



KARLSBORG

Dnr: B2020-79

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Mölltorp 2:2 m.fl.
Karlsborgs Kommun

Samrådsredogörelse

Detaljplanen handläggs enligt PBL kap 5 § 11–35 (PBL 2010:900).

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande eftersom detaljplanen:

- är förenlig med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan

Samrådsredogörelse redovisar samtliga av de skriftliga synpunkterna som har inkommit under samrådet samt kommentarer till dessa. Samtliga skriftliga inkomna synpunkter förvaras i sin helhet i kommunens arkivsystem.

Inkomna yttranden

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Försvarsmakten
- SGI
- Trafikverket
- MÖS
- Räddningstjänsten
- VG Museum
- Västtrafik
- Skanova
- Privatperson 1
- Privatperson 2
- Privatperson 4
- Privatperson 5
- Privatperson 6
- Privatperson 7

Revidering av planhandlingar

- Planbeskrivningen kompletteras gällande översvänningsrisk från Kyrksjön samt vid skyfall.
- Planhandlingarna har kompletterats med en stabilitetsberäkning.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivningar gällande områdets stabilitet.
- Planbeskrivningen revideras gällande det särskilda skäl som anges för upphävande av strandskydd för de nya bostadsfastigheterna.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av hur föreslaget planområde kan påverka riksintresse för naturvård Örlendalen – Mölltorpsplatån och riksintresse rörligt friluftsliv Vättern.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av hur föreslaget planområde kan påverka kulturmiljön Mölltorps kyrkby.
- Planbeskrivningen kompletteras med tydliggörande om att bryggor utgör en anmälningspliktig vattenverksamhet som prövas av Länsstyrelsen och att vattenområdet inte avses överföras till bostadsfastigheterna.
- Planhandlingarna justeras så att genomförandetiden anges i år istället för i månader.
- Planen kompletteras med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek, vilket säkerställer maximalt fem nya bostadsfastigheter sydväst om Idrottsvägen.
- Planen har reviderats så att användningen ”skola” har tagits bort ur planen.
- Planbeskrivningen revideras och kompletteras gällande buller.
- Bildtexten till bild på möjlig förändring av dragning av stigar revideras för att tydliggöra att det finns alternativa dragningar som kan bli aktuella vid ett genomförande av planen.
- Planen revideras så att användningsgräns på norra sidan om Mölltorp 2:42 går i linje med fastighetsgräns på motsatt sida Idrottsvägen. Detta möjliggör en fastighetsreglering av en remsa mark till bostadsfastigheten Mölltorp 2:42.
- Planen har kompletterats med bestämmelse om att den nya bebyggelsen ska utgöras av friliggande enbostadshus.
- Luftledning tas bort ur planhandlingarna då den inte längre finns i området.

Sammanfattning av inkomna yttranden med erinran

Inkomna synpunkter från samrådet redovisas nedan i sammanfattad form, tillsammans med kommunens kommentarer. Alla yttranden finns i sin helhet hos Tibro kommun.

Länsstyrelsen Västra Götaland Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Översvämning

På grund av närheten till Kyrksjön behöver kommunen beskriva om bebyggelsen är utsatt för översvämningsrisk vid höga vattennivåer (utgångspunkten för bedömningen ska vara motsvarande högsta beräknad nivå). Om så är fallet behöver kommunen beskriva hur risken hanteras.

Vidare behöver kommunen utveckla beskrivningen av konsekvenserna vid skyfall med avseende på hur framkomligheten påverkas av planerad bebyggelse. Det är ett grundläggande krav att tillfartsvägar till bostäder behöver vara funktionella även vid skyfall; då kommunen avser använda vägen för att leda bort vatten är det viktigt att frågan blir genomlyst.

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska instituts (SGI) yttrande att en redogörelse för planområdets och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas delvis för aktuell plan. Länsstyrelsen instämmer med SGI att stabiliteten för närliggande slänter behöver klarläggas. Den geotekniska utredningen är utförd för en avgränsad del av planområdet och är inte representativ för hela området. De delar av planområdet som inte är utredda utgörs delvis av slänter ned mot Kyrksjön som bedöms som ett aktsamhetsområde med avseende på förutsättningar för sked i finkornig jordartstrandnära.

Eftersom området även inkluderar vattenområde behöver stabiliteten utredas för slänter både ovan och under vattenytan, varpå bottenpogografen behöver klarläggas. Stabilitetsberäkningar bör också utföras för de belastningar som kommer att tillåtas enligt detaljplanen. Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att områdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i plankartan. Läs mer om detta i SGI:s yttrande som bifogas i sin helhet.

Riksintresse – Totalförsvaret

Aktuellt planområde ligger inom påverkansområde för buller eller annan risk tillhörande Karlsborgsområdet, vilket är ett utpekade område av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § andra stycket miljöbalken.

Försvarsmakten, tillsammans med Länsstyrelsen, gör bedömningen att detaljplanen i sitt nuvarande förslag kan innebära risk för påtaglig skada på riksintresse Karlsborgsområdet (specifikt Karlsborgs flygbas och Kråk skjutfält och anser därmed att riksintresset inte är tillgodosett.

Den påtagliga skadan på riksintresset består i att Försvarsmaktens verksamhet vid flygplatsen vid kommande prövningar enligt miljöbalken riskerar att få verksamhetsbegränsningar eller förbud, vilket påtagligt kan försvåra utnyttjandet av flygplatsen. Vid en prövning av miljötillstånd sker bland annat en avvägning mot de störningar som verksamheten ger. Omfattningen av störningskänslig bebyggelse (bostad, vård- och utbildningslokaler) och antalet boende som påverkas av buller är en betydande faktor i denna prövning och kan medföra begränsningar i tillståndet för verksamheten. Länsstyrelsen hänvisar vidare till Försvarsmaktens yttrande i sin helhet (daterat 2023-11-17).

Strandskydd

Detaljplanen omfattas av strandskydd runt Kyrksjön. Kommunen planerar att upphäva delar av strandskyddet genom 7 kap 18 c § 5 pkt miljöbalken, att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Länsstyrelsen har svårt att se att 5 bostadstomter som illustrationskartan visar skulle vara ett sådant angeläget allmänt intresse för att upphäva strandskyddet som inte kan tillgodoses utanför det strandskyddade området. Det finns gott om oexploaterade områden i angränsning till Mölltorp tätort som ligger utanför strandskyddat område (till exempel i norra delarna).

Kommunen uppger att planförslaget har jämförts med alternativa lokaliseringar för att utreda bostadsbyggande inom Karlsborg tätort. Utifrån detaljplanens syfte bedömer man att planområdet är bäst lämpat.

Kommunen behöver vidare utveckla detta skäl i en lokaliseringsutredning som ska innehålla:

1. Vilket behov som planen ska tillgodose, och förklara att det är ett angeläget allmänt intresse som långsiktigt ger fördelar åt samhället.
2. Peka på platser/områden som vid en någorlunda förutsättningslös blick på kartan (eller en ÖP) verkar möjliga att kunna tillgodose behovet. Den geografiska omfattningen på studien bör vara rimlig med hänsyn till det behov som ska tillgodoses.
3. För varje sådant område ta ställning till om det är möjligt för att tillgodose det avsedda behovet. För varje område som vid närmare analys förkastas, måste detta motiveras. En viss minskning av omfattningen bör också övervägas om det gör området möjligt från övriga aspekter.
4. Slutligen måste det valda området ställas mot det/de minst omöjliga/orimliga alternativen. Vid den jämförelsen behöver graden av huvudalternativets skada på strandskyddets syften vägas in. Ju större skada på strandskyddet, desto högre krav på att annan lokalisering inte är möjlig.

Inom huvudalternativet behöver också alternativa utformningar (disposition av planområdet) som kan minska skadan på strandskyddet studeras.

Länsstyrelsen vill belysa att strandskydd bara ska upphävas i den mån det krävs för att genomföra en detaljplan. Länsstyrelsen delar bedömningen att delar av planområdet (norr om idrottsvägen) redan är ianspråktaget av befintliga bostäder samt delar av planområdet söder om Idrottsvägen av bl.a. idrottsanläggning.

Miljö kvalitetsnorm för vatten (MKN-vatten)

Kyrksjön är klassad som god ekologisk status, vilket ställer krav i detaljplanen att ingen försämring får ske till följd av planerad exploatering. Relevanta faktorer som behöver vägas in är parametern *Närområdet runt sjöar* som beskriver hårdgöringsgraden längs med sjöns närområde samt parametern *Svämplanets struktur och funktion runt sjön*, som ett mått på att vatten kan tillåtas svämma över strandområdet vid högt vattenstånd.

Råd enligt 2 kap PBL

Naturmiljö

Kommunen behöver tydligare beskriva hur förslaget planområde kan påverka riksintresse för naturvård Örlendalen – Mölltorpsplatån och riksintresse rörligt friluftsliv Vättern.

Kulturmiljö

Planbeskrivningen refererar bland annat till att planområdet tangerar den kommunalt utpekade kulturmiljön Mölltorps kyrkby. Det framgår dock varför planförslaget inte hanterar denna situation vidare. Därtill görs ingen tydlig kulturmiljöanalys av sambanden mellan den utpekade kulturmiljön, viktiga karaktärsdrag i planområdets befintliga bebyggelse och landskapsbilden i stort.

Upplysning

Länsstyrelsen tolkar det som att planbestämmelsen W1 utgör en anpassning efter redan anlagda bryggor, men vill framföra att detta är en olämplig planbestämmelse då anläggande av brygga är en anmälningspliktig vattenverksamhet. Det är inte alls säkert att Länsstyrelsen vid en prövning av anmälan skulle anse att det var lämpligt att anlägga mindre bryggor på respektive strandfastighet så som skett. Det borde minst framgå av planbestämmelsen att anläggande av brygga är en anmälningspliktig vattenverksamhet som prövas av Länsstyrelsen.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta beskriv, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Undersökningsamråd

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommunens kommentar:

Översvämning

Planbeskrivningen kompletteras gällande översvämningsrisk från Kyrksjön samt vid skyfall. Kommunen bedömer inte att översvämning utgör en risk för området då höjdskillnaderna ger god marginal till Kyrksjön även vid högt vattenstånd. Områdets topografi gör även att vägen vid skyfall endast leder vattnet vidare mot sjön och ska inte vara en lågpunkt där vatten ansamlas. Därmed kan tillgängligheten fortsatt anses säkerställd.

Geoteknik

Planhandlingarna har kompletterats med en stabilitetsberäkning.

Riksintresse – Totalförsvaret

Nu aktuell detaljplan är reglerad så att maximalt fem nya bostadsfastigheter möjliggörs, i direkt anslutning till befintlig bostadsgata. Kommunen bedömer inte att fem tillkommande bostadsfastigheter bör kunna utgöra ett sådant hinder för totalförsvaret att planen ska bedömas som olämplig. Planen är i övrigt reglerad för att ge planenlighet till sedan länge befintliga bostäder samt befintliga fotbollsplaner. Planen har reviderats så att användningen ”skola” har tagits bort ur planen.

Strandskydd

Planbeskrivningen revideras gällande det särskilda skäl som anges för upphävande av strandskydd för de nya bostadsfastigheterna. Skäl för upphävande är *Område väl avskilt från stranden.*

Miljö kvalitetsnorm för vatten (MKN-vatten)

Detaljplanen omfattar redan befintliga bostadsfastigheter längs med Kyrksjöns strandlinje. Planen syftar inte till att förändra fastigheterna och därmed bedöms planen inte innebära en mätbar effekt på parametern *Närområdet runt sjöar* samt parametern *Svämplanets struktur och funktion runt sjön.*

Naturmiljö

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av hur förslaget planområde kan påverka riksintresse för naturvård Örlendalen – Mölltorpsplatån och riksintresse rörligt friluftsliv Vättern.

Kulturmiljö

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av hur förslaget planområde kan påverka kulturmiljön Mölltorps kyrkby.

Planbestämmelsen W1

Planbeskrivningen kompletteras med tydliggörande att anläggande av brygga är en anmälningspliktig vattenverksamhet som prövas av Länsstyrelsen.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Exploateringsavtal aktuellt men innehållet redovisas inte

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

Delar av planen som bör förbättras

Strandskydd inte upphävt inom w1-område

Kommunen har enligt planförslaget valt att planlägga vattenområden som ansluter till befintliga bostadsfastigheter med beteckningen W1. W1 ger de angränsande bostadsfastigheterna rätt att inom användningsområdet ha en brygga om max 40 kvm. Vattenområdena tillhör inte den angränsande fastigheterna idag. Om kommunens avsikt är att i framtiden möjliggöra att marken planlagd som W1 ska kunna överföras till bostadsfastigheterna så måste strandskyddet vara upphävt även inom områdena. Vid eventuellt behov av återuppförande av brygga bör strandskyddet vara upphävt inom användningsområdet för att det ska vara möjligt.

Ange genomförandetiden i antal år i stället

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Fast antal kvm tillåten exploatering angiven per fastighet

Den generella planbestämmelsen kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven bruttoarea är tillåten per fastighet. Lantmäteriet vill här påminna om att det inte finns några fastighetsindelningsbestämmelser eller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek angivna i planförslaget. Detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att kvartersmarken delas upp i flera olika fastigheter. Ett sådant scenario innebär med nuvarande formulering av planbestämmelserna att den tillåtna bruttoarean inom ett kvarter till exempel fördubblas om kvarteret delas i två fastigheter i stället för att ingå i en fastighet. Om detta inte är kommunens avsikt bör kopplingen till fastighet tas bort ur planbestämmelsen.

Kommunens kommentar:**Exploateringsavtal**

Under rubriken Avtal i planens genomförandebeskrivning står ” Kommunen avser inte att ingå i exploateringsavtal för genomförandet av detaljplanen.”

Strandskydd inte upphävt inom w1-område

Strandskyddet avses inte upphävas inom område där bryggor möjliggörs av detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras med tydliggörande om att bryggor utgör en anmälningsskyldig vattenverksamhet som prövas av Länsstyrelsen och att vattenområdet inte avses överföras till bostadsfastigheterna.

Ange genomförandetiden i antal år i stället

Planhandlingarna justeras så att genomförandetiden anges i år istället för i månader.

Fast antal kvm tillåten exploatering angiven per fastighet

Planen kompletteras med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek, vilket säkerställer maximalt fem nya bostadsfastigheter sydväst om Idrottsvägen.

Försvarsmakten

Riksintressen för totalförsvarets militära del

Försvarsmakten ansvarar, i enlighet med förordning (1998:896) om hushållning med mark- och vattenområden, för riksintressen för totalförsvarets militära del (3 kap. 9 § miljöbalken). Försvarsmakten är som sektorsmyndighet ansvarig för att identifiera, samråda om, besluta om och presentera underlag för dessa riksintresseanspråk. Försvarsmakten fattade beslut om nu gällande riksintressen och områden av betydelse för totalförsvarets militära del den 26 januari 2023 (FM2022-23088:1).

I begreppet militär del ingår även andra myndigheters områden och verksamhet så som Totalförsvarets forskningsinstitut (FOI), Försvarets radioanstalt (FRA) och Försvarets materielverk (FMV), varför Försvarsmakten företräder även dessa vad gäller riksintressen och samhällsplanering.

Av 3 kap. 9 § miljöbalken följer att mark- och vattenområden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Riksintressen för totalförsvarets militära del kan i vissa fall redovisas öppet och i andra fall inte. Huruvida ett riksintresse kan redovisas öppet eller inte baseras på en bedömning om en sådan redovisning skulle avslöja uppgifter som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

Exempel på områden av riksintresse för totalförsvarets militära del som redovisas öppet är övnings- och skjutområden på land och till havs, flottilflygplatser och garnisoner. Riksintressen som inte redovisas öppet är sådana där öppet redovisad information om området och dess beskaffenhet riskerar att avslöja uppgifter vars röjande kan medföra betydande men för totalförsvaret eller i annat fall för rikets säkerhet. Sådana områden kan exempelvis ha koppling till anläggningar för spanings-, kommunikations- och underrättelseändamål.

Berörda riksintressen för totalförsvarets militära del

Aktuellt planområde ligger inom påverkansområde för buller eller annan risk tillhörande Karlsborgsområdet, vilket är ett utpekade område av riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap 9 § andra stycket miljöbalken.

Den omgivningspåverkan från riksintresset som påverkar aktuellt planområde är främst buller. Planområdet beräknas utsättas framför allt för bullernivåer som överskrider L_{Amax} 80 dBA från flygning med stridsflyg. Detta överskrider de riktvärden för militärt flygbuller vid störningskänslig bebyggelse som Försvarsmakten har att förhålla sig till. Delar av planområdet beräknas även utsättas för bullernivåer från den dimensionerande verksamheten vid Kråk skjutfält som överskrider 90 dBC, L_x från grovkalibrig ammunition.

Försvarsmaktens bedömning

Försvarsmakten gör bedömningen att detaljplanen i sitt nuvarande förslag kan innebära risk för påtaglig skada på riksintresse Karlsborgsområdet (framför allt Karlsborgs flygbas och Kråk skjutfält).

Den påtagliga skadan på riksintresset består i att Försvarsmaktens verksamhet vid flygplatsen eller skjutfältet vid kommande prövningar enligt miljöbalken riskerar att få verksamhetsbegränsningar eller förbud, vilket påtagligt kan försvåra utnyttjandet av flygplatsen eller skjutfältet. Vid en prövning av miljötillstånd sker bland annat en avvägning mot de störningar som verksamheten ger. Omfattningen av störningskänslig bebyggelse (bostad, vård- och utbildningslokaler) och antalet boende som påverkas av buller är en betydande faktor i denna prövning och kan medföra begränsningar i tillståndet för verksamheten. Det är av stor betydelse att sådana begränsningar av verksamheten inte tillkommer då det innebär minskade möjligheter för Försvarsmakten att utbilda och öva krigsförband.

Försvarsmakten motsätter sig därmed de delar av detaljplanen som möjliggör för utökning av störningskänslig bebyggelse (bostäder och skola) inom aktuellt område.

Kommunens kommentar:

Nu aktuell detaljplan är reglerad så att maximalt fem nya bostadsfastigheter möjliggörs, i direkt anslutning till befintlig bostadsgata. Kommunen bedömer inte att fem tillkommande bostadsfastigheter bör kunna utgöra ett sådant hinder för totalförsvaret att planen ska bedömas som olämplig. Planen är i övrigt reglerad för att ge planenlighet till sedan länge befintliga bostäder samt befintliga fotbollsplaner. Planen har reviderats så att användningen ”skola” har tagits bort ur planen.

SGI

Geologiska och geotekniska förutsättningar

Området sluttar med varierande lutning ned mot Kyrksjön och har ca 20 m höjdskillnad mellan områdets lägsta och högsta punkt. Planområdet innefattar närmsta delen av Kyrksjön, i ett stråk på ca 45–90 m från strandkant.

Enligt SGU:s jordartskarta består de översta jordlagret i planområdet av älvsediment, vilket bekräftas av fältundersökningar för delen av planområdet som avser nybyggnation. Där visar fältundersökningarna upp till 4 m sand med inslag av silt och grus, följt av friktionsjord/morän.

SGI:s synpunkter

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdets och angränsade områdets geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas delvis för aktuell detaljplan.

Geoteknisk utredning

Enligt genomförd geotekniska utredning bedöms släntstabiliteten vara tillfredställande för det utredda området, förutsatt att all schaktning och uppfyllning utförs säkert. SGI delar inte denna uppfattning, baserat på närliggande slänters risk att skreda ned på denna del av planområdet. SIG anser att stabiliteten för dessa intilliggande slänter behöver klarläggas. SGI vill uppmärksamma att den geotekniska utredningen är utförd för en avgränsad del av planområdet och är inte representativ för hela området. De delar av planområdet som inte är utredda utgörs delvis av slänter ned mot Kyrksjön som bedöms som ett aktsamhetsområde med avseende på ”Förutsättningar för skred i finkornig jordart” – strandnära.

Eftersom området även inkluderar vattenområde behöver stabiliteten utredas för slänter både ovan och under vattenytan, varpå bottenpografien behöver klarläggas. Vid behov kan inmätning med exempelvis lodning bli aktuellt. Även befintliga erosionsförhållanden för delen av planområdet som vetter mot Kyrksjön ska belysas, samt hur eventuell framtida erosion kan påverka stabilitetsförhållanden inom denna del av området framöver.

SGI rekommenderar också att stabilitetsberäkningar utförs för de belastningar (fyllning och byggnader) som kommer att tillåtas enligt detaljplanen. Detta innefattar även utjämnningar av tomtmark för anslutning till befintlig vägnivå. Därmed anser SGI att kommunen behöver ta ett helhetsgrepp och utreda stabiliteten för hela planområdet samt närliggande områden som kan påverka planområdets stabilitet. En geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena måste utföras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1. I SGI:s Vägledning 8 ges rekommendationer kring hur släntstabilitetsutredningar kan utformas för att uppnå kraven i IEG:s dokument och för att erhålla utredningar med tillräcklig kvalitet och omfattning. Där ges även råd kring hur ett förändrat klimat kan hanteras i stabilitetsutredningar.

Planbeskrivning

Planförslaget behöver klarlägga hur nivåskillnaderna inom området kommer hanteras, främst avseende anslutning mellan planerad tomtmark och befintlig gata. Eftersom området sluttar, ska det framgå hur eventuella utfyllnader eller avschaktningar, samt tillhörande uppkomna slänter regleras.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att områdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Kommunens kommentar:

Planhandlingarna har kompletterats med en stabilitetsberäkning. Planbeskrivningen kompletteras med beskrivningar gällande områdets stabilitet.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra i samrådsskedet.

Miljösamverkan Östra Skaraborg

Miljönämnden östra Skaraborg beslutar att lämna följande synpunkter på förslaget:

- Planhandlingarna bör kompletteras med beräkningar av bullernivåer från Karlsborgs flygplats. Detaljplanområdet ligger inom påverkansområde för buller från Karlsborgs flygplats.
- Detaljplanen behöver säkerställa att Naturvårdsverkets riktvärden för buller följs för skjutbanan, Mölltorp/Karlsborgs ungdomsskytteförening, som ligger nära planområdet.

Kommunens kommentar:

Miljösamverkan Östra Skaraborg bör ha tillgång till bullerberäkningar från Karlsborgs flygplats då ni utgjort remissinstans för flygplatsens tillstånd. Nu aktuell detaljplan ligger inom påverkansområdet men är reglerad så att maximalt fem nya bostadsfastigheter möjliggörs, i direkt anslutning till befintlig bostadsgata. Planen är i övrigt reglerad för att ge planlighet till sedan länge befintliga bostäder samt befintliga fotbollsplaner. Planen har reviderats så att användningen ”skola” har tagits bort ur planen. Kommunen bedömer att det är en lämplig komplettering av befintlig bostadsgata att möjliggöra fem bostäder.

Riktvärden för buller för skjutbanans verksamhet kan inte regleras genom detaljplanen. Skjutbanans verksamhet är av mycket begränsad karaktär och väl avgränsad från planområdet. Buller från skjutbanan bedöms inte påverka detaljplanens lämplighet.

Planbeskrivningen revideras och kompletteras gällande buller.

Räddningstjänsten Skaraborg

Räddningstjänsten avger följande yttrande i aktuellt ärende:

- Räddningstjänstens åtkomlighet med räddningsfordon i området ska säkerställas.
- Räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning via brandpost i området ska säkerställas i enlighet med räddningstjänstens brandvattenplan.

Kommunens kommentar:

Planen bedöms möjliggöra åtkomlighet samt möjlighet till brandvattenförsörjning. Frågorna regleras inte specifikt genom detaljplanen men ska säkerställas i bygglovskedet.

Västergötlands museum

Museet har läst igenom samrådshandlingarna till föreslagen detaljplan och har inget att erinra mot dess innehåll. Den tilltänkta exploateringen tar hänsyn till såväl kulturmiljö som naturmiljövärden. Uppförandet av ytterligare boningshus utmed Idrottsvägen kommer inte på ett påtagligt vis negativt påverka stads- och landskapsbilden enligt PBL 2:6. Inte heller de värdebärande karaktärsdrag som finns i Mölltorps kyrkby påverkas negativt av förslaget. Befintliga boningshus är idag från olika tidsepoker och har varierande arkitektonisk.

Västtrafik

Västtrafik ser positivt på att ytterligare bostäder och verksamheter tillkommer i närheten av befintlig god kollektivtrafik. Kollektivtrafiken genom Mölltorp och utmed väg 49 kommer att förbättras i samband med nytt trafikavtal i juni 2025, vilket bland annat innebär jämnare intervall mellan turerna och tätare trafik där det idag ibland är lång tid mellan turer. Det kommer också bli bättre kollektivtrafik på kvällar och helger. Detta ger boende, verksamma och besökare i Mölltorp goda möjligheter att både arbets- och studiependla, men också göra fritidsresor med kollektivtrafik.

Med tanke på avståndet mellan planområdet och närmsta hållplats är det viktigt att det byggs säkra och trygga gång- och cykelvägar som knyter ihop planområdet med de centrala delarna av Mölltorp. Detta är särskilt viktigt för barns och ungas självständiga rörlighet och för att öka attraktiviteten för alla att gå, cykla och resa med kollektivtrafik.

Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Privatperson 1

Först vill vi framhålla vår oro för nybyggnation på Idrottsvägen. Den verkar onödig när det finns områden som bättre lämpar sig för nybyggnad, dels de befintliga tomterna på Kyrkvägen samt de planerade tomterna vid Krogstorp/Ebbanäs på andra sidan sjön. Tomterna vid Kyrkvägen har ju funnits ute på marknaden under lång tid så det verkar inte vara så stort behov av ytterligare tomter i området.

Planförslaget för Idrottsvägen tar också bort en del av det skogsområde som idag används flitigt av skolan, idrottsföreningar inklusive Mölltorps ridsällskap och många privatpersoner i Mölltorp med omnejd som uppskattar att vistas i det vackra naturområdet.

Men om ni ändå väljer att gå vidare med planerna med att skapa fler tomter på Idrottsvägen så önskar vi att ni tänker på följande:

- Den befintliga rödfärgade stigen på bilden (sid 18 i samrådshandlingen) borde helst ansluta till en ny stig på föreslagna naturområdet vid fastighet 2:48, genom att dra den ovanför de planerade nya tomterna.
- Den obebyggda tomten vid sjön mellan fastigheterna 2:36 och 2:42 bör lämnas oförändrad dvs behåll träd och växtlighet.
- Idag används vägkanterna till parkering när de egna parkeringarna inte räcker till. Det är viktigt att den möjligheten kommer att finnas kvar även framöver.
- Vi är också oroliga för väggkanten längs med vår tomt 2:36. Kanten skadades när man grävde ner fiber och risk finns för ytterligare skador om man gräver för nära tomtgränsen.

Kommunens kommentar:

Tillkommande bostadsfastigheter som möjliggörs genom detaljplanen bedöms vara en lämplig komplettering av bostadsmark utmed Idrottsvägen. Möjligheten till bostadsfastigheter bidrar till kommunens planberedskap.

Bildtexten till bild på möjlig förändring av dragning av stigar revideras för att tydliggöra att det finns alternativa dragningar som kan bli aktuella vid ett genomförande av planen. Hur stigarna dras regleras inte av detaljplanen.

Den obebyggda marken mellan fastigheterna 2:36 och 2:42 planläggs som naturmark.

Parkering ska anordnas på egen fastighet. Eventuell parkering i väggkant är inte något som avses möjliggöras av detaljplanen.

Planen bedöms kunna genomföras utan att skador uppstår på befintliga fastigheter.

Privatperson 2

Mina synpunkter rör främst hur säkerheten och framkomligheten på Idrottsvägen kommer att påverkas vid en ev. förtätning av bebyggelsen utmed vägen. Redan i dagsläget kan det vara svårt att, på ett för alla säkert sätt, ta sig fram mellan på båda sidor av vägen parkerade bilar och ställda cyklar. Vägen nyttjas ju inte bara av oss som har våra fastigheter här utan även av många andra gående, springande, ridande, cyklande och bilåkande personer som utnyttjar Tumlan, Kyrkberget och Lomuddarna för rekreation. Hela detta område är mycket populärt för bl.a. motion, svamp- och bärplockning, bad och fiske, sommartid från Lomuddarna och vintertid på isen.

Idrottsvägen har nog alltid ansetts som en naturlig och säker ”entré” till området, inte minst för barn och ungdomar som kommer cyklandes för att leka i skogen och bada och fiska i sjön.

Under alla årstider händer det att det samtidigt kan stå 6–8 bilar parkerade här längst ut på gatan förutom såväl barn- som vuxencyklar. Några parkeringsplatser finns ju inte så bilarna står ”på rad” utefter en ganska lång sträcka av väggkanten på höger sida där Idrottsvägen svängt tillbaka in mot samhället.

Särskilt vintertid skulle en förtätad bebyggelse leda till ökade säkerhets- och framkomlighetsproblem för alla berörda. Hur säkerheten för barn och ungdomar som ska till och från skolan, allaktivitetsplanen och fotbollsplanen påverkas av en förtätad bebyggelse längre ut på gatan har säkert andra redan framfört välgrundade farhågor om.

Jag ställer mig också frågande till hur snöröjningen kommer att påverkas av en ev. förtätad bebyggelse. För tydlighetens skull vill jag ännu en gång klargöra att upplagning av snömassorna på någon del av min tomtmark inte är ett till buds stående alternativ.

Kommunens kommentar:

Detaljplanen möjliggör maximalt fem nya bostadsfastigheter längs med Idrottsvägen, vilket bedöms som en begränsad omfattning av tillkommande trafik. Planen säkerställer därtill ett ”släpp” av naturmark samt fortsättning på allmän plats för gata vid vändplanen längst in på Idrottsvägen, vilket möjliggör fortsatt åtkomlighet till naturområdet i sydväst.

Idrottsvägen är inte avsedd att fungera som en gata med kantparkering. Det finns parkeringsmöjligheter vid infarten på Idrottsvägen samt vid skolan.

Snöröjning ska rymmas inom allmän plats.

Privatperson 3

- Motsätter oss Byggnad av radhus/kedjehus.
- Eventuell breddning av väg får ej inskränka på våran fastighet.
- Hur påverkar en sänkning av Idrottsvägen de redan befintliga fastigheterna.
- Hur kommer vändplan i slutet av vägen att utformas?
- Vi oroar oss över hur det kommer bli under byggnationen med framkomlighet till våran fastighet.

Kommunens kommentar:

Planen regleras så att radhus och kedjehus ej möjliggörs.

Planens gränsdragning säkerställer att fastighetsgränserna för befintliga bostadsfastigheter kvarstår. Breddning av väg kommer därmed inte att inskränka på befintliga bostadsfastigheter.

Vägdike längs med Idrottsvägen ska inte påverka befintliga bostadsfastigheter.

Vändplanen ska rymmas inom allmän plats för gata i enlighet med detaljplanens reglering. Mer preciserad utformning tas fram i genomförandeskedet.

Framkomlighet för befintliga boenden ska säkerställas i genomförandeskedet och regleras inte i detaljplanen.

Privatperson 4

Planbestämmelsen p1 medför att en byggnad nordväst på tomten och ett förråd mot Idrottsvägen blir planstridiga. Det medför även att det blir svårt att anlägga garage eller carport på flera av tomterna på grund av den stora markutmaningen. Ta bort planbestämmelsen.

Planbestämmelsen ö2 låser möjliga placeringar och utbyggnader på fastigheten Mölltorp 2:42. Ta bort planbestämmelsen på fastigheten.

Planbestämmelsen NATUR nordväst om fastigheten Mölltorp 2:42 medför att det inte är möjligt att köpa till en markremsa om ca 10 m närmast fastigheten. 2019 har Annika Åberg-Hellund varit i kontakt med kommunen om att köpa en markremsa på fastigheten Mölltorp 2:2. Svaret blev då att invänta detaljplaneringen.

Markremsan är sedan länge i anspråkstagen med anlagda stigar, ytor och en vedbod vilket är orsaken till det önskade markköpet. Förläng användningen B ca 10 m in på användningen NATUR nordöst om fastigheten Mölltorp 2:42.

I syftet till detaljplanen står att den nya bebyggelsen ska vara enbostadshus. Plankartan reglerar inte detta och möjliggör flerbostadshus. Området består av enbostadshus med friliggande villor på stora tomter. Annan bebyggelse skulle ändra områdets karaktär. Lägga till planbestämmelser som tvingar fram friliggande enbostadshus.

Kommunens kommentar:

Bestämmelsen p1 har formulerats om.

Planbestämmelsen ö2 (i granskningshandlingen ö1) kvarstår. Bestämmelsen reglerar att huvudbyggnader inte får placeras inom området närmst strandlinjen. Komplementbyggnader är fortsatt tillåtet.

Planen revideras så att användningsgräns på norra sidan om Mölltorp 2:42 går i linje med fastighetsgräns på motsatt sida Idrottsvägen. Detta möjliggör en fastighetsreglering av en remsa mark till bostadsfastigheten Mölltorp 2:42.

Planen har kompletterats med bestämmelse om att den nya bebyggelsen ska utgöras av friliggande enbostadshus.

Privatperson 5

Jag förordar starkt att man inte gör intrång på Idrottsvägens skogsområde av följande skäl:

- Det inkräktar på skolskogen där vi brukar plocka svamp och bär med barnen och där vi också har temadagar om skogen och lär oss om den.
- Terrängspåret går där och används frekvent av många.
- Mölltorps ridsällskap har ridväg rätt igenom tänkta fastighetsområdet och de är ofta där.
- Hela området används som strövområde för de som gillar att vara ute och går och för svamp och bärplockare.
- Det är redan trångt på gatan när det är speciella tillställningar som t.ex. fotbollsmatcher och en bilist har kört nedför vår trappa. Det blir också luriga trafiksituationer vid trappan som är nära kyrkvägen där det redan uppstått farliga tillbud, eftersom många barn parkerar cyklarna där lite hur som helst. Mer trafik på gatan vore olyckligt.
- Man kan ju också fråga om behovet verkligen finns, för det är tre tomter till salu på Kyrkvägen med sjöutsikt och de har varit till salu i över tio år.

Kommunens kommentar:

Planområdet tar en begränsad del naturmark i anspråk för att komplettera bostadsbebyggelsen längs med Idrottsvägen. Planen säkerställer därtill ett ”släpp” av naturmark samt fortsättning på allmän plats för gata vid vändplanen längst in på Idrottsvägen, vilket möjliggör fortsatt åtkomlighet till naturområdet i sydväst.

Detaljplanen möjliggör maximalt fem nya bostadsfastigheter längs med Idrottsvägen, vilket bedöms som en begränsad omfattning av tillkommande trafik. Idrottsvägen är inte avsedd att fungera som en gata med kantparkering. Det finns parkeringsmöjligheter vid infarten på Idrottsvägen samt vid skolan.

Tillkommande bostadsfastigheter som möjliggörs genom detaljplanen bedöms vara en lämplig komplettering av bostadsmark utmed Idrottsvägen. Möjligheten till bostadsfastigheter bidrar till kommunens planberedskap.

Privatperson 6

Jag har några undringar och åsikter angående de hör planerna.

- Ni beskriver denna plan som "angeläget allmänt intresse". Har ni några intressenter /spekulanter på dessa tomter? Tomterna utmed Kyrkvägen har ju inte blivit sålda trots att de borde kunna betraktas som mer attraktiva. Folks åsikt i denna by är att Idrottsvägen är på "fel sida" om sjön. Här är norrsluttning och vi ligger en växtzon efter resten av byn. Här ligger isen och snön kvar länge. Här går sommarsolen ner bakom tallarna vid 20:00. Jag trivs med detta men som sagt folk i allmänhet vill ha kvällssolen på andra sidan sjön och jag vill inte ha grannar här intill eller att skogen ska huggas ner.

- Marken beskrivs som "skogsmark med ringa betydelse av exploatering". På sidan 14 står: "det finns en del mossöverväxta stenblock i skogen". Är ni medvetna om hur mycket och hur stora stenblock här är? När mamma och pappa byggde detta hus fick man spränga inte bara schakta med försiktighet som ni skriver. Hur kommer det att påverka jordfastheten?
- Naturvårdsvärde.
Ni beskriver tallarna som naturvårdsvärde NV02. De kommer ju att fällas vid ev. bebyggelse. Här finns mycket riktigt rödlistade Svartvita flugsnappare och Strandskator. Obestridliga spår efter Lodjur precis utanför min tomt. De är också rödlistade.
- Dagvattnet.
Diket är väl gott och väl men planen för trummans läge verkar inte optimalt med mina amatörögon men med erfarenhet av att ha bott här i 10 år. Utmed min tomt på norrsidan går det nog någon sorts naturlig avrinning. Det är på den sidan det luktar surt i marken och på vägen nedanför är det alltid vått längst tid innan det torkar upp jmf. med resten av vägen. På den vägbiten ligger isen och snön kvar längst tid. Det är precis där ni har ritat in trumman. Jag kan inte sånt här men det verkar inte bra att leda vattnet ut där. Går det inte att lägga det ungefär mitt på den allmänna markbiten ner mot sjön?
- Buller.
Det är redan hög ljudnivå här relaterat till att ljudet färdas över vattnet och studsar (ekar) mellan skogen och husen. Störst effekt av detta har de det längst ut mot vändplatsen. Det är ju dock inte så mycket biltrafik på denna gata utom när det är fotbollsmatch. Jag önskar att det bara blir parkering utmed ena sidan av gatan och parkering förbjuden precis vid trappan till fotbollsplanen. När folk parkerar där så hindrar de grannarna att köra ut från sina tomter.
- Även om jag på sätt och vis är tacksam över att det inte blir en tomt direkt i på min så undrar jag lite över den nya planerade stigen upp i skogen. Det finns ju en anledning till att den befintliga stigen uppstod och används. Ovanför mitt hus finns bara djurstigar och oländig, stenig skogsmark. Ca 50 m ovanför min tomt är det riktigt brant uppför. Bevara den befintliga stigen! Jag vill inte ha en promenadstråk några meter från sovrumsfönstret. Här är trailbikes och hästar förutom de som promenerar. Jag önskar köpa de metrarna skog som nu är planerade till nya stigen. Vad kostar marken?
- Upplyser er om att det inte finns några luftburna ledningar här. Det som fanns var en telefonledning som gick till Trälket genom skogen. Den monterades ner förra året.
- Jag undrar vad nollplan är? Varifrån räknas den? 119 m i nockhöjd, då måste man väl räkna från vattenytan på sjön eller? Här passar sig inte hus med flera våningar. De husen med bara stora tak är inte heller attraktiva att se på. Jag protesterar mot den bebyggelsen och ev. nertagning av skogen här.
- Vad menar ni med att fastighetsägare ansvarar för kostnad av omläggningen av ledningar? Om kommunen breddar och dikar vägen ska vi som enskilda fastighetsägare stå för kostnad av ev. omläggningen av ledningar?
- Vill påpeka att vattentryck upp till mitt hus är svajigt. Om det blir 5 hus till på vattenledning här så krävs ett högre tryck.

Sammanfattning: Bebyggelse här är en dålig idé och försämrar allas vår närmiljö på Idrottsvägen. Jag motsätter mig det.
Att vi får kommunalt avlopp så snart som möjligt är bra för oss som redan bor här och för miljön.

Kommunens kommentar:

Tillkommande bostadsfastigheter som möjliggörs genom detaljplanen bedöms vara en lämplig komplettering av bostadsmark utmed Idrottsvägen. Möjligheten till bostadsfastigheter bidrar till kommunens planberedskap.

Planområdet bedöms ha geotekniska egenskaper som möjliggör bostadsbebyggelse.

Planområdet tar en begränsad del naturmark i anspråk för att komplettera bostadsbebyggelsen längs med Idrottsvägen. Området markerat NV02 ligger inom Naturmark i planen och kommer inte att bebyggas. Naturområdet kommer kunna nås såväl via stig genom naturområdet som via förlängningen av allmän plats vid vändplanen.

Placeringen av dagvattentrumman är ungefärlig och regleras inte i detaljplanen, projektering sker i genomförandeskedet.

Idrottsvägen är inte avsedd att fungera som en gata med kantparkering. Det finns parkeringsmöjligheter vid infarten på Idrottsvägen samt vid skolan.

Luftledning tas bort ur planhandlingarna.

Höjdgleringen har formulerats om och utgår inte längre från nollplanet. Detaljplanen möjliggör 1–2 våningar beroende på hur byggnationen anpassas till terrängen. (Nollplanet utgörs av det nollplan som följer av Sveriges nationella höjdsystem RH 2000. Nollnivån i RH 2000 är en punkt i Amsterdam som används som nollpunkt även i andra europeiska länder.)

Ändringar inom allmän plats bekostas av kommunen.
Kapaciteten i VA-nätet har bedömts vara tillräcklig för planområdet.

Privatperson 7

Med tanke på att de eventuellt nytillkomna tomterna kommer önska använda sig av sjövatten för bevattning, så föreslår vi att det byggs en kulvert under vägen vid det norra naturområdet. Detta i syfte att framtida tomtägare då kan lägga slangar från sjö till tomt utan att behöva påverka vägen.

Utöver detta önskar vi även att kommunen överser möjlighet att det i framtiden kan ställas en pump för sjöbevattning i det norra naturområdet.

Kommunens kommentar:

Synpunkterna utgör inte frågor som regleras i detaljplanen.