



Detaljplan för

Dnr. 2017/000238

Sörskogen norra etapp 2, del av Kronäng 11:1

Skara kommun, Västra Götalands län

Granskningshandling

Juni 2019

SKARA

Innehåll

<i>Planens syfte och huvuddrag</i>	3
<i>Handlingar</i>	4
<i>Uppdraget</i>	4
<i>Miljöbedömning</i>	5
<i>Behovsbedömning</i>	5
<i>Förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd</i>	11
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning</i>	23
<i>Genomförande</i>	23
<i>Underskrift</i>	25

Titel: Detaljplan för Sörskogen norra etapp 2, del av Kronäng 11:1 Skara kommun, Västra Götalands län

Version: Granskningsversion

Datum, senast reviderad: 2019-06-18

Medverkande tjänstemän: Linda Fröberg, Jacob Kindstedt, Tobias Gunnarsson

Medverkande konsult: Hillevi Kittel, Pauline Sandberg, Marcus Olofsson Ramboll

Skara kommun
Kommunledningskontoret
Plan- och byggheten
532 88 Skara

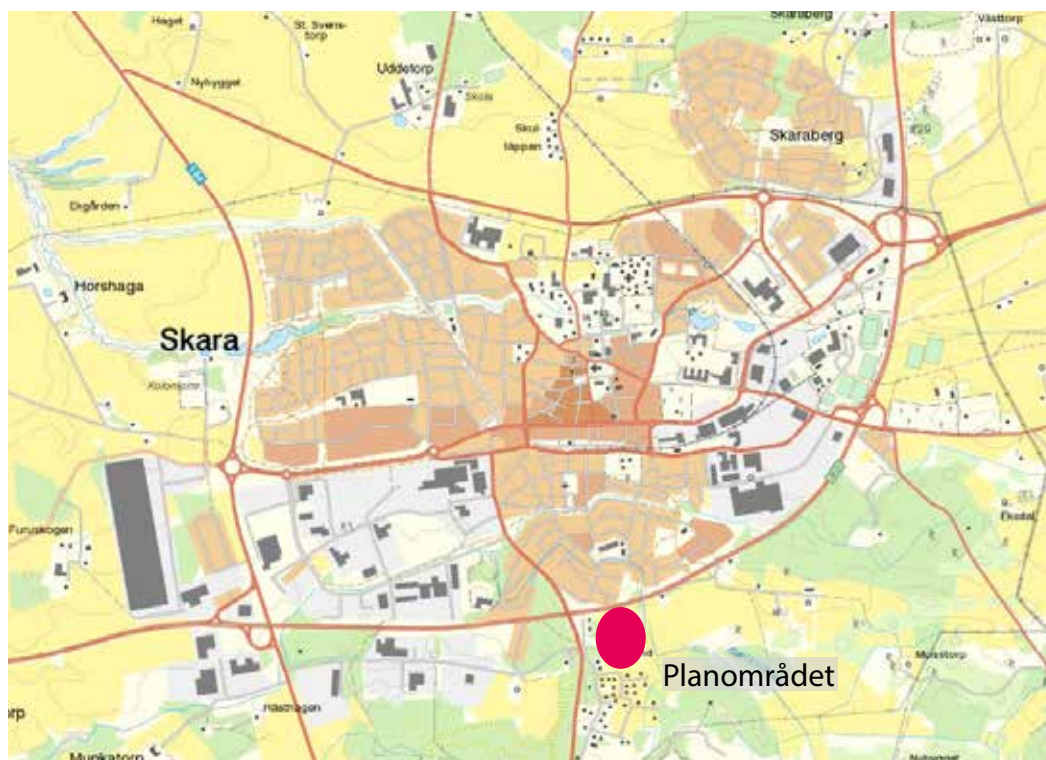
Telefon: 0511-320 00
E-post: miljo.bygg@skara.se
Webbplats: www.skara.se

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en fortsatt utveckling av bostadsområdet Sörskogen norra i södra delen av Skara tätort. Möjlighet ska finnas för blandade bostadstyper såsom mindre flerbostadshus, rad- och parhus eller friliggande villor. Inom området skapas även utrymme för förskola med 6 avdelningar. På sikt kan bostadsområdet komma att byggas ut österut, varför en möjlig framtida koppling är en planeringsförutsättning.

Området är i dag i huvudsak oexploaterat och består av odlingsmark och skogspartier. Närheten till kommunens spårområde vid Petersburg och andra skogsområden utanför planområdet gör att tillgången till områden för lek, motion och rekreation är mycket god.

2016 tog Skara kommun fram ett bostadsförsörjningsprogram, där kommunens riktlinjer för kommande bostadsbyggande presenterades. Försäljningen av kommunala villafastigheter har sedan dess gått över förväntan och det finns nu behov av nya fastigheter till kommunens tomtkö. Att fortsätta med byggnationen i Sörskogen ses som en naturlig fortsättning till det attraktiva bostadsområdet och går i linje med bostadsförsörjningsprogrammet.



Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Enbart plankartan är juridiskt bindande. Till planen hör en planbeskrivning. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Den har ingen egen rättsverkan, utan avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Efter samråd och granskning upprättas samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande över inkomna synpunkter.

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning, 2017-11-30

Utredningar:

- Bullerberäkningar, Ramböll, 2017-11-20, rev 2019-03-04
- Trafikutredning, Ramböll, 2018-02-13
- Översiktlig geoteknisk undersökning, BGAB Bygg- och Geokonsult AB, 2009-03-24
- PM Geoteknik, BGAB Bygg- och Geokonsult AB, 2011-10-07

Uppdraget

Kommunstyrelsen uppdrog 2017-05-24 åt Plan- och byggnadsavdelningen att ta fram en detaljplan för Sörskogen norra, del av Kronäng 11:1, Skara kommun.

Planen bedrivs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900, SFS 2014:900).

Miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen 2 kap ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas.

Planområdet ligger i anslutning till tätorten och består idag av odlingsmark och skogspartier. Bostadsbyggande i detta läge anses avvägt gentemot andra intressen och innebär en god hushållning med mark och vattenresurser.

Inom området för aktuell detaljplan återfinns inga riksintressen. Närmaste utpekade riksintresse är väg E20 som går norr om planområdet. Vägen är av riksintresse för kommunikation.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken. Se vidare nedan om behovsbedömning samt kapitlet *Planens innebörd, Förändringar och konsekvenser*.

Behovsbedömning

Alla planer som upprättas av kommunen ska i ett tidigt skede i processen behovsbedömmas enligt miljöbalkens 6 kap 11§. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning ska genomföras eller inte. Anses planens genomförande kunna leda till betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap 11-13 §§ genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Syftet med en miljöbedömning är enligt miljöbalken 6 kap 11§ att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

En behovsbedömning har tagits fram för planområdet (2017-11-30) och biläggs planhandlingarna. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken. Förslaget till detaljplan är förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kap och planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Enligt samrådsyttrande daterat 2017-12-15 så delar Länsstyrelsen i Västra Götalands län kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Förutsättningar

Planområdets omfattning

Planområdet ligger söder om väg E20, mellan bostadsområdena *Gällkvistområdet* och nyligen etablerade *Sörskogen norra*. Planområdet avgränsas i väster av väg 2675 (gamla Falköpingsvägen) och i öster av Gällkvistabäcken.

Planområdet omfattar cirka 6,6 hektar.

Gällande planer

Översiktlig planering

I Skaras översiktplan (ÖP 2004) anges att området ska ingå i Fördjupning av översiktplanen för Skara tätort. Arbetet med fördjupningen har efter samråd 2013 inte färdigställts. Markanvändningskartan som tillhör samrådshandlingarna anger utbyggnadsområde för bostadsbebyggelse.

Skaras bostadsförsörjningsprogram (2016) anger att Sörskogen bör kompletteras med andra boendeformer än småhus. Bebyggelsen, som ska ta hänsyn till närliggande E20 bedöms kunna innehålla mellan 50 och 200 bostäder beroende på bostadstyper.



Gällande detaljplan

Merparten av området ligger utom detaljplanelagt område. Planområdet gränsar i söder och överlappar i sydväst befintlig detaljplan för bostadsändamål; Sörskogen norra (Sörskogen 3:1 m.fl.) antagen 2012. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. För den del av detaljplanen som överlappas så kvarstår allmän plats enligt gällande gränser och LOKALGATA ändras till GATA.

Markägare

Fastigheten Sörskogen 2:7 är privatägd, övrig mark är i kommunal ägo.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ett bostadshus, i övrigt är området obebyggt. Längs vägen som går parallellt med väg 2675 finns enstaka bostadshus utanför planområdet och rester från tidigare trädgårdar. Söder om planområdet finns ett nybyggt bostadsområde. Karaktären i närområdet är blandad småhusbebyggelse.

Mark och vegetation

Området utgörs till övervägande del av odlingsmark. I väster och öster övergår åkermarken i skog med blandlövträd och omväxlande torra och blöta partier. I norr avskärmas området från E20 med en fyra meter hög vall. I gränsen mellan bostadsområdet Sörskogen norra och planområdet ligger delar av en raserad stenmur som omfattas av det generella biotopskyddet. Det finns inga öppna diken inom planområdet som omfattas av det generella biotopskyddet. Biotopskyddsdispens har beviljats för öppning i stenvallen, se vidare under *Genomförande*. Inom planområdet finns inga kända naturvärden.

Planområdet är flackt med en svag lutning åt norr.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Jordartskartan visar att marken utgörs av berg. Jordtäcket, oftast lera, är relativt tunt och det förekommer berg i dagen. I samband med detaljplan för Sörskogen 3:1 m.fl. söder om planområdet togs geotekniska utredningar fram (BGAB 2009 och 2011). Eftersom aktuellt planområde ligger inom samma moränområde söder om Skara

tätort förutsätts liknande geotekniska förhållanden råda. Dessa undersökningar visade att området inte är sättningkänsligt eller att någon skredrisk bedöms föreligga.

Förorenad mark

Området har använts för odling/bete och risken för föroreningar i mark bedöms därför som liten.

Radon

Området bedöms ligga inom lågradonmark och inga radonskyddande åtgärder behövs.

Trafik

Cykelväg finns från området in till Skara centrum, idrottsanläggningar, skolor och andra målpunkter. Transportsträckan blandas av separat gång- och cykelväg och bostadsgator.

Närmaste busshållplats finns cirka 750 meter från området. Utbyggd trottoar och cykelbana finns till busshållplatsen. Ingen stadsbuss planeras att nå området i närtid, men när området är fullt utbyggt kommer linjedragningen för Skara att ses över. Viss möjlighet finns att buss till och från Falköping kan passera området.

Angöring till befintligt bostadshus inom planområdet sker idag från lokalgatan som löper parallellt med väg 2675. Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB) trafikeras väg 2675 av 251-500 fordon per dygn, årsdygnstrafik (ÅDT). I teoretisk maxtimme trafikeras vägen av cirka 50 fordon per timme. Väg 2675 har skyltad hastighetsgräns 70 km/h och övergår till 50 km/h i höjd med Aspebacksvägen.

Det finns möjlighet att koppla aktuellt planområde med bostadsområdet i söder. Detaljplanen ska även skapa möjlighet att nå eventuell framtida exploatering österut. För att studera framtida angöring till väg 2675, som är Trafikverkets väg, har en separat trafikutredning tagits fram (Ramböll 2018). *Se även nedan kapitel om planens innebörd.*

Farligt gods och buller

E20 är primärled för farligt gods. Länsstyrelserna i storstadslänen har sedan 2006 en gemensam riskpolicy (Länsstyrelsen 2006). I policyn ges anvisningar för markanvändning kring transportleder av farligt gods, men utan att exakta avstånd

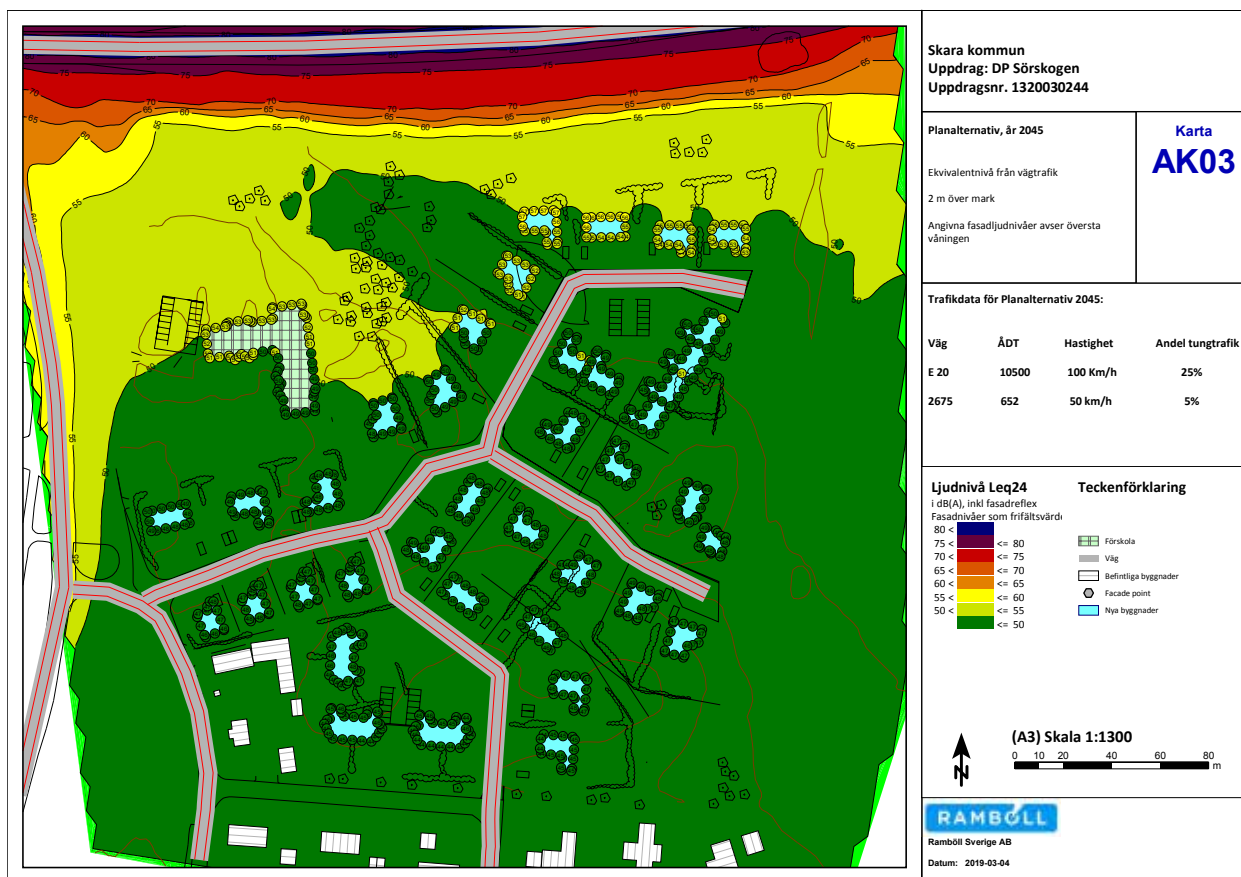
nämns. Inom 150 meter ska alla detaljplaner beskriva hur riskerna är beaktade.

Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB) transporteras 4000-8000 f/dygn (ÅDT) på E20 förbi Skara. Varav cirka 10 procent utgörs av tung trafik. Föreslagen bebyggelse ligger 60 meter från väggkant.

Den vall som finns längs E20 fungerar som en bullerbarriär och motverkar även till exempel att vätska kan rinna in på området vid en eventuell olycka. Bebyggelsen planeras inom rekommenderat riskavstånd men eftersom dessa ligger bakom en befintlig vall bedömer kommunen risksituationen vara acceptabel. Kommunen ska förlänga vällen i östlig riktning i samband med exploatering och behovet av placering av schaktmassor. Utrymmet mellan vall och närmaste rad med bostäder ska utformas för dagvattenhantering och ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.

Bullerberäkningar för prognosår 2045 har tagits fram för planområdet (Ramboll 2019) där förutsättningen har varit att befintlig vall byggs ut så som planerat. Enligt bullerberäkningarna klaras bullerförordningens riktvärden på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad för hela planområdet. Det är även möjligt att till skapa uteplatser i anslutning till bostaden som klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. För bostäderna närmast E20 kan uteplats skapas på södra sidan av husen. Enligt Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik (2017) bör de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet underskrida den ekvivalenta bullernivån 50 dBA och maximala nivån 70 dBA. Den ekvivalenta nivån 55 dBA anges för övriga vistelseytor inom skolgården. Maxnivån klaras för hela skoltomten och den ekvivalenta nivån 50 dBA kan klaras för större delen av gården och för övriga delar klaras 55 dBA.

Kommunen har tillsammans med Trafikverket och Kommunalförbundet utrett E20:s framtida placering. Sedan 1997 finns ett vägreservat norr om Skara som föreslås släckas för att hushålla med mark och ekonomi. Konsulten Pontarius har under maj 2018 utrett möjligheten och förutsättningarna för att bredda E20 i befintlig sträckning för att eventuellt skapa en 2+2 väg från 1+1 väg. Utredningen visar inga hinder för detta. Den nödvändiga breddningen beräknas vara 3,5 meter. Bostadsexploatering i Sörskogen har lyfts upp i dialog med berörda aktörer. Exploateringen anses inte påverkas eller påverka riksintresset Infrastruktur.



C:\SoundPlan7\3\Skara\AK03 Leq Plan alter. 2 meter över mark. 190304.sgs

Bullerberäkningar, ekvivalent ljudnivå, år 2045 (Ramboll 2019-03-04).

Teknisk försörjning

Det finns befintliga ledningar för vatten och avlopp, el och tele inom eller i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Dagvattenpolicyn för Skara förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Med hänsyn till de tätare jordlagren och avståndet till grundvattnet inom området bedöms dock LOD som olämpligt inom planområdet.

Planens innebörd

Förändringar och konsekvenser

Planstrukturen är uppbyggd längs en slingrande bygata kring vilken grupper av hus formeras. Inom varje kvarter finns en flexibilitet i detaljplanen för att möjliggöra en varierad bebyggelsestruktur. Inom kvartersmark för bostadsändamål kan marken bebyggas med gruppbyggda småhus, kedjehus/radhus, parhus eller flerbostadshus. Alternativt så säljs tomter enskilt för friliggande småhus (självbyggeri) så som i bostadsområdet söder om planområdet.

Illustrationskartan är inte juridiskt bindande utan visar endast exempel på planförslagets utbyggnad. Illustrationskartan visar 45 bostäder i form av blandade bostadstyper samt förskola. Detta är inte den maximala utbyggnationen av området utan planförslaget möjliggör för flerbostadshus för alla bostadsområden inom planområdet.

Området som är aktuellt för exploatering har 3,7 ha jordbruksmark. Enligt PBL kap 2 och MB 3 kap ska mark användas för det ändamål som är mest lämpligt och ur allmän synvinkel hushåller med mark på bästa sätt. Enligt MB kap 3 § 4 får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte går att tillgodose på annan plats.

Planen möjliggör för att tillgodose behovet av fler bostäder i Skara och därmed bostadsförsörjningen samt tillgodose behovet av kommunala verksamheter som fler invånare innebär. Ny bostadsbebyggelse samt förskola anses därmed tillgodose ett väsentligt samhällsintresse. Skara ligger i en mycket bördig jordbruksbygd där odlingsbar mark omringar tätorten helt. Den aktuella marken är dock i jämförelse med övrig mark minst brukningsvärd. Hela skiftet ändrar användning och inga irrationella små ytor lämnas. Skara har brist på tomter för fristående hus vilket är upprinnelsen till denna detaljplan. För fristående byggnader finns endast skogsmark eller mer brukningsvärd jordbruksmark norr om Brogårdsleden som alternativ. Skara har inte mycket tätortsnära skog för rekreation, hälsa vilket utesluter att använda skogsmark med stöd i MB kap 3 § 6. Övrig jordbruksmark i anslutning till Skara tätort, har större skiften och bättre jord som ger bättre avkastning än den som tas i anspråk i Sörskogen. För att tillgodose Skaras behov av bostäder, arbetar kommunen aktivt med centrala byggrätter, förtätning och planerar framledes att mer bygga på höjden än att ta ny mark i anspråk. Detsamma gäller i hela kommunen och innefattar även annan sammanhållen bebyggelse och kransorter som Varnhem, Axvall och Ardala.

2. Befintligt bostadshus nås via en grusväg som går över kommunens fastighet.



1. Bakom vällen skymtar bostadsområdet Gällkvistområdet.



3. Söder om planområdet är bostadsområdet Sörskogen norra etapp 1 under uppbyggnad.



4. Foto på raserad stenmur som följer plangränsen i söder.



Exempel på svackdike för dagvatten



Exempel på mindre flerbostadshus
(foto från www.boklok.se)



Exempel på gruppybyggda småhus

Planbestämmelser i plankartan

Nedan redovisas de enskilda planbestämmelserna i plankartan och deras syfte och betydelse inom planområdet. Här redovisas också lagrum för respektive planbestämmelse, i enlighet med plan- och bygglagen 4 kap. 1, 30 och 32 §.

Allmänna platser

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p 3, 11 § 2 och 30 §

Allmänna platser avser gator för fordonstrafik, kollektivtrafik, gående, cyklister och områden som är avsatta för gemensamt behov och är tillgänglig för allmänheten. Kommunen är huvudman för alla allmänna platser inom detaljplanen, vilket innebär att kommunen ansvarar för området.

Friytor

PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p

Detaljplanen möjliggör för allmänna ytor för aktivitet och lek inom användningen PARK och NATUR. I den norra delen av planområdet reserveras yta för fördröjning av dagvatten (dagvatten). Ytan, som ligger mellan bullervall och första radens bostadsbebyggelse, ska utformas för att inte locka till stadigvarande vistelse på grund av närheten till E20. Även NATUR i öster och PARK i söder har bestämmelsen dagvatten för fördröjning och avledning. *Se vidare under rubriken Dagvatten nedan.*

En områdeslekplats (lek) föreslås i den södra delen av området. Placeringen kommer att befinna sig i ett mer centralt läge vid en fortsatt exploatering österut samt för att tillgodose även det befintliga bostadsområdet i söder. Gångväg till lekplatsen planeras inte att vinterväghållas. Inom PARK-området möjliggörs även för en transformatorstation (trafo).

Längs plangränsen i söder finns en stenmur/röse inom allmän platsmark (röse). För åtgärder på biotopskyddade objekt krävs dispens. Dispens har sökts och har beviljats av länsstyrelsen, se vidare under rubriken *Genomförande*.

Likt detaljplanen söder om planområdet planeras för smala ”smitvägar” som blir minst 5 meter breda för fotgängare att passera genom. Sådana är värdefulla inte minst för barn som rör sig inom området. ”Smitvägar” är i planen angivna som NATUR/PARK, vilket innebär att kommunen kommer att vara huvudman och ta hand om området där det förslagsvis anläggs en enklare grusväg som inte kommer att vinterväghållas.

Direkt norr om fastigheten Sörskogen 2:7 finns en mellanstor ek som är något trängd av mindre granar. Eken (träd) ska sparas och får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Området runt eken bör gallras. Mitt i planområdet finns några större tallar som ger ett trivsamt intryck. Med anledning av att det tar lång tid för träd att växa upp är det en stor fördel att försöka bevara utvalda träd så att området inte blir bart de första fyrtio åren.

Gata

PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p

De interna bostadsgatorna (GATA) har en total bredd på 7 meter varav cirka 6 meter körbana. Det är blandtrafik så både bilar, cyklister och gående använder körbanan. Övrig yta behövs för stödremsa, kantsten, eventuella belysningsstolpar och dagvattenbrunnar. Gatan avslutas med vändplats för fordon stora som renhållningsfordon, och med samma utformning som i bostadsområdet söder om planområdet.

Skydd

PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p

Befintlig bullervall längs E20 kommer att förlängas inom skyddsområdet (SKYDD) som kommunen är huvudman för och bygger ut.

Kvartersmark

PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 §

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde.

Inom kvartersmarken finns möjlighet för respektive fastighetsägare att ordna med lekmöjligheter. Om kvartersmarken upplåts för flerbostadshus eller gruppbyggda småhus/radhus så kan gator anläggas inom kvartersmark beroende på husens placering. För gator på kvartersmark rekommenderas en gatubredd på 4-6 meter. Utformning och placering beslutas då i genomförandefasen.

Bostäder

PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 3 p

Den huvudsakliga användningen inom planområdet är bostäder (B). Planbestämmelserna är utformade med alternativ för att möjliggöra de olika bebyggelse typerna.

I planområdets västra del finns element som vittnar om tidigare gårdsbebyggelse. En jordkällare, päronträd, äppleträd, två lindar vid en före detta grind samt en trädrad av lönn längs med befintlig grusväg, är inslag som skapar anknytning till historien och ökar trivselen för alla i området. Dessa element bör bevaras om möjligt.

Förskola

PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 3 p

I planområdets västra del föreslås en ny förskola (S) med 4-6 avdelningar. Det omfattar en byggnad på 1400 m² (cirka 11 m²/barn) och utemiljö på cirka 4500 m² (cirka 40 m²/barn). Högsta nockhöjd är 9 meter. Förskolan är placerad med tanke på närhet till områdets infart samt intill friytor. Ett gångstråk öster om förskolan skapar trygg koppling till friytor, och bostadsområdet söder om planområdet. Området mellan vallen och bebyggelsen ska inte användas som lektytor på grund av närheten till E20.

Tätortsnära skog är en bristvara i Skara tätort och det är därför svårt för barn att få ett naturligt förhållande till natur där grundläggande förståelse för fysik och biologi bildas. Därför är det extra viktigt att den skog som finns, är tillgänglig på ett enkelt och naturligt sätt. Träd och markvegetation som finns på förskolans tomt ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Naturmark är en mycket bra miljö för barns utveckling i allt från fantasilek till grovmotorik. Träd



Naturliga föremål sparas istället för att anlägga konstgjorda klätterredskap.

och buskar får endast tas ned för att göra plats för den tillkommande byggnaden, gångstråk, parkering etc.

På förskolans föreslagna tomt låg tidigare den lada som hörde till gården vars trädgård kan spåras direkt söder om grusvägen. Grundstenarna finns fortfarande kvar och kan lätt införlivas i den pedagogiska verksamheten på olika sätt.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p

För friliggande enbostadshus gäller: Största byggnadsarea per fastighet är 20 % av fastighetsstorleken. Högsta nockhöjd är 8 meter och minsta takvinkel är 15 grader.

För rad-, kedje-, och parhus gäller: Största byggnadsarea per fastighet är 65 % av fastighetsstorleken. Högsta totalhöjd är 8 meter.

För flerbostadshus gäller: Största byggnadsarea per fastighet är 50 % av fastighetsstorleken. Högsta byggnadshöjd är 8 meter.

Generellt för kvartersmarken gäller högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader 3 meter.

Byggnaderna får inte ha källare, med undantag för det befintliga bostadshuset inom planområdet (b₁).

Huvudbyggnader ska sammanbyggas eller placeras med minst 8 meters mellanrum. Huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns. Garageport placeras minst 6 meter från gata. Komplementbyggnad får placeras 1 meter från fastighetsgräns, eller med grannens medgivande byggas i tomtgräns.

För bostadshusen närmast E20 finns en skyddsbestämmelse (m₁) som innebär att husen ska ha en entré som är bortvänd från E20.

Mark som inte får förses med byggnad illustreras med prickar på plankartan och brukar kallas för prickmark.

I planområdet ingår ett gatuområde i väster för att möjliggöra utfartsförbud mot gatan från angränsande bostadsfastigheter. Detta genomförs för att förbättra trafiksäkerheten i korsningen.

Administrativa bestämmelser

PBL (2010:900) 4 kap. 15 § 3 p

I planområdets västra del finns två medelstora lindar som ger ett välkomnande och lummigt intryck. Dessa ska sparas och skyddas genom att det krävs marklov för avverkning av träden och endast får fällas om träden är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Genomförandetid

PBL (2010:900) 4 kap. 21 §

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Genomförandetiden i denna detaljplan är bestämd till 5 år från det datum som detaljplanen vinner laga kraft.



Lindar i planområdets västra del som ska bevaras.

Upplysning

Upplysningar på plankartan är inte bindande planbestämmelser utan är just en upplysning som är viktig att känna till för planområdet. Byggnadernas golv får inte vara mindre än 20 cm över gatans slutliga nivå för att självfall ska tillåtas för VA-ledningar. Det är för att minska risken för uppdamning i systemet.

Övriga förändringar och konsekvenser

Nedan beskrivs sådant som inte regleras på plankartan.

Trafik

Avfarten från väg 2675 har studerats i en separat trafikutredning (Ramböll 2018). Syftet med utredningen är att genom trafikalstringsberäkning och korsningskapacitetsberäkning utvärdera behovet av en cirkulationsplats i korsningen. Utredningen visar att det inte finns något kapacitetsmässigt skäl för att anlägga en cirkulation. En cirkulationsplats bidrar till en högre trafiksäkerhet och till hastighetssänkning i anslutning till korsningen, samt skapar ett landmärke för området och ger en ökad orienterbarhet. Trafikutredningen rekommenderar därför cirkulation som ett förstahandsalternativ ur trafiksynpunkt.



Alternativ 1: Cirkulation

Alternativ 2: Nollalternativet

Konsekvenserna för befintliga bostäder blir stora vid anläggande av cirkulationsplats med förändrad anslutningsväg, och att anlägga en cirkulationsplats är relativt kostsamt vilket också är ett argument mot att anlägga denna korsningstyp. Planförslaget utgår därför från ett nollalternativ.

Nollalternativet innebär, trots att det nya exploateringsområdet tillkommer, att inga större åtgärder görs i det befintliga vägnätet. Befintliga infartsvägar och kopplingar till väg 2675 behålls. Befintliga gång- och cykelvägar behålls. Mindre åtgärder bör dock göras. Idag är asfaltsytorna precis i korsningsanslutningen mot exploateringsområdet stora. Asfaltsytorna bör göras mindre och, där det är möjligt, ersättas av gräsmatta eller liknande. Parallellgatan som idag servar befintliga fastigheter bör rätas ut för att få en bättre korsning. Norr- och södergående trafik i sekundärkorsningen väjer för öst- och västgående trafik. Det vill säga den raka kopplingen mellan exploateringsområdet och väg 2675.

Avfarten från väg 2675 ligger utanför detaljplaneområdet.

Geoteknik och grundläggning

En detaljerad undersökning bör utföras innan byggnation påbörjas.

Byggnader får inte förses med källare och golv får inte vara mindre än 20 cm över gatans slutliga nivå.

Värme

Detaljplanen redogör inte för en specifik värmekälla. Kommunen eftersträvar uppvärmning med förnybara energislag och en minskad energianvändning för uppvärmning av byggnader är en viktig del i arbetet för långsiktig hållbarhet.

El och tele

Planområdet kommer anslutas till befintligt el- och telenät.

Avfall

Gatorna ska utformas för säkra avfallstransporter och utformas så att framkomlighet och kärltömning är möjlig enligt kommunens avfallsföreskrifter.

Vatten och avlopp

Verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp bör utökas och innefatta planområdet. Beslut om verksamhetsområde fattas av kommunfullmäktige. Vid behov av pumpstation för spillvatten kommer den att placeras nordöst om planområdet på kommunens mark. Befintliga ledningar av vatten och avlopp kommer att flyttas och läggas inom allmän plats.

Buller

Planläggning av bostäder och förskola ger upphov till infrastruktur och medför en ökning av trafik. Trafikökningen innebär inte att gällande riktvärden för acceptabla inomhus och utomhusnivåer för buller gentemot befintliga fastigheter överskrids.

Kommunen kommer att förlänga bullervallen i östlig riktning i samband med detaljplanens genomförande.

Dagvatten

Skara Energi ansvarar för att förse blivande fastigheter med ledningar för dränering, spillvatten, dricksvatten, el och fiber.

Byggnader ska förses med utkastare på stuprör och dagvattnet ska i möjligaste mån fördröjas inom varje fastighet. Fördröjt dagvatten leds i första hand ut till närmaste grönområde för vidare fördröjning innan det leds vidare till bäcken.

Dag- och dräneringsvatten leds till Gällkvistabäcken. Vatten från gata ska i möjligaste mån ledas på ytan till svackdiken (markerat som NATUR i plankartan). Svackdiken



Illustration på möjlig utformning av ett öppet dike med gräsyta vid gångväg.

längs med gata har efter samrådet tagits bort pga. risk för ökade driftkostnader.

Dagvatten kommer att ledas genom dagvattenledning i gata och längs naturstråk och diken inom NATUR. Planstrukturen är formad för att inte skapa instängda områden och en dagvattenhantering som har sin utgångspunkt i befintliga diken och naturliga dagvattenstråk. Inom planområdet finns ett större naturområde i norr som kommer att fungera som översvämningsszon vid stora regnmängder. I sydost finns även en naturyta som kan tillåtas översvämmas vid behov.

Ingen separat dagvattenutredning är framtagen men inför samråd föreslogs en dagvattenhantering som baserades på rekommendationer från sakkunnig (Ramboll 2018). Planförslaget har sedan dess reviderats och bedömningen överensstämmer inte längre helt med gällande förslag. Dagvatten från tak och övriga hårdgjorda ytor föreslås till viss del avvattnas till dagvattenledning och breda avvattningsstråk inom naturmark. Fördröjning kan ske på den egna fastigheten och genom översilning på naturmark. Översilning innebär att dagvatten leds ut på den övre delen av en svagt lutande grönyta, där det sedan rinner över naturmarken och eventuellt överskottsvatten samlas upp i exempelvis ett dike i nedströmsänden. När dagvattnet passerar växtligheten ges möjlighet till infiltration, rening och fördröjning. Ett brett vegetationsklätt dike med svag släntlutning, även kallat svackdike, kan anläggas genom grönstråk. Med korrekt höjdsättning av omgivande mark kan dessa medge en betydande magasinvolym.

Då området har en relativt flack topografi krävs det en ny pumpstation för dagvattnet. En ny pumpstation planeras att lokaliseras nordöst om planområdet, inom kommunal mark.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av och ligger inte inom strandskyddat område.

Dikningsföretag

Gällkvistabäcken ingår i två dikesföretag, Götala dikningsföretag av år 1929 samt Beatelunds dikningsföretag av år 1927. Skara kommun är delägare i dessa. Fördröjning av dagvatten anläggs inom planområdet och vattnet leds sedan till bäcken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Inom planområdet planeras för bostäder och förskola vilket innebär en trafikökning. Trafiken orsakar utsläpp vilket bidrar till bland annat föroreningar i luft och vatten samt omgivningsbuller. Trafikökningen anses inte vara av den mängd och art att luftföroreningar eller lokalt buller uppstår som överskrider gällande normer. Området är påverkat av vägtrafikbuller från E20. Planområdet är utformat med hänsyn till detta och bullervallen kommer att utökas österut.

Recipient för vatten från området är Flian som nås via Gällkvistabäcken och via Afsen. Flian har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Planförslaget bedöms inte försämma förutsättningarna för Flian.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighetsbildning

Fastigheten Kronäng 11:1 är den enskilt största fastigheten inom planområdet och ägs av Skara kommun. Fastigheten kommer behöva styckas av för att möjliggöra för andra fastighetsägare att förvärva de delar som föreslås bli kvartersmark. Skara kommun initierar och bekostar lantmäteriförrättning där nya fastigheter för bostäder bildas. Fastigheten Sörskogen 2:7 inom planområdet är i privat ägo. Ägaren till fastigheten Sörskogen 2:7 bekostar fastighetsregleringen för den mark som ska föras till nämnda fastighet.

Rättigheter inom planområdet

Inom planområdet finns ledningsrätt för befintliga vatten- och avloppsledningar. I samband med genomförandet av detaljplanen kommer dessa ledningar tas bort och nya förläggs inom allmän plats. Skara kommun bekostar flytt av ledningar i samband med utbyggnationen. Förändringar i befintliga eller nytillkomna ledningsrätter kräver att en lantmäteriförrättning genomförs av Lantmäteriet.

Genomförande

Tidplan

Granskning 3 kv 2019

Antagande 4 kv 2019

Planförfarande

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan, väntas inte få betydande intresse för allmänheten och antas inte heller medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen har således valt att hantera detaljplanen med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900, SFS 2014:900) kap. 5 § 11, 12 §§.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum som detaljplanen vinner laga kraft.

Planavgift

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för all allmän plats.

Öppning av stenvmur

Länsstyrelsen har beviljat kommunens ansökan om dispens för att göra en cirka 7 meter bred öppning i en stenvmur i samband med genomförandet av detaljplanen. Arbetet med att göra öppningen i stenvmuren får bara genomföras under den varma säsongen (början av maj – början av oktober) så att inte fridlysta grod- och kräldjur fortfarande ligger i dvala och riskerar att skadas. Arbetet får inte heller ske om fåglar som till exempel stenskvätta häckar i stenvmuren.

Vid rasering av stenvmuren ska stenarna plockas isär med stor försiktighet och under kontinuerlig avsyning för att inte riskera skador på vare sig djur som har stenvmuren som livsmiljö eller stenarna i sig.

Stenarna får inte mellanlagras på andra befintliga åkerholmar, stenvmurar, odlingsrösen eller någon annan skyddad biotop.

Stenarna som tas bort ska användas till att bygga på kvarvarande stenvmur där det saknas sten. I första hand ska det prioriteras att fylla igen luckor i den befintliga stenvmuren. Arbetet med att bygga på kvarvarande delar av stenvmuren får också bara göras under den varma säsongen.

När kompensationsåtgärden är genomförd ska den påbyggda stenvmuren fotodokumenteras. Dokumentationen ska efter avslutat arbete skickas till Länsstyrelsen.

Juni 2019

Underskrift

Granskningshandlingen är upprättad i juni 2019.

Pauline Sandberg

Planarkitekt, Ramboll

Linda Fröberg

Planarkitekt

Anders Kyrkander

Stadsarkitekt

SKARA