



KARLSBORG

Lokaliseringsutredning

Planprogram för Svartfjällsviken, Karlsborgs kommun, Västra Götalands
län



Innehållsförteckning

Inledning	3
Bakgrund	3
Svartfjällsviken.....	3
Beskrivning av planprogramsområdet.....	3
Planprogram för Svartfjällsviken.....	3
Strandskydd.....	4
Syfte	4
Rapportens disposition	5
Kommunala beslut och ställningstaganden	6
Översiktsplan Karlsborg.....	6
Bedömningsprocessen	8
Avgränsning	8
Bedömningskriterier	9
Planeringsförutsättningar.....	9
Markförhållanden	9
Kommunikation, infrastruktur och service	9
Exploateringsförutsättningar	9
Barnperspektiv	9
Beskrivning av lokaliseringalternativ.....	10
1. Svartfjällsviken.....	11
2. Del av Svanvik 3:137.....	14
3. Söder om Parken	17
4. Norra Kärnebäcken	21
5. Södra Kärnebäcken.....	24
Slutsatser	27

Inledning

Karlsborg har ett tydligt mål att öka antalet kommuninvånare och vara en inflyttningskommun. I kommunens *Vision 2035* och *Översiktsplan 2020* lyfter kommunen vikten av att kunna erbjuda fler bostäder i attraktiva lägen för nå målet om 8000 invånare till år 2035. Man lyfter också att det ska finnas möjlighet att resa och förflytta sig på ett hållbart sätt.

Karlsborgs kommun har sedan början av 2010-talet haft en positiv befolkningstillväxt med över 30 personer per år i snitt. Dessutom satsar Försvarsmakten miljardbelopp på ortens regemente och antalet värnpliktiga ökar, vilket mest troligt innebär att Karlsborg står inför fortsatt befolkningstillväxt de kommande åren.

Stora delar av Karlsborg är beläget inom strandskyddat område i och med närheten till Vättern och Bottensjön som båda omfattas av utökat strandskydd på 300 meter. Stora delar av kommunen omfattas också av riksintresse för totalförsvaret eller påverkas av dess verksamhet. Det innebär att tillgängliga områden för exploatering fria från andra intressen är begränsat.

Vid planläggning av mark som omfattas av strandskydd behöver kommunen genom lokaliseringstudning utreda huruvida planförslaget tillgodoser ett samhällsintresse som väger tyngre än bevarandet av strandskyddets syfte samt om samhällsintresset kan tillgodoses på någon annan mer lämplig yta.

Lokaliseringsutredningen är en bilaga till det planprogram som arbetas fram för Svartfjällsviken.

Bakgrund

Svartfjällsviken

Svartfjällsviken är beläget längs Bottensjöns strand i nordvästligaste delen av Karlsborgs tätort. Namnet på området är detsamma som den kommunala badplats som sedan tidigare finns i området. Strax söder om området finns goda anslutningar till övriga tätorten via gång- och cykelväg samt kollektivtrafik. Området ligger också med närhet till riksväg 49. Strax söder om Svartfjällsvägen finns befintliga bostäder och kyrka. För att möta det växande behovet på bostäder och service i Karlsborg planeras nu bostäder och service i Svartfjällsviken.

Beskrivning av planprogramsområdet

Planprogramsområdet ligger i den nordvästligaste delen av Karlsborgs tätort och omfattar cirka 28 hektar. Marken består idag av skog, badplats i sydväst och ca 10 fritidsbostäder i norra delen av området. Planområdet avgränsas av Svartfjällsvägen i söder, Bottensjön i väst, och skog i öst och norr.

Planprogram för Svartfjällsviken

I februari 2024 beslutade Byggnadsnämnden att ge Plan- och byggenheten i uppdrag att ta fram samrådshandlingar till planprogrammet. Syftet med planprogrammet är att utreda översiktliga förutsättningar och ta fram förslag till bebyggelseutveckling. Efterföljande

Diarienummer: B 2023-000079

detaljplaner syftar till att pröva lämpligheten för i huvudsak bostäder och eventuellt skola, centrumverksamhet och verksamheter.

Strandskydd

Miljöbalken (MB) reglerar strandskyddet som gäller vid kuster, sjöar och vattendrag i Sverige. Skyddet gäller normalt land- och vattenområdet 100 meter från strandlinjen, men kan i särskilda fall utökas upp till 300 meter från strandlinjen. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden genom allemansrätten, samt bevara goda livsvillkor för djur- och växter. Inom strandskyddat område får inga nya byggnader, anläggningar och anordningar uppföras. Det är inte heller tillåtet att ändra användning för befintliga byggnader eller vidta åtgärder som väsentligt ändrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

I en detaljplan har kommunen möjlighet att upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det samt om intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Vid prövning av upphävande eller dispens från strandskyddet kan sex olika skäl åberopas. Särskilda skäl för upphävande av strandskydd kan vara om området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Om det finns anledning att upphäva strandskyddet på grund av särskilda skäl ska detta således motiveras och prövas av kommunen i samband med detaljplaneläggning. I prövningen ska en avvägning mellan olika motstående intressen göras. För Svartfjällsviken tas en lokaliseringsutredning fram i planprogramsskedet för att utreda om den planerade exploateringen, under givna förutsättningar, är lämplig att lokaliseras på utpekad plats. Bedömningen görs genom att jämföra alternativet med andra platser i kommunen.

Syfte

Ett upphävande eller en dispens från strandskydd genom åberopande av särskilt skäl 5, *området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området*, kräver enligt Miljöbalken 7 kap. 18 c–d § att andra alternativ till utveckling är olämpliga eller orimliga utifrån de planeringsförutsättningar som finns i Karlsborg.

Diarienummer: B 2023-000079

Lokaliseringsutredningen syftar till att pröva lämpligheten för bostadsutveckling vid olika platser i Karlsborg för att utesluta att planerad exploatering i Svartfjällsviken kan tillgodoses på annan mer lämplig plats.

Rapportens disposition

Rapporten inleds med en redogörelse av kommunens tidigare ställningstaganden gällande planering och utbyggnad av Karlsborg med fokus på totalförsvar och bostadsutveckling. Därefter redovisas de avgränsningar som gjorts och vilka kriterier som bedömningen utgått ifrån. Sedan presenteras de lokaliseringalternativ som utredningen berör, samt de bedömningskriterier som tillämpats. De olika alternativen jämförs utifrån dess olikheter i en tabell med sammanfattade för- och nackdelar. Här framgår vilket alternativ som i en samlad bedömning visar sig vara mest lämpligt för den föreslagna markanvändningen.

Kommunala beslut och ställningstaganden

Översiktsplan Karlsborg

Karlsborg kommun antog sin nuvarande översiktsplan 2014 och arbetar med framtagandet av en ny översiktsplan. Tills den nya översiktsplanen antagits visar nuvarande översiktsplanen kommunens intentioner med användningen av mark- och vattenområden.

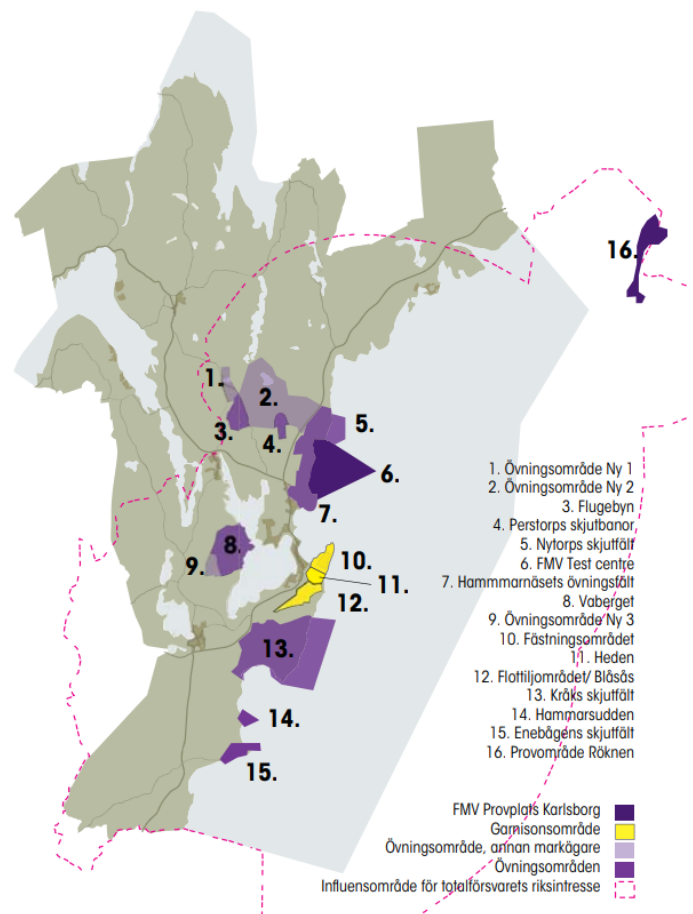
Den faktiska befolkningstillväxten i Karlsborg har varit högre än vad prognosen i den gällande översiktsplanen förutsett. Dessutom har Försvarsmaktens förutsättningar förändrats sedan översiktsplanens framtagande, och satsningar på upprustning av ortens regemente och ökat antal värnpliktiga på K3 förväntas bidra ytterligare till befolkningstillväxten. En större befolkningstillväxt innebär större behov av bostäder i Karlsborg än vad som anges i översiktsplanen.

Översiktsplanen och totalförsvaret

Försvarsmakten är Karlsborg kommuns största arbetsgivare med cirka 1500 anställda. Försvarsmaktens anläggningar och områden redovisas nedan i karta 1.

Försvarsmaktens anläggningar och områden tar stora arealer i anspråk runt om i kommunen. I översiktsplanen tar kommunen ställning för att försvarets verksamhet ska kunna bedrivas och skapa sysselsättning tillsammans med civil verksamhet inom kommunen och regionen. Utökningen av Försvarsmaktens verksamhet bedöms öka mängden bullergenererande aktiviteter i kommunen. Ambitionen är dock att de olägenheter som kan kopplas till försvaret och/eller försvarsnära verksamheter, såsom skott- och flygbuller, ska minimeras.

Försvarsmaktens verksamhet begränsar framför allt utveckling av "känslig användning", såsom bostäder. De platser där bostäder kan tillåtas är därför viktiga att avsätta för just bostäder. Försvarsmaktens verksamhet i kommunen ställer också krav på ett flexibelt och varierat bostadsutbud. Nya soldater erbjuds förhyrt boende under provanställningstiden, men avsikten är att samtliga själva ska betala och ansvara för sitt eget boende.

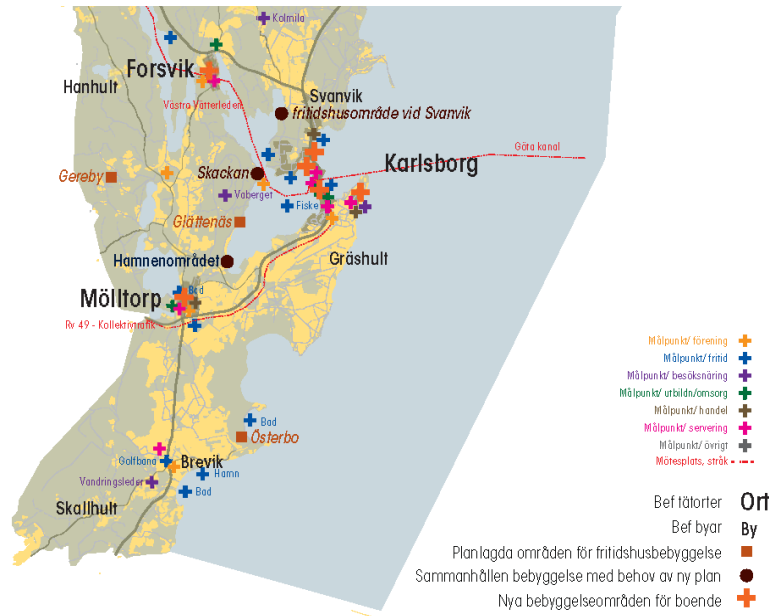


Figur 1: Försvarsmaktens anläggningar och områden (Karta från översiktsplanen).

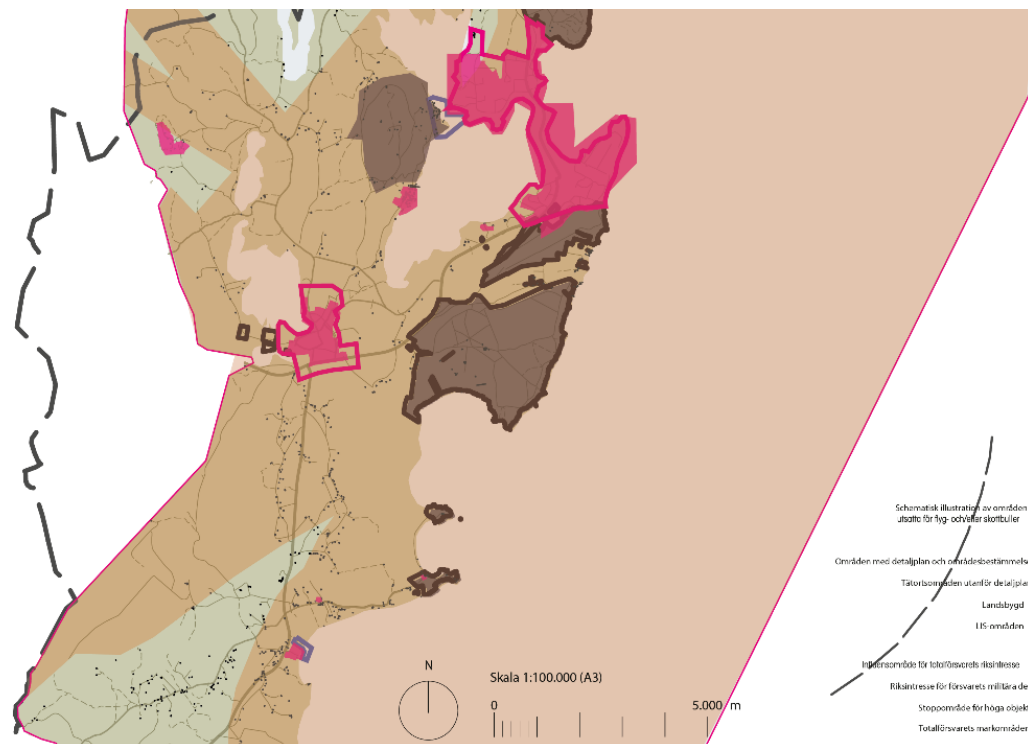
Översiktsplanen och Svartfjällsviken Planprogramsområdet ligger i Karlsborgs tätortsområde vilket tillsammans med Mölltorp är de tätorter med starkast förutsättningar för nyetablering av bostadsbebyggelse, verksamheter och handel. Således pekar också översiktsplanen ut Karlsborg som en ort dit nya etableringar ska koncentreras till.

Svartfjällsviken pekas i översiktsplanen ut som befintligt fritidsområde i behov av ny plan.

Området ligger inom tätortsområde men till största del utanför detaljplan. Enligt de rekommendationer för hänsyn till försvarets verksamhet för bebyggelse utanför områden med detaljplan som redovisas i gällande översiktsplan, innebär förutsättningarna att det efter prövning kan tillåtas exploatering.



Figur 2: Nya bebyggelseområden för boenden samt målpunkter, Karlsborg kommuns översiktsplan.



Figur 3: Utvecklingsområden och Försvarets intresseområden, Karlsborg kommuns översiktsplan

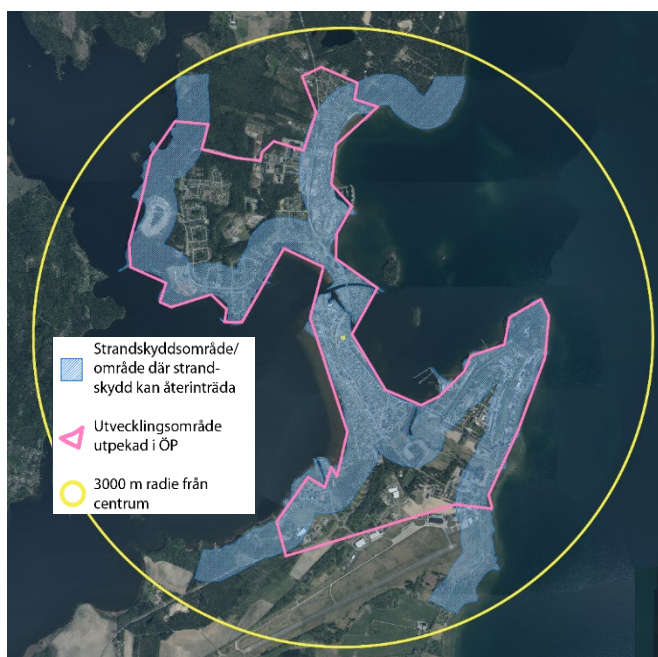
Bedömningsprocessen

Lokaliseringsutredningen syftar till att pröva lämpligheten för bostadsutveckling vid olika platser i Karlsborg för att bedöma om planerad exploatering i Svartfjällsviken kan tillgodoses på annan mer lämplig plats. Bedömningen avgränsas till att pröva och jämföra fem olika platser i Karlsborgs tätort, inklusive Svartfjällsviken. För utredningen har fem bedömningskriterier tagits fram.

Avgränsning

Den geografiska avgränsningen utgår från Karlsborgs tätort. Enligt översiktsplanen är Karlsborgs tätort utpekad som en av två huvudorter dit ny bostadsbebyggelse ska koncentreras. Kommunen har identifierat behov av att utveckla bostadsutbudet i båda tätorten, men väljer att i det här läget prioritera utveckla i centralorten Karlsborg i första hand utifrån att utbudet av offentlig service och förutsättningarna för hållbart resande är mer begränsat i Mölltorp och kan innebära större följdinvesteringar.

Enligt Trafikverkets *Trafik för en attraktiv stad* kan cykelavstånd behöva avgränsas till 2–3 km i mindre orter. Karlsborg är en mindre ort med korta avstånd. Med utgångspunkt i Karlsborgs tätorts utpekade utvecklingsområde (rosa markering) har områden som ligger inom gång- och cykelavstånd (3000 meters radie) från Karlsborg tätorts verksamhetscentrum vid Rödesunds torg samt vid den tidigare tågstationen identifierats.



Figur 4: Avgränsning av lokaliseringsstudie i gul linje. Utvecklingsområde utpekad i översiktsplan markeras i rosa linje och strandskyddade områden i blått. Kartbild från Lantmäteriet.

Bedömningen avgränsas till att pröva och jämföra fem olika platser i Karlsborgs tätort, inklusive Svartfjällsviken som omfattas av programförslaget. De har valts utifrån att inom tre kilometers radie vara de områden med större sammanhängande landareal som kan inrymma de behov som finns för storskalig bostadsutveckling. Kommunen har uppskattat att det finns behov av att tillskapa cirka 100 enbostadshus, möjlighet till flerbostadshus, förskola samt tillhörande infrastruktur och faciliteter. För att kunna innefatta en sådan omfattande exploatering har minst 15 hektar oexploaterad mark bedömts krävas. De fem undersökta platserna ligger i direkt anslutning till befintlig tätort och större vägar vilket bedöms innebära färre följdinvesteringar än områden utanför tätorten. Inom och i direkt anslutning till tätorten finns produktionsskog eller jordbruk och oexploaterade områden med en sådan huvudsaklig markanvändning har vid ett första urval gått bort.

Bedömningskriterier

För att kunna jämföra de olika alternativen mot varandra på ett rättvist sätt har ett antal bedömningskriterier tagits fram. Kriterierna som använts i bedömningen är *planeringsförutsättningar, markförhållanden, kommunikation, infrastruktur & service, möjlighet till exploatering och barnperspektiv*. Nedan ges en beskrivning av respektive bedömningskriterium.

Planeringsförutsättningar

Förutsättningarna för planering utvärderas utifrån faktiska förhållanden på platsen och möjlighet till planläggning. Möjligheter och utmaningar med en framtida exploatering på platsen undersöks utifrån nuvarande markanvändning, riksintressen och eventuella störningar. Även översiktsplanens intentioner för området, eventuell gällande detaljplan samt övriga kommunala riktlinjer för området studeras.

Markförhållanden

Befintliga markförhållanden undersöks utifrån kända förutsättningar, exempelvis naturvärden, strandskydd eller fornlämningar. Markföroreningar och geotekniska förutsättningar studeras samt översvämnings- och skredrisk.

Kommunikation, infrastruktur och service

Förutsättningar för kommunikation, infrastruktur och service studeras, både befintlig struktur och anslutnings- eller utvecklingsmöjligheter. Här innefattas kollektivtrafik, gång- och cykelväg, bilväg samt vatten och avlopp. Även tillgänglighet till offentlig och kommersiell service studeras.

Exploateringsförutsättningar

Platsens exploateringsmöjligheter bedöms utifrån uppskattat arealbehov och markägoförhållanden. Lokaliseringens påverkan på kringliggande områden och övriga samhället studeras.

Barnperspektiv

Lokaliseringsalternativen utreds utifrån ett barnperspektiv där fokus ligger på tillgång till natur, säkra skolvägar, barnomsorg och skola.

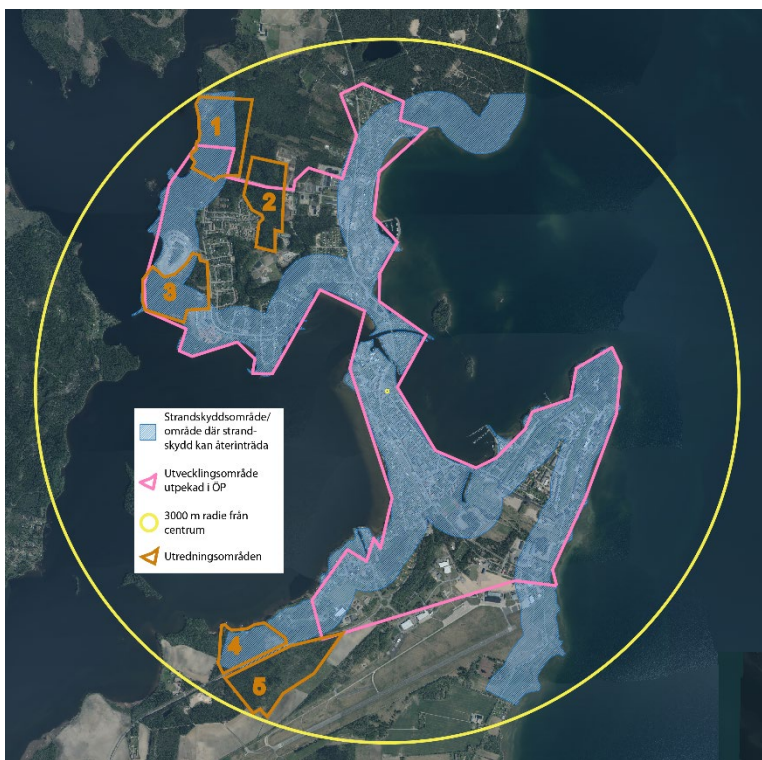
Beskrivning av lokaliseringalternativ

De valda områdena ligger alla i eller i direkt anslutning till Karlsborgs tätort (se figur 4). Lokaliseringsalternativen består av helt eller delvis obebyggda områden enligt gällande översiktsplan.



Lokaliseringsalternativ

1. Svartfjällsviken
2. Del av Svanvik 3:137
3. Söder om Parken
4. Norra Kärnebäcken
5. Södra Kärnebäcken

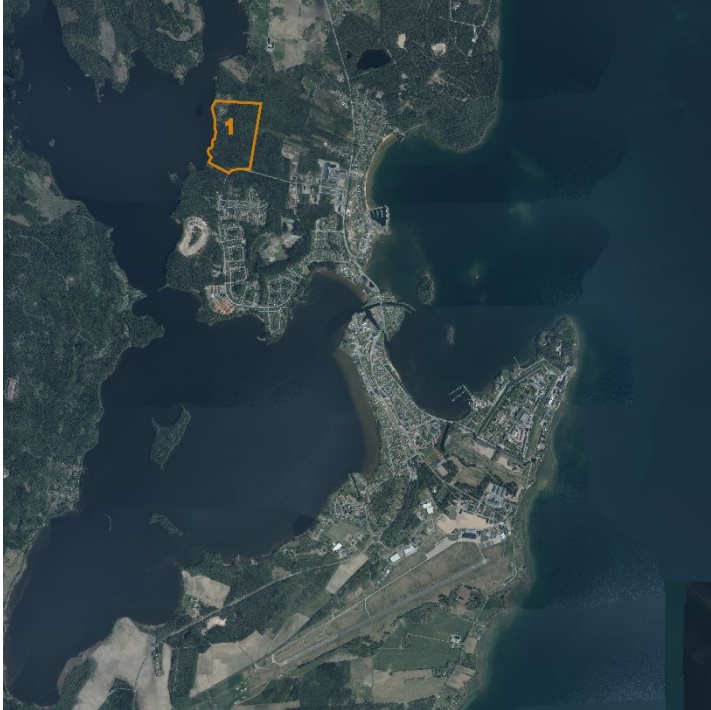


Figur 5: Lokaliseringsalternativ i närheten av Karlsborgs tätort.

Figur 6: Lokaliseringsalternativ i relation till utpekat utvecklingsområde och strandskydd.

Kartbild från Lantmäteriet.

1. Svartfjällsviken



Figur 7: Lokaliseringsalternativ Svartfjällsviken, kartbild Lantmäteriet.

Planeringsförutsättningar	
Riksintresse	Området omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv och friluftsliv. Området ligger inom påverkansområde för Försvarsmaktens verksamhet, Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt och område med särskilt behov av hinderfrihet.
Översiktsplan	I översiktsplanen pekas området ut som befintligt fritidsområde i behov av ny plan, men någon föreslagen markanvändning nämns inte.
Gällande detaljplan	Majoriteten av området omfattas inte av någon detaljplan. Den allra sydvästligaste delen av området är planlagd som park eller plantering samt gata. Genom gällande detaljplan finns möjlighet att knyta samman utvecklingsområdet med befintligt bostadsområde söder om Svartfjällsvägen.
Nuvarande användning	Området används i huvudsak för rekreation. I norra delen av området finns ca tio fritidshus.
Markförhållanden	
Naturvärden	Området består av skogbeväxt mark med i främst tallar och till viss del blandskog. Naturvärdena på platsen kopplas framför allt till blandskogen och lågpunkter där vatten samlas.
Strandskydd	Området omfattas av utökat strandskydd från Bottensjön om 300 meter.

Diarienummer: B 2023-000079

Kulturvården	Inte utpekad kulturmiljö. Inga kända lämningar på platsen.
Geoteknik	Området består av fastmark i sin helhet. Marken utgörs i huvudsak av morän.
Dagvattenhantering	Västra delen av området sluttar svagt åt väster med avrinning till Bottensjön. Ytavrinning från östra delen av området sker mot öster.
Förorenad mark	Marken bedöms inte vara förorenad.
Kommunikation, infrastruktur och service	
Gång- och cykelvägar	Ca 300 m söder om området finns gång- och cykelväg.
Kollektivtrafik	En lokal busslinje passerar planprogramsområdet i söder. Närmsta busshållplats ligger ca 500 m söder om planprogramsområdet.
Biltrafik	Området ligger intill en kommunal väg, Svartfjällsvägen. Det finns en befintlig infart från Svartfjällsvägen idag. Anslutningen behöver ses över ur trafiksäkerhetssynpunkt.
Vatten och avlopp	Intill området finns kommunala vatten- och avloppsledningar som förväntas kunna anslutas till vid en exploatering av området. Dock måste kapaciteten på ledningarna utredas och säkerställas utifrån föreslagen exploatering.
Offentlig- och kommersiell service	I området finns en kommunal badplats och precis söder om området ett elljusspår. Centrumverksamheter ligger på cirka 3 kilometers avstånd.
Exploateringsförutsättningar	
Areal	Området är ca 28 hektar.
Markägoförhållanden	Marken ägs i huvudsak av kommunen. Fritidshusbebyggelsen och skiften i norra delen av planprogramsområdet har privata markägare.
Kringliggande områden	Planområdet avgränsas av Svartfjällsvägen i söder, Bottensjön i väst, och skog i öst och norr. Området avskiljs från befintlig bebyggelse genom Svartfjällsvägen.
Barnperspektiv	
Tillgång till natur	Tillgången till natur i området och närområdet är mycket god.
Säkra skolvägar	Gång- och cykelvägar behöver byggas ut till och inom planprogramsområdet för att säkerställa säkra skolvägar.
Närhet till barnomsorg och skola	Närmsta förskola ligger cirka 1700 meter från aktuellt område. Närmsta grundskola ligger cirka 3000 m från aktuellt område.

Diarienummer: B 2023-000079

Lämplighetsbedömning

Svartfjällsviken ligger till största del inom utpekad utvecklingsområde i kommunens översiktsplan. Likt majoriteten av tätorten omfattas området av riksintresse för totalförsvaret, och ligger inom påverkansområde för Försvarsmaktens verksamhet i området, inom Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt och område med särskilt behov av hinderfrihet.

Området används i huvudsak för rekreation i dagsläget och angränsar till ytterligare rekreativområde med elljusspår i söder. Området omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och friluftsliv. Vid utveckling av bostäder i Svartfjällsviken bevaras Svartfjällsvikens badplats och en strandremsa om 100 meter längs Bottensjön. Genom närheten till rekreativområdet med elljusspår söder om Svartfjällsviken och bevarandet av viktiga rekreativvärden längs Bottensjöns strand bedöms rekreativmöjligheter kunna tillgodoses i hög grad parallellt med en bostadsutveckling i området.

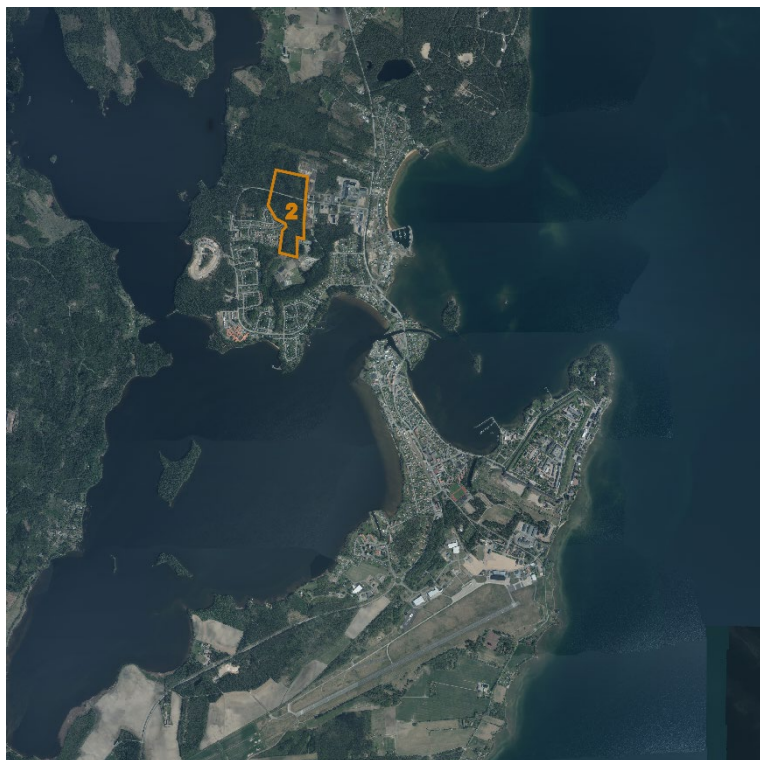
Området består i huvudsak av skogbeklädd mark i dag. Vid etablering av bostäder kommer skog behöva avverkas i området. Områdets storlek tillåter dock att strandremsan, viss del skog och spridningskorridorer bevaras mellan bebyggelsen. Exploatering av området bedöms inte ha någon negativ inverkan på kulturvärden.

De geotekniska förutsättningarna i området bedöms initialt lämpliga för bostadsbebyggelse. Avrinningsvägar i området studeras för att bibehålla naturliga avrinningsvägar och hantera dagvatten.

Trafikmängden på Svartfjällsvägen bedöms inte skapa olägenhet vad gäller buller. Gång- och cykelbana behöver dock byggas ut för att ansluta området till gång- och cykelvägnätet. Busshållplats behöver anläggas. En mer trafiksäkerlösning för anslutning till Svartfjällsvägen behövs för att skapa säkra skolvägar. En ny anslutning kan också möjliggöra att området samman med befintligt bostadsområde vid Kruthusvägen.

Sammanvägd bedömning av alternativ Svartfjällsviken	
+ Kommunägd mark i huvudsak	- Omfattas av strandskydd
+ Stort område med möjlighet till utveckling	- Avverkning av skog
+ Närhet till rekreation	- Gång- och cykelbana behöver anläggas
+ Minimal störning från omgivningen	- Anslutning till Svartfjällsvägen
+ Möjlighet att knyta samman befintligt bostadsområde söder om Svartfjällsviken med aktuellt område	
+ Närhet till natur	
+ Utrymme för skola i det aktuella området	
+ Lokal busslinje passerar planområdet och utrymme för ny busshållplats kan anordnas	

2. Del av Svanvik 3:137



Figur 8: Lokaliseringsalternativ Del av Svanvik 3:137, kartbild Lantmäteriet.

Planeringsförutsättningar	
Riksintresse	Området ligger inom påverkansområde för Försvarsmaktens verksamhet i området, inom Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt och område med särskilt behov av hinderfrihet.
Översiktsplan	Del av området pekas ut som befintligt planlagt verksamhetsområde i kommunens översiktsplan.
Gällande detaljplan	Majoriteten av marken omfattas inte av någon detaljplan i dag.
Nuvarande användning	Området består av skog mellan bostadsområde och verksamhetsområde.
Markförhållanden	
Naturvärden	Området består av skog i dagsläget. Naturvärdena på platsen kopplas främst till blandskogen.
Strandskydd	Området omfattas inte av strandskydd.
Kulturvärden	Området är inte utpekad kulturmiljö. Det finns inte några kända lämningar inom området.
Geoteknik	Området består av fastmark i sin helhet och morän.
Dagvattenhantering	I området finns viss höjdskillnad. Genom området finns avrinning söderut. Dagvattenhanteringen är en viktig fråga vid en exploatering och behöver undersökas vidare på platsen.



Diarienummer: B 2023-000079

Förorenad mark	Närliggande industriområde och återvinningscentral finns utpekad i EBH-kartan. Det kan innebära att marken inom aktuellt område är förorenad.
Kommunikation, infrastruktur och service	
Gång- och cykelvägar	Gång- och cykelbana saknas till området hela vägen fram till området. Närmsta gång- och cykelväg finns 700 m från planområdet och kräver att man passerar genom industriområde. Vid eventuell exploatering hade GC-väg behövt byggas ut på denna sträcka. Öster om området används Svartfjällvägen som infartsväg till industriområdet med tre stycken fyrvägs korsningar på under 400 meter vilken en gång- och cykelväg behövt passera för att knyta an till befintligt gång- och cykelnät.
Kollektivtrafik	Närmsta hållplats för kollektivtrafik ligger ca 600 m från områdets mitt. Busshållplatsen trafikeras av lokal busslinje.
Biltrafik	Området ligger intill en kommunal väg, Svartfjällsvägen
Vatten och avlopp	Angränsande vatten- och avloppsledningar förväntas kunna anslutas till som omfattas av kommunens verksamhetsområde för VA. Kapacitet på ledningar behöver utredas och säkerställas utifrån tänkt exploatering.
Offentlig- och kommersiell service	Centrumverksamheter ligger cirka 2,5 kilometer från aktuellt område.
Exploateringsförutsättningar	
Area	Området omfattar cirka 16 hektar mark.
Markägoförhållanden	Marken inom området ägs av kommunen.
Kringliggande områden	Området ligger i den norra delen av Karlsborgs tätort, norr och söder om Svartfjällsvägen. I nordväst angränsar området till skog och i sydväst till befintligt bostadsområde. I norr och öst gränsar området till verksamhets- och industriområde med olika typer av verksamheter, bland annat bilverkstad och vassdammar. Söder om området finns en återvinningscentral.
Barnperspektiv	
Tillgång till natur	Tillgången till natur bedöms relativt god, men dess lek- och rekreativsvärde påverkas negativt av närliggande industrier. Eventuellt förorenad mark utgör en risk.
Säkra skolvägar	Trafiksituationen behöver ses över för att säkerställa bra skolvägar. Tunga transporter till återvinningscentral och industriområdet kan utgöra hinder för säkra skolvägar.
Närhet till barnomsorg och skola	Närmsta förskola ligger ca 2 km från området.



Lämplighetsbedömning

Området ligger inom utpekad utvecklingsområde i kommunens översiktsplan. Området utgörs av skog i dagsläget och angränsar till industri- och verksamhetsområde samt återvinningscentral. Likt majoriteten av tätorten omfattas området av riksintresse för totalförsvaret, och ligger inom påverkansområde för Försvarsmaktens verksamhet i området, inom Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt och område med särskilt behov av hinderfrihet.

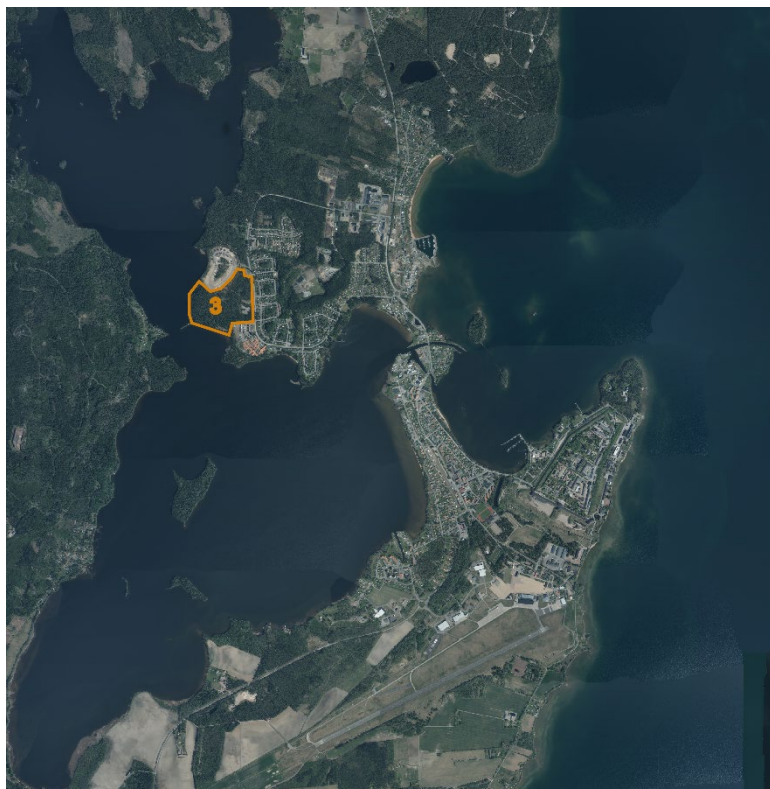
I området finns vissa höjdskillnader och tydligt avrinningsstråk. Närheten till industri, verksamheter och återvinningscentral innebär att det finns en risk att marken i området är förorenad. Förorenad mark skulle göra området olämpligt för bostäder. Krav på sanering genererar stora kostnader. Närheten till befintlig industri och verksamheter kan också innebära buller. Vilka bullernivåer som industriverksamheterna genererar har inte mätts. Vid en eventuell planläggning behöver frågan undersökas vidare och eventuella skyddsåtgärder för att säkerställa godtagbara bullernivåer kan addera till kostnaden att exploatera området.

För att etablera bostäder i området krävs att skog avverkas. För att möta det behov av bostäder som efterfrågas inom områdets begränsade area finns svårigheter att bevara skogsområden och spridningskorridorer. Områdets närhet till industriområdet begränsar möjligheten att utöka området på längre sikt och utgör dessutom en risk vad gäller störningar.

Trafikmängden till- och från närliggande industriområde kan utgöra en olägenhet vad gäller buller. Nya infarter behöver anordnas till området, men får inte hamna för nära befintliga infarter till industriområdet ur trafiksäkerhetssynpunkt. Gång- och cykelbana behöver byggas ut för att ansluta området till gång- och cykelvägnätet. Busshållplats behöver anläggas. En mer trafiksäkerlösning för anslutning till Svartfjällsvägen behövs för att skapa säkra skolvägar.

Sammanvägd bedömning av alternativ	
+ Kommunägd mark	- Utredningskostnader och risk för följdinvestering för att säkerställa exploatering utifrån eventuell förorenad mark
+ Möjlighet att ansluta till befintligt bostadsområde i väst	- Utredningskostnader och risk för följdinvestering för att säkerställa exploatering utifrån eventuell buller från industri
+ Lokal busslinje passerar planområdet och utrymme för ny busshållplats kan anordnas	- Avverkning av skog.
	- Osäker passage genom industriområde med många fyrvägs korsningar till närmsta gång- och cykelbana och busshållplats
	- Begränsad yta
	- Ny anslutning till Svartfjällsvägen krävs
	- Begränsad utvecklingsbarhet

3. Söder om Parken



Figur 9: Lokaliseringsalternativ Söder om Parken, kartbild Lantmäteriet.

Planeringsförutsättningar

Diarienummer: B 2023-000079

Riksintresse	Marken omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv samt friluftsliv. Området ligger inom påverkansområde för Försvarsmaktens verksamhet i området, inom Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt och område med särskilt behov av hinderfrihet.
Översiktsplan	Området pekas ut som idrotts-/friluftsmöjlighet i kommunens översiktsplan.
Gällande detaljplan	Marken omfattas av gällande detaljplan. Området är i huvudsak planlagt som park.
Nuvarande användning	Området används för rekreation med elljusspår. Här finns också tre verksamhetsbyggnader och i södra delen en återvinningsstation. Med undantag för verksamhetsbyggnaderna ägs marken inom området av kommunen.
Markförhållanden	
Naturvärden	Området består till majoritet av skog idag. Kring verksamhetsbyggnaderna finns hårdgjorda och grusade ytor för gata och parkering.
Strandskydd	Majoriteten av området omfattas av utökat strandskydd från Bottensjön om 300 meter.
Kulturvärden	Området är inte utpekad kulturmiljö. Det finns inte några kända lämningar inom området.
Geoteknik	Området utgörs av fastmark i sin helhet och isälvsediment.
Dagvattenhantering	Området sluttar svagt mot söder med avrinning till Bottensjön. Dagvattenhanteringen är en viktig fråga vid en exploatering och behövs undersökas vidare på platsen.
Förorenad mark	Området är inte utpekad i EBH-kartan. Marken bedöms inte vara förorenad. Det finns en mindre återvinningsstation i området.
Kommunikation, infrastruktur och service	
Gång- och cykelvägar	Längs Parkvägen finns även gång- och cykelväg som söderut leder närmre in mot centrum.
Kollektivtrafik	Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns ca 200 m från området och trafikeras av två lokala busslinjer.
Biltrafik	Området angränsar direkt till befintlig infrastruktur och det vid verksamhetslokalerna finns en infart till området. Området ligger intill Parkvägen.
Vatten och avlopp	Angränsande vatten- och avloppsledningar förväntas kunna anslutas till som omfattas av kommunens verksamhetsområde för VA. Kapacitet på ledningar behöver utredas och säkerställas utifrån tänkt exploatering.
Offentlig- och kommersiell service	Centrum ligger ca 3km från området.
Exploateringsförutsättningar	
Area	Området omfattar ca 16 hektar.



Markägoförhållanden	Marken inom området ägs av kommunen.
Påverkan på kringliggande områden	Området ligger i västra delen av Karlsborgs tätort och angränsar till Parkvägen i öster, bostadsområde i norr och söder. I väster avgränsas området av Bottensjön. Det utpekade området är till viss del redan ianspråktaget med verksamhetslokaler och elljusspår.
Barnperspektiv	
Tillgång till natur	Områdets storlek innebär att mycket natur behöver tas i anspråk för att få till efterfrågat antal på bostäder.
Säkra skolvägar	Förutsättningar för säkra skolvägar är goda från området.
Närhet till barnomsorg och skola	Närmsta skola ligger ca 3,5 km från området. Närmsta förskola finns 550 m från planområdet.

Lämplighetsbedömning

Området har goda förutsättningar för hållbart resande med närhet till befintlig gång- och cykelbana. Gång- och cykelbanan är inte upphöjd från vägbanan vilket med hänsyn till säkra skolvägar kan förbättras. Området ligger inom gångavstånd till förskola och centrum ligger inom cykelavstånd.

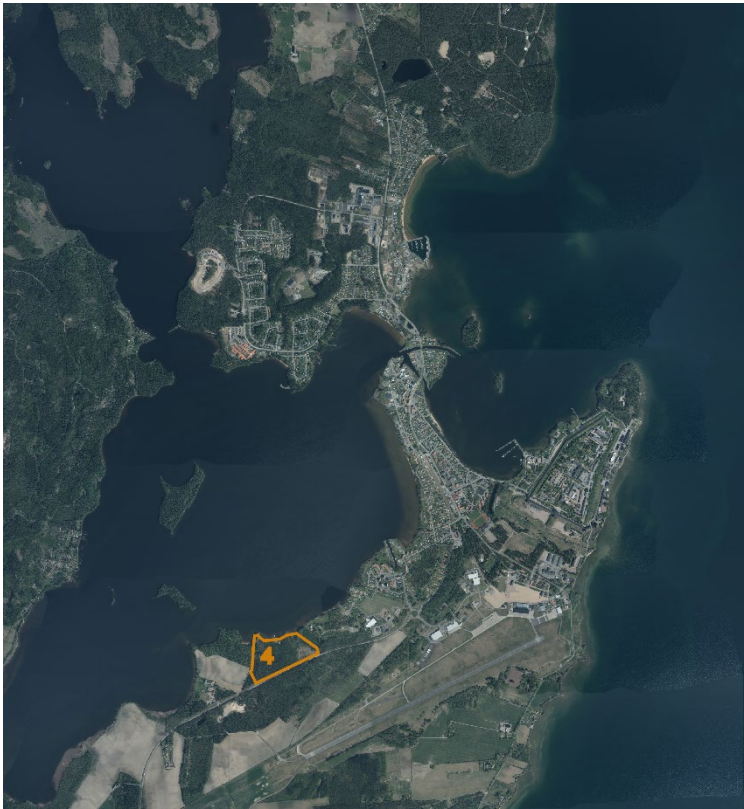
Etablering av bostäder i området innebär att verksamhetslokaler och anlagt elljusspår behöver flyttas. Marken omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv samt friluftsliv vilket motsvarar befintlig användning. Området är också utpekad för idrotts/friluftsmöjlighet i översiktsplanen, vilket inte överensstämmer med bostadsutveckling. Eventuellt framtagande av detaljplan kräver utökat förfarande.

Områdets storlek rymmer inte det behov av bostäder som efterfrågas, och utvecklingsbarheten är begränsad eftersom området avgränsas av befintlig bebyggelse, Bottensjön och Parkvägen. Dessutom ligger området inom utökat strandskydd från Bottensjön om 300 meter.

Likt majoriteten av tätorten omfattas området av riksintresse för totalförsvaret, och ligger inom påverkansområde för Försvarmaktens verksamhet, inom Försvarmaktens stoppområde för höga objekt och område med särskilt behov av hinderfrihet.

Sammanvägd bedömning av alternativ	
+ Kommunägd mark	- Omfattas av strandskydd
+ Närhet till gång- och cykelväg	- Område för rekreation/elljusspår behöver flyttas
+ Närhet till busshållplats	- Verksamheter behöver omlokaliseras
	- Begränsad utvecklingsbarhet
	- Begränsad yta
	- Närhet till farligt gods-led

4. Norra Kärnebäcken



Figur 10: Lokaliseringsalternativ Norra Kärnebäcken, kartbild Lantmäteriet.

Planeringsförutsättningar	
Riksintresse	Området omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv samt friluftsliv. Området ligger inom påverkansområde för Försvarsmaktens verksamhet i området, inom Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt och område med särskilt behov av hinderfrihet.
Översiktsplan	Området är inte utpekad i kommunens översiktsplan.
Gällande detaljplan	Marken omfattas inte av någon detaljplan.
Nuvarande användning	Området utgörs idag av skog och enstaka bostadsfastigheter
Markförhållanden	
Naturvärden	Området består av ett skogsområde med blandskog.
Strandskydd	Området omfattas av utökat strandskydd från Bottensjön om 300 meter.
Kulturvärden	Området är inte utpekad kulturmiljö. Det finns inga kända lämningar inom området.
Geoteknik	Området består av icke fastmark i form av postglacial sand.

Dagvattenhantering	Området består inte av någon hårdgjord yta. Vid potentiell exploatering av marken blir dagvattenhanteringen är en viktig fråga och hade behövts undersökas vidare på platsen.
Förorenad mark	Området är inte utpekat i EBH-kartan. Marken bedöms inte vara förorenad.
Kommunikation, infrastruktur och service	
Gång- och cykelvägar	Längs Trafikverkets väg finns gång- och cykelbana men inte längs den kommunala vägen.
Kollektivtrafik	Närmsta busshållplats ligger på cirka 750 meters avstånd och trafikeras av regionalbuss 400 mellan Karlsborg, Tibro, Fagersanna och Skövde.
Biltrafik	Området angränsar till Trafikverkets väg i söder (Södra vägen/väg 49) och en kommunal i öst (Åsensvägen).
Vatten och avlopp	Angränsande vatten- och avloppsledningar förväntas kunna anslutas till som omfattas av kommunens verksamhetsområde för VA. Kapacitet på ledningar behöver utredas och säkerställas utifrån tänkt exploatering.
Offentlig- och kommersiell service	Centrum finns ca 2,3 km från området.
Exploateringsförutsättningar	
Area	Området omfattar cirka 15 hektar mark
Markägoförhållanden	Marken inom området ägs av kommunen.
Påverkan på kringliggande områden	Området ligger i den sydvästra delen av Karlsborgs tätort och avgränsas av väg 49 i söder och Bottensjön i norr. Öster om området pågår planering av nytt industriområde och väster om området finns skog och jordbruksmark.
Barnperspektiv	
Tillgång till natur	Områdets storlek innebär att mycket natur behöver tas i anspråk för att få till efterfrågat antal på bostäder.
Säkra skolvägar	Hastigheterna på väg 49 och gång- och cykelvägnätets brist på kopplingar utgör en risk för säker skolväg.
Närhet till barnomsorg och skola	Skola finns ca 2,5 km från området, och förskola 1,6 km från området.

Lämplighetsbedömning

Aktuellt område ligger mellan Trafikverkets väg 49 och Bottensjön. Området utgörs av skog och några enstaka bostadsfastigheter i dagsläget. Områdets storlek innebär att stor del av skogen behöver avverkas för att rymma det antal bostäder man vill etablera. På grund av områdets fysiska avgränsningar är det svårt att vidareutveckla över tid. Området omfattas dessutom av utökat strandskydd från Bottensjön om 300 meter. Området är förvärvat av kommunen vilket underlättar en genomförandeprocess.

Området ligger inte inom utpekade område för utveckling i kommunens översiktsplan. Området ligger med närhet till Försvarets verksamhet, och omfattas likt stora delar av kommunen av riksintresse för totalförsvaret, och ligger inom påverkansområde för Försvarets verksamhet, inom Försvarets stoppområde för höga objekt och område med särskilt behov av hinderfrihet.

Områdets närhet till Trafikverkets väg 49 innebär att det finns risker kopplat till buller och transport av farligt gods. Längs Trafikverkets väg finns gång- och cykelbana vilket är positivt. Gång- och cykelbanan saknar dock anslutande gång- och cykelbana till centrum vilket försvårar säkra skolvägar. Avstånd till befintlig busshållplats är längre än andra alternativ, men möjlighet finns att anlägga nytt hållplatsläge i närmre anslutning till området. I ett eventuellt planarbete kan utrymme för ny busshållplats anordnas i sydvästlig riktning men säker passage över väg 49 krävs för hållplatsläge i båda riktningar.

Sammanvägd bedömning av alternativ	
+ Närhet till gång- och cykelväg	- Omfattas av strandskydd
+ Regionbuss passerar området vilket kan skapa möjlighet för nytt hållplatsläge	- Ligger utanför utpekade utvecklingsområde i kommunens översiktsplan
+ Kommunalägd mark	- Begränsad yta
	- Begränsad utvecklingsbarhet
	- Hög hastighet på väg 49
	- Bullerutsatt
	- Närhet till Försvarets verksamhet
	- Närhet till farligt gods-led

5. Södra Kärnebäcken



Figur 11: Lokaliseringsalternativ Södra Kärnebäcken, kartbild Lantmäteriet.

Planeringsförutsättningar	
Riksintresse	Området omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv samt friluftsliv. Området ligger inom påverkansområde för Försvarsmaktens verksamhet i området, inom Försvarsmaktens stoppområde för höga objekt och område med särskilt behov av hinderfrihet
Översiktsplan	Området är inte utpekad i översiktsplanen.
Gällande detaljplan	Marken omfattas inte av någon detaljplan.
Nuvarande användning	Området består av blandskog idag.
Markförhållanden	
Naturvärden	Området består skogsområde med blandskog.
Strandskydd	En begränsad del av planområdet ligger inom strandskyddat område, men området i sin helhet är väl avskilt från strandlinjen genom väg 49.
Kulturvärden	Området utgör inte särskilt utpekad kulturmiljö. Det finns inga kända lämningar i området.
Geoteknik	Området består i huvudsak av icke-fastmark i form av postglacial sand och isälvsediment.
Dagvattenhantering	Området består inte av någon hårdgjord yta. Vid potentiell exploatering av marken blir dagvattenhanteringen är en viktig fråga och hade behövts undersökas vidare på platsen.

Förorenad mark	Området är inte utpekad i EBH-kartan.
Kommunikation, infrastruktur och service	
Gång- och cykelvägar	Gång- och cykelbana finns i anslutning till området, dock på motsatt sida väg 49.
Kollektivtrafik	Närmsta busshållplats ligger omkring 1 km meters från området och trafikeras av regionbussen mellan Skövde, Tibro, Fagersanna och Karlsborg.
Biltrafik	Området ligger intill riksväg 49 som vid området regleras till hastighet 90 km/tim
Vatten och avlopp	Angränsande vatten- och avloppsledningar förväntas kunna anslutas till som omfattas av kommunens verksamhetsområde för VA Kapacitet på ledningar behöver utredas och säkerställas utifrån tänkt exploatering.
Offentlig- och kommersiell service	Närmsta matbutik ligger 2 km från området.
Exploateringsförutsättningar	
Arealbehov	Området omfattar ca 28 hektar mark
Markägoförhållanden	Marken inom området ägs av kommunen.
Påverkan på kringliggande områden	Området är beläget i sydligaste delen av Karlsborgs tätort. Området angränsar till Södra vägen i norr och till jordbruksmark i söder. Området avgränsas av väg 49 och jordbruksmark vilket gör det svårt att utöka i framtiden. Då området ligger inom 600 meter från Försvarets flottilj område bedöms det finnas särskild risk för buller. Vissa bullerreducerande åtgärder från bullrande verksamhet på mark kan göras i form av exempelvis bullerskydd, men blir en följdinvestering.
Barnperspektiv	
Tillgång till natur	Tillgången till natur bedöms begränsad då området är avgränsat genom väg 49.
Säkra skolvägar	Med hänvisning till väg 49 och avsaknaden av gång- och cykelväg till skola finns svårigheter att etablera säkra skolvägar till och från området.
Närhet till barnomsorg och skola	Närmsta skola ligger 2,3 km från området och förskola finns 1,3 km från området.

Området är beläget i sydligaste delen av Karlsborgs tätort och består av skog. Viss avverkning av skog krävs för att etablera bostäder i området. Området angränsar till Trafikverkets väg 49 i norr och till jordbruksmark i söder. Det aktuella området är stort vilket ger goda förutsättningar att etablera det antal bostäder som efterfrågas. Samtidigt innebär områdets närhet till väg 49 och Försvarsmaktens verksamhet att det med stor sannolikhet finns bullerproblematik och risker kopplat till farligt gods i området. Vissa bullerreducerande åtgärder från bullrande verksamhet på mark kan göras i form av exempelvis bullerskydd, men vilka innebär följdinvesteringar. Buller från flygfältet som ligger som närmast cirka 300 meter från området är svårare att hitta bullerreducerande åtgärder för.

Den gång- och cykelbana som finns längs väg 49 går längs norra sidan av vägen, vilket innebär att en säker passage behöver anordnas över vägen för att nå gång- och cykelbanan från det aktuella området. Det kräver att hastigheten sänks på sträckan. Den befintliga gång- och cykelbanan saknar anslutning vidare till centrum och exempelvis skolor. Etablering av säkra skolvägar är en utmaning.

Området är förvärvat av kommunen vilket underlättar en genomförandeprocess. Området ligger inte inom kommunens planerade utvecklingsområde.

Sammanvägd bedömning av alternativ	
+ Stor yta	- Ej säker skolväg
+ Närhet till gång- och cykelväg	- Hög hastighet på väg 49
+ Närhet till busshållplats	- Ej gång- och cykelväg till centrum
+ Kommunal mark	- Risk för buller från trafik och Försvarsmaktens verksamheter. Utredningskostnader och risk för följdinvestering för att säkerställa exploatering utifrån eventuell buller.
	- Närhet till Försvarets verksamhet
	- Ligger utanför utpekat utvecklingsområde i kommunens översiktsplan
	- Närhet till farligt gods-led.

Slutsatser

Varje område har utvärderats och för- och nackdelar har identifierats utifrån de olika bedömningskriterierna. Sammantaget baserat på kriterierna som sammanfattas ovan gör kommunen bedömningen att område Svartfjällsviken är det lämpligaste området för den aktuella exploateringen.

Svartfjällsviken är placerat avskilt från trafikstörningar likt buller, men med närhet till infrastruktur och möjlighet att anordna hållbara transportmöjligheter. En utveckling av Svartfjällsviken kan genom att förbättra trafiksituationen vid Svartfjällsvägen knyta ihop det befintliga området Kruthusvägen med Svartfjällsviken. Dessutom kan utvecklingen stötta hållbart resande i enlighet med kommunens vision. Utveckling av hållbara resealternativ till och från Svartfjällsviken bidrar också positivt till den befintliga badplatsen och till att skapa säkrare skolvägar.

Området Svartfjällsviken är tillsammans med Södra Kärnebäcken det lokaliseringalternativ med störst area, vilket ger bättre förutsättningar att etablera fler bostäder. Södra Kärnebäckens närhet till Försvarets verksamhet och väg 49 innebär störningar som inte gör det lämpligt för bostäder. I Svartfjällsviken kan befintliga naturvärden tas tillvara och områdets befintliga badplats kan bevaras. Stora delar av Karlsborgs tätort omfattas av strandskydd. Övriga förutsättningar i Svartfjällsviken gör platsen till den mest lämpliga trots att området ligger inom strandskydd.

Samttaget gör kommunen bedömningen att planens genomförande är av särskilt allmänt intresse. Samhällsintresset att planlägga för bostäder är större än intresset att bevara utökat strandskyddat område på den aktuella platsen. En utbyggnad inom planområdet är ett naturligt nästa steg för Karlsborgs tätort att utvecklas, på motsatt sida tätorten sett till Försvarmaktens verksamhet.