



Dnr: B2020-79
Upprättad: mars 2026
Antagen (BN): 20xx-xx-xx
Laga kraft: 20xx-xx-xx

Planbeskrivning

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



Information

Planprocessen

Med detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. Kommunen kan använda en detaljplan för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter, inte bara mellan markägarna och samhället utan också markägarna emellan. Planen är bindande vid prövning av lov.

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i planprogram.

Planförfarandet

Detaljplanen handläggs enligt PBL kap 5 § 11–35 (PBL 2010:900). Förslaget till detaljplan kommer att handläggas 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

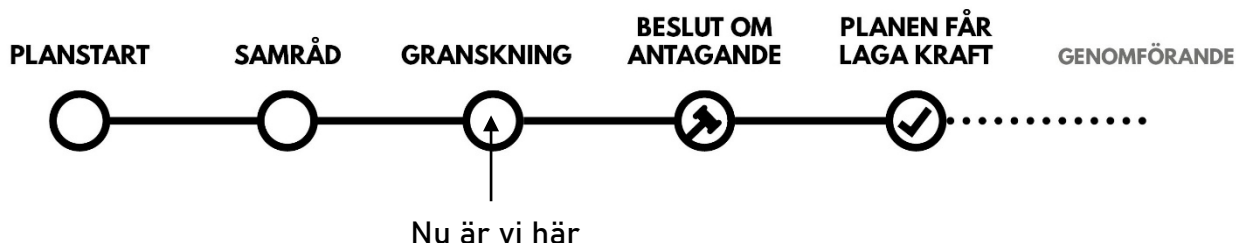
Planprocess för standardförfarande

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) regler för standardförfarande.

Standardförfarande innebär att planförslaget först sänds ut på samråd med berörda sakägare, myndigheter och andra intressenter. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. En samrådsredogörelse skrivs utifrån de inkomna synpunkterna, där kommunen bemöter dessa genom kommentarer och eventuella åtgärder beskrivs. Planhandlingarna revideras och kompletteras efter behov.

Planförslaget ställs därefter ut för granskning i minst två veckor och berörda har möjlighet att ta del av eventuella förändringar samt lämna nya synpunkter. Därefter görs ett granskningsutlåtande där synpunkter bemöts.

Planförslaget kommer slutligen att tas upp för beslut om antagande i byggnadsnämnd. Ett beslut att anta en detaljplan får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Detta är under förutsättning att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen inte heller valt att överpröva beslutet.



Innehåll

1.	DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
1.1	Syfte	4
1.2	Omfattning och lokalisering	4
1.3	Planuppdrag	5
1.4	Planhandlingar granskning.....	5
1.5	Planeringsunderlag	5
2.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	6
2.1	Hela detaljplanen	6
2.2	Genomförandetid	7
2.3	Allmän plats	7
2.4	Huvudmannaskap	7
2.5	Kvartersmark.....	7
3.	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING.....	8
3.1	Användning av allmän platsmark	8
3.2	Användning av kvartersmark	8
3.3	Användning av Vattenområde	8
3.4	Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark	9
3.5	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	9
4.	PLANERINGSUNDERLAG.....	12
4.1	Översiktsplan	12
4.2	Detaljplan	13
4.3	Vision	14
4.4	Bostadsförsörjningsprogram	14
4.5	Miljömål	14
4.6	Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).....	16
5.	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	17
5.1	Riksintressen.....	17
5.2	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	18
5.3	Miljö kvalitetsnormer.....	19
5.4	Miljö.....	21
5.5	Hälsa och säkerhet.....	26

5.6	Geoteknik	30
5.7	Kulturmiljö	30
5.8	Trafik	32
5.9	Fysisk miljö.....	33
5.10	Sociala perspektiv	35
5.11	Teknik.....	36
6.	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	37
6.1	Fastighetsrättsliga frågor.....	37
6.2	Tekniska frågor	38
6.3	Ekonomiska frågor	39
6.4	Organisatoriska frågor.....	39
6.5	Prövning enligt annan lagstiftning	40

1. Detaljplanens syfte och huvuddrag

1.1 Syfte

Planen syftar till att validera befintlig markanvändning och bostadsområde längs med Idrottsvägen, som i nuläget inte omfattas av någon detaljplan. Syftet med detaljplanen är även att möjliggöra för fem nya bostadsfastigheter för enbostadshus som ett komplement till bostäderna längs med Idrottsvägen.

1.2 Omfattning och lokalisering

Planområdet är lokaliserat inom Mölltorp tätorts västra del och är beläget i ett strandnära läge invid Kyrksjön. Planområdet omfattar cirka 9,2 hektar mark och vatten.

På den nordöstra sidan av Idrottsvägen är marken sedan tidigare i huvudsak ianspråktagen för bostadsbebyggelse medan området sydväst om Idrottsvägen utgörs av skogsmark samt två bostadsfastigheter. I söder finns även två befintliga idrottsanläggningar i form av bollplaner, en mindre och en större. Området är beläget i en sluttning invid Kyrkberget, och således utgörs området av en naturlig sluttning med en höjdskillnad om cirka 20 meter mellan högsta och lägsta punkt.

1.2.1 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar flera skilda fastigheter. Skog, bollplaner samt gata ägs av Karlsborg kommun. Befintliga bostadsfastigheter är privatägda.



Illustrationen ovan redovisar planområdet.

1.3 Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 2020-03-04 (BN §26) plan- och byggenheten i uppdrag att ta fram en detaljplan för Idrottsvägen i Mölltorp.

1.4 Planhandlingar granskning

- Plankarta med planbestämmelser, Karlsborgs kommun, mars 2026
- Planbeskrivning, Karlsborgs kommun, mars 2026
- Samrådsredogörelse, mars 2026
- Grundkarta, Karlsborgs kommun, 2026-01-25
- Fastighetsförteckning, Karlsborgs kommun, 2026-01-25

Samrådshandlingarna upprättades av Ellen Bengtsson och Emmy Linder, planeringsarkitekter på Tengbom i samarbete med planarkitekt Maria Sjöberg och samhällsbyggnadschef Håkan Karlsson, Karlsborgs kommun.

Granskningshandlingarna har reviderats/upprättats av Ulrika Åberg, planarkitekt på Structor Miljöteknik AB i samarbete med planarkitekt Erik Andersson och samhällsbyggnadschef Håkan Karlsson, Karlsborgs kommun.

1.5 Planeringsunderlag

1.5.1 Kommunala planeringsunderlag

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- Översiktsplan 2020 Karlsborgs kommun, antagen 2014
- Vision 2035, Karlsborgs kommun, antagen 2022
- Detaljplan för Krogstorp 1:41 och del av Mölltorp 2:58 m fl. Laga kraft 2010
- Objektiv skattning av luftkvaliteten i Karlsborgs kommun 2022
Luftvårdsförbundet för Västra Sverige- Luft i Väst
- Bostadsförsörjningsprogram, Karlsborgs kommun, 2024

1.5.2 Utredningar

- Dagvattenutredning Mölltorp 2:2 m.fl., AFRY, 2025
- Geotekniskt PM Mölltorp, MITTA, 2022
- Geotekniskt PM Mölltorp, avseende geoteknik/stabilitet, MITTA, 2024
- Naturvärdesinventering Mölltorp, Örnberg Kyrkander Biologi & Miljö AB, 2022

2.2 Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Planens genomförandetid är 5 år och gäller från och med det datum planen vunnit laga kraft. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan.

2.3 Allmän plats

Planområdet omfattar allmän plats för gata samt natur. Gatemarken omfattar befintlig väg i området; Idrottsvägen. Detaljplanen möjliggör en breddning av gatan samt utrymme för dagvattendike.

Gatan avslutas med befintlig vändplan, något anpassad för möjlighet till ombyggnation för att inte ta del av privat fastighet i anspråk. Vändplanen avses anslutas till Kyrkbergets naturområde via ett smalare stråk av allmän plats. Naturmarken utgör stråk för tillgänglighet till Kyrkberget och Kyrksjön samt stråk för dagvattenavrinning.

2.4 Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna. Inom aktuellt planområde är kommunen huvudman för allmän plats.

2.5 Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet möjliggör för bostadsfastigheter i likhet med karaktären av befintlig bebyggelse längs med gatan. Inom tillkommande byggrätter för bostäder möjliggörs endast friliggande enbostadshus.

Byggrätterna regleras gällande exploateringsgrad, nockhöjd samt placering för att reglera en enhetlig karaktär samt lämpliga avstånd mot grannfastigheter samt mot gata och mot strandlinjen. Byggrätterna hålls i övrigt flexibla gällande bostäderna utformning.

Kvartersmark för idrottsplats syftar till att validera befintliga fotbollsplaner i området.

3. Motiv till detaljplanens reglering

3.1 Användning av allmän platsmark

GATA - Gata

Användningen gata utgör en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikordningar, gatuparkeringar, diken, trottoarer, cykelvägar, planteringar, snöupplag, med mera.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa lämpliga anslutningar till bostadsfastigheterna längs med gatan samt ge utrymme för breddning för att möjliggöra bättre tillgänglighet samt utrymme för dagvattendike.

NATUR - Natur

Användningen natur ska tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

Motivet till bestämmelsen är att bevara befintlig natur i lämplig omfattning. Naturmarken utgör stråk för tillgänglighet till Kyrkberget och Kyrksjön samt stråk för dagvattenavrinning.

3.2 Användning av kvartersmark

B - Bostäder

Med användningen *Bostäder* avses boende med varaktig karaktär.

Motivet till bestämmelsen är att validera befintliga bostäder samt att möjliggöra en komplettering med maximalt fem bostäder i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur.

R1 - Idrottsplats

Motivet till bestämmelsen är att validera befintliga fotbollsplaner, inkl. löparbanor, längdhoppsgrop etc. inom området. Området avser en öppen, en ej överbyggd idrottsplats.

3.3 Användning av Vattenområde

W - Vattenområde

Med användningen *Vattenområde* avses öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas.

Motivet till bestämmelsen är att tydliggöra att området ska vara fortsatt öppet och tillgängligt för sjötrafik, bad, fiske med mera.

W1 - Bryggor

Motivet till bestämmelsen är att tydliggöra intentionen i att befintliga bryggor bedöms som lämpliga längs med strandlinjen.

Vid önskan om uppförande av nya bryggor ger planen endast en möjlighet till detta genom att tydligt peka ut kommunens bedömning av att bryggor är lämpliga längs strandlinjen. Att anläggande en brygga är dock en anmälningspliktig vattenverksamhet som prövas av Länsstyrelsen. Detaljplanens bestämmelse ger inte en säkerställd rätt att uppföra nya bryggor.

3.4 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

a2 - Strandskyddet är upphävt

Inom kvartersmark för gatumark upphävs strandskyddet med hänvisning till:

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §

- Redan ianspråktaget område

Motiv till upphävandet är att marken redan är utbyggd gata (Idrottsvägen) och inte påverkar strandskyddets syften negativt.

3.5 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

d1 0,0 - Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

Minsta fastighetsstorlek inom kvartersmark för tillkommande bostäder, regleras till 1200 kvm, vilket ger en enhetlighet med omkringliggande bostadsfastigheter samtidigt som det säkerställer att det möjliggörs maximalt 5 tillkommande fastigheter i området. Begränsningen bedöms viktig för tydligheten i påverkan på riksintresse för Försvarsmakten samt för bebyggelsekaraktären längs med gatan.

h1 0,0 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

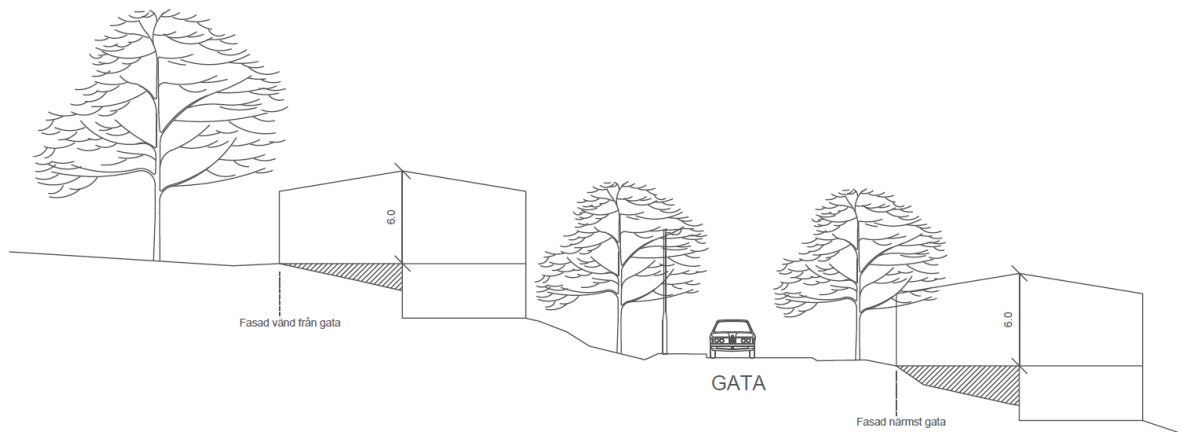
Nockhöjd avser avståndet från mark invid byggnaden till den högsta delen av en byggnads yttertak. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

I planen regleras högsta nockhöjd till 6 meter. Nockhöjden möjliggör 1–2-planshus beroende på hur byggnaden anpassas till den sluttande terrängen. Begränsningen av nockhöjd bedöms som lämpligt utifrån områdets karaktär samt att den ska säkerställa planenlighet för befintliga bostadshus.

h2 och h3 - Marknivå för sutterängbyggnad ska mätas från marknivå vid fasad närmst GATA (Idrottsvägen) *alternativt* Marknivå för sutterängbyggnad ska mätas från marknivå vid fasad vänd från GATA (Idrottsvägen)

För att säkerställa en tydlighet i beräkningen av nockhöjd samt att anpassa bebyggelsen efter områdets topografi samt befintliga byggnader, regleras att nockhöjden ska mätas från den fasad som ligger vänd mot Idrottsvägen för bostäder som är belägna på gatans nordöstra sida respektive den fasad som är vänd från Idrottsvägen för bostäder som är belägna på gatans sydvästra sida.

Regleringen medför att om byggnaden anpassas till terrängen genom sutterängbyggnad möjliggörs två våningar eftersom marknivån ska mätas från den sida där marken är som högst.



Förklarande illustration för planbestämmelse om beräkningsgrundande fasad.

p1 0,0 - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att endast friliggande bostäder möjliggörs då det bedöms lämpligt utifrån områdets karaktär samt siktlinjer mot vattnet. Då det finns ett flertal komplementbyggnader placerade närmre fastighetsgräns än 4,5 meter idag bedöms inte detta utgöra ett problem och regleras därmed inte genom detaljplanen.

a1 - Strandskyddet är upphävt

Inom kvartersmark för befintliga bostadsfastigheter samt idrottsplats upphävs strandskyddet med hänvisning till:

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §

- Redan ianspråktaget område

Motivet är att marken redan är utbyggd och ianspråktagen sedan lång tid tillbaka. Befintliga bostäder uppfördes delvis innan strandskyddet infördes och resterande byggnader är uppförda med dispens.

Inom kvartersmark för nya bostadsfastigheter upphävs strandskyddet i planen med hänvisning till:

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §

- Område väl avskilt från stranden

Motiv till upphävandet är att marken är väl avskilt från stranden genom Idrottsvägen samt befintliga bostadsfastigheter. Den mark som tas i anspråk hindrar inte tillgängligheten till strandområdet och hyser enligt naturvärdesinventeringen inte sådana höga naturvärden så att området behövs för att skydda djur- och växtliv på land och i vattendrag.

f1 - Endast friliggande enbostadshus

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att endast friliggande bostäder möjliggörs då det bedöms lämpligt utifrån områdets karaktär samt siktlinjer mot vattnet.

Friliggande enbostadshus ger en enhetlighet med omkringliggande bostadsfastigheter samtidigt som det säkerställer att det möjliggörs maximalt 5 tillkommande fastigheter i området. Begränsningen bedöms viktig för tydligheten i påverkan på riksintresse för Försvarsmakten.

e1 0,0 - Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet

Byggrätten bestäms till 20% fastighetsarean inom användningsområdet.

Byggnadsarea ska räknas som procent av fastighetsarean inom det område som ingår i användningsområdet för byggrätten för bostäder.

Regleringen av största byggnadsarea görs för att skapa en enhetlig karaktär av småhusbebyggelse med tillhörande trädgårdsyta.

ö1 - Marken får endast förses med komplementbyggnad

Längs med strandlinjen regleras en 15 meter bred zon som inte får bebyggas med huvudbyggnader. Detta för att säkerställa att huvudbyggnader inte placeras för nära strandlinjen med hänsyn till översvämningrisk samt områdets befintliga bebyggelsestruktur.

4. Planeringsunderlag

4.1 Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Karlsborgs kommun antogs 2014. Det pågår arbete med framtagande av en ny översiktsplan.

Planförslaget är förenligt med Karlsborgs översiktsplan 2014 som pekar ut planområdet som ett utvecklingsområde för bostäder. Kommunen ser att det finns goda förutsättningar för utveckling av nya boendemiljöer i Mölltorp utifrån att tätorten är välförsedd med bra kommunikationer och kollektivtrafik samt ett bra utbud av olika service, däribland dagligvaruaffär, bibliotek, skola och strandmiljöer i de centrala delarna av tätorten.



Bilden ovan är ett utklipp från Karlsborgs kommuns översiktsplan 2014 för insatsområden och delprojekt, där bland annat planområdet pekas ut som möjligt utvecklingsområde för bostäder.

4.3 Vision

Vision 2035, antogs under hösten 2022 och i den har ett antal visionsmål definierats. Bland annat lyfts vikten av att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen för att kunna möjliggöra önskad befolkningsökning.

Karlsborg tätort ska vara livskraftig och stärka attraktionskraften för både nya invånare och företag. I Karlsborg ska det vara enkelt att resa och förflytta sig på ett säkert och hållbart sätt. Att gå, cykla eller resa kollektivt uppmuntras i visionen.

4.4 Bostadsförsörjningsprogram

Alla kommuner är enligt lag skyldiga att upprätta en handlingsplan för bostadsförsörjning. Bostadsförsörjningsprogrammet för Karlsborgs kommun upprättades 2024 och bygger på analyser av den demografiska utvecklingen.

Analysen visar att 63% upplever återkommande problem med sin boendesituation, särskilt yngre och hushåll med barn, som ofta bor trångt. Programmets slutsatser visar att produktionstakten av bostäder behöver öka i kommunen. Behovet visar på en utbyggnadstakt med 67–73 bostäder per år de kommande 10 åren, vilket är betydligt högre än tidigare nivåer.

4.5 Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste uppfylla för att vara hållbara på sikt. I följande del kommer de relevanta miljömålen för denna plan att diskuteras utifrån hur planförslaget bidrar eller motverkar miljömålet.

Begränsad klimatpåverkan

Miljömålet ”Begränsad klimatpåverkan” grundar sig i problemet med för stora mängder växthusgaser i atmosfären och vad FN:s ramkonvention ställer för krav för att hantera detta. Miljömålet eftersträvar att halten av växthusgaser i atmosfären ska minska, i enlighet med FN:s ramkonvention, så att klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet begränsas. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras.

Lokaliseringen för föreslagen bebyggelse möjliggör att fler människor kan bo-sätta sig i någon av kommunens tätorter och således få kortare avstånd till nödvändiga samhällsfunktioner. Lokaliseringen av föreslagen bebyggelse är belägen inom 10 minuters gångavstånd till kärnan av Mölltorp och är beläget i ett redan exploaterat bostadsområde.

Levande skogar

Miljömålet ”levande skogar” grundar sig i problematiken med att vissa skogstyper med unika livsmiljöer minskar, vilket har långtgående konsekvenser för exempelvis flora och fauna men även rening av utsläpp och syresättning av luften. Miljömålet eftersträvar att skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras samt kul-turmiljövärden och sociala värden värnas.

Den skog som finns inom planområdet är gallrad och har i naturvärdesinventeringen bedömts att till stor del sakna värde.

God bebyggd miljö

Miljömålet ”god bebyggd miljö” grundar sig i urbaniseringen och dess effekter på människa och miljö. Miljömålet eftersträvar att uppnå en god och hälsosam livsmiljö för all bebyggd miljö samt att denna ska sträva efter att bidra till en god regional och global miljö. Vidare ska Natur- och kulturvärden tas till vara på och utvecklas samt att byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt där god hushållning med mark, vatten och andra resurser eftersträvas.

Kommunen anger i sin översiktsplan att en strategi för att uppnå god bebyggd miljö är att hushålla mark och vatten genom att förstärka och utveckla befintliga tätorter med bland annat nya bostäder. Mölltorp är enligt kommunen en tätort med utvecklingspotential och planförslaget är en möjlighet till förtätning av bostäder som möjliggör att människor kan bo nära bland annat skola och andra samhällsfunktioner.

Ett rikt växt- och djurliv

Miljömålet ”ett rikt växt- och djurliv” grundar sig i problematiken med våra växt och djurliv minskar till följd av hur vi nyttjar mark och miljö. Miljömålet eftersträvar att den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i lång-siktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.

Planförslaget tar skogsmark i anspråk, men skogsmarken ligger i utkanten av ett större område som går längs Kyrksjöns västra del och ett ianspråktagande av marken bedöms därför inte innebära att gröna stråk eller spridningskorridorer skulle påverkas. Planområde är delvis redan bebyggt, det går en väg igenom hela området och i dagsläget angränsar planområdet till två fotbollsplaner vilket gör att området redan är fylld med mänsklig aktivitet.

4.6 Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken (1998:808) 6 kap. samt PBL (2010:900) 5 kap 11. Antas detaljplanen medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras, bland annat genom att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen enligt bedömningskriterierna i MKB-förordningen bilaga 4, att genomförandet av detaljplan, inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i sitt yttrande 2021-12-15 svarat att de instämmer i kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan förutsatt att dagvatten från planområdet kan omhändertas utan att riskera att försämra den ekologiska eller kemiska statusen för ytvattenförekomsten Kyrksjön samt att kommunen planerar bebyggelsen så att den inte översvämmas om höga vattennivåer kan bli aktuella i Kyrksjön.

Sammanfattning av Länsstyrelsens bedömning:

En översiktlig naturvärdesinventering ska göras för att identifiera eventuella biotoper med goda förutsättningar för förekomst av skyddade arter. Vidare behöver kommunen även beröra frågan om hur ekosystemtjänsterna kan utnyttjas och utvecklas inom och i anslutning till området och hur grönstrukturen påverkas av planförslaget. Befintlig vegetation ska med fördel bevaras inom området.

Länsstyrelsen menar i yttrandet att en arkeologisk utredning för området behöver tas fram. I dialog inför beställning av utredning har dock Länsstyrelsen i stället gjort bedömningen att en arkeologisk utredning inte anses vara nödvändig.

Länsstyrelsen konstaterar att riksintresse för kulturmiljövården inte berörs av den föreslagna planläggningen och att det därför inte är aktuellt att anta att den kommande detaljplanen medför en betydande miljöpåverkan avseende detta. Däremot kommer planområdet beröra den utpekade kulturmiljön för Mölltorps kyrkby, i den södra delen och övriga del av planen kommer då att angränsa till kulturmiljön vilket aktivt bör hanteras i planarbetet.

5. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

5.1 Riksintressen

5.1.1 Turism och rörligt friluftsliv

Karlsborg tätort ligger inom riksintresse för turism och rörligt friluftsliv (4 kap 1, 2§ MB) med hänsyn till Vättern. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen beaktas vid bedömningen av förändrad markanvändning.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget planlägger i huvudsak redan pågående markanvändning för bostäder samt fotbollsplaner. Tillkommande bostadsmark möjliggör för maximalt fem nya bostadsfastigheter i direkt anslutning till befintlig gata (Idrottsvägen). Planen säkerställer fortsatt god tillgänglighet till naturområdet väster om planområdet. Planen bedöms ha marginell påverkan på det rörliga friluftslivet.

5.1.2 Naturvård

Planområdet omfattas idag av riksintresse för naturvård Örlendalen – Mölltorpsplatån (3 kap 6§ MB). Området utgörs av en tappningszon för Baltiska issjön med islälvsdelta och strandhak. Representativ naturbetesmark vid Årtekärr. Bitvis art- och individrika växtsamhällen i naturbetesmarkerna med arter som kattfot, jordtistel, darrgräs, stagg, svinrot och fältgentiana.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet omfattar i huvudsak redan pågående markanvändning för bostäder samt fotbollsplaner. Tillkommande bostadsmark möjliggör för maximalt fem nya bostadsfastigheter i direkt anslutning till befintlig gata (Idrottsvägen). Planområdet bedöms inte omfatta områden som är specifika för de identifierade värdebärarna för riksintresset.

5.1.3 Totalförsvaret (3 kap. 9 § MB)

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvarets militära del, Karlsborgsområdet. Riksintresseområdet omfattar MSA-område, stoppområde för höga objekt, påverkansområde för buller eller annan risk samt område med särskilt behov av hinderfrihet.

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, Lx från grovkalibrig ammunition.

Planförslag och konsekvenser

Beträffande riksintresse för stoppområde för höga objekt, särskilt behov av hinderfrihet samt MSA-område bedöms planförslaget inte ha någon påverkan på dessa riksintressen då tillåten bostadsbebyggelse är lägre än maximalt tillåtna höjd på objekt.

Beträffande påverkansområde för buller eller annan risk innebär påverkansområdet i sig inget generellt förbud mot byggnation. Avståndet till flygplatsen och skjutfältet är över 5 kilometer och bullerstörningen bedöms som sporadisk och på relativt långt avstånd för en större tätort i kommunen.

Nu aktuellt planförslag planlägger i huvudsak redan pågående markanvändning för bostäder samt fotbollsplaner. Efter samrådet har användningsbeteckningen för Skola tagits bort, för att tydliggöra att planen inte avser förändra användningen av fotbollsplanerna. Tillkommande bostadsmark regleras för att möjliggöra för maximalt fem nya bostadsfastigheter, med enbostadshus, i direkt anslutning till befintlig gata (Idrottsvägen). Kommunen bedöms inte att den komplettering av bostäder längs med gatan, med endast fem bostäder, utgör risk för påtaglig skada på riksintresset.

5.2 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3 kap Miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges till särskilda markanvändningsintressen, som definieras i § 2–9;

- Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.
- Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt.
- Brukningsvärd jordbruksmark.
- Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen.
- Mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen eller yrkesfisket eller för vattenbruk.
- Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.
- Mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material.
- Mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering.
- Mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret.

Vissa av ovan nämnda mark- och vattenanvändningar utgör även riksintresse och ska skyddas särskilt.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget planlägger i huvudsak redan pågående markanvändning för bostäder samt fotbollsplaner. Tillkommande bostadsmark möjliggör för maximalt fem nya bostadsfastigheter i direkt anslutning till befintlig gata (Idrottsvägen). Planen säkerställer fortsatt god tillgänglighet till naturområdet väster om planområdet.

Planen anpassas för att säkerställa lämplig hänsyn till de naturvärden som finns i och kring området.

5.3 Miljökvalitetsnormer

5.3.1 Vatten

Ytvatten

Ytvattenrecipient för planområdet är Kyrksjön, vars ekologiska status är god medan den kemiska statusen ej uppnår god nivå. Den kemiska statusen är dock god förutom gällande Bromerad difenyleter samt Kvicksilver och kvicksilverföreningar, vilket är ämnen som överskrids i samtliga vattenförekomster i Sverige och det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av ämnena till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.



Mölltorp i södra delarna av Kyrksjön.

Grundvatten

Inget grundvattenmagasin berörs av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär delvis en förändrad markanvändning från naturmark till bostadsmark, för fem enbostadshus. Dagvattnet från de tillkommande bostadsfastigheterna avses renas genom de diken som leder vattnet till trumman som anläggs under Idrottsvägen. Dagvattnet leds sedan över naturmark som fungerar som en översilningsyta innan vatten som inte infiltrerats når recipienten. Sett till utökningen av antalet bostäder, blir ökningen av avrinningen av dagvatten till Kyrksjön marginell.

Detaljplanens påverkan på recipientens kvalitet bedöms därmed som försumbar.

5.3.2 Luft

Luftvårdsförbundet för Västra Sverige - Luft i Väst genomförde 2022 en objektiv skattning av luftkvaliteten i Karlsborg kommun. Halterna av samtliga föroreningar som ingår i skattningen bedöms ligga under de nedre utvärderingströsklarna.

Mätningarna av kväveoxid i Karlsborg genomfördes som gaturumsmätningar i urban bakgrund vid Storgatan/ Torggatan i Karlsborg tätort, senast 2021. Mätningarna genomfördes varannan månad under ett års tid. Årsmedelvärdet av kväveoxid 2021 blev 4,8 µg/m³. Genom mätningarna bedömdes halten kväveoxid i Karlsborg kommun understiga de miljö kvalitetsnormer och utvärderingströsklar som finns.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet ansluter till befintlig infrastruktur och omfattar en begränsad omfattning av byggrätter för bostäder. Planförslaget bedöms inte påverkas av, eller ha påverkan på, luftkvaliteten i kommunen.

5.3.3 Buller

I förordningen om omgivningsbuller ställs krav på att Trafikverket och kommuner med mer än 100 000 invånare ska kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram vart femte år. Med förordningen infördes även en miljö kvalitetsnorm för buller: det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Även i kommuner med under 100 000 invånare ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning.

Planförslag och konsekvenser

Karlsborg kommun omfattas inte av kravet på kartläggning av buller samt åtgärdsprogram.

5.4 Miljö

5.4.1 Natur och vegetation

En naturvärdesinventering genomfördes under april och maj 2022.

Större delen av inventeringsområdet utgörs av barrblandskog av produktionsskogskaraktär och är en del av ett större skogsbestånd som fortsätter sydväst om inventeringsområdet. Två korta partier utgörs av strand mot Kyrksjön. Skogspartiet sluttar från sydväst mot nordost med undantag från det strandparti i nordvästra delen av inventeringsområdet som sluttar mot nordväst, ner mot sjön.

Naturvärdesinventeringen resulterade i två identifierade naturvärdesobjekt med förhöjda naturvärden. Båda dessa naturvärden hade naturvärden motsvarande klass 3 (påtagligt naturvärde).

Naturvärdesobjekt 1 (NVO1) vilken angränsar planområdets västra del utgörs av en slänt med tallskog ner mot Kyrksjön samt en smal kantzon av blandskog längs stranden. Träden hänger delvis ut över vattnet. I området finns gott om spår av mänsklig aktivitet, bland annat en stig. Från stigen där vegetationen nöts ner växer vitmosslav på ett ställe. Den tillmäts ingen vikt för områdets art-värde då den inte växer på död ved. Ett drillsnäppepar observerades men förväntas inte häcka i området, inte minst p.g.a. den mänskliga störningen, således räknas den inte som naturvårdsart för området.

Ett av områdets biotopvärden är att det utgör en kantzon mot sjön. Ett annat biotopvärde är tallarna som fått strukturer som visar på att de är äldre än de flesta tallarna i landskapet. Då det finns många arter knutna till gamla tallar är det värdefullt att det får stå kvar.

En sammanvägning av art- och biotopvärde ger bedömningen att naturvärdesobjektet hyser ett påtagligt naturvärde (klass 3). Då objektet inte ligger inom planområdet görs inga åtgärder.

För naturvärdesobjekt 2 (NVO2) utgörs även detta område av en tallslänt som bildar en kantzon mot Kyrksjön. Bland tallarna finns inventeringsområdets grövsta tall, den har knotiga grenar och mäter 62 cm i diameter. Bland träden finns även några granar. Fältvegetationen utgörs av ris med blåbär, lingon, ljung och kråkbär. I strandkanten står björkar som hänger ut över vattnet men här finns även lite rönn, klibbal och pors. Bland tallarna satt en rödstjärt, en löv-sångare och en grönfink och sjöng. Området ligger mellan två hus och Idrotts-vägen och här finns en liten brygga samt en båt uppdragen på land.

Grönfink är rödlistad som starkt hotad men då rödlistningen beror på att arten minskat på grund av en parasitsjukdom räknas den trots allt inte som en naturvårdsart. Inga naturvårdsarter noterades således och området bedöms därför ha ett obetydligt artvärde.

Biotopvärdena för detta naturvärdesobjekt är i stort sett samma som för NVO1. En sammanvägning av art- och biotopvärde ger bedömningen att naturvärdesobjektet hyser ett påtagligt naturvärde (klass 3). Tre värdeelement har även identifierats inom området, vilka var ett sumpområde, en sydvänd grus- och sandslänt med bar jord samt en högstubbe. Ett av värdeelementen ligger inom planområdet.

Värdeelement 1 utgörs av ett mindre sumpområde med vitmossa och stående vatten. Värdeelement 3 utgörs av en högstubbe efter en kapad gran. Värdeelementen ligger inte inom planområdet. Värdeelement 2 berör kanten av fotbollsplanen som där finns en sydvänd grus- och sandslänt där mineraljorden är blottad vilket ger en lämplig biotop för solitära insekter att bygga bo i. I kanterna av slänten växer dessutom relativt rikligt med gråfibbla men även andra växter som t.ex. ljung som insekterna kan hämta pollen och nektar från. I kanten ovan slänten står en sälg som även den utgör en födokälla på våren när den blommar. Värdeelementet ligger i kanten av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget har anpassats till utförd naturvärdesinventering för att i största möjliga mån bespara de naturvärden som finns på platsen. Således föreslås ingen byggrätt inom utpekad mark för naturvärdesobjekt eller värdeelement. Genom planförslaget föreslås mark som berörs av värdeelement eller naturvärden uteslutas från planområdet alternativt planeras för markanvändningen Natur.

Planens utformning bedöms ta lämplig hänsyn till områdets naturvärden.



Identifierade värdeelement och naturvärdesobjekt.

5.4.2 Ekosystemtjänster

I dagsläget utgörs planområdet av barrblandskog med produktionsskogskaraktär. Inom planområdet finns flera olika växt- och djurarter som vid exploatering av området påverkas.

Planförslag och konsekvenser

För att närmre studera planförslagets påverkan på området har en ekosystemtjänstanalys genomförts med hjälp av ESTER 2.0. Analysen visar att planförslaget både har positiv och negativ inverkan på området. Avseende stödjande tjänster innebär planförslaget viss negativ eller negativ påverkan. I och med att planförslaget medger ökad exploatering i området vilket riskerar att minska andelen naturmark påverkas den biologiska mångfalden, det ekologiska samspelet, livsmiljöer och jord-månsbildning. Andelen likartad grönska runt om planområdet är fortsatt stor och påverkan bedöms vara begränsad. Samtidigt kan bostadsområden i naturnära lägen ha positiva påverkan på natur vilket analysen visar. Naturen kan bland annat reglera lokalklimat, bidra till försörjande tjänster så som bärplockning.

5.4.3 Grön infrastruktur

I och omkring Mölltorps tätort finns stora arealer med vad som kan klassificeras som grön infrastruktur. Grönstruktur är sammanhängande områden med naturinslag och innefattar främst oexploaterad mark. De gröna stråken innehåller olika naturtyper, bland annat skog, ängar och naturmiljöer vid vatten. Trots de stora arealerna har olika delar varierande förutsättningar för att vara en lämplig plats för växter och djur. Grönstrukturen runt omkring planområdet är i dagsläget intakt och växt- och djurliv kan röra eller sprida sig inom den.

Planområdet är beläget i utkanten av en grön kil in i tätorten. Ett ianspråktagande av marken skulle inte innebära att den kilen bryts eller delas upp i olika områden. För att djur- och växtlivet ska påverkas så lite som möjligt är det bland annat viktigt att djur kan röra sig i de gröna områdena likt tidigare och inte bli avskärmade när människan tar mark i anspråk. De djur och växter som ingår i ett ekosystem behöver ha fortsatt kontakt med varandra för att inte rubba systemet. I planförslaget är det en bit av en ytterkant av stråket som tas i anspråk vilket gör förutsättningarna relativt goda.



Grön markering i kartan visar sammanhållen naturområde som utgör en betydande del av den gröna infrastrukturen.

Planförslag och konsekvenser

Förändringen som planförslaget föreslår skulle innebära viss påverkan på befintliga gröna korridorer. Mölltorp består idag till största del av villor med privata trädgårdar där spridning i viss utsträckning kan ske. Planförslaget blir en fortsättning på samma struktur då grönytor, förutom grönområden i form av natur, kommer finnas inom bostädernas privata fastigheter.

5.4.4 Skyddade områden

Planområdet omfattas av strandskyddet kring Kyrksjön.

Planförslag och konsekvenser

Inom planen avses strandskyddet upphävas inom all kvartersmark för bostäder samt idrottsplats. Strandskyddet avses även upphävas för gatumark. Strandskyddet avses kvarstå inom naturmark samt vattenområde och område som tillåter bryggor.

Inom kvartersmark för befintliga bostadsfastigheter, idrottsplats samt gatumark upphävs strandskyddet med hänvisning till:

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §

1. Redan ianspråktaget område

Motivet är att marken redan är utbyggd och ianspråktagen sedan lång tid tillbaka. Befintliga bostäder uppfördes delvis innan strandskyddet infördes och resterande byggnader är uppförda med dispens.

Inom kvartersmark för nya bostadsfastigheter upphävs strandskyddet i planen med hänvisning till:

Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §

2. Område väl avskilt från stranden

Motiv till upphävandet är att marken är väl avskilt från stranden genom Idrottsvägen samt befintliga bostadsfastigheter. Den mark som tas i anspråk hindrar inte tillgängligheten till strandområdet och hyser enligt naturvärdesinventeringen inte sådana höga naturvärden så att området behövs för att skydda djur- och växtliv på land och i vattendrag.

5.4.1 Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen och uppdateras efter det reviderade planförslaget efter samrådet. I utredningen har dagvattenflöden innan och efter exploatering, bedömning av översvämningsrisker samt förslag på dagvattenlösning analyserats.

Flödesberäkningar har gjorts för 10- och 100-årsregn med varaktighet på 10 minuter. Hänsyn har tagits till ökade flöden till följd av klimatförändringarna. Klimatfaktor 1,25 har använts enligt Svenska Vatten P110 för beräkningen av framtida flöden.

För den yta som föreslås förses och exploateras med nya bostäder omfattas marken idag av skogsmark. Avrinningen inom området sker via öppna rinnvägar på marken. Det dagvatten som inte infiltreras naturligt i marklagren rinner vidare nordöst i planområdet över Idrottsvägen och över befintliga bostadsfastigheter samt naturmark innan det når recipienten Kyrksjön.

För samtlig nyexploaterade fastigheter föreslås dagvattnet från fastigheterna renas genom att ledas till ett makadamdike längs med Idrottsvägen, som leder vattnet till en trumma som anläggs under vägen. Efter att vattnet transporterats genom trumman når det en översilningsyta av naturmark innan det når recipient. Detta bidrar till en renande effekt för föreslagna tillkommande hårdgjorda ytor. Dikena föreslås anläggas med kapacitet att följa ett 10-årsregn. Dike föreslås anläggas med en total längd på cirka 150 meter. Diket föreslås utformas med en släntlutning 1:3, bottenbredd 0,3 meter samt ett djup på 0,6 meter. Slutgiltig utformning säkerställs vid genomförande.



Principskiss på dagvattenhantering.

Planförslag och konsekvenser

Sett till utökningen av bostäder i anslutning till befintliga bostadsområden, blir den sammanlagda ökningen av avrinningen av dagvatten begränsad. För området har det gjorts beräkningar av föroreningsvärden kopplat till dagvattnet. Samtliga föroreningsämnen förutom fosfor och kvicksilver är lägre än innan exploatering med hjälp av rening från dike och översilningsyta.

Området som tas i anspråk för nybyggnation utgörs idag av skog. Vid exploatering krävs avverkning vilket genererar en ökning av fosfor som inte längre tas upp. Enligt VISS Länsstyrelsen är fosfor inte klassat som ett problem specifikt för Kyrksjön.

Det område som avverkas för exploatering är även begränsat i sin omfattning. Vidare är kvicksilver ett resultat av luftburna föroreningar som kommer långväga. Att kvicksilverhalten inte minskar är därmed inte en konsekvens av detaljplanen.

Det bedöms inte finnas behov att reglera dagvattenhanteringen genom bestämmelse i detaljplanen.

5.5 Hälsa och säkerhet

5.5.1 Föroreningar

Cirka 250–300 meter från planområdet, finns idag två potentiellt förorenade områden enligt Länsstyrelsens EBH-databas.

Inom fastigheterna Överbacken 5:1 samt Stora Mosskärr 4:1 har tidigare en kommunal avfallsdeponi varit verksam. Deponin är formellt sett inte avslutad eller sluttäckt. Deponin hanterade industriavfall. Området är klassat med riskklass 4 (liten risk). Inom fastigheten Överbacken 5:1 finns även en skjutbana som inte är riskklassad.

Planförslag och konsekvenser

De båda riskområdena är lokaliserade på motsatta sida om Kyrkeberget och ligger något lägre beläget än föreslagen bebyggelse. De naturliga rinnvägarna som eventuellt skulle kunna påverka förflyttning av föroreningar är inte riktade mot planområdet.



Riskområdena sydväst om planområdet

5.5.2 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.

Cirka 250 meter från planområdet i sydvästlig riktning finns idag en skyttebana. Skyttebanan är aktiv, men med begränsad aktivitet. Som högst avlossas 3000 skott per år, och det uppskattade genererade bullret är 70dB.



Vid den orangea markeringen redovisas den ungefärliga lokaliseringen av aktiv skyttebana.

Planförslag och konsekvenser

Beräkning av trafikbuller bedöms inte relevant för planförslaget då planen i huvudsak omfattar befintlig bostadsbebyggelse kring en återvändsgata. Tillkommande fem enbostadshus bedöms inte innebära mer än en marginell ökning av trafikbuller.

Avståndet till Karlsborgs flygplats och Kråks skjutfält är över 5 kilometer och bullerstörningen bedöms som sporadisk och på relativt långt avstånd för en större tätort i kommunen.

Skyttebanan lokaliserad på motsatta sidan om Kyrkoberget ligger något lägre beläget än föreslagen bebyggelse inom planområdet. Genom att skjutbanan är lokaliserad lägre än föreslagen bebyggelse samt att vegetation avskärmar verksamheten från planområdet så uppstår naturliga bullerbarriärer. Den naturliga vegetationen och topografiskjutningen i kombination med den sporadiska användningen av skyttebanan, bedöms så pass begränsande att avståndet mellan planområdet och skjutbaneverksamheten anses tillräckligt och att föreslagen bebyggelse kan motiveras utifrån bullersynpunkt.

5.5.3 Risk för olyckor

Det finns inga rekommenderade trafikleder för farligt gods i närheten till planområdet och inte heller industrier eller verksamheter som kan innebära risk för människors hälsa och säkerhet inom planområdet.

5.5.4 Risk för översvämning

Höga flöden

Planområdet angränsar till, och omfattar del av Kyrksjön. Vid inmätning för stabilitetsberäkning för detaljplanen mättes vattennivån i Kyrksjön till +97,4 (RH2000). Den befintliga huvudbyggnad för bostad som är placerad närmst strandlinjen bedöms vara belägen på knappt +100. Alla övriga befintliga byggnader är belägna på ett större avstånd och större höjdskillnad.

Det finns inga översvänningsberäkningar gjorda för Kyrksjön. Att vattennivån skulle höjas med över två meter mer bedöms dock ha mycket låg sannolikhet. En sådan höjning av vattennivån skulle endast påverka något enstaka bostadshus och bedöms inte utgöra en risk som gör planområdet olämpligt för nu föreslagen markanvändning.

Skyfall

Vid kraftigare regn än det dimensionerade 10-årsregnet kommer vattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via det planerade dagvattensystemet. Då måste området vara höjdsatt så att vattnet avrinner från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan skador på byggnader. Genom att säkerställa gatan och dikets lutning kan skyfallsvatten från tillkommande bostadsfastigheter dock fortsatt rinna enligt den rinnväg som gäller för dagvattnet. Naturmarken dit skyfallet leds bedöms kunna översvämmas utan risk för skador på människor eller egendom.

Konsekvenser

Planområdets topografi och samt möjlighet till avrinningsstråk bedöms säkerställa områdets lämplighet även vid skyfall samt höjd vattennivå i Kyrksjön.

Översvänningsrisken bedöms inte behöva hanteras genom ytterligare reglering i plan.

5.5.1 Risk för ras och skred

Planområdet har undersökts genom en geoteknisk utredning 2022 samt en kompletterande stabilitetsutredning 2024.

Utifrån utförd geoteknisk utredning utgörs jorden grovt sett av friktionsjord/sand samt morän med god fasthet. Vidare utgörs jorden överst av organiskt material/vegetationsskikt.

Fältundersökningen för stabilitetsutredningen har utförts med borrhavn och omfattande följande:

- Skruvprovtagning i 3 st. punkter
- Trycksondering i 3 st. punkter
- Hejarsondering i 3 st. punkter
- Sticksondering i ca 10 st. punkter
- Installation av 1 st. grundvattenrör

Vidare utfördes inmätning av släntgeometri samt bottengeometri och vattennivå av Kyrksjön. En del material rörande markhöjder har också erhållits av Karlsborgs kommun. Ovanstående arbeten har utförts i slänter som är representativa för området och aktuella frågeställningar.

Stabilitetsberäkningar har utförts utifrån antagen last från planerad bebyggelse inom planområdet; 2 våningar samt 1 m fyllning.

Samlad bedömning

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området med hänsyn till planerad byggnation, områdets topografi samt markförhållanden. Höga säkerhetsfaktorer erhålls vid beräkningar. Vidare bedöms ingen risk för ras eller blockutfall föreligga. Likaså kan inga tydliga tecken på pågående erosion noteras.

Slänterna närmast Kyrksjön har studerats och härvid påvisas överst ett vegetationsskikt samt att det underliggande friktionsjorden/sand har hög fasthet. Dessutom - liksom för området i sin helhet - syns inga tydliga tecken på pågående erosion.

Kyrksjöns botten har svag lutning, små sedimentdjup och därunder följer en fast friktionsjord/sand. Slänten väster om planområdet har studerats och förekommande friktionsjord/sand har hög fasthet.

Slänten mellan planerad byggnation och Idrottsvägen/Kyrksjön har studerats. Idag påträffas överst ett vegetationsskikt och underliggande friktionsjord/sand har hög fasthet.

Stabilitetsberäkningar som beaktar bland annat fyllning och byggnader påvisar höga säkerhetsfaktorer (förutsatt att uppfyllnader utförs väl).

Det är generellt sett fördelaktigt om träd, vegetationsskikt etc. bevaras.

Planförslag och konsekvenser

Då utredningarna visar på god stabilitet bedöms inte planen och dess bestämmelser behöva revideras eller kompletteras i detta avseende.

5.6 Geoteknik

Planområdet har undersökts genom en geoteknisk utredning 2022 samt en kompletterande stabilitetsutredning 2024.

Inom området utgörs den övre delen av marken av humushaltig sand med mäktighet ca 0,1 meter. Därefter följer sand av varierad karaktär bestående av bl.a. något siltig något grusig sand, grusig sand och av finsand som har en mäktighet på ca 0,6–3,9 m. Därunder följer friktionsjord/morän.

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området detta med hänsyn till planerad byggnation, områdets topografi samt markförhållanden.

Grundvatten

Ett grundvattenrör installerades i punkt 24M002 belägen intill Idrottsvägen ca 25 m från Kyrksjön. Vid lodning i röret i slutet av juni 2024 registrerades ingen fri grundvattenyta ned till 5 meter under markytan vilket motsvarar +97,4. Även det tidigare installerade röret, punkt 22M006, lodades i juni och var då torrt.

Båda ovanstående rör har lodats i slutet av augusti 2024 och även vid detta tillfälle var rören torra.

Grundläggning

Inom de tillkommande bostadsfastigheter som möjliggörs genom detaljplanen kan grundläggning ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstывad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning (sedan allt organiskt material borttagits).

Planförslag och konsekvenser

Då utredningarna visar på goda geotekniska förhållanden samt god stabilitet bedöms inte planen och dess bestämmelser behöva revideras eller kompletteras i detta avseende.

5.7 Kulturmiljö

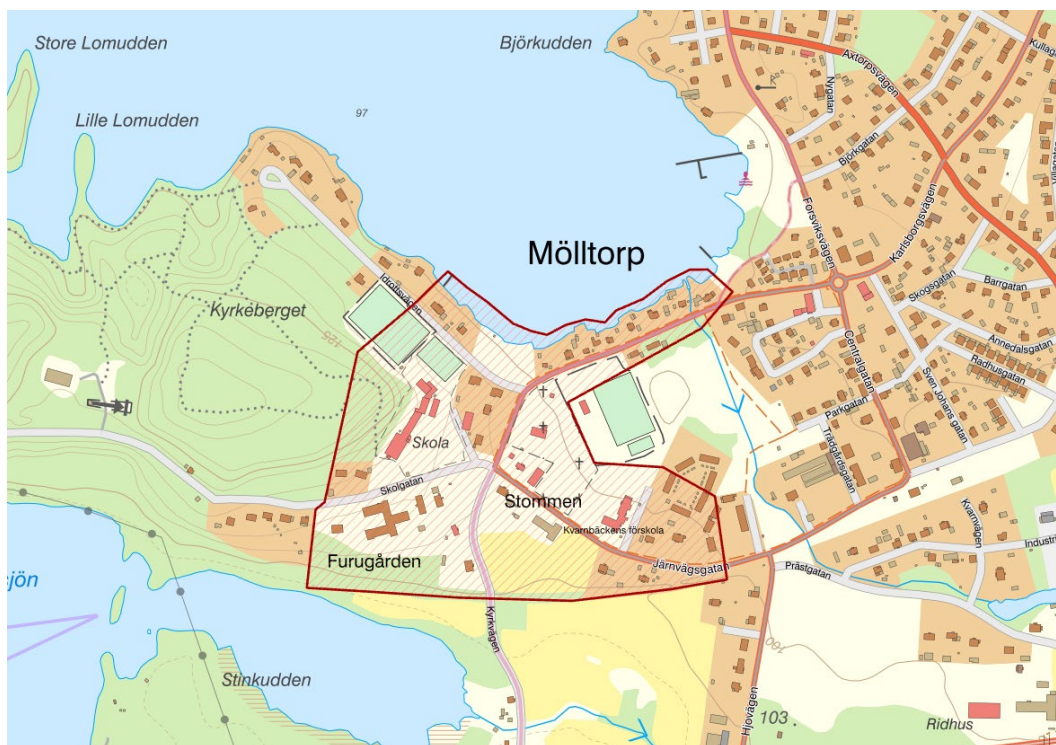
5.7.1 Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Begäran om arkeologisk utredning har gjorts till länsstyrelsen men utifrån att endast knappt 7 000 m² får en förändrad markanvändning, samt att det inte finns några kända fornlämningar i det omgivande landskapet bedömde Länsstyrelsen 6 december 2021 att en arkeologisk utredning inte behövs för planområdet. Således har ingen arkeologisk utredning för området tagits fram.

5.7.2 Kommunalt bevarandeområde

Vid Mölltorpbäckens utlopp i söder ligger det kommunala bevarandeområdet Mölltorps kyrkby. Mölltorps kyrkby har bevarat sin karaktär av gammal kyrkby med olika beståndsdelar. Centralt i området ligger Mölltorps kyrka med anor från 1200-talet. Alldeles söder om kyrkan ligger gården Stommen som idag fungerar som hembygdsgård. Mölltorps kyrkby är som miljö av intresse i länet och har ett stort värde.



Område för Mölltorps kyrkby avgränsat av röd linje.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet ingår delvis i det område som enligt Länsstyrelsens kartor ingår i Mölltorps kyrkby. För det område som ingår i kyrkbyns avgränsning syftar detaljplanen endast till att validera pågående markanvändning i form av fotbollsplaner samt befintliga bostadsfastigheter.

Inom kvartersmark för bostäder, såväl befintliga som tillkommande, regleras högsta nockhöjd på ett sådant sätt att bebyggelsen fortsatt ligger i linje med befintlig bebyggelsestruktur. Planen bedöms därmed inte ha någon påverkan på Mölltorps kyrkby.

5.8 Trafik

5.8.1 Biltrafik

Idrottsvägen löper genom planområdet i sydöstlig till nordvästlig riktning. Befintlig bebyggelse inom planområdet är anslutna till Idrottsvägen som leder vidare ut till väg 3034. Den befintliga gatan som utgör Idrottsvägen är ca 4,5 meter bred och inte försedd med trottoar.

Den totala andelen fordonrörelser som trafikerar Idrottsvägen kan vid ett genomförande av planen antas uppgå till 48 fordonrörelser/dygn. Med närheten till gång- och cykelvägar samt närhet till kollektivtrafik kan det antas att andelen personbilsbunden trafik är något lägre än ovan angivet. Med ovan angivna förutsättningar anses andelen biltrafik som potentiellt kan trafikera gatorna i planområdet fortsättningsvis vara förhållandevis låga och påverka omgivningen marginellt.

Planförslag och konsekvenser

Genom planförslaget möjliggörs breddning av Idrottsvägen till 8,5–9,5 meter beroende på behov av fördröjning av dagvatten.

5.8.2 Gång- och cykeltrafik

I Mölltorp finns det en utbyggd gång- och cykelvägsstruktur som tillgodoser behovet av tillgängliga gång- och cykelvägar till service, skola, stränder och målpunkter i tätorten. Genom tätorten ansluter även cykelleden ”Runt Vättern” som är en 411 km lång cykelled i omväxlande landskap. Cykelleden följer mindre trafikerade vägar och förbinder samtliga kommuner runt Vättern.



Illustrationen ovan redovisar befintliga gång- och cykelvägar med grön linje, trottoar med röd linje och den streckade blå linjen redovisar en av kommunens viktigare cykelleder – ”Runt Vättern”.

I Karlsborgs kommuns översiktsplan anges att det är viktigt att främja att gång- och cykeltrafiken ska förbättras och då särskilt belysa trafikmiljöer kring skolor och cykelbanor som ordnar så att barn kan röra sig säkert mellan olika mål-punkter. Översiktsplanen anger även ett behov av att knyta samman kommunens olika tätorter med cykelvägar för att utveckla cykeltrafiken längs med Göta kanal och Vättern. Däribland är en cykelväg mellan Mölltorp och Karlsborg särskilt utpekad som ett viktigt stråk att utveckla. I och med en sådan utveckling skulle det vara möjligt att cykelpendla mellan bostad och arbete i Karlsborg.

5.8.3 Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är belägen cirka 1000 meter från planområdet. Busshållplatsen trafikeras med buss 400 mellan Karlsborg och Skövde, och stannar bland annat i Tibro och Fagersanna. Hållplatsen trafikeras av busstrafik ungefär varje halvtimme under morgon och eftermiddag samt en gång varannan timme under övrig tid.

5.8.4 Parkering

Parkeringen löses inom den egna fastigheten. För besökande till området finns parkering vid infarten till Idrottsvägen samt vid skolan sydväst om planområdet.

5.9 Fysisk miljö

Det finns idag elva befintliga enbostadshus inom planområdet. De befintliga bostäderna omfattar 1–2-plansvillor och majoriteten av enbostäderna är även försedda med tillhörande garage eller annan komplementbyggnad. Bostäderna är i första hand belägna mellan Idrottsvägen och Kyrksjön men två är belägna i backen upp mot skogen. Då terrängen inom planområdet sluttar ner mot Kyrksjön ligger byggnaderna på olika höjder.



Planområdets nuvarande exploatering

Planområdet omfattar, utöver de befintliga bostäderna längs Idrottsvägen, även oexploaterad mark i form av skogs- och naturmark samt två befintliga bollplaner i anslutning till skolområdet i söder. Bollplanerna är två ytor öppna för allmänheten samt skolverksamheten att nyttja.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet omfattar i huvudsak redan pågående markanvändning för bostäder samt fotbollsplaner. Tillkommande bostadsmark möjliggör för maximalt fem nya bostadsfastigheter i direkt anslutning till befintlig gata (Idrottsvägen).

Syftet med planen är inte att förändra karaktären i området. Detta säkerställs genom byggrätter som anpassas till befintliga bostäder och områdets struktur. Inom kvartersmark för bostäder regleras byggnadsarea samt nockhöjd. Nockhöjden regleras för att säkerställa att befintliga hus är planenliga samt att tillkommande byggnader med fördel anpassas till den sluttande terrängen.

För att fortsatt möjliggöra god tillgänglighet till Kyrkberget, som är ett populärt naturområde för rekreation, planläggs ett släpp av naturmark mellan bostadsfastigheter mitt i planområdet, samt en förlängning av allmän gata vid vändplanen i norr.

Bollplanerna avses inte förändras i omfattning eller nyttjande och planläggs därför som idrottsplats utan ytterligare reglering.

5.9.1 Landskapsbild

Landskapsbilden karaktäriseras i dagsläget av den trädminerade naturen i slutningen ner till Kyrksjön. Runt omkring Kyrksjöns sydöstra strand har bebyggelse brett ut sig sedan årtionden tillbaka. Inom planområdet har marken närmst vattnet varit bebyggd sedan första halvan av 1900-talet. Ett fåtal hus finns på sydvästra sidan om Idrottsvägen upp i slänten av skogen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att fler bostäder kan tillkomma sydväst om Idrottsvägen. Marken på denna sida vägen ligger i ett mer höglänt område än det nordost om vägen mot vattnet. Planen reglerar högsta nockhöjd med syfte att säkerställa att befintliga hus är planenliga samt att tillkommande byggnader med fördel anpassas till den sluttande terrängen och därmed smälter in i landskapet.

5.9.2 Vattenområde

Planområdet omfattar vattenområde med två olika typer av bestämmelser. Syftet med vattenområdet där bryggor möjliggörs är att tydliggöra intentionen i att befintliga bryggor bedöms som lämpliga längs med strandlinjen.

Vid önskan om uppförande av nya bryggor ger planen endast en möjlighet till detta genom att tydligt peka ut kommunens bedömning av att bryggor är lämpliga längs strandlinjen.

Att anläggande en brygga är dock en anmälningspliktig vattenverksamhet som prövas av Länsstyrelsen. Detaljplanens bestämmelse ger inte en säkerställd rätt att uppföra nya bryggor.

Vattenområdena tillhör inte de angränsande fastigheterna idag och vattenområden avses inte heller överföras till bostadsfastigheterna.

5.10 Sociala perspektiv

Planförslaget medger för en viss utökning av befintligt bostadsområde, med fem friliggande enbostadshus. Således berörs såväl vuxna som barn och unga av planförslaget.

Genom skogen går flera välanvända stigar och leder som bland annat går runt Kyrkberget. I direkt anslutning till planområdet finns även två fotbollsplaner. Fotbollsplanerna används under dagtid av skolelever tillhörandes Mölltorpsskolan men kan användas av allmänheten övrig tid.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att delar av planområdet som tidigare kunnat användas som strövområde i skog kommer att exploateras. Inom planförslaget lämnas dock mark för att från Idrottsvägen kunna nå Kyrkberget. Släpp med naturmark har planlagts mellan bebyggelsen för att fortsatt möjliggöra för promenadstigar till Kyrkberget. I och med planförslaget säkerställs även befintliga fotbollsplaners lokalisering.

5.11 Teknik

5.11.1 Vatten- och spillvattennät

Kommunen har sedan år 2014 en antagen VA-plan för den kommunala vatten- och avloppsförsörjningen. I VA-planen anges att finns idag ett antal abonnenter inkopplade på den allmänna dricksvattenanläggningen vid Idrottsvägen. Kommunen har dock för avsikt att införliva alla bostäder längs med Idrottsvägen i kommunalt verksamhetsområde för VA.

5.11.2 Dagvatten

Fastighetsägare ansvarar för avvattning av sin fastighet till anvisad anslutningspunkt. Detaljplanen bedöms ha förutsättningar att omhänderta områdets dagvatten utan behov av särskild reglering i detaljplanen.

5.11.3 Elnät

Karlsborg energi AB (KEAB) är elleverantör inom området och föreslagna bostäder förväntas kunna ansluta till det befintliga elnätet.

5.11.4 Avfall

Hushållsavfall från befintliga bostadshus inom planområdet hämtas från kärl längs Idrottsvägen. Tillkommande bebyggelse avses följa samma typ av fastighetsnära avfallshantering.

5.11.5 Uppvärmning

För de befintliga bostadshusen vid Idrottsvägen nyttjas idag enskilda anläggningar för uppvärmning av hus. Genom planförslaget föreslås uppvärmningen för befintliga och nytillkomna bostäder fortsatt utgöras av enskilda anläggningar. Om det finns intresse hos vissa fastighetsägare för en gemensam värmeanläggning kan ett sådant arbete initieras av berörda fastighetsägare.

6. Genomförandefrågor

6.1 Fastighetsrättsliga frågor

6.1.1 Förändrad fastighetsindelning och fastighetskonsekvenser

I och med planförslaget föreslås en justerad fastighetsindelning mot nuvarande fastighetsindelning. Förändringarna av fastighetsindelningen innebär i huvudsak att del av Mölltorp 2:2 kommer avstyckas för att bilda boendefastigheter i enlighet med planförslaget.

Kvarvarande del av Mölltorp 2:2 kommer fortsatt att omfatta allmän gata samt naturmark.



Bild ovan visar berörda fastigheter för förändrad fastighetsindelning.

Fastighetsbeteckning	Förändring och konsekvens
Mölltorp 2:2	<p>Del av fastighet möjliggör för avstyckning av bostadsmark. Övriga delar av fastigheten planläggs för allmän platsmark. Kvartersmark som berör fastigheten avstyckas till fem nya fastigheter och säljs till aktuella framtida bostäder. Allmän platsmark kommer att kvarstå inom den kommunala fastigheten för att möjliggöra för underhåll av berörd mark.</p> <p>En mindre del av fastigheten, i direkt anslutning till Mölltorp 2:42 planläggs som bostadsmark för att möjliggöra överlåtelse och reglering av mark till Mölltorp 2:42.</p>
Mölltorp 2:42	Förväntas förvärva anslutande kvartersmark inom Mölltorp 2:2.
Mölltorp 2:58	<p>Del av fastigheten som ligger närmst fastighet Mölltorp 2:31, i östra planområdet, förväntas förvärfvas av fastighetsägare för Mölltorp 2:31 i och med ett genomförande av planförslaget. Del av mark som regleras som kvartersmark ska överlätas till fastighet Mölltorp 2:31. Del av mark som regleras som allmän plats kvarstår inom befintlig fastighet i kommunal ägo.</p>
Mölltorp 2:31	Förväntas förvärva anslutande kvartersmark inom Mölltorp 2:58.

6.2 Tekniska frågor

6.2.1 Tekniska åtgärder

Planområdet är beläget i direkt anslutning till befintligt bostadsområde, vilket medför att infrastruktur i form av elnät, fibernät samt trafikinfrastruktur är väl utbyggt och tillgängligt för anslutning av tillkommande bostadsfastigheter.

Befintliga ledningar inom planområdet finns inom ytor som planläggs för allmän plats.

Kommunen har dock för avsikt att införliva alla bostäder längs med Idrottsvägen i kommunalt verksamhetsområde för VA.

6.2.2 Utbyggnad och drift av allmän plats

Karlsborgs kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar därmed för utbyggnad och drift av naturmark, gatumark samt gång- och cykelvägar inom området.

6.2.3 Utbyggnad och drift av vatten och avlopp

Karlsborgs kommun är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet i Mölltorp. Karlsborgs kommun ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

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

6.3 Ekonomiska frågor

6.3.1 Planekonomisk bedömning

Framtagande av detaljplanen, inkl. erforderliga undersökningar, bekostas av Karlsborgs kommun.

Karlsborgs kommun svarar för kostnader för åtgärder vid genomförande av planen, så som fastighetsbildning, utbyggnad av allmän plats och utbyggnad av infrastruktur fram till anslutningspunkter till kvartersmark för bostäder.

Priset för bostadsfastigheter kommer beräknas inför försäljning av tomter i området och avser täcka kommunens planerings- och genomförandekostnader.

Planförslaget bedöms som ekonomiskt genomförbart.

6.3.2 Planavgift

Planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

6.4 Organisatoriska frågor

6.4.1 Tidplan

Detaljplanearbetet påbörjades under 2022 och avses vinna antas under 2026.

6.4.2 Avtal

Kommunen avser inte att ingå i exploateringsavtal för genomförandet av detaljplanen.

6.4.3 Ansvarsfördelning

Den mark som planläggs som kvartersmark skall säljas för bostadsändamål. Karlsborgs kommun avser fortsatt äga mark som planläggs som allmän plats (natur och gatumark).

Kommunen ansvarar för genomförande och drift inom det område som kommunen fortsatt kommer äga.

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom kvartersmark.

Kommunens VA-huvudman ansvarar för det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet enligt Lagen om allmänna vattentjänster (LAV, 2006:412) och är därmed ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av ledningsnät fram till anvisad förbindelsepunkt.

Fastighetsägare ansvarar för avvattningen av dagvatten inom fastigheten samt anläggning och drift av privata vatten- och spillvattenledningar inom kvartersmarken fram till anvisad förbindelsepunkt.

6.5 Prövning enligt annan lagstiftning

Detaljplanprocessen innebär en prövning i enlighet med Plan- och bygglagen, samt i viss omfattning även annan lagstiftning som t.ex. miljöbalken. Alla formella prövningar kan emellertid inte alltid göras under själva planprocessen. När en plan har fått laga kraft och ska genomföras kräver vissa åtgärder ibland prövning enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagen innan dessa kan påbörjas. De prövningar som redovisas nedan behöver inte vara uttömmande då även andra prövningar kan aktualiseras beroende på hur och när genomförandet av planen sker.

6.5.1 Fortsatt prövning enligt plan- och bygglagen

Vid prövning av bygglov inom detaljplan ska byggnadsnämnden pröva om åtgärden överensstämmer med den detaljplan som gäller på platsen. Utöver prövningen mot detaljplanen ska åtgärden även prövas mot vissa andra krav i plan- och bygglagen, PBL.

6.5.2 Prövning enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och/eller ledningsrättslagen

Ett genomförande av detaljplanen kan innebära marköverföringar mellan fastigheter och bildande av nya fastigheter. Om planens genomförande kräver att gemensamhetsanläggningar inrättas eller att ledningsrätter bildas blir även prövningar enligt anläggningslagen eller ledningsrättslagen aktuella.