



KARLSBORG

Dnr: B2025-000107

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Kruthusvägen Norr, del av Svanvik 3:137
m.fl. Karlsborgs Kommun

Granskningsutlåtande

Detaljplanen handläggs enligt PBL kap 5 § 11–35 (PBL 2010:900).

Detaljplanen handläggs 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

Detaljplaneförslaget har varit utsänt för granskning enligt reglerna för standardförfarande under tiden mellan den 18 maj till den 15 juni 2026.

Under granskningen har planförslaget funnits tillgängligt i Karlsborgs kommunhus entré, på biblioteket i Karlsborg samt på kommunens hemsida. Sakägare och andra berörda har upplysts om granskningen via utskick av granskningsinbjudan.

Granskningsutlåtandet redovisar samtliga av de skriftliga synpunkterna som har inkommit under granskningen samt kommentarer till dessa. Samtliga skriftliga inkomna synpunkter förvaras i sin helhet i kommunens arkivsystem.

Inkomna yttranden

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet (ingen erinran)
- Trafikverket (ingen erinran)
- Försvarsmakten (ingen erinran)
- Miljönämnden Östra Skaraborg (ingen erinran)
- Privatperson 1 (ingen erinran)
- Privatperson 2
- Privatperson 3
- Privatperson 4

Justering av planhandlingar

- Plankartan och planbeskrivningen kompletteras och revideras gällande upphävande av strandskydd
- Planhandlingarna kompletteras gällande skyfallshantering

Sammanfattning av inkomna yttranden med erinran

Inkomna synpunkter från samrådet redovisas nedan i sammanfattad form, tillsammans med kommunens kommentarer. Alla yttranden finns i sin helhet hos Karlsborgs kommun.

Länsstyrelsen Västra Götaland Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§ Strandskydd

Länsstyrelsen motsätter sig inte ett upphävande av strandskyddet inom de delar av kvartermark för bostäder och allmän plats gata där strandskydd inträder. Däremot bedömer Länsstyrelsen att det andra skälet (7 kap. 18 e § 2 p. MB) inte är tillämpligt. Svartfjällsvägen är inte av sådan storlek och karaktär att marken kan anses vara väl avskild från stranden och därför sakna betydelse för allmänhetens tillgång till stranden.

Länsstyrelsen anser att det femte skälet – behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 e § 5 p. MB) - är tillämpligt i aktuell detaljplan. Länsstyrelsen anser att kommunen bör utveckla det femte skälet inför antagandet.

Översvämning till följd av skyfall

Kommunen förutsätter att avrinning utförs så att vatten avrinner mot naturmark och bedömer att det inte finns skäl att reglera detaljplanen utifrån översvämningensrisk. Länsstyrelsen noterar dock att direkt söder om planområdet finns befintlig bebyggelse. Kommunen behöver visa hur det är säkerställt att denna befintliga bebyggelse inte utsätts för förvärrade konsekvenser vid skyfall på grund av detaljplanen, som genom förändrad avrinning också kan påverka rinnvägar. Kommunen behöver också beskriva hur det säkerställs att avrinningen sker på ett sådant sätt som kommunen föreslår.

Kommunens kommentar:

Upphävande av strandskydd

Planhandlingarna revideras utifrån det särskilda skäl som länsstyrelsen anger som tillämpligt, (7 kap. 18 e § 5 p. MB). Kommunen gör bedömningen att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området med grund i kommunens behov av tätortutveckling och den begränsning i möjliga områden som kan tas i anspråk.

Plankartan och planbeskrivningen kompletteras och revideras i enlighet med ovanstående bedömning.

Översvämning till följd av skyfall

En stor del av planområdet planläggs fortsatt som naturmark. Dessa ytor behåller sin funktion för infiltration, fördröjning och ytlig avledning av dag- och skyfallsvatten även efter planens genomförande.

Den skyfallsavrinning som kan ske i de södra delarna av planområdet riskerar inte att utsätta befintlig bebyggelse söder om planområdet för förvärrade konsekvenser vid skyfall. Kruthusvägen är redan idag höjdsatt så att ytavrinning sker mot lågpunkt i planområdets östra del, där lågpunkten sedan leder in vattnet från gatan mot naturmarkens lågpunkt norr om gatan, inom planområdet.

Den redovisade avrinningen bygger på områdets befintliga, naturliga topografi och planens markanvändning. Några särskilda planbestämmelser krävs därför inte för att säkerställa funktionen eftersom planen inte förutsätter någon avvikande höjdsättning eller teknisk anläggning för att fungera.

Kvartersmark för bostäder är placerad på ett sådant sätt att avrinning vid skyfall naturligt kan från fastigheterna, då fastigheterna inte omfattas av lågpunkter med skyfallsproblematik idag och fastighetsägarna ansvarar för att avvattna sina fastigheter. Detta innebär att avrinningen sker mot allmän plats för gata eller natur, om inte vattnet kan infiltrera naturligt inom fastigheten. Att gator byggs så att anslutande bostadsfastigheter får en naturlig avrinning/anslutningsmöjlighet genom att gatan ligger något lägre är inget som bedöms behöva regleras i plan, då det är det vedertagna sättet att bygga ut gator. Planen har goda möjligheter att genomföras utan risk för människors hälsa och säkerhet.

Redovisningen av skyfallsavrinningen kompletteras i planbeskrivningen.

Privatperson 2

Hur kommer det sig att ni ska förstöra all natur i norra skogen?

Undrar också varför ni inte investerar i att bygga enklare hyreslägenheter som människor som inte har så höga inkomster kan bo i. ALLA har inte råd att köpa hus men det verkar vara det enda ni är intresserade av att sälja så fler kan bygga. Det finns inga lediga lägenheter här.

Nere vid coop kommer inte ungdomar eller soldater ha råd att hyra.

Kommunens kommentar:

Kommunen har förståelse för att förändringar av ett närliggande naturområde kan upplevas negativt. Syftet med detaljplanen är dock att möjliggöra ett begränsat tillskott av bostäder samtidigt som stora delar av naturmarken bevaras.

Planområdet är detaljplanlagt för bostäder sedan slutet av 1970-talet, i stor likhet med nu aktuellt planförslag. Området säkerställer fortsatt en stor andel naturmark med tydliga ”släpp” i kvartersmarken för att möjliggöra rörelse för såväl människor som djur inom området, till omkringliggande natur- samt vattenområden. Jämfört med gällande detaljplan minskar inte den planlagda naturmarkens omfattning.

Frågor om upplåtelseform, exempelvis hyresrätter eller äganderätter, regleras inte genom detaljplanen utan avgörs av fastighetsägare eller exploatör.

Privatperson 3

Vi vill framföra starka invändningar mot den presenterade detaljplanen. När vi valde att flytta hit så var beslutet grundat på den nuvarande detaljplanen som endast tillåter enplanshus i området väster om Talgoxen. I den presenterade detaljplanen så föreslås en maxhöjd på 7,5 meter vilket vi känner en stor oro inför. Den nya föreslagna maxhöjden innebär att det inte längre är tal om enplanshus. Talgoxen och Göken är placerade i en naturlig svacka och att bygga nya hus med maxhöjd på 7,5 meter innebär att dessa tomter och boenden kommer att förlora möjligheten till insynsskydd. Jag kan inte hitta någon liknande maxhöjd enligt den för tillfället gällande detaljplanen, men det är endast enplanshus som är tillåtet enligt densamma.

I den föreslagna detaljplanen så får huvudbyggnaden placeras 4 meter från tomtgräns vilket skiljer sig från de gällande reglerna om 4,5 meter. Detta motsätter vi oss också starkt till, och förespråkar att det fortsättningsvis är 4,5 meter som gäller.

Därtill är vi nyfikna på hur planen är för själva marken då det är en ordentlig lutning väster om Talgoxen. Är planen att låta lutningen vara som den är eller hur tänker kommunen där?

Dagvattenhanteringen är något som inte är omhändertaget i dagsläget, och därför finns självklart även en oro för att hanteringen ska brista ännu mer vid en högre grad av byggnation i området. Efter varje större regnfall så samlas stora mängder vatten idag mellan Domherren 3 och cykelvägen öster om Domherren 3. Beroende

på hur planen är för tomterna och marken direkt öster om Talgoxen så kommer även de tomterna riskera att få vatten stående (speciellt Talgoxen 1, och 2 som ligger lägre än Talgoxen 3).

Kommunens kommentar:

Nockhöjd på 7,5 meter möjliggör ca 1,5 planshus beroende på takvinkel. Genom storleken på fastigheterna bedöms det finnas utrymme att bebygga tillkommande fastigheterna med bostadshus utan att riskera sådan insyn som utgör en betydande olägenhet för befintliga bostadsfastigheter.

I gällande detaljplan från 1980 ska hus som regleras med S (vilket redan bebyggda fastigheter inom Talgoxen samt angränsande fastigheter omfattas av) bebyggas med sammanbyggda hus (byggnad ska uppföras i gräns mot granntomt). Gällande detaljplan innehåller inte någon bestämmelse om ett minsta avstånd på 4,5 meter till tomtgräns.

Planen reglerar inte hantering av lutning av fastigheten vid bebyggande. Viss justering av marken kan förväntas vid byggnation.

Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, vilket innebär att fastighetsägarna har ansvar för att avvattna sina fastigheter till anslutningspunkt föreskriven av kommunen. Vid skyfall ska vatten avrinna mot ytor där vattnet inte utgör risk för hälsa och säkerhet, som t.ex. ytor av naturmark, som den mellan Domherren 3 och cykelvägen. Redovisningen av skyfallsavrinningen kompletteras i planbeskrivningen.

Privatperson 4

Våra synpunkter / Våra yttrande:

Vi är emot att det i den nya detaljplanen ges möjlighet att bygga tvåplans hus väster om Talgoxen 1, Talgoxen 2 och Talgoxen 3. Fastigheterna som ligger väster om Talgoxen 1, 2 och 3 ligger i en sluttning och kommer därför att naturligt hamna högre och för oss är det i nuläget oklart vart fastighetens grund och taknock då kommer börja och sluta.

Vi är emot att det har ändrats till att man kan bygga närmare tomtgräns än 4,5m.

Vi är emot att det skall kunna byggas komplementbyggnader 1 meter ifrån tomtgräns utan grannens medgivande.

Har det genomförts någon undersökning om betydande miljöpåverkan som länsstyrelsen tryckt på? Vi har t.ex. spillkråka i området dagligen och den var rödlistad som senast 2025.

Vi tycker det är jättetråkigt att man tar bort natur/grönområden i området.

Förslag till lösning

Alt 1: Att inte bebygga alls på tomterna som ligger närmast Talgoxen 1, Talgoxen 2 och Talgoxen 3 för att bevara natur i området likt Kruthusvägen öster om detta område.

Alt 2: Att ta tillbaka att det endast får byggas enplanshus enligt tidigare detaljplan med max 6m i taknocks höjd och återinföra 4,5m kravet för bostadshus och komplementbyggnad ifrån tomtgräns. Om inte överallt så önskas det på de 3 fastigheterna väster om Talgoxen 1, Talgoxen 2 och Talgoxen 3.

Skälen för våra synpunkter:

Vi anser att om det kommer upp tvåplans hus eller enplans med höganock höjder så blir inte området enhetligt som det har varit tänkt ifrån början.

Just nu är det 8st enplanshus och det skulle se dumt ut med att blanda ut dessa med tvåplanshus.

Det kommer att kännas väldigt intryckt/trångt då luftigheten försvinner för oss på Talgoxen 1, Talgoxen 2 & Talgoxen 3 om det skulle byggas tvåplans hus väster om oss då det redan ligger i en slänt och nockhöjden då kommer bli avsevärt mycket högre än våra.

Så även om det skulle komma en större komplementbyggnad likt ett garage 1m ifrån vår tomtgräns. Det kan även bli en betydande olägenhet med tvåplans hus med insyn på privat uteplats och sovrum, kan även komma och bilda stor skuggbildning.

Vi tycker heller inte att det går att jämföra med området Kruthusvägen söder om utan mer Kruthusvägen österut där det är enhetliga enplanshus.

Kommunens kommentar:

I gällande detaljplan från 1980 möjliggörs 1-våningshus med en byggnadshöjd på 6 meter och takvinkel på 14 grader, vilket ger en nockhöjd på ca 6,9 meter.

Nockhöjd på 7,5 meter möjliggör ca 1,5 planshus beroende på takvinkel. Genom storleken på fastigheterna bedöms det finnas utrymme att bebygga tillkommande fastigheterna med bostadshus utan att riskera sådan insyn eller skuggbildning som utgör en betydande olägenhet för befintliga bostadsfastigheter.

I gällande detaljplan från 1980 ska hus som regleras med S (vilket redan bebyggda fastigheter inom Talgoxen samt angränsande fastigheter omfattas av) bebyggas med sammanbyggda hus (byggnad ska uppföras i gräns mot granntomt). Gällande detaljplan innehåller inte någon bestämmelse om ett minsta avstånd på 4,5 meter till tomtgräns.

Reglering om minsta avstånd på 1 meter till fastighetsgräns för komplementbyggnad (alternativt sammanbyggnad i gräns) baseras på att det inom redan bebyggda bostadsfastigheter finns komplementbyggnader så nära som 1 meter från fastighetsgräns, vilket bedöms som lämpligt.

Undersökning av betydande miljöpåverkan är en obligatorisk process som genomförts under framtagandet av planhandlingar för att undersöka om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket nu aktuell plan inte antas medföra.

Nu aktuellt planförslag bedöms inte riskera att leda till en förändring som medför störning genom buller, mänsklig aktivitet, habitatförstörelse eller annat, i en sådan omfattning som hindrar att bibehålla eller återupprätta populationen av särskilt skyddade arter. Bedömningen görs utifrån naturens karaktär i området samt att området redan idag befinner sig i direkt närhet till bostäder, bilvägar samt mänsklig närvaro.

Planområdet utgör endast en mindre del av ett större sammanhängande naturområde. De livsmiljöer som finns inom planområdet bedöms även finnas i angränsande naturmark, vilket innebär att planens genomförande inte bedöms påverka arternas bevarandestatus. Planen fortsätter säkerställa tydliga gröna korridorer till omkringliggande natur.

Jämfört med gällande detaljplan minskar inte den planlagda naturmarkens omfattning.