

Diarienummer
Planens beteckning
Påbörjad
Antagen av XX
Laga kraft
Genomförandetid

SAM 2023/11
BXX
2020-09-02
202x-xx-xx
202x-xx-xx
60 månader



Detaljplan för del av Skaraberg 3:1 m.fl.

Nordöstra Skaraberg

Skara kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2023-03-21



SKARA

Innehållsförteckning

1	DETALJPLANENS SYFTE.....	5
1.1	SYFTE	5
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	6
2.1	HELA DETALJPLANEN.....	6
2.2	GENOMFÖRANDETID	6
2.3	ALLMÄN PLATS	6
2.3.1	HUVUDMANNASKAP	6
2.4	KVARTERSMARK	7
2.5	VATTENOMRÅDE.....	7
2.6	BEFINTLIGT	7
2.7	ÄRENDEINFORMATION	9
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	10
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	10
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS.....	10
	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	10
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	11
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	13
4.1	KOMMUNALA.....	13
4.1.1	DETALJPLAN	13
4.1.2	ÖVERSIKTSPLAN.....	13
4.2	REGIONALA	14
4.3	RIKSINTRESSEN	14
4.3.1	NATURVÅRD.....	14
4.3.2	KULTURMILJÖVÅRD.....	14
4.3.3	TRAFIKINFORMATION	14
4.4	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	14
4.4.1	OEXPLOATERADE OMRÅDEN.....	14
4.5	MILJÖKVALITETSNORMER.....	16
4.5.1	LUFT.....	16
4.5.2	VATTEN.....	17
4.5.3	BULLER	17
4.6	MILJÖ.....	18
4.6.1	DAGVATTEN	18
4.7	HÄLSA OCH SÄKERHET	19
4.7.1	OMGIVNINGSBULLER	19
4.7.2	RISK FÖR ÖVERSVÄMNING.....	21
4.7.3	RISK FÖR EROSION.....	21
4.7.4	RISK FÖR SKRED.....	22
4.7.5	RISK FÖR RAS.....	22
4.7.6	FÖRORENINGAR	22
4.8	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	25
4.9	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	27
4.10	KULTURMILJÖ.....	27
4.10.1	FORNLÄMNINGAR	27
4.10.2	BYGGNADSMINNEN	27
4.11	FYSISK MILJÖ	27
4.12	SOCIALA.....	29
4.13	TEKNIK.....	29
4.14	SERVICE	29

Detaljplan för del av Skaraberg 3:1 m.fl. på Skaraberg

4.15 TRAFIK	30
5 PLANERINGSUNDERLAG	31
5.1 KOMMUNALA	31
5.1.1 DETALJPLAN	31
5.1.2 GRUNDKARTA	31
5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN	31
5.1.4 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN (1998:808)	32
5.1.5 SÄRSKILT BESLUT OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	32
5.1.6 ANNAT	32
5.2 UTREDNINGAR	32
5.2.1 DAGVATTENUTREDNING	32
5.2.2 NATURINVENTERING	32
5.2.3 GEOTEKNISK UTREDNING	33
5.2.4 MARKMILJÖUTREDNING	33
5.2.5 BULLERUTREDNING	33
5.3 ANNAT	33
6 KONSEKVENSER	35
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	35
6.2 NATUR	35
6.2.1 GRÖNOMRÅDE	35
6.2.2 LANDSKAPSBILD	36
6.3 MILJÖ	36
6.3.1 MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	36
6.3.2 MILJÖBEDÖMNING	36
6.3.3 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	36
6.3.4 DAGVATTEN	36
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER	37
6.4.1 LUFT	37
6.4.2 VATTEN	38
6.4.3 BULLER	38
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	38
6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER	38
6.5.2 ÖVERSVÄMNING	38
6.5.3 EROSION	39
6.5.4 SKRED	39
6.5.5 RAS	39
6.5.6 FÖRORENINGAR	39
6.6 SOCIALA	40
6.7 RIKSINTRESSE	40
6.7.1 NATURVÅRD	40
6.7.2 KULTURMILJÖVÅRD	40
6.7.3 TRAFIKKOMMUNIKATION	41
6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	41
6.8.1 OEXPLOATERADE OMRÅDEN	41
6.9 TRAFIK	41
6.9.1 MOTORTRAFIK	41
6.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	41
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	42
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV	42
7.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	42
7.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER	42
7.2.2 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	42
7.2.3 RÄTTIGHETER	42

Detaljplan för del av Skaraberg 3:1 m.fl. på Skaraberg

7.3	TEKNISKA FRÅGOR	43
7.3.1	TEKNISKA ÅTGÄRDER	43
7.3.2	UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS	43
7.3.3	UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP	43
7.4	EKONOMISKA FRÅGOR	43
7.4.1	PLANEKONOMISK BEDÖMNING	43
7.4.2	PLANAVGIFT	44
7.4.3	ERSÄTTNINGANSPRÅK	44
7.4.4	INLÖSEN	44
7.4.5	DRIFT ALLMÄN PLATS	44
7.4.6	DRIFT VATTEN OCH AVLOPP	44
7.4.7	GATUKOSTNADER	44
7.4.8	FASTIGHETSILDNING	44
7.5	ORGANISATORISKA FRÅGOR	45
7.5.1	MARKANVISNING	45
7.5.2	TIDPLAN	45
7.6	KULTURVÄRDEN	45
7.6.1	RIVNINGSFÖRBUD	45
7.7	ANNAT	45
7.9.1	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	45

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse för framför allt friliggande småhus och/eller parhus på nordöstra Skaraberg i Skara tätort. Förslaget och tänkt bebyggelse avser ta hänsyn till områdets karaktär och bevara delar av den natur som finns inom planområdet.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Hela detaljplanen

Detaljplanen tas fram och planområdet planläggs för att möjliggöra bostadsbebyggelse på Skaraberg. Det aktuella planområdet har tidigare varit bebyggt men är sedan ett par decennier obebyggt. Planområdet utgörs idag av naturmark. Planområdet omfattas idag av flertalet fastigheter, där Skaraberg 3:1 är den centrala.

Kvartersmarken regleras med B (Bostäder). Bestämmelsen tillåter olika sorters boenden och kommunen ämnar inte reglera vilken sorts boende som uppförs på platsen.

Övrig mark inom planområdet planläggs som allmän plats i form av GATA på den befintliga vägen mellan de två kvartersmarkerna och i övrigt NATUR. Den stora andelen natur syftar till att utgöra en barriär öster- och norrut, underlätta dagvattenhantering samt bevara värdefulla arter inom planområdet.

Detaljplaneförslaget möjliggör 6-8 fristående villor eller parhus. Detta regleras däremot inte i plankartan utan planen möjliggör för fler bostadstyper.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Skara kommuns gällande översiktsplan från 2005 såväl som granskningshandlingen för Skara kommuns nya översiktsplan, som publicerades i december 2022.

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

2.3 Allmän plats

Allmän plats inom planområdet utgörs av de områden som betecknas som GATA och NATUR.

2.3.1 Huvudmannaskap

Skara kommun är huvudman för allmän plats. Inget enskilt huvudmannaskap finns således inom planområdet. Det betyder att kommunen ansvarar för iordningställande och förvaltande av allmänna platser. I det aktuella planområdet rör detta gatan samt naturmarken.

Detaljplan för del av Skaraberg 3:1 m.fl. på Skaraberg

Naturmarken ägs sedan tidigare av Skara kommun och gatan är delvis ägd av Skara kommun och delvis av Svenska kyrkan.

2.4 Kvartersmark

Med kvartersmark menas all mark inom planområdet som inte utgörs av allmän plats. Planområdet utgörs av nästan 6000 kvadratmeter kvartersmark med användningen bostäder (B).

Egenskapsbestämmelserna på kvartersmarken finns för att undvika översvämning eller fuktskador på bebyggelse samt reglera omfattningen av bebyggelsen för att passa kringliggande bebyggelse.

2.5 Vattenområde

Detaljplanen omfattar inga användningar för vattenområde.

2.6 Befintligt



Figur 1. Planområdets läge i Skara tätort.

Planområdet är beläget i norra Skara i den nordöstra delen av stadsdelen Skaraberg (se figur 1). I söder ligger Säterivägen och planområdet är i övrigt omgivet av framför allt jordbruksmark. I närheten finns bland annat Skaras vattentorn i norr och en faunapassage, över E20, en bit nordost från området (se figur 2).



Figur 2. Planområdet och dess omgivning.

Bebyggelsen på Skaraberg har nästan uteslutande uppförts under 1980-talet och efter. Planområdet är beläget i den del av stadsdelen som benämns som Gamla Skaraberg, inom vilken det även finns bebyggelse äldre än från 1980-talet. Bebyggelsen på Skaraberg är blandad. Bostäderna i planområdets närhet består framför allt av friliggande enbostadshus.

Området bedöms ingå en sammanhållen bebyggelse men det finns idag inga befintliga byggnader inom planområdet. Det har däremot tidigare funnits bebyggelse på platsen. På ortofoto från 2006 kan man se att bebyggelse finns kvar inom området och på ortofoto från 1996 finns ytterligare bebyggelse (se 4.4.1 *Oexploaterade områden*). Genom planområdet går en mindre grusväg genom vilken man idag når ett mindre antal fastigheter. I övrigt omfattas planområdet framför allt av ödeträdgårdar från tidigare bebyggelse samt naturmark. Det finns även en liten väg som går till den plats där en plantskola tidigare legat i planområdets mittersta del.

Planområdet omfattar cirka 1,1 hektar. Berörda fastigheter inom planområdet är Skaraberg 3:3, 3:10, 3:11, 3:6, 1:1, 3:5, 3:9 och Järnsyssla 10:1. Marken på Järnsyssla 10:1 ägs av Prästlönetillgång, Svenska kyrkan. Övrig mark ägs av Skara kommun. Se figur 3 för foto över området.



Figur 3. Foto över planområdet.

2.7 Ärendelinformation

Kommunstyrelsen beslutade den 2 september 2020 (KS 2020-09-02 § 146) att inleda planläggning av fastigheten Skaraberg 3:6 i Skara kommun i syfte att möjliggöra huvudsakligen bostadsbebyggelse. Planområdet har under planprocessen ändrats på så vis att fokus inte längre ligger på 3:6 utan istället direkt väster om fastigheten. Detta har skett i samråd med samhällsbyggnadsnämnden (SKA-SAM 2023-01-24 § 12).

Detaljplanen har tidigare haft diarienummer KS 2021/280 men har numera diarienummer SAM 2023/11 efter att ha flyttat över från kommunstyrelsen till samhällsbyggnadsnämnden i januari 2023.

Detaljplanen benämns under planprocessen som ”Nordöstra Skaraberg” och kommer vid antagande att få en planbeteckning. Då Skaras tätortsbokstav är B kommer detaljplanen få en planbeteckning som börjar på B, följt av nästa lediga nummer.

Planen genomförs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) (2010:900).

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 2024:s första kvartal.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Enligt 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning ska kommunen i planbeskrivningen redovisa motiv till detaljplanens enskilda regleringar.

3.1 Motiv till regleringar

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

NATUR – Natur

4 kap. 5 § 1 och 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Motivet till att planlägga naturmark i planområdets norra del är att skapa en barriär mot den zon som finns runt faunapassagen som finns en bit nordöst från planområdet.

Naturmarken i planområdets centrala del syftar till att bevara en stor del av den karaktär som området idag har, underlätta dagvattenhantering samt skapa en barriär mot öster.

Den södra naturmarken syftar till att skapa en barriär mot Säterivägen, att underlätta för sikt samt underlätta för dagvattenhantering.

GATA – Gata

4 kap. 5 § 1 och 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Användningen Gata syftar till att säkerställa framkomlighet. Då biltrafiken bedöms vara låg efter genomförandet kommer bilar på vägen samsas med gång- och cykeltrafikanter.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B – Bostäder

4 kap. 5 § 1 och 3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Motivet till bestämmelsen är detaljplanens grundsyfte: att möjliggöra för bostäder på Skaraberg. Användningen avser boende med varaktig karaktär.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

b₁ – Källare får inte finnas

4 kap. 12 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Källare förbjuds inom planområdet på grund av den förhållandevis höga grundvattennivån.

e₁ – Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet

4 kap. 11 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Motivet till regleringen är att begränsa storleken på byggnader. Detta för att samspela med närliggande bebyggelse samtidigt som bestämmelsen tillåter viss flexibilitet då storleken på byggrätten varierar beroende på fastighetens storlek.

f₁ – Huvudbyggnads färdiga golvhöjd ska ligga minst 40 centimeter över gatans snittnivå

4 kap. 11 § 1 p., 12 § 1 p. och 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Planbestämmelsen om huvudbyggnads färdiga golvhöjd på 40 centimeter för huvudbyggnad syftar till att leda bort dagvatten och säkerställa tillräcklig höjdskillnad mellan gata och bostad för att inte riskera skador vid stora mängder dagvatten. Då gatan sluttar utgår man från gatans snittnivå vid fastighetsgränsen.

h₁ – Högsta nockhöjd är 7,5 meter

4 kap. 11 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse samspelar med befintlig bebyggelse i närheten.

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

4 kap. 6 § plan och bygglagen (2010:900)

Markreservatet syftar till att garantera att marken är tillgänglig för de befintliga ledningar som går längs med gatan. Därav kombineras bestämmelsen med bestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad.*

Detaljplan för del av Skaraberg 3:1 m.fl. på Skaraberg

+ + + + +
+ + + + + – **Marken får endast förses med plank**
4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Regleringen syftar till att möjliggöra för plank om det finns ett behov eller önskemål hos fastighetsägaren. Planket tillåts vara ett bullerplank. Bestämmelsen innebär att ingen annan byggnad tillåts på egenskapsytan.

· · · · ·
· · · · · – **Marken får inte förses med byggnad**
4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Prickmarken syftar till att säkerställa att byggnation nära intilliggande naturområden såväl som vägen inte uppförs. Motivet till prickmark nära naturområden är att bidra till att naturen ska upplevas som mer tillgänglig för allmänheten och mindre privat genom att byggnader inte tillåts i direkt anslutning till naturmarken. Motivet till prickmark närmast gatan är att gatan på så vis upplevs mindre instängd samt att skapa rätt förutsättningar för markreservatet.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Kommunen ska alltså beskriva vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Redovisningen ska också innehålla en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Under framtagandet av detaljplanen har korrigeringar gjorts avseende planområdesgräns och placering av föreslagen markanvändning. Detta innebär att utredningar som tagits fram i samband med detaljplanens framtagande inte utgått från samma gränser som plankartan i planförslaget visar. I de fall det varit nödvändigt har man varit i kontakt med berörd konsult för att uppdatera delar i planförslaget. I övrigt anses skillnaden inte påverka planförslagets framtagande eller resultat.

4.1 Kommunala

4.1.1 Detaljplan

Det finns inga detaljplaner inom planområdet sedan tidigare. I söder gränsar planområdet till detaljplanen B326, vilken främst omfattar bostadstomter för villor. En mindre remsa av B326:s norra del kommer att annekteras till aktuell detaljplan.

4.1.2 Översiktsplan

I Skaras gällande översiktsplan från 2005 anges stadsdelen Skaraberg som ej fullt utbyggd och detaljplaneområdet ingår i ett område som anges som samlad bebyggelse. Detaljplaneområdet anges även i översiktsplanen som lämplig för tätortsbebyggelse i framtida markanvändning.

I granskningshandlingen för Skara kommuns nya översiktsplan, som publicerades i december 2022, är detaljplaneområdet utpekad som lämpligt för bostäder. I samrådshandlingen (december 2021) beskrivs området kunna omfatta 10-14 bostäder/småhus och att området är tänkt vara en naturlig fortsättning på Skarabergs bebyggelsestruktur.

4.2 Regionala

Planområdet ligger bra till sett till kommunikationer tack vare närheten till såväl E20 som väg 49.

4.3 Riksintressen

4.3.1 Naturvård

Öster om E20 finns riksintresse för naturvård.

4.3.2 Kulturmiljövård

Öster om E20 finns riksintresse för kulturmiljövård.

4.3.3 Trafikinformation

Drygt 170 meter öster om planområdet går E20 som är ett riksintresse för trafikinformation.

4.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

4.4.1 Oexploaterade områden

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet idag. Det anses dock inte vara ett oexploaterat område då det tidigare varit exploaterat. Det finns även spår av tidigare bebyggelse i form av bland annat bitar av tegel och växtlighet på ödetomter. Se figur 4, 5 och 6 för exempel på tidigare bebyggelse.



Figur 4. Flygfoto över planområdet 2006.



Figur 5. Flygfoto över planområdet 1996.



Figur 6. Flygfoto över planområdet 1949.

4.5 Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av kapitel 5 i miljöbalken. Det övergripande syftet med normerna är att skydda naturmiljön och människors hälsa.

4.5.1 Luft

Det finns för närvarande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), bly, svaveldioxid, ozon, arsenik, bensen, kolmonoxid, kadmium, bensen(a)pyren och nickel. Miljö kvalitetsnormerna får inte överskridas och har fastställts inom svensk lagstiftning.

Skara kommun är medlem i luftvårdsförbundet Luft i Väst som ombesörjer att luftmätningar sker för organisationens medlemmar.

Trafikverket har tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) till vägplanen för ombyggnationen på E20 förbi Skara. I MKB:n bedöms man att, där människor vistas, kommer gällande MKN för luft inte att överskridas i och med ombyggnationen. Därmed bedöms E20 inte heller idag överskrida MKN för luft, då man i samband med ombyggnationen räknat med ökad trafik och ökad hastighetsbegränsning.

4.5.2 Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten uttrycker den lägsta godtagbara miljö kvaliteten, både ekologisk och kemisk, som en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt.

Skaraberg, och planområdet, tillhör ett avrinningsområde för vattendraget Dofsan och vattnet rinner sedan via Filan och Lidan till Vätern. Dofsan har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Närmaste grundvattenmagasin ligger cirka 1,5 kilometer nordväst om planområdet.

I markundersökningen (2021-09-17) framgår det att det att det i ett grundvattenprov påträffades nickel i nivå med tillståndsklass 3 (måttlig halt) jämfört med SGU:s bedömningsgrunder. Övriga metallhalter låg i nivå med tillståndsklass 1 (mycket låg halt). För samtliga övriga analyserade parametrar (alifater, aromater, PAH och BTEX) underskreds rapporteringsgränsen.

Planområdet ingår i grundvattenförekomsten Skaraberg, vars grundvattenmagasin beskrivs som en sand- och grusförekomst med goda eller mycket goda uttagsmöjligheter. Vatteninformationssystem Sverige (VISS) bedömde under förvaltningscykel 3 (2017-2021) att Skaraberg har god såväl kemisk som kvantitativ status. Grundvattenförekomstens kemiska status bedöms vara i risk att inte uppnå god status 2027.

4.5.3 Buller

Normen för omgivningsbuller utgår från de krav på kvaliteten på miljön som följer av Sveriges medlemskap i EU och vid detaljplanering tillämpas Naturvårdsverkets riktlinjer för buller. Då Skara kommuns befolkning är färre än 100 000 krävs ingen bullerkartering eller åtgärdsprogram, men kommunen vill sträva efter att begränsa buller.

I närheten av planområdet, ungefär 170 meter österut, går E20. Under detaljplanens framtagande genomförs en ombyggnation av E20, delsträckan Vilan-Ledsjö, en bit öster om planområdet.

Hastighetsgränsen på sträckan kommer att höjas från 80 km/h till 100 km/h och man räknar med ökad trafik i framtiden. I samband med ombyggnationen har Trafikverket låtit ta fram en trafikbullerutredning. I utredningen har Norconsult tagit fram framtida prognosticerade trafikciffror. För delsträckan som går förbi planområdet beräknas trafikmängden, ÅDT (årsdygnstrafik), år 2045 vara 10 500, varav 25% tung trafik.

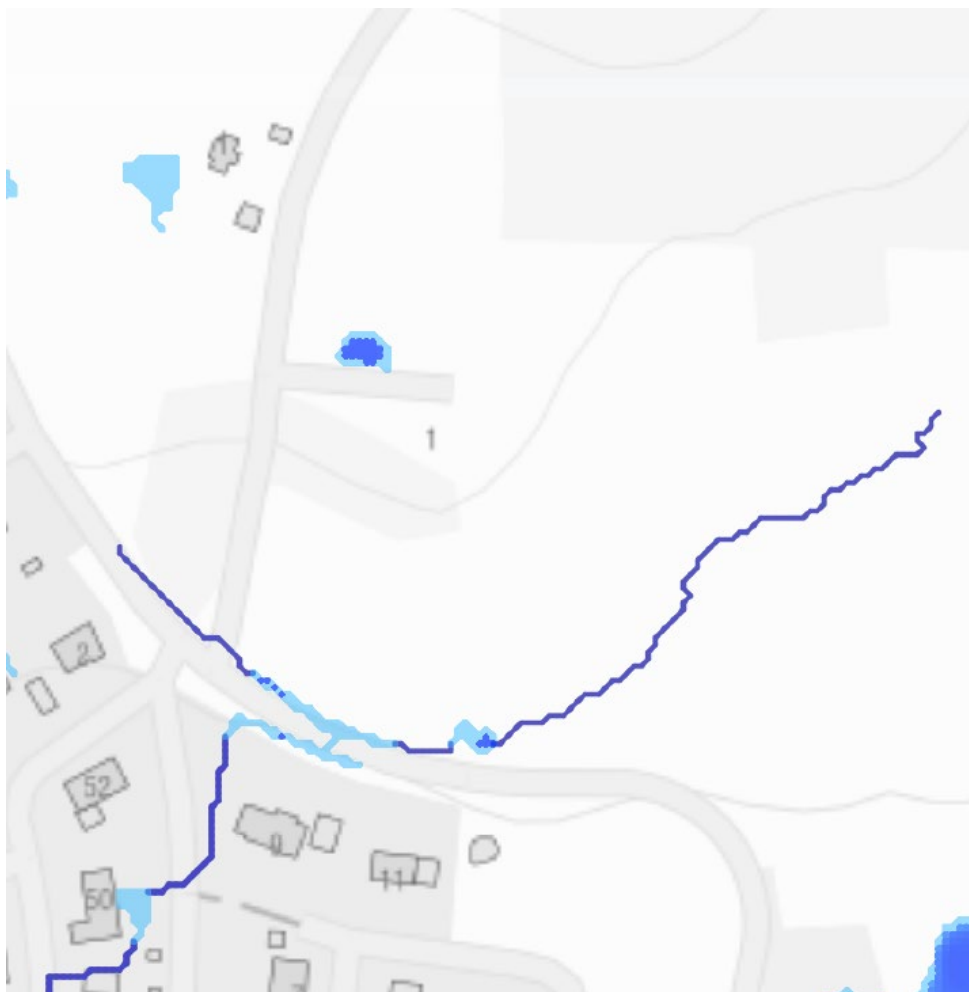
Strax öster om detaljplaneområdet finns detaljplanen B402, i vilken det är planlagt för och tillåts industri och kontor och vars verksamhet inte får

vara störande för omgivningen. I dagsläget finns inte industri- eller kontorverksamhet i den del av B402s planområde som ligger direkt öster om aktuellt planområde. Om industri senare kommer att byggas är den tillåten drygt 110 meter från aktuell detaljplans kvartersmark.

4.6 Miljö

4.6.1 Dagvatten

Skara kommun har tagit fram en skyfallsplan, i vilken det framgår att planområdet topologiskt är högt beläget i förhållande till såväl övriga Skara tätort som Skaraberg. Skyfallskarteringen visar att flöden från 100-årsregn skulle gå på en rinnväg öster om kvartersmarken i sydvästlig riktning men att större vattenmängder inte skulle ansamlas på de delar inom planområdet som planeras för bostadsbebyggelse. Detta med undantag för en lågpunkt i planområdets norra del som tyder på att vatten kan ansamlas (se figur 7).



Figur 7. Utdrag från skyfallskarteringen som visar lågpunkt och rinnväg.

I dagvattenutredningen framgår det även att jordförhållandena tyder på goda förutsättningar för infiltration. Idag avleds dagvattnet från

planområdet efter omhändertagande genom ett vägdike från Säterivägen söderut. I planområdets sydvästra del finns en dikesbrunn.

Beträffande föroreningar i planområdet baseras kravet på rening utifrån såväl recipient och markanvändningens föroreningsbelastning. Här bedöms fördröjning räcka som åtgärd.

4.7 Hälsa och säkerhet

Hälsa och säkerhet avser sådana planeringsförutsättningar som rör risker för människors hälsa och säkerhet.

4.7.1 Omgivningsbuller

Trafik

I förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges det att buller från vägar inte bör överskrida följande värden:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden

Planerad bostadsbebyggelse inom planområdet ligger som närmast drygt 190 meter från E20, vilken bedöms vara den väg som bidrar med högst bullervärden inom området.

E20 byggs under 2022 och 2023 om till mötesfri väg, för ökad framkomlighet och trafiksäkerhet. I samband med detta kommer hastighetsbegränsningen att höjas till 100 km/h.

I trafikverkets utredning har Norconsult tagit fram nuläges- och framtida prognosticerade trafiksiffror. För delsträckan som går förbi planområdet beräknas trafikmängden, ÅDT (årsdygnstrafik), år 2045 vara 10 500, varav 25% tung trafik.

Baserat på värden som presenteras i trafikverkets utredning har ekvivalentnivåer samt maximalnivåer bedöms med hjälp av Tyréns applikation Road Noise. Följande bullervärden har räknats ut för östra gränsen till kvartersmarken:

Nuläge (år 2014)

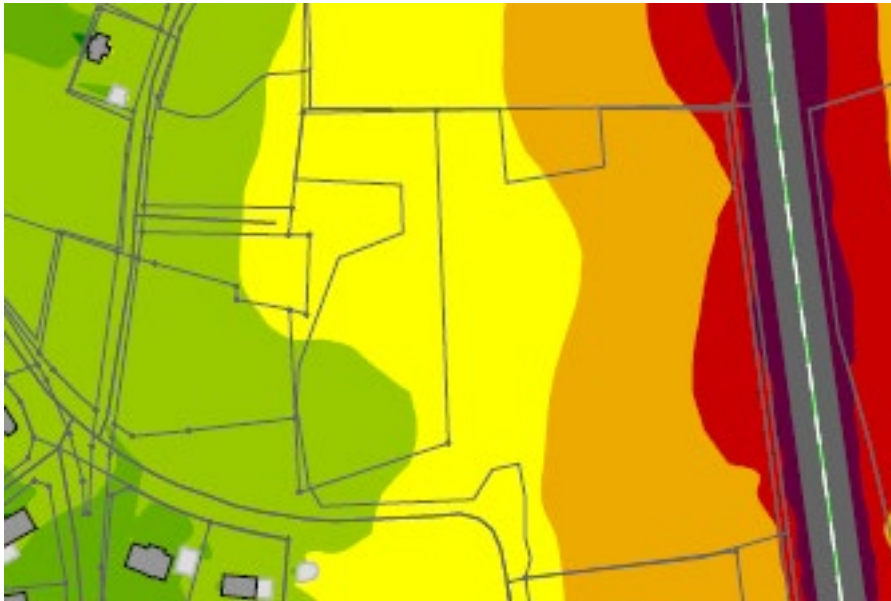
- Ekvivalentnivå (L_{pAeq}): 47 dBA
- Maximalnivå (L_{pAFmax}): 49 dBA

Detaljplan för del av Skaraberg 3:1 m.fl. på Skaraberg

Prognostiserat planalternativ år 2045

- Ekvivalentnivå (L_{pAeq}): 52 dBA
- Maximalnivå (L_{pAFmax}): 54 dBA

Norconsult har i samband med trafikverkets utredning tagit fram en bilaga med kartor över ekvivalent ljudnivå. Här framkommer det att ljudnivån på den planlagda kvartersmarken ligger under 60 dBA (se figur 8 och 9).



Figur 8. Skärmklipp från Norconsults utredning PM Trafikbullerutredning – E20 Vårgårda – Norr Mariestad etapp Förbi Skara, delen Vilan-Dalaån – E20 Vårgårda – Norr Mariestad, etapp Förbi Skara, delen Dalaån-Ledsjö, 2016-08-26. Den gröna ytan tyder på att planlagd kvartersmark 2045 beräknas ha en ekvivalent ljudnivå på max 55 dBA.

PLANALTERNATIV 2045 UTAN ÅTGÄRDER

Ekvivalent ljudnivå [dB(A)]

	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	

Ljudutbredning 1,7 m över mark
samt frifältsvärden per våningsplan

Figur 9. Skärmklipp från Norconsults utredning PM Trafikbullerutredning – E20 Vårgårda – Norr Mariestad etapp Förbi Skara, delen Vilan-Dalaån – E20 Vårgårda – Norr Mariestad, etapp Förbi Skara, delen Dalaån-Ledsjö 2016-08-26. Teckenförklaring till figur 8.

Kommunen bedömer, utifrån de värden som beräknades genom Road Noise samt figurerna ovan, att framtida trafikbullervärden från E20 inte kommer att överskrida de riktvärden anges i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Industri

Planområdet ligger drygt 60 meter väster om detaljplan B402. Den del av B402 som närmast kan komma att påverka det aktuella planområdet är sedan 1992 planlagd för industri- och kontorsverksamhet. Framtida industribyggnad skulle därmed som närmast kunna ligga drygt 110 meter från planområdets kvartersmark. I plankartan för B402 finns en bestämmelse som förtydligar att verksamheten inte får vara störande för omgivningen.

Under framtagandet av aktuell detaljplan har ingen exploatering i form av industribyggnad skett norr om Säterivägen. Platsen har under 2022 däremot försetts med en solcellsanläggning.

Om det på B402 i framtiden kommer att uppföras industribyggnad som bidrar till att fastighetsägare på kvartersmarken i det aktuella planområdet önskar sänka bullervärdena möjliggörs detta genom att plank, såsom bullerreducerande sådant, tillåts längs med den östra gränsen av kvartersmarken.

4.7.2 Risk för översvämning

Skara kommun har tagit fram en skyfallsplan, i vilken det framgår att planområdet topologiskt är högt beläget i förhållande till såväl övriga Skara tätort som Skaraberg. Skyfallskarteringen visar att flöden från 100-årsregn skulle gå på en rinnväg öster om kvartersmarken i sydvästlig riktning men att större vattenmängder inte skulle ansamlas på de delar inom planområdet som planeras för bostadsbebyggelse. Detta med undantag för en lågpunkt i planområdets norra del som tyder på att vatten kan ansamlas.

4.7.3 Risk för erosion

Det bedöms inte finnas risk för erosion inom planområdet.

4.7.4 Risk för skred

I Skara kommuns skyfallsplan pekas stabilitetszoner ut avseende skred. Här pekas inte Skaraberg eller det aktuella planområdet ut bland områden som utgör risk för skred. Baserat på skyfallsplanen bedöms det aktuella planområdet därför inte utgöra risk för skred.

4.7.5 Risk för ras

I Skara kommuns skyfallsplan pekas stabilitetszoner avseende ras ut. Här pekas inte Skaraberg eller det aktuella planområdet ut bland områden som utgör risk för ras. Baserat på skyfallsplanen bedöms det aktuella planområdet därför inte utgöra risk för ras.

4.7.6 Föroreningar

I det aktuella planområdet har det tidigare legat en plantskola, vilken har påverkat området i form av föroreningar. Av denna anledning har en översiktlig miljöteknisk markundersökning tagits fram av Ensucan 2021. Då föroreningsfrågan varit komplex har det krävts ytterligare analyser och prover. Därmed har undersökningen reviderats två gånger, under 2022 och 2023. Undersökningarna har syftat till att utreda förekomsten av föroreningar inom undersökningsområdet och om dessa utgör en risk för kommande planerad markanvändning. Resultatet av undersökningarna kan även ligga till grund för hur massor som schaktas upp inom ramen för detaljplanens genomförande ska hanteras.

Provtagning och analys 2021-2022



Figur 10. Uppmätta halter inom planområdet. Figur från Ensucos utredning Översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende fastigheterna Skaraberg 3:1, 3:3, 3:6, 3:9, 3:10, 3:11 m.fl., 2022-04-21.

Inom planområdet påträffades föroreningar i tre av de elva analyserade provpunkterna. I en av provpunkterna var halten över MRR (mindre än ringa risk), det vill säga lätt förorenade massor, och i två av punkterna var halterna över KM (känslig mark), det vill säga förorenade massor. Se figur 10.

Typ av röroening	Påträffat över rapporteringsgränsen men inte över KM	Påträffat över KM
Bekämpningsmedel	DDP (DDT, DDD, DDE)	Hexaklorbensen (HCB) Kvintozen-pentakloranilin
PAH		PAH-M PAH-H
PCB		PCB-7
Alifater och aromater	Alifater >C16-C35 Aromater >C16-C35	

Tabell 1. Påträffade föroreningar.

Detaljplan för del av Skaraberg 3:1 m.fl. på Skaraberg

Se tabell 1 för påträffade föroreningar i de två första utredningarna. Inga parametrar överskred riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning).

Då föroreningarna inte påträffats i djupare jord (>0,3 meter under markytan) bedöms föroreningarna vara avgränsade till ytligt liggande jord.

Negativa hälsoeffekter går inte att utesluta baserat på uppmätta halter och den planerade markanvändningen. Den främsta risken kopplas till ätbara växter i de delar av planområdet där bekämpningsmedel påvisats. Inför planerad exploatering kommer åtgärder krävas för att undvika risker för människors hälsa och miljö.

Kompletterande provtagning och analys 2023



Figur 11. Provpunktsplacering och provpunktsmärkning för provtagning i januari 2023.

Till följd av påträffade halter inom planområdet genomfördes ytterligare jordprovtagningar i januari 2023 (se figur 11). Då genomfördes en mer avancerad provtagning i delområden. Detta för att dels avgränsa tidigare påträffade föroreningar i jord, dels undersöka marken under planerad byggnation av bostäder. Undersökningsområdet delades in i sju delområden. I ett delområde, 23E03, påträffades halter avseende bly,

kadmium och zink över riktvärdet för MRR och zink över riktvärdet för KM. I delområdena 23E04 och 23E05 har halter av zink, PAHM och PAH-H detekterats över riktvärdet för KM.

I jordprov E23 bekämp2 har halter av hexaklorbensen detekterats över riktvärdet för MKM och kvintozen/pentakloranilin över KM.

4.8 Geotekniska förhållanden

Norra Skaraberg är högt beläget i förhållande till resterande bebyggelse i Skara tätort. Inom planområdet sluttar markytan söderut. Den högsta punkten finns i planområdets norra del och är ungefär +133,5 meter ö.h. medan det i planområdets södra del är som lägst ungefär +126,4 meter ö.h. Markytan är relativt jämn utan större höjdvariationer.

I samband med detaljplanens framtagande har en översiktlig geoteknisk undersökning tagits fram av Mitta. Syftet med undersökningen var att undersöka de geotekniska förhållandena avseende byggbarhet för småhus.

Den geotekniska undersökningen visar på att markförhållandena inom planområdet är likartade avseende jordlagerföljd och relativ fasthet men varierar något i mäktighet mellan de olika undersökningspunkterna. Generellt utgörs jordlagerföljden av ett övre lager humus/mullhaltig jord med en mäktighet på cirka 0,2 meter. Därunder följer ett lösare lager sandig lerig jord med torrskorpekaraktär med en mäktighet på cirka 1 meter som underlagras av ett fastare lager lerig sand med en mäktighet på cirka 3-6 meter följt av fast till mycket fast morän ovan berg.

I den översiktliga geotekniska undersökningen uppmättes grundvattennivån i utförda provtagningspunkter till mellan 0,8 och 4,5 meter under markytan. Grundvattennivån är djupare i planområdets norra delar och mer grund i de södra delarna. Grundvattenströmriktningen kan antas följa markytans lutning, det vill säga mot söder.

Undergrunden i planområdet bedöms huvudsakligen bestå av mycket tjällyftande jordarter enligt AMA Anläggning och tillhör därmed tjälfarlighetsklass 4. Skiktvis förekommer inslag av sandig jord som bedöms tillhöra tjälfarlighetsklass 1, enligt AMA Anläggning.

Marken klassas som lågradonmark och det bedöms ej föreligga stabilitetsproblem inom området sett till planerad byggnation, rådande geometrier och markförhållanden. Detta förutsatt att all schaktning utförs säkert.

Marken inom planområdet är generellt medelfast till fast med begränsade partier med lösare jord. Bedömningen är att undergrunden klarar förväntade belastningar från planerad byggnation utan att skadliga sättningar uppkommer. Däremot rekommenderar utredningen att det bör studeras i detalj i respektive byggläge hur markförhållandena ser ut samt aktuella laster. Inga särskilda markförbättrande åtgärder bedöms nödvändiga för grundläggningen.

Grundläggning och schaktning

Sett till planerad bostadstyp i området föreslås det i utredningen att planerad byggnad utförs i geoteknisk kategori 1.

Före grundläggning och uppfyllning ska förekommande torv, växt- och mulljord i ytan schaktas bort. All fyllning/uppfyllning för grundläggning ska utföras enligt AMA 20 vad gäller lagertjocklek och antal överfarter.

- **Kantförstyvad platta på mark.** Grundläggning kan utföras på det fasta jordlagret efter att avtäckning utförts. Dimensionerande grundpåkänningar vid plattgrundläggning bör ej överstiga 100 kPa för naturligt avlagrad jord.
- **Fribärande golvbjälklag med plintar placerade på grundsulor.** Grundläggning kan utföras på frostfritt djup i det fasta jordlagret. Dimensionerande grundpåkänning bör ej överstiga 100 kPa.

All grundläggning ska utföras frostfritt eller tjälisolerat med utkragning av tjälisoleringen runt byggnaden. Om grundläggning utförs vintertid ska undergrunden och alla fyllnadsmassor vara otjälade. Schaktbotten ska då skyddas mot nedträngning av tjäle.

Schaktning i friktionsjord kan ske med en släntlutning av 1:1,5. Vid schaktning i siltig jord finns risk för ytuppmjukning och utflytning av slänter vid vattenövertäckning på grund av t.ex. regn. För att begränsa utflytning av slänter kan dessa övertäckas vid regnväder. All schaktning ska utföras enligt handboken Schakta Säkert (Svensk Byggtjänst, SIG/SBUF 2015).

Genomförd geoteknisk utredning rekommenderar att kompletterande undersökningar sker i varje enskild fastighet innan exploatering. Utredningen rekommenderar även dokumentation i form av kontrollplan och fotografering för varje fastighetsägare under tiden som grundläggningsarbetet av småhus utförs.

4.9 Hydrologiska förhållanden

Se 4.5.2 *Vatten* och 4.8 *Geotekniska förhållanden* för förhållanden avseende grundvatten.

4.10 Kulturmiljö

Planområdet är idag obebyggt men har tidigare varit bebyggt, vilket det idag finns spår av i form av ödeträdgårdar och rester från byggnader i form av bland annat tegel.

4.10.1 Fornlämningar

Inom planområdet finns det inga kända fornlämningar. Platsen har tidigare varit bebyggd med ett fåtal bostadshus, gårdsbyggnader och växthus och det finns därmed en del stenar kvar från husgrunder. Om fornlämningar hittas i samband med grävande eller annat arbete avbryts detta omedelbart och anmälan sker till Länsstyrelsen i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

4.10.2 Byggnadsminnen

Inom eller i närheten av planområdet finns inget byggnadsminne.

4.11 Fysisk miljö

Marken är idag obebyggd. Däremot har det tidigare funnits bebyggelse bland annat i form av en plantskola. De delar av planområdet där byggnader tidigare legat är idag igenvuxna med olika träd och slyvegetation. I övrigt består planområdet av naturmark. Det finns inom området även en mindre grusväg (se figur 12) som används av ett mindre antal fastigheter samt rester av en äldre asfalterad väg (se figur 13) som idag inte används utan som gått till tidigare bebyggelse i området.



Figur 12. Vägen genom planområdet.



Figur 13. Rester från den äldre vägen.

Samtidigt som framtagandet av detaljplanen har en rapport med naturvärdesbedömning och inventering av kulturreliktväxter tagits fram. I rapporten framgår det att det i planområdet och dess omgivning finns rikligt med olika sorters träd, såväl i grupp som mer friställda. I planområdets östra del står ett gammalt fågelbär med håligheter i stammen och i den centrala delen står en ask. Vissa delar av området är öppet med gräs- och örtvegetation och buskskiktet är variationsrikt. Markskiktet består av en blandning av inhemska arter såsom gullviva.

Gullviva är i Västra Götaland fridlyst enligt 9 § artskyddsförordningen. Detaljplaneförslaget avser inte påverka gullvivan utan de delar där den växer bevaras som naturmark på allmän plats och som extra barriär mot bostadsbebyggelsen föreslås en bredare prickmark som inte bebyggs.

4.12 Sociala

Det aktuella planområdet är idag obebyggt och det bor således inga människor där. Att det tidigare funnits bostäder inom planområdet tyder på att det tidigare bott människor i området.

Idag fungerar området främst som rekreationsområde nyttjat av närboende såväl som att det fungerar som grön utsikt.

4.13 Teknik

Fiber och tele

Längs med vägen går optisk fiber samt kopparnät. I andra delar av planområdet finns det flertalet ytterligare kopparledning. Dessa har troligtvis varit kopplade till tidigare bebyggelse och används inte längre. De kan grävas av.

Det finns under detaljplanens framtagande inget fiber som kunder kan kopplas till inom planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger idag inte inom verksamhetsområde för vatten och avlopp.

El

Det finns flertalet elledningar där tidigare bebyggelse legat inom planområdet. Det finns även en elkabel strax öster om planområdet.

Avfallshantering

I Skara kommun hanteras hushållsavfall av Avfall & Återvinning Skaraborg. Närmaste återvinningscentral finns knappt 9 kilometer bort från planområdet och cirka 1,2 kilometer bort från planområdet hittas närmaste återvinningsstation.

4.14 Service

På Skaraberg finns två förskolor inom 300 respektive 650 meters avstånd från planområdet. Gymnasieskola nås inom 1,1 kilometer, högstadieskola

Detaljplan för del av Skaraberg 3:1 m.fl. på Skaraberg

inom 1,9 kilometer och inom 1,7 kilometer finns skola för årskurserna F-6.

Närmaste vårdcentral finns i sydöstra Skara, 2 kilometer från planområdet och 1,3 kilometer bort nås närmaste matbutik.

4.15 Trafik

Planområdet nås via Säterivägen, på vilken trafik matas. Genom planområdet går även en grusväg som används av fordon som ämnar åka till fastigheterna längs vägen. Drygt 170 meter öster om planområdet går E20.

Under detaljplanens framtagande finns det ingen regional kollektivtrafik på Skaraberg. Närmaste busshållplats för regionbuss nås 1,4 kilometer bort.

En trafikseparerad gång- och cykelbana leder från centrala Skara hela vägen upp till planområdet.

5 PLANERINGSUNDERLAG

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- *Planbeskrivning*, Skara kommun, 2023-03-21
- *Plankarta*, Skara kommun, 2023-03-21
- *Fastighetsförteckning*, Skara kommun, 2022-11-16

5.1 Kommunala

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen.

5.1.1 Detaljplan

I detaljplanen har följande detaljplaner refererats till i planhandlingarna:

- *Detaljplan B402*, Skara kommun, 2014-06-03
- *Detaljplan B326*, Skara kommun, 1992-01-10

5.1.2 Grundkarta

Grundkartan är ajourhållen och fastighetsgränser är utredda av kommunens mätingenjör. Gränser i grundkartan stämmer överens med registerkartan och verkligheten.

5.1.3 Översiktsplan

I detaljplanen har följande översiktsplaner refererats till i planhandlingarna:

- *Översiktsplan 2005*, Skara kommun, 2005-12-19
- *Översiktsplan 2040*, granskningsshandling, Skara kommun, 2022-11-16

5.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Vid framtagande av detaljplanen har ett undersökningssamråd genomförts för att undersöka betydande miljöpåverkan och huruvida det fanns behov av att ta fram en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning. Undersökningssamrådet resulterade i att planförslaget inte medför en betydande miljöpåverkan.

5.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Skara kommun bedömer att genomförande av detaljplaneförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt undersökningssamrådet delar Länsstyrelsen i Västra Götalands län kommunens bedömning.

5.1.6 Annat

I detaljplanen har även följande refererats till eller legat till grund för information i planhandlingarna:

- *Skyfallsplan*, Skara kommun, 2020-11-12
- *Policy och riktlinjer för dagvatten i Skara kommun*, Skara kommun, 2021-06-14

5.2 Utredningar

Handlingarna består av planbeskrivning och plankarta. Vidare har följande utredningar tagits fram under arbetet med detaljplanen:

5.2.1 Dagvattenutredning

- *Dagvattenutredning Nordöstra Skaraberg*, 2022-04-28, handläggare Pontarius: Dirk Rössger.

5.2.2 Naturinventering

Kommunen har inte tagit fram någon naturinventering i samband med framtagandet av detaljplanen. Däremot refereras det i planhandlingarna till en naturvärdesbedömning och inventering som tagits fram på initiativ av en privatperson:

Detaljplan för del av Skaraberg 3:1 m.fl. på Skaraberg

- *Naturvärdesbedömning och inventering av kulturreliktväxter i ödeträdgårdar vid Gamla Skaraberg, Skara, 2021-05-22, uppdragsnummer 4198-01, genomförd av EnviroPlanning: Sofia Berg.*

5.2.3 Geoteknisk utredning

- *Geoteknisk undersökning Gamla Skaraberg Detaljplan Skara kommun PM Geoteknik, 2021-12-21, uppdragsnummer 3220229, upprättad av Mitta: Jakob Johansson och Lisa Björk.*

5.2.4 Markmiljöutredning

- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende fastigheterna Skaraberg 3:1, 3:3, 3:6, 3:9, 3:10, 3:11 m.fl., original 2021-09-17, reviderad 2022-04-21 samt 2023-02-17, projektnummer 210127, upprättad av Ensucon: Oskar Vikdahl och Niclas Eneberg.*

5.2.5 Bullerutredning

Det har inte tagits fram någon bullerutredning i samband med framtagandet av detaljplanen. Däremot refereras det till följande dokument i planhandlingarna:

- *PM Trafikbullerutredning – E20 Vårgårda – Norr Mariestad etapp Förbi Skara, delen Vilaån-Dalaån – E20 Vårgårda – Norr Mariestad, etapp Förbi Skara, delen Dalaån-Ledsjö, 2016-08-26, projektnummer 150308, utgivare Trafikverket, skapad av Norconsult. Hämtad: 2022-11-02, <https://bransch.trafikverket.se/e20forbiskara-dokument>*

5.3 Annat

Utöver kommunala planeringsunderlag och utredningar har följande underlag legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning:

- *Skaraberg, VISS Vatteninformationssystem Sverige. Hämtad: 2023-01-13, https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA60168558&managementCycleName=Cykel_3*
- *Ärende 20230113-0447, Ledningskollen, beställt 2023-01-13*
- *Miljökonsekvensbeskrivning till vägplan E20 Vårgårda-Norr Mariestad, etapp Förbi Skara, delen Dalaån-Ledsjö, 2019-04-24, projektnummer 150308,*

Detaljplan för del av Skaraberg 3:1 m.fl. på Skaraberg

utgivare Trafikverket, skapad av Norconsult. Hämtad: 2022-11-02,
<https://bransch.trafikverket.se/e20forbiskara-dokument>

6 KONSEKVENSER

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens konsekvenser.

6.1 Fastigheter och rättigheter

Fastighetsindelning kommer att förändras på så vis att fastigheterna kommer att slås ihop för att sedan överlåta detaljplanens kvartersmark, som idag ägs av Skara kommun och inte är planlagd, till ett eller flera företag och/eller privatpersoner genom markköp.

Kommunen kommer i samband med genomförandet att ansöka om lantmäteriförrättning för att upphäva den del av gemensamhetsanläggningen (se 7.1 *Mark och utrymmesförvärv*) som går genom planområdet. Den aktuella sträckan kommer gå över till kommunal gata.

Det finns idag en ledningsrätt för VA-ledning genom 3:5, 3:6 och 3:11. Ledningen används inte idag och ledningrätten för den berörda ledningen kommer att upphävas i samband med genomförandet av detaljplanen.

6.2 Natur

6.2.1 Grönområde

Planområdet innehåller ödeträdgårdar samt rester från en plantskola som tidigare legat i planområdets östra del. Därav innehar området en variationsrik växtlighet. Planförslaget avser bevara de mest värdefulla arterna inom planområdet och naturmarken är planlagd därefter. Den stora andelen naturmark i planförslaget syftar även till att bevara stora delar av planområdets karaktär och fungerar även som barriär åt flera väderstreck. Inte minst i norr är detta av vikt då naturområdet där ämnar fungera som en barriär mellan bostadsbebyggelse om faunapassagens skyddsområde, vilket syftar till att säkerställa att djur ska kunna nyttja faunapassagens ledlinje. Asken i planområdets mittersta del kommer att behöva tas ner för att kunna hantera föroreningarna i området, till förmån för bostadsbebyggelse. För att kompensera för träd som tas ned rekommenderas att nya träd planteras i planområdets norra del, för att skapa en tätare barriär mot faunapassagen. Se 3.1 *Motiv till regleringar* för motiv till respektive planlagt naturområde.

Detaljplaneförslaget avser inte påverka gullvivan utan de delar där den växer bevaras som naturmark på allmän plats och som extra barriär mot bostadsbebyggelsen föreslås en bredare prickmark som inte bebyggs.

6.2.2 Landskapsbild

I och med genomförandet av detaljplanen kommer delar av det aktuella området till viss del oundvikligt att ändra karaktär. Detta framför allt genom att idag obebyggd mark kommer att exploateras. Även trafiken kommer att öka något i området. Detaljplanens bestämmelser avser dock att, så långt möjligt, bevara områdets karaktär och de värden som det har idag. Detta praktiseras framför allt genom att fokusera ny bebyggelse till den del av planområdet som tidigare redan varit bebyggd, inte exploatera jordbruksmarken i öst som karaktäriserar omgivningen samt att till stor del bevara befintliga naturmiljöer med dess växtlighet.

Framtida bebyggande i enlighet med detaljplanens bestämmelser bedöms smälta in bland kringliggande bebyggelse och anses inte påverka stads- eller landskapsbilden negativt.

6.3 Miljö

6.3.1 Miljökonsekvensbeskrivning

Då planen inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan har en miljökonsekvensbeskrivning inte upprättats.

6.3.2 Miljöbedömning

Då planen inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan har en strategisk miljöbedömning inte upprättats.

6.3.3 Ställningstagande 4 kap. 33 B § plan- och bygglagen (2010:900)

I enlighet med miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 § har en undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts. Undersökningen visar på att det finns lagstöd för att detaljplanen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

6.3.4 Dagvatten

Enligt Skara kommuns dagvattenpolicy ska dagvattenanläggningar på mark inom framtagande av en ny detaljplan dimensioneras för 10-årsregn med 30 minuter varaktighet, motsvarande 20 milimeter regn.

Planeringsförutsättning är att vid ett 100-årsregn med klimatfaktorn 1,24 ska inte några vattenskador kunna ske. Instängda områden där ytvatten inte kan avrinna vid skyfall ska undvikas. Grundförutsättningen är att

dagvattnet ska kunna fördröjas inom planområdet innan recipient nås. Detta i enlighet med dagvattenpolicyn, i vilken det står att dagvatten ska hanteras lokalt alternativt fördröjas lokalt innan det når ledningsnät och recipient. Dagvatten kommer därmed att fördröjas inom planområdet.

För att erhålla god dagvattenhantering inom planområdet har en dagvattenutredning tagits fram av Pontarius. Syftet med dagvattenutredningen var att undersöka vilka konsekvenser det nya planförslaget kommer ha på dagvattenavrinningen och om området är lämpligt att bebygga utifrån ett dagvattenperspektiv. Rekommendationen i dagvattenutredningen är att dagvattnet behöver fördröjas och naturbaserade lösningar såsom dike och/eller torrdamm rekommenderas som åtgärder. Den ursprungliga dagvattenutredningen utgör en bilaga till planhandlingarna.

Under detaljplanens framtagande har planområdet ändrats jämfört med ursprunglig idé, vilken var den som låg till grund för utredningen. Detta innebär främst att nuvarande förslag består av en mycket mindre yta som hårdgörs och exploateras. Av denna anledning har ytterligare såväl skriftlig som muntlig dialog med kontakt på Pontarius kompletterat dagvattenutredningen. Ändringen i planförslaget innebär att det inte finns ett behov av någon dagvattenåtgärd såsom damm. Den naturmark som finns kvar är tillräcklig för fördröjning. Naturmarken kan däremot i samband med genomförandet med fördel gestaltas med en eller flera lägre punkter i syfte att fördröja dagvattnet ytterligare. Precis som under nuvarande förhållanden kommer dagvattnet även efter genomförd detaljplan att avledas genom vägdiket och därefter söderut.

Lågpunkten i planområdets norra del kan orsaka skador om byggnad placeras där eller åtgärder inte vidtas. Att byggnader inte tar skada vid stora dagvattenmängder säkerställs genom planbestämmelsen *f*
Huvudbyggnads färdiga golvhöjd ska ligga minst 40 centimeter över gatans nivå.

6.4 Miljö kvalitetsnormer

Till gruppen hör beskrivningar av hur detaljplanen och dess genomförande förväntas påverka möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer.

6.4.1 Luft

Planförslaget bedöms leda till ökad trafik till följd av den planlagda bostadsbebyggelsen. Denna ökning bedöms däremot vara marginell och inte leda till att några miljö kvalitetsnormer för utomhusluft kommer att överskridas.

6.4.2 Vatten

Vid diskussion med Ensucon framgår det att påträffade föroreningshalter över KM inte är mobila och därav inte kan komma att äventyra statusen på grundvattnet. Därför innebär genomförandet av planen att statusen på grundvattnet inte kommer att förändras till följd av att förorenade massor får ligga kvar i planområdet.

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra mer hårdgjord yta jämfört med nuläget, vilket i sin tur leder till ökade flöden och mer ytvatten. Det kommer att vara möjligt att hantera dagvattnet lokalt tack vare den förhållandevis småskaliga exploateringen och den omkringliggande oexploaterade naturmarken.

6.4.3 Buller

Planförslaget bedöms leda till något ökad trafik till följd av den planlagda bostadsbebyggelsen. Denna ökning bedöms vara marginell och inte leda till en märkbar ökning sett till buller. Därmed bedöms inte tillkommande trafik till följd av planförslaget medföra att miljö kvalitetsnormer för buller kommer att överskridas.

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Beräkning av omgivningsbuller

Planförslaget bedöms leda till något ökad trafik till följd av den planlagda bostadsbebyggelsen. Denna ökning bedöms vara marginell och inte leda till en märkbar ökning sett till buller och det har därför inte tagits fram några beräknade bullervärden till följd av detaljplanens genomförande.

6.5.2 Översvämning

Det är av högsta vikt att genomförandet av detaljplanen inte orsakar översvämning av byggnader. Följs detaljplanens planbestämmelser bedöms planförslaget inte orsaka översvämning varken inom eller utanför planområdet. Lågpunkten i planområdets norra del riskerar att innebära en översvämningrisk vid till exempel skyfall om bebyggelse placeras där marken är låg. Det krävs därför åtgärder som innebär att vatten inte kan samlas i lågpunkten. Att bebyggelse inte ska komma att översvämmas säkerställs genom planbestämmelsen f_i – *Huvudbyggnads färdiga golvhöjd ska ligga minst 40 centimeter över gatans nivå.*

6.5.3 Erosion

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte orsaka risk för erosion.

6.5.4 Skred

I Skara kommuns skyfallsplan pekas stabilitetszoner ut avseende skred. Här pekas inte Skaraberg eller det aktuella planområdet ut bland områden som utgör risk för skred. Baserat på skyfallsplanen bedöms därmed genomförandet av detaljplanen inte medföra risk för skred.

6.5.5 Ras

I Skara kommuns skyfallsplan pekas stabilitetszoner ut avseende ras. Här pekas inte Skaraberg eller det aktuella planområdet ut bland områden som utgör risk för ras. Baserat på skyfallsplanen bedöms därmed genomförandet av detaljplanen inte medföra risk för ras.

6.5.6 Föroreningar

Det bedöms utifrån genomförda utredningar att mängden föroreningar är hanterbara vid exploatering. I enlighet med markundersökningarna rekommenderas det att föroreningarna tillåts lämnas kvar inom planområdet och att de återanvänds på ytor där odling inte kommer att ske. Därför kommer detaljplanens genomförande innebära att befintliga halter av föroreningar på naturmark kommer att ligga kvar och att förorenade massor på kvartersmark kommer att flyttas till naturmark. Massorna läggs med fördel i planområdets östra del för att tillskapa en tilltalande miljö som utsikt och barriär mot solcellsanläggningen, E20 och industrin i sydost.

Där föroreningarna med halter över KM ligger och kommer att läggas krävs riskreducerande åtgärder i form av tillförsel av ny matjord, det vill säga rena massor, som överlagrar förorenade massor.

För att föroreningarna ska tillåtas ligga kvar på naturmark samt flyttas dit är det av vikt att marken inte kan nyttjas till vad som helst. Det innebär bland annat att marken inte bör tas i anspråk som tomtmark eller att det uppförs en lekplats på platsen.

Innan en eventuell sanering eller åtgärd sker, ska en anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § förordningen (SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (efterbehandling av ett förorenat

område) upprättas och skickas in till Skara kommuns miljöenhet innan förorenade massor får avlägsnas från fastigheten. Detta kommer att ske i exploateringskedet.

6.6 Sociala

Området har idag vissa sociala kvaliteter, sett till främst dess grönska, som kan påverkas av planförslaget då delar av naturmarken kommer att övergå till kvartersmark.

Anslutningen till Skara tätort och dess befintliga infrastruktur innebär att personer som inte är bil-burna med fördel kan bo i området.

Planområdet är beläget i en omtyckt del av Skara och det finns ett intresse för tomtköp på Skaraberg. På så vis bidrar planförslaget till att fler kommer få möjlighet att bo i området. Vidare bidrar närheten till rekreation till fördelar sett till folkhälsa för de som kommer bosätta sig i området.

Genom att planförslaget bidrar till ny bostadsbebyggelse skapas goda möjligheter till flyttkedjor. Den variation av olika boendeformer som planförslaget möjliggör bidrar även till att planförslaget kan gynna en bred målgrupp.

Planförslaget bidrar, genom att möjliggöra för fler bostäder i närheten av befintliga, till ett ökat flöde av människor. Detta beräknas bidra till trygghetskänsla i området.

Genom att planförslaget kommer att ställas ut på samråd och granskning kommer medborgarnas och invånarnas synpunkter att beaktas vid framtagandet av detaljplanen.

6.7 Riksintresse

6.7.1 Naturvård

I och med det aktuella planområdets läge i förhållande till riksintresset bedöms detaljplanen inte medföra negativ påverkan på riksintresset.

6.7.2 Kulturmiljövård

I och med det aktuella planområdets läge i förhållande till riksintresset bedöms detaljplanen inte medföra negativ påverkan på riksintresset.

6.7.3 Trafikkommunikation

I och med det aktuella planområdets läge i förhållande till riksintresset bedöms detaljplanen inte medföra negativ påverkan på riksintresset.

6.8 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

6.8.1 Oexploaterade områden

Planområdet kommer att förändras på så vis att områden som tidigare varit exploaterade kommer att exploateras igen.

6.9 Trafik

6.9.1 Motortrafik

Motortrafiken matas idag framför allt via Säterivägen till planområdet och kommer att fortsätta göra det även efter genomförandet av detaljplanen.

I och med genomförandet och den tänka exploateringen av bostadsbebyggelse förutses en ökning av trafik inom, till och från planområdet. Denna ökning bedöms inte innebära så pass stora trafikflöden att det orsakar problem i form av till exempel köbildning eller buller.

Den väg som idag går genom planområdet bedöms behöva breddas något i samband med genomförandet. Detta för att underlätta framfart och möten i samband med att den planerade bebyggelsen bedöms medföra en ökning av biltrafik på sträckan. Breddningen möjliggör även att kommunen kommer kunna stå som huvdman för sträckan genom planområdet.

6.9.2 Gång- och cykeltrafik

Likt fordonstrafik beräknas gång- och cykeltrafik öka något till följd av genomförandet av planförslaget. Vägen genom planområdet används idag, och beräknas fortsättningsvis, främst att användas av fastighetsägare längs med, och i anslutning till, vägen. Därav anses det lämpligt att såväl gång- och cykeltrafikanter samsas med fordonstrafik på vägen. Detta kommer underlättas genom att vägen breddas från att idag vara cirka 4 meter till att bli 6 meter.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

7.1 Mark- och utrymmesförvärv

En del av vägen som idag går igenom planområdet ägs av Svenska kyrkan. Skara kommun avser köpa denna del av vägen för att göra om till allmän plats med kommunalt huvudmannskap. Detta medför även att den gemensamhetsanläggning som idag finns i form av en vägförening kommer att lösas upp för samma sträcka.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

7.2.1 Fastighetsindelingsbestämmelser

Detaljplanen omfattar inga fastighetsindelingsbestämmelser.

7.2.2 Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsindelning kommer att förändras på så vis att detaljplanens kvartersmark, som idag ägs av Skara kommun och inte är planlagd, kommer att överlåtas till ett eller flera företag och/eller privatpersoner genom markköp. Detta innebär att de fastighetsgränser som idag finns inom planområdet kommer att förändras.

7.2.3 Rättigheter

Detaljplanen medför inte att några rättigheter i form av exempelvis ledningsrätter, rätt att disponera mark för gemensamhetsanläggning, infartsservitut med mera bildas.

7.3 Tekniska frågor

7.3.1 Tekniska åtgärder

Dagvatten

Dagvatten kommer att fördröjas lokalt genom befintlig natur. Därefter leds dagvattnet via det allmänna ledningsnätet.

Fiber och tele

Planområdet kan anslutas till Skara kommuns nät. Vid vattentornet finns en fibernod därifrån man kommer behöva gräva en ny kanalisation.

Över befintliga ledningar med optisk fiber läggs ett markreservat för allmännyttiga ändamål.

El

Ny bebyggelse kommer att kunna försörjas genom elkabeln som ligger strax öster om planområdet.

7.3.2 Utbyggnad allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Allmän plats i form av natur och gata har dessa användningar sedan tidigare med skillnaden att gatan enligt planförslaget kommer att breddas för att kunna skötas av kommunen. Kostnad för utbyggnad och drift av gata kommer kommunen stå för.

7.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger idag inte inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det kommer behövas utbyggnad av den kommunala försörjningen och kommunen ser goda möjligheter att i framtiden ansluta kommande bebyggelse till kommunalt vatten och avlopp.

Genom att bygga ut kommunalt vatten och avlopp kommer planområdet, likt övriga Skara, att få sitt dricksvatten från Vättern.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planekonomisk bedömning

Skara kommun finansierar framtagandet av detaljplanen, tillhörande utredningar samt de kostnader som genomförandet innebär i form av iordningsställande av allmän plats.

7.4.2 Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglov i enlighet med Skara kommuns plan- och bygglovstaxa.

7.4.3 Ersättningsanspråk

Inget ersättningsanspråk föranleds genom detaljplanen.

7.4.4 Inlösen

En mindre del av vägen ligger idag på fastigheteten Järnsyssla 10:1, vilken ägs av Svenska kyrkan. Skara kommun avser i samband med genomförandet lösa in den del av fastigheten som ligger inom planområdet i syfte att kunna omvandla denna till allmän plats-mark.

7.4.5 Drift allmän plats

Skara kommun kommer att stå som huvudman för och ansvarar för drift på allmän plats.

7.4.6 Drift vatten och avlopp

Planområdet ligger idag inte inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp. I samband med framtagandet av detaljplanen föreslås det att verksamhetsområdet utökas för att fastigheter ska kunna ansluta till det kommunala nätet. Vid anslutning för vatten, spillvatten och dagvatten betalar fastighetsägaren en anslutningsavgift i enlighet med den vid tiden gällande taxan.

7.4.7 Gatukostnader

Skara kommun kommer att stå för utbyggnad, finansiering och drift av gata på allmän plats.

7.4.8 Fastighetsbildning

Förrättningar så som fastighetsbildningar ska i första hand bekostas av den som initierar åtgärden, alternativt den som har nytta av densamma. Den som äger marken är den som ska initiera förrättningen. Då det är kommunen som äger marken, sker detta via kommunens mark- och

Detaljplan för del av Skaraberg 3:1 m.fl. på Skaraberg

exploateringsstrateg. I övrigt åligger det den enskilde fastighetsägaren att initiera förrättningen.

7.5 Organisatoriska frågor

7.5.1 Markanvisning

Kvartersmarken, som idag ägs av Skara kommun, planeras att säljas via tomtkön. Markanvisning är således inte aktuellt.

7.5.2 Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under 2022 och 2023 och detaljplanen beräknas vinna laga kraft under första kvartalet 2024. Genomförandet kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.

7.6 Kulturvärden

Genom placeringen av kvartersmark på bland annat de tidigare bebyggda delarna inom planområdet möjliggörs återskapande av tidigare trädgårdar. Vidare bidrar bevarande av delar av naturmarken till att områdets karaktär till stor del behålls.

7.6.1 Rivningsförbud

Inom planområdet finns inga byggnader som skyddas genom rivningsförbud.

7.7 Annat

7.9.1 Medverkande tjänstemän

Maja Skarbäck, planarkitekt

Mona Nilsson, planchef

Vid framtagandet av detaljplanen har även följande tjänstemän medverkat:

Linda Fröberg (planarkitekt), Anders Aubry (planarkitekt), Axel Demker (planarkitekt), Lina Kedner (mätningssingenjör), Kim Olsson (mark- och tillväxtsstrateg), Anton Grönqvist (mark- och exploateringstrateg), Abbe Sahli (miljöstrateg), Pernilla Hellström (miljö- och hälsoskyddsinspektör),

Detaljplan för del av Skaraberg 3:1 m.fl. på Skaraberg

Christina Marmolin (miljöchef), Mattias Ellström (trafikingenjör) och
Hanna Ökvist (planeringsingenjör, Skara Energi).

SAMHÄLLBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Samhällsbyggnadsförvaltningen Planenheten 532 88, SKARA

BESÖKSADRESS Södra Kyrkogatan 2, 532 88 SKARA

TELEFON 0511-320 00

E-POST skara.kommun@skara.se

WEBBPLATS skara.se

SKARA