



Bild: Radar Arkitektur Planering Landskap

Detaljplan för kvarteret Kastanjen samt del av kvarteret Lönner Skara tätort, Skara kommun, Västra Götalands län

Antagandehandling 20 januari 2011

Innehåll:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Sida:
3
6
7



PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen omfattar denna plan- och genomförandebeskrivning, plankarta med bestämmelser, grundkarta och en fastighetsförteckning.

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en förskjutning av infartsgatan, Eva Åsbrinks gata, ca 5 meter österut. Detta ger förutsättningar för Globalhus AB att uppföra en gruppbebyggelse på del av kvarteret Lönneren med totalt 16 lägenheter enligt föreslagna ritningar.

Planen innebär också att högsta totalhöjd i kvarteret Kastanjen ändras från 8 till 11 meter vilket betyder en högre grad av exploatering. Samhällsbyggnadskontoret anser att detta är lämpligt eftersom denna höjd också gäller för kvarteret söder om planområdet. Förändringen bedöms inte heller få negativa konsekvenser för stadsbilden.

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt PBL (Plan- och bygglagen) 5:28 eftersom den bedöms vara av begränsad betydelse och sakna intresse för allmänheten.

Planområdets omfattning

Planområdet ligger i norra delen av Skara tätort och omfattas av hela kvarteret Kastanjen samt del av kvarteret Lönneren. Hela planområdet omfattar en yta om knappt 2 ha. Området avgränsas i söder mot lokalgatan Sven Adolf Norlings gata. Väster om planområdet finns Skara vårdcentral. Mot norr och öster avgränsas planen mot del av kvarteret Lönneren som är obebyggd mark.



Foto: Janne Andersson Skara

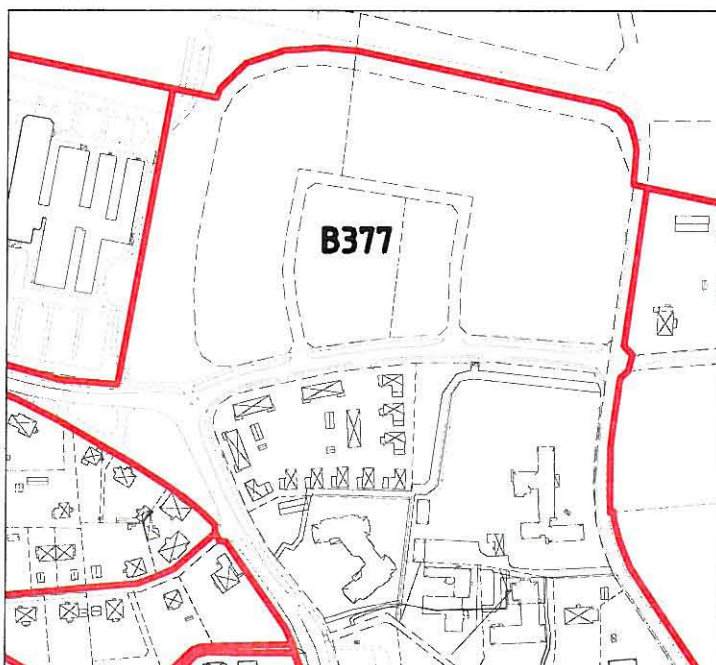
Kvarteret Kastanjen samt del av kvarteret Lönneren

Markägare

Fastigheterna inom planområdet ägs av Skara kommun samt av Vristulven AB. Den del av Lönnen 2 som ska bebyggas av Globalhus AB överläts till Globalhus AB i köpeavtal daterat den 30 september 2010.

Gällande detaljplan

Nu gällande plan för området är plan B377 som vann laga kraft den 30 maj 2005.



Gällande detaljplan

Inom föreslaget detaljplaneområde anger detaljplan B377 användningen bostäder med boendeservice, kontor och annan icke störande verksamhet. Högsta totalhöjd är 8 meter och huvudbyggnads sockelhöjd ska ligga minst 0,4 meter över lokalgatans nivå. Högst en fjärdedel av fastighetens area får bebyggas.

Prickmarkerad mark inom planen får inte bebyggas. För fastigheten Lönnen 2 gäller förbud mot utfart mot Sven Adolf Norlings gata.

Teknisk försörjning

I södra delen av planområdet finns fjärrvärme- och elledningar. I övrigt finns inga ledningar inom planområdet.

Övriga planföresättningar

För övriga planföresättningar hänvisas till detaljplan B377 som vann laga kraft den 30 maj 2005.

SKÄL FÖR ATT GÖRA NY DETALJPLAN

Globalhus AB har skissat på ett förslag för byggnation av gruppbebyggelse för totalt 16 lägenheter på del av fastigheten Lönner 2. Bygglövsansökan har lämnats in. Förslaget förutsätter att planlagd lokalgata, Eva Åsbrinks gata förskjuts något österut. Denna ändring kräver att ny detaljplan upprättas.

PLANENS INNEBÖRD

Bostadsbebyggelse

Detaljplanen innehåller två kvarter med tillåten användning för bostäder med boendeservice, kontor och annan icke störande verksamhet.

Jämfört med nu gällande plan B377 innebär detaljplanen följande förändringar:

- Lokalgatan Eva Åsbrinks gata förskjuts ca 5 meter österut.
- Inom kvarteret Lönner anges egenskapsbestämmelsen q_3 . Den innebär att området ska ses som en sammanhållen och skyddsvärd helhet där de ingående delarna inte får förvanskas. Yttre om- och tillbyggnader samt underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker om inte samhällsbyggnadsnämnden medger annat. Eventuella tillbyggnader ska utformas så att helheten inte förvanskas.
- Högsta tillåtna totalhöjd på byggnation höjs från 8 till 11 meter inom kvarteret Kastanjen.
- Bestämmelsen om högsta tillåtna exploateringsgrad utgår inom fastigheten Lönner 2. Istället anges att marken inte får bebyggas.

Trafik

Planen ändrar inga förutsättningar för befintlig gång-, cykel- och biltrafik. Parkering förväntas i huvudsak ske inom egen tomtmark. Planen ger även möjlighet att anlägga parkeringsplatser längs lokalgatan inom med g betecknat område.

Allmänna ledningar mm

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till kommunens el-, vatten- och avloppsledningsnät. Fjärrvärmeanslutning blir sannolikt inte aktuellt eftersom husen byggs som lågenergihus.

Hälso- och miljökonsekvenser

Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap 11 § ska miljöbedömning göras. Syftet är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. Alla detaljplaner ska behovsbedömas dvs. kommunen ska alltid ta tydlig ställning till om miljöbedömning behövs eller inte.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken. Någon miljöbedömning krävs därför inte.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Genomförandetiden, som regleras i bestämmelserna, är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt förfarande. Samråd beräknas ske under januari 2011. Ambitionen är att samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen den 14 februari 2011.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Överlåtelse av del av fastigheten Lönne 2 från Skara kommun till Globalhus AB regleras i köpeavtal daterat den 30 september 2010. Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning.

Förskjutningen av lokalgatan innebär att ca 560 m² mark regleras från gatumarksfastigheten Gamla staden 2:1 till Lönne 2 samt att ca 512 m² mark överförs från Kastanje 2 till Gamla staden 2:1. För framtida ledningsdragning finns u-område avsatt i norra delen av planen.

Den nybildade fastigheten ska i enlighet med intentionerna i detaljplanen avstyckas till 13 fastigheter för bostadsändamål med enskilt ägande samt en fastighet med gemensamt ägande. Gemensamhetsanläggning för gata och grönområde inom kvarteret ska bildas. Anläggningen ska förvaltas av en samfällighetsförening. Globalhus AB ansöker om lantmäteriförrättning.

Ekonomi

Anslutningsavgift för vatten och avlopp samt va-avgift för tomtyta debiteras separat av Skara Energi AB.

Bygglovsavgifter utgår enligt taxa.

Detaljplanen är upprättad den 28 december 2010
och reviderad den 20 januari 2011



Tina Karling Hellsvik
stadsarkitekt



Marie-Anne Eriksson
fysisk planerare