



B412

Detaljplan för

Dnr. 2017-000478

Bocken 1

Skara kommun, Västra Götalands län

Antagandehandling

Upprättad 2019-06-14

Lagakraftvunnen 2019-07-22

SKARA

Innehåll

<i>Planens syfte och huvuddrag</i>	3
<i>Handlingar</i>	3
<i>Miljöbedömning</i>	4
<i>Förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd</i>	10
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning</i>	18
<i>Genomförande</i>	18
<i>Underskrift</i>	18

Titel: Detaljplan för kvarteret Bocken 1, Skara kommun, Västra Götalands län

Version: Antagande

Datum, senast reviderad: 2019-06-14

Medverkande tjänstemän: Linda Fröberg

Medverkande konsulter: Frida Andersson och Kristofer Agdahl, Ramboll

Skara kommun

Kommunledningskontoret

Plan- och byggheten

532 88 Skara

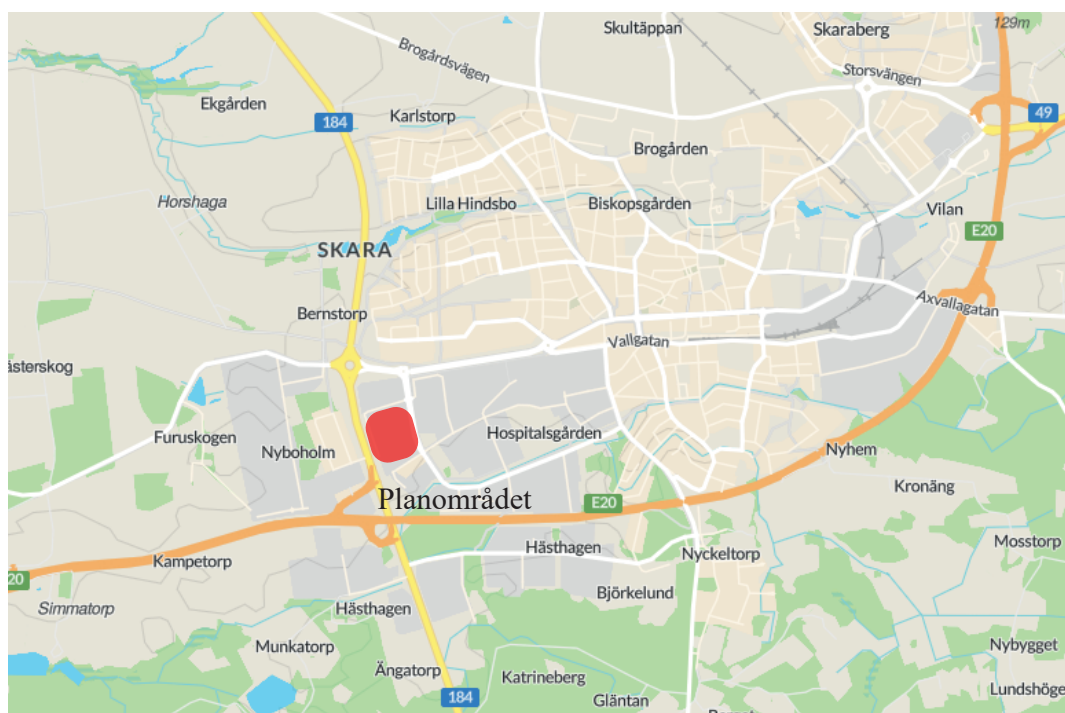
Telefon: 0511-320 00

E-post: miljo.bygg@skara.se

Webbplats: www.skara.se

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att utöka byggrätten inom fastigheten och ge möjlighet till ny etablering av verksamheter och handel. Samtidigt säkras utrymme för allmännyttiga underjordiska ledningar.



Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen tillhör en planbeskrivning. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebördsamt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Den har ingen egenrättsverkan, utan avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Efter samråd och granskning upprättas samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande över inkomna synpunkter.

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Undersökning
- Trafikutredning (ALP Markteknik AB, 2018)
- Geotekniska utredningar (BGAB, 2011 och GEO-VÄST AB, 1979)

Uppdraget

Kommunstyrelsen uppdrog 2017-11-07 åt Plan-och byggenheten att ta fram en detaljplan för Bocken 1, Skara kommun.

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

Miljöbedömning

Vid upprättande av en detaljplan ska en undersökning (tidigare kallad behovsbedömning) göras för att utreda om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP) eller ej. Om den kan det så behöver en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Checklistan i miljöbedömningen ska användas för att identifiera frågor som bör utredas vidare i planarbetet, trots att planens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Då bedömningarna görs i ett tidigt skede i planarbetet kan de under planarbetets gång komma att ändras, i och med att ny kunskap kan tillkomma samt att inriktningen på planförslaget kan komma att ändras, vilket innebär att bedömningarna ska ses som preliminära. Enligt miljöbedömningens checklista bör framtida trafiksituation och dagvattenhantering studeras vidare i planarbetet.

Bedömningen, utifrån checklista och ovanstående resonemang, är att ett genomförande av planen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan, en miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behöva upprättas.



Ortofoto med aktuellt planområde markerat i rött.

Förutsättningar

Planområdets omfattning

Planområdet ligger i sydvästra delen av Skara tätort, området omfattar fastigheten Bocken 1. Området gränsar i norr mot Munkartorpsgatan, i väster mot väg 184, i söder mot Hospitalsgatan och i öster mot Smedstorpsgatan.

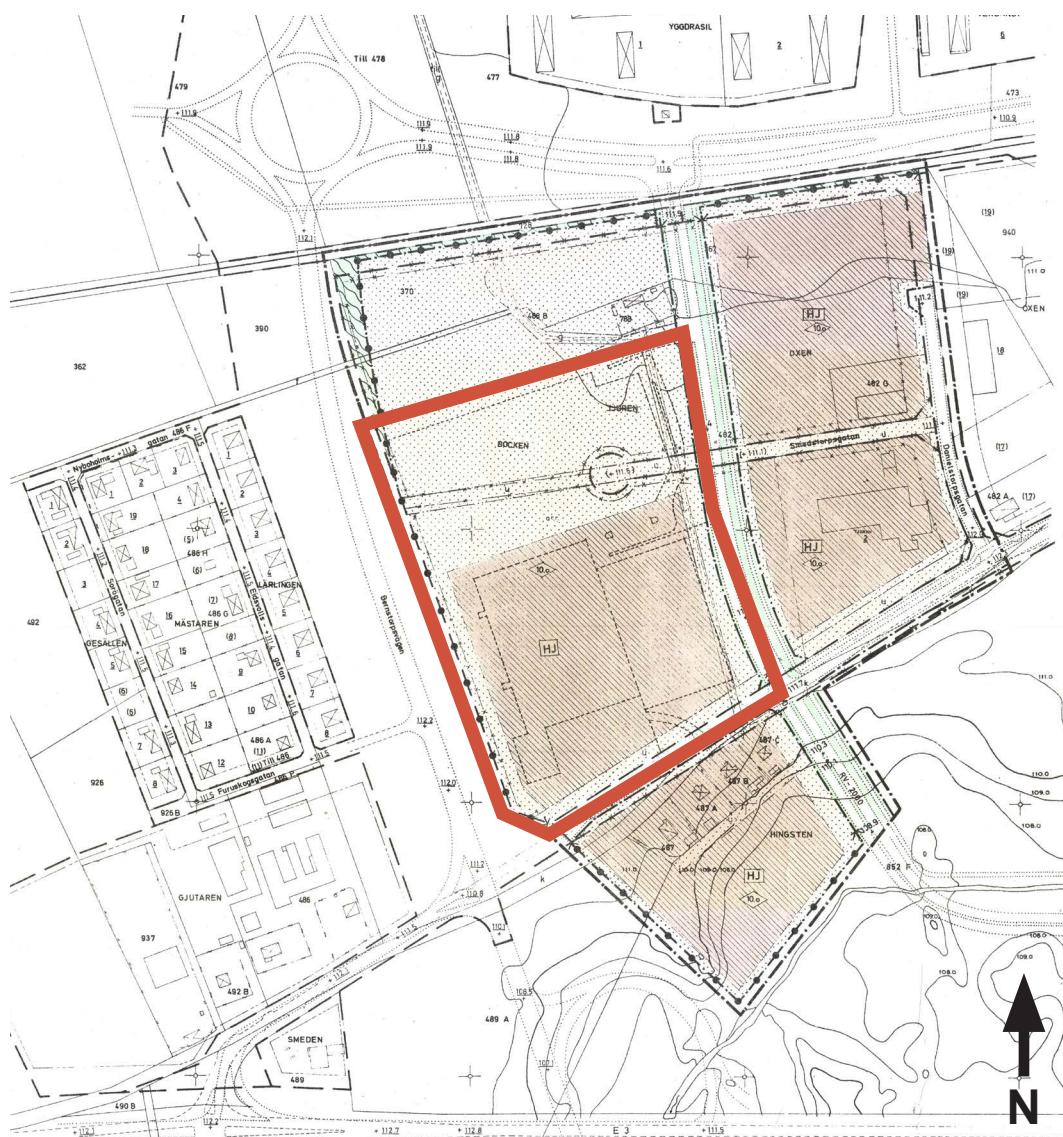
Planområdet omfattar cirka 6 hektar.

Gällande planer

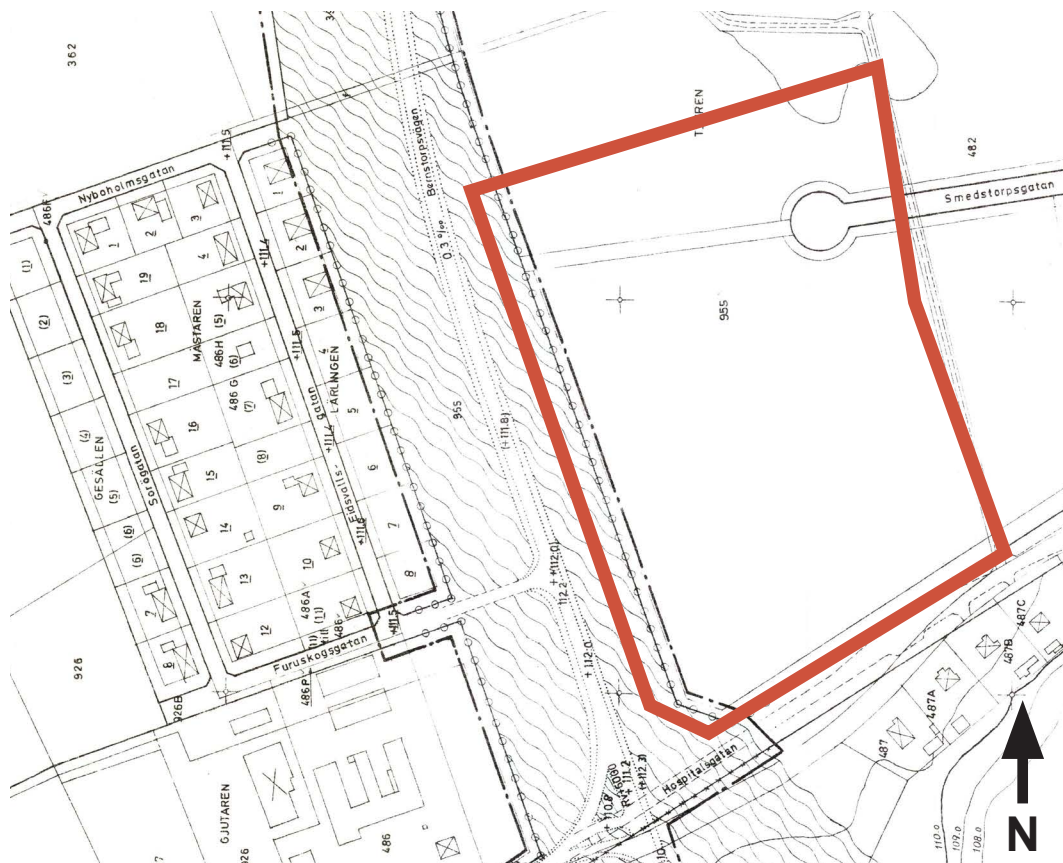
Översiktlig planering

I Skaras översiktsplan (ÖP 2005) anges att området ska ingå i Fördjupning av översiktsplanen för Skara tätort. Arbetet med fördjupningen har efter samråd 2013 inte färdigställts. I översiktsplanen anges det att goda förutsättningar ska ges för utveckling av kommunens nuvarande näringsliv och för nya företagsetableringar. Detaljplanen bedöms stämma överens med översiktsplanens intentioner.

För del av planområdet gäller även plan B231 - *Stadsplan för stg 489 A, 955 m fl*, fastställd 1971. För den aktuella delen av planen avses marken användas för park eller plantering.



Gällande detaljplan B243 med aktuellt planområde markerat i rött.



Gällande detaljplan B231 med aktuellt planområde markerat i rött.

Markägare

Fastigheten Bocken 1 är i privat ägo.

Bebyggelse

På fastigheten finns idag ett större handelsvaruhus med inriktning mot livsmedelsförsäljning/dagligvaruhandel/lunchrestaurang med sammanbyggd byggvaruhandel. Norr om bebyggelsen finns, i förhållande till behovet, en överdimensionerad parkering.

Mark och vegetation

Området är idag till stor del asfalterat. Vid väg 184 längs planområdets västra del finns mark reglerad som *park eller plantering*. Utöver detta finns det ett antal mindre grönytor i form av gräsmattor, enstaka träd och buskar. Området bedöms inte innehålla höga rekreativvärden.

Fornlämningar

Inom planområdet finns det uppgifter om en avrättningsplats registrerad i RAÄs kulturmiljöregister, RAÄ Skara 93:1/L1961:4217. Fördjupat kunskapsunderlag är nödvändig för Lämning RAÄ 93:1, vilket är en förmodad Galgbacke/avrättningsplats. Denna kostnad faller inte på kommunen men ska utföras innan markingrepp sker.

Geotekniska förhållanden

Det har tidigare, 1986 respektive 2011, gjorts två geotekniska undersökningar i direkt anslutning norr och söder om fastigheten.

Undersökningen från 1986 utfördes av Geo-Väst AB i samband med detaljplanearbete för Kv. Killingen, norr om Munkatorpsgatan, direkt norr om aktuellt planområde. Undersökningen visar att under ett lager med mullhaltig siltig lera utgörs marken av siltig lera med en cirka 3 meter tjock torrskorpa, förekommande lerlager är genomgående fasta.

Undersökningen som gjordes 2011 utfördes av BGAB, Bygg- och Geokonsult AB, i samband med detaljplanearbete för Kv. Hingsten 5 som i väster gränsar mot väg 184 och i norr mot Hospitalsgatan, direkt söder om aktuellt planområde. Undersökningen visar att jorden består överst av fyllning och härunder följer ett skikt av torv/ mulljord. Underliggande jord utgörs huvudsakligen av finsediment som direkt eller via skikt av friktionsjord vilar på för utförda sonderingar fast botten - troligen morän, block eller berg. Ingen skredrisk bedöms finnas inom området.

Förorenad mark

Planområdet innehåller enligt Länsstyrelsens MIFO-databas inga kända markföroreningar.

Radon

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

Trafik

I detaljplanearbetet har en trafikutredning tagits fram (ALP Marketeknik AB, 2018). Utredningen syftar till att klarlägga förutsättningar för och konsekvenser av pågående detaljplanearbete.

De som med bil ska till Kv. Bocken idag åker via cirkulationsplatsen och sedan via Munkatorpsgatan eller söderut och in på Hospitalsgatan. Störst andel tar sig in via Munkatorpsgatan på grund av att det är den snabbaste vägen till kundparkeringarna. Via Hospitalsgatan tar sig främst anställda, kunder till restaurangen och leveranser.

Smedtorpsgatan är en 7+7 meter bred industrigata med en 2 meter bred refug som skiljer körbanorna åt, vilket gör det möjligt att hålla en relativt hög hastighet. För att nå Kv. Bocken används idag infarten till Hospitalsgatan och cirkulationsavfarten till Munkatorpsgatan.

Lastbilar med leveranser kommer idag via cirkulationsplats på Smedtorpsgatan och in till området via Hospitalsgatan för att leverera varor till COOP och Dollar Stores som är de enda verksamheterna på området.

Cirka 200 meter nordost om planområdet finns busshållplats Valhall med regiontrafik med anslutningar till bland annat Lidköping, Trollhättan, Skövde och Falköping. Mellan planområdet och busshållplatsen finns det goda möjligheter för gångtrafikanter att ta sig. Resande från Skara samt närliggande orter och kommuner ges goda möjligheter att kollektivt ta sig till planområdet.

Farligt gods och buller

Länsväg 184 är rekommenderad primär transportväg 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 från farligt godsled ska alla detaljplaner beskriva hur riskerna är beaktade.

Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB) 2017 transporteras cirka 6000 fordon/dygn (ÅDT) på väg 184 förbi planområdet, varav cirka 15 % utgörs av tung trafik.

Sannolikheten för att en olycka med farligt gods inträffar bedöms som låg. Om en olycka ändå skulle inträffa bedöms sannolikheten att det skulle få konsekvenser för planområdet som liten. Planen medger byggrätt som närmast 40 meter från väggkant och däremellan finns större grönytor och diken som fördröjer ett eventuellt spridningsförlopp av farlig last vid en olycka.

För att säkerheten ska kunna tillgodoses ska detaljplanen innehålla bestämmelser för att minimera påverkan vid eventuell olycka. Se bestämmelser under rubriken *störningsskydd* nedan.

Området är bullerutsatt från omgivande vägar. Det finns dock inga riktvärden för vägtrafikbuller intill planerade verksamheter och handel.

Teknisk försörjning

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och kommer att anslutas till befintligt el- och telenät.

Dagvatten

Större delen av områdets dagvatten rinner till recipienten Dofsan* som idag uppnår måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. En mindre del av avrinningen sker till Afsen som sedan ansluter till Flian. Flian uppnår idag måttlig ekologisk ytvattenstatus och ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormerna för båda recipienterna är att de ska uppnå god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

Planens innebörd

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att stor del av den befintliga parkeringsplatsen (prickmarken) tas i anspråk för bebyggelse med användning H (handel) och Z (verksamheter, ej lager). I och med genomförande av planen kan en mindre gräsmatta och ett antal mindre träd komma att försvinna och istället ersättas med byggnader eller asfalt. Det finns inga särskilt värdefulla träd inom området.

Ett genomförande av planen innebär att byggrätten inom fastigheten utökas samtidigt som läget för de allmänna underjordiska ledningarna som löper genom området säkras.

Området närmast väg 184 avsätts för *NATUR* istället för *park eller plantering*. Denna yta har tidigare varit belagd med stängselskyldighet för att förhindra att den används som olämplig smitväg över väg 184. Denna stängselskyldighet tas nu bort och detaljplanen innebär inte något definitivt hinder för smitvägen. Detta motiveras med att ett stängsel är svårt att underhålla och har historiskt inte heller inneburit att smitvägen inte används. Anläggningen av en bäck för dagvattenhantering inom *NATUR* kan medföra den positiva bieffekten att smitvägen inte längre blir möjlig att använda.

* Vattendraget Dofsan benämns inom Skara stad som Drysan.



Illustrationsplan över området. (Ramboll, 2019)

En vidare exploatering i detta läge har förutsättningar att bli attraktiv, tillgänglig och hållbar eftersom området redan är hårdgjort och ligger i ett redan etablerat område intill vägar för biltrafik såväl som för gående och cyklister. Parkeringsplatsen är i dagsläget överdimensionerad och en minskning av denna och tillkommande av fler verksamheter innebär positiva effekter för området och för Skara som ort.

Teknisk försörjning

Trafik

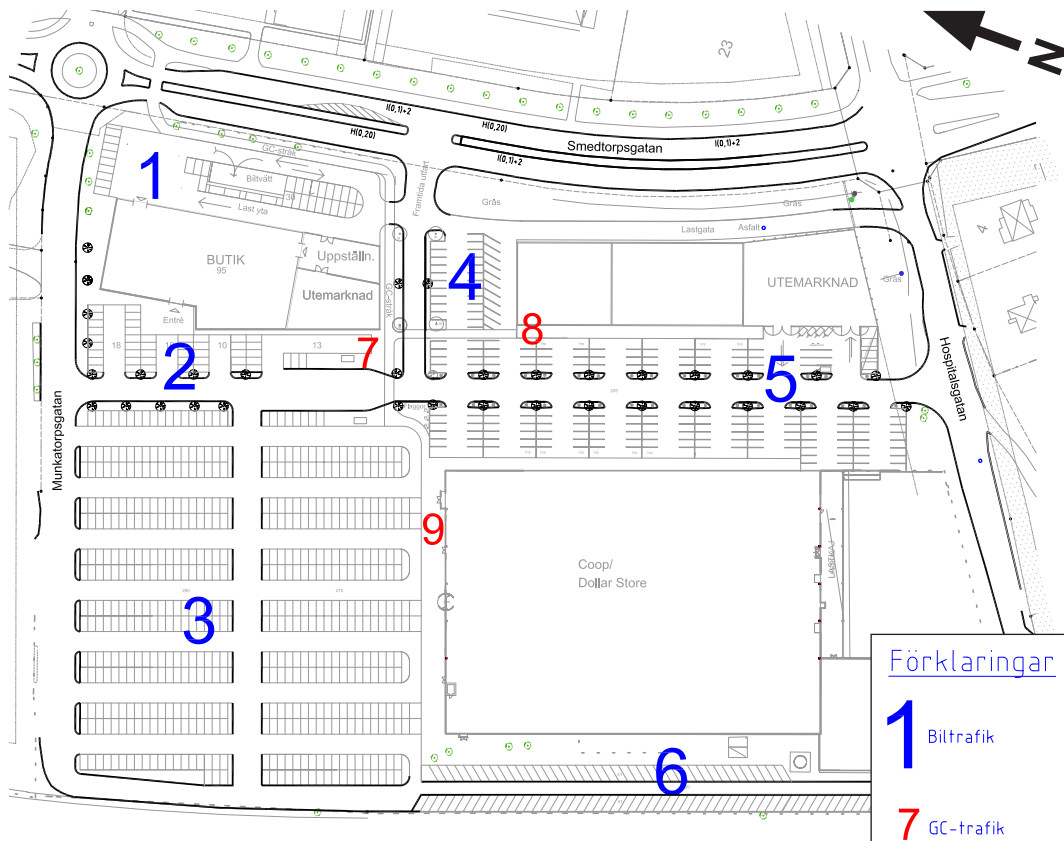
Området kommer att trafikeras med buss, en busshållplats planeras inom planområdet. I området planeras även för god framkomlighet med avseende på gång-, cykel- och biltrafik samt för leveranser med större fordon. Antalet parkeringsplatser som får plats i ett scenario med maximal mängd parkeringsplatser är cirka 1000 st.

Gång- och cykeltrafiken till området ansluts via cirkulationsplatsen i nordöst. Nytt gång- och cykelstråk byggs längs med område 1 och ansluts till område 7, 8 och 9. Vid dessa punkter är det lämpligt med cykelparkering för kunder som ska in till respektive butik.

Vid tre ställen behöver gående och cyklister korsa biltrafiken i området. Vid infarten till biltvätten och mellan område 7 och 8 kan övergångsställen anordnas med avvikande material för att öka säkerheten för gång- och cykeltrafikanter. För övergången mellan område 7 och 9 där bil-, gång- och cykeltrafik förväntas vara som störst föreslås att passagen höjs upp.

I framtiden kommer cirkulationsplatsens ben mot Munkatorpsgatan att avlastas av den nya sekundära infarten på Smedtorpsgatan. Den nya infarten kommer troligtvis att användas av kunder till verksamheter i område 1, 4 och 5. Medan Munkatorpsgatan främst servar område 2 och 3. Hospitalsgatan kommer fortsätta serva främst område 6. De nya verksamheterna kommer öka belastningen på cirkulationsplatsen. I och med den sekundära infarten från Smedtorpsgatan ökar troligen antalet som tar sig rakt igenom cirkulationsplatsen, vilket ger en ökad framkomlighet.

I framtiden när fler verksamheter tillkommer i området så ökar också behovet av leveranser vilket kommer att öka belastningen på cirkulationsplatsen och infarterna. Den sekundära infarten kommer främst att ombesörja leveranser som ska till område 1, 4 och 5. Dock tar sig leveransfordon ut från denna infart enbart från område 1. Leveransfordon till område 4 och 5 tar sig istället ut via en ny utfart till Hospitalsgatan. Detta ger en bra fördelning av transporter med hänsyn till områdets planerade utformning. Leveranser sker till stor del på annan tid än butikernas öppettider. Leveranser till område 6 sker även i framtiden via Hospitalsgatan.



Numrerade områden enligt trafikutredningen. (ALP Markteknik, 2018)

Trafikutredningen visar att omkringliggande gatunät med marginal klarar av att ta hand om trafiken som tillkommer i och med ny exploatering om några mindre justeringar/förbättringar genomförs. Närliggande korsningar och cirkulationsplatser behöver inte byggas om utan det räcker med målning av separata körfält, skyltning samt kompletterande kantsten vid den sydöstra utfarten mot Hospitalsgatan. (ALP Markteknik AB, 2018)

Planbestämmelser i plankartan

Verksamheter och handel

Plan- & bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 3 p

Användningen är Z - ”verksamheter, ej lager” och H - ”handel”. Z är en generell användningsbestämmelse som tillåter en bred användning. Här ingår olika typer av ytkrävande verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen. Eftersom det inte bedöms lämpligt att fastigheten används för verksamheter med lager som huvudsyfte har bestämmelsen kompletterats med förtydligande - ej lager.

För att tillåta olika typer av handel så som detaljhandel, service eller specialvaror är användningen även H.

Begränsning av markens utnyttjande

Plan- & bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st 1 p

På plankartan finns en bebyggelsefri zon, så kallad prickmark, på 6, 10 respektive 11 meter mot allmän gata. Prickmarken på 6 meter mot norr säkerställer att avståndet mellan byggrätten och drivmedelsstationens lossningsplats för tankfordon inte underskrider 25 meter, vilket är gällande säkerhetsavstånd. Zonen mot väg 184 är per definition bebyggelsefri eftersom den saknar byggrätt.

Plan- & bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1 p eller 16 § 1 p

Huvudbyggnader får ha en byggnadshöjd på 10 meter och högsta totalhöjd på 14 meter. Skyltar får ej uppföras över högsta byggnadshöjd.

Plan- & bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1 p eller 16 § 1 p

Mark som får förses med komplementsbyggnad illustreras med kors i plankartan och kallas för korsmark.

Dagvatten

Plan- & bygglagen (2010:900) 4 kap. 5, 8 §§

I naturmarken i planens västra del får dagvattenhantering anläggas. Dagvattenlösningen på naturmarken kan utformas som en meandrande bäck med lämplig vegetation och utformas på så sätt att den blir en fin entré till området och till Skara. Dessutom kan en sådan dagvattenlösning förhindra att området används som genväg över väg 184.

Plan- & bygglagen (2010:900) 4 kap. 8 §

Dagvatten bör i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten då omliggande dagvattenledningar är underdimensionerade. Med lösningar så som exempelvis genomsläppligt material och trädplanteringar kan mer dagvatten än i dagsläget omhändertas inom området och därmed även avlasta de befintliga ledningarna.

Trafik

Plan- & bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 § 2 p

Användningen GATA finns i planområdets östra del. Denna del är en befintlig gata och finns med för att reglera utfarter mot Smedstorpsgatan.

Plan- & bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 § 2 p

Utfarter får inte anordnas mot större delar av Smedstorpsgatan, det exakta läget illustreras i plankartan med utfartsförbud.

Allmänna ledningar

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

De ledningar tillhörande Skara Energi som finns inom planområdet förutsätts ligga kvar i befintligt läge. Två stycken u-områden (mark som skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) markeras i plankartan över befintliga ledningar.

Störningsskydd

Riskhanteringen för bebyggelse inom planområdet sker främst genom att hänsyn tas till rekommenderat skyddsavstånd. Rekommenderat skyddsavstånd är minst 40 meter vilket uppnås för all bygggrätt inom planområdet. Från väg 184 är det 42 meter till de närmaste bygggrätterna. Närmast väg 184 ligger bygggrätterna i "Zon B" i ALARP-området (as low as reasonably practicable) enligt länsstyrelsens

rekommendationer för att uppnå en god samhällsplanering.

I gällande detaljplan mot väg 184 finns bestämmelse om *park eller plantering* samt *utfartsförbud med stängselskyldighet*. I planförslaget ersätts *park eller plantering* med *NATUR*. Stängselskyldigheten upphör.

Genomförandetid

Plan- & Bygglagen (2010:900) kap. 5 § 2, 6–7 §§, 8 § 2, 14, 15, 17, 18, 21 och 30 §§

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

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fiskoch musselvatten samt omgivningsbuller. Inom planområdet planeras för verksamheter och handel vilket innebär en trafikökning. Trafiken orsakar utsläpp vilket bidrar till bland annat föroreningar i luft och vatten samt omgivningsbuller. Trafikökningen anses inte vara av den mängd och art att luftföroreningar eller lokalt buller som överskrider gällande normer uppstår.

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

Planförslaget bedöms inte försämra förutsättningarna för Dofsan eller Flisan eftersom att ingen ytterligare yta kommer att hårdgöras jämfört med dagsläget.

Dagvatten ska om möjligt omhändertas lokalt (LOD). Vid höga flöden ska vattnet fördröjas på kompletterande sätt innan avledning via kommunala ledningar till diken och recipienter. Denna fördröjning kan ske på intilliggande fastighet efter överenskommelse med markägaren.

Exempel på anordningar i modern dagvattenhantering är gröna tak, genomsläppliga beläggningar och gräs-/grusytor där dagvattnet tillåts infiltrera i större utsträckning. Fördröjning och trög avledning av dagvatten kan exempelvis anordnas i magasin, makadamdiken, dammar och översilningsområde.



För bättre dagvattenhantering har delar av parkeringen utformats med fler träd än tidigare samt marksten som har bättre genomsläpplighet än asfalt. (Foto: Skara kommun, 2019)

Föroreningar i dagvatten bör i första hand minimeras genom uppströmsarbete – t.ex. materialval och andra restriktioner som minskar tillförsel av föroreningar. Dagvattnet som lämnar fastigheten och tillförs ledningssystemet får inte innehålla högre halter av kemiska ämnen än de som anges i ABVA (Skara Energis Allmänna bestämmelser för användande av Skara kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning samt anvisningar till fastighetsägare, antagen i kommunfullmäktige den 2018-07-01). Reningskraven för dagvattnet utgår från vad recipienten tål (statusklassning enligt MKN för vatten).

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighetsbildning

Inga nya fastigheter tillkommer till följd av detaljplanen.

Markavvattningsföretag

Inga markavvattningsföretag påverkas av detaljplanen.

Planavgift

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark i detaljplanen.

Genomförande

Tidplan

Planen är att detaljplanen ska antas i 2:a kvartalet 2019.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs och samråds enligt PBL 2010:900 standardförfarande.

Genomförandetid

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

Underskrift

SKARA