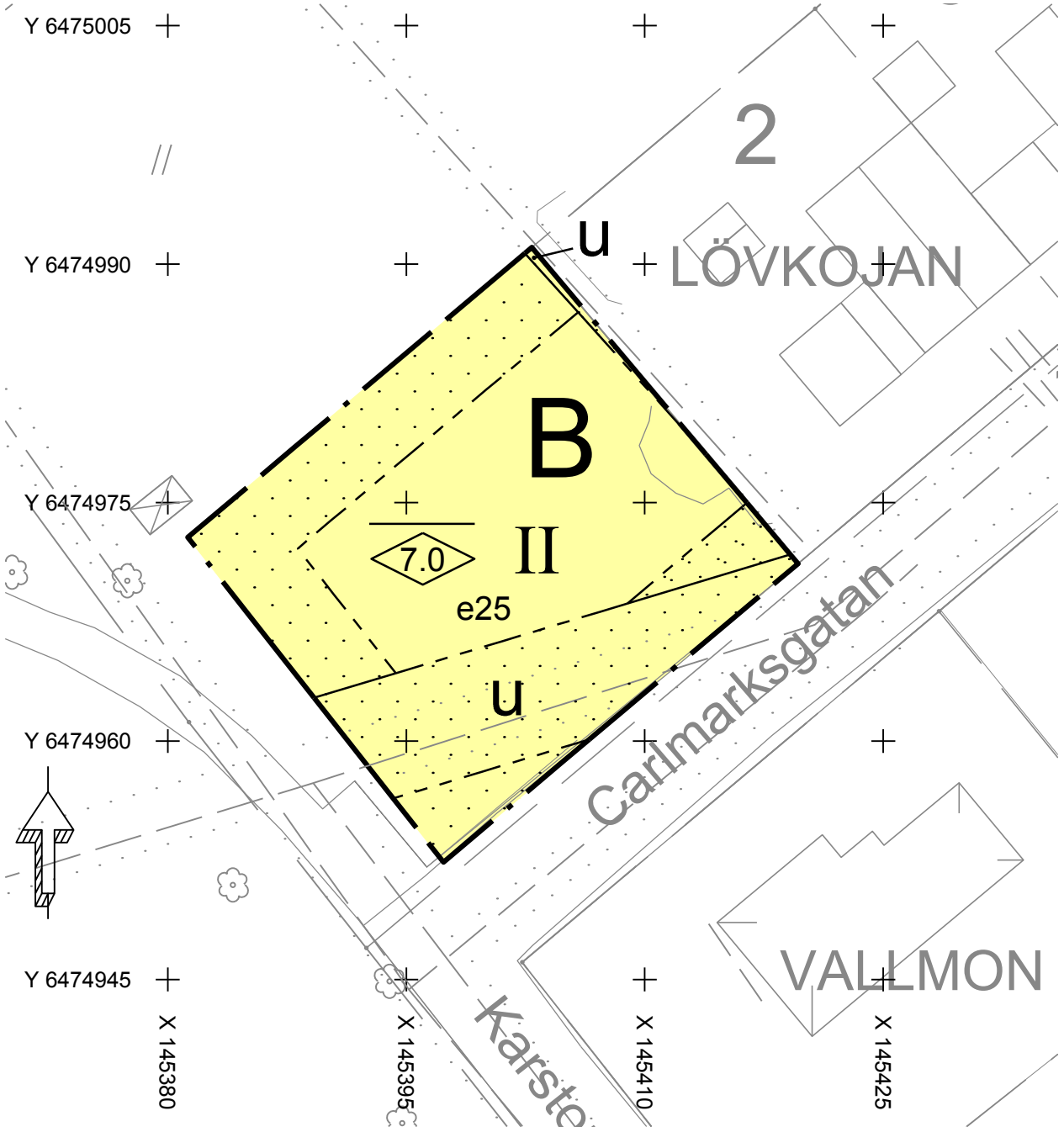


Skala: 1:400 (A4)

Grundkartan utgörs av utdrag ur Skara kommuns digitala primärkarta.
Koordinatsystem: sweref99, 13:30 och höjdsystem RH2000

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

Planområdesgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B — Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e25 — Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras

u — Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

7.0 — Högsta nockhöjd i meter

II — Högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Kvartersgräns

Fastighetsgräns

MÅNGLAREN 1 — Fastighetsbeteckning

Byggnader

Höjdkurvor

Ledningar med ledningsrätt

SKARA KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret

- [x] Beskrivning
- [x] Fastighetsförteckning
- [x] Samrådsredogörelse
- [ ] Utlåtande
- [ ] Illustrationskarta

Antagandeskede	Beslutsdatum
	SBN samrådsbeslut 2014-09-23
	Antagande 2015-10-28
	Laga kraft 2015-11-20
	Dnr SBN 2010-1002

Detaljplan för

Utökning av kv. Lövkojan

Skara tätort, Skara kommun, Västra Götalands län

Upprättad 2015-10-09

Anders Kyrkander
Stadsarkitekt

Tobias Gunnarsson
Planarkitekt

B407

B407

Detaljplan för

Dnr. 2010/1002

Utökning av kv. Lövkojan

Skara kommun, Västra Götalands län

Antagandehandling

Upprättad 2015-10-09

Antagen av kommunfullmäktige i Skara den 28 oktober 2015

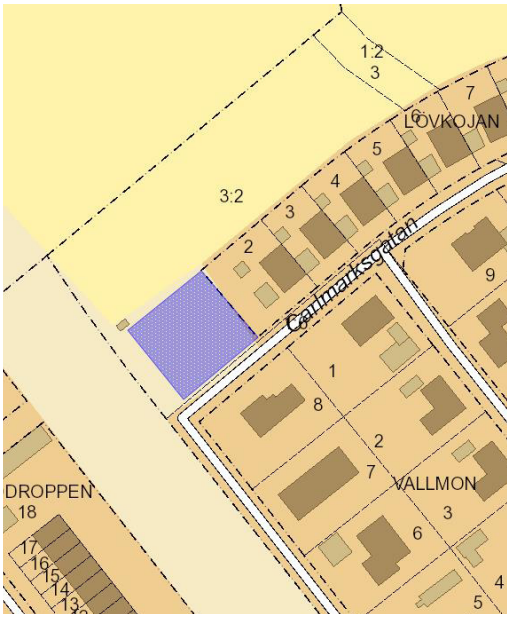
Lagakraftvunnen den 20 november 2015

SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN
SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN
SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN

Innehållsförteckning

	Sida:
PLANBESKRIVNING	
Handlingar	1
Planens syfte	1
Miljöbedömning	1
Avvägning enligt miljöbalken	1
Behovsbedömning	1
Miljöstrategi	1
Förutsättningar	2
Planområdets omfattning	2
Markägare	2
Översiktliga planer	2
Gällande detaljplaner	2
Tomtindelningsplan	2
Bebyggelse	2
Mark och vegetation	2
Geoteknisk undersökning	3
Fornlämningar	3
Radon	3
Trafik	3
Trafikbuller	3
Allmänna ledningar	4
Planens innebörd	4
Utformning	4
Dricks- och spillvatten	4
Dagvatten	4
Uppvärmning	5
Avfall	5
Genomförande	5
Planarbete	5
Fastighetsbildning	5
Exploateringsansvar	5
Tomtförsäljning	5
Gatu- och kvartersnamn	5
Genomförandetid	5
BILAGOR	
Samrådsredogörelse	
Fastighetsförteckning	
Behovsbedömning	
Plankarta	

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge och omfattning

Handlingar

Planen omfattar denna planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, grundkarta, behovsbedömning och fastighetsförteckning.

Planens syfte

Syftet med planläggningen är att förtäta i redan befintligt bostadsområde i Skara tätort. Förtätningen avser en ny villafastighet om ca 750 m^2.

Miljöbedömning

Avvägning enligt miljöbalken

Enligt Miljöbalkens (MB) 3 kap skall marken användas till det ändamål den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. MB 4 kap behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden.

Planområdet berör inga riksintressen och bedöms vara lämplig för planerat bostadsändamål.

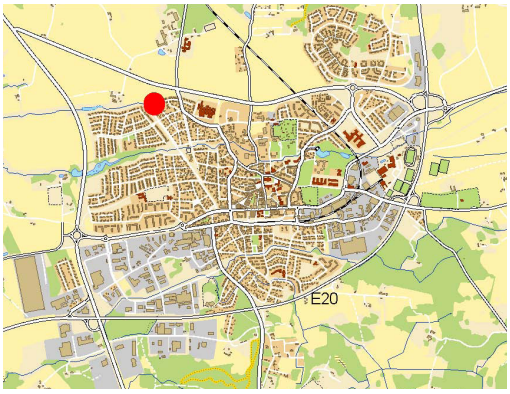
Behovsbedömning

Kommunen skall enligt miljöbalken genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

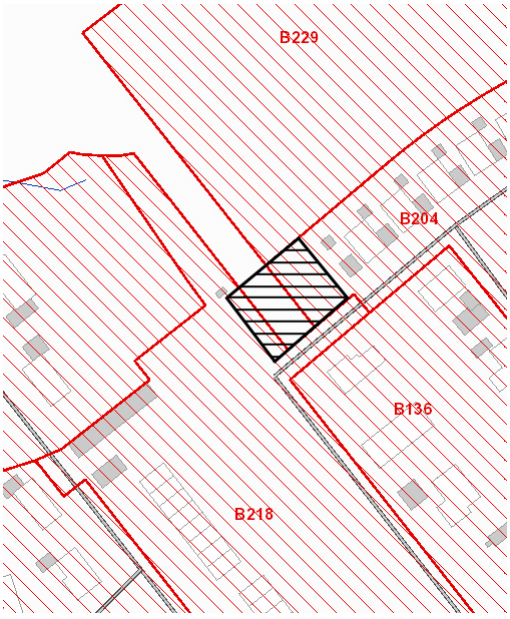
För denna detaljplan har en behovsbedömning gjorts (se. bilaga). Den samlade bedömningen är att det inte finns skäl att anta att planen kommer medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Samråd har hållits med Länsstyrelsen den 22 april.

Miljöstrategi

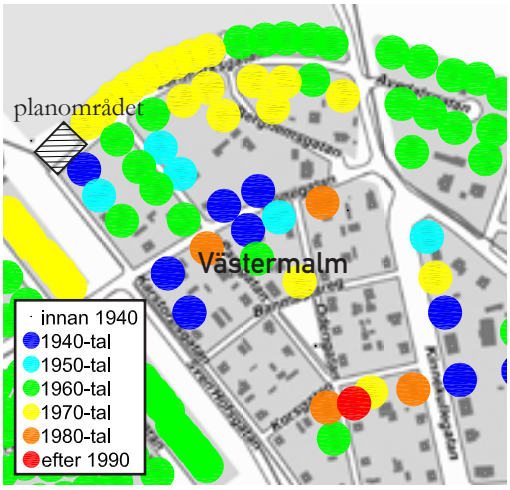
I Skara kommuns miljöstrategi (2011-04-26 Kf § 33 anges under rubriken Miljömålet ”God bebyggd miljö” att mängden grönytor ska behållas i tätorterna. Om en grönyta exploateras ska den ersättas med en likvärdig. Den aktuella platsen för detaljplanen ligger inom redan exploaterat område då den tidigare använts som lekplats. Andelen gröna ytor anses likvärdiga utifrån dagens användning och hur en förväntad villatomt kommer att utformas. I enlighet med miljöstrategin skall dessutom behandling av dagvatten planeras i alla nya detaljplanområden. Lokalt omhändertagande ska ske innan dagvattnet når ett naturligt vattendrag (Läs mer om dagvatten på sidan 4).



Plannpmrådets läge i nordvästra delen av Skara tätort.



Gällande detaljplaner (Svart markering är den nya detaljplanens avgränsning)



Bostadsbebyggelse från 1940 (från skriften Moderna Skara)

Förutsättningar

Planområdets omfattning

Planområdet ligger i nordvästra delen av Skara tätort. Området avgränsas av Carlmarksgatan i söder, fastigheten Lövkojan 2 i öster samt grönytor och cykelväg i norr och väster. Planområdet omfattar ca 750 m2.

Markägare

Den oexploaterade marken inom planområdet ägs av Skara kommun, fastigheten Västermalm 3:2. Närmaste fastighet öster om planområdet är Lövkojan 2 och är en privatägd villafastighet.

Översiktliga planer

Det finns ingen aktuell översiktlig plan som har betydelse för denna detaljplan.

Gällande detaljplan

Planområdet är delvis planlagt och för en mindre del utan detaljplan. För planområdet gäller detaljplan B204 *Ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteret Pionen och Violen m.m.* och B218 *Ändring av stadsplanen för järnvägen Skara - Lidköping, delen Marumsgatan - stadsägan 920+921 (Karstorp)*. I gällande stadsplaner avses marken användas för park eller plantering.

Tomtindelningsplan

Det finns ingen gällande tomtindelningsplan inom planområdet.

Bebyggelse

Planområdet ligger i den norra delen av bostadsområdet Västermalm, som till övervägande del är ett egnahemsområde, men som har kompletterats med modernare bebyggelse under 1900-talets andra hälft. Längs Carlmarksgatans norra sida (kv. Lövkojan) finns kedjehus från slutet av 70-talet. På motsatta sidan (kv. Vallmon) finns flertalet större villor, mestadels från tidigt 70-tal. Karstorpsgatan som avgränsar Västermalm i väster kom till i slutet av 60-talet, efter att den smalspåriga järnvägen mellan Skara och Lidköping lagts ner åren innan.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en före detta lekplats som idag består av en gräsyta med en mindre asfalterad yta.

Gång- och cykelväg väster om planområdet samt transformatorstationen och angränsande åkermark.

Angränsande villabebyggelse längs Carlmarksgatan

Geoteknisk undersökning

Någon separat geoteknisk undersökning har inte gjorts inom planområdet. Ingen kompletterande geoteknisk undersökning kommer att utföras då området är begränsat i sin storlek och inga kända problem med markförhållandena finns sedan tidigare.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

Radon

Planområdet ligger inom ett normalriskområde för radon.

Trafik

Föreslagen villatomt nås från Carlmarksgatan, på samma sätt som befintliga hus på gatan.

Då nybyggnationen endast avser ett småhus anses den ökade trafiken påverka den totala trafikmängden minimalt.

Trafikbuller

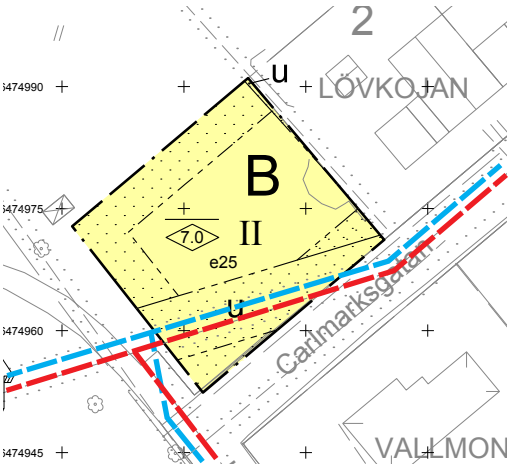
Trafikmängden på Brogårdsvägen (väg 2616) ca 200 meter norr om planområdet är beräknad till ca 5000 fordon/ÅDT (årsdygnstrafik) varav 7 % är tung trafik. Skyltad hastighet är 70 km/h.

Utifrån dessa värden beräknas ljudnivåer på 41 dBA ekvivalentnivå och 46 dBA maximalnivå vid husfasad. Detta innebär ljudnivåer som ligger under riktvärden för trafikbuller (se tabell nedan).

Riksdagens riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder anges i prop. 1996/97:53. Följande riktvärden är beslutade:

30 dBA	ekvivalentnivå inomhus
45 dBA	maximalnivå inomhus nattetid
55 dBA	ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
70 dBA	maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Trafikmängden på angränsande Carlmarksgatan är den trafik som genereras av besökare till bostadsfastigheterna på gatan samt sopbilen en gång per vecka. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att denna trafikmängd inte medför några ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden.



Allmänna ledningar

Inom planområdet har Skara Energi en ledningsgrav (ledningsrätt O-1495-491.1) med en vattenledning och en avloppsledning. Förslag till att flytta ledningarna utanför planområdet har utretts. Konsekvenserna för avloppsledningen är att lutningen på ledningen blir för litet om den flyttas ut i gatan, eftersom sträckan då blir längre. Avloppsledningen behöver ett självfall för att fungera, alternativt en pumpstation för att pumpa avloppsvattnet, men kostnaderna för detta är mycket höga och svårmotiverade i detta fallet. Även allternativ med åtgärder i marken för att kunna bygga byggnation närmare ledningarna har utretts, där det konstateras att vinsten av att bygga en meter närmare ledningen inte kan försvaras med kostnaden för åtgärden. Konsekvensen blir att detaljplanen får ett u-område (marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) diagonalt över den tillkommande fastigheten.

Öster om detaljplanen (på fastigheten Lövkojan 2) finns en dagvattenledning som har en ledningsrätt (O-1495-491.1) som går in på planområdet. Ytan är som bredast ca 0,6 meter i nordost och sträcker sig ca 17 meter längs planområdesgränsen/fastighetsgränsen. Detta område har markerats med ett u-område.

Planens innebörd

Utformning

Detaljplanen medger byggnation av en bostadsvilla i två våningsplan till en maximal nockhöjd om 7 meter. Den sammanlagda byggnadsytan får maximalt vara 25 % av fastighetens yta.
I den sydvästra delen av detaljplanen/fastigheten finns ett u-område där vatten och avloppsledningar finns.
Begränsningarna i byggnadens utformning, nockhöjd och takvinkel syftar till att anpassa byggnationen till omkringliggande fastigheter.

Dricks- och spillvatten

Den nya tomten ansluts till det kommunala drick- och spillvattennätet som finns framdraget längs Carlmarksgatan.

Dagvatten

Dagvattnet infiltreras naturligt via grönytor på den tillkommande tomten och leds bort i befintligt dagvattennät i likhet med övriga fastigheter i området. Lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms inte vara lämpligt på platsen.

Uppvärmning
Val av uppvärmning löses i samband med projektering och byggande på fastigheten.

Avfall
Avfallshanteringen i kommunen sköts av Avfallshantering östra Skaraborg (AÖS). Renhållningsordningen (KF 2008-02-25, §5) för Skara kommun reglerar avfallshanteringen.

Genomförande

Planarbete
Planen hanterats med enkelt förfarande i enlighet med Plan- och bygglag (2010:900).

Fastighetsbildning
Planen ger förutsättningar för en ny villafastighet för ett småhus. Fastighetsgränsen för den nya villatomten placeras i avgränsningslinjen för området med beteckning B. Gällande fastighetsgräns mot Lövkojan 2 förblir oförändrad. Kommunen ansöker om fastighetsbildning.

Exploateringsansvar
Skara kommun avveklar befintliga anläggningar. För exploatering av bostadsfastigheten ansvarar kommande fastighetsägare.

Tomtförsäljning
Tomten fördelas och säljs i enlighet med Skara kommuns tomtkö.

Gatu- och kvartersnamn
En översyn av gatuadressen görs i samband med planens genomförande. Vid fastighetsbildningen utökas kvarteret Lövkojan och fastigheten ges nästa lediga nummer i kvarteret.

Genomförandetid
Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

Underskrift
Detaljplanen är upprättad den 9 oktober 2015.

Anders Kyrkander
Stadsarkitekt

Tobias Gunnarsson
Planarkitekt