



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Ändring av detaljplan för **Del av kv Vätternvyn - Äspenäset**

Karlsborg, Karlsborgs kommun, Västra Götalands län
Dnr P 2020-257



PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Vad är en detaljplan?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. Planen är upprättad enligt PBL (Plan- och bygglagen), SFS 2010:900, version 2015-01-01.

Planprocess

Planprocessen regleras i plan- och bygglagens 5:e kapitel. I detta fall hanteras planen enligt så kallat standardförfarande. Förfarandets olika steg redovisas nedan.

Planarbetet inleds

Ett förslag till ändring av detaljplan, samrådshandling, tas fram med plankarta, plan- och genomförandebeskrivning illustrationer m m. Förutsättningar och idéer prövas under arbetet.

Samråd

Dialog med länsstyrelsen, andra myndigheter, föreningar, sakägare, allmänhet med flera kring samrådshandlingen. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Denna sammanställning får enligt Boverket anstå till granskningsutlåtandet. Planhandlingarna bearbetas om yttrandena så föranleder.

Granskning

Den bearbetade planhandlingen ställs ut och skickas ut för granskning under ca 4 veckor. Efter granskningsskedet sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Planhandlingarna bearbetas vid behov innan planen antas.

Antagande

Detaljplaneändringen antas av byggnadsnämnden. Beslutet kan överklagas och prövas då i första instans av Mark- och miljödomstolen. Länsstyrelsen kan överpröva antagandebeslutet om man inte är nöjd med planens innehåll och utformning. Överprövningen kan leda till att antagandebeslutet upphävs och att planen återförvisas till kommunen för omarbetning.

Laga kraft

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

HANDLINGAR

Följande handlingar finns tillgängliga i de olika planskedena.

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

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa ekonomiska förutsättningar för utbyggnad av bostäder i parhusform inom ett litet delområde utmed Tändhattsvägen. För ändamålet utnyttjas tomter som inte kunnat avyttras då de är mindre attraktiva för enskild villabebyggelse beroende på att de är svårbebyggda. Gällande plan tillåter parhus.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planen överensstämmer med kommunens översiktliga planering. Planen bedöms innebära en förbättrad hushållning med mark i ett attraktivt läge i Karlsborg.

Planen förändrar inte möjligheterna att bedriva friluftsliv eller turista i området.

Föreslagen utveckling och utbyggnad av bostäder bedöms inte medföra några påtagligt negativa konsekvenser för vattenmiljön. Miljökvalitetsnormer för vatten överskrids ej på grund av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer finns även för kvaliteten på luft- och ljudmiljö. Eventuellt något fler transporter till och från området innebär sannolikt att miljömålen för luft- och ljudföroreningar motverkas lokalt – dock mycket marginellt. Å andra sidan kan fler bostäder i Karlsborg minska pendlingen till och från orten och därmed innebära både ekonomiska och miljömässiga vinster.

PLANDATA

Markägare och arrendatorer

Marken inom planområdena ägs av Svanvik Intressenter AB. Bolaget företräds av Tony Andersson.

Läge och areal

Planområdet ligger i den södra delen av Äspenässets bostadsområde, mellan väg 49 och sjön Vättern, ca 2 km norr om Karlsborgs centrum. Det omfattar ca 0,34 ha.



Översikt

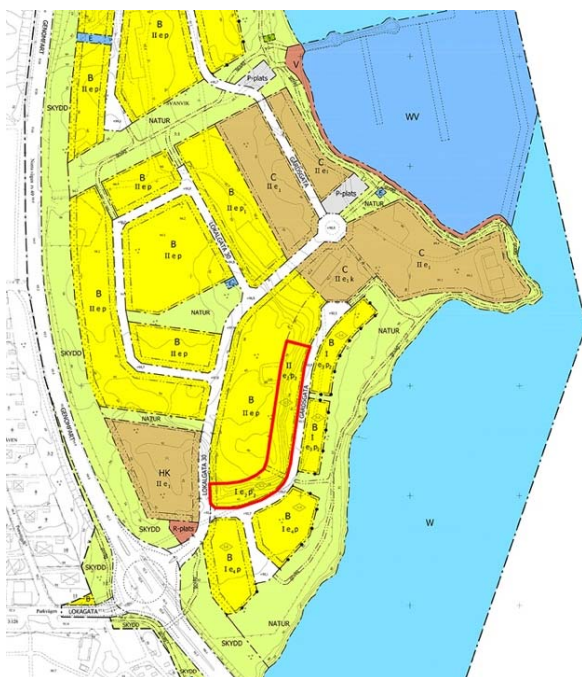
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer m m

Planområdet ingår i Karlsborgs tätortsområde enligt gällande översiktsplan, vilken vann laga kraft 2014-10-23.

Detaljplaner

Föreliggande planering innebär en mindre ändring i gällande plan för Svanvik 3:1, Äspenåset, i Karlsborg, Karlsborgs kommun, vilken vann laga kraft 2008-05-29.



Dp 79, Röd linje markerar det område som ändras.

Riksintressen, förordnanden m m

Riksintressen

Planområdena ligger inom riksintresse för friluftsliv och turism enligt MB, 4 kap 3 §. Området ligger inom influensområde för försvarets verksamhet och inom försvarets stoppområde för höga objekt. En buffertyta för vattenförekomsten i Vättern berör del av planområdet.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet som enbart omfattar kvartersmark. När en detaljplan ändras förblir strandskyddet upphävt. Se även rubriken Strandskydd.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Befintlig bebyggelse och planändringens delområden

Kartan nedan visar hur den befintliga fastighetsindelningen ser ut och graden av befintlig bebyggelse runt omkring.



Fastighetsgränser och bebyggelse i kvarteret Vätternvyn m fl.

Behovsbedömning och ev miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen ska enligt miljöbalken 6 kap (2018-01-01) undersöka om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen tyder på att planen kan medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i en miljökonsekvensbeskrivning.

Bedömning

Föreliggande planändring sker inom befintlig kvartersmark planlagd för bostadsbebyggelse i form av villor, parhus eller grändhus.

Planens förslag innebär att fastighetsindelningen kan ändras så att det även blir möjligt att avyttra parhus. Förändringen innebär att marken i ett attraktivt läge men i ett svårbyggt kvarter utnyttjas bättre. Ändringen innebär inte att värdefull natur tas i anspråk eller att kulturmiljövärden påverkas negativt då kvarteret redan genom vegetationsröjning, schakt m m är förberett för byggnation och mest består av impediment eller av mark med uppväxande sly. Se foton längre fram i beskrivningen.

All byggnation kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp och dagvatten ska tas om hand lokalt varför sjön Vättern inte påverkas av dessa faktorer.

Förändringen av påverkan på luft- och ljudkvalitet i omgivningen bedöms som ingen eller mycket marginell i förhållande till gällande plan.

Detaljplanen bedöms inte medföra sådana åtgärder som innebär betydande miljöpåverkan. Särskild miljökonsekvensbeskrivning behövs därför ej.

Länsstyrelsen delar denna bedömning enligt samrådsyttrande 20-11-19.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 2020-10-08 beslutat att ge Plan- och byggenheten i uppdrag att ändra gällande detaljplan inom ovanstående delområde.

FÖRSLAG

Bostadsbebyggelse

Befintliga förhållanden

Planområdet är avsett för bostadsbebyggelse i form av villor, parhus eller grändhus i 1-2 våningar.

Förändring

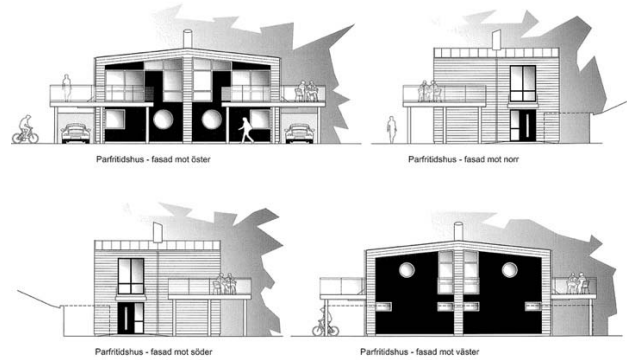
Det har visat sig att den aktuella delen av kvarteret Vätternvyn är svårbyggt och därför mindre attraktivt för enskilt byggande, vilket lett till att de aktuella tomterna hittills inte gått att avyttra. Av dessa skäl föreslår fastighetsägaren att bostäder byggs i gruppform och upplåts som nyckelfärdiga lägenheter i parhus med syfte att kunna utnyttja och färdigställa det hittills outnyttjade området.

Inom delområdet finns 8 avstyckade fastigheter, Vätternvyn 3-10, varav de fem norra för hus i två våningar och de tre södra för hus i en våning. Dock är tillåten byggnadshöjd densamma, 6,3 m. På grund av den besvärliga topografin som innebär extra kostnader för grundläggning, stödmurar etc, föreslås en grupp med nyckelfärdiga bostadshus i två våningar. En form av souterrängvåning är nödvändig för att hantera de lutande tomterna. Lägenheterna om 3 rum och kök är på ca 75 m². Till detta kommer en terrass på andra våningen om ca 25 m², en uteplats om ca 10 m² och en carport om ca 15 m².

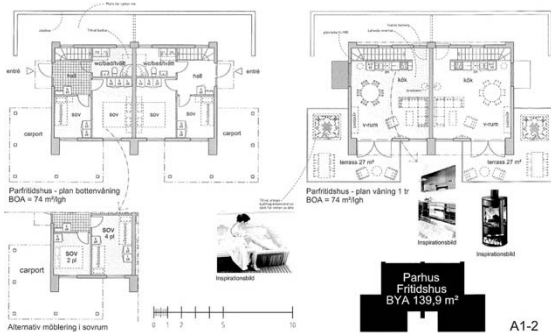
De föreslagna parhusen ryms inom den gällande planens areabegränsning per tomt (BYA 140 m² respektive BRA 260 m²), inom nockhöjdsbestämmelsen (6,3 m) och inom minimiavståndet till tomtgräns (2 m), som den gällande planen anger. Enligt plan- och byggenhetens tolkning av gällande plan innebär planändringen inte att det tillkommer fler lägenheter däremot blir det möjligt att indela planområdet i fler fastigheter. Fastighetsindelning och planbestämmelser ändras så att de passar denna parhus. Nedanstående illustrationer har tagits fram av Roof Arkitekter AB.



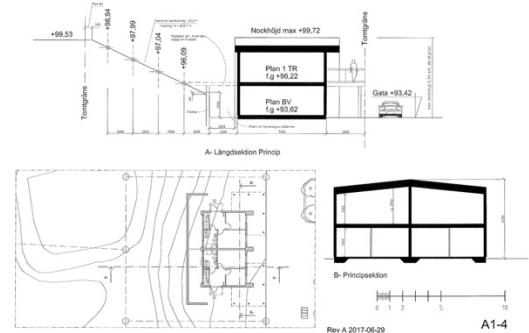
Principiell situationsplan.



Princip för fasader.



Principiell planlösning.



Princip för hantering av slänt med stödmur.



Vy från sydost.

Stadsbild

Befintliga förhållanden

Idag exponeras det obebyggda område endast från intilliggande väg och grannfastigheter. De obebyggda tomterna utgör förfulande inslag i stadsbilden. Stadsbilden är som helhet ganska heterogen. Relativt stora och ställvis högt liggande hus dominerar synfältet medan andra delar innehåller mer diskret villabebyggelse. Området spretar då flera fastigheter fortfarande är obebyggda, inte bara de som ingår i gällande plan.

Förändring

Planen innebär ett betydande lyft för gatumiljön utmed Tändhattsvägen när den fula slänten blir bebyggd. Exponeringen från sjösidan blir relativt liten då husen ligger bakom en redan bebyggd tomtrad på andra sidan gatan.

FÖRUTSÄTTNINGAR och FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation och djurliv

Befintliga förhållanden

Planområdet består av en i huvudsak obeväxt slänt. Djurlivet bedöms vara av liten betydelse inom det aktuella släntområdet.



Slänt med impediment i kv Vätternvyn.



Utsikt från Vätternvyn mellan eller över 1-planshus.



Ortofoto.

Förändring

Inom släntområdet kommer relativt omfattande schaktarbeten att utföras och marken att stabiliseras med stödmurar, geotextil, planteringar mm. Se även beskrivning under rubriken ”Bostadsbyggelse”, ”Dagvatten” och ”Risker”.

Geoteknik

Befintliga förhållanden

SGU:s översiktliga jordartskarta visas i utdrag nedan. Kartan ger en översiktlig bild av områdets jordartskaraktär. Planområdet ligger helt inom det gröna området som består av isälvs sediment, i detta fall huvudsakligen grus och grovsand.



Grönt: Isälvs sediment
Orange: Postglacial finsand

Rekommendation

Föreslagna åtgärder bedöms kunna genomföras med erfarenheter från pågående byggnationer i närområdet och gjord grundundersökning. Se bilaga 1 till planen.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Befintliga förhållanden

Planområdet berörs av normer för luftmiljö, vattenmiljön i Vättern och buller.

Halterna av luftförorenande ämnen är låga i hela Karlsborg och överstiger ingenstans i Karlsborgs tätort gällande norm.

God kvalitet på vattenmiljön i Vättern skulle enligt miljökvalitetsnormen vara uppfyllt redan 2015. Både den ekologiska och kemiska statusen bedömdes som god redan innan detta datum.

Planområdet utsätts för buller från försvarets verksamhet och i någon mån från trafiken på väg 49. Se rubriken ”Buller”.

Förändring

Föreslagna förändring av byggnationen bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormer för luftmiljön överskrids. Förändringen i förhållande till gällande plan är mycket liten.

Den nya bebyggelsen ansluts, i likhet med den befintliga, till kommunalt reningsverk och dagvattnet tas om hand på tomten. Det finns inga indikationer på att normen skulle äventyras på grund av den nya bebyggelsen. Se även rubriken ”Teknisk försörjning”.

Planområdet ligger i ett område där den maximala flygbullernivån är lägre än 70 dBA. Skottbullernivån har uppskattats till ungefär 97-98 dBLcx enligt redovisningen i kommunens översiktsplan. Regeringens riktlinje från 1998 innebär att ljudnivån bör ligga under 95 dBLcx om antalet skott med en ljudnivå över 90 dBLcx överstiger 100 st/år. Om skotten är färre än 100 kan ljudnivån 100 dBLcx tillåtas. F n är antalet skott med ljudnivå över 90 dBLcx inte känt men ändringen sker inom en gällande plan där ljudnivåer och förslag till åtgärder tidigare bedömts som acceptabla av berörda myndigheter.

Förorenad mark

Befintliga förhållanden

I länsstyrelsen GIS-material finns inga potentiella markföroreningar redovisade inom planområdet. I samband med försvarets försäljning av Äspenåset sanerades marken i hela området.

Rekommendation

Om markföroreningar trots allt skulle påträffas vid markarbeten inom planområdet ska detta anmälas till MÖS för samråd om lämplig åtgärd.

Radon

Befintliga förhållanden

Planområdet tillhör kategorin normalriskområde med risk för högre värden enligt kommunens översiktliga radonundersökning.

Rekommendation

Markradonhalten ska undersökas och redovisas i samband med bygglov. Mätningar får utvisa huruvida särskilda skyddsåtgärder behövs.

Buller

Befintliga förhållanden

Befintlig bullerutredning (Akustikverkstan 2007-10-25) vägde samman olika typer av buller (främst skottbuller från grovkalibriga vapen och trafikbuller) samt föreslog att bostadshusens fasader borde reducera den sammantagna ljudnivån utomhus med ca 45 dBA, vilket skulle kräva orimliga speciallösningar för fönster och dörrar.

Förändringar

Med hänsyn till att bullerdämpande åtgärder (vall) vidtagits mot trafikbuller och tomternas skyddade läge infördes en lägre ljudnivå som bestämmelsen inom den gällande detaljplanen. Samma bestämmelse bibehålls i aktuella planändring.

Risker

Stigande vatten och skred

Befintliga förhållanden

Planområdet ligger vid Vättern vars medelvattenyta ligger på + 88,5 och högsta högvattenyta på + 88,95 MÖH (meter över havet), i rikets höjdsystem RH 2000. Marken inom planområdet ligger till största delen högre än ca + 93 MÖH. Planområdet ligger således mer än 4,5 m över Vätterns högsta högvattenyta, HHV och har mycket god avrinning.

Häftiga regn, skyfall, har relativt liten påverkan på den stora vattenytan i Vättern. Till detta bidrar det relativt lilla tillrinningsområdet till Vättern och möjligheterna till anpassad tappning via Motala ström i Östergötland. För närvarande sker det även en långsam landhöjning i de mellersta och norra delarna av Vättern.

I Vätternvårdsförbundets rapport 110 redovisas en bedömning av hur klimatet påverkar Vätterns vattenstånd fram till 2099. I rapporten sägs bl a följande. ”**Det stora flertalet av klimatscenerierna pekar på en minskning av de framtida naturliga vattenstånden, både vad gäller medel-, min- och maxvattenstånd.**” Ett skäl till denna slutsats sägs vara att den förväntade ökningen av nederbörden motverkas av ett förväntat varmare klimat med högre avdunstning.

Vid den befintliga grusslätten inom kvarteret Vätternvyn finns idag viss risk för erosion vid häftiga regn.

Rekommendation/förslag

Undertecknad och företrädare för Karlsborgs kommun bedömer att inte ens ett 100-årsregn kommer att höja Vätterns vattenyta med 4,5 m, vilket innebär att översvämningsrisken på grund av stigande vatten är obefintlig inom planområdet. Någon annan källa till översvämmning finns inte.

Fastighetsägaren inom planområdet har (vidare-)utvecklat ett system för omhändertagande av regnvatten. Bakom de tänkta husen placeras en kraftig stödmur. Mellan hus och mur anläggs ett singel/grus-dike dit tak- och dräneringsvatten från husgrund och hårdgjorda ytor leds. Dikets volym ska svälja beräknad vattenmängd vid ett 100-årsregn och även tjäna som fördröjningsmagasin. Vid dimensioneringen kan man även ta hänsyn till det underliggande grusmaterialets infiltrationsförmåga. Ovanför stödmuren finns en grusslänt. Denna ska överst förses med en lämplig genomsläpplig geotextil och däröver ett krosstenslager som binder textil och massor. Underliggande mark består av grus med god infiltrationsförmåga. Härutöver anläggs ett fördröjningsmagasin bestående av sten/singel intill stödmuren som fångar upp vatten som inte direkt infiltrerar ovanför. Stödmuren görs tät och binds samman över flera tomter. Eventuellt vatten i fördröjningsmagasinet infiltrerar i underliggande grusmassor. Plan- och byggenheten har bedömt att den föreslagna lösningen kommer att ta hand om dagvattnet även vid häftiga regn utan att skada bebyggelsen.

Tillgängligheten till området via befintliga gator förändras ej p g a planändringen.

Det lokala omhändertagandet av dagvattnet innebär att rinnvägar både inom och från de aktuella tomterna elimineras.

Bebyggelsen ryms inom den gällande planens areabegränsningar. Planändringen innebär sålunda att de hårdgjorda ytorna inte ökar jämfört med den storlek som kan byggas eller anläggas enligt gällande plan. Då vattnet tas om hand på tomterna inom planområdet skadar detta inte utanförliggande områden.

Farligt gods

Befintliga förhållanden

Väg 49 utgör en s k sekundär väg för farliga godstransporter. Planområdet ligger ”inuti” en godkänd och lagakraftvunnen detaljplan där Hälsa och säkerhetsaspekter tidigare prövats och godtagits av berörda myndigheter. Planområdet gränsar ej till väg 49 utan ligger mer än 80 m från vägen. Närmast väg 49 finns ett skyddsområde med dike och en ca 2,5 m hög skyddsvall. Det skärmas också av kvartersmark för kommande bebyggelse, befintlig bebyggelse och topografi.

Det aktuella planområdet ligger i en kraftig slänt mot öster eller sydost dvs i riktning bort från väg 49. Ovanför planområdet, mellan väg 49 och planområdets tomter, ligger bebyggda bostadstomter 6-8 m högre än de blivande bostäderna. Huvuddelen av de blivande tomterna ligger således även skyddade av en kraftig ås och av befintliga högt liggande bostadshus.

Bedömning

Gällande planbestämmelser medger parhus inom planområdet. Kommunens plan- och byggenhet anser därför att planändringen inte medför ökad persontäthet i förhållande till gällande plan och att riskerna m h t farligt gods inte förändras. Plan- och byggenheten bedömer, utan ytterligare utredning, att farligt gods på väg 49 inte utgör någon fara för planområdets bostäder utan förutsätter att de bedömningar och skyddsåtgärder som vidtogs och föreskrevs i gällande plan har prövats och är tillräckliga.

Räddning

Befintliga förhållanden

Räddningstjänstens kan idag använda befintliga lokalgator inom planområdet som angreppsvägar vid brand eller annan räddning.

Rekommendation

Vid planering och projektering av marken kring bostäderna ska samråd ske med Räddningstjänsten. Brandvattenförsörjningen ska via brandposter.

Friytor

Befintliga förhållanden

Planområdet har idag stora friytor närmast stranden. Gångvägar leder ner till vattnet. Till planområdet som helhet hör även stora vattenområden med bl a en småbåtshamn.

Förändring, rekommendation

Inga förändringar planeras p g a planen.

Strandskydd

Befintliga förhållanden

Vättern omfattas generellt av s k utökat strandskydd intill 300 m från strandlinjen över både land och vatten. Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark i gällande plan.



Strandskyddet är idag upphävt inom kvartersmark för bostäder och inom C-område (icke prickad mark).

Förändring

Strandskyddet förblir upphävt inom planområdet när gällande plan ändras.

Kommersiell och offentlig service

Befintliga förhållanden

Närmaste livsmedelsbutik finns i Karlsborgs norra centrum ca 1 km söder om planområdet. Här finns även restauranger och viss detaljhandel. Bilservicestation ligger strax söder om utfarten från området. Inom Äspenåset finns badplatser och här tillhandahålls båtplatser, dock i begränsad omfattning.

Kommunala förvaltningar ligger i Karlsborgs södra centrum, ca 2 km från planområdet. Här ligger även Karl Johansskolan medan Strandskolan vid Bottensjön ligger lite närmare. Närmaste förskola, Kompassen, finns vid Svartfjällsvägen ca 1 km väster om planområdet.

Skolbussar trafikerar Svartfjällsvägen och väg 49 med närmaste hållplats vid Svartfjällsvägens anslutning till väg 49 i söder. Reguljära bussar vänder vid Öltappen norr om Göta kanal.

Trafiksäkra GC-vägar leder till de flesta servicefunktioner.

Förändring

I gällande plan, utanför nu aktuellt planområde, finns möjlighet för etablering av både kommersiell och annan service.

Vägar och GC-vägar

Befintliga förhållanden

Kv Vätternvyn 3-10 nås från Tändhattsvägen. Vägen är utformad för blandtrafik. I området finns GC-vägar som leder ner till stranden.

Förändring

Inga förändringar planeras.

Teknisk försörjning

Dricks-, spill- och dagvatten

Befintliga förhållanden

Kommunalt vatten-, avlopps- och dagvattennät finns i befintliga gator. Ledningsnätet är kommunalt. Dagvattnet fördröjs och renas utanför planområdet innan det når Vättern.



Ledningsnät.

Förändring

Den bebyggelse som föreslås i planen kan anslutas till befintligt system för dricks- och spillvatten. Gällande plan, liksom planändringen, föreskriver dock att dagvatten ska tas om hand lokalt, vilket också kommer att ske enligt den princip som redovisas under rubriken ”Stigande vatten och skred” ovan.

Värme*Befintliga förhållanden*

Uppvärmningen av byggnader eller del av byggnader i området sker individuellt ofta genom en kombination av olika värmekällor.

Förändring

Det är önskvärt med icke-fossila värmesystem.

EI*Befintliga förhållanden*

KEAB är elleverantör i området. Befintligt nät har kapacitet för planens förslag.

Förändring

Ingen förändring föreslås.

Tele*Befintliga förhållanden*

Telekommunikationer till och från området sker både via fast och mobil telefoni. Ny bebyggelse kan anslutas till befintlig fiber.

Förändring

Ingen förändring föreslås.

Avfall*Befintliga förhållanden*

AÖS (Avfallshantering i Östra Skaraborg) svarar för avfallshanteringen. Avfall hämtas vid varje fastighet.

Förändring

Gällande princip behålls inom planområdet. Gällande renhållningsföreskrifter ska följas.

Sociala frågor**Tillgänglighet***Befintliga förhållanden*

Tomtmarken har relativt kraftig lutning. Marken utanför planområdet lutar från ca + 93 vid planområdet till + 88,5 MÖH vid stranden. Tillgängligheten är dock god via gator och GC-vägar.

Förändring

Vid bygglov ställs krav på den inre tillgängligheten i byggnader och på tomtmark enligt de regler som gäller för respektive typ av byggnad.

Barn- och boendeperspektiv*Befintliga förhållanden*

Området som helhet utgör en attraktiv miljö för alla, inte minst barn. Möjligheterna för lek, bad, annan utevistelse och ett rikt socialt liv är mycket goda.

Förändring

Planen förändrar inte dessa möjligheter.

Administrativa frågor**Lovpliktens omfattning**

Lovplikten har inte utökats i förhållande till det som gäller generellt enligt plan och bygglagen.

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

Organisatoriska frågor**Tidplan**

Detaljplanarbetet kommer att bedrivas enligt nedanstående preliminära tidplan. Tidplanen kan komma att revideras om t ex synpunkter under samråds- och gransknings-skedena föranleder omfattande bearbetning.

Samråd	okt - nov	2020
Granskning	mars - apr	2021
Antagande	apr - maj	2021
Laga kraft	maj - juni	2021

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom planområdet. Karlsborgs kommun ansvarar för eventuella ändringar av ledningsnät i gatumark. KEAB ansvarar för eventuella förändringar av befintligt el- och fibernät.

Huvudmannaskap

Planen innehåller ingen allmän platsmark.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Karlsborgs kommun genomför planändringen, vilken indirekt bekostas av fastighetsägaren.

Kostnader för plangenomförandet

Fastighetsägaren bekostar alla exploateringsåtgärder inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder kommer att behövas där ny fastighetsindelning behövs för den nya typen av bebyggelse. Exakt var och dessa åtgärder behövs kommer att klargöras under utbyggnadsperioden och är beroende av vilken upplåtelseform som slutligen kommer att väljas. Fastighetsägaren tar initiativ till dessa åtgärder.

Avtal och servitut

Avtal och servitut behövs sannolikt ej.

Tekniska frågor

Geotekniska utredningar

Eventuellt behov av detaljerade geotekniska undersökningar utförs och bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten

Dagvatten får inte kopplas på kommunens ledningsnät utan ska tas om hand på den egna fastigheten genom någon form av fördröjningsmagasin och infiltration. Se ovan.

Dokumentation och kontroll

Dokumentation av befintliga förhållanden behövs ej. Kontroll av byggnationen i området sker i samband med tillståndsgivning och under byggprocessen fram t o m slutbesked.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Avvikelse från Översiktsplan 2020

Detaljplanen avviker ej från gällande översiktsplan.

Miljökonsekvenser

Planen innebär ej betydande miljöpåverkan, varför miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Några miljökonsekvenser sammanfattas ändå nedan.

Planens förslag bedöms inte innebära ”någon skada på riksintressen” eller förordnanden.

Strandområden och friytor påverkas ej. Stadsbilden förändras till det bättre genom att outnyttjad impedimentmark används för bebyggelse. Spillvatten leds till kommunens reningsverk och dagvatten tas om hand lokalt på tomtmarken varför Vätterns goda vattenstatus inte påverkas. Förändringen av luft- och ljudmiljö bedöms bli ingen eller mycket marginell i förhållande till gällande plan. Förhoppningsvis innebär en ökad tillgång på lägenheter att pendlingen från angränsande orter till Karlsborg minskar. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas.

Sociala konsekvenser

Bostadsområdet får en mer diversifierad bebyggelse för olika behov. Området har genom sitt läge stora kvaliteter och bedöms var lämpat för alla former av boende och olika hushållskategorier.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen finansieras till största delen privat. Obebyggda tomter inom gällande plan innebär en ekonomisk belastning för fastighetsägarna. Planändringen bedöms innebära att de aktuella tomterna kan bebyggas på ett ekonomiskt försvarbart sätt och därefter försäljas. Även fritidsboende skapar på sikt ett bättre ekonomiskt underlag för handel och offentlig service på orten.

Fastighetskonsekvenser

Se ”Fastighetsrättsliga frågor” ovan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planen har upprättats av BOANN AB genom Ark SAR/MSA Bo Jonsson i samarbete med kartingenjör Anita Spetz som har bidragit med underlagsmaterial och ritat plankartan. Kartteknik AB har medverkat vid grundkartans upprättande.

Bo Jonsson
Ark SAR/MSA

Anita Spetz
Kartingenjör

Håkan Karlsson
Chef Samhällsbyggnad

Bilaga 1: Förutsättningar och rekommendationer för grundläggning inom fastigheterna Vätternvyn 1-10.



Datum
2017-08-30

Uppdragsnummer
17 366

Tonys Gräv AB
Karlsborg
Hästbouden, Vätternvyn
Parhus

Bilaga: Planskiss

Förutsättningar och rekommendationer för grundläggning

Beställaren avser uppföra 4 st. fritidshus som parhus inom 4 nya tomter vid Hästbouden i Karlsborg. Parhusen ska utföras i 2 plan med sidomått 7 x 12 m. De planerade byggnadslägena ligger i en slänt ner mot Tändhattsvägen i öster och föreslagna golvnivåer i markplanen +93,62, medför som mest ca 2,0 m schakt i slänten. En 2,0 m hög stödmur ska anläggas mot slänten 2 m väster om byggnaderna.

Slänten med de planerade byggnadslägena utgör sidan av en isälvsås och jordlagren i denna har kontrollerats genom provgrovsgrävning.

Jorden utgörs ner till mellan 0,2 och 0,5 m under markytan av stenig sand och därunder enbart av sand ner till största schaktdjup ca 1,5 m under planerad golvnivå. Sandens relativa fasthet bedöms vara medelhög.

Vid provgrovsgrävningen 2017-08-29 erhöles ingen grundvattentillrinning ner till största schaktdjupet vilket motsvarade nivån ca +91,5. Grundvattenytan förutsätts korrespondera med Vätterns vattenyta ca 50 m mot öster. För Vättern gäller HHV +88,95, MW +88,50 och LLW +87,92 i höjdsystem RH00.

Byggnaderna kan grundläggas med plattor på min. 0,15 m kapillärbrytande bädd i förekommande sand.

Förekommande växtlighet bortschaktas där markytan ligger lägre än planerad grundläggningsnivå.

Innan grundläggning av byggnader och murar packas naturligt lagrad sand med vibratorplatta min. 600 kg i minst 6 överfarter.

Grundplattor för parhusen samt för stödmurar utförs i geoteknisk kategori 1 (GK1) med dimensionerande grundtrycksvärde $f_d = 100$ kPa.

Schaktarbeten i förekommande isälvsmaterial utförs med släntlutning ej brantare än 1:1.

VAP

Sören Jansson

Bilaga 2: Bullerutredning för området Svanvik 3:1 Äspenäset i Karlsborg, Karlsborgs kommun – Akustikverkstaden 2007-10-25. Utredningen redovisas i separat handling.