



B416

Detaljplan för

Dnr. 2016/3

Brunnsbomarken

Brunnsbomarken 4:3 och 7:1

Skara kommun, Västra Götalands län

Planbeskrivning, Antagandehandling

Laga kraft 2021-03-29

SKARA

Innehåll

<i>Planens syfte och huvuddrag</i>	3
<i>Handlingar</i>	4
<i>Uppdraget</i>	4
<i>Behovsbedömning</i>	5
<i>Förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd</i>	14
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning</i>	29
<i>Genomförande</i>	30
<i>Underskrift</i>	31

Titel: Detaljplan för Brunnsmarken 4:3 och 7:1, Skara kommun, Västra Götalands län

Version: Antagandehandling

Datum, senast reviderad: 2021-01-13

Medverkande tjänstemän: Linda Fröberg

Medverkande konsult: Kristofer Agdahl, Frida Andersson, Sanna Jonsson Buttery, 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

Syftet med planen är att möjliggöra för cirka 92 bostäder på fastigheten Brunnsbomarken 4:3 & 7:1. 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, 2021-01-13
- Bullerutredning, Ramboll 2020-05-14
- PM avseende arkeologisk utredning, Västergötlands museum, 2020-05-22
- Lokaliseringsutredning, Skara kommun, 2020-09-29
- PM Geoteknik, Mitta Geoteknik Vatten & Miljö, 2020-08-31

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 Brunnsbo 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. Arbeta 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 +121 och +116,5 (RH2000).

Fornlämningar

Ett PM avseende arkeologisk utredning tagits fram i och med planarbetet. I områdets norra halva påträffades två fornlämningar. Dessa är belägna på norra kanten av ett flackat höjdparti. Fornlämningarna utgörs av ett boplatsoområde, L2020:3719, och en ensamliggande härd, L2020:3623. Båda har registrerats i Fornreg och erhållit lämningsnummer. Dessa bör ses i ett sammanhang då de är belägna i samma topografiska läge. För övriga delar av utredningsområdet krävs inga ytterligare arkeologiska 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).

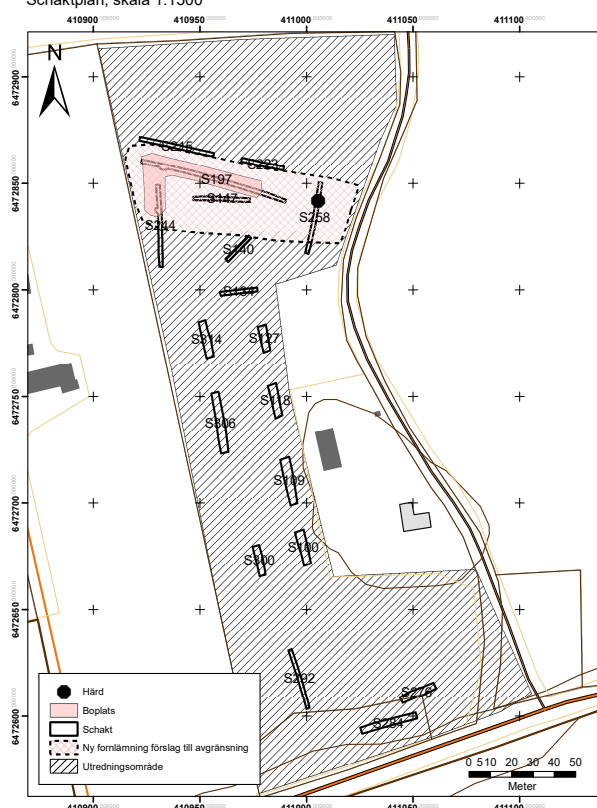
Ett plangenomförande förutsätter av den berörda fornlämningen kan avvecklas. För detta måste alltså tillstånd från länsstyrelsen inhämtas. Som villkor för tillstånd kommer länsstyrelsen att ställa krav på särskild undersökning enligt 2 kap. 13 § kulturminneslagen, s.k. slutundersökning för att dokumentera fornlämningen och ta tillvara fynd.

Detta betyder att inga markarbeten får påbörjas inom fornlämningsområdet innan den särskilda undersökningen utförts och länsstyrelsen lämnat tillstånd enligt kulturminneslagen.

Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning är sökts hos Länsstyrelsen 2020-06-30.

Arkeologisk utredning
Inför detaljplan
Brunnsbomarken 7:1
Schaktplan, skala 1:1500

Bilaga 2



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



Utdrag ur Fornsök, Riksantikvarieämbetet. Ungefärlig plangräns i röd streckad linje.

Geotekniska förhållanden

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

Enligt det geotekniska PM som tagits fram är jorrdjupet inom området relativt stort. Sonderingar till berg har inte utförts. Enligt Brunnsarkivet (SGU) ligger djupet till berg på 10 meter vid befintlig gård inom Brunnsbomarken 7:1. Ytskiktet inom området utgörs huvudsakligen av mullhaltig siltig sand ner till omkring 0,2 – 0,5 meter.

Under ytskiktet av mullhaltig jord påträffas sandigt och siltigt friktionsmaterial innehållande silt och lerkörtlar. Här under utgörs jorden huvudsakligen av siltig torrskorpelera som övergår i siltig lera som via morän vilar på för utförda sonderingar fast botten – troligen fast lagrad morän, block eller berg. Leran bedöms som medelfast. Inom delar av området saknas leran.

Förorenad mark

Planområdet innehåller enligt Länsstyrelsens MIFO-databas inga kända markföroreningar. Då området tidigare använts för odling bedöms risken för föroreningar som liten.

Radon

Uppmätta halter tyder på att marken kan klassas som högradonmark (Mitta 2020-08-31). Härvid rekommenderas (enligt STATENS PLANVERK rapport 59:1982) att radonsäkrat byggande utförs.

Biotopskydd

Utmed planområdets norra gräns löper ett dike längs slänten mot gång- och cykelbanan, diket avses lämnas orört. Även mellan planområdet och Axvallagatan löper ett vägdike som en del av väganläggningen, diket ligger utanför planområdet och avses lämnas orört. De två diken omfattas av generellt biotopskydd, vid eventuella ingrepp krävs dispens från biotopskydd från Länsstyrelsen.

Som en del av dagvattenlösningen föreslås ett tvästegsdike utmed planområdets västra gräns. Denna typ av diken tillskapar en rik biotop som bidrar till den biologiska mångfalden och tillför kvaliteter på platsen.

Störande verksamhet

Sveriges lantbruksuniversitet, SLU, bedriver verksamhet i form av forskning, utbildning och lantbruksdrift i anslutning till det aktuella planområdet. Djuranläggningen Götala med djurstallar ligger cirka 600 meter från aktuellt planområde, avståndet bedöms tillräckligt för att inte ha påverkan på planområdet.

I direkt anslutning till planområdet finns jordbruksmark där SLU bland annat kan utföra försök som stundvis kan medföra luktstörning. Eventuell luktstörning bedöms inte vara större än möjliga luktstörningar från omkringliggande jordbruksmark. Gödselspridning är reglerad inom en viss tidsrymd och därmed begränsad till ett fåtal dagar om året.

Den mark som SLU utför forskning, utbildning och lantbruksdrift på ligger söder om Axvallagatan. Då planområdet ligger norr om Axvallagatan bedöms det inte finnas något behov av åtgärder för att ytterligare försvåra tillgängligheten till jordbruksmarken för allmänheten. Planerad bebyggelse får inte medföra att SLU:s befintliga verksamhet begränsas.

Cirka 500 meter öster om planområdet bedriver avelsföretaget VikingGenetics jordbruk och djurhållning på fastigheten Brunnsbomarken 9:1. De djur som idag hålls på fastigheten är mjölkras- och köttas-tjurar i olika åldrar. Djuren hålls förnärvarande inne i djurstallar, men det finns paddockar och mark som i en framtid kan komma att användas för utevistelse för djur respektive som bete för djur. I framtiden kan även andra djurslag komma att hållas på fastigheten.

Jordbruket med djurhållning omfattar gödselhantering. Gödseln lagras förnärvarande i container för borttransport till gödselgasanläggning men i en framtid kan gödsel komma att lagas på gödselplatta och spridas på åkermarken som hör till fastigheten. Gödselhanteringen medför periodvis lukt i närområdet.

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 busshållplats 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. SLU:s verksamheter söder om området kan innebära viss trafik med långsamtgående, breda fordon på Axvallagatan.

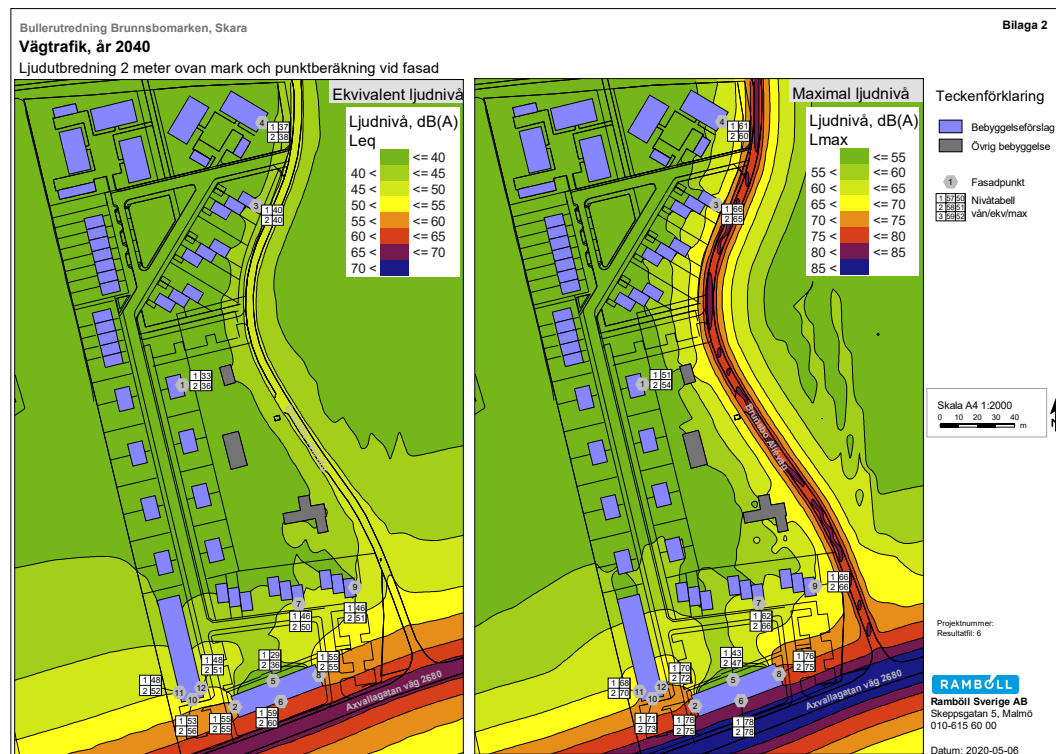
Väg 2739, Brunnsbo Alléväg, löper längs planområdets östra sida. Vägen trafikeras enligt bullerutredningen av 50 fordon per dygn, vägen har skyltad hastighetsgräns 40 km/h.



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



Axvallagatan, planområdet till höger om vägen (Skara 2020).



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

Över planområdet i öst-västlig riktning går en ledning från Skara energi. Ledningen är ej längre i bruk och kan i samråd med Skara energi tas bort.

Markavvattningsföretag

Planområdet berörs av ett markavvattningsföretag, Brunnsbo dikningsföretag, från år 1952. I nordöstra hörnet går en dräneringsledning i cement om cirka 250-300 millimeter i diameter som är en del av dikningsföretaget och som avvattnar cirka 200 ha mark. För företaget finns fastlagda avrinningsmängder och dimensioner som inte får överstigas vid regn med återkomsttid upp till 10 år.

Dagvatten

Planområdet utgörs av två avrinningsområden. En höjdrygg skiljer de två avrinningsområdena åt, här återfinns också de högsta marknivåerna inom detaljplaneområdet. Dagvatten från detaljplaneområdet avrinner idag till ytvattenförekomsten norrut mot Dofsan och söderut mot Flian via ett dike längs Axvallagatan.

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 långsgående konnektivitet. Miljökvalitetsnormen är att god ekologisk status ska uppnås till 2027.

Enligt statusklassning för Flian daterad 2017-02-23 är den ekologiska statusen klassad till måttlig. Näringsämnen samt den biologiska kvalitetsfaktorn fisk är utslagsgivande för bedömningen. Fisk är klassad som måttlig status eftersom fiskar inte kan vandra naturligt i vattensystemet, vilket visas av kvalitetsfaktorerna fisk och konnektivitet. Vattenförekomsten har också övergödningsproblem vilket visas av den fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorn näringsämnen. Delar av vattenförekomsten saknar dessutom naturliga livsmiljöer för vattenlevande växter och djur då den bland annat är påverkad av markavvattning. Miljökvalitetsnormen är att god ekologisk status ska uppnås till 2027.

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 relativt tätbebyggt bostadsområde med upp till 92 bostäder av traditionell karaktär i en lantlig miljö, för Skara ett unikt område.

Bebyggelsestrukturen som möjliggörs i detaljplanen är av samlad bykaraktär och exploateringsgraden möjliggör för ett levande bostadsområde och grannskap i ett lantligt men stadsnära läge. Exploateringsgraden innebär även att marken används på ett resurseffektivt sätt samt skapar goda förutsättningar för att i framtiden växa inåt mot Skara tätort.

I planområdets norra del föreslås tre flerfamiljshus med gemensam grön gård. I söder föreslås två flerfamiljshus placeras. Det ena huset placeras utmed Axvallagatan för att delvis utgöra bullerskydd. De två flerfamiljshusen ramar in det södra området och skapar en tydlig rumslighet. Utmed områdets huvudgata föreslås radhus och parhus med parkering på egen fastighet. Planen ger förutsättningar för ett område med möjlighet till småodling på egen tomt eller på gemensamma gårdar.

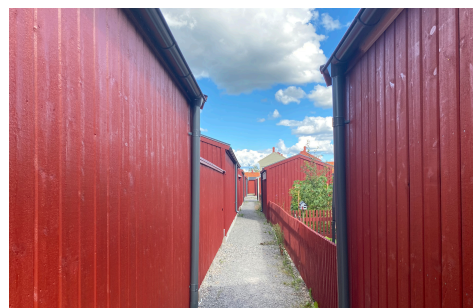
Inom varje kvarter finns en flexibilitet i detaljplanen för att möjliggöra en varierad bebyggelsestruktur med avseende på typ av bostadsbebyggelse. Inom kvartersmarken för bostäder kan marken bebyggas med fristående enbostadshus, kedjehus, parhus, radhus samt mindre flerbostadshus. Husens utförande är 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, 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 som vid eventuell utbyggnad kan användas som smitvägar.

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. I söder möjliggörs det för en öppen yta där det till exempel kan anordnas rekreativsmöjligheter i form av odling och lekplats.



Exempel på möjlig utformning av bostadshus samt utformning med komplementbyggnader i fastighetsgräns..

BRUNNSBOMARKEN



Illustrationsplan som visar möjlig utformning.

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. Anslutningar mot allmän väg ska beläggas med asfalt på en längd av minst 15 meter från den allmänna vägens beläggningskant. Anslutning mot Axvallagatan (väg 2680) får inte anordnas utan väghållningsmyndighetens tillstånd.

Föreslagen plan bedöms, enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg, alstra 341 bilar ÅDT (årsdygnstrafik). Axvallagatans dimensionering bedöms vara tillräcklig för det ökade trafikflödet.

Geoteknik och grundläggning

I det geotekniska PM (Mitta 2020-08-31) som tagits fram till granskningsskedet bedöms det inte föreligga några stabilitetsproblem inom området. Detta med hänsyn till planerad byggnation, rådande jordlagerförhållanden samt områdets topografi. Det bedöms ej heller föreligga någon risk för blockutfall i eller i nära anslutning till planområdet. Ingen pågående erosion har påträffats i samband med fältundersökningen för det geotekniska PMet.

Jorden inom området bedöms kunna påföras laster i form av enklare byggnader i maximalt 2,5 våningar utan att skadliga sättningar uppstår. Om större och tyngre byggnader skall uppföras bör varje enskilt fall studeras. Det bör beaktas att vid placering av byggnader bör man eftersträva att få likartade markförhållanden inom hela byggnaden för att minska risken för differenssättningar.

Grundläggning av byggnader kan utföras på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning (sedan allt organiskt material borttagits). Eventuella uppfyllnader ska medräknas i belastningen för konstruktionen.

Vidare ska belysas att jorden är erosionsbenägen, vilket kräver beaktande bland annat med avseende på schaktarbeten. Geotextil på schaktbotten som materialskiljande lager förordas. Innan fyllning skall schaktbotten besiktigas av geotekniskt sakkunnig.

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 kommer att innefattas i verksamhetsområdet för VA och ansluts till det kommunala VA-nätet. Spillvatten kommer att anslutas till befintlig stamledning i planområdets norra del. Vattenledning ansluts från Axvallagatan. Ledningarna förläggs i gata.

Anslutningsavgift kommer att tas ut efter det att serviserna är byggda. Kompletterade lägenhetsavgifter tas ut allt eftersom området byggs ut.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av och ligger inte inom strandskyddat område.

Dagvatten

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 samt mot trafikverkets dike söderut längs Axvallagatan. 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 (cirka 0,5 m breda och 0,5 m djupa) eller bredare gräsbeklädda svackdiken med underliggande krossmaterial. I de bredare stråken kan även träd planteras. Förslagsvis är de cirka 2,5 m breda och cirka 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. I plankartan reserveras tillräckligt med mark för att infiltrationsstråk ska rymmas invid vägar och parkeringar.

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.



Avvattningsplan med föreslagna lägen för infiltrationsstråk, skyfallsytor, torrdamm och tvåstegsdike i väster. Lägen för infiltrationsstråk kommer slutgiltigt att bestämmas då exakta lägen för gator och byggnader projekteras (Ramboll 2021).

Slutligen leds dagvatten från båda avrinningsområdena till planerat dike längs detaljplaneområdets västra gräns. I och med områdets terräng kommer en del av diket avledas norrut och en del avledas söderut mot Trafikverkets vägdike längs Axvallagatan. Diket avvattnas med ett strypt flöde söderut till vägdiket samt med strypt flöde till diket norr om planområdet som ingår i Brunnsbo dikningsföretag. Genom att strypa avvattningsflödet uppfylls kraven på att inte tillföra mer vatten än i befintlig situation till varken dikningsföretaget eller diket längs Axvallagatan. Förslagsvis utformas diket längs den västra plangränsen som ett tvåstegsdike.

Tvästegsdiken 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 bidrar till den ekologiska mångfalden. Anläggningstypen lämpar sig, utöver ovan nämnda faktorer, bra i föreliggande fall då möjlighet finns att brädla diket med en terrass även längs den västra kanten om det i framtiden blir aktuellt att exploatera marken väster om diket.

För maximal volym i diket föreslås att det delas in i 3 sektioner, varav två av dessa delas in i mindre sektioner. Anslutningspunkter och nivåer till befintliga diken tas fram under projekteringsskedet, i samband med detta justeras dikesbotten och placering av dämmen för strypta flöden specificeras. I plankartan möjliggörs tvåstegsdike genom yta för dagvattenhantering.

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 södra delen av området ska höjdsättas så att bebyggelsen ligger högre än Axvallavägen då det skulle innebära att marken måste höjas mer än 1 meter. I dessa områden kan bebyggelsen skyddas genom att marken höjdsätts så att avledning sker mot skyfallsytan.

För att undvika skador på planerad bebyggelse i händelse av extremt skyfall ska den föreslagna centrala allmänningen i detaljplaneområdets södra del ligga lägre än omkringliggande bebyggelse. För att tillfälligt kunna stå under vatten planeras denna yta utgöra en torrdamm som vid extrema skyfall ska kunna fördröja en skyfallsvolym om 650 m³. Torrdammen säkras med planbestämmelse om dagvattenhantering samt fördröjningsvolym i plankartan. Föreskriven fördröjningsvolym innebär att omkringliggande bebyggelse säkras från skador till följd av tillfällig översvämning. I plankartan är även ytan för skyfall i planområdets norra del försedd med bestämmelse om dagvattenhantering.

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 vilket säkras med planbestämmelser i plankartan.

Markavvattningsföretag

Bedömning utifrån dagvattenutredning är att markavvattningsföretagets fastlagda avrinningsmängder och dimensioner inte överstigs. Den ledning som löper genom planområdets nordöstra hörn lämnas kvar och skyddas genom prickmark och u-område.

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 §.

Kvartersmark

PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 3 p

Användningen inom 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 och Brunnsbo alléväg samt för att säkerställa att det finns utrymme för dagvattenhantering. För att säkerställa dagvattenhantering samt säkerhetsavstånd till jordbruksverksamheten löper även en 10 meter bred remsa med prickmark utmed den västra plangränsen där byggnad inte får uppföras.

Inom ytan markerad med kors får komplementbyggnader uppföras. Denna yta är även avsedd för dagvattenhantering enligt den avvattningsplan som tagits fram och ska tillfälligt få översvämmas. Typen av komplementbyggnader som får uppföras ska därför tåla att tillfälligt stå i vatten, så som lekparksutrustning eller liknande.

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.

För att minimera risken för översvämning finns tre ytor som inte får hårdgöras, vilket säkras med planbestämmelse b_1 . Dessa ska även tillfälligt få översvämmas (säkras med planbestämmelse m).

Lägsta nivå för färdigt golv är reglerad med planbestämmelserna b_2 och b_3 på totalt fyra byggnadskvarter för att skydda från översvämning enligt den dagvattenutredning som tagits fram. Lägsta färdigt golv innebär även att entré inte kan hamna lägre än den angivna nivån.

Markens anordnande och vegetation

PBL (2010:900) 4 kap. 10 §

Mark markerad med n_1 ska vara tillgänglig för dagvattenhantering. Bestämmelsen finns utmed planområdets västra gräns för att möjliggöra dagvattendike. I södra delen av planområdet finns en yta markerad med planbestämmelse n_2 som innebär att den ska ha kapacitet att fördröja 650 m³ vatten.

Skydd mot störningar

PBL (2010:900) 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Mark markerad med m ska tillfälligt få översvämmas enligt den avvattningsplan som tagits fram. Denna planbestämmelse finns på tre ytor inom planområdet. Dessa ytor kan även, vid perioder då de inte är översvämmade, användas exempelvis som öppna gemensamhetsytor eller för andra ändamål.

Administrativa bestämmelser

Gemensamhetsanläggning

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

Markreservat för gemensamhetsanläggning finns markerat med g på plankartan för att möjliggöra gator, gång- och cykelväg, parkeringar och dagvattenhantering.

Markreservat

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

I område för gemensamhetsanläggning reserveras mark för underjordiska ledningar genom ett u-område, det möjliggör för dragning av el i gatan. Ledningshavare kan säkra området genom att bilda ledningsrätt eller servitut.

U-området innebär även att befintlig dräneringsledning för markavvattningsföreteget kan ligga kvar i befintligt läge.

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.

Upplysningstexter i plankartan

På plankartan finns det två upplysningstexter, den ena om fornlämning inom området och den andra om utfart mot Axvallagatan (väg 2680). Upplysningstexten om fornlämningen hänvisar till planbeskrivningens avsnitt om fornlämningar och att det finns fornlämningar inom området. För att möjliggöra byggnation inom fornlämning krävs tillstånd från länsstyrelsen. Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning är insänt till Länsstyrelsen.

Upplysningstexten om utfart mot Axvallagatan förtydligar att en sådan endast får göras med väghållningsmyndighetens tillstånd.

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.

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

Markavvattningsföretag

Markavvattningsföretagets dräneringsledning föreslås ligga kvar och dess läge och funktion säkras genom prickmark och u-område.

Vid eventuell omledning initierad av exploatör bekostas flytten av denna. Vid förändring av ledning måste initiativtagare till förändringen söka tillstånd hos markavvattningsföretaget.

Gemensamhetsanläggningar

Inom kvartersmarken avses gemensamhetsanläggning att upprättas för exempelvis gator, samlade parkeringar, lekplats samt dagvattenanläggningar där berörda fastigheter ingår. Lantmäteriförrättningen för bildningen av gemensamhetsanläggningar ansöks och bekostas av exploatör.

En samfällighetsförening ska bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningen.

Ledningsrätt

I detaljplanen har det avsatts markreservat (u-område) för underjordiska ledningar. Ledningsägare ansöker om ledningsrätt inom kvartersmark medan exploatören bekostar dessa.

Genomförande

Tidplan

Planen är att detaljplanen ska antas i 1:a kvartalet 2021.

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.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal avses skrivas då kommunen inte avser anlägga gator eller annan teknisk försörjning, ej heller vid byggnation av bostäder.

Huvudmannaskap

De gemensamma ytorna och funktionerna inom planområdet så som vägar och diken för dagvattenhantering ska hanteras genom en gemensamhetsanläggning. Kommunen bedömer att dessa tekniska anläggningar endast kommer användas av boende inom planområdet, varför det också är rimligt att de gemensamt sköter dessa.

Verksamhetsområde - VA

Området kommer att innefattas i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Det kommunala energi och VA bolaget (SEAB) kommer att förse fastigheterna med en vatten- och spillvattenservis.

Eftersom detaljplanen endast omfattas av två fastigheter kan det endast krävas att två anslutningar görs om inte avstyckning sker.

Genomförandetid

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

Underskrift

Kristofer Agdahl

Linda Fröberg

Planarkitekt, Ramboll

Planarkitekt

SKARA