

Detaljplan för Skaraberg Sydöstra (delområde 9)

i Skara tätort, Skara kommun

Planbeskrivning

Antagen av kommunfullmäktige den 18 juni 2007.
Laga kraft den 16 juli 2007.



Utsikt från planområdet mot söder

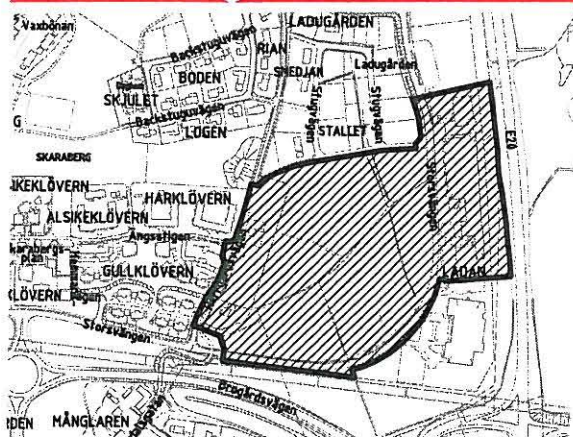
Handlingar

Detaljplanen utgörs av denna beskrivning, en plankarta med bestämmelser, en illustrationskarta samt en genomförandebeskrivning. Till planen hör fastighetsförteckning, bullerberäkning, geoteknisk undersökning, arkeologisk utredning och samrådsredogörelse.

Sammanfattning

Planens huvudsyfte är att ge de planmässiga förutsättningarna för att bebygga den sydöstra delen av stadsdelen Skaraberg med 33 styckbyggda småhus. Därutöver får Svenska Lantägg AB en mindre tillbyggnadsmöjlighet på fastigheten Ladan 2.

Förutsättningar



Planområdets läge

Läge och omfattning

Planområdet ligger i den sydöstra delen av stadsdelen Skaraberg i Skara. Planområdet omfattar ett större, obebyggt område innanför Storsvängen samt del av industri- och handelskvarteret Ladan öster om Storsvängen. Det avgränsas i grova drag av Storsvängen i söder, Herrgårdsvägen i väster, Stugvägen i norr och E20 i öster. Arean är totalt ca 10 ha varav ca 7 ha blir bostadsområde.

Markägare

Fastigheterna Ladan 2 och 5 samt Skaraberg 3:18 och 3:22 är privatägda. I övrigt ägs all mark inom planområdet av Skara kommun.

Översiktlig plan

För planområdet gäller en dispositionsplan för östra delen av Skaraberg, vars senaste version antogs av kommunfullmäktige den 6 februari 1984. Enligt den skall marken innanför Storsvängen användas för gruppbebyggda småhus (närmast Storsvängen) samt marklägenheter med bostads- eller hyresrätt. Marken mellan Storsvängen och E20 skall planläggas för icke-störande småindustri.

Förminskat utdrag ur dispositionsplanen finns som bilaga till beskrivningen

Övriga kommunala ställningstaganden

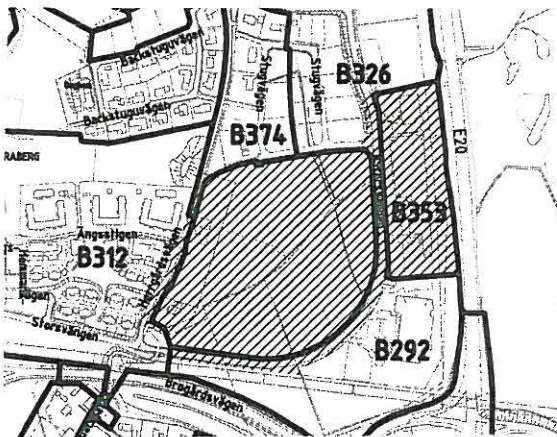
Den 8 februari 2006 ställde sig kommunens miljö- och planberedning positiv till att detalj-

planen för Skaraberg Sydöstra anpassas till vilabeläggelse istället för flerbostadshus (läs mer på sid 3). Den 27 februari 2006 fick miljö- och byggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan i enlighet med detta.

Gällande detaljplaner

Den del av planområdet som ligger innanför Storsvängen är tidigare inte detaljplanlagd. För planområdet och dess omgivning gäller de detaljplaner som framgår av följande förteckning och karta.

- 292 Skarabergs industriområde (södra delen), fastställt 8/1 1986.
- 312 Skarabergs Centrum (delområde 8), lagakraftvunnen 26/2 1990.
- 326 Skaraberg delområde 10 & 15 mm, lagakraftvunnen 10/1 1992.
- 353 Ladan 2 och 5 mm, lagakraftvunnen 7/10 1998.
- 374 Skaraberg delområde 10 (del av), lagakraftvunnen 15/12 2004.



Gällande detaljplaner

Enligt plan 353 får fastigheterna Ladan 2 och 5 användas för industri och kontor. Verksamheterna får enligt planbestämmelserna inte vara störande för omgivningen.

Markanvändning och vegetation

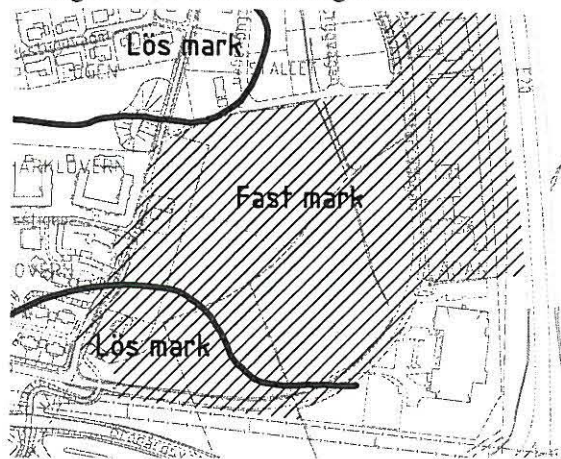
Marken innanför Storsvängen består huvudsakligen av obebyggd, igenväxande f d åker. Träd finns på några ställen t ex längs en nord-sydlig ägo gräns 40-70 meter väster om Storsvängen. På krönet av åsen väster om Svenska Lantägg finns en drygt 1000 m² stor lövträdsdunge, med mycket sten och block. Även den högsta delen av skyddsområdet mellan Svenska Lantägg och E20 är ett lövskogsbevuxet åschrön.



Planområdet; utsikt mot öster

Topografi och grundförhållanden

Planområdet ligger på Skarabergsåsens södra åsrygg. Enligt en översiktlig grundundersökning från 1971 består marken huvudsakligen av "fast mark" - morän, mo, sand eller grus i dagen eller strax under markytan. De sydvästra delarna består av "lös mark" - lera eller mjäla vanligen täckt av ett tunt lager fast lera.



Gräns mellan fast och lös mark i 1971 års undersökning

Ett par uppenbart fuktiga partier finns öster om Skaraberg 3:18. Skarabergsåsen har en komplex uppbyggnad varför förhållandena kan vara svårbedömda.

BGAB har i april-maj 2007 gjort en kompletterande geoteknisk undersökning av marken innanför Storsvängen. Undersökningen tyder inte på några särskilda grundläggningsproblem inom området. Leran är mycket fast, och skredrisken låg. Man skall dock vara uppmärksam på flytningsrisker vid vattenövermättnad i leran.

Skarabergsåsen ingår i ett system av tvärgående åsbildningar genom hela Skandinavien och Finland och är som geologisk bildning av stort vetenskapligt intresse.

Fornlämningar

Västergötlands museum har i maj 2007 gjort en arkeologisk utredning för marken innanför

Storsvängen. Utredningen kunde inte påvisa några fornlämningar eller annat av antikvariskt intresse. Om fornlämningar ändå påträffas vid exploateringen skall arbetet omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till Länsstyrelsen (kulturminneslagen 2 kap 10 §).

Bebyggelse och verksamheter

Fastigheterna Skaraberg 3:18 och 3:22 är sedan länge bebyggda med enbostadshus.

På Ladan 2 finns företaget Svenska Lantägg AB med ca 100 anställda. Verksamheten innebär packning och distribution av ägg samt tillverkning av äggprodukter. Företaget alstrar relativt mycket lastbilstransporter.



Svenska Lantägg AB

Svenska Lantägg disponerar även Ladan 6 varav en del under 2007 iordningsställdes till en yta för vändning och uppställning av lastbilar.



Lastbilsuppställning på Ladan 6

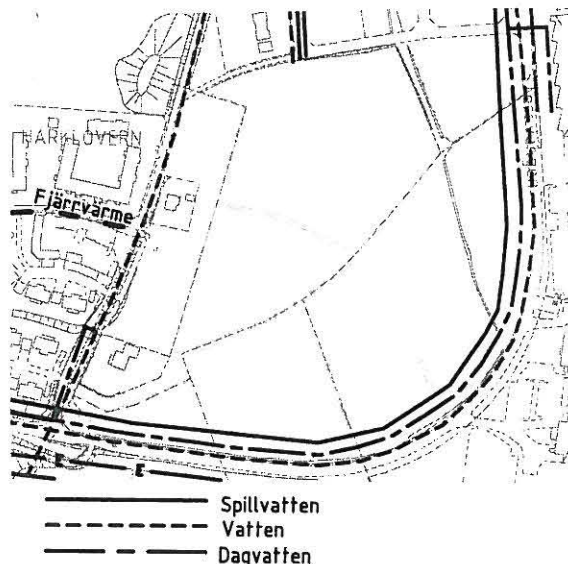
På Ladan 5 står en byggnad som tidigare innehöll Sunnerlöfs Tryckeri. Tryckeriverksamheten är nedlagd, och del av byggnaden nyttjas idag av Svenska Lantägg.

Omedelbart utanför planområdet, på Ladan 3, finns varuhuset Överskottsbolaget samt Hellborgs Möbelhus.

Allmänna ledningar

Huvudledningar för spillvatten, vatten och dagvatten följer Herrgårdsvägen samt Storsvängens insida. Ledningar finns även i Stugvägen. Fjärrvärmekulvert finns framdragen västerifrån i Ängsstigen.

Läget för de allmänna ledningarna framgår av följande karta.



En telekabel korsar planområdet parallellt med och ca 60 meter öster om Herrgårdsvägen. Läs mer i genomförandebeskrivningen.

Trafikförutsättningar

Planområdet nås med bil från Herrgårdsvägen i väster, Stugvägen i norr och Storsvängen i öster. Den som kommer till fots eller med cykel gör det oftast från Ängsstigen eller från den cykelväg som följer Herrgårdsvägen i planområdets västra gräns.

Skäl för att göra detaljplan

Den sydöstra delen av Skaraberg har, som ovan nämnts, under många år legat som reservområde för framtida gruppbebyggelse. Avsikten har varit att bebygga området enligt 1984 års dispositionsplan.

Men efterfrågan på gruppbebyggelse har blivit betydligt mindre än man trodde när dispositionsplanen antogs 1984. Detta har redan tidigare lett till att annan mark som enligt dispositionsplanen skulle ha bebyggts med grupphus (kvarteren Smedjan, Stallet och Ladugården norr om planområdet) redan för ett tiotal år planlades för styckebyggda småhus istället för grupphus. Mark i "Skarabergs centrum" väster om planområdet, som bl a var tänkt som handelsområde, har blivit bostadskvarter vilket också var en nödvändig anpassning till marknad och efterfrågan.

Efter ett antal år med svag byggnation av småhus har byggandet ökat. Småhus har nyligen byggts i kvarteren Visthuset, Lidret, Smedjan

och Ladugården vilket lett till att antalet planlagda, lediga tomter minskat. Tomter i kvarteret Stallet och Lidret har bokats. För att ha fortsatt god beredskap behöver ett nytt område planläggas för småhus.

Planens innebörd

Bostadsbebyggelse

Detaljplanen innehåller 33 nya småhustomter i sex kvarter. Tomternas storlek varierar från ca 1.000 m² till nästan 2.000 m². De största tomterna ligger av naturliga skäl längs Storsvängen där stor del av tomtytan är skyddszon mot trafiken och mot verksamheterna i kvarteret Ladan. Denna mark säljs inte till fullt tomtpris.

I begreppet bostäder ingår bostadskomplement men inte social eller kommersiell service som butik, frisör etc. Om önskemål och behov finns av sådan service, och den är av mindre omfattning, kan den prövas som mindre avvikelse från planen. Men en kompletterande verksamhet får inte bli störande för de boende t ex i form av kundtrafik eller transporter.

Två stora tomter väster om Svenska Lantägg kan dra nytta av en trädbevuxen dunge/kulle som både ger effektivt skydd mot industrin och trafiken och kan bli en spännande lekmiljö. Dungen bör till större delen bevaras, som ett stycke natur på de två tomterna. För att säkerställa tillräckligt skydd mot Storsvängen och industrin finns en planbestämmelse som säger att en skyddsvall skall finnas på samtliga fem tomter i kvarteret Backstugan. Vallens krön skall ligga minst två meter över körbanan, om inte samhällsbyggnadsnämnden medger annat.

Den högsta tillåtna byggnadshöjden i kvarteret Nybygget blir lägre än i övriga kvarter. Syftet är att byggnaderna inte i alltför hög grad skall begränsa utblickarna från kvarteren innanför. Högsta tillåtna totalhöjd är 6.0 m vilket i princip endast möjliggör enplanshus. I övriga kvarter är högsta tillåtna totalhöjd 8.0 m vilket medger både 1½-planshus och tvåvåningshus.

Va-ledningarna kommer sannolikt inte att ligga så djupt att alla hus kan ha källare. Den som vill bygga källare måste välja en tomt som inte ligger för högt i förhållande till de spill- och dagvattenledningarna som tomten ansluts till. Exakt vilka tomter som kan ha källarhus visar

sig först sedan projekteringen av gator och ledningar är klar. Sannolikt kommer de flesta tomterna, men inte alla, att ha denna möjlighet.

Genom en av tomterna i kvarteret Nybygget reserveras ett ledningsområde för underjordiska allmänna ledningar, betecknat u på plankartan. Marknivån i u-området skall vara så låg att ytvatten från gatan vid mycket extrema regn kan rinna över tomten. På tomten får inte finnas något hinder för detta. Detta kommer att bevakas vid bygglovprövningen.

Kommunen har ingen antagen policy för hur bostadshus bör värmas upp. Generellt gäller att nya hus bör ha vätskeburet och/eller luftburet system för att enkelt kunna utnyttja förnybar energi. Alternativt bör nya hus göras mycket energisnåla. Dessa råd framförs rutinmässigt vid bygglovprövning och/eller energirådgivning. Läs mer om eventuell fjärrvärme nedan.

Skaraberg 3:18 och 3:22



Skaraberg 3:18

Bostadsfastigheterna Skaraberg 3:18 och 3:22 får justerade gränser. Infart till Skaraberg 3:18 får även i fortsättningen ske via cykelvägen, vilket anges med bokstaven y på plankartan.



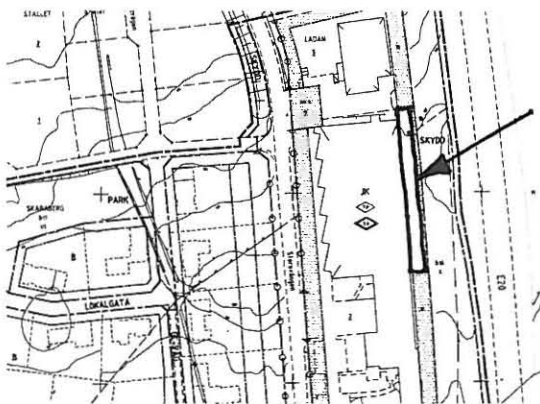
Skaraberg 3:22

Skaraberg 3:22 kan få ny infart från norr utan att det nämnvärt påverkar möjligheterna att nå garaget. Kostnaderna för eventuell ombyggnad av infarten belastar inte fastighetsägaren. Läs mer i genomförandebeskrivningen.

Industri

Del av kvarteret Ladan ingår i detaljplanen eftersom Svenska Lantägg framfört önskemål om en mindre tillbyggnad. Av funktionella skäl behöver tillbyggnaden göras mot öster dvs mot E20.

Skyddszonen mot E20 består här av ett tydligt åschrön som i praktiken bildar en trädbevuxen vall mellan europavägen och industribyggnaden. En särskild planbestämmelse anger att denna vall skall bevaras. Det kommer därför inte att finnas någon nämnvärd risk att fordon från E20 kan köra på tillbyggnaden eller att denna kan störa trafiken. I samband med bygglovprövningen prövas om nuvarande vall är tillräcklig eller behöver kompletteras. I tveksamma fall skall samråd ske med Vägverket och Länsstyrelsen.



Svenska Lantäggs tillbyggnadsmöjlighet

Sedan tidigare finns en outnyttjad byggrätt även mot sydväst. Här skulle man kunna skapa ytterligare lastfickor, vilket i sin tur skulle innebära att nuvarande utfart kan förskjutas söderut. En ny personbilsparkering kan anläggas söder om byggnaden, med egen utfart. Att under dessa förutsättningar ändra dagens utfarter bör vara både genomförbart och lämpligt, men måste prövas särskilt av samhällsbyggnadsnämnden.

Planen innebär inga förändringar för Ladan 5.

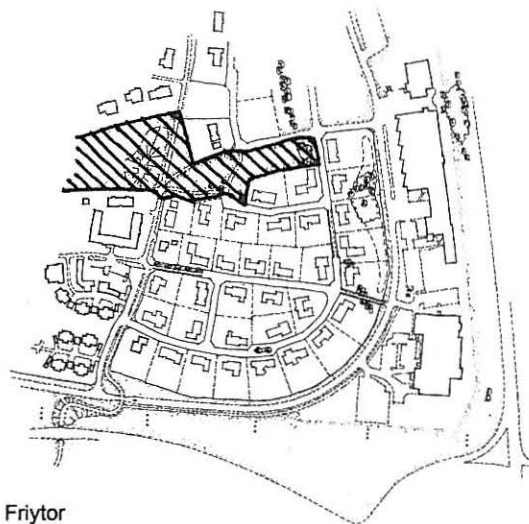
Kvarteret Ladan får liksom tidigare användas för icke störande industri och kontor. Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även partihandel, lager och tekniska anläggningar ingår. Till begreppet kontor räknas såväl kontorsverksamhet som konferenslokaler och liknande.

Liksom i gällande detaljplan krävs särskild hänsyn till landskapsbild och trafiksäkerhet vid utformning av byggnader, skyltar etc. Läget intill E20 innebär också att inga anordningar får utformas så att de äventyrar trafiksäkerheten t ex genom att i alltför hög grad dra till sig trafikanternas uppmärksamhet. Blinkande, rörliga eller liknande skyltar skall inte tillåtas. I tveksamma fall bör samråd ske med Vägverket.

Ladan 3 ingår inte i planområdet men berörs av utfartsförbudet mot Storsvängen. Dagens fastighetsutfart ansluter till Storsvängen i sned vinkel vilket ur trafiksäkerhetssynpunkt är oacceptabelt. Utfarten måste byggas om så att den ansluter till Storsvängen i rät vinkel. Detta framgår av utfartsförbudets läge på plankartan.

Friytor

Detaljplanen innehåller relativt få gemensamma friytor. Småhustomterna är stora varför behovet av ytor för småbarnslek och annan utvistelse till stor del kan tillgodoses på tomtmark. I norr avsätts ett parkområde som i enlighet med 1984 års dispositionsplan utgör den östra delen av Skarabergs stora sammanhängande parkområde. Marken är en svag norrslutning som inte har så goda förutsättningar för att bli bra tomtmark.



Friytor

Nya träd bör bli planteras på följande ställen:

- Längs Ängsstigens förlängning.
- I anslutning till vändplanen på den norra bostadsgatan.
- Gruppvis i parkområdet. Hela Skarabergsparken är fortfarande i behov av översyn och kompletteringsplanteringar.

- Några för gatumiljön viktiga träd bör även planteras söder om Skaraberg 3:22.
- Möjligheterna att plantera ett antal träd längs Storsvängen bör undersökas. En traditionell alléplantering är troligen olämplig eftersom den skulle skärma av utsikten från bostadsområdet.

Gator och biltrafik

Bostadsområdet delas trafikmässigt in i två delar. Den södra delen nås via en gatuslinga som ansluts till Herrgårdsvägen. För att hålla nere hastigheten på den längsta lokalgatan anordnas en fartdämpande trädplantering. Den norra delen av bostadsområdet nås från en återvändsgata som utgår från Stugvägen. Av trafiksäkerhetsskäl kan man inte med bil genomkorsa området dvs dessa två gator har ingen körbar förbindelse med varandra.

Gång- och cykeltrafik

Bostadsområdet nås bekvämt till fots eller med cykel antingen från Ängsstigen eller från den cykelväg som följer Herrgårdsvägen i planområdets västra gräns. Den sistnämnda passerar Storsvängen på ett tydligt markerat övergångsställe samt under Brogårdsvägen i en port, och är en relativt trafiksäker förbindelse mot Kate-dralskolan, Skara centrum mm.



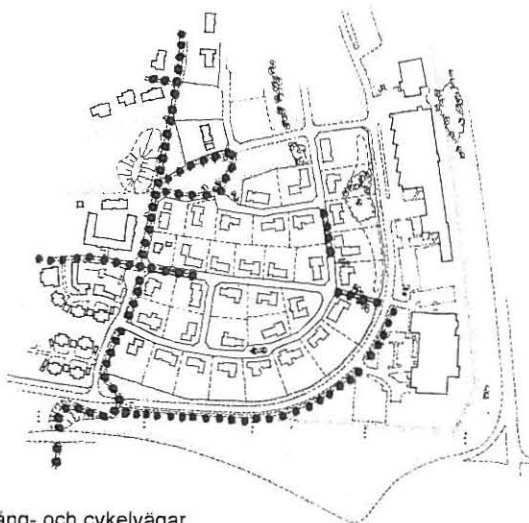
Övergångsställe på Storsvängen

Inom området förutsätts såväl gångtrafikanter som cyklister i första hand använda bostadsgatorna. De kommer att få så små trafikmängder och vara så korta att hastigheten blir mycket låg. Genomfartstrafik förekommer inte.

Därutöver byggs följande nya gång- och cykelvägar (gc-vägar):

1. En gc-väg blir nuvarande Ängsstigens förlängning österut.

2. En kort gc-väg förbinder den södra bostadsgatan med den norra.
3. Ett par gc-vägar byggs genom parkområdet i norr.
4. En gc-väg behövs för att fotgängare och cyklister utan orimliga omvägar skall nå kvarteret Ladan där framför allt Överskottsbolaget är ett viktigt mål. Eftersom gc-vägen når fram till Storsvängen i en innerkurva krävs särskild omsorg för att utforma passagen trafiksäkert. Troligen krävs s k fällor för att dämpa cyklisternas hastighet innan de korsar Storsvängen.
5. Slutligen skall en separat gc-väg byggas längs Storsvängens södra sida, enligt tidigare beslut i kommunfullmäktige, från porten under Brogårdsvägen i väster till Överskottsbolaget i öster.



Gång- och cykelvägar

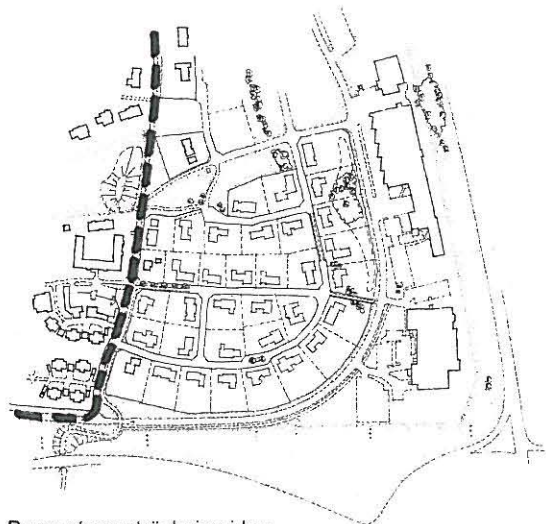
Busstrafik



Bussgatans/cykelvägens utseende idag

Busslinjen Mjuka Linjen trafikerar både Herrgårdsvägen och den cykelväg som är gatans förlängning mot norr. En grind finns på cykelvägen för att hindra obehörig biltrafik. Detalj-

planen innebär inget hinder för att busstrafiken kan fortsätta, men innebär inte heller att den måste göra det. Kanske kommer bussen i framtiden att följa Storsvängen. Frågan avgörs oberoende av planen.



Bussgatans sträckning idag

Fjärrvärme

Huruvida området skall förses med fjärrvärme eller ej styrs inte av detaljplanen. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är f n att så inte kommer att ske, men diskussioner förs bl a mellan Skara Energi och Svenska Lantägg.

Miljö- och hälsobedömning

Miljöbedömning

Enligt PBL 5:18 skall 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 § skall miljöbedömning göras. Då samhällsbyggnadsnämnden sände planförslaget på samrådsremiss bedömde man att miljöbedömning inte behövs. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande gjort samma bedömning.

Trafikbuller

Enligt den bullerberäkning som tillhör detaljplanen kommer gränsvärdena för god utom- och inomhusmiljö att med god marginal underskridas i områdets södra delar dvs kvarteret Nybygget.

I kvarteret Backstugan krävs en skyddsvall eller vägskränning mot Storsvängen för att utemiljön skall bli godtagbar. Vallens krön eller släntens skärning skall ligga minst två meter över körbanan om inte samhällsbyggnads-

nämnden finner skäl att medge undantag. Detta bevakas vid bygglovprövningen.

Elektromagnetiska fält

Omedelbart söder om Storsvängen passerar en 40 kV luftledning.



40 kV-ledning

Tills vidare rekommenderar Länsstyrelsen, Socialstyrelsen m fl myndigheter en försiktighetsprincip som innebär att det elektromagnetiska fältets styrka inte skall överstiga 0.4 μ T (mikrotesla) i bostäder. Det betyder att avståndet till närmaste bostad från ledningen inte får understiga 10 - 15 meter. Avståndet till närmaste bostad blir i detta fall minst 35 meter dvs försiktighetsprincipen efterlevs med mycket god marginal.

Skyddsavstånd längs E20

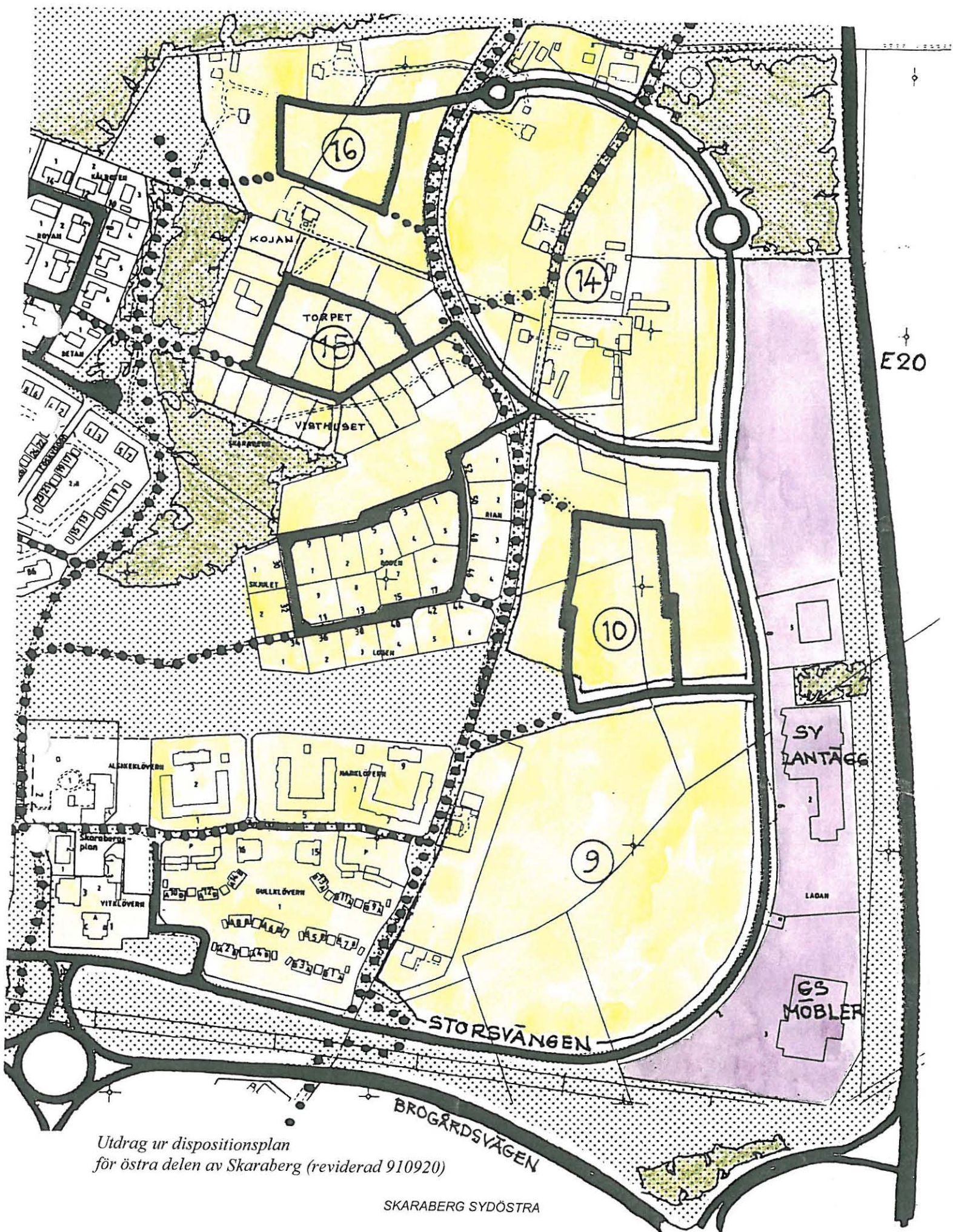
E20 används för transporter av farligt gods. Enligt gällande regler bör byggnader ligga minst 30 meter från vägområdet. Undantag görs för del av Ladan 2 (Svenska Lantägg) där skyddsavståndet minskas till cirka 20 meter. Skälen för detta anges under rubriken "Industri" ovan.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 20 februari samt reviderad den 5 april och 14 maj 2007. Revideringarnas innebörd framgår av samrådsredogörelsen och utlåtandet efter utställningen.

Östen Andersson
stadsarkitekt

Erik Westlin
planarkitekt



Antagen av kommunfullmäktige
den 18 juni 2007.

Laga kraft den 16 juli 2007.

Detaljplan för

Skaraberg Sydöstra (delområde 9)

i Skara tätort, Skara kommun

Genomförandebeskrivning

Planens syfte

Planens huvudsyfte är att ge planmässiga förutsättningar för att bebygga den sydöstra delen av stadsdelen Skaraberg med 33 styckebyggda småhus. Därutöver ger planen en viss tillbyggbarhetsmöjlighet på Ladan 2.

Planarbete

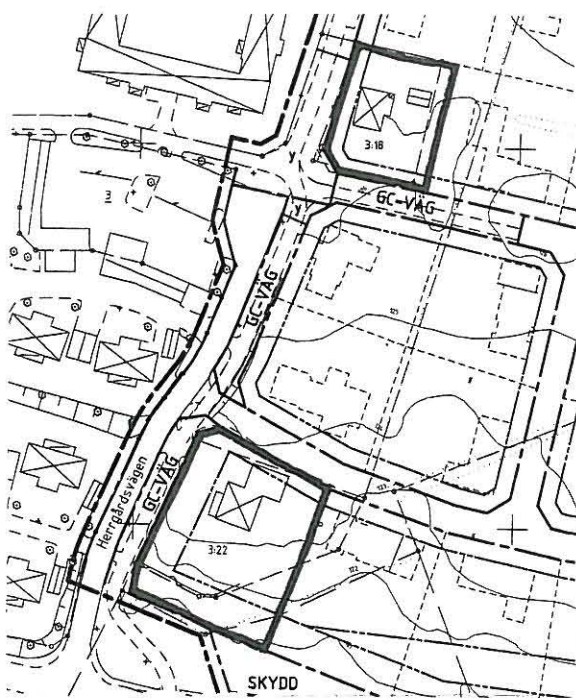
Planen hanteras med normalt förfarande vilket betyder att planarbetet sker i två steg:

1. Samrådsskede
2. Utställningsskede

Ambitionen är att planen antas av kommunfullmäktige den 18 juni 2007.

Fastighetsbildning

Planen förutsätter att den del av planområdet som ligger innanför Storsvängen delas in i 33 fastigheter för styckebyggda småhus.



Nuvarande fastighetsgräns: - - - - -
Föreslagen gräns: ————

Planförslaget utgår från att gränserna för Skaraberg 3:18 och 3:22 ändras något. Skisserna ovan är ett av flera tänkbara förslag. Ombyggnaden av infarten till Skaraberg 3:22 bekostas av kommunen.

Planen förutsätter inga ändringar av fastighetsindelningen i kvarteret Ladan.

Exploateringsansvar

Skara kommun exploaterar det nya bostadsområdet, och iordningställer därmed all allmän plats dvs gator och gång- & cykelvägar samt parker och grönområden.

Den föreslagna gatuplanteringen, betecknad pl på plankartan, anläggs av praktiska skäl troligen inte förrän de flesta tomter bebyggts. Risken är annars stor att planteringen skadas eller förstörs under byggtiden.

Om tillbyggnaden av Svenska Lantägg mot E20 endast kan medges under förutsättning att vallen mot E20 förlängs, åligger det företaget/fastighetsägaren att bekosta och genomföra detta enligt kommunens anvisningar.

Telekablar

En telekabel korsar planområdet parallellt med och ca 60 meter öster om Herrgårdsvägen. Denna ledning måste flyttas, vilket lämpligen görs när ett nytt nät av telekablar ändå skall byggas i området, en telekabel som måste flyttas vid exploateringen.

Sedan länge finns en överenskommelse med TeliaSonera om ledningar i kommunens mark och om vad som gäller när de behöver flyttas. Kontakt skall tas med TeliaSonera i god tid innan kablar behöver flyttas. Detsamma gäller eventuella diskussioner om kanalisationsbehov och kostnadsfördelningar.

Tomtförsäljning

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

Gatu- och kvartersnamn

Inom området föreslås följande gatu- och kvartersnamn (se illustrationer på plankartan):

Gator

Torpvägen
Åsvägen

Kvarter

Backstugan
Bondgården
Härbret
Kvarnen
Nybygget
Uthuset

Beslut om gatu- och kvartersnamn tas av samhällsbyggnadsnämnden i särskilt beslut.

Genomförandetid

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

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 20 februari samt reviderad den 5 april och den 14 maj 2007.



Östen Andersson
stadsarkitekt

Erik Westlin
planarkitekt

Detaljplan för
Skaraberg Sydöstra
(delområde 9)
i Skara tätort, Skara kommun
Illustrationsplan 070514

33 ganska stora småhus-
tomter skapas på Skara-
bergsåsen och
på dess sydsluttning.

Svenska Lantägg kan
bygga till mot sydväst
och mot E20.

Det skogbevuxna åskränet
bevaras och förstärks som
skydd mot industrin.

Områdets södra delar nås
från Herrgårdsvägen, de
norra från Stugvägen. Ing-
en genomfart för biltrafik.

Ny gångväg längs
Storsvängens sydsida.

 Område som föreslås
undantas från
antagande

Antagen av kommunfullmäktige den 18 juni 2007
Laga kraft den 16 juli 2007

KOPIANS LIKHET
MED ORIGNALET
BESTYRKES

