

Detaljplan för

Krogstorp 1:41 och del av Mölltorp 2:58 m fl

i Mölltorp, Karlsborgs kommun

Dnr P 2006-0010

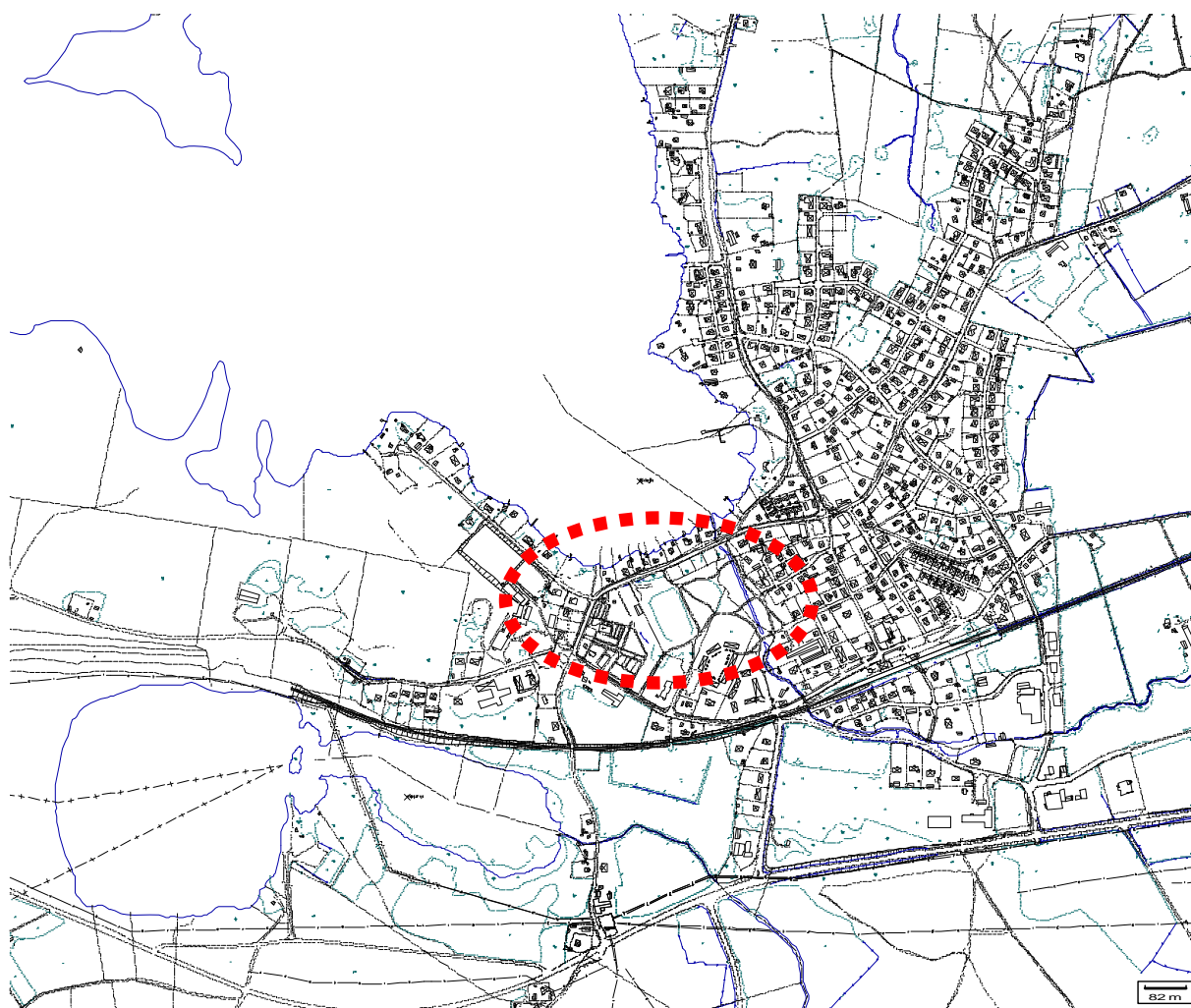
PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR FÖR ENKELT PLANFÖRFARANDE

Följande handlingar finns tillgängliga i de olika planskedena:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Särskilt utlåtande

Samråd	Antagande
X	X
X	X
X	X
	X



Planområdet är beläget i Mölltorps centrum intill Kyrksjön

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att ändra användningen till bostäder för de delar av skolområdet som idag används som privata villor. För de delar av markområdet som i tidigare detaljplan är avsatta för friluftsbad och som ägs privat ändras användningen till bostäder. Därutöver ökas byggrätterna och de delar av marken som har byggnadsförbud minskas.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget reglerar användningen av redan exploaterad mark, vilket leder till god hushållning med naturresurser. Detaljplanen kan förenas med de riksintressen som finns i området. Planförslaget anses vara förenligt med miljöbalkens bestämmelser. Miljökvalitetsnormer överskrids inte.

PLANDATA

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i västra delen av Mölltorps centrum. Där ligger skoltomten och i dess närhet ligger kyrkan. Planområdet innefattar Kyrksjöns strand. I planområdets södra del genomskär Kyrkvägen området. Endast mark som tidigare är detaljplanerad och där strandskyddet är bortreglerat har tagits med i den nya detaljplanen. Det finns ett beslut att ny detaljplan senare ska utarbetas med normalt planförfarande för området västerut utefter Idrottsvägen.

Områdets totala areal är ca 8,1 ha, där ca 5,8 ha är landområde och ca 2,3 ha vattenområde.

Markägoförhållanden

Kvartersmarken med bostäder ägs av enskilda och Karlsborgs kommun äger skoltomten. Kommunen äger också naturmarken och gatumarken inom planområdet utom i öster där gatumarken och gång- och cykelvägen ingår i marksamfälligheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ingår i det avgränsade tätortsområdet för Mölltorp. Det ligger inom området Örlendalen-Mölltorpsplatån-Vaberget som är av riksintresse för naturvården. Mölltorps kyrkby är redovisad i översiktsplan som ett av de utvärderade områdena med hänsyn till kulturminnesvården. Områdets kulturvärden är mer utförligt behandlade i Bevarandeprogram/ Kulturmiljövårdsprogram som antogs av Karlsborgs kommunfullmäktige 1992-12-15.

Detaljplaner

Planområdet regleras i tre gällande detaljplaner. Den äldsta fastställdes 1964-12-30 och gäller fortfarande stora delar av Mölltorps tätort. Mindre delar av planområdets östra del ingår i detaljplan som fastställdes 1980-12-05 och delar av Kyrkvägen och kvartersmarken söder om den är reglerad i detaljplan som vann laga kraft 1992-10-21.

MILJÖKONSEKVENSER

Med de regleringar som lagts in i detaljplanen bedöms detaljplanen inte medföra några betydande miljökonsekvenser. Det behöver därför inte upprättas någon miljökonsekvensbeskrivning. De regleringar som tillkommer i den nya detaljplanen medför ingen ökad miljöbelastning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet är beläget i norra delen av Mölltorps kyrkby och sedan tidigare utbyggt. Själva kyrkan ingår inte i planområdet. Mittemot kyrkan väster om byvägen ligger Mölltorps skola bestående av tre generationers skolbyggnader. Nu används endast den senaste som skola. Den stora gulmålade skolbyggnaden i två våningar uppfördes 1924 och används idag som

föreningslokaler. Fem tomter i anslutning till skolan används numera som eget ägda enbostadshus. I områdets norra del längs Kyrksjöns strand ligger ett antal bostadshus av varierande ålder uppförda från 1800-talets slut till 1950-talet.

Bebyggelsen är mer utförligt beskriven i nedanstående avsnitt om byggnadskultur.

Skolan ligger i början av en skogbevuxen åsrygg som sträcker sig västerut från planområdet. I övrigt är planområdet relativt plant.

Detaljplanen utformas så att det område som i tidigare detaljplan avsattes för skola nu uppdelas dels i ett område som kvarstår som skola, dels i ett område där skola och idrott kan kombineras samt två områden för bostäder där den användningen redan är etablerad. Regleringen för idrott gör det möjligt att upplåta skolans idrottsområde för föreningsanvändning utanför skolans organisation.

Utefter Kyrksjön har detaljplanen anpassats mer till nuvarande strandlinje än den tidigare detaljplanen. För att underlätta vidmakthållande av strandlinjen har den jämnats ut. Det har där strandlinjen ligger längre ut i den tidigare detaljplanen gjorts i huvudsak så att marken utvidgas. Nära stranden har en omfattande uthusbebyggelse blivit etablerad på mark som i tidigare detaljplan var reglerad med byggnadsförbud. Byggnadsförbudsmarken minskas i den nya detaljplanen så att den nuvarande bebyggelsen blir planenlig. De fyra obebyggda tomterna söder om Kyrkvägen behåller i huvudsak utformningen från tidigare detaljplan med bland annat styrning av utfarternas läge. Byggrätterna ändras i linje med det som regleras för de övriga villatomterna i planområdet.

I planområdets nordöstra hörn finns också två obebyggda tomter. De har i tidigare detaljplan avsatts för friluftsbad och därmed samhörigt ändamål. Byggrätten är inte närmare reglerad. Tomterna gränsar till det kommunalägda friluftsbadet men har aldrig blivit införlivade i det utan ägs och används privat. De är också delvis avgränsade med inhägnader. På dessa två tillåts det nu bostadsvillor. Det ges en rätt för dessa tomter att använda gång- och cykelvägen för biltrafik fram till tomterna. För att tomterna ska få lämplig avgränsning och kunna rymma normalvillor vore det bra om ägarna byter mark. Krogstorp 1:108 kan med det bli lättare att bebygga medan Krogstorp 1:103 får tillgång till strand och vattenområde. Om sådant byte inte sker kan fastigheterna bebyggas och nyttjas med de förutsättningar de nuvarande avgränsningarna ger.

I nordväst finns ett område som är utlagt som allmän platsmark. Ett hörn vid västra plangränsen har aldrig blivit inlöst utan ligger kvar som en del av en villatomt som till största delen ligger utanför detaljplan. Den delen avsätts nu för enbostadshus. I andra ändan av naturområdet har ägaren till den angränsande tomten tillåtit köpa in en markbit som lagts till tomten. Den nya detaljplanen ändras i enlighet med detta så att den delen blir kvartersmark. På den markremsan är en kommunal dagvattenledning dragen och för den läggs ett reservat in i detaljplanen.

Med hänsyn till det intresse för kulturminnesvården som är angiven för Mölltorps kyrkby läggs för hela planområdet dels varsamhetsbestämmelser och dels bestämmelse om hänsyn till kulturvärdet.

Där det ligger allmänna ledningar nedlagda i marken har det markerats zoner som ska vara tillgängliga för ledningsägarna och som inte får bebyggas.

Byggnadskultur

Kyrkvägen

Norr om Kyrkvägen precis intill Kyrksjön ligger ett drygt tiotal bostadshus av varierad ålder, storlek och karaktär. Fyra av husen är röda småstugor med vita snickerier. Tre av dem har sin ursprungliga karaktär relativt välbevarad medan det fjärde har genomgått stora förändringar genom tilläggsisolering, byte av takmaterial till betongpannor, fönsterbyten med mera.



Kyrkvägen sett från väster mot öster.

Övriga bostadshus är större. Tre har en 1920-talsklassicistisk prägel med valmade tak och två har en mer funktionalistisk karaktär. Även dessa byggnader har fått sin ursprungliga karaktär mer eller mindre förändrad. Byte av fasadmaterial, tilläggsisolering och fönsterbyten har ägt rum på flertalet av dem.



Vid framtida underhåll rekommenderas för samtliga byggnader ett mycket varsamt förhållningssätt gentemot bevarade ursprungliga detaljer och material. Vid ändringar ska byggnadernas ursprungliga karaktär vara vägledande – exempelvis byggnadernas volym, takfall och fasadindelning. Detta gäller även ny bebyggelse.



Den bäst bevarade är fastigheten Mölltorp 2:12, en byggnad i funktionalistisk stil med en ovanlig utformning. Huset utgörs av tre byggnadskroppar – två vinkelställda 1½-plansdelar som i vinkeln mellan dem är sammanlänkade med en ”tårtbitsformad” byggnadskropp med en utkragande tornliknande andra våning.

Fasaden utgörs av gul spritpust utan fönsteromfattningar. Fönstren är vita tvåluftsfönster med mittpost medan fönsterbågarna är rödmålade. I anslutning till balkongen mot Kyrkvägen finns en frontespis, mot väster finns en takkupa och mot Kyrksjön har en altan med skärmtak byggts. På tomten finns ett äldre uthus samt ett modernare garage med en carport.

Idrottsvägen

I planområdet ingår två ursprungligen likadana tvåbostadshus väster om Idrottsvägen. Dessa byggdes som lärarbostäder. Det ena är mycket förändrat och har, förutom den bibehållna volymen förlorat sin ursprungliga karaktär genom tilläggsisolering och byte av fasadmaterial. Det andra är – med undantag för byte av takmaterial – i stort sett intakt.



De båda byggnaderna är uppförda i en utpräglad 1950-talsarkitektur med sidoförskjutna byggnadskroppar. Den ena är i 1½ plan med brant sadeltak och den andra är i ett våningsplan, något förskjuten bakåt och har ett flackare sadeltak. Båda byggnaderna har källare och två ursprungliga sidohängda glasade garageportar med fjällpanel.



Tidstypiskt 1950-tal med sidoförskjutna byggnadskroppar och asymmetriskt takfall.

Det asymmetriska takfallet går på framsidan ända ner till bjälklaget mellan första och andra våning medan takfallet mot baksidan avslutas mycket högre upp. På så sätt blir gårdsfasadens väggliv mycket högre – högt nog att inrymma två fulla våningsplan.

Den mycket välbevarade villan har vit puts och ursprungliga fönster, vissa med sidoförskjuten post. Två takfönster finns mot öster. Entrépartiet är indraget och har omfattningar av fjällpanel samt både sido- och överljusfönster. Snickerierna är gråmålade. Mot baksidan finns två uteplatser och en balkong med smidesräcke.

Viktiga karaktärsdrag:

- Byggnadens speciella volym och oregelbundna takfall
- Den putsade fasaden
- Fönstrens utförande och placering.
- Ursprungliga snickerier – inklusive fjällpanelen runt entrén.

Vid framtida underhåll rekommenderas tvåkupigt lertegel på taket. För den tilläggsisolerade byggnaden rekommenderas en återgång till ett mer ursprungligt utförande. Stor varsamhet ska iakttas gentemot bevarade detaljer och vid ändringar ska byggnadernas ursprungliga karaktär vara vägledande.



Nedre skolområdet

Vid Mölltorps skola ligger flera generationer skolbyggnader. De två äldsta ligger väster om Kyrkvägen mitt emot kyrkan. Den ena är mycket förändrad medan den andra har kvar sin ursprungliga prägel. Den som ändrats är den gamla Kyrkskolan, byggd 1836. Den välbevarade är en före detta lärarbostad, byggd 1855.

Lärarbostaden är i 1½ plan med gavelrum på vinden och en centrerad veranda mot öster. Fasaden är klädd med en locklistpanel målad med falu rödfärg. Fönstren är symmetriskt placerade, har mittpost och sexdelad spröjs. Sadeltaket är täckt med tvåkupigt lertegel. På den östra långsidan – mot skolan till – har en tillbyggnad gjorts.



Gamla skolan

Mellan dessa båda byggnader ligger en tvåvånings träbyggnad uppförd 1924 och ombyggd 1952. Denna fungerade tidigare som skola, men har under årens lopp använts för bland annat lekis-, förenings- och barnomsorgsverksamhet.



Fasaden är klädd med en gulmålad okarakteristisk lockpanel. Fönstren är höga med korspost och med både gles och tät spröjs i fönstrens nedre del. Byggnadens entréer är ursprungliga och utgörs av dubbla rutmönstrade trädörrar med överljusfönster. Entrédörrarna kröns av varsin träbaldakin. Det valmade sadeltaket är täckt med röd trapetskorrugerad plåt.

Viktigt för byggnadens karaktär är:

- Byggnadens volym
- Fönstrens speciella utförande
- De ursprungliga entrépartierna

Vid framtida ändringar rekommenderas ett mer tidstypiskt takmaterial – antingen tvåkupigt lertegel eller falsad slätplåt. Ursprungliga material bevaras eller ersätts lika befintligt. Lockpanelen ersätts med en locklistpanel.



Nya skolan

På nuvarande skolgård finns idag en huvudbyggnad från 1954, en gymnastiksal från 1968 och en modulbyggnad från 1993 av temporär och från den övriga skolmiljön avvikande karaktär. I anslutning till modulbyggnaden har ett förråd byggts 1998.



Den norra byggnadskroppen.



Den södra med indragen balkong.

Huvudbyggnaden har sin ursprungliga karaktär bevarad. Den utgörs av tre byggnadsvolymer – en envånings byggnadskropp med källare flankerad av två tvåvåningsvolymer med flacka sadeltak. Den södra av de två byggnadsvolymererna är djupare, medan den norra är smalare och diagonalställd.

Fasaderna är indelade i rektangulära fack som varieras med rött tegel, släta putsade partier och liggande träpanel. De vita ursprungliga träfönstren har omväxlande sidoförskjutna post och mittpost. Vissa av rutorna har även en högt sittande tvärpost. På andra våning mot skolgården finns en indragen balkong. Portarna är utbytta och utgörs idag av bruneloxerad aluminium. Den djupt indragna huvudentrén har trots detta sin karaktär bevarad.



Gymnastiksalen är sammanbyggd med huvudbyggnaden och ansluter materialmässigt till denna både med fasader av rött tegel och med fönstrens utformning. Byggnaden ligger i en kraftig sluttning och är byggd i souterräng.

Viktiga karaktärsdrag är:

- Fönstrens placering och mycket karaktäristiska indelning med förskjutna poster och högt sittande tvärposter
- Fasadens rektangulära uttryck och variation mellan tegel, puts och trä
- Den djupt indragna porten och den indragna balkongen



Framtida förändringar på skolområdet ska anpassas efter huvudbyggnadens karaktärsdrag. Den avvikande modulbyggnaden, som uppfördes som en tillfällig lösning 1993 samt förrådsbyggnaden intill, bör avlägsnas från sin framträdande plats på skolgården. Deras nuvarande placering är mycket iögonfallande och skymmer dessutom helt eller delvis den arkitektoniska helhet som huvudbyggnaden och gymnastiksalen utgör.

Vattenområde

Vattenområdet har delats in i två zoner. En zon närmast land får användas för bryggor i liknande storlek som de redan etablerade. Utfyllnader får inte göras. Den andra zonen ligger längre ut och sträcker sig in i åmynningen. Den ska vara öppet vattenområde där utfyllnader inte heller får ske.

Trafik

Vägnätet inom planområdet är utbyggt sedan tidigare. Biltrafik till de nordöstra fastigheterna inom planområdet tillåts ske på gång- och cykelvägen. Vid Idrottsvägen har en parkering nyligen anlagts och den regleras nu i detaljplanen på det sätt den är byggd. Vägverket är väghållare för Kyrkvägen och i övrigt ansvarar kommunen för vägarna i planområdet.

Strandskydd

Strandskyddet är tidigare borttaget inom planområdet. Enligt de nya reglerna om strandskydd, som börjat gälla 2009-07-01 enligt miljöbalken och plan- och bygglagen, ska strandskyddet prövas även i en sådan detaljplan när den ersätts av en ny detaljplan. I nu aktuell detaljplanering behöver enligt en övergångsbestämmelse detta dock inte göras eftersom planarbetet har inletts före 2009-07-01 och beslutet om antagande kommer att fattas före 2010-07-01. Det har dock införts en administrativ bestämmelse som innebär att strandskydd återinförs på naturområdet utom i de delar anläggningar är redovisade på grundkartan. I övrigt kvarstår borttagandet av strandskyddet inom planområdet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande. Hanteringen bedöms kunna ske under slutet under maj och inledningen av juni 2010 med sikte på ett beslut om antagande i början av juni 2010.

Gator och ledningar är utbyggda sedan tidigare. De markägare som ges rätt att ha biltrafik på gång- och cykelvägen ska utföra de förbättringar som behövs för den funktionen. I övrigt begränsar sig genomförandet till fastighetsägarnas enskilda bebyggande av sina fastigheter.

I samband med detaljplaneringen har det bedömts vara fördelaktigt om det kan ske ett markbyte mellan fastigheterna Krogstorp 1:103 och 1:208. Det ankommer på parterna att själva komma överens om ett eventuellt sådant byte och begära fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Det är avsett att det skifte av fastigheten Krogstorp 1: 208 vars landdel ligger inom planområdet ska kunna avstyckas från övriga delar av den fastigheten. Beviljande av bygglov ska inte vara förhindrad av att landdelen av Krogstorp 1:208 inte uppnår den angivna minsta tomtstorleken som är satt till 800 kvm. Detsamma gäller beträffande fastigheten Mölltorp 2:56.

Kostnaderna för att utarbeta den nya detaljplanen betalas genom att planavgift påförs i samband med ärenden om bygglov och bygganmälan enligt den vid tillfället gällande taxan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetiden bestäms till 15 år från det datum då planen vinner laga kraft.

Det anges var strandskydd är upphävt och var det gäller.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Under planarbetet har mätningssingenjör Anders Höglund deltagit i arbetet med plankartan. Bygglovshandläggare Lena Ljungberg har gjort bebyggelsebeskrivningen.

REVIDERING

Områdena för underjordiska ledningar har kompletterats. Gränsen mellan kvartersmark och vattenområde har utjämnats och byggnadsförbudsmarkens bredd mot den kvartersgränsen har minskats. Gränsen mellan GC-väg och kvartersmark har ändrats så att den följer fastighetsgränsen för Krogstorp 1:41. Illustration av nytt läge för gräns mellan fastigheterna Krogstorp 1:103 och 1:208 har tagits bort och ersatts av redogörelser i beskrivningarna. Därvid har det även tillförts uppgift om att bygglov ska kunna beviljas även om nuvarande fastighetsgränser kvarstår. En administrativ bestämmelse har införts om införande av strandskydd på naturmark.

Karlsborg i maj 2010, rev i juni 2010
Bygg- och miljöförvaltningen

Bo Björkman
Stadsarkitekt

Chuanhong Pei
Planarkitekt