



Dnr: B2025-000107
Upprättad: 2025-10-01
Antagen (BN): 2025-xx-xx
Laga kraft: 2025-xx-xx

Planbeskrivning

Detaljplan för Kruthusvägen Norr,
del av Svanvik 1:137 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	Bakgrund och huvuddrag	5
1.4	Planuppdrag	6
1.5	Planhandlingar	6
1.6	Planeringsunderlag	6
2.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	7
2.1	Hela detaljplanen	7
2.2	Genomförandetid	8
2.3	Allmän plats	8
2.4	Huvudmannaskap	8
2.5	Kvartersmark.....	8
3.	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING.....	9
3.1	Användning av allmän platsmark	9
3.2	Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark	10
3.3	Användning av kvartersmark.....	10
3.4	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	10
4.	PLANERINGSUNDERLAG.....	12
4.1	Översiktsplan	12
4.2	Detaljplan	13
4.3	Vision	14
4.4	Bostadsförsörjningsprogram	14
4.5	Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).....	14
4.6	Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	15
5.	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	16
5.1	Riksintressen.....	16
5.2	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	18
5.3	Miljö kvalitetsnormer.....	18
5.4	Miljö.....	20
5.5	Hälsa och säkerhet.....	23

5.6	Geotekniska och hydrologiska förhållanden	27
5.7	Kulturmiljö	28
5.8	Trafik	29
5.9	Fysisk miljö.....	30
5.10	Sociala perspektiv och service.....	30
5.11	Teknik.....	31
6.	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	32
6.1	Fastighetsrättsliga frågor.....	32
6.2	Tekniska frågor	33
6.3	Ekonomiska frågor	34
6.4	Organisatoriska frågor.....	34
6.5	Prövning enligt annan lagstiftning	35

1. Detaljplanens syfte och huvuddrag

1.1 Syfte

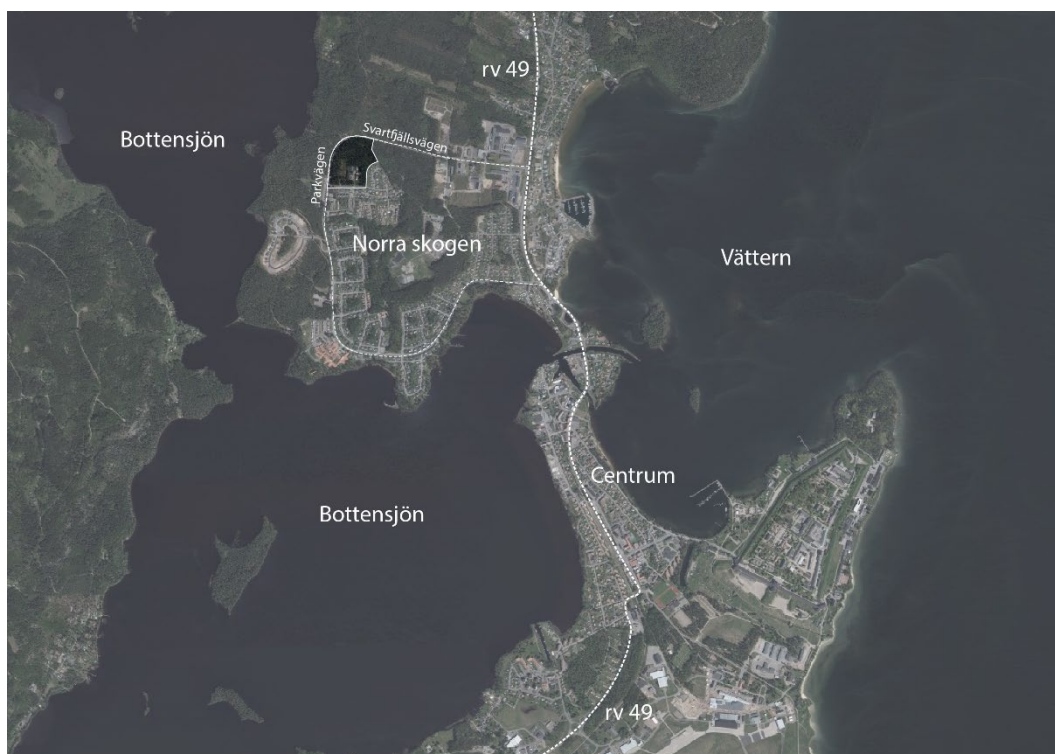
Syftet med detaljplanen är att utöka bostadsbebyggelsen i Norra skogen-området genom att möjliggöra för nya bostadsfastigheter i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Planen syftar även till att fortsatt säkerställa bevarandet av naturmark, vilket är ett viktigt karaktärsdrag för området.

1.2 Omfattning och lokalisering

Planområdet omfattar cirka 7,6 hektar mark och är beläget i Norra skogen, norr om Kruthusvägen, i Svartfjällsområdet, cirka 3 km norr om Karlsborg centrum. Planområdet är beläget ca 400 meter från Bottensjön i väster.

Planområdet är till viss del exploaterat med bostäder i de södra delarna i enlighet med gällande detaljplan. De delar av området som inte är bebyggt består till största del av naturmark med gran och tall, med upptrampade stigsystem.

Planområdet anknyter till befintlig bostadsbebyggelse i söder samt sydöst. Strax väster om planområdet finns Tacksägelsekyrkan med dess kyrkogård och tillhörande byggnader. Norr om planområdet finns skogsmark och Svartfjällsviken, vilket är ett område som kommunen genom ett planprogram utrett för framtida bostadsbebyggelse.



Planområdets lokalisering i Karlsborgs tätort.

1.2.1 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar i huvudsak del av fastigheten Svanvik 3:137 som ägs av Karlsborg kommun. Sålda och bebyggda bostadsfastigheter inom planområdet är i privat ägo.

1.3 Bakgrund och huvuddrag

Det aktuella området ligger norr om Kruthusvägen och omfattas idag av stadsplanen *Svartfjällsområden etapp II* från 1980. En del av planen gjordes om 2009 och nu aktuellt förslag till ny detaljplan gäller för den återstående delen av stadsplanen. Redan i mitten av 80-talet beslutades det om avvikelser från plan genom att tillåta friliggande hus i stället för sammanbyggda. Då det finns ett fortsatt stort intresse för byggnation av friliggande hus behöver detaljplanen ändras. Planen är delvis genomförd och det nya planförslaget ska omfatta även den bebyggda delen.

Nu aktuellt planförslag reglerar i huvudsak kvartersmark för bostäder samt allmän plats i form av gator samt naturmark. Bostadsbebyggelsen avses i huvudsak utgöras av friliggande villor, men planen hindrar inte sammanbyggda bostäder där dessa i övrigt uppfyller regleringarna i planen.

Byggrätterna regleras för att anpassas till befintlig bebyggelsekaraktär i och kring planområdet. Planen möjliggör fortsatt utbyggnad av gång- och cykelväg som ansluter söderifrån. Inom planområdet säkerställs förbindelser till omkringliggande områden genom gång- och cykelanslutningar eller stråk med naturmark.



Illustration av möjlig utbyggnad inom planområdet.

1.4 Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 8 maj 2025 att uppdra till Plan- och byggenheten att ta fram samrådshandlingar för Kruthusvägen norr.

1.5 Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser, Karlsborgs kommun, 2025-09-18
- Planbeskrivning, Karlsborgs kommun, 2025-09-18
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, Karlsborgs kommun, 2025-09-18
- Grundkarta, Karlsborgs kommun, 2025-08-14
- Fastighetsförteckning, Karlsborgs kommun, 2025-08-14

Plankarta, planbeskrivning samt undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram tillsammans med Structor Miljöteknik AB.

1.6 Planeringsunderlag

1.6.1 Kommunala planeringsunderlag

I detaljplanen har följande kommunala planeringsunderlag refererats till i planhandlingarna:

- Översiktsplan 2020 Karlsborgs kommun, antagen 2014
- Vision 2035, Karlsborgs kommun, antagen 2022
- Förslag till stadsplan, etapp 2 (P2): Stadsplan för Svartfjällsområdet, del av Svanvik 1:137. Laga kraft 1979-12-17
- Objektiv skattning av luftkvaliteten i Karlsborgs kommun 2022
Luftvårdsförbundet för Västra Sverige- Luft i Väst
- Bostadsförsörjningsprogram, Karlsborgs kommun, 2024

1.6.2 Utredningar

Inga utredningar är genomförda specifikt för nu aktuell plan.

2. Beskrivning av detaljplanen

2.1 Hela detaljplanen

Planförslaget möjliggör i huvudsak bostäder med tillhörande komplementbyggnader. Byggrätterna regleras med bestämmelser om utnyttjandegrad samt högsta nockhöjd. Höjdregeringen syftar till att anpassa området för att samspela med den redan befintliga bebyggelsen väster om planområdet.

Detaljplanen reglerar en maximal nockhöjd, vilket möjliggör såväl enplans- som tvåplansbyggnader med varierande taklutning. Parkering avses kunna lösas inom kvartersmark. Det bedöms inte finnas skäl att i detaljplanen reglera bebyggelsens gestaltning i övrigt, då närområdet inte omfattar bebyggelse med särskilda kulturvärden.

Planförslaget omfattar även allmän platsmark i form av gatemark och naturmark. Gatemarken omfattar delar av anslutande befintliga vägar; Parkvägen, Svartfjällsvägen samt Kruthusvägen, men möjliggör även nya lokalgator för att ansluta tillkommande bostadsfastigheter.

Naturmarken planläggs för att säkerställa områdets karaktär, bevara värdefulla natur och rekreativvärde samt fortsatt fungera som naturliga ytor för omhändertagande av dagvatten.

Planen möjliggör även för utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Parkvägen och Svartfjällsvägen, som en fortsättning på befintlig gång- och cykelväg som ansluter i söder. Inom planområdet säkerställs förbindelser till omkringliggande områden genom gång- och cykelanslutningar eller stråk med naturmark.



Utdrag ur plankartan.

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, gång- och cykelväg samt natur. Gator samt gång- och cykelväg syftar till att säkerställa lämpliga anslutningar till området och de bostadsfastigheter som planen syftar till. Anslutningarna planläggs så att det finns två huvudsakliga in- och utfarter till området, en vid Kruthusvägen i söder samt en vid Svartfjällsvägen i norr. Den norra anslutningen placeras i enlighet med den placering av en ny infart som redovisas i planprogrammet för Svartfjällsviksområdet i norr. Vid detaljpaneläggning och genomförande av plan för det norra området bedöms det kunna bli aktuellt med en rondell på platsen. Det bedöms dock inte krävas för utbyggnad av nu aktuell detaljplan då trafikflödena bedöms bli begränsade.

Gatumarken inom planområdet regleras med vändplan för befintlig gata i söder samt för ny gata i öster. Vändplanerna avses anslutas via naturmark till naturområde centralt i området respektive gång- och cykelväg till befintligt bostadsområde i öster. Befintlig gata ansluts även via gång- och cykelväg mot Kruthusvägen i söder.

Naturmarken omfattar befintlig natur och avses fungera som buffertzona för såväl buller som ljusstörningar och insyn från Parkvägen och Svartfjällsvägen i väst och norr, samtidigt som all natur som bevaras i området bidrar till områdets karaktär och bevarande och tillskapande av viktiga rekreativstråk.

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 bebyggelse i anslutande bostadsområden i söder. Inom kvartersmarken förväntas det i huvudsak uppföras friliggande villor, men planen hindrar inte sammanbyggda hus.

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

3. Motiv till detaljplanens reglering

3.1 Användning av allmän platsmark

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, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatsskydd, kiosker med mera.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa lämpliga anslutningar till planområdet samt möjliggöra nya gator inom området, för att säkerställa tillgänglighet till bostadsfastigheterna.

GCVÄG – Gång och cykelväg

Användningen Gång och cykelväg innefattar gator och vägar som är avsedda för enbart gång-, cykel- och mopedtrafik. Anläggningar och byggnader som behövs för gång- och cykelvägens skötsel och bruk ingår också i användningen. Det kan till exempel handla om belysning, skyltar och sittplatser.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa och stärka allmänhetens tillgång till gång- och cykelvägskopplingar till området, även där biltrafik inte bedöms som lämplig.

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. Naturen längs med Parkvägen och Svartfjällsvägen i väst och norr fungerar som buffertzoner för såväl buller som ljusstörningar och insyn.

All natur som bevaras i området bidrar till områdets karaktär och bevarande och tillskapande av viktiga rekreativstråk. Naturmarken fungerar även som naturliga ytor för omhändertagande av dagvatten och minskar behovet och belastningen på särskilda system för dessa funktioner.

3.2 Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Gc-väg₁ – Gång- och cykelväg

Motiv till bestämmelsen är att möjliggöra gc-väg i planområdets västra och norra delar, längs med Parkvägen och Svartfjällsvägen. Gc-vägen ansluter till befintlig gc-väg söderifrån. Regleringen som egenskapsbestämmelse på naturmark motiveras genom att det fortsatt är natur som är områdets huvudsakliga befintliga och framtida användning, och att tillkommande gc-väg är ett möjliggörande inom detta område.

a1 – Strandskyddet är upphävt

En mycket begränsad del av planområdet omfattas idag av strandskydd. Strandskyddat område omfattar del av Svartfjällsvägen samt planlagd naturmark där en gång- och cykelväg lämpligt byggs ut.

Motiv till upphävandet är att marken redan är utbyggd väg (Svartfjällsvägen) och att det område som ingår i naturmarken, med egenskapsbestämmelse för att möjliggöra utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Svartfjällsvägen, är ett område som är väl avskilt från stranden. Strandlinjen är belägen 290-300 meter från området där strandskyddet avses upphävas. *Se även 5.4.2 – Skyddade områden.*

3.3 Användning av kvartersmark

B – Bostäder

Med användningen *Bostäder* avses boende med varaktig karaktär.

I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet.

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra bostäder i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur, med god tillgång till kommunal service. Bostadsanvändningen är huvudsyftet med framtagande av detaljplanen.

3.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

s2 - Om en eller flera uteplatser anordnas i anslutning till bostadsbyggnaden ska varje bostad ha tillgång till minst en (1) uteplats där 50 dBA ekvivalent ljudnivå, samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplatsen inte överskrids.

Då bullerfrågan enligt 9 kap. 30 § PBL inte ska prövas i bygglovsskedet inom planlagt område, behöver kommunen inom ramen för detaljplanen säkerställa att planförslaget är lämpligt utifrån bullerpåverkan. Bestämmelser om byggnaders användning ska prövas i bygglov för nybyggnad och för lovpliktiga åtgärder som påverkar hur byggnaden används.

För att byggnadsnämnden i lovskedet ska kunna avgöra om åtgärden uppfyller bestämmelsen krävs att sökanden lämnar in de handlingar som behövs för prövningen. Även åtgärder som inte kräver lov ska genomföras så att de inte strider mot planen. I dessa fall så ansvarar byggherren för att planbestämmelserna följs.

Motivet till bestämmelserna om buller är att säkerställa att ett genomförande av planen uppfyller riktvärdena, samtidigt som planen hålls flexibel gällande utformning och placering av byggnader.

d1 0,0 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

Minsta fastighetsstorlek regleras till 600 kvm, vilket ger en enhetlighet med omkringliggande bostadsområden men en fortsatt hög flexibilitet då kvarterensmarken kan delas in även i större fastigheter, i enlighet med vad som bedöms lämpligt vid genomförandet.

h1 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Nockhöjd avser avståndet från den medelnivå som marken har 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 7,5 meter. Nockhöjden möjliggör 2-planshus vilket bedöms som lämpligt utifrån områdets karaktär samtidigt som det ger en relativt stor flexibilitet i utformningen av bostadshus.

p1 0,0 Byggnad ska placeras minst angivet värde i meter från fastighetsgräns mot gata

Bestämmelsen om minsta avstånd till gata syftar till att skapa en byggnadsfri zon för att öka trafiksäkerheten vid in- och utfart samt parkering på egen bostadsfastighet.

p2/p3 Huvudbyggnad/Komplementbyggnad ska placeras minst 4/1 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gräns

Bestämmelse om minsta avstånd till gräns syftar till att säkerställa ett avstånd som bedöms lämpligt utifrån påverkan på grannar samt möjlighet till skötsel av byggnader inom egen bostadsfastighet. Vid överenskommelse med intilliggande fastighetsägare bedöms det vara lämpligt att tillåta sammanbyggda bostäder och komplementbyggnader.

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

Byggrätten bestäms till 30% 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.

4. Planeringsunderlag

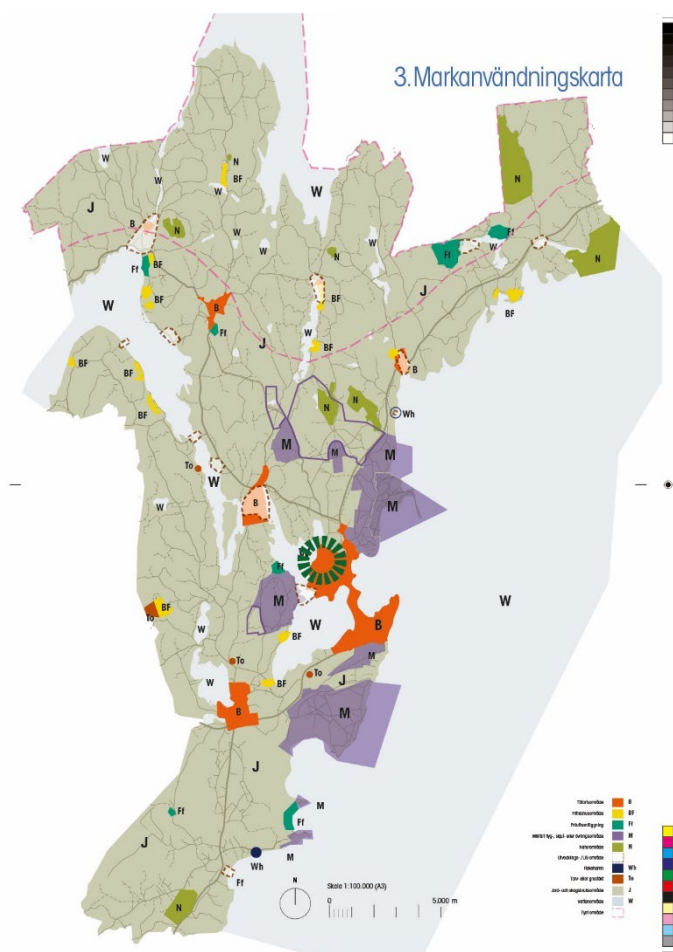
4.1 Översiktsplan

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

Nu aktuellt planområde är i gällande översiktsplan utpekad som del i tätortsområde. Två ställningstaganden i översiktsplanen, kring bostadsbebyggelse i tätort formuleras enligt följande:

- Det ska inom kommunens tätorter finnas planberedskap för en fortsatt bebyggelseutveckling.
- Genom att i första hand koncentrera bebyggelseutvecklingen till Karlsborgs och Mölltorps tätorter skapas förutsättningar för utvecklingen av kommunal verksamhet inom hela kommunen.

Nu aktuell detaljplan bedöms därmed ligga i linje med översiktsplanens intentioner.



Markanvändningskarta från Översiktsplanen. Planområdets lokalisering markerat med grön streckad cirkel.

4.2 Detaljplan

För planområdet gäller för närvarande följande detaljplan:

Förslag till stadsplan, Svartfjällsområdet etapp II, del av Svanvik 1:137

Laga kraft 1980-01-28.

Planen syftar till att möjliggöra bostäder i bostadsformerna fristående hus och sammanbyggda hus. Genomförandetiden har löpt ut för planen.

Planområdet gränsar till:

Förslag till stadsplan, Svartfjällsområdet etapp I, del av Svanvik 1:137

Laga kraft 1978-01-25

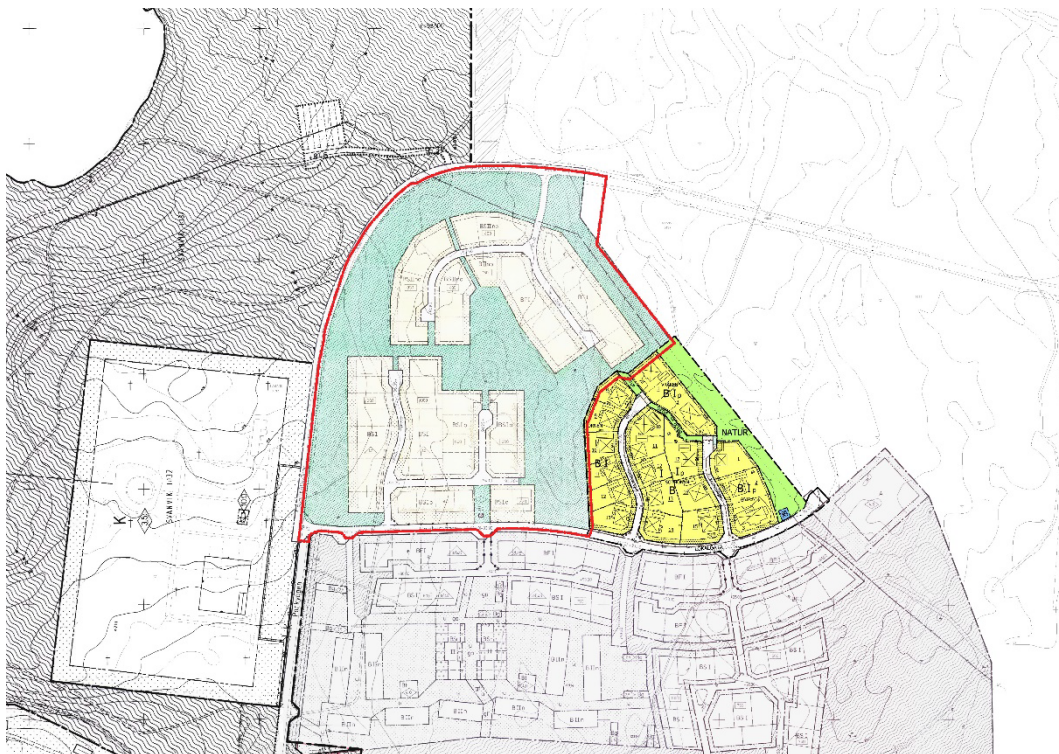
Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan, Haganäsets fritidsområde mm, del av Svanvik 1:137 m.fl.

Laga kraft 1981-01-12

Detaljplan för Kv. Anden, Sothönan, Vråken och Örnen m.m.

Laga kraft 2009-10-06

När en ny detaljplan omfattar redan befintlig detaljplanerad yta kommer den nya gällande detaljplanen vid en laga kraft att upphäva och ersätta de delar av den äldre planen som berörs.



Planmosaik med gällande detaljplan för området samt angränsande. Planmosaiken är översiktlig och gränserna i bilden ska inte ses som exakta.

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

När kommunen tar fram en ny detaljplan eller ändrar en befintlig ska kommunen i de flesta fall undersöka om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I undersökningen ska kommunen identifiera omständigheter som talar för och emot betydande miljöpåverkan. Grunderna för och resultatet av en sådan undersökning redovisas i Undersökning av betydande miljöpåverkan.

Kommunen har inventerat lokala förutsättningar av betydelse för planen eller ändringen enligt nedan:

- Planförhållanden och pågående markanvändning
- Riksintressen
- Miljökvalitetsnormer
- Miljöförliga verksamheter
- Natur och kulturmiljövård
- Vattenmiljö
- Markfrågor
- Risker
- Hälsa

Bedömningen görs utifrån kriterier formulerade i miljöbedömningsförordningen §5.

Risken för att betydande miljöeffekter kan uppstå i samband med genomförande av planen skall bedömas utifrån planens utformning och lokalisering, områdets känslighet, risker för människors hälsa och miljön samt typ och varaktighet av sannolika miljöeffekter.

I vissa fall skall även kriterier formulerade i § 10–13 samma förordning ligga till grund för riskbedömningen.

Skäl för bedömning

Planområdet medger i huvudsak markanvändningen bostäder samt natur, vilket innebär att detaljplanen blir en naturlig fortsättning om anslutande bostadsområden och dess karaktär.

Ett genomförande av planen innebär att stora delar av naturmarken exploateras med bostadsfastigheter. Alla kvartersmarksområden omges dock fortsatt av naturmark för att låta områdets karaktär och naturvärden bli en del av området även efter exploatering. All naturmark hänger samman via såväl större som mindre natursläpp mellan bostadskvarteren och flera stigar kommer kunna finnas kvar, med viss omledning inom delar av området.

Dagvattenalstringen bedöms ej att förändras i någon större utsträckning och området avses anslutas till kommunalt ledningsnät för dagvatten. Påverkan på miljökvalitetsnormerna bedöms därmed som marginell.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder i området och den huvudsakliga bullerkällan bedöms utgöras av Parkvägen/Svartfjällsvägen som utgör huvudsaklig trafikled genom området Norra Skogen. Planen har anpassats för att säkerställa att riktvärden för buller inte överskrids.

Detaljplanens markanvändning, lokalisering och omfattning bedöms inte innebära ökade olycksrisker för människor eller miljö inom området eller i områdets närhet. Den preliminära undersökningen visar att detaljplanen för fastigheten Svanvik 1:137 inte medför betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 3 § MB behöver därmed inte genomföras.

4.6 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan avses tas i samband med beslut om granskning av detaljplanen.

5. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

5.1 Riksintressen

5.1.1 Rörligt Friluftsliv

Karlsborg tätort ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap 1, 2§) med hänsyn till Vättern och Tiveden.

Konsekvenser

Riksintresset för rörligt friluftsliv omfattar hela Karlsborg genom dess lägg vid Vättern och Tiveden. Nu aktuellt detaljplaneområde är sedan tidigare planlagt för bostäder och bedöms därmed inte utgöra en förändring av möjlig påverkan på riksintresset. Planområdet är även beläget i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och avgränsas mot natur i norr och väst genom Parkvägen samt Svartfjällsvägen.



Riksintresseområde för rörligt friluftsliv redovisas med gröna gränslinjer och grön skraffering.

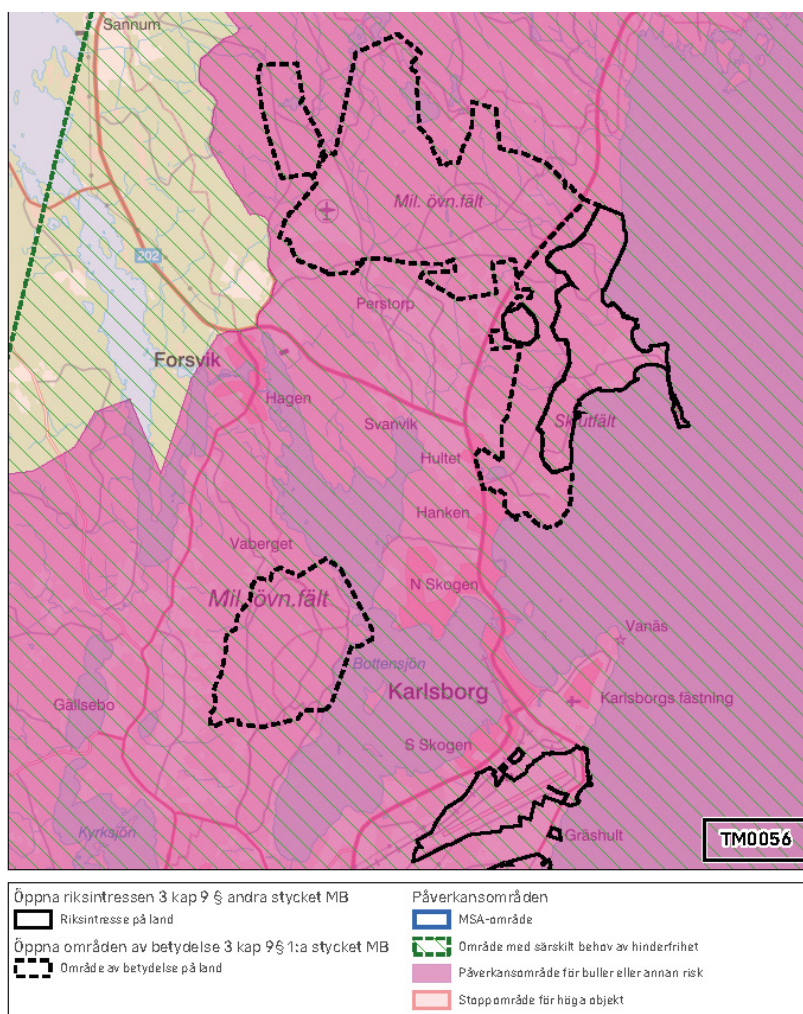
5.1.2 Totalförsvaret

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

Inom samtliga områdeskategorier ska objekten/detaljplanen remitteras Försvarsmakten för bedömning av påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Konsekvenser

Karlsborgs kommun har i samråd med Försvarsmakten fått ett initialt godkännande att detaljplanelägga området för nu aktuell detaljplan, med syfte att möjliggöra bostäder. Under planprocessen kommer fortsatt kommunikation med Försvarsmakten säkerställa att området regleras för att inte riskera påverkan på totalförsvarets riksintresseanspråk.



Område av betydelse för totalförsvarets militära del, Karlsborgsområdet.

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.

Konsekvenser

Planförslaget tar inte i anspråk områden som omfattas av hushållningsbestämmelserna. Planen anpassas för att säkerställa lämplig hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i och kring området.

5.3 Miljökvalitetsnormer

5.3.1 Vatten

Ytvatten

Dagvatten från planområdet infiltrerar i marken eller avrinner på ytan mot Bottensjön i väst som sedan mynnar ut i huvudavrinningsområdet Motala ström i öst. Bottensjön har fastställda miljökvalitetsnormer och den ekologiska statusen är god medan den kemiska statusen uppnår ej god då gränsvärdet för PFOS överskrids.

Grundvatten

Inget grundvattenmagasin berörs av planområdet

Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär delvis en förändrad markanvändning från naturmark till bostadsmark med tillhörande gatustruktur. Dagvatten från hårdgjorda ytor avses infiltreras och avrinna till det kommunala dagvattennätet där rening säkerställs innan vattnet når recipient, dels avrinna naturligt genom naturmark inom och kring planområdet. Sett till utökningen av bostäder i anslutning till befintliga bostadsområden, blir den sammanlagda ökningen av avrinningen av dagvatten till Bottensjön liten.

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 miljökvalitetsnormer och utvärderingströsklar som finns.

Konsekvenser

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

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 miljökvalitetsnorm 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.

Konsekvenser

Karlsborg kommun omfattas inte av kravet på kartläggning av buller samt åtgärdsprogram. Vid planläggning ska dock förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) följas. Se 5.5.2 *Hälsa och säkerhet - Buller*.

5.4 Miljö

5.4.1 Natur och vegetation

Planområdet består till stor del av naturmark med tallskog med inslag av gran och björk samt relativt tät markvegetation av blandad karaktär, men med en relativt stor andel ljung.

Inom naturmarken finns ett stigsystem som ansluter området med intilliggande naturområde i flera riktningar.

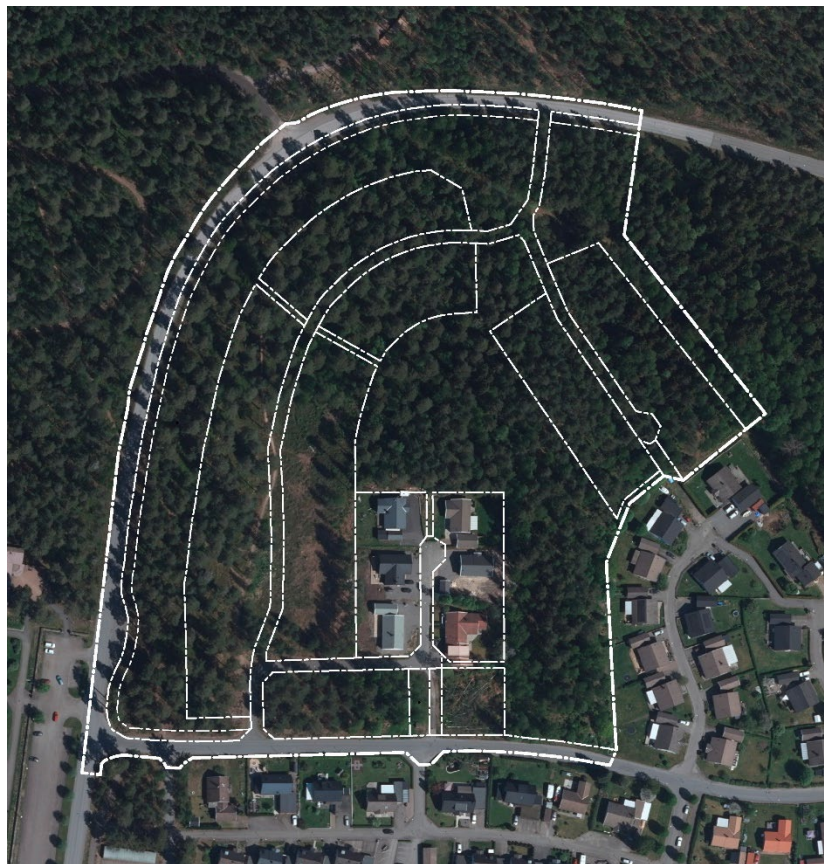
Konsekvenser

Ett genomförande av planen innebär att stora delar av naturmarken exploateras med bostadsfastigheter. Alla kvartersmarksområden omges dock fortsatt av naturmark för att låta områdets karaktär och naturvärden bli en del av området även efter exploatering. All naturmark hänger samman via såväl större som mindre natursläpp mellan bostadskvarteren och flera stigar kommer kunna finnas kvar, med viss omledning inom delar av området.

Planens utformning bedöms ta lämplig hänsyn till områdets naturvärden.



T.v. Bild från planområdet med en av de större stigarna.
T.h. Ortofoto med föreslagna plangränser.



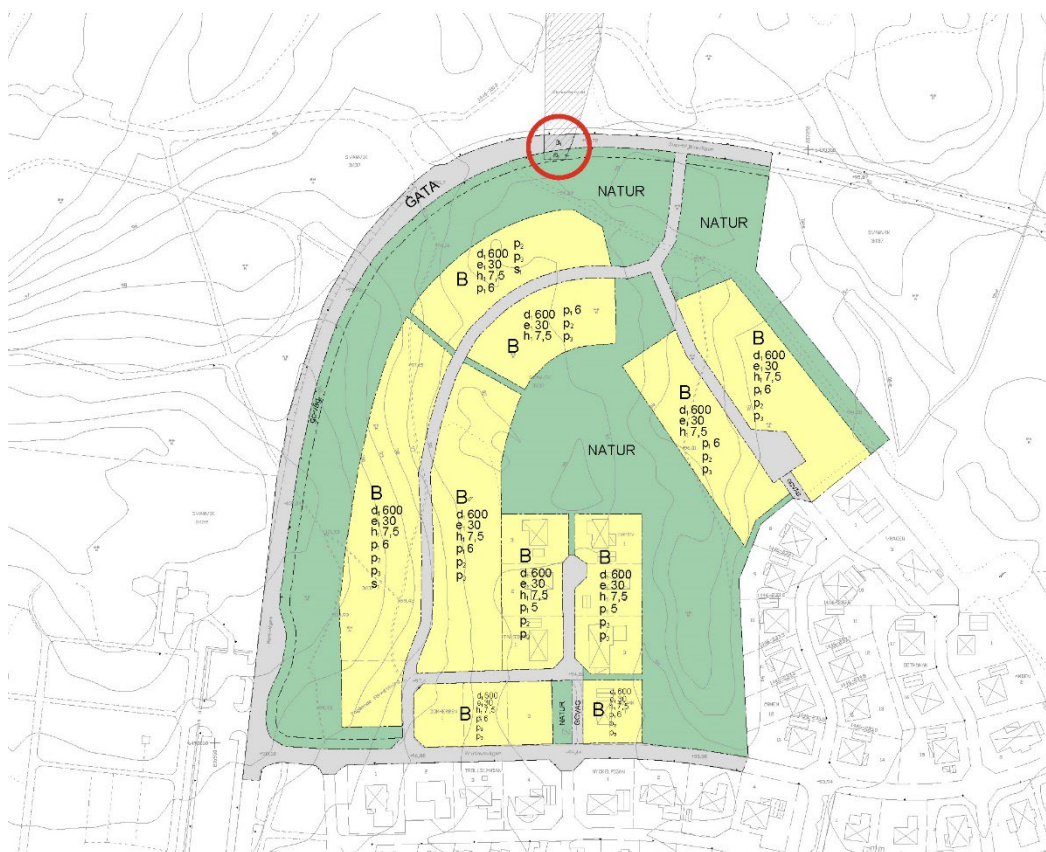
5.4.2 Skyddade områden

En mycket begränsad del av planområdet omfattas idag av strandskydd. Strandskyddat område omfattar del av Svartfällsvägen samt planlagd naturmark där en gång- och cykelväg lämpligt byggs ut.

Strandskyddet upphävs i planen med hänvisning till:
Miljöbalken 7 kapitlet 18 c §

1. Redan ianspråktaget område
2. Område väl avskilt från stranden

Motiv till upphävandet är att marken redan är utbyggd väg (Svartfällsvägen) och att det område som ingår i naturmarken, med egenskapsbestämmelse för att möjliggöra utbyggnad av gång- och cykelväg längs med Svartfällsvägen, är ett område som är väl avskilt från stranden genom Svartfällsvägen. Strandlinjen är belägen 290-300 meter från området där strandskyddet avses upphävas.



Strandskyddat område inom planområdet markerat med röd cirkel.

Resterande del av planområdet omfattas inte av strandskydd, då det strandskydd som annars skulle omfatta de västra delarna av planområdet, upphävdes i samband med antagande av tidigare gällande detaljplan för området; *Förslag till stadsplan, Svartfällsområdet etapp II, del av Svanvik 1:137*, Laga kraft 1980-01-28.

Enligt plan- och bygglagen återinträder strandskydd i ett område där strandskyddet tidigare har upphävts när en äldre detaljplan ersätts med en ny (7 kap. 18 g § miljöbalken). För att strandskyddet fortsatt ska vara upphävt när en äldre detaljplan ersätts av en ny krävs därmed en ny prövning av om något av de särskilda skälen för upphävande av strandskyddet är uppfyllda och om intresset av att genomföra den nya planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Sedan den 1 juli 2025 har dock plan- och bygglagen kompletterats enligt följande:

PBL 17 a §, Om strandskyddet för ett område som omfattas av en detaljplan eller av områdesbestämmelser har upphävts med stöd av 17 § eller motsvarande äldre bestämmelser och planen eller områdesbestämmelserna ersätts med en ny detaljplan där området ska ha samma användning som tidigare, får kommunen i den nya detaljplanen bestämma att strandskyddet även fortsatt ska vara upphävt. En sådan bestämmelse får tas in i den nya detaljplanen utan tillämpning av 7 kap. 18 e och 18 g-18 j §§ miljöbalken. Lag (2025:514).

Nu aktuellt planförslag omfattar i alla väsentliga delar samma användning som redan gällande detaljplan. Framtagande av en ny detaljplan görs i huvudsak för att skapa ett område med bättre trafiklösning samt en större flexibilitet inom byggrätterna för bostäder. Kommunens bedömning är planen uppfyller syftet och kraven i enlighet med lagstiftningen och propositionen om lättnader i strandskyddet, och avser därmed besluta att strandskyddet även fortsatt ska vara upphävt inom detaljplaneområdet.

5.4.1 Dagvatten

Vid ett genomförande av aktuellt planförslag kan delar av området som idag är naturmark bebyggas med bostadsbyggnader. Detta medför en ökning av hårdgjorda ytor samt takyta vilket ökar dagflödet från området.

Det kommunala dagvattennätet med dagvattenledningar följer befintliga gator i och kring planområdet.

Dagvatten från hårdgjorda ytor inom nu aktuellt planområde avses infiltreras och avrinna naturligt genom naturmark inom och kring planområdet, samt avrinna till det kommunala dagvattennätet där rening säkerställs innan vattnet når recipient.

Konsekvenser

Sett till utökningen av bostäder i anslutning till befintliga bostadsområden, blir den sammanlagda ökningen av avrinningen av dagvatten begränsad. Genom att området i huvudsak möjliggör för enbostadshus bedöms även föroreningsbelastningen från område vara av begränsad.

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

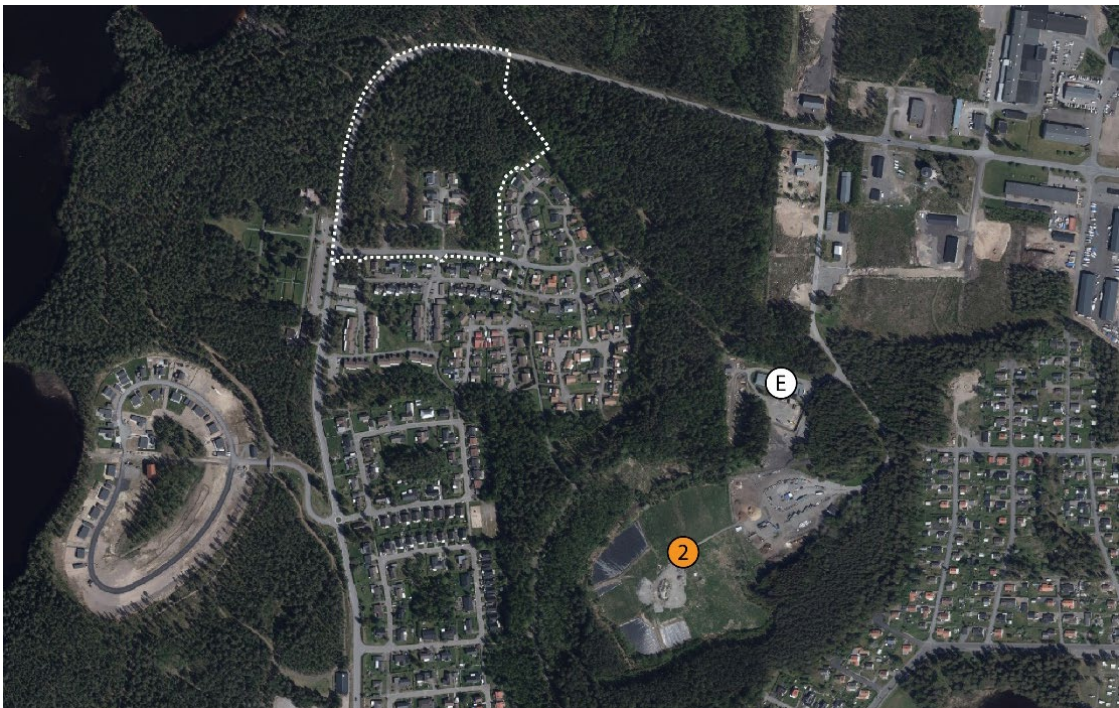
5.5 Hälsa och säkerhet

5.5.1 Föroreningar

Enligt Länsstyrelsens EBH-karta över misstänkt eller konstaterat förorenade områden har det inte funnits någon verksamhet inom planområdet som kan ha förorsakat risk för markförorening. Cirka 600 meter bort i sydöstlig riktning ligger en avfallsanläggning som omfattar två potentiellt förorenade objekt.

Ett av de identifierade objekten vid avfallsanläggningen har riskklass 2 med primärbransch *avfallsdeponi - icke farligt och farligt avfall*. Det andra identifierade objektet är inte riskklassat och omfattar primärbransch *avloppsreningsverk*.

De båda EBH-objekten är lokaliserade sydöst om planområdet. De naturliga rinnvägarna som eventuellt skulle kunna påverka förflyttning av föroreningar är inte riktade mot planområdet. Riskkällorna är även lokaliserade på ett långt avstånd från planområdet.



Planområdet markerat med vid streckad linje. Objekt ur EBH-stöderna redovisas med vit och orange cirkel.

5.5.2 Buller

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggelse (2015:216) 3§ bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida:

- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 4 § gäller också att om trafikbuller överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad:

- Bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.
- Bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasaden.

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 5 § gäller att om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå för uteplatser ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder i området och den huvudsakliga bullerkällan bedöms utgöras av Parkvägen/Svartfjällsvägen som utgör huvudsaklig trafikled genom området Norra Skogen.

Ingen uppmätt årsmedeldygnstrafik (ÅDT) finns för Parkvägen/Svartfjällsvägen. Utifrån kända trafikmängder på anslutande vägar bedöms ett grovt beräknat ÅDT till 1000 fordon.

För att bedöma planens lämplighet och eventuella behov av regleringar gällande buller har en översiktlig bullerberäkning utförts med hjälp av Trivector Buller Väg II.

Bullerkälla	ÅDT	Andel tunga fordon	Hastighet	Vägbredd	Kortaste avstånd från vägmitt till gräns för byggrätt för bostad	Mottagarhöjd
Svartfjällsvägen/ Parkvägen	1000	5%	60	6,5 meter	30	2 meter

Bullerberäkning med ovanstående parametrar ger följande resultat:

Ekvivalent ljudnivå: 52 dBA

Maximal ljudnivå: 68 dBA

Resultatet innebär att bullervärde vid fasad samt maximal ljudnivå vid uteplats understiger rekommenderat högsta värde medan ekvivalent ljudnivå för uteplats överskrids. Resultatet gäller endast de bostadsfastigheter som är placerade närmst Svartfjällsvägen, då alla bullernivåer understiger riktvärdena vid ett avstånd på 45 meter.

Eftersom beräkningarna är översiktliga och visar på risk för ett relativt litet överskridande bedöms det fortsatt lämpligt att låta byggrätten ha ett minsta avstånd på 30 meter från väggkant.

Placering av uteplatser kan göras så att bostadshus skärmar av buller från Svartfjällsvägen. Om uteplatser anordnas i bullerskyddat läge kan även bostäderna kompletteras med uteplatser i lägen som inte uppnår bullerriktvärdena men som kan inneha andra kvalitéer för uteplatser. Bedömningen är att det är visat att ett genomförande av planen kan göras på ett sätt som uppnår riktvärdena för buller. För att säkerställa att ett genomförande inte riskerar överskrida riktvärden för buller regleras planen med bestämmelser om buller i enlighet med gällande riktvärden.



Plangräns, vägnamn samt gällande hastighetsbegränsningar redovisas i vitt.

Kvartersmark där ekvivalent ljudnivå vid uteplats beräknas överskridas inom del av kvartersmarken redovisas med röd yta.

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.

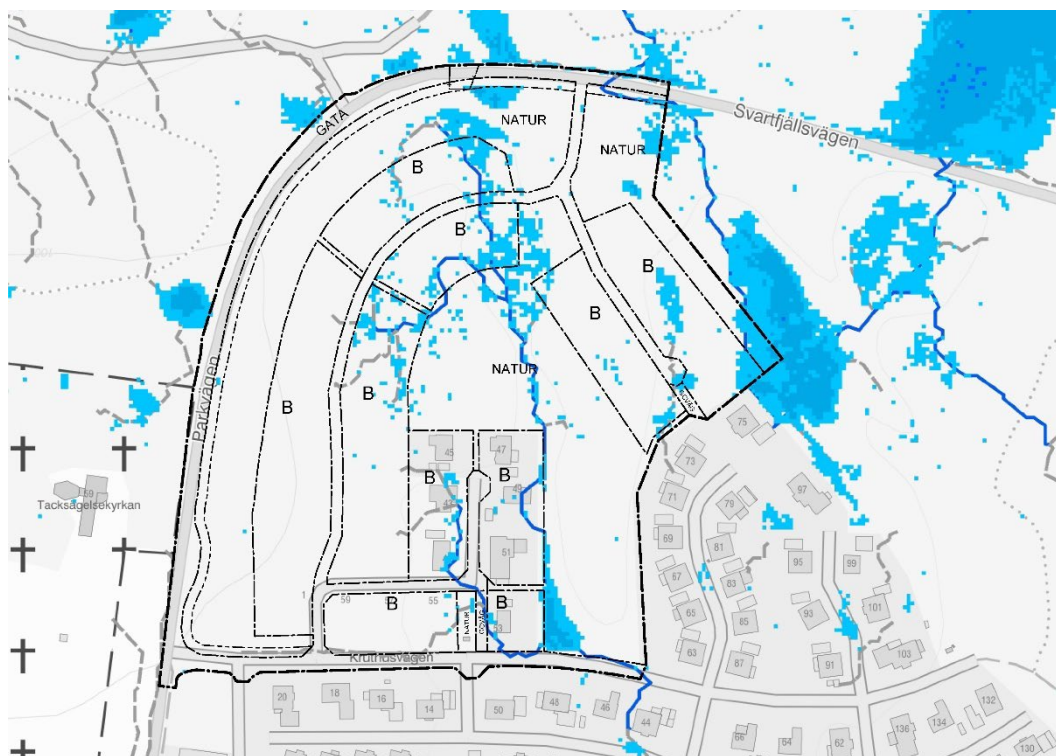
5.5.4 Risk för översvämning

Höga flöden

Det finns inga vattenförekomster i närhet till planområdet vilka kan översvämma och negativt påverka den planerade bebyggelsen.

Skyfall

Enligt Länsstyrelsen Västra Götalands skyfallskartering finns stråk för ytavrinning samt vissa lågpunkter inom planområdet.



Plangränser redovisas i svart, på karta över avrinningsstråk samt lågpunkter.

Konsekvenser

De ytavrinningsstråk samt lågpunkter som identifierats i skyfallskarteringen visar att det finns goda avrinningsmöjligheter och att vid ett genomförande av planen, där bostadsfastigheter iordningsställs, bedöms konsekvensen bli att avrinningsstråk och lågpunkter trycks ut mot naturmarken, som omger alla bostadskvarter. Översvämningensrisken bedöms inte behöva hanteras genom ytterligare reglering i plan.

5.5.1 Risk för ras och skred

Inom planområdet ligger de högsta nivåerna på 99-101 meter och det lägsta strax under 94 meter. Enligt SGU:s kartlager för jordskred och raviner finns det inom planområdet ingen registrerad ras- och skredrisk.

5.6 Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Enligt underlag från Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken inom planområdet huvudsakligen av morän med inslag av isälvsediment. Moränen består av osorterat jordmaterial med god bärighet men med varierande dräneringsförmåga, medan förekomsten av isälvsediment, oftast bestående av väl sorterat grus och sand, kan medföra goda lokala dräneringsförhållanden.

Fastigheten ligger i ett område utan kända geotekniska risker såsom skredbenägenhet, sättningar eller höga grundvattennivåer enligt SGU:s översiktliga kartmaterial. Planområdet bedöms därmed lämpligt för planerad markanvändning utifrån ett översiktligt geotekniskt perspektiv.



Plangränser redovisas i vitt på jordartskartan

5.7 Kulturmiljö

5.7.1 Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

5.7.2 Kyrkligt kulturminne

Sydväst om planområdet, i angränsning till Parkvägen, finns Tacksägelsekyrkan med klockstapel som Länsstyrelsen har definierat som kyrkligt kulturarv (4 kap. Kulturmiljölagen KML). Tacksägelsekyrkan byggdes 1984 och blev 1991 ny församlingskyrka i Karlsborg. På platsen återfinns även Klockstapeln som restes i samband med kyrkogårdens invigning 1971.

Konsekvenser

Planområdet avgränsas mot kyrkan i väst genom Parkvägen, vilket skapar ett tydligt visuellt mellanrum mellan kyrkans fastighet och det föreslagna planområdet. Planförslaget bedöms inte innebära sådana förändringar som skulle påverka kyrkans upplevelsevärden, tillgänglighet eller användning.



Tacksägelsekyrkan. Foto: Gabriella Olofsson

5.8 Trafik

Svartfjällsvägen löper norr om planområdet och Parkvägen väster om planområdet, dessa vägar binder området till riksväg 49. Befintlig bebyggelse inom planområdet är anslutna till Kruthusvägen som har sin infart från Parkvägen. Vid ett genomförande av detaljplanen avses Kruthusvägen förlängas mot norr och skapa en ny anslutning till området från Svartfjällsvägen.

Idag antas det totala antalet fordonrörelser som trafikerar den delen av Kruthusvägen som ansluter till planområdet uppgå till cirka 43 fordonrörelser/dygn. Ett genomförande av aktuell detaljplan innebär att antalet fordonrörelser ökar i takt med antalet bostäder som tillkommer. Med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg med ett avseende på högsta antalet tillkommande bostäder beräknas det totala antalet resor som tillkommer vara ca 250 resor/dygn.

Med närheten till gång- och cykelväg samt närhet till kollektivtrafik finns det goda möjligheter att röra sig till och från området även utan tillgång till bil.

Med ovan nämnda förutsättningar anses mängden biltrafik som potentiellt kan trafikera gatan i planområdet fortsättningsvis vara förhållandevis låga och påverka omgivningen marginellt.



*Illustration av planen på ortofoto.
Bilvägar framgår av ortofotot. Gc-banor samt stigar och motionsspår redovisas med röda streckade linjer.
Busshållplats redovisas med orange cirkel.*

5.9 Fysisk miljö

Planområdet är beläget i stadsdelen Norra skogen, cirka 3 km norr om Karlsborgs centrum. Öster och söder om planområdet ansluter befintliga bostadsområden med främst friliggande hus i 1-2 våningar. Inom planområdet finns idag sju friliggande bostadshus. De obebyggda ytorna inom planområdet utgörs av natur med företrädesvis tall, med upptrampade promenadstigar.

Direkt väster om planområdet finns Tacksägelsekyrkan och ytterligare väster om planområdet finns Bottensjön, ca 250-300 meter från planområdet.

Området är anslutet till såväl bilvägar som gång- och cykelvägar och är därmed lätt att nå och kommer efter ett genomförande av nu aktuellt planförslag fungera som en förlängning av befintliga bostadsområden. Norr om planområdet, på andra sidan Svartfjällsvägen finns större sammanhängande naturområden.

5.10 Sociala perspektiv och service

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

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga. Hur staden i stor och bostadsmiljöer i synnerhet utformas påverkar alla som bor och rör sig där. Barnperspektivet är viktigt att bevaka i planeringen. Detta rör exempelvis tillgång till skola och lekmiljöer men även trygga möjligheter att rör sig till fots och med cykel mellan olika målpunkter.

Planområdet är idag ett naturområde med upptrampade stigar, vilka används av närboende för promenader etc. Områdets stigsystem ansluter till naturområden med stigar i norr och väster, om man korsar Parkvägen/Svartfjällsvägen. Således berörs närboende i alla åldersgrupper av planförslaget.

Planförslaget möjliggör anslutning av tillkommande bostadsområde till befintligt gång- och cykelnät i flera anslutningspunkter. Planförslaget säkerställer även bevarande av en relativt hög andel naturmark och reglerar dessa ytor så de binds samman via naturmarkssläpp i bostadskvarteren och större sammanhängande stråk.

Konsekvenser

Områdets lokalisering, i direkt anslutning till befintliga bostadsområden ger närhet till befintlig kollektivtrafik samt gång- och cykelväg som löper hela vägen till Karlsborgs centrum, en sträcka på cirka 3km. Detta innebär att det med enkelhet är möjligt att röra sig till och från området för människor i alla åldrar och säkerställer även god tillgänglighet till service, arbetsplatser samt skolor.

Planområdets reglering med en relativt hög andel naturmark säkerställer att område även fortsättningsvis erbjuder rekreativsmöjligheter för människor i närområdet.

5.11 Teknik

5.11.1 Vatten- och spillvattennät

Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och ansluts till utbyggnad av befintligt ledningsnät.

5.11.2 Dagvatten

Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och ansluts till utbyggnad av befintligt ledningsnät. 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 Kruthusvägen. Tillkommande bebyggelse avses följa samma typ av fastighetsnära avfallshantering. Den tillkommande säckgata som planläggs i nordöst har utformats med en vändplan som uppfyller rekommenderade mått för vändplan för sopbilar enligt AÖS riktlinjer.

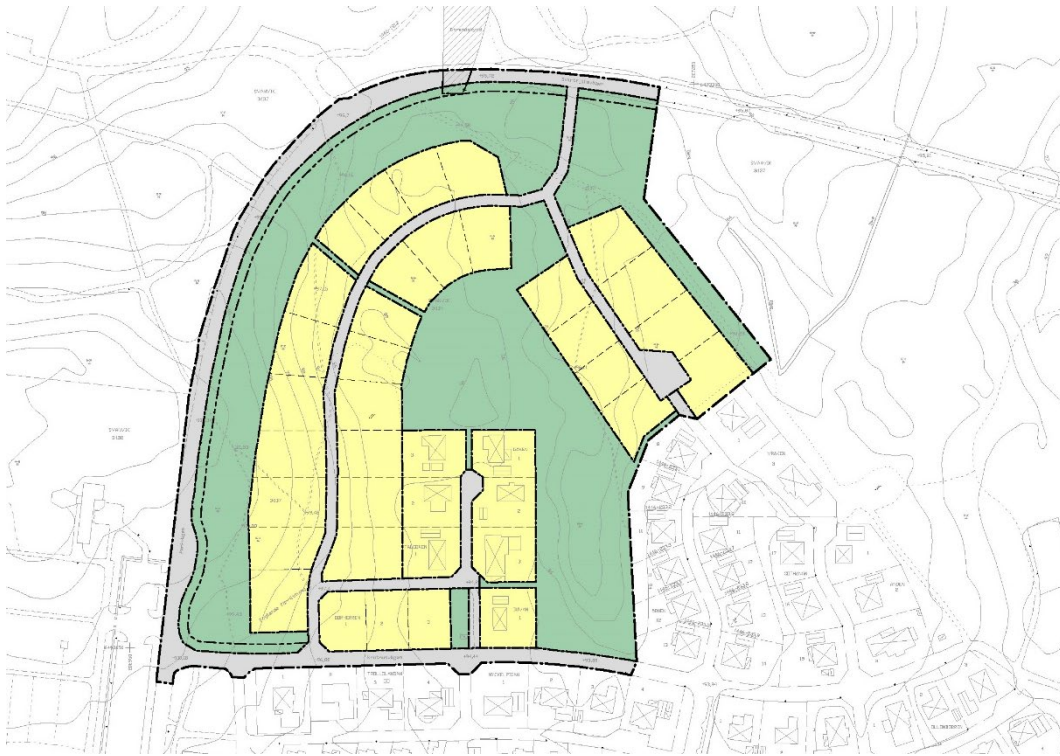
6. Genomförandefrågor

6.1 Fastighetsrättsliga frågor

6.1.1 Förändrad fastighetsindelning och fastighetskonsekvenser

Planområdet omfattar i huvudsak del av den kommunala fastigheten Svanvik 3:137. Inom planområdet finns även 11 bostadsfastigheter, varav tre är i kommunal ägo i väntan på försäljning. Ett genomförande av detaljplanen syftar till att möjliggöra ytterligare 25-30 bostadsfastigheter som avses säljas till privata fastighetsägare.

Ett genomförande av planen innebär att naturmark kvarstår som allmän plats i kommunal ägo, tillsammans med gatumark och mark för gång- och cykelvägar. Denna mark kan även fortsättningsvis vara en del av den kommunala fastigheten Svanvik 3:137.



Exempel på möjlig indelning av kvartersmark för bostäder i nya fastigheter.

Fastighetsbeteckning	Ägare	Planläggs för	Förändring och konsekvens
Del av Svanvik 3:137	Karlsborgs kommun	Bostäder Gatumark Naturmark Gång- och cykelväg	Planen möjliggör fastighetsbildning av nya bostadsfastigheter i enlighet med planens reglering. Allmän platsmark inom planområdet kan fortsatt ingå i fastigheten Svanvik 3:137.
Domherren 1 Domherren 2 Domherren 3	Karlsborgs kommun	Bostäder	Fastigheterna planläggs som bostadsmark, i enlighet med användningen i redan gällande detaljplan. Nu aktuell detaljplan möjliggör en större byggrätt med mer flexibel utformning av byggnaderna.
Talgoxen 1 Talgoxen 2 Talgoxen 3 Göken 1 Göken 2 Göken 3 Duvan 1	Privata ägare	Bostäder	Fastigheterna planläggs som bostadsmark, i enlighet med användningen i redan gällande detaljplan. Nu aktuell detaljplan möjliggör en större byggrätt med mer flexibel utformning av byggnaderna.
Uppllysning I planområdets sydvästra delar pågår en förrättning för en ny bostadsfastighet. Fastigheten bildas i enlighet med redan gällande detaljplan samt nu aktuellt planförslag.			

6.2 Tekniska frågor

6.2.1 Tekniska åtgärder

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

Befintliga ledningar inom planområdet finns inom ytor som planläggs för såväl allmän plats som kvartersmark. Ledningar inom kvartersmark avses att flyttas vid ett genomförande av planen.

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 både inom detaljplan och i omgivande områden. Karlsborgs kommun ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Befintliga fastigheter inom planområdet är idag anslutna till kommunalt va-nät.

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. Inga större utbyggnader av teknisk infrastruktur utöver lokalgator och övrig teknisk försörjning krävs då anslutande vägar, elnät och VA finns utbyggt i närområdet.

6.3.2 Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

6.4 Organisatoriska frågor

6.4.1 Tidplan

Detaljplanarbetet påbörjades under hösten 2025 och avses vinna laga kraft under kvartal 2, 2026.

6.4.2 Ansvarsfördelning

Karlsborgs kommun äger i huvudsak marken inom planområdet. Den mark som planläggs som kvartersmark skall säljas för bostadsändamål. Karlsborgs kommun avser fortsatt äga mark som planläggs som allmän plats (natur och gatumark samt gång- och cykelvägar).

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

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom kvartersmarken.

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.