



Ändring av detaljplan för

# Orren 8

Karlsborg, Karlsborgs kommun, Västra Götalands län

Dnr 2020-73



## 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 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*

Detaljplanen 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 omarbeting.

##### *Laga kraft*

Detaljplanen 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 anpassa och utöka byggrätten så att bl a en ny uteplats blir möjlig att uppföra.

## FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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

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

Miljökvalitetsnormer överskrids ej på grund av planförslaget.

## PLANDATA

### Markägare och arrendatorer

Fastigheten Orren 8 är privatägd.

### Läge och areal

Planområdet ligger vid Brogatan i centrala Karlsborg. Det omfattar ca 0,14 ha.



Översikt

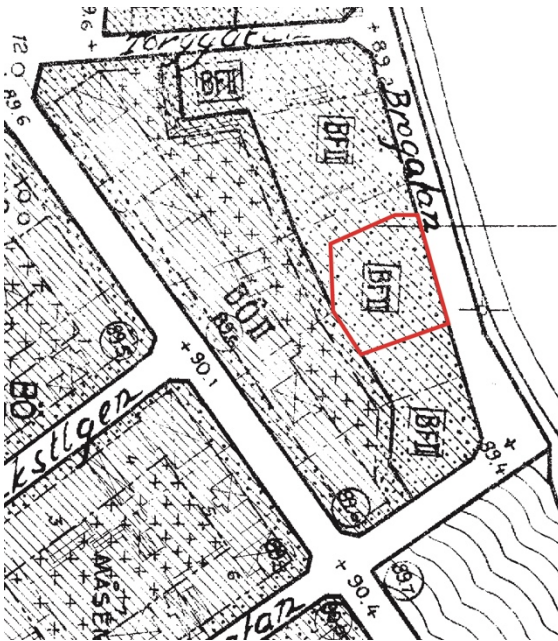
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer m m

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

### Detaljplaner

Föreliggande plan innebär ändring i DP 2, *Detaljplan för Karlsborg, Karlsborgs kommun*, vilken vann laga kraft 1947-12-19.



Dp 2, Röd linje markerar området som ändras.



Sammanställning av gällande detaljplaner.

### Riksintressen, förordnanden m m

#### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv enl MB 3 kap 6 § samt för friluftsliv och turism enligt MB, 4 kap 3 §. Området ligger inom påverkansområde för försvarets verksamhet avseende stoppområde för höga objekt. Vättern, öster om planområdet, är även av riksintresse för naturvården enligt MB 3 kap 6 § samt för yrkesfisket enligt MB 3 kap 5 §.

#### Övriga värden

En buffertyta för Vättern - vattenförekomstens kulturhistoriska värden - tangerar planområdet. Vättern utgör i övrigt vattenskyddsområde med hänsyn till sjöns värde som sötvattenmagasin. Skyddsområdet omfattar även en zon om ca 50 meter på land. Vattenområdet utgör även fredningsområde för vissa fiskarter.

#### Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet och stora delar av vattenområdena i Karlsborgsviken öster om planområdet.

### Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

### Befintlig bebyggelse

Kartan nedan visar hur den befintliga fastighetsindelningen ser ut i kvarteret Orren och graden av befintlig bebyggelse. På Orren 8 finns ett fristående bostadshus uppfört med förhöjd källare och 1 1/2 våningar däröver.



*Fastighetsgränser och bebyggelse i kvarteret Orren.*

### 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.

Föreliggande planändringen sker enbart för en bebyggd bostadsfastighet. Planens förslag innebär att fastigheten får en flexiblere byggrätt som rymmer det befintliga huset och medger viss tillbyggnad.

Fastighetens anslutning till kommunala ledningssystem ändras ej. Förändringen påverkar ej luft- och ljudkvalitet i omgivningen.

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

Länsstyrelsen delar denna bedömning enligt samrådsyttrande 21-01-21.

### Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har 2018-12-06 beslutat att ge plan- och byggenheten i uppdrag att ändra gällande detaljplan enligt ovan. Den nya planen ersätter gällande plan inom detta delområde. Planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och Karlsborgs kommun.

## FÖRUTSÄTTNINGAR och FÖRÄNDRINGAR

### Natur

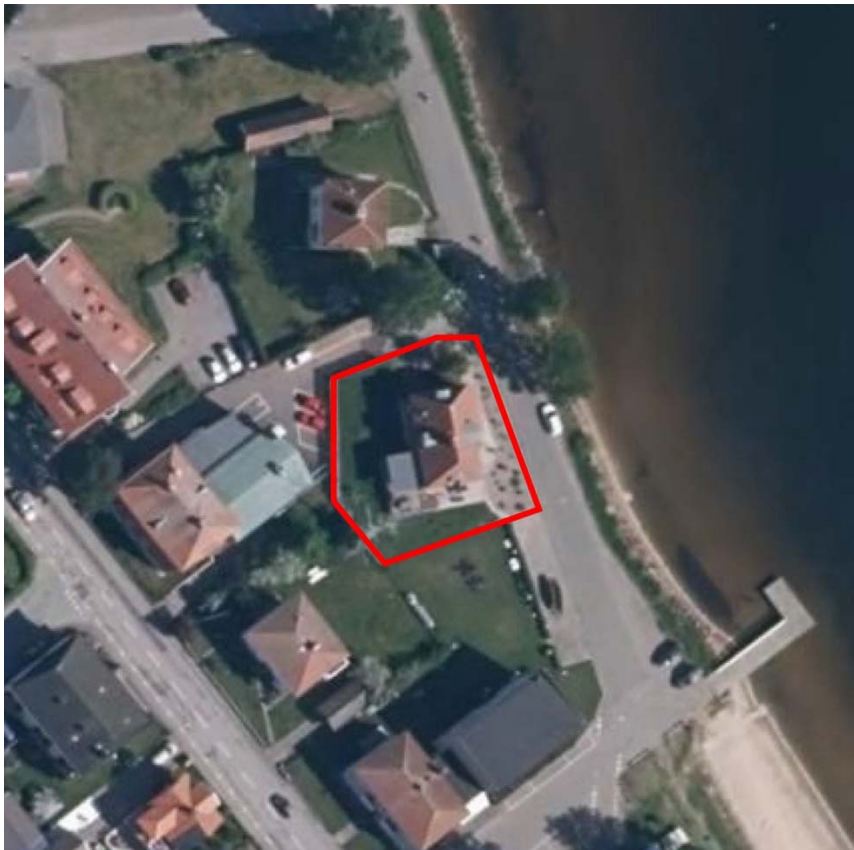
#### Mark, vegetation och djurliv

##### *Befintliga förhållanden*

Planområdet består av en sedan länge bebyggd bostadstomt med tillhörande trädgård.

##### *Förändring*

Trädgårdsarean kan bli något mindre på bekostnad av bebyggd area.



*Ortofoto.*

### Bostadsbebyggelse

##### *Befintliga förhållanden*

Planområdet är i gällande plan avsett för ett fristående bostadshus i 2 våningar. Höjdbestämmelsen har inte nyttjats fullt ut men en förhöjd källare och en relativt hög förstavåning innebär att huset är relativt högt för att vara i 1 ½ plan. Bostadshuset är inte upptaget i kommunens kulturhistoriska bebyggelseinventering.

##### *Förändring*

Byggrätten i gällande plan från 1947 har aldrig överensstämt med det som byggts på tomten. Byggrätten har därför anpassats till den bebyggda miljön och utökats så att huset kan byggas till inom höjd- och areabegränsningarna.

## Stadsbild

### *Befintliga förhållanden*

Fastigheten exponeras idag från Brogatan och Vättern samt från ”Kyrkträdgården” på Orren 9.

### *Förändring*

Planen innebär enbart marginella förändringar.

## Geoteknik

### *Befintliga förhållanden*

SGU:s översiktliga jordartskarta visar att hela kvarteret vilar på postglacial sand.

### *Rekommendation*

Eventuella tillbyggnader bedöms kunna grundläggas med hjälp av erfarenheter från tidigare byggnation på fastigheten.

## Miljöförhållanden

### **Miljö kvalitetsnormer**

#### *Befintliga förhållanden*

Planområdet berörs av normer för luftmiljön, 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 miljö kvalitetsnormen vara uppfyllt redan 2015. Både den ekologiska och kemiska statusen bedömdes som god redan innan detta datum.

Planområdet utsätts för buller från försvarets verksamhet. Se rubriken ”Buller” nedan.

#### *Förändring*

Föreslagen utökning av byggrätten bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormer överskrids.

Planändringen sker inom en sedan länge bebyggd och central del av Karlsborgs tätort. Ljudmiljön på den aktuella fastigheten bedöms som godtagbar och angivna nivåer har vid tidigare planläggning bedömts som acceptabla av berörda myndigheter.

### **Förorenad mark**

#### *Befintliga förhållanden*

I länsstyrelsen GIS-material finns inga potentiella markföroreningar redovisade inom planområdet.

#### *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 lågriskområde enligt kommunens översiktliga radonundersökning.

### *Rekommendation*

Ytterligare åtgärder föreslås ej.

## Buller

### *Befintliga förhållanden*

Planområdet ligger i ett område där den maximala flygbullernivån är ca 70 dBA. Skottbullernivån har uppskattats till ca 95-96 dBLcx enligt redovisningen i kommunens översiktsplan. Regeringens riktlinje från 1998 innebär att skottbullernivån 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. Antalet skott med ljudnivå över 90 dBLcx inte känt.

### *Förändringar*

Redovisade ljudnivåer bedöms vara godtagbara i den befintliga miljön inom planområdet i likhet med hur det ser ut inom stora delar av centrala Karlsborg. En bestämmelse om ljudreduktionen 35 dBA i fasaderna har dock införts i planen.

## Risker

### **Höga vattenstånd 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. Brogatan ligger på + 89,6 – 89,75 MÖH vid den aktuella fastigheten. Trädgårdsmarken närmast huset ligger på ca + 90,5 MÖH dvs ca 2 meter över medelvattenytan i Vättern och drygt 1,5 meter över högvattenytan. Huset har förhöjd källare varför färdigt golv i första våningen ligger på nivån ca + 91,5 MÖH medan källargolvet ligger på nivån ca + 89,2 MÖH dvs ca 0,7 m över medelvattenytan och ca 0,25 m över högsta högvattenytan. Utanför garageporten finns en dagvattenbrunn på nivån + 89,0 MÖH.

Brogatan har hittills hindrat översvämning av källaren men skulle medelvattennivån stiga med mer än ca 0,7 meter kommer Vätternvatten att rinna in i källaren via befintlig bilramp. Om detta skulle inträffa finns möjlighet att begränsa effekten genom att tillfälligt höja Brogatan eller del av denna. Risken för ett sådant scenario är relativt liten då 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. Marken har inte utpekats som skredbenägen.

#### *Rekommendation/förslag*

Ett sätt att minimera risken för översvämning i kv Orren skulle kunna vara en permanent höjning av Brogatan som då kan fungera som en form av vall. En sådan höjning kan m h t infarter med mera knappast överstiga ca 0,5 meter och måste då göras för hela kvarteret i ett sammanhang. I förlängningen skulle ett konsekvent handlande leda till någon form av skyddsåtgärder för stora delar i centrala Karlsborg, vilket inte är rimligt - i synnerhet inte om genomförda utredningar tyder på lägre nivåer i Vättern.

Orren 8 bedöms "kunna leva" med översvämningsrisken så länge huset har det nuvarande utseendet. Om huset förnyas (t ex efter en brand) ska ett nytt hus inte förses med källare. Förbud mot källare har därför införts som bestämmelse i planen.

### **Räddning**

#### *Befintliga förhållanden*

Räddningstjänstens kan idag använda Brogatan som angreppsväg vid brand eller annan räddning.

#### *Rekommendation*

Inga särskilda åtgärder föreslås.

### **Strandskydd**

#### *Befintliga förhållanden*

Vättern omfattas generellt av s k utökat strandskydd intill 300 m från strandlinjen över både land och vatten. Strandskyddet är upphävt eller inte infört inom huvuddelen av centrala Karlsborg och inom Karlsborgsviken, så ock inom planområdet.

#### *Förändring*

När ny plan upprättas omprövas strandskyddet. Då föreliggande plan utgör en ändring i gällande plan förblir strandskyddet upphävt.

### **Vägar och GC-vägar**

#### *Befintliga förhållanden*

Orren 8 nås från Brogatan. Gatan, som är en återvändsgata, används för blandtrafik. Infart sker delvis via skafttomten Orren 3. Servitut finns.

#### *Förändring*

Ingen förändring planeras.

### **Teknisk försörjning**

#### **Värme**

#### *Befintliga förhållanden*

Befintlig byggnad värms genom bergvärme från djupborrad brunn.

#### *Förändring*

Ingen förändring planeras.

**EI***Befintliga förhållanden*

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

*Förändring*

Ingen förändring planeras.

**Dricks-, spill- och dagvatten***Befintliga förhållanden*

Kommunalt vatten-, avlopps- och dagvattennät finns i befintliga gator och på skafttomten norr om Orren 8. Ledningsnätet är kommunalt.



*Befintligt ledningsnät.*

*Förändring*

Om möjligt bör dagvattnet från tak och hårdgjorda ytor på tomten tas om hand och infiltreras på tomten.

**Avfall***Befintliga förhållanden*

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

*Förändring*

Ingen förändring planeras.

**Sociala frågor****Tillgänglighet***Befintliga förhållanden*

Tomtmarken, som är plan, har god tillgänglighet.

*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*

Ingen förändring planeras.

**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**

Detaljplanearbetet 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 och huvudmannskap**

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom planområdet. Planen innehåller ingen allmän platsmark.

**Ekonomiska frågor****Planekonomi och kostnader för plangenomförandet**

Karlsborgs kommun genomför planändringen, vilken indirekt bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren bekostar alla exploateringsåtgärder inom planområdet.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

### **Fastighetsbildning, avtal och servitut**

Servitut för utfart finns, 1446-296.1. Servitutet belastar Orren 3. Fastighetsbildningsåtgärder behövs ej.

### Tekniska frågor

#### **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 mycket lite. Spillvatten leds till kommunens reningsverk. Dagvattenhanteringen kan förbättras. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas.

### Sociala konsekvenser

Fastigheten har, genom sitt läge, stora kvaliteter för alla hushållskategorier.

### Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen och genomförandet finansieras privat.

### Fastighetskonsekvenser

Fastighetsbildningsåtgärder behövs ej.

## 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  
Samhällsbyggnadschef