

Detaljplan för

Dnr: 2010-1336

Utökning av kv. Munin

Sankt Anne Äng 1:1, Marieberg 1:1

Skara tätort, Skara kommun, Västra Götalands län

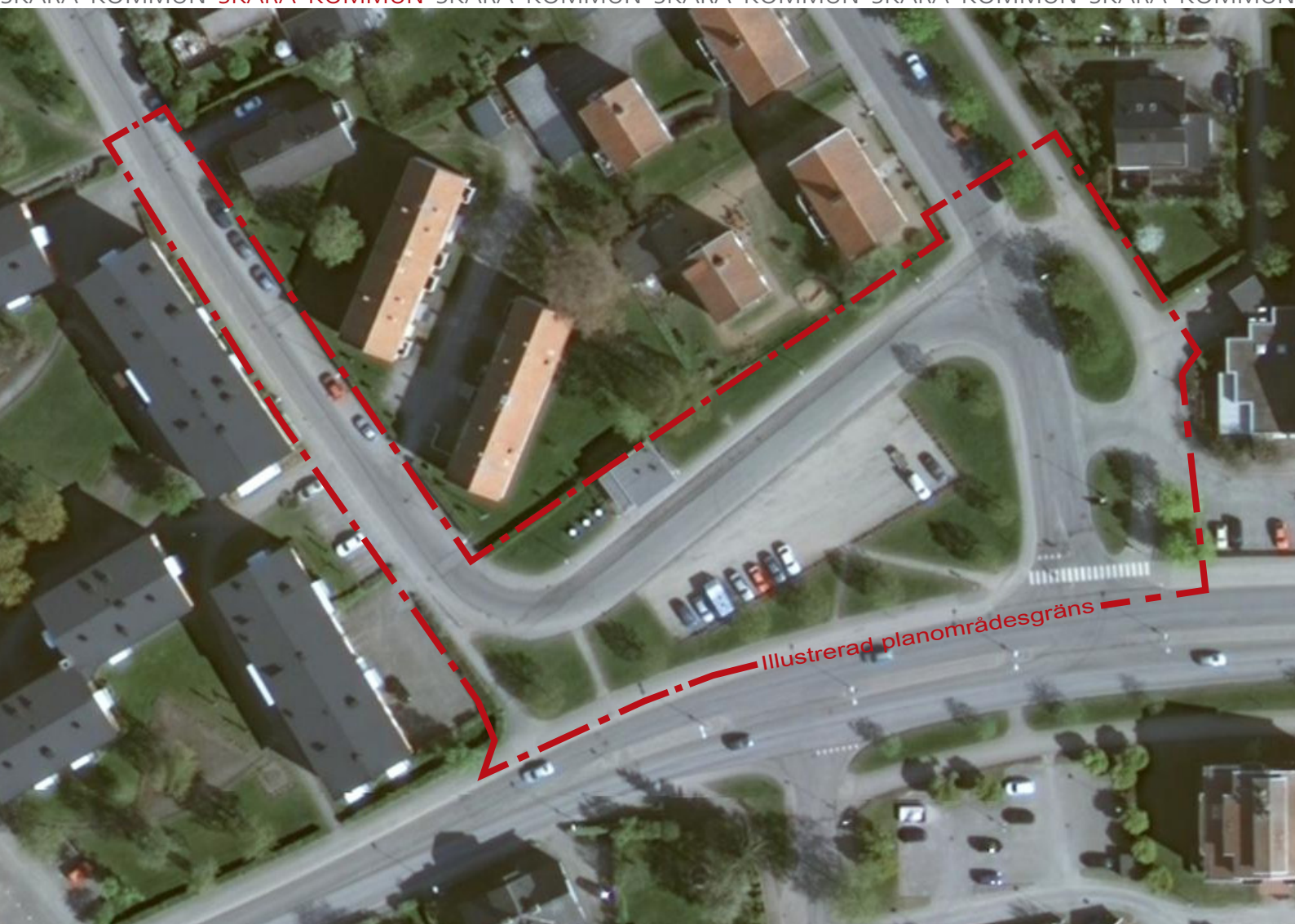
Antagandehandling

Handlingen upprättad den X

Antagen av Kommunfullmäktige i Skara den X

Lagakraftvunnen den X 2015

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



Innehållsförteckning

Sida:

PLANBESKRIVNING 1

Handlingar 1

Planens syfte 1

Användning enligt miljöbalken 1

Riksintressen 1

Behovsbedömning 2

Förutsättningar 2

Planområdets omfattning 2

Markägare 2

Översiktliga planer 3

Gällande detaljplaner 3

Historiska detaljplaner 3

Förorenad mark 4

Mark och radon 4

Risk för skred eller höga vattenstånd 5

Lokalt omhändertagande av dagvatten 5

Markens stabilitet 5

Fornlämningar 6

Mark och vegetation 6

Trafik 6

Teknisk försörjning 8

Planens innebörd 9

Planens påverkan på stadsbilden 10

Planens påverkan på olika fastigheter 11

Genomförande 12

Planarbete 12

Fastighetsbildning 12

Exploateringsansvar 13

Ledningar 13

Tomtförsäljning 13

Gatu- och kvartersnamn 13

Genomförandetid 13

BILAGOR

Samrådsredogörelse

Minnesanteckningar från informationsmöte

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning

Plankarta

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar denna planbeskrivning, plankarta med bestämmelser och grundkarta, samrådsredogörelse, behovsbedömning, fastighetsförteckning, trafikbulerutredning, geoteknisk utredning, samt minnesanteckningar från informations och samrådsmötet.

PLANENS SYFTE

Syftet med planläggningen är att ge möjlighet till byggnation av ett eller flera flerbostadshus i Skara tätort. Här ska även finnas möjlighet till etablering av ett LSS-boende och småskalig service eller handel. Byggnaden/byggnaderna skall uppföras så att de bevarar områdets karaktär.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Enligt 3:e kap. Miljöbalken ska marken användas till det ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Området har sedan tidigare pekats ut utav Samhällsbyggnadsnämnden, som ett utav många områden i projektet Markberedskap för bostäder och exploatering. Projektet genomfördes 2007, där kommunens politiker såg ut områden vars förutsättningar för bostadsbebyggelse borde utredas.

Miljöbalkens 4:e kap. behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Planområdet behandlar en mindre yta mark som redan är exploaterat med bland annat infrastruktur. Planen kommer inte att påverka hushållningen av vatten.

Riksintressen

Planområdet ligger inte inom några riksintressen.

BEHOVSBEDÖMNING

Miljöbedömning

Kommunen skall enligt miljöbalken genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning.

I behovsbedömningen antas detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANOMRÅDETS OMFATTNING

Planområdet ligger i västra delen av Skara tätort. Området avgränsas av Skaraborgsgatan i söder och Per Thamsbgatan i öster. Avgränsningen i norr och väster går i fastighetsgränserna mot Munin 3, 11 och Hermod 2. Planområdet omfattar en total yta om ca 0,7 ha.

MARKÄGARE

Inom planområdet finns två fastigheter (S:t Anne äng 1:1 och Marieberg 1:1) som båda ägs av Skara kommun.



Karta med ägarförhållandena över närliggande fastigheter

Orange: Kommunalägd mark
Blå: kommunen endast taxerad ägare
Brun: Privatägd mark

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Det finns ingen aktuell översiktlig plan som har betydelse för denna detaljplan. Arbetet med en fördjupad översiktsplan pågår. Denna detaljplanen stämmer väl överens med den fördjupade översiktsplanens samrådsupplaga (daterad 2012-12-07).

GÄLLANDE DETALJPLANER

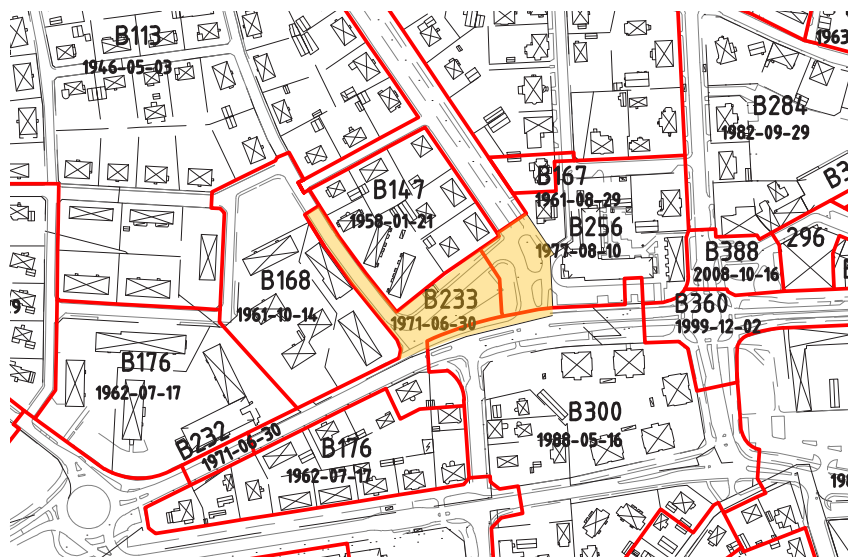
Planområdet ligger inom befintliga områden med användningen Gata, Park eller plantering.

För planområdet och dess närmaste omgivning gäller de detaljplaner som framgår av karta och förteckningen nedan:

B233 Skaraborgsgatan v49mm 1971

B256 Brage 1977

B300 Midgård 1988



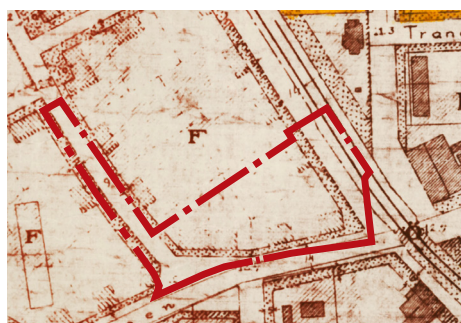
Befintliga detaljplaners avgränsning

Historiska detaljplaner

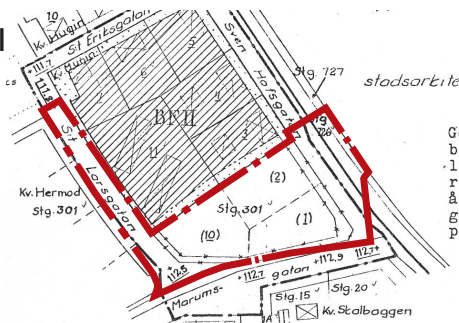
I enlighet med Skara stadsplan från 1921 så planerades kvarteret Munin som ett större kvarter, likt det nu aktuella planförslaget. År 1957 upprättades en ny detaljplan, där tre stycken planerade bostadsfastigheter i södra delen av kvarteret Munin togs bort. Anledningen var att man ansåg att den kommande trafiksituationen skulle

bli ohållbar, då bland annat trafiken från Stockholm till Göteborg gick förbi på Skaraborgsgatan. Trafiksituationen löstes senare genom utbyggnaden av den trafikled som idag är E20. Behovet av en trafikplats i detta läget blev då inaktuellt. 2007 pekade samhällsbyggnadskontoret ut området som en intressant plats för bostäder. Man framhöll dock att fastigheten är liten och utsatt för trafikstörningar. Fördelarna är dock det mycket centrala läget. I detta planförslag har området utökats och del av Skaraborgsgatan har tagits i anspråk då vägen är mycket bred. Detta gör att förutsättningarna blir mycket bättre för bostadsbyggande.

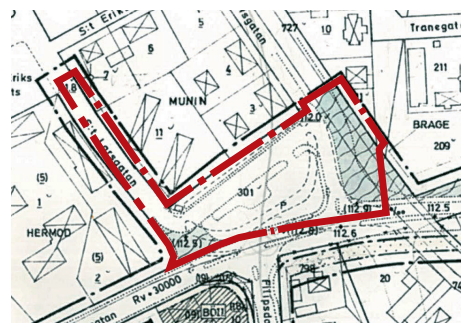
Enligt befintliga detaljplanen: B233 Skaraborgsgatan v49mm från 1971, så är platsen för det nya kvarteret benämnt med Gata och eller Parkering.



Utsnitt från Skara stadsplan, 1921



Utsnitt från detaljplan B147 Munin



Utsnitt från detaljplan B233 Plankarta

anslutning till planområdet

I anslutning till planområdet finns detaljplanerna B147 Munin 1958, B168 Hermod 1961 och B218 Järnvägen Skara-Lidk 1968.

FÖRORENAD MARK

Asfaltsprover från området visar att asfalten inte utgör farligt avfall eller innehåller stenkolstjära. Halterna av PAH är generellt låga, även om asfalten har något högre halter av PAHhög (överskrider riktvärde för mindre än ringa risk vid återanvändning av avfall). Särskilt beaktande bör tas för efteranvändningen av asfalten.

I övrigt finns ingen kännedom om förorenad mark i området.

MARK OCH RADON

Marken räknas som normalriskområde för radon. Vanligaste förekomsten av jordart är lera. Ingen detaljerad radon- eller geoteknisk undersökning är utförd för området.

RISK FÖR SKRED ELLER HÖGA VATTENSTÅND

Planområdet ligger inte inom risk för skred eller höga vattenstånd.

LOKALT OMHÄNDERTAGANDE AV DAGVATTEN (LOD)

Med hänsyn till de tätare jordlagren (leran) inom området bedöms LOD genom infiltration som mindre lämpligt. Dagvatten skall fördröjas i alternativa lösningar såsom fördröjningsmagasin innan det släpps vidare ut i det befintliga dagvattensystemet.

MARKENS STABILITET

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts för planområdet. Utredningen visar att jorden består under ytskiktet av finsediment, såsom silt och lera, som direkt eller via skikt av friktionsjord, vilar på för utförda sonderingar fast botten – troligen morän, block, berg eller fast lagrad friktionsjord.

Ytskiktet består i provtagningspunkterna av fyllning (grusig mullhaltig sandig silt/ grusig sand) till mellan 0,2 - 0,6 m djup. Underliggande fyllning utgörs av grusig mullhaltig sandig silt/ grusig siltig sand/ grusig sandig siltig lera ner till mellan 0,7 – 1,5 m djup.

Finsedimenten utgörs av silt och lera. Leran och silten är överst utbildad som torrskorpa ner till i huvudsak mellan 2 – 3 m djup. Leran är siltig. Lerans mäktighet bedöms understiga 4 m. Leran bedöms som halvfast medan underliggande friktionsjord bedöms som fast lagrad.

Utförda sonderingars nedträngningsdjup varierade mellan 3,6 och 5,4 m.

Utredningen bedömer ej att föreligga några stabilitetsproblem inom området.

Det skall observeras att undersökningen är översiktlig. Detaljerade undersökningar erfordras för planerad byggnation.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar i området.

MARK OCH VEGETATION

I söder och öster finns Skaraborgsgatan respektive Sven Hofsgatan som båda är två relativt trafikerade vägar med mestadels personbilstrafik. Mellan Skaraborgsgatan och S:t Larsgatan finns ett grönområde med åtta träd och en klippt gräsyta. Här finns även en parkeringsyta med plats för ca 15-20 personbilar. Parkeringsplatserna tillåter parkering i 24 timmar och är ämnade för allmänt ändamål.

Norr om S:t Larsgatan finns en långsmal gräsremsa, som delvis disponeras av en mindre närbutik/kiosk. Ågaren till kiosken har på ofri grund arrenderat marken av Skara kommun. Förutsättningar för liknande butik och kiosk finns i detaljplanen.

TRAFIK

Av planförslaget framgår det att S:t Larsgatan i framtiden kommer att bli en återvändsgata, som nås via någon av de anslutande gatorna: S:t Eriksgatan, S:t Persgatan, S:t Niklasgatan eller Hindsbogatan. Tidigare angjorde S:t Larsgatan till Sven Hofsgatan i sydöstra delen av planområdet. I södra änden av S:t Larsgatan anordnas en vändplan som skall ha kapaciteten för att ett större fordon, så som en sopbil skall kunna vända.

Trafikens angöring till det nya bostadsområdet görs antingen från S:t Larsgatan och/eller från Sven Hofsgatan. Dock bör kvarteret inte utformas så att genomfart (enligt den gamla vägsträckningen) uppmuntras då detta i framtiden kommer att vara ett bostadskvarter.

I planen har utfartsförbud angetts mot Skaraborgsgatan från det nya bostadskvarteret, detta av trafiksäkerhetsskäl. Goda möjligheter finns att angöra infarter i dagens sträckningar från Sven Hofsgatan och S:t Larsgatan.

Vägtrafikbuller

Trafikmängden på Skaraborgsgatan är beräknad till ca 8000 fordon/ÅDT (årsdygnstrafik) och 2300 fordon/ÅDT på Sven Hofsgatan, hastighet är 50 km/h. Akustikverkstan AB har gjort en vägtrafikbullerutredning för planerad bebyggelse 2013-11-14 (Rapport 13-180-PM1).

I rapporten redogör att ljudnivåerna inom planområdets delvis överskrider riktvärdena för gällande trafikbullernivåer vid bostä-

der. Vidare framgår att då fastigheten har ett mycket centralt läge i Skara så bör byggnation av bostäder vara möjlig genom avstegsfall, som anges i Boverkets Allmänna råd 2008:1, *Buller i planeringen*.

För att avvikelserna skall kunna tillämpas förutsätts följande utifrån angivet exempel på utformning av bebyggelsen:

- Bostäder bör ej inhysas i byggnadsdelar utan möjlighet till genomgående lägenheter, i exemplet gäller detta flygeln närmast hörnbyggnaden lokaliserad mellan de två trevåningsbyggnaderna. Denna byggnad kan istället användas till annan mindre bullerkänslig verksamhet såsom kontor och butiker.
- Resterande delar av byggnaderna kan användas till bostäder. Där överskridande av riktvärdena vid fasad sker skall det gå att åstadkomma en tyst sida (högst $L_{eq24h} = 45 \text{ dB(A)}$ vid fasad) t.ex. mot gård som i det aktuella fallet. Även 70 dB(A) maximalnivå gäller för att uppfylla tysta sidan.
- Balkonger/uteplatser förläggs mot tyst sida alternativt två balkonger, en mot tyst sida samt en mot bullrig sida. Minst hälften av bostadsrummen bör förläggas mot tyst sida.
- Hög fasadisolering ljudklass B enligt svensk standard bör uppfyllas inomhus.

Föreslagen byggnadsfastighet som utretts av Akustikverkstan skall ses som ett exempel på hur planområdet kan bebyggas, ytterligare bullerutredning bör kompletteras innan startbesked ges i bygglovsprocessen. Exemplet i denna detaljplan visar dock på att en acceptabel bullernivå kan uppnås.



Förslag på utformning av Skaraborgsgatan (i enlighet med befintlig detaljplan och detaljplaner B233 och B300)

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Större VA-ledningar finns i och parallellt med S:t Larsgatan. Detta område benämns i planen med ett u-område för underjordiska ledningar. Ansvariga för ledningarna är Skara Energi AB.

Allmänna ledningar och kablar som finns inom och i anslutning till planområdet finns redovisade i grundkartan i plankartan.

PLANENS INNEBÖRD

Bostadsbebyggelse och utformning

Detaljplanen innehåller ett nytt kvarter som medger bostäder samt i bottenplan, handel, service och annan icke störande verksamhet. Fastigheten har delats upp i två delar där antalet tillåtna våningar skiljer sig.



Exempel på hur byggnadsvolymer skulle kunna placeras på Kv. Munin enligt förslaget till detaljplan.



Byggnaden i den östra delen skall uppföras i mellan två till högst tre våningar med en maximal totalhöjd om 11 meter. I den västra delen skall byggnaden uppföras i mellan tre och maximalt fyra våningar med en maximal totalhöjd om 16 meter. Högsta exploateringsgrad är satt till en tredjedel (33%), vilket innebär att byggnadens markyta få uppnå maximalt en tredjedel utav fastighetsytan. Bestämmelsen om ett minsta våningsantal syftar till att säkerställa en byggnation som skapar stadskaraktär.

Inom planområdet gäller högsta tillåtna bullernivå inomhus, maximalt 30 dB(A) ekvivalent nivå.

Bostadslägenheter skall utformas så att minst hälften av bostadsrummen och uteplatserna är orienterade mot tyst sida. Enkelsidiga lägenheter mot Skaraborgsgatan och Sven Hofsgatan är således ej tillåtet.

Följande riktvärden för trafikbuller bör heller inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse vid trafikinfrastruktur:

45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

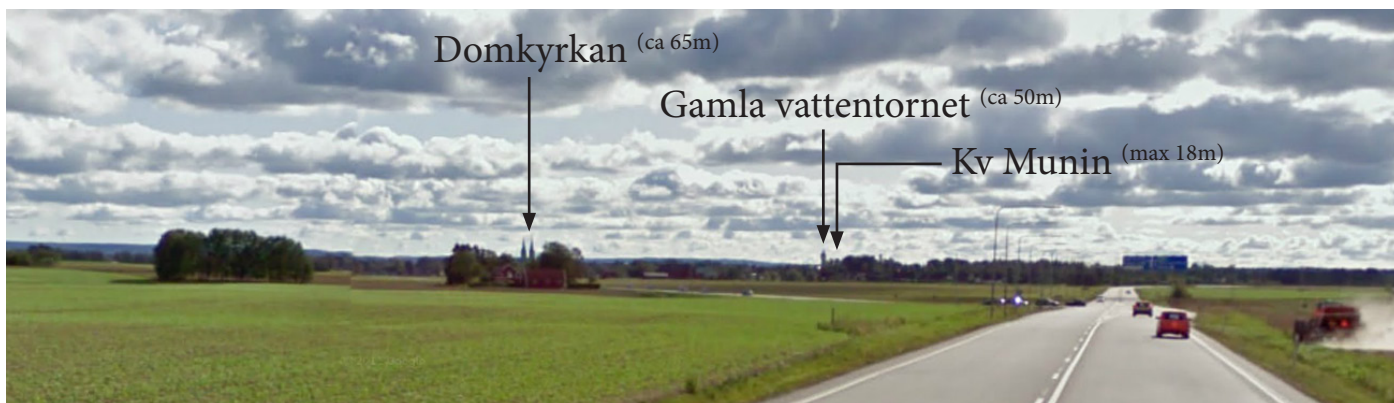
70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av bullerriktvärdena ska hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt.

Riktvärdena är antagna utav riksdagen i (proposition 1996/97:53)

I det nya kvarterets norra del finns bestämmelser som anger underjordisk ledning (mark som inte får bebyggas) och mark som endast får bebyggas med uthus och garage. Marken exploateras lämpligen med grönytor och parkeringsplatser och annan användning som möjliggör åtkomlighet för de underjordiska ledningarna.

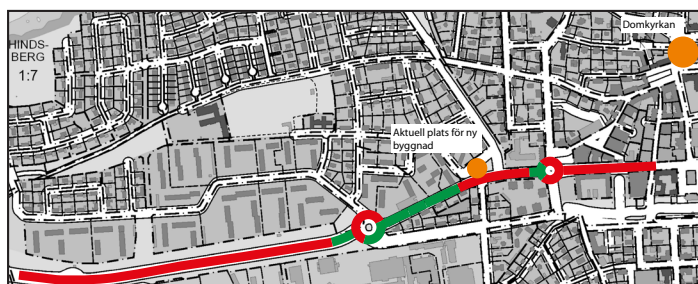
För planområdet har en parkeringsnorm införts, om minst 1 bilparkeringsplats per uppförd lägenhet. Parkeringsnormen är ett minimum om vad som måste uppfyllas inom planområdet, för att säkerställa en god balans mellan bostadslägenheter och tillgången till bilparkering. Planområdet centrala placering medför att behovet av parkeringsplatser anses vara mindre än normalt.



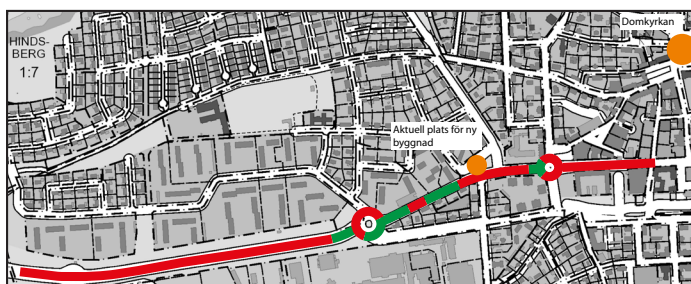
PLANENS PÅVERKAN PÅ STADSBILDEN

I detaljplanens västra delen medges en byggnation till en byggnadshöjd om 16 meter. En byggnad med den angivna höjden väntas inte påverka stadsbilden eller synas från norr (Brogårdsvägen), öster (v.49/E20) eller från söder (E20). Byggnaden kan i viss mån väntas ses från nordväst för bilresenärer som kommer från Lidköping. Som jämförelse är vattentornet ca 50 meter högt och ligger ca 2 meter högre än detaljplaneområdet, domkyrkan ca 65 meter och ligger på samma marknivå. Detta innebär att den maximala byggnadshöjden väntas bli 34 meter lägre än gamla vattentornet och 47 meter lägre än domkyrkan. Den mest troliga seniorat är att stadssiluetten utifrån sett är opåverkad då byggnaden på detaljplanen inte kommer att dominera över andra landmärken och dessutom inte sticka upp högre än omgivande vegetation.

Stor vikt läggs i att kunna se domkyrkans tornspiror från olika platser runt om i Skara. Domkyrkan är inte bara vacker, historisk och en symbol för Skara utan bidrar även till orienteringsförmågan i staden. En studie har gjorts längs Skaraborgsgatan, där möjligheten att se domkyrkan har markerats med grönt och där den skymms av annan byggnation eller vegetation har markerats med rött. Den andra bilden visar (utifrån en datorsimulation) hur situationen skulle kunna bli när planområdet är fullt exploaterat. Det som skiljer ”nuläget” och ”planförslaget” är en sträcka om ca 50 meter i höjd med postens lokaler, då Domkyrkan kan väntas skymmas helt.



Nuläge. Grönt motsvarar de platser där Domkyrkan kan skådas, medan rött där den skymms.



Enligt planförslaget. Grönt motsvarar de platser där Domkyrkan kan skådas, medan rött där den skymms.

Bedömningen görs att en byggnation i 4 våningar inom planområdet kommer ha väldigt lite påverkan på skaras stadssiluett. Byggnationens påverkan gällande utsikten mot domkyrkan från Skaraborgsgatan får större betydelse men i en begränsad sträckning. Skillnaden i påverkan mellan fyra och fem våningar är ytterst marginell, varpå planförslaget medger fem våningar. Den del av planområdet som medger tre våningar, beräknas inte påverka sikten mot domkyrkan, då befintlig byggnation i dagsläget täcker de delar som byggnationen annars skulle täcka.

PLANENS PÅVERKAN PÅ OM- KRINGLIGGANDE FASTIGHETER

Inom planområdet

S:t Anne Äng 1:1

Markanvändningen kommer att övergå från Gata, Park eller plantering till BC₁ (Bostäder samt i bottenplan, handel, service, vård och annan icke störande verksamhet), Park, Lokalgata samt Huvudgata.

Marieberg 1:1

En markremsa om ca 45 meter, med en maximal bredd om ca 5 meter, kommer att ändra markanvändning från Gata till BC₁.

Den gång och cykeltväg som idag finns längs Skaraborgsgatan kommer att flyttas från fastigheten S:t Anne Äng 1:1 till Marieberg 1:1.

Detta innebär att Skaraborgsgatan blir smalare, vilket ses som en fördel då gatan i dag är alldeles för bred och inbjuder till höga hastigheter.

Utanför planområdet

Munin 5, 6, 7, Hugin 1, 10 och 11

Anslutningen för S:t Larsgatan mot Sven Hofsgatan kommer i och med planläggningen att stängas. S:t Larsgatan blir således en återvändsgränd, vilket kan påverka trafikflödet och angöringen för dessa fastigheter.

Munin 3, 4 och 11

Fastigheterna ligger i angränsning till planområdet i norr.

Anslutningen för S:t Larsgatan mot Sven Hofsgatan kommer i och med planläggningen att stängas. S:t Larsgatan blir således en återvändsgränd, vilket kan påverka trafikflödet och angöringen för dessa fastigheter.

Fastigheterna berörs även då de har utsikt över planområdet

Hermod 1 och 2

Fastigheterna berörs på så sätt att de har utsikt över planområdet.

Anslutningen för S:t Larsgatan mot Sven Hofsgatan kommer i och med planläggningen att stängas. S:t Larsgatan blir således en återvändsgränd, vilket kan påverka trafikflödet och angöringen för dessa fastigheter.

Gräshoppan 10, 11, Midgård 1, 2 och 7

Fastigheterna ligger söder om Skaraborgsgatan och kommer ha en liten påverkan av planen. Fastigheterna berörs även då de har utsikt över planområdet. Skaraborgsgatans avsmalning beräknas sänka hastigheten på vägen, vilket leder till en säkrare trafiksituation för området.

Brage 10, 11 och Frej 1

Fastigheterna berörs på så sätt att de har utsikt över planområdet. Trafiksituationen förväntas vara oförändrad.

GENOMFÖRANDE

PLANARBETE

Planen hanterats med normalt förfarande i enlighet med Plan- och bygglag (2010:900), vilket betyder att planarbetet sker i tre steg:

- a. Samrådsskede
- b. Utställning
- c. Antagande

FASTIGHETSBILDNING

Planen ger förutsättningar för en utökning av kvarteret Munin med bostäder som i bottenplan kan innehålla handel, service och annan icke störande verksamhet.

Fastighetsgränsen för den nya tomten placeras i avgränsningslinjen för området med beteckning BC₁. Gällande fastighetsgräns mot Munin 3 & 11, Hermod 2, Brage 11 och Frej 1 förblir oförändrad.

EXPLOATERINGSANSVAR

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

LEDNINGAR

Eventuell flytt av ledningar inom kvartersmark till angivet u-område bekostas utav exploatören av området. Gäller bland annat ledningar inom ledningsrätt (1495-491.1)

TOMTFÖRSÄLJNING

Kvartersmarken säljs till en exploatör som sedan får ansvar att förvalta och bebygga fastigheten.

GATU- OCH KVARTERSNAMN

Den nya fastigheten föreslås få kvartersnamnet Munin. Fastighetsadressen föreslås bli Sven Hofsgatan och / eller S:t Larsgatan.

GENOMFÖRANDETID

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

UNDERSKRIFT

Detaljplanen är upprättad den 5 maj 2014.

Anders Kyrkander

Stadsarkitekt

Tobias Gunnarsson

Planarkitekt