

Detaljplan för

Dnr. 2010-1001

Utökning av kv. Stensötan

Skara kommun, Västra Götalands län

Antagandehandling

Handlingen upprättad den 14 maj och reviderad den 22 augusti 2014

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden i Skara den 23 september 2014

Lagakraftvunnen den 3 november 2014

TRÄFASAD VILLAOMRÅDE SADELTAK SKARA UTEPLATS GARAGE GRÄSMATTA VILLATOMT FÖRTÄTNING
TRÄDGÅRD FÖRGÅRDSMARK DETALJPLAN SKARA KOMMUN STENSÖTAN ENBOSTADSHUS ALTAN SKA-
RA KOMMUN SKARA KOMMUN PER THAMSGATAN TEGELTAK VILLATOMT DETALJPLAN SKARA KOMMUN



Innehållsförteckning

Handlingar	1
Planens syfte	1
Miljöbedömning	1
Förutsättningar	2
Planens innebörd	4
Genomförande	6
Underskrift	6
Fastighetsförteckning	7

Bilagor:

Behovsbedömning

Utlåtande

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret i Skara, genom Eric Alnemar, Marie-Anne Eriksson och Tobias Gunnarsson.

Samhällsbyggnadskontoret
Trädgårdsgatan 2
532 88 SKARA

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge och omfattning

Handlingar

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

Planens syfte

Syftet med planläggningen är att förtäta i redan befintligt bostadsområde i Skara tätort. Förtätningen avser en ny villafastighet på ca 900 m².

Miljöbedömning

Avvägning enligt miljöbalken

Enligt Miljöbalkens (MB) 3 kap ska 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 ska enligt miljöbalken genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. För kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om denna visar på en betydande miljöpåverkan ska 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 2014.

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. Dessutom ska behandling av dagvatten planeras i alla nya detaljplanområden. Lokalt omhändertagande ska ske innan dagvattnet når ett naturligt vattendrag.

Förutsättningar

Planområdets omfattning

Planområdet ligger i nordvästra delen av Skara tätort. Området avgränsas av Stensötan 1 i söder och Per Thamsgatan i öster. Fastighetens avgränsning har anpassats för att följa den befintliga fastighets- och gatustrukturen. Planområdet omfattar en total yta om ca 2000 m², varav ungefär hälften redan är bebyggt.

Markägare

Den oexploaterade marken inom planområdet ägs av Skara kommun. (Fastigheten Hindsbo 1:1). Stensötan 1 är en privatägd villafastighet.

Dikningsföretag

Den nya tomten omfattas av Horshaga dikningsföretag från 1952.

Översiktliga planer

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

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan B253 *Stadsplan för del av stg 472 Hederstorpet, stg 468 mm*, upprättad 1976.

Mark och vegetation

I den norra delen av planområdet är marken avsedd för "Park eller plantering" enligt detaljplanen och i den södra delen finns en fastighet för "bostadsändamål, friliggande hus" enligt detaljplan B253.

Marken norr om Stensötan 1, är en före detta lekplats som med åren vuxit igen av sly och buskar.

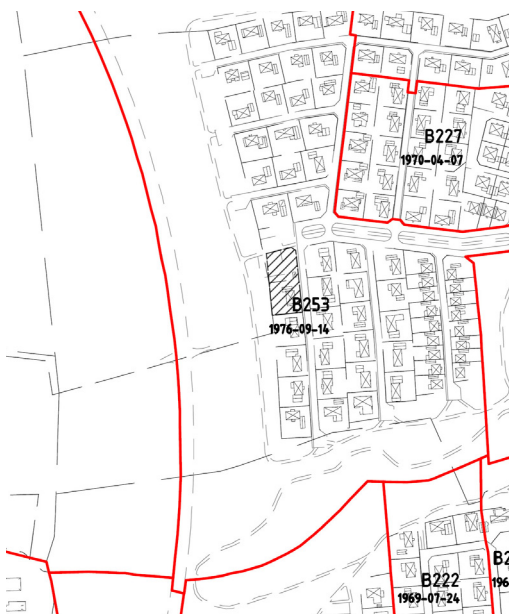
På den södra halvan av planområdet finns en villatomt som är bebyggt med ett en och en halvplans småhus.

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

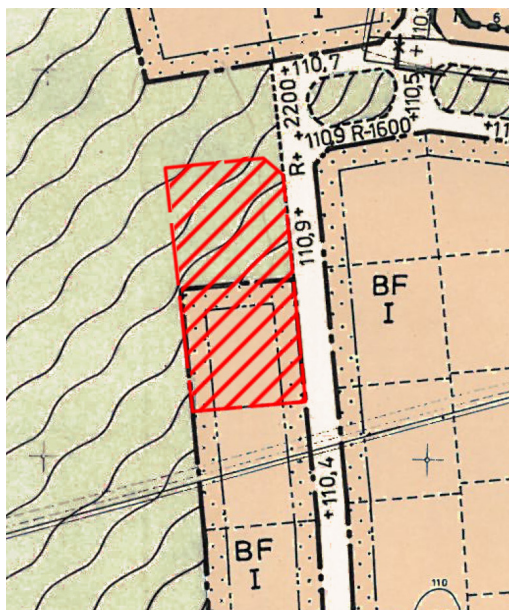
Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

Trafik

Föreslagen villatomt nås från Per Thamsgatan, på samma sätt som övriga hus på gatan. Då nybyggnationen endast avser ett småhus anses den ökade trafiken påverka trafikmängden minimalt.



Gällande detaljplaner (Svart markering är den nya detaljplanens avgränsning)



Utsnitt från stadsplan/detaljplan B253 (Röd markering = planområdets avgränsning)



Transformatorstationen vid Per Thams gatan.

Trafikbuller

Trafikmängden på länsväg 184 ca 90 meter väster om planområdet är beräknad till ca 5000 fordon/ÅDT (årsdygnstrafik) varav 8 % är tung trafik. Skyltad hastighet är 90 km/h.

Utifrån dessa värden beräknas ljudnivåer på 49 dBA ekvivalentnivå och 58 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 Per Thams gata är den trafik som genereras av besökare till de 12 bostadsfastigheterna på gatan samt sopbilen en gång per vecka. Lokaltrafikens buss passerar längs Linnégatan norr om planområdet med nio turer om dagen på vardagar och fyra turer på lördagar. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att denna trafikmängd inte medför några ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden.

Transport med farligt gods - riskbedömning

Länsväg 184 väster om planområdet är enligt Vägverkets publikation "Regionalt underlag för samhällsplanering 2009-06" rekommenderad primär transportväg för farligt gods.

Länsstyrelsen har i sitt policydokument "Riskhantering i detaljplaneprocessen" pekat på att inom ett avstånd på 150 m från en trafikled med farligt gods bör en riskbedömning göras. Avståndet från väg 184 till planområdets gräns är ca 90 meter.

Bedömning: Sannolikheten för att en olycka med farligt gods skulle inträffa bedöms som låg. Hastigheten är här begränsad till 90 km/h och vägen är en, i stort sett raksträcka med mycket god sikt. Om en olycka skulle inträffa bedöms sannolikheten att det skulle få konsekvenser för planområdet som liten. Planen medger bygggrätt som närmast ca 100 meter från väg 184 och däremellan finns ett dike, jordbruksmark samt ett grönområde med viss vegetation som fördröjer ett spridningsförlopp. Riskreducerande åtgärder bedöms inte vara nödvändiga.

* Bullerberäkningen har gjorts utifrån Naturvårdsverkets rapport (nr 5653, 1996) "Vägrafikbuller Nordisk beräkningsmodell"

Allmänna ledningar

Inom planområdet finns hög- och lågspänningsledningar för el till befintlig transformatorstation.

Teleledningar

Skanova AB har jordkabel/kanalisation som sträcker sig i nord-sydlig riktning längs Per Thams gata och viker av västerut alldeles norr om fastigheten Stensötan 1.

Planens innebörd

Bostadsbebyggelse

Detaljplanen innehåller en ny villatomt norr om kvarteret Stensötan. Tomtens storlek blir ca 900 m² vilket är ungefär lika stort som de andra fastigheterna i bostadsområdet.



Flygfoto 2014-05-15, Planområdet sett från norr
Foto: Janne Andersson Skara

Utformning

I gällande detaljplan är högsta tillåtna byggnadshöjd satt till 4,4 meter. Begreppet byggnadshöjd motsvarar i princip fasadhöjden. Inga restriktioner gällande maximal byggnadshöjd eller takvinkel finns i gällande plan (B253) från 1976.

För att anpassa den nya bebyggelsen till de befintliga byggnaderna bestäms nockhöjden till 7,5 meter, med minsta respektive största takvinkel på 35-50° lutning. Huvudbyggnad skall uppföras friliggande, således är exempelvis radhus eller kedjehus över fastighetsgränsen inte tillåtet. Huvudbyggnaden skall placeras i förgårdsmark och den totala byggnadsytan få maximalt ta upp en fjärdedel av fastighetens markyta.

Längs kvartersgränsen i gällande detaljplan från 1976 finns ett område om 6 meter som är belagt med prickmark (mark som inte får bebyggas). Då kvarteret utökas med en fastighet flyttas även denna yta och prickmarken på fastigheten Stensötan 1 försvinner i den norra delen mot den nya fastigheten. Detta innebär att en byggnad/tillbyggnad får uppföras närmare tomtgränsen såvida olägenhet inte uppkommer för grannen.

Allmänna ledningar

De hög- och lågspänningskablar som finns inom planområdet förutsätts ligga kvar i befintligt läge. Ett u-område (mark som skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) markeras i plankartan över befintliga ledningar. Transformatorstationen ska flyttas till allmän platsmark (inom detaljplan B253), väster om kvarteret Stensötan.

Teleledningar

Den jordkabel/kanalisation för tele tillhörande Skanova AB som finns inom planområdet förutsätts kunna ligga kvar i samma läge. Ett u-område (mark som skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) markeras i plankartan över befintliga ledningar.

Dricks- och spillvatten

Den nya tomten ansluts till det kommunala drick- och spillvatten-nätet som finns framdraget längs Per Thamskatan.

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. Befintligt dikningsföretag påverkas inte.

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), vilket betyder att planarbetet sker i två steg:

- a. Samrådsskede
- b. Antagande

Ambitionen är att planen antas av samhällsbyggnadsnämnden i september 2014.

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 Stensötan 1 förblir oförändrad. Kommunen ansöker om fastighetsbildning.

Exploateringsansvar

Skara kommun exploaterar bostadsområdet, och iordningställer all allmän plats, d.v.s. parkytan och den tekniska anläggningen.

Tomtförsäljning

Tomten fördelas och säljs i enlighet med Skara kommuns tomtkö.

Gatu- och kvartersnamn

För att få en tydlig och enhetlig adressättning görs en översyn i samband med planens genomförande. Vid fastighetsbildningen uttökas kvarteret Stensötan och fastigheten ges nästa lediga nummer, 6.

Genomförandetid

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

Underskrift

Detaljplanen är upprättad 2014-05-14 och reviderad 2014-08-22.

Marie-Anne Eriksson
Planarkitekt

Eric Alnëmar
Planarkitekt

