Detaljplan för

Dnr. 2016/3

Brunnsbomarken

Brunnsbomarken 4:3 och 7:1

Skara kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning, samråd

Juni 2020

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag *3*
Handlingar *4*
Uppdraget *4*
Behovsbedömning *5*
Förutsättningar *6*
Planens innebörd *12*
Fastighetskonsekvensbeskrivning *23*
Genomförande *24*
Underskrift *24*

Titel: Detaljplan för Brunnsbomarken 4:3 och 7:1, Skara kommun, Västra Götalands län
Version: Samrådsversion
Datum, senast reviderad: 2020-06-09
Medverkande tjänstemän: Linda Fröberg
Medverkande konsult: Kristofer Agdahl, Frida Andersson, Sanna Jonsson Buttery, Ramboll

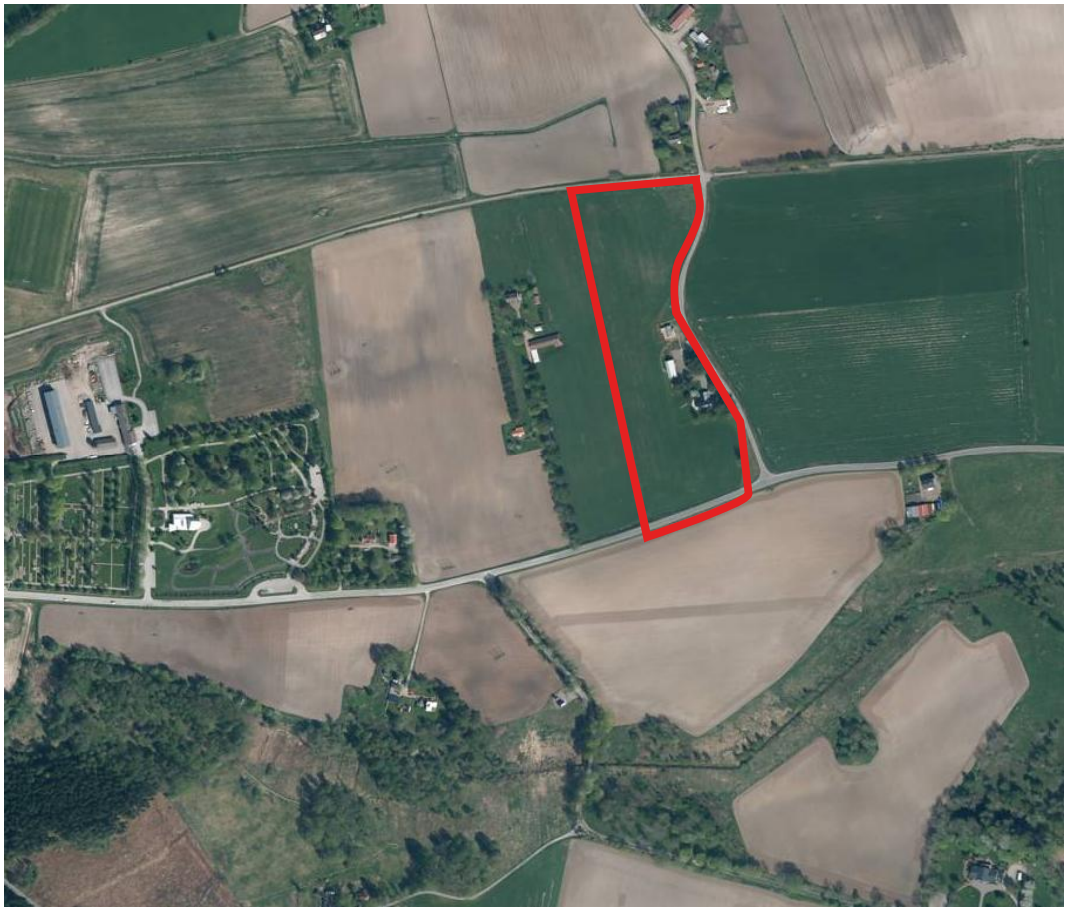
Skara kommun
Kommunledningskontoret
Plan- och byggenheten
532 88 Skara

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse på fastigheten Brunnsbomarken 4:3, 7:1 & 17:1. Planen ger möjlighet till blandade bostadstyper, så som mindre flerfamiljshus, friliggande villor, rad- och parhus. De olika bostadstyperna anpassas i storlek och utformning till den lantliga miljön och skapar ett bostadsområde med, för Skara, en ny karaktär.

Området är i dag huvudsakligen oexploaterat och består av odlingsmark. Området ligger öster om Skara tätort och cirka 800 meter öster om E20 och är omgivet av jordbruksmark.



Ortofoto med ungefärligt planområde markerat i rött.

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen tillhör 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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning 2019-07-03

Utredningar:

- Dagvattenutredning, Ramboll, 2020-05-27
- Bullerutredning, Ramboll 2020-05-14
- PM avseende arkeologisk utredning, Västergötlands museum, 2020-05-22
- Lokaliseringsutredning, Skara kommun, 2020-05-26

Uppdraget

Kommunstyrelsen uppdrog 2016-02-10 åt Plan-och byggenheten att ta fram en detaljplan för Brunnsbomarken 7:1, Skara kommun.

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

Behovsbedömning

När en kommun upprättar en detaljplan ska kommunen alltid ta ställning till behovet att genomföra en miljöbedömning av planen i enlighet med reglerna i 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken (MB). En behovsbedömning fungerar som ett underlag för ställningstagandet. I behovsbedömningen utreds om detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan (BMP) utifrån de kriterier som finns i bilaga 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, nedan MKB-förordningen. Om den samlade bedömningen är att planen kan medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Om bedömningen är att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan kan redovisningen av miljöeffekter ske i planbeskrivningen.

Från och med 1 januari 2018 reviderades MB kap 6 och den utredning som behovsbedömningen syftar till, kallas därefter Strategisk miljöbedömning. Dock gäller de nya reglerna endast planer som påbörjats efter 1 januari 2018. Då planbesked för Brunnsbomarken togs i januari 2016 anses planen vara påbörjad innan de nya reglerna trädde i kraft.

En behovsbedömning har tagits fram för planområdet (2019-07-03) och biläggs handlingarna. 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 2019-08-22 så delar Länsstyrelsen i Västra Götalands län kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen anser dock att genomförande enligt förslaget kan innebära viss miljöpåverkan med avseende på jordbruksmark. Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att kommunen måste beskriva hur omkringliggande jordbruksverksamhet påverkar det planerade bostadsområdet samt att en arkeologisk utredning måste utföras. Dessa frågor och deras konsekvenser beskrivs i planbeskrivningen.

Förutsättningar

Planområdets omfattning

Planområdet ligger 2,5 kilometer öster om Skara centrum (Domkyrkan) och cirka 850 meter öster om E20. Området omfattar fastigheterna Brunnsbomarken 7:1 och 4:3. Området gränsar i söder mot Axvallagatan, i öster mot Brunsbo Alléväg i väster mot fastigheten Brunnsbomarken 4:1.

Gällande planer

Översiktlig planering

I Skaras översiktsplan från 2005 ligger det aktuella planområdet inom område Ö1 som innebär område som delvis redan har eller där fördjupad översiktsplan ska upprättas då bebyggelsetryck råder. Ö1 innefattar Skara centralort. Inom detta område ska byggnader inte uppföras som kan begränsa ändamålsenlig expansion. Vid exploatering inom området ska detaljplan upprättas. Området kommer inte i konflikt med markreservat för vägprojekt eller liknande. Detaljplan för Brunnsbomarken bedöms vara förenlig med Skara kommuns översiktsplan från 2005. Arbete med en ny översiktsplan har påbörjats.

Gällande detaljplaner

Området ligger utom detaljplanelagt område och gränsar inte heller till några detaljplaner.

Markägare

Fastigheten Brunnsbomarken 4:3 och 7:1 är i privat ägo. Brunnsbomarken 17:1 är i kommunal ägo, Trafikverket har vägrätt enligt väglagen för Axvallagatan.

Bebyggelse

Stora delar av planområdet är obebyggt. I öster finns bebyggelse i form av enbostadshus och ekonomibyggnader. Cirka 45 meter väster om planområdet finns enstaka bostadshus och ekonomibyggnader.

Närområdet karaktäriseras av jordbruk och lantlighet.

Mark och vegetation

Området är idag jordbruksmark som i dagsläget inte brukas. Marken inom detaljplaneområdet har en höjdskillnad på ca 3 meter. Marknivåerna varierar mellan ca +21 och +16,5 (RH2000).

Fornlämningar

Ett PM avseende arkeologisk utredning tagits fram i och med planarbetet. I områdets norra halva på träffades två fornlämningar. Dessa är belägna på norra kanten av ett flackat höjdparti. Fornlämningarna utgörs av ett boplatsområde, NY 1, L2020:3719 och en ensamliggande härd, NY 2, L2020:3623. Båda har registrerats i Fornreg och erhållit lämningsnummer. Dessa bör ses i ett sammanhang då de är belägna i samma topografiska läge.

Markarbeten inom fornlämningsområdet är tillståndspliktiga hos länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen. Om fornlämningen ska kvarligga inom planområdet bör en avgränsande förundersökning utföras för att tydliggöra hur planen kan anpassas till fornlämningen.

Om förutsättningar för ett bevarande saknas bör en förundersökning utföras för att tydliggöra förutsättningarna för ett borttagande. För övriga delar av utredningsområdet krävs inga ytterligare antikvariska åtgärder. Dessa delar kan ur kulturmiljösynpunkt tas i anspråk för föreslaget ändamål.

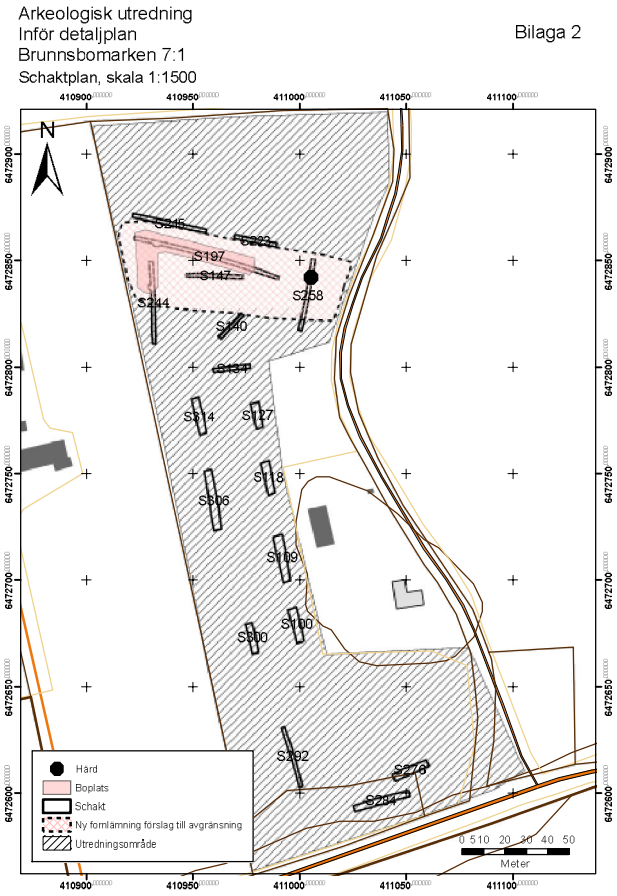
Kulturmiljölag SFS 1988:950

2 kap. Fornminnen

Skydd, vård och undersökning av fornlämning och plats där fornfynd påträffats
6 § Det är förbjudet att utan tillstånd enligt detta kapitel rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Lag (2013:548).

Ingrepp i fornlämning
10 § Den som avser att uppföra en byggnad eller en anläggning eller genomföra ett annat arbetsföretag bör i god tid genom att inhämta information från länsstyrelsen ta reda på om någon fornlämning kan beröras av företaget och i så fall snarast samråda med länsstyrelsen.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen. Lag (2013:548).



Shaktplan från arkeologiskt PM, förslag till avgränsning för fornlämning inom svart streckad linje (Västergötlands museum 2020)

Geotekniska förhållanden

De dominerande jordarterna inom området är enligt SGUs jordartskarta isälvssediment, sand som grundlager och lera och silt som underliggande jordlager. Områdets nordöstra del består av glacial lera.

Jordlagerföljden visar att det övre lagret, vars tjocklek är cirka 0,5 meter, har sandig karaktär medan underliggande jord utgörs av lera. Efter 15 meter påträffades berg vid provtagning ett par hundra meter norr om detaljplaneområdet.

Områdets nordöstra hörn består av utfyllnadsmassor där det tidigare varit en liten sänka. Inför bygglov behövs en teknisk utredning för att säkerställa fullgod byggnation.

Förorenad mark

Planområdet innehåller enligt Länsstyrelsens MIFO-databas inga kända

markföroreningar. Då området tidigare använts för odling bedöms risken för föroreningar som liten.

Radon

Området bedöms ligga inom normalriskområde för radon och inga radonskyddande åtgärder behövs.

Trafik

Det aktuella planområdet ligger vid den enda cykelvägen i kommunen som sammanbinder flera olika orter vilket ger väldigt goda förutsättningar för hållbara transporter. Inom 1,5 kilometer finns hållplats med direktbuss till Skövde (som är knutpunkt för stambanan). Noden har den högsta turtätheten i Skaraborg med halvtimmestrafik i högtrafik.

Närmaste busshållsplats finns i direkt anslutning till planområdets södra gräns utmed Axvallagatan, väg 2680. Väg 2680 löper längs planområdets hela södra gräns och trafikeras enligt den bullerutredning som tagits fram (Ramboll 2020) av 1100 fordon per dygn, årsdygnstrafik. Väg 2680 har skyltad hastighetsgräns 70 km/h.

Väg 2739, Brunnsbo Alléväg, löper längs planområdets östra sida. Vägen trafikeras enligt bullerutredningen av 50 fordon per dygn, vägen har skyltad hastighetsgräns 40 km/h.

Befinlig gång- och cykelväg, planområdet vänster om vägen (Skara 2020)

Axvallagatan, planområdet till höger om vägen (Skara 2020)

Farligt gods och buller

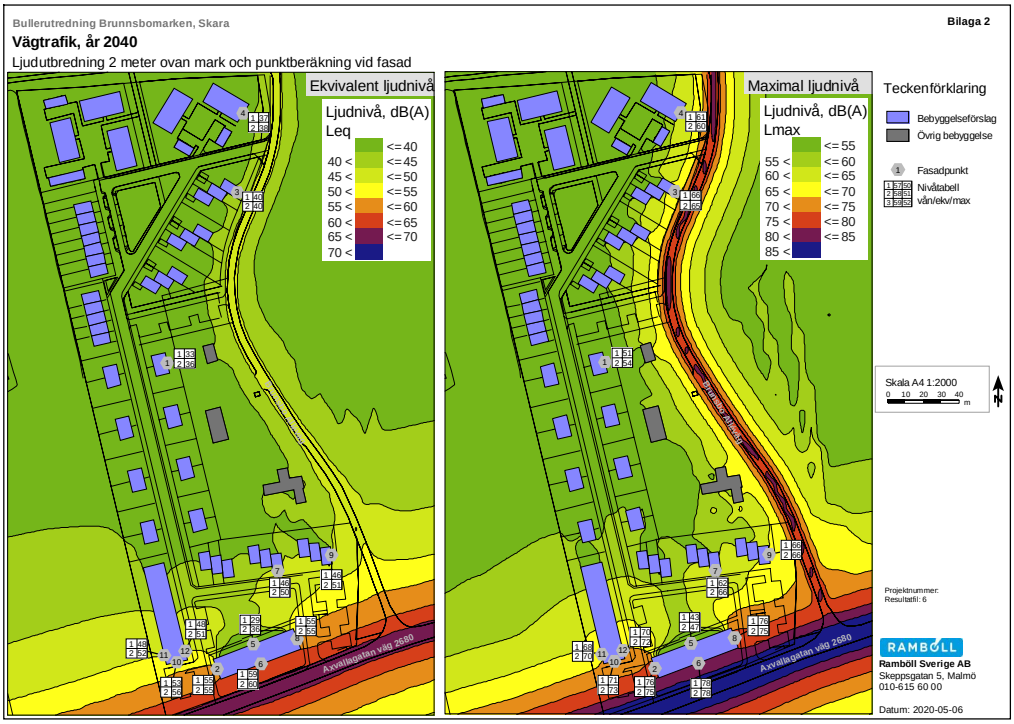
E20 är primärled för farligt gods. Länsstyrelserna i storstadslänen har sedan 2006 en gemensam riskpolicy (Länsstyrelsen 2006). I policyn ges anvisningar för markanvändning kring transportleder av farligt gods, men utan att exakta avstånd nämns. Inom 150 meter ska alla detaljplaner beskriva hur riskerna är beaktade

Då E20 ligger cirka 800 meter väster om planområdet bedöms det inte föreligga några risker som kan ha påverkan på planen.

Enligt den bullerutredning som tagits fram (Ramboll 2020) bedöms planområdet ha goda förutsättningar att uppfylla riktvärde i trafikbullerförordningen med avseende på ny bostadsbebyggelse. Det bör finnas möjlighet till att uppföra en gemensam uteplats inom respektive boningstomt där riktvärdet för uteplats erhålls. I samband med byggprojektering bör säkerställas att inomhusnivåer klarar ställda krav i BBR.

Teknisk försörjning

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



Bullerberäkningar, ekvivalent ljudnivå till vänster, maximal ljudnivå till höger, år 2040 (Ramboll 2020)

Dagvatten

Dagvatten från detaljplaneområdet avrinner till ytvattenförekomsten Dofsan. Enligt statusklassning för Dofsan daterad 2017-02-23 är den ekologiska statusen måttlig där kvalitetsfaktorerna påväxt-kiselalger, fisk och särskilda förorenande ämnen är utslagsgivande för bedömningen. Dofsan är övergödd vilket visas av påväxt-kiselalger som har måttlig status samt den fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorn näringsämnen som klassas som dålig status. Kvalitetsfaktorn konnektivitet är bedömd till dålig status eftersom fiskar och andra vattenlevande djur inte kan vandra naturligt i upp- och nedströms riktning i vattensystemet. Bedömningen baseras på den underliggande parametern för längsgående konnektivitet. Miljökvalitetsnormen är att god ekologisk status ska uppnås till 2027.

Området utgörs av två delavrinningsområden. En höjdrygg skiljer de två delavrinningsområdena åt, här återfinns också de högsta marknivåerna inom detaljplaneområdet. Enligt uppgifter från Skara kommun avrinner södra avrinningsområdet till diket längs med fastighetens västra sida. Diket i väst rinner norrut och ansluter till vatten från det norra avrinningsområdet innan samtligt vatten rinner under GC-banan och fortsätter mot recipienten.

Planens innebörd

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för att tillgodose behovet av fler bostäder i Skara och därmed bostadsförsörjningen. Planen möjliggör för ett bostadsområde med tydlig karaktär i en lantlig miljö.

Inom varje kvarter finns en flexibilitet i detaljplanen för att möjliggöra en varierad bebyggelsestruktur med avseende på typ av bostadsbebyggelse. Inom kvartersmarken för bostäder kan marken bebyggas med fristående enbostadshus, kedjehus, parhus, radhus samt mindre flerbostadshus. Husens utförande är reglerade för att skapa en helhet och för att anknyta till det lantliga närområdet. Husen tillåts ha en högsta nockhöjd på 10 meter för att möjliggöra tvåvåningshus med inredd vind. Hus ska utföras med sadeltak med en minsta takvinkel om 32 grader, med undantaget de befintliga husen där en lägre takvinkel tillåts. En lägre takvinkel tillåts även för tak med växtbädd då de kräver en flackare lutning. Bostadshus får utföras med fasader i trä eller puts.

Den största byggnadsarean för friliggande enbostadshus är 25% av fastighetsarean för att säkerställa generösa tomter. Största byggnadsarea för radhus, parhus och kedjehus är 65% av fastighetsarean och största byggnadsarea för flerbostadshus är 50% av fastighetsarean.

I planen möjliggörs det för två gatukopplingar mot väster för att skapa goda förutsättningar för en framtida exploatering västerut, dessa behöver inte byggas i detta skede och fungerar som gröna släpp mellan bebyggelsen till den dag de byggs ut. Även ett antal mindre kopplingar på kvartersmark säkerställs mot väster.

Planområdet omges av jordbruksmark som inte är tillgänglig för allmänheten. I områdets norra del finns en grönyta som föreslås utformas som en urskålad torrdamm. Torrdammen kan utformas för att bli en kvalitet för området och kan fungera som en liten park som inbjuder till lek för områdets barn.

Illustrationsplan som visar möjlig utformning.

Exempel på möjlig utformning av bostadshus.

Teknisk försörjning

Trafik

Planområdet angörs från Axvallagatan i söder och mot Brunnsbo Alléväg i öst. Gatorna i området föreslås vara under enskilt huvudmannaskap, ligga på kvartersmark och vara gemensamhetsanläggningar. Inom gemensamhetsanläggningarna finns även möjlighet för att tillskapa samlade parkeringar. Parkering kan även ordnas på egen tomt.

Gatorna tillåts vara grusvägar, vilket är förenligt med och kan förstärka den lantliga karaktären.

Geoteknik och grundläggning

En detaljerad geoteknisk undersökning av nordöstra hörnet bör utföras innan byggnation påbörjas.

Byggnader får inte förses med källare.

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 att 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

Området ansluts till det kommunala VA-nätet.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av och ligger inte inom strandskyddat område.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram i och med planarbetet (Ramboll 2020). För en effektiv dagvattenhantering med avseende på både rening och fördröjning, samt att bibehålla områdets lantliga karaktär föreslås en princip som bygger på lokalt omhändertagande av dagvatten på privatmark, följt av fördröjning nära källan och trög avledning på de gemensamma ytorna innan vattnet samlas och avleds norrut under GC-vägen mot recipienten. Utöver stuprörsutkastare från samtliga stuprör föreslås följande anläggningstyper inom detaljplaneområdet; infiltrationsstråk, torrdamm och tvåstegsdike.

Alla stuprör anläggs med stuprörsutkastare vilket leder takvatten bort från husen och ut på kringliggande grönytor. Parkeringar och vägar höjdsätts så att de kan avvattnas till anlagda infiltrationsstråk. Antingen smalare remsor med krossmaterial (ca 500 mm bredd och 500 mm djupt) eller bredare gräsbeklädda svackdiken med underliggande krossmaterial. I de bredare stråken kan även träd planteras. Förslagsvis är de ca 2,5 m breda och ca 0,5 m djupa, slänt 1:2 och plan dikesbotten 0,5 m bred. Alternativt, om flackare slänter är att eftersträva (1:3) görs diket grundare (ca 0,3 m) eller så tas den plana botten bort.

Höjdsättningen i den norra delen bör ses över så att vatten ytligt kan avledas till grönytan i norr som förslås utformas som en urskålad torrdamm. I botten kan viss stensättning ge ett trevligt intryck, öka infiltrationen och förebygga en ständigt våt yta. Denna typ av utformning kan även inbjuda till lek. Ytan kan även fungera som snöupplag under vinterhalvåret. Torrdammens yta är cirka 500 m2. Om flacka slänter anläggs (1:4) och ytans mitt (cirka 300 m2) sänks av med 0,5 m kan en volym på cirka 200 m3 erhållas. Slutligen leds dagvatten från båda delavrinningsområdena till diket längs detaljplaneområdets västra gräns. Detta dike bör rustas upp i samband med exploateringen. Förslagsvis utformas det som ett tvåstegsdike, åtminstone på den östra sidan. Tvåstegsdiken är ett naturligt inslag i jordbruksmark som bidrar med fördröjning (till följd av den breda dikessektionen), rening (sedimentering och växtupptag) samt markstabilitet (då slänterna anläggs relativt flacka). Utöver detta blir denna typ av diken en rik biotop som bidar till den ekologiska mångfalden.

Anläggningstypen lämpar sig, utöver ovan nämnda faktorer, bra i föreliggande fall då möjlighet finns att brädda diket med en terrass även längs den västra kanten om det i framtiden blir aktuellt att exploatera marken väster om diket. Förslagsvis görs diket cirka 1 m djupt med längsgående lutning på 0,2 – 0,5 % norrut för ett lugnt flöde som möjliggör sedimentation. Enligt förslaget skulle dikesbredden inom detaljplaneområdet bli cirka 3,3 m. Diket är ca 350 m långt och dess tvärsnittsarea cirka 1,7 m2. Med föreslagen tvärsektion och viss sektionering (dvs mindre dämmen i diket som skapar ytterligare volym) kan en volym på cirka 350 m3 skapas i diket. Sektioneringen av diket är viktig för att skapa tillräcklig volym och uppehållstid i diket.

Generellt bör samtlig bebyggelse ligga högre än de gator som planeras inom detaljplaneområdet och marken intill bebyggelsen luta ut från densamma mot kringliggande gator. Det är inte realistiskt att området ska höjdsättas så att bebyggelsen ligger högre än de vägar som ramar in detaljplaneområdet då det i vissa delar skulle innebär att marken måste höjas cirka 1 meter. I dessa områden kan bebyggelsen skyddas genom andra åtgärder så som styrande vallar och tillräcklig dikeskapacitet i de diken som ska avleda vatten från området.

I söder ligger detaljplaneområdet mycket lägre än kringliggande vägar. För att säkerställa att vatten från vägdiket inte rinner in på de nya fastigheterna bör tillräcklig kapacitet i befintligt vägdike längs med Axvallagatan säkras. Diket kan även kompletteras med mindre gräsbeklädda vallar som ger de nya fastigheterna extra skydd.

Bebyggelse som planeras inom de identifierade lågområdena i dagvattenutredningen bör anläggas med marginal till den vattennivå som i värsta fall förväntas uppstå (+119,7 respektive +117,5). Entréer och färdigt golv bör läggas över dessa nivåer.

Avvattningsplan (Ramboll 2020).

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

PBL (2010:900) 4 kap 5 § 1 st 2 p

Axvallagatan i planens södra del är den enda allmänna platsen inom planområdet och har användningen VÄG. Vägen är inkluderad i planområdet för att möjliggöra en eventuell flytt av befintlig busshållplats samt säkerställa att det finns utrymme för drift och underhåll av vägen.

Kvartersmark

PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 3 p

Användningen inom den största delen av planområdet är bostäder (B). Bostäderna kan uppföras som friliggande enbostadshus, rad- och kedjehus, parhus samt flerfamiljshus. Utformningen och exploateringsgraden styrs genom andra bestämmelser. Inom användningen B ingår även komplementbyggnader.

Bebyggandets omfattning

PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p

Största byggnadsarea per fastighet reglerar hur stor del av fastigheterna som får bebyggas, men den reglerar inte exakt placering eller antal. Den största byggnadsarean för friliggande enbostadshus är 25% av fastighetsarean, för rad- och kedjehus 65% av fastighetsarean och för flerbostadshus 50% av fastighetsarean.

På plankartan finns områden markerade med prickar, så kallad prickmark. Prickmarken begränsar bebyggandet av marken och säkerställer att inga byggnader uppförs inom området. I planen finns prickmark för de gemensamhetsanläggningar som föreslås fungera som gator samt parkering, för säkerhetsavstånd till Axvallagatan samt för att säkerställa att det finns utrymme för dagvattenhantering.

Inom ytan markerad med kors får komplementbyggnader uppföras.

Placering

PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p

Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns eller med grannens medgivande byggas i fastighetsgräns. Detta innebär att även smala fastigheter kan förses med komplementbyggnader.

Utformning

PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p

Byggnader ska utföras med sadeltak. Minsta takvinkel är 32 grader, med undantaget de existerande byggnaderna i öster samt vid byggande av tak med växtbädd där minsta takvinkel är 15 grader.

Fasader är begränsade till att utföras i trä eller puts för att säkerställa en enhetlig bebyggelse som knyter an till traditionell byggnation.

Högsta nockhöjd är 10 meter.

Utförande

PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p

För att minimera risken för översvämning får källare inte finnas.

Administrativa bestämmelser

Gemensamhetsanläggning

Plan- & bygglagen (2010:900) 4 kap. 18 § 1 st

Markreservat för gemensamhetsanläggning finns på plankartan för att möjliggöra gator, gång- och cykelväg och parkeringar. Även dagvattenhantering ingår i gemensamhetsanläggningen.

Markreservat

Plan- & bygglagen (2010:900) 4 kap. 6 §

Den ledning tillhörande Skara Energi som finns inom planområdet förutsätts ligga kvar i befintligt läge. U-områden (mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) markeras i plankartan över den befintliga ledningen.

På två platser där ledningen passerar gemensamhetsanläggningen finns bägge bestämmelser. U-området kan mot väster fungera som gång- och cykelkoppling mot möjlig framtida utbyggnad.

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.

Miljökvalitetsnormer

Den kemiska ytvattenstatusen för Dofsan klassades 2019-07-10 till uppnår ej god. Halten kvicksilver (Hg) och bromerade difenyleter ligger till grund för bedömningen.

Ett undantag i form av mindre strängt krav har satts för bromerade difenyletrar, även kallade polybromerade difenylterar (PBDE) och kvicksilver (Hg). Halterna av PBDE och kvicksilver (Hg) bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Problemet gällande PBDE beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. Den största påverkan av kvicksilver består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkol. I Sverige har en stor mängd av det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret under lång tid ackumulerats skogsmarkens humuslager, varifrån det kontinuerligt sker ett läckage till ytvattnet med påföljande ackumulering i vattenlevande organismer och fisk. Problemet bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av PBDE och kvicksilver (december 2015) får dock inte öka.

Dagvatten från planområdet avleds till vattenförekomsten Dofsan, som enligt VISS har måttlig ekologisk status och ej uppnår god kemisk status. Enligt genomförda föroreningsberäkningar för detaljplaneområdet kommer alla föroreningshalterna i dagvatten förutom kvicksilver att minska i framtida situation med föreslagna åtgärder. De årliga föroreningsmängderna kommer minska för alla ämnen. Den föreslagna förändringen av markanvändningen inom området beräknas ge upphov till ökade flöden då andelen hårdgjorda ytor inom fastigheten kommer öka. Det ökade flödet fördröjs i föreslaget dagvattensystem innan det släpps ut från fastigheten. I

och med föreslaget dagvattensystem finns goda möjligheter att rena och fördröja dagvattnet till den grad att föroreningsbelastningen från området på recipienten sjunker jämfört med nuläget.

Jordbruksmark

Skara kommun vill kunna erbjuda ett lantligt boende till en målgrupp för de med utflugna barn och behov av mindre boyta än vad familjelivet kräver, dock med enkel tillgång till utemiljö och samvaro. Skara kommun har en hög ambition gällande hållbara städer och strävar efter bostäder med god tillgång till kollektivtrafik och trygga cykelvägar till kommunal service. Det aktuella planområdet ligger vid den enda cykelvägen i kommunen som förgrenar flera olika orter vilket ger väldigt goda förutsättningar för hållbara transporter. (Ardala – Skara – Axvall - Varnhem).

Det aktuella planområdet är 4 hektar och planeras för en relativt hög exploateringsgrad men ändå med möjlighet till småskalig odling, ljus och luft. Ytan är relativt liten men kommer att tillgodose hela det bostadsbehov som Skara kommun har under ett helt år. Området förväntas byggas i 2-3 etapper, med olika upplåtelseformer men främst hyresrätter. Del av planområdet är redan bebyggd med bostäder.

Med sitt unika läge och utformning förväntas detta nytillskott bli ett unikt bostadsområde som inte erbjuds vare sig inom Skara kommun eller hos grannkommunerna. Utbudet är begränsat för målgruppen 60+ som idag bor på en gård eller villa på landsbygden och som vill komma närmre service och enkelhet. Regionen behöver denna bostadsform för att få rörlighet på bostadsmarknaden. På samma sätt som att mark ska användas till det den är mest lämpad för bör bostäder användas av den målgrupp som har bäst behov av bostadens utformning. Att som äldre bo kvar på landsbygden kan innebära högre samhällskostnader för kommunen i form av större otrygghet och ökad efterfrågan på hemtjänst. Samtidigt hindrar ”fel” målgrupp i villorna, barnfamiljer från att hitta bostad utanför tätorterna. Detta minskar elevunderlaget till landsbygdens skolor vilket i sin tur hotar landsbygdsskolornas existens. Alternativet för barnfamiljer att bosätta sig på landsbygden när utbudet av befintliga bostäder begränsas är att bygga nytt. Nya enstaka bostäder kan vara olämpligt med hänsyn till obefintlig infrastruktur (VA, fibernät, kollektivtrafik) samt värden som landskapsbild, natur och kulturvärden.

I proposition 1985/86:3 står att vid exploatering av större sammanhängande jordbruksbygder och jordbruksmark av hög kvalitet är det nödvändigt att även redovisa möjligheterna till alternativ lokalisering till annan del av den berörda kommunen eller regionen, dvs. utanför kommungränsen. Skara kommun anser inte att de 4 hektar som planområdet innefattar, anses vara att betrakta som ett sådant

större område som propositionen syftar på. Dessutom väger andra nackdelar över när även miljömålen beaktas i den sammanvägda bedömningen om samma mängd bostäder skulle placeras på annan plats i kommunen med längre avstånd till service och utan tillgängligt GC-vägnät.

Kommunen måste göra en avvägning mellan användningen av marken för jordbruk och andra samhällsintressen. Brukningsvärd v/s brukningsbar mark refererar egentligen till ett ekonomisk avkastningsvärde. Lantbruksverket gjorde 1971 en omfattande gradering av åkermark. Skara och aktuellt område omfattas i detta PM av klass 5 av 10. Fastigheten är klassad som lantbruksenhet, bebyggd. Idag anses denna utredning vara för ålderstigen för att vara användbar som referens.

Enligt Plan och bygglagen ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning (Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap 2 §). Här kan även vägas in att värna om en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och kommande generationer. Bostäder är ett allmänt intresse. Fördelarna med närheten till service, närhet till rekreation och hälsofrämjande miljöer samt möjligheten till hållbara transporter överväger förlusten av 3.2 ha jordbruksmark.

Alternativa lokaliseringar presenteras i lokaliseringsutredningen.

FN:s Barnkonvention

I januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Planens genomförande berör barn på ett direkt sätt då det planeras för bostäder där barn med största sannolikhet kommer att bo. I områdets norra del planeras en torrdamm för dagvattenhantering. Torrdammen kan med fördel utformas på sådant sätt att det möjliggör för lek och rekreation för områdets barn. I planens södra del planeras för en större yta där endast komplementbyggnader får uppföras. Denna yta kan med fördel förses med en mindre lekpark och grönytor.

Från planområdet kan barn på ett tryggt sätt gå och cykla in mot centrala Skara och till idrottsområdet väster om E20 på befintlig gång- och cykelväg.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighetsbildning

Till Brunnsbomarken 4:3 överförs 887 m2 från Brunnsbomarken 7:1. Till Brunnsbomarken 4:3 överförs 350 m2 från Brunnsbomarken 17:1.

Markavvattningsföretag

Inom fastigheten går dikningsföretaget Brunnsbo dikningsföretag från år 1952. I nordöstra hörnet av planområdet går en dräneringsledning i cement om ca 250-300 mm i diameter som är en del av dikningsföretaget som avvattnar ca 200 ha mark. Ledningen är täckt med fyllnadsmassor av okänt material.

Markavvattningsföretagets dräneringsledning föreslås läggas om så att den följer detaljplanegränsens ytterkant. Omläggning av dräneringsledning bekostas av exploatör.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken avses gemensamhetsanläggning att upprättas för gator och vid behov samlade parkeringar.

Efter färdigställandet av respektive gata samt parkering tas dessa anläggningar över av en gemensamhetsanläggning där berörda fastighetsägare ingår i samfällighetsföreningen. Även dagvattenhantering föreslås ligga inom gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av en samfällighetsförening. Anläggningen av dessa bekostas av exploatör.

Genomförande

Tidplan

Planen är att detaljplanen ska antas i 4:e kvartalet 2020.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs och samråds enligt PBL 2010:900 standardförfarande.

Planavgift

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

Huvudmannaskap

Trafikverket är huvudman för Axvallagatan. All övrig mark är privat.

Genomförandetid

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

Underskrift

Kristofer Agdahl	Linda Fröberg
Planarkitekt, Ramboll	Planarkitekt

SKARA