättern.

Förslag

Strandskyddsförordnandet föreslås bli upphävt inom planområdet i likhet med dagens situation. Motiv för upphävande: Hela kvarteret bedöms utgöra mark som behövs för tätortsutveckling.

Administrativa frågor*Genomförandetid*

Genomförandetiden är 10 år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Lovpliktens omfattning

Planen omfattar vare sig sänkt eller höjd lovplikt i förhållande till det som är brukligt att reglera i en detaljplan.

Konsekvenser

Ett plangenomförande innebär att Karlsborgs tätort tillförs välbehövliga hyresbostäder för olika kategorier 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, kollektivtrafik samt möjligheterna till bad och strandnära friluftsliv.

Stadsbilden påverkas så tills vida att de nya husen exponeras genom att de får en modern fasadutformning och är högre än befintliga intilliggande byggnader. De nya husen kommer att tydligt avsluta bebyggelsen vid Rödesunds torg och markera övergången till områden som är mer inriktade mot friluftsliv och turism vid Rödesund/Göta kanal.

Husen har placerats för minsta möjliga sammantagna skuggeffekt på omkringliggande byggnader. Under sommarhalvårets kvällstimmar får dock husen en ökad skuggeffekt på befintliga hus öster om Storgatan. Skillnaden mot nuläget är sannolikt liten då dessa hus har utegårdar som är omgärdade med höga plank och då det inte uppstår någon skuggeffekt på husens östra sida det vill säga i riktning mot Karlsborgsviken och Vättern. Under tidiga morgontimmar och under tidig vår och sen höst kan skuggeffekterna öka något vid hus väster om den nya bebyggelsen.

De nya husen utsätts för buller från trafiken på Storgatan. Genom skärmning av marknivån och omsorg om ljudisoleringen i fönster och i huvudfasad samt uterum kan ljudnivån sänkas till värden under gällande riktvärden. Den magnifika utsikten mot både Vättern och Botten-sjön, närheten till service, bad och annat friluftsliv kompenserar i viss mån det bullerutsatta läget.

Genom lämplig utformning av utrymningsriktning, obrännbara fasader och en barriär som skyddar mot avåkning och utläckande vätskor kan även risker från transporter av farligt gods bemästras. Den nya bebyggelsen genererar ca 150 fordonsrörelser/årsmedeldygn vilket är relativt mar-ginellt 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 innehållas av detta skäl.

SAMRÅD och GRANSKNING

Inkomna synpunkter har sammanställts i ett granskningsutlåtande daterat maj 2014. Planen har bearbetats i den omfattning som framgår av utlåtandet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av BOANN AB på uppdrag av Karlsborgsbostäder samt plan- och byggenheten. Kommunens kontaktperson har varit plantekniker Anita Spetz, som också svarat för plankartan.

BOANN AB

Bo Jonsson
Arkitekt SAR/MSA

Plan- och byggenheten

Anita Spetz
Plantekniker

Detaljplan för

Kv Strömmen m m

i Karlsborg, Karlsborgs kommun

Dnr B 2013-187

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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.

Planförfarande och tider

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 4:e kapitel. I detta fall föreslås att planen hanteras med så kallat normalt planförfarande. Förfarandets olika steg redovisas nedan:

Samråd

Dialog med markägare och andra sakägare, länsstyrelsen, andra myndigheter, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och ge möjlighet till insyn och påverkan (sep-dec 2013).

Samrådsredogörelse

Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna bearbetas då det bedöms vara relevant (dec 2013 – jan 2014).

Plangranskning

Den bearbetade planen ställs ut för granskning. Dialog med markägare och andra sakägare, länsstyrelsen, andra myndigheter, föreningar, allmänhet med flera (febr-mars 2014).

Granskningsutlåtande

Efter utställningen sammanställs inkomna synpunkter i ett utlåtande. Planhandlingarna bearbetas om det bedöms lämpligt och godkänns därefter av byggnadsnämnden. (mars-juni 2014)

Antagande

Detaljplanen antas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige (juni-sept 2014).

Laga kraft

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Karlsborgsbostäder ansvarar för all byggnation och alla anläggningar inom kvarteret Strömmen. Karlsborgs kommun är huvudman för och ansvarar för ingående gatumark.

Avtal

Ett exploateringsavtal föreslås mellan Karlsborgsbostäder och Karlsborgs kommun. I detta regleras markköp och avgifter samt hur marken för den nya sträckningen av Hamngatan och marken utmed Storgatan ska regleras.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning**

Fastighetsgränserna vid Hamngatan föreslås förändras för kv Strömmen. Kvartersmark från kv Strömmen läggs till gatumarken.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar bedöms inte behövas.

Servitut m m

Servitut kan behöva inskrivas i fastigheter angående till exempel VA- eller fjärrvärmeledning.

Ekonomiska frågor

Karlsborgsbostäder svarar för nödvändiga inköp av mark samt alla kostnader som härrör från utbyggnad av bostäder med tillhörande skyddsåtgärder, parkering, sophus mm.

Karlsborgsbostäder svarar för alla externa kostnader i samband med arbetet att upprätta detaljplan.

Karlsborgs kommun svarar för alla kostnader som härrör från ombyggnad av Hamngatan och Storgatan samt för det område som på plankartan betecknats med GC-väg. Finansieringen regleras i förslaget exploateringsavtal.

Karlsborgs kommun debiterar ej planavgift i samband med bygglov då fastighetsägaren bekostat huvuddelen av planarbetet.

Tekniska frågor

Kompletterande geoteknisk utredning kommer att behövas och bekostas av Karlsborgsbostäder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av BOANN AB på uppdrag av plan- och byggenheten. Kommunens kontaktperson har varit plantekniker Anita Spetz, som också svarat för plankartan.

BOANN AB

Bo Jonsson
arkitekt SAR/MSA

Plan- och byggenheten

Anita Spetz
plantekniker