

Detaljplan för

Sörskogen norra (Sörskogen 3:1 m.fl.)

Skara kommun, Västra Götalands län

Antagandehandlingar

Handlingen upprättad den 13 mars 2012

Antagen av Kommunfullmäktige i Skara den 23 april 2012

Lagakraftvunnen den 26 oktober 2012

VILLA PETERSBURG FASTIGHETER SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN REKREATIONSOMRÅDE
GÅNGAVSTÅND NATURNÄRA **SÖRSKOGEN** SKARA KOMMUN NATURNÄRA DETALJPLAN HÅLLBART VILLAOMRÅDE
PETERSBURG PETERSBURG TRIVSEL REKREATIONSOMRÅDE **SKARA KOMMUN** PLANUPPDRAK SKARA KOMMUN



Innehållsförteckning

Sida:

Planbeskrivning	3
Handlingar	3
Sammanfattning	3
Förutsättningar	3
Skäl för att göra detaljplan	5
Planens innebörd	5
Miljö- och hälsobedömning	9
Genomförandebeskrivning	11
Bullerberäkning	12
Utlåtande efter utställning	13
Revideringar	16
Samrådsredogörelse	17
Revideringar	21
Anteckningar från samrådsmöte 25/11 2010	22
Fastighetsförteckning	27
Utdrag ur plankarta	34
Plankarta	35
Planbestämmelser	36
Illustration	37

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har på uppdrag av Skara kommun upprättats av planarkitekt Tobias Gunnarsson och Erik Westlin. Medverkant har även: Eric Alnemar, Marie-Anne Eriksson och Tina Karling Hellsvik.

Detaljplan för Sörskogen norra (Sörskogen 3:1 m.fl.) Skara tätort, Skara kommun Planbeskrivning

Handlingar

Planen omfattar plan- och genomförandebe-
skrivning, bullerberäkning, samrådsredogörel-
se, plankarta med bestämmelser, grundkarta
samt fastighetsförteckning. Till planen hör
även en geoteknisk undersökning och en be-
räkning för skottbullen.

Sammanfattning

Syftet med planläggningen är att komplettera
området med ytterligare 30-35 småhustomter.

Förutsättningar

Planområdet ligger söder om Gällkvistområdet
och E20. Det omfattar den kommunägda fas-
tigheten Sörskogen 3:1 samt ett antal privatäg-
da bebyggda fastigheter. Planområdet omfattar
ca 12 ha.



Planområdet sett från ovan

Markägare

Den obebyggda marken inom planområdet ägs
av Skara kommun. Med undantag av Peters-

burg 5:1, som ägs av kommunen men hyrs av
Sällskapet Länkarna, är alla bebyggda fastig-
heter privatägda.

Översiktlig planering

Den föreslagna bebyggelsen ingår inte i någon
antagen översiktlig fysisk plan. Arbete pågår
med fördjupad översiktsplan för Skara tätort,
där detta området ingår.

Planuppdrag

I projektet Markberedskap för bostäder och
exploatering valde kommunens politiker år
2007 ut områden i kommunen vars förutsätt-
ningar för bostadsbebyggelse borde utredas. I
projektet ingick det nu aktuella planområdet.

Den 15 oktober 2007 gav samhällsbyggnads-
nämnden samhällsbyggnadskontoret i uppdrag
att utreda möjligheterna att upprätta detaljplan
för del av Sörskogen 3:1 m.fl.

Gällande detaljplaner

Planområdet är inte tidigare planlagt. Det grän-
sar i väster till stadsplan för Hästhagens indu-
striområde mm, fastställd 11 april 1983. I den
anges väg 2675 som s.k. specialområde be-
nämnt med (Ta) "Gatutrafik". Innebörden är i
princip att endast den allmänna vägen förut-
sätts ligga kvar.

Vägar och trafik



"Byvägen"

Den smala väg som slingrar sig genom planområdet, i det följande kallad "byvägen", var Skaras utfartsväg söderut fram till mitten av förra seklet då väg 2675 byggdes. Den sistnämnda var huvudväg mot Falköping fram till början av 1980-talet, då nuvarande väg 184 byggdes väster om Skara. I slutet av 1980-talet byggdes en vägport under E20.

Längs byvägen har under årens lopp tillkommit bebyggelse av mycket varierande ålder och karaktär.

Markanvändning och karaktär

Planområdet ingår i det s.k. moränområdet söder om Skara tätort. Det kännetecknas av att jordtäcket, oftast lera, är relativt tunt och att berget går i dagen på många ställen.



Blivande bostadsområde

Byvägen följer en svag höjdsträckning i nord-sydlig riktning. Marken öster om vägen utgörs huvudsakligen av öppen, relativt plan åkermark som sluttar svagt mot ett dike i öster.

Geoteknik

På samhällsbyggnadskontorets uppdrag genomförde BGAB år 2009 en översiktlig geoteknisk undersökning för åkermarken i planområdets östra del. En utökad undersökning har även gjorts av BGAB under 2011.

Enligt undersökningen består jorden under ytskiktet av finsediment såsom silt och lera. Djupet till fast botten varierar inom området mellan 0,3 och 4,1 m. På grund av jordens fasthet och då avståndet till fast botten är litet är risken för sättningar liten. Skredrisk bedöms inte föreligga. Marken klassas som lågradonmark vilket betyder att inga radonskyddande åtgärder behövs.

Grundläggning rekommenderas ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning sedan allt organiskt material borttagits.

Med hänsyn till de tätare jordlagren och avståndet till grundvattnet inom området bedöms LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) som olämpligt.

Utförligare rekommendationer finns i de geotekniska undersökningarna.

Befintlig bebyggelse och verksamheter

Inom planområdet finns 13 enbostadshus. På Petersburg 5:1 disponerar Sällskapet Länkarna en byggnad med samlingslokaler.

Även om ingen av de befintliga byggnaderna är kulturhistoriskt eller miljömässigt särskilt värdefulla, har helhetsmiljön längs byvägen en tilltalande och attraktiv karaktär.

Omedelbart väster om väg 2675 ligger Skara tätorts stora friluftsområde Petersburg med elljusspår, motionsspår och vandringsleder.

Strax sydost om planområdet ligger kommunens tippområde för jordmassor mm. När verksamheten avslutats förutsätts tippen iordningsställas som utflyktsmål, ett "berg" lämpligt som utsiktspunkt samt för skid- och pulkaåkning och annat friluftsliv. Någon plan för när verksamheten ska avslutas finns ännu inte.

I anslutning till tippen har Skara Jaktskytteklubb sina skyttebanor där de i många år bedrivit sin skytteverksamhet. Här har jaktskytteklubben en älgskyttebana samt ett område som används för lerduveskytte/skeetskytte. Närmast planområdet finns även en nedlagd långskyttebana för liggande skytte, som kommer att förbli nedlagd. Banan disponerades tidigare av Skara Skyttegille.



Den f.d. betongstationen

Omedelbart söder om planområdet, på fastigheten Sörskogen 4:11, ligger den f.d. betongstationen (se bild ovan). Betongverksamheten har upphört och fastigheten används nu för korttidsupplag av sten och grus samt för uppställning av maskiner och fordon. En skyddsvall finns mot närmast liggande bebyggelse.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar. Om fornlämningar ändå påträffas vid exploateringen ska arbetet omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till Länsstyrelsen (Kulturminneslagen 2 kap 10 §).

Allmänna ledningar

Den befintliga bebyggelsen är ansluten till kommunens vattennät. Huvudledningen för vatten ligger idag parallellt med och 50 - 100 meter öster om byvägen.

Kommunala spillvattenledningar saknas varför avloppsfrågan har lösts med enskilda anläggningar av varierande kvalitet och skick. Generellt sett är avloppssituationen för bebyggelsen söder om Skara mycket dålig. Läs mer om detta nedan.

Skäl för att göra detaljplan

Sedan slutet av 1970-talet har Skaraberg varit Skara tätorts i stort sett enda utbyggnadsområde. Samtidigt har politiker och allmänhet framfört önskemål att kommunen ska erbjuda tomter även i andra delar av tätorten och med annan karaktär på bebyggelsen.

Skälen för att Sörskogen inte blivit aktuellt för tidigare planläggning har varit flera. För det första har man bedömt det kostsamt för en relativt liten stad som Skara att bygga ut mer

än ett område i taget. Man har ansett att kostnaderna för utbyggnad av spillvattenledningar skulle bli för höga. Vidare har närheten till skytteverksamheten hindrat ytterligare bostadsbebyggelse. Även tidigare verksamhet på "betongstationen" har utgjort ett hinder.

Skälen till att samhällsbyggnadskontoret idag gör en annan bedömning är följande.

1. Möjligheten att kunna välja mellan två utbyggnadsområden med olika karaktär har blivit ännu viktigare än förut. Möjligheten att bo "nära naturen" på en relativt stor tomt, men ändå på gång- och cykelavstånd från centrum, efterfrågas allt mer.
2. Avloppsproblemen i området måste lösas oavsett om nya hus byggs eller inte. Situationen är inte acceptabel. De enskilda anläggningarna har blivit sämre, samtidigt som miljökraven skärpts. Med ny teknik bedöms kostnaderna för spillvattennät inte bli fullt lika höga som förut.
3. Omfattningen av skytteverksamheten har minskat. Skyttegilletts aktiviteter har i princip upphört. Jaktskytteklubbens verksamhet är visserligen både livaktig och angelägen men kan inte längre tillåtas hindra tätortens utbyggnad.
4. Den störande verksamheten vid betongstationen har i huvudsak upphört.

Planens innebörd

Bostadsbebyggelse

Detaljplanen innehåller 13 befintliga bostadshus och möjlighet för 33 nya småhustomter i elva kvarter av varierande storlek.

Tre nya tomter skapas genom att obebyggd, i huvudsak kommunägd, skogsmark mellan väg 2675 och byvägen delas in i tomter. Ytterligare förslag på 30 tomter planeras längs en ny bostadsgata öster om byvägen.

Mark benämnt med B₁K medger bostäder med tillhörande (ej enbart) "ej störande verksamhet". Byggnationen får utföras i maximalt två våningar till en högsta totalhöjd på 8,0 meter med en minimal taklutning om 35 grader. Mark benämnt med B medger bostäder, där byggnationen får utföras i maximalt två våningar med en högsta totalhöjd på 8,0 meter och en minimal taklutning om 15 grader. För hela planområdet gäller att byggnader får som närmast placeras 4,5 meter från fastighetsgräns. Garage/carport eller liknande skall

placeras minst 6.0 meter från gatan, för att möjliggöra för ett fordon att parkera inom den egna fastigheten, framför garaget eller carporten. För hela området gäller även att taktäckningen skall utgöras av takpannor av tegel eller betong i färgerna tegelröd eller alternativt takmaterial i form av sedumtak.

Friytor

Tomterna blir stora varför behovet av ytor för småbarnslek i huvudsak tillgodoses på tomtmark. Närheten till kommunens spårområde vid Petersburg och andra skogsområden gör att tillgången till områden för lek, motion och rekreation blir mycket god. Två relativt stora skogspartier ingår i planområdet, betecknat NATUR.

Gator och biltrafik

Planområdet nås via två befintliga infarter från väg 2675, en i norr och en i söder. Den nuvarande byvägen behöver rustas upp men helst inte breddas mer än nödvändigt. Befintlig väg är mellan 3 och 5 meter bred. Förslagsvis får vägen en genomgående bredd som gör det möjligt att två bilar kan mötas obehindrat och att större fordon och servicefordon har möjligheten att passera med iakttagen försiktighet. Möjligen behöver en eller två mötesplatser anordnas. Det är mycket viktigt att bygatans och områdets karaktär inte förändras mer än nödvändigt.

För att förstärka områdets karaktär bör vägar- nas utformning överensstäm- ma med visionen om Sörskogen som ett naturnära boende. Detta genom att använda ett bundet grus eller grus- toppad asfalt (Y1), som ger en känsla av lantli- gare väg.

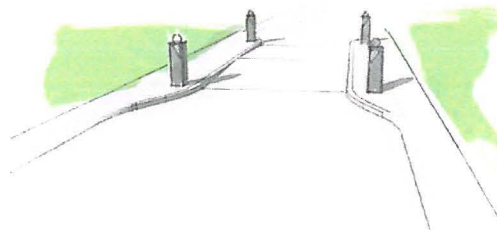
Risken för genomfartstrafik på bygatan be- döms bli liten. Om det trots allt skulle bli ett problem, bör farthinder anordnas eller andra åtgärder vidtas.

Den nya gatan får två anslutningar till byvä- gen. Den norra läggs alldeles intill planområ- dets norra gräns för att i framtiden även kunna användas som tillfart till marken norr om plan- området. Den södra följer en befintlig väg som är tillfart till några bostadsfastigheter.

Dessa båda infartsvägar förbinds med varandra med en genomgående väg genom området.

Fördelarna med en genomgående bostadsgata är att området blir lätt tillgängligt även för större fordon och andra servicefordon t.ex sopbilar, postbilar, bussar, transporter etc. Vändplaner och backningsrörelser undviks. Gatan utformas så att höga hastigheter inte uppmuntras, och får t ex inga långa raksträck- or. Ett förslag är att hastigheten inom området regleras med högst rekommenderad hastighet till 30km/h, detta styrs dock inte av detaljpla- nen.

En möjlighet är även att göra vissa sträckor så smala att möte inte medges. Därigenom däm- pas hastigheten, men det ger också utrymme för gatuträd och extra parkeringsplatser, se idéskisser nedan.



Idé : Symmetriskt smalare körbana

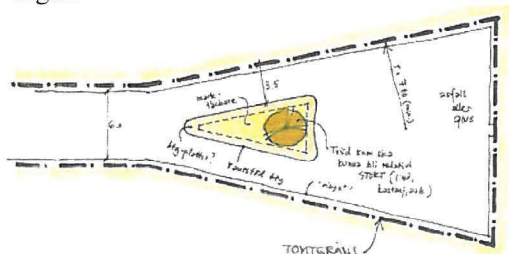
Den södra infartsvägen (bild nedan) ansluter idag mot byvägen i en markant uppförsläkt. För att få god framkomlighet och sikt måste den anslutande gatans nivå höjas så att en bil står nästan horisontellt innan den körs ut på Byvägen. Eftersom Sörskogen 4:7 ligger nära gatan, och bostadshuset lågt, måste höjningen av gatan göras med stor hänsyn till miljön på bostadsfastigheten. En slänt bildas, som troligen behöver planteras med buskage eller häck.



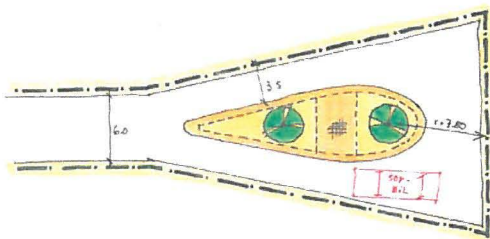
Södra infartsvägen idag

Norra infarten till området bör lämpligen markeras som huvudentré, en "port" till bostadsområdet. Gärna med skylt Välkommen till Sörskogen eller liknande. En entré är viktig för att dämpa hastigheten och bidra till en känsla av samhörighet med området.

De två vändplanerna föreslås bli "trumpetformade" och öppna sig mot det omgivande landskapet. Nedan visas två alternativa utformningar.



Alternativ 1: Vändplan med ett träd



Alternativ 2: Vändplan med två träd

Varken gatornas eller vändplanernas detaljutformning regleras av detaljplanen.

Utanför planområdet illustreras en möjlig framtida cirkulationsplats i korsningen mellan väg 2675 och Björkelundsgatan. Huruvida den kommer att behövas eller inte beror bl a på vilken status och trafik nuvarande E20 kommer att ha i framtiden, men tills vidare måste utrymme finnas för en sådan trafiklösning.



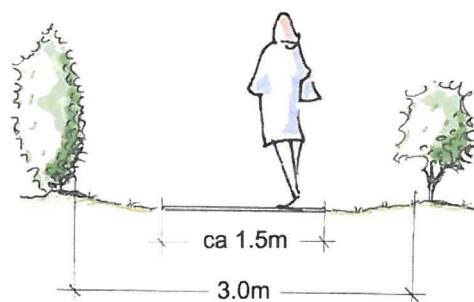
Ev. framtida cirkulationsplats

Gång- och cykeltrafik

Fotgängare och cyklister från övriga delar av Skara når planområdet via den gång- och cykelväg som idag följer västra sidan av Biskop Bengtsgatan (väg 2675). Därefter korsar de vägen via en refugförsedd gångpassage strax norr om den norra utfarten.

Byvägen används redan idag av många som cyklar söderut från Skara. Så kommer den att användas även i fortsättningen. På sikt kan gc-vägen längs västra sidan av väg 2675 förlängas söderut.

Norr om Sörskogen 3:5 finns en 3 meter smal "smitväg" för fotgängare att passera genom det centrala kvarteret. En sådan vore värdefull inte minst för barn som behöver röra sig inom området. "Smitvägen" är i planen angiven som NATUR, vilket innebär att kommunen kommer att vara huvudman och ta hand om området där det förslagsvis anläggs en enklare grusväg.



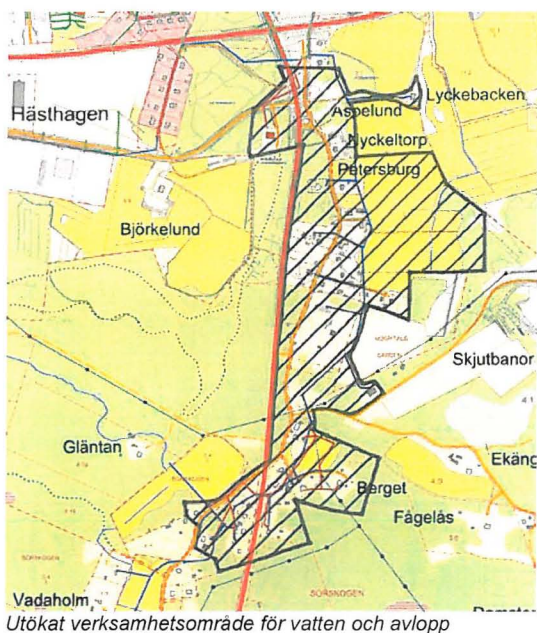
Exempel på utformning av den så kallade "smitvägen"

Busstrafik

För närvarande finns ingen linjetrafik med buss längs väg 2675. Planen innebär naturligtvis inget hinder för detta, om Västtrafik i framtiden bedömer att underlag finns. Hållplatser anordnas då lämpligen i anslutning till de båda utfarterna.

Om tätortstrafiken Mjuka Linjen ska trafikera området kan bussarna antingen trafikera bygatan eller den nya bostadsgatan, eller köra en slinga genom området. Det sistnämnda förutsätter dock att bussarna är relativt små.

Teknisk försörjning



Enligt kommunfullmäktiges beslut 28 februari 2011 ska hela planområdet ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Den befintliga vattenledningen som försörjer området, kommer i samband med utbyggnaden av verksamhetsområdet att ersättas av en ny vattenledning. De nya vatten och avloppsledningarna kommer att placeras i gatan, märk LOKALGATA, HUVUDGATA och naturmark märkt NATUR.

Med anledning av flytten av vattenledningen har inget U-område markerats på befintlig ledning.

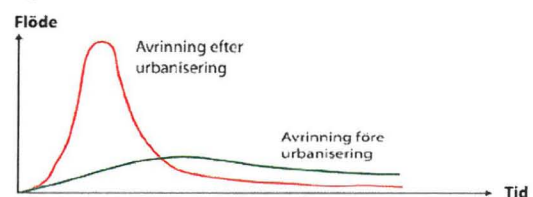
Även befintlig bebyggelse söder om planområdet ingår i det nya verksamhetsområdet. Det var en förutsättning för att miljösituationen inom planområdet skulle kunna bli godtagbar.

Huruvida det är realistiskt eller lämpligt att förse planområdet med fjärrvärme är svårt att bedöma. Planområdet blir glest bebyggt, och nya hus behöver relativt lite tillskottsvärme. Närmaste anslutningsmöjlighet till fjärrvärme finns så långt bort som vid Gällkvistskolan, ca 300 m norr om E20. Risk finns att man träffar på berg vid grävning.

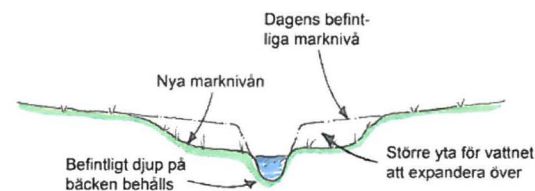
Samtidigt innehåller planområdet befintliga bostadshus som sannolikt har stort behov av tillskottsvärme, och nya ledningsschakt ska ändå grävas för spillvattenledningar. Det finns

troligen också andra hus i närområdet som behöver anslutas.

Ambitionen har varit att genom LOD låta fastighetsägarna själva ta hand om dagvattnet inom respektive fastighet. Men med hänsyn till markförhållandena inom planområdet så kommer det bli svårt att finna en lämplig lösning. Ett alternativ är att dagvatten tas omhand lokalt för hela området genom att vattnet leds till bäcken i öster, där större mängder vatten kan ansamlas. Genom att diket bräddas ges bäcken en möjlighet att expandera vid stora regn, men eftersom bottennivån förblir oförändrad så påverkar detta inte bäckens vardagliga flöden.



Schematisk figur över hur utbyggnad av ett bebyggelseområde kan ge ett förändrat avrinningsförlopp.



Hur bäcken kan grävas om för att klara att ta omhand dagvatten vid större regn.

Utbyggnaden berör direkt dikningsföretaget "Beatelunds df 1927" och indirekt nedströms "Götala df 1929", och ambitionen är att avvattningsförmågan i dessa inte skall förändras och att flödena av vatten är desamma som i dagsläget. Om avrinningen begränsas kan det ge problem uppströms, och om den ökas kan översvämningar uppstå nedströms. Utrymme för utjämningsmagasin anges preliminärt på plankartan, men större sådana kan behöva anordnas innan bäcken passerar E20. Vilka åtgärder som är lämpligast eller nödvändiga kommer att utredas i samband med projektering av gatu- och ledningsnätet i området.

Miljö- och hälsobedömning

Miljöbedömning

Enligt PBL 5:18 ska bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap 11-18 och 22 §§ tillämpas. Om en detaljplan kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap 11 § ska miljöbedömning göras.

Samhällsbyggnadsnämndens bedömning är att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan varför miljöbedömning inte behövs. Beslut om detta togs den 13 december 2010. Frågor kring teknisk försörjning har kommenterats ovan. Övriga ev. miljökonsekvenser beskrivs nedan.

Trafikbuller

Enligt den bullerberäkning som tillhör detaljplanen kommer gränsvärdena för god utom- och inomhusmiljö att med god marginal underskridas i hela planområdet.

Trafiksäkerhet

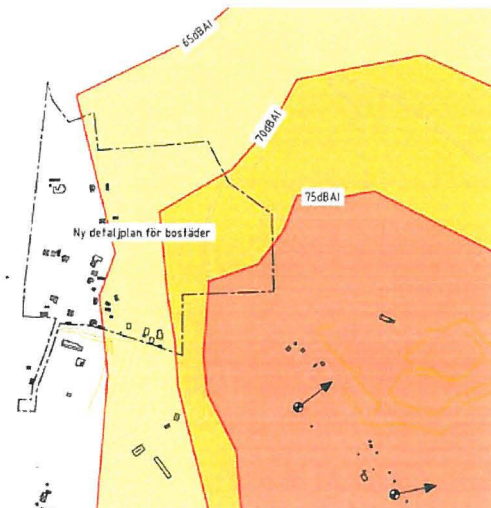
Området planeras så att både hastigheter och trafikmängder blir begränsade. Biltrafiken förutsätts kunna blandas med fotgängare och cyklister utan större trafikrisker. Om risker ändå uppstår, t ex på den gamla byvägen, får särskilda åtgärder vidtas i efterhand, exempelvis med ytterligare farthinder.

Skytte

Kommunen har låtit en konsult göra en bullersimulering för skyttebanorna som ligger strax söder om planområdet. I bullersimuleringen kommer man fram till att större delar av planområdet ligger över gränsen 65dBAI. I Naturvårdsverkets allmänna råd "Buller från skjutbanor" (NFS 2005:15) anges riktvärdena 65-75dBAI. Med en skjutbana som har ett lägre utnyttjande anses det möjligt att acceptera ett högre värde, exempelvis 75dBAI. Hur störande ett ljud är beror inte bara på nivån, utan även på t.ex. karaktären, hur länge störningen pågår och vilken inställning man har till den.

Eftersom större delar av planområdet ligger inom den angivna 65dBAI nivån och även delar av området 75dBAI, så föreligger stora risker att boende i Sörskogen kommer bli störda av buller från skjutbanan.

Ett utsnitt ur den karta som man presenterar i utredningen kan ses nedan.



Planen förutsätter således att skytteverksamheten upphör när området bebyggs. Skytteverksamheten kan, av både störnings- och säkerhetsskäl, inte kombineras med utökat boende i området.

Således är Skara Jaktskytteklubb uppsagd från den mark som de i dagsläget arrenderar av kommunen från och med 2012-12-31. Arrendet kan komma att förlängas, förutsatt att byggnationen i området inte har påbörjats.

Kommunens tipp

Strax sydost om planområdet ligger kommunens tippområde för jordmassor mm. Inom området har även räddningstjänsten en övningsplats för rökdykning mm (ca 250 m sydost om planområdet). Tippens krön (ca 350 m från planområdet) används bl.a för korttidslagring av asfalt, komposterbara massor mm. Någon plan för avslutning av tippen finns ännu inte.

Lakvatten från tippen rinner i huvudsak österut, inte mot planområdet, och provtagning görs regelbundet. Om föroreningar upptäcks måste de naturligtvis åtgärdas. Tippen bedöms inte innebära något hot mot boendemiljön i planområdet.

F.d. betongstationen

Den f.d. betongstationen ingår inte i planområdet, och nuvarande verksamhet bedöms inte kunna medföra oacceptabla störningar varken för nuvarande eller tillkommande bostäder. Några tillstånd för miljöstörande verksamhet finns inte.

Natur och landskapsbild

Att det öppna jordbrukslandskapet omvandlas till bostadsområde är förslagets syfte och innebörd och därför ofrånkomligt.

Det nya kvarteret omedelbart öster om väg 2675 domineras idag av skog. När det delas upp i småhustomter kommer många av träden att tas bort. Husägarna kommer troligen att vilja öppna upp för kvällssolen i väster. Men eftersom tomterna blir relativt stora kommer man sannolikt ändå att behålla ett flertal träd som visuell avgränsning mot väg 2675.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 13 mars 2012.



Tina Karling Hellsvik
stadsarkitekt



Tobias Gunnarsson
planarkitekt

Detaljplan för Sörskogen norra (Sörskogen 3:1 m.fl.) Skara tätort, Skara kommun Genomförandebeskrivning

Planens syfte

Syftet med planläggningen är att komplettera området med ytterligare ca 33 småhustomter.

Planarbete

Planen hanterats med normalt förfarande i enlighet med PBL 1987:10 och i följande steg:

a. Program- och samrådsskede

En första idéskiss presenterades vid ett informations- och samrådsmöte den 25 november 2010. Idéskissen har därefter bearbetats och kompletterats till en samrådsversion.

b. Utställningsskede

Efter samrådsremissen omarbetades förslaget till en utställningsversion som ställdes ut för allmänheten i februari 2012.

c. Antagande

Ambitionen är att planen antas av kommunfullmäktige våren 2012.

Fastighetsbildning

Planen ger förutsättningar för ytterligare ca 30-35 nya fastigheter för styckebyggda småhus. De föreslagna tomtgränserna är inte formellt bindande för fastighetsbildningen.

Planen förutsätter följande ändringar av befintliga fastigheter:

1. Utrymmet för den södra infartsgatan är idag bara 4,5 m. Det behöver breddas till 7,0 m vilket förutsätter mindre justeringar av gränserna mot intilliggande fastigheter Sörskogen 3:7, 4:6 och 4:7.
2. Mindre hörnavskärningar görs på Sörskogen 2:6, 3:7, 4:7.
3. Gränsen för den södra tillfartsvägen flyttas mellan 1,5 och 4,0 meter åt öster och tar en del av Sörskogen 4:11 i anspråk.

Även andra fastighetsregleringar kan bli aktuella men de sker i så fall på markägarnas eget initiativ och styrs inte av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Skara Energi AB skall bekosta och ansöka om ledningsrättsförrättningar för nya VA-ledningar och upphävande av befintliga ledningsrätter.

Exploateringsansvar

Skara kommun exploaterar bostadsområdet, och iordningställer all allmän plats, d.v.s. gator och gång- & cykelvägar samt parker och grönområden.

De skisserade gatuplanteringarna anläggs troligen inte förrän de flesta tomter bebyggts. Risken är annars stor att planteringarna skadas eller förstörs under byggtiden.

Tomtförsäljning

Tomterna fördelas och säljs till dem som anmält sig till Skara kommuns tomtkö.

Gatu- och kvarternamn

Förslag till gatu- och kvarternamn har presenterats för Kultur- och fritidsnämnden. Föreslagna gatunamn är: Sörskogsvägen, Hellstenitorgsvägen, Beatelundsvägen och Aspebacksvägen.

Genomförandetid

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

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 13 mars 2012.



Tina Karling Hellsvik
stadsarkitekt



Tobias Gunnarsson
planarkitekt

Detaljplan för

Sörskogen norra (Sörskogen 3:1 m.fl.)

i Skara tätort, Skara kommun

Bullerberäkning väg 2675

För att ha goda marginaler inför framtida förändringar utgår beräkningen från dubbla den trafikmängd på väg 2675 som finns idag dvs 1.000 fordon/åmd istället för dagens knappt 500. Men det betyder inte att en sådan trafikökning planeras eller förväntas inom överskådlig tid.

Beräkningen ger ytterligare marginal för framtiden eftersom den utgår från dagens skyltade hastighet 70 km/h. I framtiden kommer hastigheten sannolikt att sänkas till högst 50 km/h. Men när det kan ske är mycket osäkert.

Grundvärden:

• Andel tunga fordon	10%
• Antal fordon/dygn	1000
• Skyltad hastighet	70 km/h

Dessa värden ger, enligt Naturvårdsverkets beräkningsmodell för trafikbuller, *ekvivalentnivån 60.5 dBA*.

Från detta dras den *bullerreduktion* som sker mellan vägen och mottagaren:

	Avstånd från vägmitt till nytt bo- stadshus	Bullerreduktion	Bullervärde (två meter ovan mark)
Typfall 1	25 meter	-6.5 dBA	54.0 dBA

I "typfall 1" ligger körbanan och marken vid beräkningspunkten på i stort sett samma nivå, och beräkningspunkten 2 meter över mark. Marken mellan vägen och beräkningspunkten är mjuk dvs inte asfalterad eller liknande.

Gällande gränsvärden för trafikbuller godkändes av riksdagen 1981, och presenterades i rapporten TRÅD 1982. De innebär att bullernivån (ekvivalent dygnsmedelvärde) vid nyplanering av områden med bostäder inte bör överstiga 55 dBA utomhus och 30 dBA inomhus. Frågan behandlades även i ett riksdagsbeslut 1997 samt i naturvårdsverkets förslag till riktvärden för acceptabla bullernivåer BRÅD men utan att riktvärdena ändrades.

Ett standardfönster med isolerglas dämpar ca 32 dBA. Inomhusvärdet kommer alltså att ligga ca 32 dBA under det ovan angivna bullervärdet dvs som högst ca 22 dBA. Slutsatsen blir att gränsvärdena utomhus med god, och inomhus med mycket god, marginal underskrids utan att särskilda åtgärder behöver vidtas.

Samhällsbyggnadskontoret den 26 mars 2011.

Erik Westlin
planarkitekt

Detaljplan för
Sörskogen norra (Sörskogen 3:1 m.fl.)
i Skara tätort, Skara kommun
Utlåtande efter utställning

Remissförfarande

Ovan nämnda detaljplan har under tiden 1 – 29 februari 2012, och i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 1987:10) 5:23-26 varit utställd för allmänhetens granskning på Samhällsbyggnadskontoret, Trädgårdsgatan 2 i Skara. Detaljplanen med tillhörande handlingar, har även funnits tillgänglig i sin helhet på kommunens hemsida. Kungörelse och utlåtande har efter samråd den 27 januari sänts på remiss till Kommunstyrelsen, Länsstyrelsen i Mariestad samt Lantmäteriet i Lidköping.

Utförarstyrelsen för service och teknik har beviljats förlängd remisstid till nämndens sammanträde 16 mars.

Remissvar

Utförarstyrelsen för service och teknik gör ett förtydligande i att de smala vägarna inom området kommer innebära att lastbilar med släp eller påhängsvagn inte kommer ha full framkomlighet överallt. Breda fordon kommer inte kunna mötas var som helst, utan kommer få invänta möte på lämplig plats. De snäva svängarna i området kan komma att medföra högre driftskostnader vid snöväder, då snön måste köras bort från området.

Man understryker även att parkmark nämnt "NATUR" kommer behöva en skötselplan, lika så gäller för vattendikena och "översvämningssytor" där det även finns risk för att ytorna växer igen. Frågan gällande hastighetsbegränsningar och övergångsställen på väg 2675 ligger utanför planområdet och samhällsbyggnadskontoret uppmanas ta kontakt med Länsstyrelsen och Trafikverket, för att diskutera frågan.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret är medveten om följderna av de smala vägarna, som medvetet valts för att bevara en "lantlig känsla" och för att inte inbjuda till ökad trafik eller höga hastigheter. Vägnetet med dess "snäva svängar" ger möjlighet till effektiv exploatering och har en hastighetsdämpande effekt, vilket vägts emot en eventuellt ökad driftskostnad. Värt att nämna är att liknande vägsystem idag redan finns i Skaraberg, Skara.

Samhällsbyggnadskontoret delar uppfattningen om att en skötselplan bör upprättas för områdena märkta NATUR och vattendikena, men att detta inte styra av detaljplanen.

Man delar även uppfattningen gällande hastighetsbegränsningar och övergångsställen.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL 2010:900 (12 kap 1§ PBL 1987:10) och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har i allt väsentligt beaktats. Länsstyrelsen vill påpeka att befintlig ledningsrätt ska redovisas i plankartan om den inte kan förläggas i gatumark.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har noterat Länsstyrelsens yttrande.

Lantmäteriet lämnar synpunkter om förslag till kompletterande information för plankartan. Det som nämns är bland annat avsaknad av koordinatkryss, information om gällande koordinatsystem, ägare av grundkartan och datering av grundkartan. Man efterfrågar även att befintlig ledningsrätt till förmån för Skara Energi AB (1495-491.1) skall redovisas i kartan.

I planbeskrivningen bör det också framgå att, nu eller i framtiden, flytta den kommunala vattenledningen från kvartersmarken till lokalgatan.

Förslag ges även på kompletterande information om att Skara Energi AB skall bekosta och ansöka om ledningsrättsförrättning för nya VA-ledningar och upphävande av befintliga ledningsrätter.

Lantmäteriet har även observerat att de avtalsservituterna som belastar Sörskogen 3:3, 3:8, Hospitalsgården 5:1, Petersburg 5:7, till förmån för Skara Energi AB har upphävts och ersatts av ledningsrätt 1495-491.1.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har kompletterat grundkartan i enlighet med Lantmäteriets yttrande. I Planbeskrivningen har det gjorts ett förtydligande om att vattenledningarna förutsätts flyttas till kvartersmark i samband med utbyggnaden av vatten och avlopp i området. Genomförandebeskrivningen har kompletteras med uppgifter om ansvarsfördelning, i enlighet med Lantmäteriets yttrande. De fastigheter som belastas av ledningsrätten 1495-491.1 är alla omnämnda i fastighetsförteckningen, men där under föregående avtalsservituts beteckningar.

Vattenfall gör ett förtydligande i att de har en 40 kV-luftledning och en 130 kV-kabel i nära anslutning till planområdet. Fastighetsägaren får enligt Vattenfalls rättigheter inte ändra markanvändningen, spränga, schakta eller på annat sätt ändra marknivå eller vidta annan åtgärd, som kan medföra fara för befintliga anläggningar.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har tagit del av informationen och konstaterar att frågorna gällande de befintliga ledningarna inte styrs av denna detaljplanen. I samband med utbyggnad av VA kommer ledningarna på något sätt att korsas, men detta kommer att utredas av Skara Energi AB i samband med utbyggnad av VA-ledningar.

Trafikverket har inga invändningar mot planförslaget.

Boende på Sörskogen 2:5 lämnar fem stycken kommentarer i sitt yttrande.

Det första är att man motsätter sig den delen i förslaget där två nya fastigheterna är placerade mellan "gamla Falköpingsvägen" (väg 2675) och "byvägen" (mitten mot Sörskogen 2:6). Detta område anses som ett fint naturområde som dessutom ger en bra avskärmning av bland annat buller, gentemot en högt trafikerad väg 2675. Dessutom medger tomterna byggnation av "ej störande verksamhet" vilket kommer resultera i ökad trafik på "byvägen".

Den andra kommentaren är att man befärar att trafikökningen av de tänkta ca 30 nya villatomterna kommer belasta "byvägen" mycket hårt. Man befärar att större delen av de boende i området, i största utsträckning kommer att använda den norra infarten, då denna är närmast till Skara tätort. Vägen har en knapp kapacitet att hantera 2 mötande bilar i dagsläget. Det efterfrågas en ny och bredare väg, där man skall kunna avleda en större del av trafiken så att det inte stör bostadsområdet.

I en tredje kommentar som framförs så kommenteras den eventuella breddningen av infartsvägen i norr, som ligger i nära anslutning till Sörskogen 2:5. En breddning skulle innebära att vägen kommer närmare huvudbyggnaden på fastigheten, som redan i dagsläget ligger väldigt nära vägen. Ett förslag är att bredda vägen på motsatt sida.

Den fjärde kommentaren är att hastigheten inom området i dag är 50 km/h, vilket anses som högt i ett villaområde. Om det dessutom tillkommer fler fastigheter och trafiken ökar så blir detta mera påtagligt och mera olämpligt. Ett förslag för högsta hastighet 30 km/h framförs.

Den femte och sista kommentaren gäller den fartdämpande avsmalningen som placerats strax utanför Sörskogen 2:5 på illustrationskartan. Det efterfrågas om man kan flytta den en bit innan fastigheten, då det i dagsläget ser väldigt märkligt ut.

Kommentar: Det är alltid en avvägning för hur mycket ett område tål att exploateras. Samhällsbyggnadskontoret har efter synpunkter under samrådsskedet, valt att plocka bort fyra stycken fastigheter mellan gamla Falköpingsvägen och byvägen. Efter den revideringen så anses Sörskogen norra som ett välbalanserat område, med en rimlig exploateringsgrad. De två föreslagna fastigheterna som nämns i yttrandet från de boende på Sörskogen 2:5, kommer att stämma bra in i den befintliga bostadsmiljön och föreslås bli kvar. De två fastigheterna är relativt stora och det är tänkbart att de nya fastighetsägarna själva väljer att bevara vegetation i väster, för att smälta in i området.

Som svar på kommentaren gällande ”infartsvägens breddning mot Sörskogen 2:5” så samtycker Samhällsbyggnadskontoret och en mindre ändring av den västra gränsen för området LOKALGATA flyttas mellan ca 1,5 till 2,5 meter åt väster. Det är även värt att understryka att utformningen av gatan inte styrs till fullo av detaljplanen, endast dess möjliga placering. I och med breddningen av infartsvägen så finns det nu möjlighet att bredda vägen åt väster istället för som tidigare åt öster.

Vad gäller framkomligheten på ”byvägen” och problematiken vid möten så har detta behandlats i planhandlingarna, under stycket ”Gator och biltrafik”. Där framgår det att vägen bör få en genomgående bredd som möjliggör att två bilar kan mötas obehindrat och att större fordon och servicefordon har möjlighet att passera med iakttagen försiktighet. Det är samtidigt mycket viktigt att ”bygatan” och områdets karaktär inte förändras mer än nödvändigt.

Samhällsbyggnadskontoret håller med om att högsta tillåtna hastigheten för området (50km/h) kan anses som hög och att man i framtiden bör använda sig av en rekommenderad högsta hastighet av 30km/h. Detta är dock ingen fråga som styrs av detaljplanen.

Samma gäller för placeringen av den hastighetsdämpande ”avsmalningen”, att dess placering inte styrs av detaljplanen. Samhällsbyggnadskontoret håller med om att placeringen av ”avsmalningen” kan behöva flyttas. I samband med projekteringen av vägen kommer placeringen att utredas för att inte påverka utfarten för fastigheterna.

Västtrafik hänvisar i sitt yttrande till ”Målbild för kollektivtrafiken år 2025 i Skaraborg”, som bl.a. tagits fram av Skaraborgs kommunalförbund, Västtrafik, Västra Götalandsregionen och berörda kommuner. Målbilden utgår från att resorna med kollektivtrafik ska öka med 50% fram till 2025. För att uppnå det målet är det viktigt att kommunens samtliga planer bidrar till att öka kollektivtrafikens attraktivitet.

Västtrafik har inga ytterligare synpunkter utöver de som tidigare framförts under samrådet. Dock vill man göra några förtydliganden i att frågan om tillräckligt underlag för en ny busslinje inte styrs av detaljplanen, men att kommunens planering bör styras av att ge möjlighet till hållbara resor till och från området, för att kommunens samhällsplanering skall kunna anses som långsiktigt hållbar.

Som tidigare framförts, så ställer sig Västtrafik inte bakom en framtida busslinje in i området, då bussens linjesträckning skall vara enkel och föreslagen utformning av ”byvägen” ej medger god framkomlighet för busstrafik.

Det är ett generellt krav från Västtrafiks sida att gator som planeras för kollektivtrafik skall utformas i enlighet med körspårsmallar för 15 meters boogiebuss.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret noterar Västtrafiks kommentarer och instämmer i att kollektivtrafiksfrågan inte styrs utav detaljplanen, men att förutsättningarna för kollektivtrafik skall finnas med. Frågan gällande eventuella busslinjer i området, är en fråga som man på sikt får undersöka. Det är kanske inte rimligt att bussen skall gå in i området, likt det förslag som illustreras på sida 7 i planhandlingarna, bör man ändå ställa ambitionen högt.

Området för Sörskogens detaljplan ligger utanför Skara tätort, men ändå på ett cykelavstånd in till tätorten, vilket är en fördel ur ett hållbarhetsperspektiv.

Boende på Sörskogen 4:10 lämnar synpunkter på den nya planerade vägen in i området (vägen som går till fastigheterna: Sörskogen 4:10 och 4:5). Man framför att det är de som bor längs med vägen som äger den och anser att kommunen inte från början tillfrågat dem om det var okey att kapa den.

De vill inte drabbas av försämringar gällande deras utfartsväg och föreslår att den skall förbli såsom den är i dagsläget.

Kommentar: Enligt kommunens uppgifter tillhör vägen fastigheten Hospitalsgården 5:1 (2) där kommunen står som fastighetsägare. Vägen klassas idag som en infartsväg till Sörskogen 4:5 och 4:10, varpå bland annat underhållet och snöröjningen tillfaller de berörda fastigheterna.

I samband med att området blir detaljplanlagt, så kommer kommunen ta över skötseln och underhållet av gatan.

Planarbetet har skett i enlighet med Plan och bygglagen, och berörda parter har informerats. Först i ett informations- och samrådsmöte den 25 november 2010, sedan var planen utställd på samråd, med start den 8 april 2011. Därefter har planen arbetats om och ställts ut för granskning mellan den 1 – 29 februari 2012.

Revideringar

Revideringarna innebär följande.

1. Planbeskrivningen har förtydligats med uppgifter, under rubriken "Bostadsbebyggelse" om vad plankartan medger för byggnation inom planområdet.
2. Planbeskrivningen har förtydligats med information om att den befintliga vattenledningen avser att flyttas och placeras i gatumark, i samband med VA-utbyggnaden i området.
3. Plankartan har kompletterats med information om kartans aktualitetsdatum, koordinat- och höjdsystem, koordinatkryss och befintlig ledningsrätt.
4. Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om ansvarsfördelning för ansökan och upphävning av ledningsrätter.
5. Planens vägområde (LOKALGATA) längst med Sörskogen 2:5 och 2:6 har breddats mellan 1,5 till 2,5 meter åt väster. Detta för att möjliggöra en breddning av vägen i samma riktning och att vägen således inte breddas mer åt öster.
6. Ett förslag till högsta hastighet inom planområdet, till 30km/h har kompletterats till planbeskrivningen. Vägens utformning styrs dock inte utav detaljplanen, utan får ses som ett förslag till framtida utformning.
7. Lokalgatan norr om Sörskogen 4:10 har i plankartan korrigerats och flyttats ca 1m norrut, för att bättre stämma överens med planhandlingarna. Lokalgatan är således placerad i kommunal mark och tar inte Sörskogen 4:10 i anspråk.

Dessutom har viss bearbetning av planhandlingarna gjorts, som i sak inte har eller endast marginell betydelse.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 19 03 2012.


 Tina Karling Hellsvik
 stadsarkitekt


 Tobias Gunnarsson
 planarkitekt

Detaljplan för

Sörskogen norra (Sörskogen 3:1 m.fl.)

i Skara tätort, Skara kommun

Samrådsredogörelse

Remissförfarande

Ett förslag till detaljplan, upprättat den 26 mars 2011, har den 8 april sänts på samrådsremiss enligt PBL (plan- och bygglagen) 5:20 till kommunstyrelsen, service & teknik, barn- och utbildningsnämnden, samhällsbyggnadskontorets miljöavdelning, kultur- och fritidsnämnden, Skara Energi AB, kollektivtrafiksamordnaren, räddningstjänsten, omsorgsnämnden, handikapprådet, handikappombudet, polismyndigheten, Skara Naturskyddsförening, hyresgästföreningen, Länsstyrelsen i Mariestad, Lantmäteriet i Lidköping, Trafikverket, Västergötlands museum, Västtrafik, Skanova, Vattenfall, Sita Sverige AB, Skara Jakttskytteklubb, Skara Skyttegille, Sällskapet Länkarna samt berörda sakägare i 32 brev eller mail. Sista dag för synpunkter var fredagen den 10 maj.

Kultur- och fritidsnämnden har beviljats förlängd remisstid till nämndens sammanträde 19 maj.

Remissvar

Skara Jakttskytteklubb kan inte acceptera kommunens förslag till detaljplanen eftersom de anser att det medför en risk att deras verksamhet måste upphöra eller flyttas.

Klubben anser det inte rimligt att de på egen hand ska bygga upp en ny anläggning, eller bullersäkra den befintliga anläggningen. Skytteklubben räknar med att en ny skyttebana skulle kosta mellan 3,9 - 5,6 miljoner. Klubben har redan gjort stora investeringar i anläggningen, banorna är gamla men i gott skick och underhålls av klubben.

Verksamheten bedrivs av förening och har idag 130 medlemmar och därtill 150-200 skyttar som skjuter enskilda serier på banorna. Dessa skyttar är till största del jägare som skjuter in sina vapen inför älgjaksäsongen. Älgbanan hyrs även ut vid ca 12-15 till olika jaktlag från kommunen, bestående av ca 15-25 jägare. Klubben har även varit värdar för flera SM och Landskapstest under de senare åren. Jakttskytteklubbens förslag till lösning är att i första hand inte planlägga Sörskogen 3:1 som bostadsområde utan lämpligast användas som industriområde eller lämnas orört som rekreationsplats och strövområde. I andra hand vill Jakttskytteklubben att kommunen ordnar med ersättningsplats och en ny anläggning där skyttet kan bedrivas. I tredje hand vill klubben att kommunen uppför erforderliga bullerskydd vid banan och skriva in i områdesbestämmelserna för Sörskogen 3:1 att skytte bedrivs tre dagar per vecka under ett antal timmar per dag.

Jakttskytteklubben undrar varför det inte finns bullerberäkningar för skjutbanorna? Varför inte protokollet från samrådsmötet med jakttskytteklubben finns med i samrådsremissen? Var har kommunen tänkt att de kommuninvånare som jagar skall träna och skottställa sina vapen i, och vart ska de som tränar och tävlar i sportsskytte göra det i fortsättningen?

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har i uppdrag att undersöka möjligheterna till nytt bostadsområde i Sörskogen. Området kan inte anses som lämplig för industri med hänsyn till befintliga bostäder, områdets placering i förhållande till tätorten och infrastruktur.

Kommunen har låtit göra en ny bullerberäkning/simulering för skyttebanorna, som visar att större delarna av bostadsområdet hamnar inom de 65-75 dBAI som anges i Naturvårdsverkets allmänna råd för "Buller från skjutbanor" (NFS 2005:15) som anger riktvärden för när buller kan anses som störande. Mer om detta finns angivet i planens handlingar.

Protokollet från mötet med Jakttskytteklubben anses inte i Plan och Bygglagens mening som ett samrådsmöte, varpå handlingarna inte fanns med i samrådsremissen.

Angående frågor hur framtida skytteverksamhet skall bedrivas så kan detta inte regleras i denna detaljplan. Lösningen på framtida skyttebanor är en fråga som bör behandlas vid sidan om planarbetet.

Skyttebanan är numera uppsagd från det arrende som fanns mellan klubben och kommunen, och möjlighet finns till förlängning om ett år i taget till dess att bostadsområdet börjar bebyggas.

Polismyndigheten i Skara har inget att erinra.

Hyresgästföreningen i Lidköping/Skara saknar möjligheter för byggnation av flerbostadshus inom planområdet. Hyresgästföreningen anser att det i dagsläget finns ett antal fastigheter med byggnader av högst varierande utseende och att det inte finns nått som talar emot att det byggs flerbostadshus här, för att förebygga segregation, mm.

Kommentar: Kvartersmarken har användningen B och B₁K, vilket medger bostäder, såväl enbostadshus så som flerbostadshus. För alla som är intresserade av en fastighet i planområdet, finns kommunens tomtkö, genom vilket tomterna kommer försälas. Tanken är också att i planen reglera byggnadernas volymer så att de överensstämmer med befintlig bebyggelse och anpassas till den enskilda tomtvolymen.

Skanova önskar att få behålla sina teleanläggningar i nuvarande läge så mycket som möjligt, för att minimera deras kostnader. I övrigt har Skanova inget att erinra.

Kommentar: Ledningar kommer bevaras i befintligt läge så mycket som det går. Men när kostnaderna för att flytta ledningar överväger de fördelar som planen och området får som helhet så kommer området att anpassas efter det och ledningar flyttas med! På samhällsbyggnadskontoret känner man inte till något sådant avtal som nämns i yttrandet av Skanova.

Räddningstjänsten Skara – Götene har inget att erinra.

Västtrafik anser att vid lokalisering av nya bostadsområden bör man ta stor hänsyn till möjligheterna att försörja dem med kollektivtrafik. Under överskådlig tid kommer det sannolikt att vara mycket svårt att få tillräckligt underlag för en busslinje till detta småhusområde. Det ligger skilt från tätorten, antalet boende blir relativt begränsat och dagens linjer för regionbussar passerar inte nära, dock bör detaljplanen ge framtida förutsättningar för en busslinga. Västtrafik ställer sig inte bakom förslaget om att dra en busslinga i området.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret delar bedömningen att det kommer att dröja innan underlaget blir tillräckligt för en busslinje söder om Skara. Men det är en fråga som inte styrs av detaljplanen. Det viktiga är att detaljplanen ger de fysiska förutsättningarna för en busslinje. Området ligger på cykelavstånd från Skara centrum, mindre än 2 km. I framtiden kanske en busstur kan anordnas som går längs "gamla gamla falköpingsvägen" och om underlaget blir större eventuellt utökas till "byvägen".

Trafikverket har inget att erinra.

Boende på Sörskogen 4:10 önskar att vägen ner till Sörskogen 4:5 – 4:10 inte används som genomfartsväg. De anser det inte rimligt att de skall drabbas av försämrad in- och utfart från deras fastigheter gå grund av denna genomfartsväg, efter som vägen redan i dagslägen är väldigt smal.

Förslag till alternativ vägsträckning över fastigheten Sörskogen 3:6, där vägen kan göras bredare och möjligheten för möte är bättre. Denna lösning skulle även underlätta för utfarten från deras infartsväg ut till matargatan. Om detta inte går så föreslås det att det anordnas en vändplan på deras väg som då är enskild väg, på samma sätt som föreslås på andra platser i området.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har prövat idén om alternativ in- och utfart över fastigheten Sörskogen 3:6, men finner inte att denna lösning medför, för området som helhet, fler fördelar än den redan föreslagna väglösningen. Att ha två vägar parallellt med varandra anses orationellt.

Det finns många fördelar med att ha en lokalgata, då kommunen står som huvudman och ansvarar för skötsel och underhåll av vägen.

I planen ingår även att förbättra den utfart som idag är mot ”gamla gamla Falköpingsvägen”, dels genom breddning av vägen, men också genom att lutningen på vägen rätas ut och blir flackare för dem som ska köra ut.

Visst kommer det bli en ökat trafikmängd på vägen, men rent analytiskt bör trafikanter välja att i flertalet av fallen köra ut från den norra in- och utfarten till området, vilket gör att belastningen beräknas bli mindre på in- och utfarten i söder.

Länsstyrelsen bedömer att ”planområdet har goda förutsättningar att bli ett välfungerande bostadsområde”. Det anses lovärt att behålla och anlägga en ny ”byväg” i området, men kommenterar att fastigheten Petersburg 5:9 saknar utfart. Man delar även Lantmäteriets synpunkter om tydligare redovisning av de gemensamhetsanläggningar för angöringsvägar och för den så kallade ”smitvägen”. Länsstyrelsen anser att genomförandebeskrivningen bör redovisa förutsättningarna för hur och att skytteverksamheten och betongstationen upphör och avvecklas innan ny bostadsbebyggelse medges. En skyddszon/vall föreslås ingå och regleras i planen. Det efterfrågas även mera information om dikningsföretagen, fixpunkter, avbördningsförmågan samt miljö kvalitetsnormer för vatten.

Kommentar: Vad beträffar Petersburg 5:9, så är det samma ägare till denna, som till grannfastigheten Petersburg 5:10, förslagsvis skulle fastigheterna kunna slås samman. ”Smitvägen” planeras nu i ett område markerat med natur, med syfte att anlägga en enklare grusväg genom. De tidigare föreslagna gemensamhetsanläggningar finner inte längre någon funktion, då områden ändrats till naturområde och en fastighet föreslås bli större än tidigare. Följden blir att fastigheten Petersburg 5:10 föreslås bli en skafthomt.

Gällande fixpunkter så är endast en punkt som hamnar inom detaljplanen, i nordöstra delen av planen och en andra punkt hamnar straxt utanför plangränsen i sydöstra delen. Dessa två punkter finns nu i grundkartan med benämningen Fix.

Lantmäteriet anser att plankartan bör kompletteras med bestämmelser för de två enskilda vägarna i områdets västra del, förslagsvis med bestämmelser om gemensamhetsanläggning. Ett tydliggörande bör också göras för den så kallade smitvägen. U-område saknas utifall detta blir aktuellt inom området.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret delar åsikten om att genomförandebeskrivningen bör kompletteras med ytterligare information om gemensamhetsanläggningarna eller dylikt. Samma gäller ”smitvägen”. (se även tidigare svar på Länsstyrelsens yttrande)

Förhoppningen är att placera ledningarna i gatan, detta kommer att utredas av Skara Energi AB.

Boende på fastigheterna Petersburg 5:3, 5:6, 5:10, Sörskogen 3:5, 3:8 och 3:9 ställer sig negativa till den del av detaljplanen som rör området mellan "gamla gamla Falköpingsvägen" och väg 2675. De anser att planen medger för hög exploatering i detta område och har farhågor om att mycket växtlighet skulle avverkas och att Sörskogen skulle tappa den mycket omtyckta "landsbygdskänsla" som finns där i dag och vilket har gjort att de bosatt sig här, vilken även många gående och cyklister som rör sig in planområdet vittnar om. Man är även orolig för att bullernivån från väg 2675 kommer öka och att djurlivet kommer påverkas negativt om växtligheten avverkas i detta område. Andra farhågor som anses finnas med exploatering mellan vägarna är markförhållandena, där mycket är sumpmark. Det finns även gott om berg i dagen, vilket en sprängning av dessa befaras påverka befintliga bergvärmeanläggningar negativt, lika så risken för sättningar i omkringliggande hus. I övrigt ser de positivt på utvecklingen av Sörskogen och tycker att områdena mellan vägarna kunde användas för exempelvis lekplats, pulkabacke, promenadstråk med sittbänkar så att fler får njuta av naturen.

Kommentar:

Samhällbyggnadskontoret håller med om att exploateringen är hög i detta område. För att bevara Sörskogens karaktär har ändringar i planen gjorts. Ändringarna möjliggör att skogspartiet mellan Petersburg 5:1, 5:9 och 5:7 kommer att förbli skogsmark, området har dessutom pekats ut i kommunens skogsvårdsplan med syftet att återskapa höga naturvärden.

Det har även gjorts förändringar på den nya fastigheten som planeras mellan Petersburg 5:10, 5:6 och 5:3. Istället som tidigare att här blir två fastigheter så är här nu bara en. Fastighetens storlek har anpassats till de omkringliggande fastigheterna. En större fastighet medger mera vegetation på den egna fastigheten, vilket torde bevara mera av skogen i detta fall.

Om det skulle bli aktuellt för sprängning i området kommer detta ta hänsyn till befintliga byggnader och anläggningar. Befintliga hus och anläggningar kommer även att inspekteras före och efter sprängningen för att säkerställa att ingen skada skett. Om det mot förmodan skulle göra det kan det bli aktuellt med ersättning för skadorna.

Kultur- och fritidsnämnden beslutade den 19 maj 2011, att tillstyrka förslaget till detaljplanen, med förbehållet att utreda möjligheterna för skytteverksamheten att finnas kvar i området. Nämnden tar upp ett exempel där man i Hässleholm har en skyttebana inom tätbebyggt område som är godkänd. Kultur- och fritidsnämnden har för avsikt att samla mera fakta om hur man gått till väga i Hässleholm, för att både möjliggöra för boende och skytteverksamhet inom samma område.

Kommentar:

Enligt den bullerberäkning som utförts för skyttebanorna så är mätvärdena höga i det tänkta bostadsområdet, vilket inte är acceptabelt. Det är inte rimligt att bedriva skytteverksamhet i närheten av ett nytt bostadsområde ur buller och säkerhetssynpunkt.

Lars-Erik Andersson (ägare till fastigheten Sörskogen 2:6) ogillar att hans fastighet har fått en "avskärning" i sydvästra hörnet, till förmån för den nya vägen i området.

Lars-Erik menar att det finns så mycket mark söder om fastigheten och att man istället borde anlägga vägen där. Detta för att undvika att ta i anspråk de redan befintliga fastigheterna med bostäder på.

Lars-Erik kommenterar även att den nya vägen (syd/öster om hans fastighet) kommer att gå på den plats där det i dagsläget står ett smalt område med träd och buskage. Det är inte lämpligt att ta ner dessa träd då de bland annat är buller- och vindskyddande för området.

Kommentar: Möjligheten att flytta vägen en aning söderut kommer att undersökas, tanken har aldrig varit att träden skulle avverkas. Detta kommer då innebära att avskärningen av fastighetens hörn uteblir i det tidigare angivna läget, och att en mindre markbit mellan vägen och fastigheten tillkommer.

Revideringar

Revideringarna innebär följande.

1. Planområdesgränsen i norr mot trädraden mellan fastigheterna Sörskogen 2:1 och Sörskogen 3:1, har flyttats 3 meter söderut, för att inte tillfartsvägen skall stå i konflikt med den redan befintliga vegetationen som idag bildar en naturlig bullervall. Tillfartsvägen som angränsar till planområdesgränsen flyttas således också 3 meter söderut.
2. Marken mellan Petersburg 5:1, 5:9 och 5:7, som tidigare var planlagt för 4 st bostadsfastigheter har ändrats till naturmark. Anledningen är att försöka bevara mer av den ursprungliga karaktären av Sörskogen. Detta grönområde länkar även samman Petersburg med "smitvägen" och naturområdet i den östra delen av planområdet. Marken har dessutom pekats ut som rekreationsområde i Skogsbruksplanen, som upprättats av Skogsstyrelsen 2010 åt Skara kommun. Detta resulterar även i att antalet nya tomter minskar från tidigare uppskattning om 35-40 till föreslagna 32 st. Med anledning av den nya naturmarken har även bestämmelserna om "mar som endast får bebyggas med uthus eller garage" utökats i detta område.
3. De två fastigheterna mellan Petersburg 5:10, 5:6 och 5:3 har ändrats till en.
4. De södra fastighetsgränserna för Petersburg 5:10, 5:6 föreslås flytta 5 respektive 10 meter söderut, för att få mera jämnstora fastigheter. Lämpligt är också att Petersburg 5:10 blir en skafftomt då utfartsförbud kommer råda på Falköpingsvägen.
5. "Smitvägen" har fått ändrad markanvändning till Natur, för att på så sätt få en naturligt uppvuxen stig genom bostadsområdet.
6. Bostadsområdena har kompletterats med bestämmelser om utformning av takvinklar, takfärg, takmaterial, för att få en helhetsfaktor som knyter samman området med redan befintlig miljö och ger en bra helhetsbild för hele bostadsområdet.
7. Antal tomter/fastigheter har reviderats från 35-40 till 33st
8. Vägen vid infarten i söder (mellan Sörskogen 4:11, Petersburg 5:11) har flyttats mellan 1,5 och 4,0 meter åt öster (och tar del av Sörskogen 4:11 i anspråk). Anledningen till att man flyttar vägen är för att vägen ska få en rakare och naturligare kurva och för att minimera risken för trafikstörningar för fastigheten Petersburg 5:11.
9. Ett område med betäckningen E, med betydelsen Teknisk anläggning har lagts till i planens nord-östra hörn. Syftet är att anlägga en pumpstation för avlopp. Med anledning av den tekniska anläggningen har bestämmelserna om "mark som endast får bebyggas med uthus eller garage" utökats för fastigheten som ligger straxt väster om den tekniska anläggningen.
10. Förtydliganden har gjorts Gälakvistabäckens syfte som fördröjningssystem för dagvattnet.

Dessutom har viss bearbetning av planhandlingarna gjorts, som i sak har ingen eller endast marginell betydelse.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 13 januari 2012.


Tina Karling Hellsvik
stadsarkitekt


Tobias Gunnarsson
planarkitekt

Samhällsbyggnadskontoret

Minnesanteckningar från informations- och samrådsmöte ang. förslag till detaljplan för Sörskogen norra (Sörskogen 3:1 mm)

Torsdagen den 25 november 2010 kl 18:30 – 20:30 i sällskapet Länkarnas lokal

Närvarande:	Tune Gillberg, Länkarna	
	Mauritz Eklindh, Länkarna	
	Sofia Ekenvi Kesker, Margretelund	Sörskogen 4:5
	Barbro Mogren, Marielund	Sörskogen 4:10
	Bodil Karlsson, Evelund	Sörskogen 4:6
	Bo Karlsson, Evelund	Sörskogen 4:6
	Ringmor Sjölund, Klockaretorpet	Petersburg 5:3
	Ismo Nojonen, Klockaretorpet	Petersburg 5:3
	Mattias Tiveljung, Söderskogstorp 2	Sörskogen 4:7
	Catarina Tiveljung, Söderskogstorp 2	Sörskogen 4:7
	Jonas Olsson, Marieborg 1	Petersburg 5:6 och 5:7
	Johanna Prytz	Petersburg 5:6 och 5:7
	Kjell Hall	Sörskogen 3:9
	Jan Stohlander	Sörskogen 2:1
	Inga Handfast	Sörskogen 2:1
	Eije Axelsson, Hellstenitorp	Sörskogen 3:3
	Lars Andersson, Wilhelmslund	Sörskogen 2:6
	Göran Andrén, Länkarna	
	Lisa Persson, Länkarna	
	Lino Johansson, Länkarna	
	S-O Johansson, Länkarna	
	Tommy Snögren, Hellstenitorp 2	Sörskogen 3:8
	Johanna Snögren, Hellstenitorp 2	Sörskogen 3:8
	Fredrik Pettersson, Marieborg 2	Petersburg 5:9
	Sandra Andersson, Marieborg 2	Petersburg 5:9
	Stig Fogel	Sörskogen 3:5
	Margaretha Fogel	Sörskogen 3:5
	Rolf Källman v ordf, samhällsbyggnadsnämnden	
	Tina Karling Hellsvik stadsarkitekt, samhällsbyggnadskontoret	
	Erik Westlin planarkitekt, samhällsbyggnadskontoret	
	Marie-Anne Eriksson fysisk planerare, samhällsbyggnadskontoret	

Inbjudan till mötet har gjorts till berörda fastighetsägare inom och i angränsning till planområdet, Sörskogen norra (Sörskogen 3:1 mm). Utgångspunkt för mötet är samhällsbyggnadskontorets idéskiss över planområdet.

Postadress Skara kommun 532 88 Skara	Telefon 0511-320 00 vx direkt 0511-325 83	E-postadresser sbk@skara.se marie-anne.eriksson@skara.se	Org nr 212000-1702	Bankgiro 269-9239
Besöksadress Trädgårdsgatan 2	Telefax 0511-325 62	Hemsida www.skara.se		PlusGiro 2 10 12-0

Bakgrund

År 2007 valde Skara kommuns politiker ut ett antal områden vars förutsättningar för ny bostadsbebyggelse skulle utredas. I projektet ingick den mark kommunen äger öster om gamla Falköpingsvägen (norr om f d betongstationen).

I oktober 2007 fick samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att utreda möjligheterna att göra detaljplan för ett nytt bostadsområde här.

Samhällsbyggnadskontoret har nu gjort en idéskiss över området, med cirka 35 – 40 nya tomter. Innan planeringsarbetet fortsätter vill samhällsbyggnadskontoret presentera sina tankar för berörda inom området. Dels för att lyssna till synpunkter och idéer kring planarbetet men också för att samhällsbyggnadskontoret enligt lag är skyldiga att samråda dem som bor och/eller äger mark i området, eller av andra skäl är berörda av planarbetet. Därför har vi sammankallat till detta möte.

Inledning

Mötet inleddes med att stadsarkitekt Tina Karling Hellsvik hälsade alla välkomna och presenterade samhällsbyggnadskontorets personal.

Erik Westlin fortsatte mötet med att mer utförligt beskriva detaljplaneförslaget och delade ut en skiss över planområdet till mötesdeltagarna. Han förklarade att det planerade bostadsområdet ska vara ett alternativ till Skaraberg och ges en annan mera naturnära karaktär. Tomterna kan vara något större och boendemiljön ska vara mer miljöanpassad. Planer finns för cirka 35 – 40 nya tomter för en- eller tvåbostadshus. Man vill behålla den nuvarande bygatan som den är idag, eventuellt med någon mötesplats och den nya genomfartsgatan ska vara snirklande för att utesluta höga hastigheter. Det planerade bostadsområdet förutsätter endast marginella ingrepp i befintliga fastigheter och ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsledningsnät. Erik påtalade också en del av de problem som återstår att lösa innan planen kan genomföras. Det handlar t.ex. om den angränsande skyttebanan och betongstationen, närheten till kommunens marktipp, ekonomiska frågor och hur avloppsfrågan ska lösas.

Tidplanen för planprojektet ser ut enligt följande:

- Nuvarande skissförslag bearbetas (nov/dec 2010)
- Samrådsremiss (dec 2010 – jan 2011)
- Ytterligare bearbetning
- Utställning (våren 2011)
- Ev. justeringar
- Godkännande
- Antagande i Kommunfullmäktige (hösten, vintern 2011)
- Tomtförsäljning och byggande, när avloppsfrågan lösts

Frågor och kommentarer

Nedan följer en sammanfattning av de frågor och synpunkter som framförs under mötet:

- Är det meningen att vägen ska gå genom det nya området och göra det möjligt för genomfartstrafik?
- Vi har märkt en trafikökning sedan planerna för området aktualiserats, hur hanteras den ökade trafikmängden?

Kommentar: Det är ofta praktiskt att ge möjlighet för genomfartstrafik i ett bostadsområde, t.ex. med tanke på post-, räddningstjänst- och renhållningstransporter. Tanken är dock att vägar inom planområdet ska utformas så att de inte lockar till genomkörning. Ambitionen i planen är att uppnå en god boendemiljö och inom planområdet ska biltrafik ske på de boendes villkor.

- Samma deltagare påtalar också att uppfarten från den i söder belägna vägen in i planområdet är brant och farlig och undrar också om man i så fall kan bygga om vägen? En breddning av vägen innebär att man går in på befintliga bostadstomter, kan man i så fall bli tvingad att sälja mark?

Kommentar: Kommunen har sådana maktmedel att man med tvång skulle kunna köpa mark för allmänt behov, men eftersträvar alltid att man ska komma överens.

- Flera mötesdeltagare har frågor om tidsplanen för planen, när startar byggnationen?
- En fastighetsägare efterfrågar tidplan för avloppets lösning och påtalar att när man köpte hus för ett år sedan fick besked från samhällsbyggnadskontoret att man inte fick bygga sitt avlopp och därför nu har sluten tank.

Kommentar: Innan byggnation kan starta måste avloppsfrågan söder om planområdet vara löst eftersom det i dagsläget rinner spillvatten i vattendraget genom planområdet. Egentligen är många av avloppen så dåliga att de ska dömas ut omedelbart men eftersom detaljplanen är på gång och avloppsfrågan måste lösas så anser samhällsbyggnadskontoret att ett helhetsgrepp måste tas, en gemensam lösning ska fram vilket samhällsbyggnadskontoret nu arbetar för.

- Vad blir kostnaden för att ansluta till ny avloppsanläggningen, 200 000 kr som det stod i tidningen?

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har varit i kontakt med Sonja Spasevska på Skara Energi AB som uppgett att om inga större problem tillstöter vid ledningsdragningen bör kostnaden hamna på cirka 60 – 80 000 kronor per anslutning. Om anslutning till vatten redan finns reduceras kostnaden. Erik Westlin framhåller docka att detta bara är schablonciffror och inte ska ses som ett löfte.

- Kan man tvingas att ansluta sitt avlopp till kommunens ledningsnät?

Kommentar: När kommunen utökar sitt verksamhetsområde kan man tvingas att ansluta. Men enligt Skara Energi AB ska man ha möjlighet att diskutera tidpunkt för anslutning beroende av ålder och status på den befintliga anläggningen.

- En mötesdeltagare påtalar att man av Skara Energi AB fått ”tips” om att bygga eget avlopp och bilda en samfällighet för skötsel etc.

- Om man bygger eget avlopp, finns det risk att det efter några år döms ut?

Kommentar: Inom planområdet kommer vatten och avloppsledningar ingå i kommunens verksamhetsområde vilket innebär att kommunen ansvarar för skötsel, underhåll och drift fram till anslutningspunkten som är vid fastighetsgräns. Från anslutningspunkten och in på egna tomten ansvarar respektive fastighetsägare för ledningar etc.

Vad som gäller för området söder om planområdet är inte klart ännu. Det kan lösas genom att antingen det som ovan får ingå i kommunens verksamhetsområde eller att man bygger ledningar som ansluts till kommunens nät. Genom en lantmäteriförrättning bildas en samfällighetsförening där alla berörda fastigheter ingår och som ska utföra, underhålla och driva anläggningen.

Stadsarkitekten framhåller att samhällsbyggnadskontoret och Skara Energi AB har ett uppdrag att komma överens i frågan, det är nödvändigt för att komma vidare. Ett beslut måste tas och kommer också att göras i det närmaste.

- Var gör man ledningsdragningen när man anlägger nya vatten- och avloppsledningar?

Kommentar: Ny ledningsdragning sker i huvudsak i gatumark och endast undantagsvis i kvartersmark.

- Flera fastighetsägare påtalar att det finns mycket berg i marken på deras fastigheter och även berg i dagen. Om man spränger för ledningsdragning etc. och det blir skador på befintliga hus, vem är då ansvarig?

Kommentar: Det är kommunens ansvar, eller den som spränger. Avloppsfrågan är miljöavdelningens område och Skara Energis ansvar så detaljerade frågor kring ledningsdragning hänvisas till dem.

- En mötesdeltagare påtalar att det förekommer verksamhet på betongstationen och undrar om verksamheten ska flyttas?

Kommentar: Om man i ett område planerar för bostäder innebär det att man tar ansvar för boendemiljön. Den föreslagna detaljplanen utgår från att det inte är någon störande verksamhet vid betongstationen. Enligt miljöavdelningen finns inte något avtal eller tillstånd för störande verksamhet i dagsläget.

- Ska skyttebanan vara kvar?

Kommentar: Nej. Ett nytt bostadsområde kan inte komma ifråga så nära en skyttebana. Kontakter har tagits med skytteföreningarna som måste avveckla sin verksamhet inom området.

- Står alla politiker bakom nuvarande skissförslag över Sörskogen norra?

Kommentar: Sedan 2007 finns en viljeriktning om att bygga bostäder i Sörskogen och den 25 oktober 2010 fick samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan

för ett nytt bostadsområde här. Detta skissförslag är ett tjänstemannaförslag som inte politikerna har sett ännu.

- En mötesdeltagare tycker att det vore önskvärt att man endast tillåter byggnation av enplansvillor inom det nya bostadsområdet.

Kommentar: Stadsarkitekten menar att området får en karaktär av lantlig småhusbebyggelse och då är det viktigt att de nybyggda husen talar samma språk som de flesta befintliga husen. De utgörs idag mestadels av 1 ½-planshus med sadeltak och de nya husen bör få en liknande karaktär. Med den utgångspunkten är det inte aktuellt med bara enplanshus och flacka tak. Likaså är det inte aktuellt med villor av stadskaraktär.

- Hur löser man uppvärmningen av de nya bostäderna? Kommer de anslutas till fjärrvärmennätet?

Kommentar: Nya hus är som regel mycket energisnåla ur uppvärmningssynpunkt och samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att det inte är realistiskt att man bygger ut fjärrvärmeledning till Sörskogen. Detta är ytterst en politisk fråga.

- Finns det efterfrågan på tomter i Sörskogen?

- Vem vill bygga i Skara?

- Är det nya industrier på gång i Skara eller var ska folk arbeta.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret menar att det finns intresse för att bygga i Skara. Flera småhusföretag har hört av sig och är intresserade av att bygga. Skara kan marknadsföra sig som en småstad med kvalitet. Skara har ett centralt läge i regionen med flera orter på lämpligt pendlingsavstånd. Detta innebär att Skara är och ytterligare kan utvecklas till en bostadsort att räkna med mitt i Skaraborg.

Man skulle kunna beskriva dagens arbetsmarknad som mer diffus än den varit tidigare. Idag kan man arbeta från fjärrarbetsplatser, man arbetar mera digitalt och är inte så beroende av en viss geografisk plats, man kan också arbeta hemifrån.

Underskrift

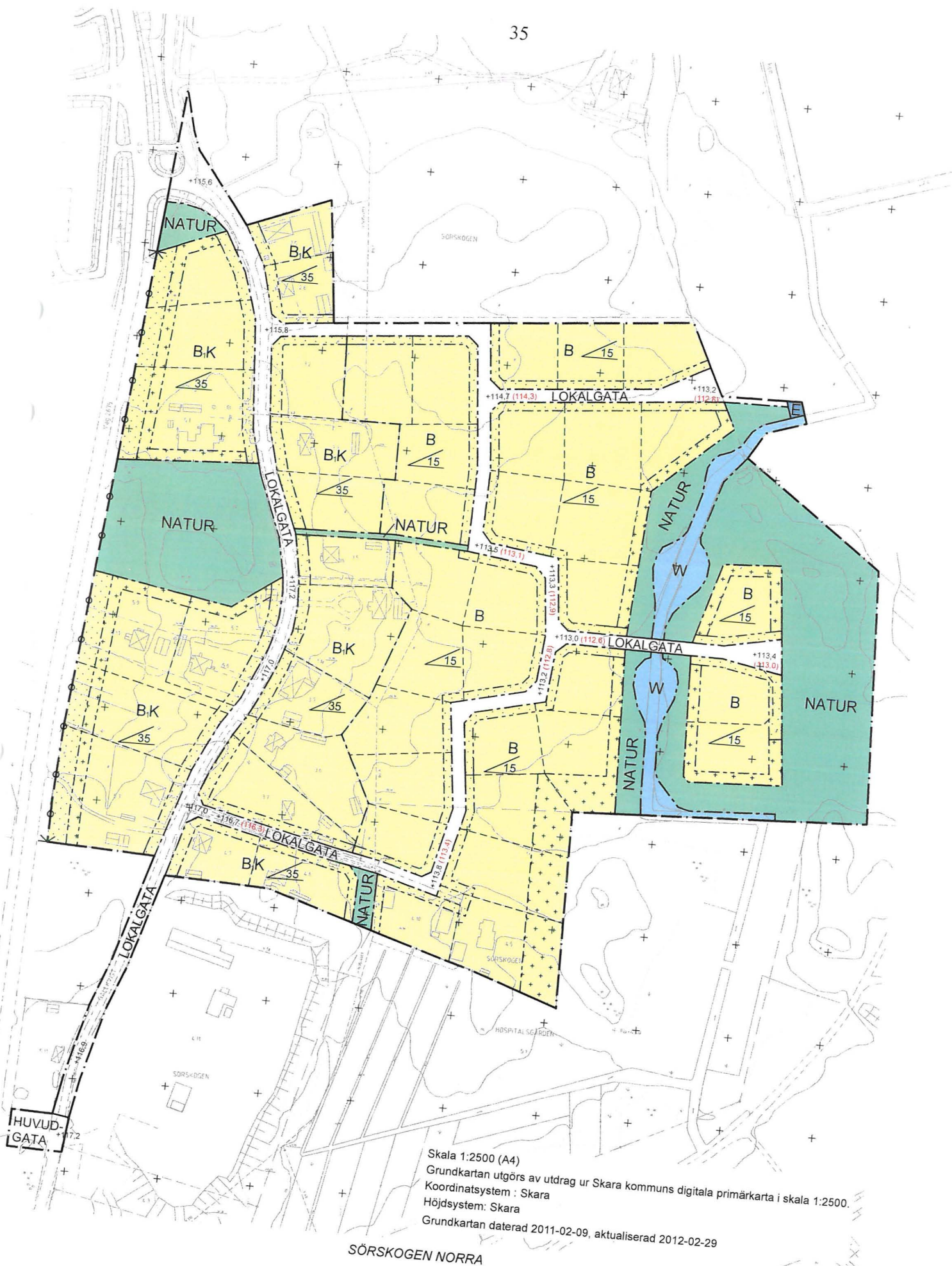
Samhällsbyggnadskontoret den 29 november 2010



Marie-Anne Eriksson
fysisk planerare

PLANKARTA

35



Skala 1:2500 (A4)
 Grundkartan utgörs av utdrag ur Skara kommuns digitala primärkarta i skala 1:2500.
 Koordinatsystem : Skara
 Höjdsystem: Skara
 Grundkartan daterad 2011-02-09, aktualiserad 2012-02-29

SÖRSKÖGEN NORRA

PLANBESTÄMMELSER

Följande galler inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Trafik mellan områden
	Lokaltrafik
	Naturområde

Kvartersmark

	Tekniska anläggningar
	Bostäder med boendeservice, kontor och annan icke störande verksamhet
	Bostäder

Vattenområden

	Öppet vattenområde
--	--------------------

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Inom med B eller B.K. betecknat område får högst 20 % av fastighets area bebyggas. På varje fastighet får högst en huvudbyggnad, ett garage samt ytterligare två uthus uppföras. På varje fastighet får högst två bostadslägenheter inredas.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får endast bebyggas med uthus och garage
	Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Utfart, stängsel

	Körbar utfart får inte anordnas
--	---------------------------------

PLACERING, UTFORMNING OCH UTSEENDE

Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet. Garage / carport eller liknande ska placeras minst 6,0 meter från gata.

Taktäckning skall utgöras av takpannor av tegel eller betong i färgen tegelfröd, alternativt takmaterial av sedumtak.

Byggnader får uppföras i max 2 våningar med en högsta totalhöjd 8 meter.

Källare får ej anordnas.

	Minsta tillåtna taklutning i grader
--	-------------------------------------

ILLUSTRATIONER

	Exempel på fastighetsindelning
--	--------------------------------

ÖVRIGT

Grundkartan utgörs av utdrag ur Skara kommuns digitala primärkarta i skala 1:1000.
Koordinatsystem: Skara
Höjdsystem: Skara
Grundkartan daterad 2011-02-09, aktualiserad 2012-02-29.

ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Kvartersgräns
	Fastighetsgräns
	Fastighetsbeteckning
	Byggnader
	Höjdkurvor
	Ledningar med ledningsrätt

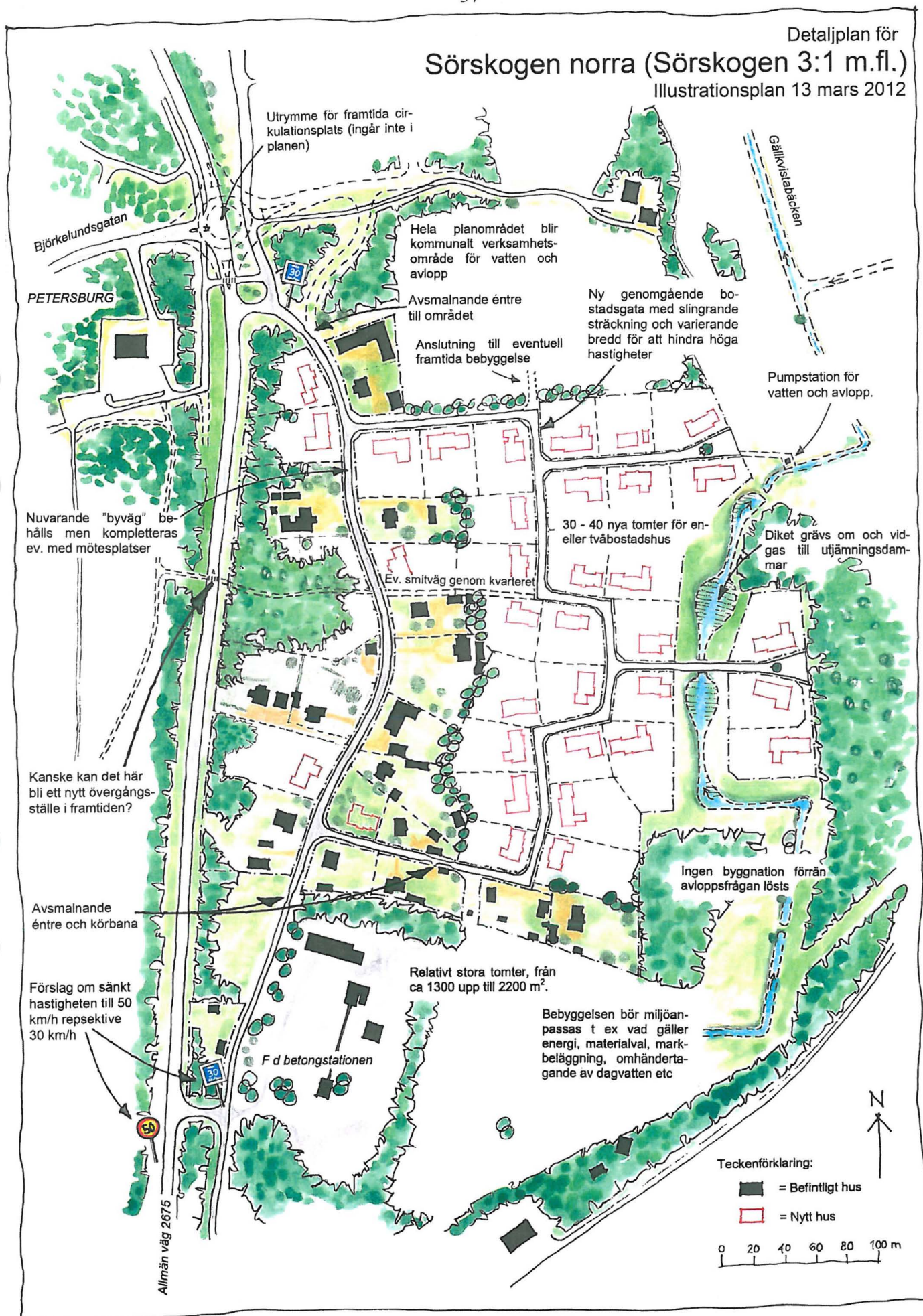
TILLÄGG

Efter detaljplanens antagande har ett fel i höjdsättningen upptäckts då två olika höjdsystem använts i planen. Plushöjder har kompletterats till de höjdpunkter som felaktigt angetts i RH2000 och visar motsvarande höjd i Skaras loka höjdsystem (markerat med rött och inom parantes).

	SKARA KOMMUN Samhällsbyggnadskontoret	☒ Beskrivning	☒ Illustrationskarta
		☒ Genomförandebeskrivning	
Detaljplan för SÖRSKOGEN 3:1 m.fl. Skara tätort, Skara kommun, Västra Götalands län Upprättad 2012-03-02		☒ Fastighetsförteckning	
		☒ Samrådsredogörelse	
		☒ Utlåtande	
		Antagen	Beslutsdatum
			SBN:s samrådsbeslut 2010-10-25
			SBN utställn. beslut 2012-01-23
	Antagande 2012-04-23		
	Laga kraft 2012-10-26		
	Dnr 2007/1927		
Tina Karling Hellsvik Stadsarkitekt	Tobias Gunnarsson Planarkitekt		B399

Detaljplan för Sörskogen norra (Sörskogen 3:1 m.fl.)

Illustrationsplan 13 mars 2012



SKARA
KOMMUN