

Ändring av detaljplan för

Kv Södra Skolan mm

Karlsborg, Karlsborgs kommun

Dnr B 2025-000006

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Planändringen syftar till att möjliggöra för även parhus inom fastigheterna Skogvaktaren 9 och 10. Ändringen möjliggör för fyra mindre fastigheter med fyra bostäder i två parhus som alternativ till tre större villafastigheter. Planändringen ska inte omöjliggöra bebyggelse enligt gällande detaljplan.

Varför ändring av detaljplan

Ett planändringsförfarande har valts utifrån följande motiv:

- Planändringen möjliggör utveckling av parhus med mindre fastighetsstorlek.
- De ändringar som krävs inom planändringsområdet är förenligt med gällande detaljplans syfte och användning.
- Planändringen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.
- Planändringsområdet utgör en liten del av en stor detaljplan.
- Planändringen bedöms inte skapa behov att genomföra en hel lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av ny detaljplan.

BESKRIVNING AV ÄNDRING

Ändringens omfattning och lokalisering

Planändringen gäller fastigheterna Skogvaktaren 9 och 10 som omfattar cirka 2000 kvadratmeter och är en liten del av gällande plan som omfattar cirka 10 hektar av bostadsområdet Södra Skogen.



Planområde för kv Södra skolan mm (markerat med röd linje) ligger inom bostadsområdet Södra Skogen. Ändringen gäller ungefärligt område markerat med blå figur.

Planhandlingar

Nya planhandlingar som upprättats i och med planändringen är:

- Gällande plankarta med planändring
- Tillägg till planbeskrivning (detta dokument)

DETALJPLANENS HANDLÄGGNING

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planändringen handläggs med standardförfarande.

Planprocess

2024-08-20 beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked för att pröva ändring av detaljplan med syfte att möjliggöra mindre fastigheter på Skogvaktaren 9 och 10. Tidplan för planändringen planeras enligt:

- Samråd – Q2 2025
- Granskning – Q3 - Q4 2025
- Antagande – Q4 2025 - Q1 2026.

Här är vi!



FÖRSLAG TILL PLANÄNDRING

I gällande plan tillåts bostäder och parkering inom kvarteret Skogvaktaren, där en villa redan är byggd och parkering är anlagd. Ändringen avser den mark som kvarstår, Skogvaktaren 9 och 10 (blåmarkerat område i flygfotot ovan). Gällande plan reglerar minsta fastighetsstorlek till 650 kvadratmeter och att maximalt 30 % av fastigheten får bebyggas. Enligt gällande planbestämmelser kan Skogvaktaren 9 och 10 styckas av till som mest tre fastigheter och inom dessa kan tre större bostäder uppföras, med en total byggnadsarea på 596 kvadratmeter. Inom varje fastighet för en huvudbostad samt ett mindre generationsboende uppföras, vilket innebär att gällande detaljplan tillåter som mest 6 bostäder.

Ändringen avser att möjliggöra för bostadshus inom fyra fastigheter inom nuvarande Skogvaktaren 9 och 10. Planändringen möjliggör för två parhus om två bostäder vardera eller fyra mindre villor. Tre fastigheter med större villor är fortsatt möjligt. Planändringen föreslår en ny bestämmelse som reglerar minsta fastighetsstorlek till 430 kvadratmeter (d_1). Varje fastighet får uppföra en byggnadsarea om totalt 35 % av fastighetsarean, dock som mest 250 kvadratmeter per fastighet (e_4). Även bestämmelsen gällande bostädernas höjd ändras från en våning med högsta byggnadshöjd om 3,5 meter till en högsta nockhöjd på 5,8 meter för att följa dagens föreskrifter för planbestämmelser.

Egenskapsbestämmelser som upphävs inom planändringsområdet

- *e – Minsta tomtstorlek är 650 m². Högst 30% av tomt får bebyggas, dock får byggnadsarea inom tomt vara högst 250 m². Därav får från huvudbyggnaden fristående garage och uthus sammantaget högst ha byggnadsarea 60 m². Inom angiven*

byggnadsarea ska en taktäckt biluppställning inrymmas. Bruttoarean inom tomt får högst vara 350 m². Inom tomt får högst en huvudbyggnad och ett uthus eller garage uppföras. Inom tomt får endast en lägenhet inrymmas, därutöver får mindre del inredas för generationsboende.

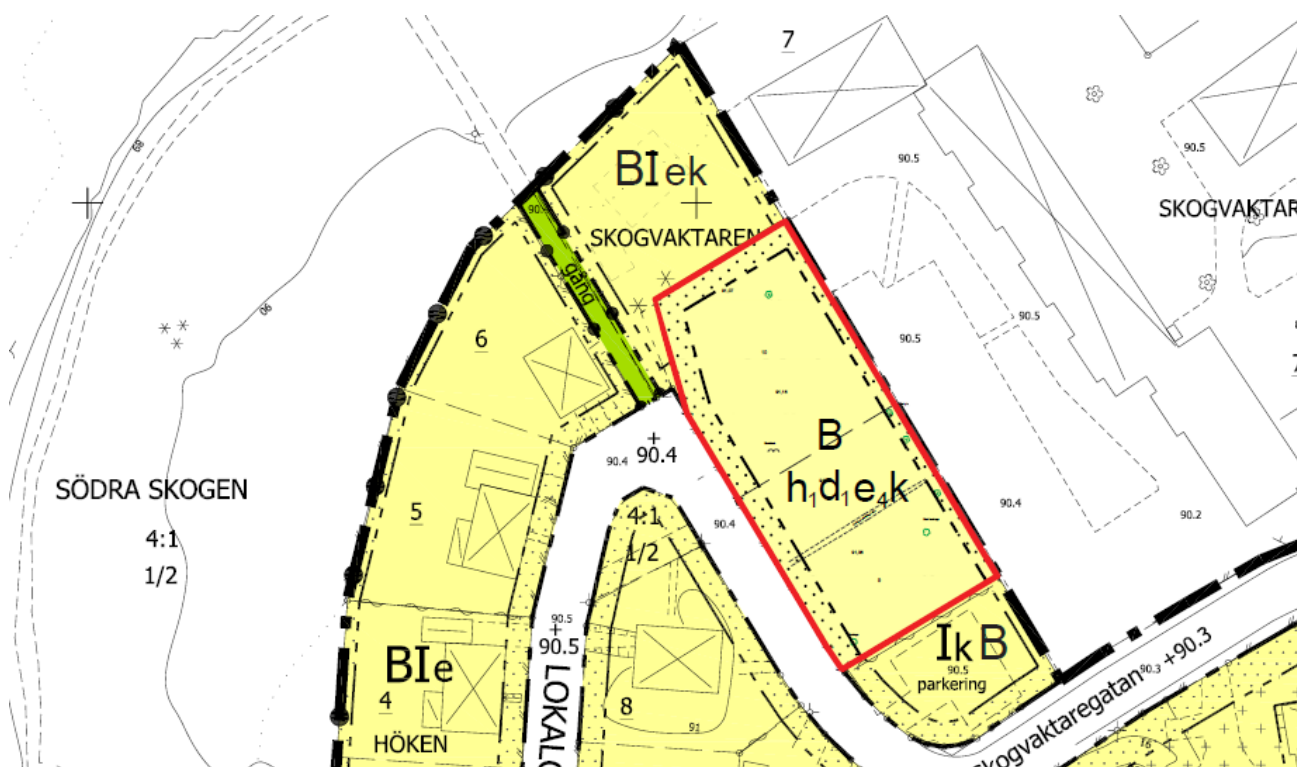
- I – Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter för envåningshus, 7,0 meter för tvåvåningshus, 12,0 meter för fyrvåningshus samt 21,0 meter för sjuvåningshus
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från gräns mot grannfastighet. Uthus och garage skall placeras minst 4 meter mot grannfastighet, dock får placering ske minst 1,0 meter från gränsen om placering bedöms lämplig vid bygglovsprövning. Vid prövning närmare gräns än 4 meter skall grannyttrande inhämtas.

Gällande bestämmelser inom planändringsområdet som kvarstår efter planändring

- B – bostäder
- k – Nybyggnader, tillbyggnader och ändringar ska utformas med beaktande av de karaktärsdrag som anges i planbeskrivningen.
- Prickmark - marken får inte bebyggas.
- Egenskapsbestämmelser som gäller för hela planområdet i gällande plan (förutom placeringsbestämmelse, se ovan).

Tillkommande planbestämmelser

- d₁ – minsta fastighetsstorlek är 430 m²
- h₁ – högsta nockhöjd är 5,8 meter
- e₄ – Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom användningsområdet, dock får största sammanlagda byggnadsarea vara 250 m² per fastighet. Därav får från huvudbyggnaden fristående garage och uthus sammantaget högst ha byggnadsarea 60 m². Inom fastighet får högst en huvudbyggnad uppföras.
- Prickmark – marken får inte bebyggas, läggs till mot Skogvaktaren 11 samt behålls mot gatan.



Figuren visar ett utsnitt av gällande detaljplan med planändringen inom röd ruta.

FÖRÄNDRINGAR AV BEFINTLIGA PLANBESTÄMMELSER

Planbestämmelse	Behålls inom hela planområdet	Tas bort från ändringsområdet	Ersätts med
<i>Användning av mark och vatten</i>			
Trafik mellan områden	X (finns ej inom ändringsområde)		
Lokaltrafik	X (finns ej inom ändringsområde)		
Naturområde	X (finns ej inom ändringsområde)		
Bostäder	X		
Bostäder, Kontor, Skola	X (finns ej inom ändringsområde)		
Bostäder, Handel, Kontor	X (finns ej inom ändringsområde)		
Tekniska anläggningar	X (finns ej inom ändringsområde)		
<i>Utformning av allmänna platser</i>			
00,0 - Föreskriven höjd över nollplanet	X (finns ej inom ändringsområde)		
gång - Gångväg	X (finns ej inom ändringsområde)		
<i>Utnyttjandegrad</i>			
e - Minsta tomtstorlek är 650 m ² . Högst 30% av tomt får bebyggas, dock får byggnadsarea inom tomt vara högst 250 m ² , Därav får från huvudbyggnaden fristående garage och uthus sammantaget högst ha byggnadsarea 60 m ² . Inom angiven byggnadsarea ska en taktäckt biluppställning inrymmas. Bruttoarean inom tomt får högst vara 350 m ² . Inom tomt får högst en huvudbyggnad och ett uthus eller garage uppföras. Inom tomt får endast en lägenhet inrymmas, därutöver får mindre del inredas för generationsboende.		X	e ₄ och d ₁
e ₁ – Högst 20% av egenskapsområdet får bebyggas	X (finns ej inom ändringsområde)		
e ₂ – Minsta tomtstorlek är 2000 m ² . Högst 50 % av tomt får bebyggas	X (finns ej inom ändringsområde)		
e ₃ - Minsta tomtstorlek är 1500 m ² . Högst 40 % av tomt får bebyggas	X (finns ej inom ändringsområde)		
<i>Begränsning av markens bebyggande</i>			
Prickmark – Marken får inte bebyggas	X		
Kryssmark – Marken får endast bebyggas med uthus och garage	X (finns ej inom ändringsområde)		
u – Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar	X (finns ej inom ändringsområde)		

g – Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning	X (finns ej inom ändringsområde)		
x – Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik	X (finns ej inom ändringsområde)		
<i>Markens anordnande</i>			
parkering – Parkeringsplats för boende	X (finns ej inom ändringsområde)		
Linje med fyllda ringar - Avgränsning av tomt skall finnas med staket med höjden minst 0,5 meter och högst 1,0 meter eller med häck eller arrangemang med annan vegetation som på liknande sätt skiljer tomtmarken från den allmänna platsmarken.	X (finns ej inom ändringsområde)		
<i>Placering, utformning och utförande</i>			
Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från gräns mot grannfastighet. Uthus och garage skall placeras minst 4 meter mot grannfastighet, dock får placering ske minst 1,0 meter från gränsen om placering bedöms lämplig vid bygglovsprövning. Vid prövning närmare gräns än 4 meter skall grannyttrande inhämtas.		x	prickmark
I, II, IV, VII - Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter för envåningshus, 7,0 meter för tvåvåningshus, 12,0 meter för fyrvåningshus samt 21,0 meter för sjuvåningshus		x	h ₁
k - Nybyggnader, tillbyggnader och ändringar ska utformas med beaktande av de karaktärsdrag som anges i planbeskrivningen.	x		
Verksamheter inom planområdet får inte vara störande för närboende.	x		
Fasader ska byggas så att inomhusbullret når en godtagbar nivå i enlighet med planbeskrivningen	x		
<i>Administrativa bestämmelser</i>			
Genomförandetiden är 15 år från och med det datum då planen vunnit laga kraft.		x	Ny genomförandetid för planändringsområdet
Samtliga fastighetsplaner inom planområdet är upphävda.	x		

MOTIV TILL PLANÄNDRINGENS REGLERING

Nya planbestämmelser

- d_1 – minsta fastighetsstorlek är 430 m²

Motiv: Fastighetsstorleken regleras för att möjliggöra för mindre fastigheter inom Skogvaktaren 9 och 10 än som tillåts idag. Småskalig bostadsbebyggelse följer gällande detaljplans syfte.

- h_1 – högsta nockhöjd är 5,8 meter

Motiv: Regleringen ändras från våningsantal med begränsad byggnadshöjd till motsvarande nockhöjd för att följa gällande föreskrifter.

- e_4 – Största byggnadsarea är 35% av fastighetsarean inom användningsområdet, dock får största sammanlagda byggnadsarea vara 250 m² per fastighet. Därav får från huvudbyggnaden fristående garage och uthus sammantaget högst ha byggnadsarea 60 m². Inom fastighet får högst en huvudbyggnad uppföras.

Motiv: Byggnadsarea regleras för att möjliggöra småskalig bostadsbebyggelse anpassat till området. Storleken på byggnader baseras på fastighetstorlek för att möjliggöra både mindre byggnader på fler fastigheter och större byggnader på färre fastigheter. Begränsning av största byggnadsarea och en huvudbyggnad regleras likt gällande detaljplan för att ny bebyggelse ska uppföras i samma skala och karaktär som befintlig bebyggelse.

- Prickmark mot Skogvaktaren 11 och gatan – marken får inte bebyggas

Motiv: För att ny bebyggelse inte ska placeras för nära fastigheten för Skogvaktaren 11 regleras att de närmast 4 meterna från fastighetsgränsen inte får bebyggas. Prickmarken mot gatan behålls som enligt gällande detaljplan för att säkerställa en obebyggd förgårdsmark.

Upphävda planbestämmelser

- e – Minsta tomtstorlek är 650 m². Högst 30% av tomt får bebyggas, dock får byggnadsarea inom tomt vara högst 250 m². Därav får från huvudbyggnaden fristående garage och uthus sammantaget högst ha byggnadsarea 60 m². Inom angiven byggnadsarea ska en taktäckt biluppställning inrymmas. Bruttoarean inom tomt får högst vara 350 m². Inom tomt får högst en huvudbyggnad och ett uthus eller garage uppföras. Inom tomt får endast en lägenhet inrymmas, därutöver får mindre del inredas för generationsboende.

Motiv: Planbestämmelsen medger endast att fastigheten kan styckas av till tre fastigheter, för att möjliggöra för fyra fastigheter en mindre fastighetsstorlek tillåtas. För att möjliggöra tillräcklig byggnadsarea för de bostäder som planeras behöver även procentsatsen av hur stor andel av fastigheten som får bebyggas öka när fastighetsstorlekarna blir mindre.

- I – Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter förenvåningshus, 7,0 meter för tvåvåningshus, 12,0 meter för fyrvåningshus samt 21,0 meter för sjuvåningshus

Motiv: Då reglering av antal våningar inte är förenligt med gällande föreskrifter för planbestämmelser upphävs denna bestämmelse. Rekommendationer är även att inte reglera byggnaders höjd med byggnadshöjd, varav denna bestämmelse har tolkats om till en högsta nockhöjd inom planändringsområdet.

- Huvudbyggnad skall placeras minst 4 m från gräns mot grannfastighet. Uthus och garage skall placeras minst 4 meter mot grannfastighet, dock får placering ske minst 1,0 meter från gränsen om placering bedöms lämplig vid bygglovsprövning. Vid prövning närmare gräns än 4 meter skall grannyttrande inhämtas.

Motiv: För att möjliggöra parhus inom planändringsområdet upphävs denna bestämmelse då den förhindrar att huvudbyggnad kan placeras i fastighetsgräns, vilket är nödvändigt vid parhusbebyggelse.

PLANÄNDRINGENS GENOMFÖRANDE

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringsområdet utgörs av fastigheterna Skogvaktaren 9 och 10 som ägs av Karlsborgs kommun. Planändringsområdets area uppgår till 1985 kvadratmeter.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning genomföras. Ny- och ombildning av fastighet ska ske i överensstämmelse med detaljplan efter ansökan hos Lantmäteriet. Lantmäteriet ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på sökandes initiativ och bekostnad.

Ekonomiska frågor

Planändringen medför inga kostnader för Karlsborgs kommun.

Kostnaderna för framtagandet av ändring av detaljplan har reglerats i avtal mellan exploatör och kommun.

Genomförandetid för ändring

Genomförandetiden för gällande detaljplan löper ut 2025-07-09.

Planändringens genomförandetid är 5 år från det datum planändringen vunnit laga kraft.

PLANERINGSUNDERLAG

Gällande detaljplan

Syftet med den gällande planen är att reglera användningsgränser mellan bostäder, förskola och kommersiellt ändamål. Område planlades för att stämma med de redan uppförda byggnaderna i området, då det mesta redan var bebyggt.

Den del av kvarteret Skogvaktaren som ingår i detaljplanen planeras som villatomter och parkering. Vid tiden för gällande planändring finns en villa uppförd och parkering är anlagd inom kvarteret. Syftet med planändringen är att möjliggöra mindre fastigheter och parhus vid den del av Skogvaktaren som ännu inte är bebyggd samtidigt som bebyggelse enligt gällande detaljplan fortsatt är möjlig.

Översiktsplan

När gällande detaljplan antogs gällde översiktsplan antagen 1991. I denna utpekades hela området som användning för tätortsändamål. Då området redan var etablerat som bostadsområde bedömdes en förtätning enligt gällande detaljplan vara förenligt med översiktsplanen.

I gällande översiktsplan, antagen 2014, beskrivs Karlsborgs tätort som en av de två tätorterna i kommunen med starkast förutsättningar till bostadsbebyggelse. Det beskrivs att bostadsbebyggelse ska koncentreras hit och att det är viktigt att det finns en mångfald av boendeformer.

Ändringen av detaljplanen innebär ingen ändring av användning och därför bedöms ändringen vara förenlig med både översiktsplanen antagen 1991 och gällande översiktsplan antagen 2014, med möjlighet till fler olika boendeformer och storlekar, såväl villa som parhus.

Betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att förslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planområdet besitter inga höga kultur- eller miljövärden och den planändring som föreslås innebär ingen ändring av användning. Planförslagen innebär en begränsad ökad byggnadsarea som inte bedöms ha några negativa effekter. De förändringar som planförslaget ger möjlighet till bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i Plan- och bygglagen (2010:900) och Miljöbalken (1998:808). Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning kommer därför inte upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

Strandskydd

Delar av planändringsområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet är däremot upphävt inom planområdet, detta återinträder inte vid en ändring av en detaljplan.

Bebyggelse

Området runt planändringsområdet är bebyggt med villor och flerbostadshus i olika stil och storlek. Husen varierar mellan en och sex våningar med fasader i framför allt tegel- och trä. Villabebyggelsen ligger indragen från gatan med en obebyggd förgårdsmark. Några villor ligger med gaveln mot gatan och några med långsidan.

Gällande detaljplan beskriver den skiftande karaktären som en viktig kvalitet i området. De viktigaste karaktärsdragen för villaområdet, enligt gällande detaljplan, är: småskaligheten och den obebyggda förgårdsmarken. Dessa karaktärsdrag tas med till den nya bebyggelsen genom reglering av byggnadsarea och byggnaders höjd. Förgårdsmarken regleras med prickmark i gällande och ändrad detaljplan.

Ändringen av detaljplanen bidrar till fortsatt varierad karaktär och småskalig bostadsbebyggelse. Byggrätten ökar med 100 kvadratmeter, men bedöms inte påverka den småskaliga karaktär som finns området idag.

Bostadsförsörjning

Enligt gällande detaljplan är det möjligt att uppföra tre bostäder i form av villor inom Skogvaktaren 9 och 10. Till dessa villor är det även tillåtet att uppföra generationsboende. Det vill säga att det är möjligt att uppföra som mest sex bostäder inom planändringsområdet.

I och med planändringen är det möjligt att uppföra fyra bostäder i form av parhus eller villor. Plankartan styr även att endast en huvudbyggnad får uppföras inom varje fastighet. Huruvida generationsboende är tillåtet eller ej styrs inte i plankartan. Då dessa bostäder placeras på mindre fastigheter minskar sannolikheten för uppförandet av generationsboende. Planändringen bedöms därmed inte bidra till en ökning av bostäder i området.

Trafik

Planändringen ger inga konsekvens på trafiken i området. Parkering till de planerade bostäderna ryms inom kvartsmarken.

Störning

Detaljplanen ligger i ett område som är utsatt för buller från flygrörelser och från skjutövningar. Dessa verksamheter är försvarsanknutna och är av riksintresse för totalförsvaret.

Planändringen innebär inte en förändring av användningen inom planändringsområde, en användning som redan bedömts lämplig för platsen. Detaljplanen styr att fasader ska byggas så att inomhusbullret når en godtagbar nivå i enlighet med planbeskrivningen. Ändringen av detaljplanen påverkar inte denna bestämmelse, vilken även omfattar planändringsområdet.

Miljökvalitetsnormer

Planändringen innebär en utökad byggrätt om totalt 100 kvadratmeter. Denna ökning bedöms inte påverka möjligheterna att fördröja och rena dagvatten på ett sätt som försvårar möjligheten att nå miljökvalitetsnormer för vatten.

Teknisk försörjning

Kommunalt ledningsnät är sedan tidigare utbyggt och nya fastigheter ska ansluta till detta. Planändringen bedöms inte påverka den tekniska försörjningen.

MEDVERKANDE

Konsult och planförfattare för detaljplaneändringen är Ylva af Kleen, arkitekt SAR/MSA och Sofia Melin, arkitekt SAR/MSA från Strategisk Arkitektur. Från kommunen har Camilla Pärleborn, GIS-ingenjör, och Maria Sjöberg, fysisk planerare, deltagit.

Håkan Karlsson
Samhällsbyggnadschef

Maria Sjöberg
Fysisk planerare