

B409



Detaljplan för:

Dnr. 2016-000378

kv. Frigga

Skara kommun, Västra Götalands län

Antagandehandling

Upprättad 2017-03-21

Lagakraftvunnen 2017-05-04

SKARA

Titel: Detaljplan för Kv. Frigga, Skara kommun, Västra Götalands län
Version: Antagandeverision
Datum: Samrådsversion: 2016-10-18, Granskningsversion: 2017-01-17,
Antagandeverision: 2017-03-21
Medverkande tjänstemän: Anders Kyrkander, Tobias Gunnarsson.

Skara kommun
Kommunledningskontoret
Plan- och byggenheten
532 88 Skara

Telefon: 0511-320 00
E-post: skara.kommun@skara.se
Webbplats: www.skara.se

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	4
Handlingar	4
Uppdraget	4
Miljöbedömning	5
Behovsbedömning	5
Förutsättningar	6
Planområdets omfattning	6
Beskrivning av bebyggelsen inom planområdet	6
Markägare	6
Förorenad mark	6
Fornlämningar	7
Gällande detaljplan	7
Översiktliga planer	7
Mark och radon	8
Trafik	8
Teknisk försörjning	8
Dagvatten	8
Planens innebörd	9
Förändringar och konsekvenser	9
Planbestämmelser i plankartan	9
Genomförande	12
Tidplan	12
Planförfarande	12
Genomförandetid	12
Huvudmannaskap	12
Fastighetskonsekvensbeskrivning	12
Förändring för fastighetsägarna inom planområdet	12
Tomtindelningsplan	12
Planavgift	12
Fastighetsbildning och planekonomi	13
Underskrift	13
Bilagor	
Plankartan	
Behovsbedömning	

Planens syfte och huvuddrag

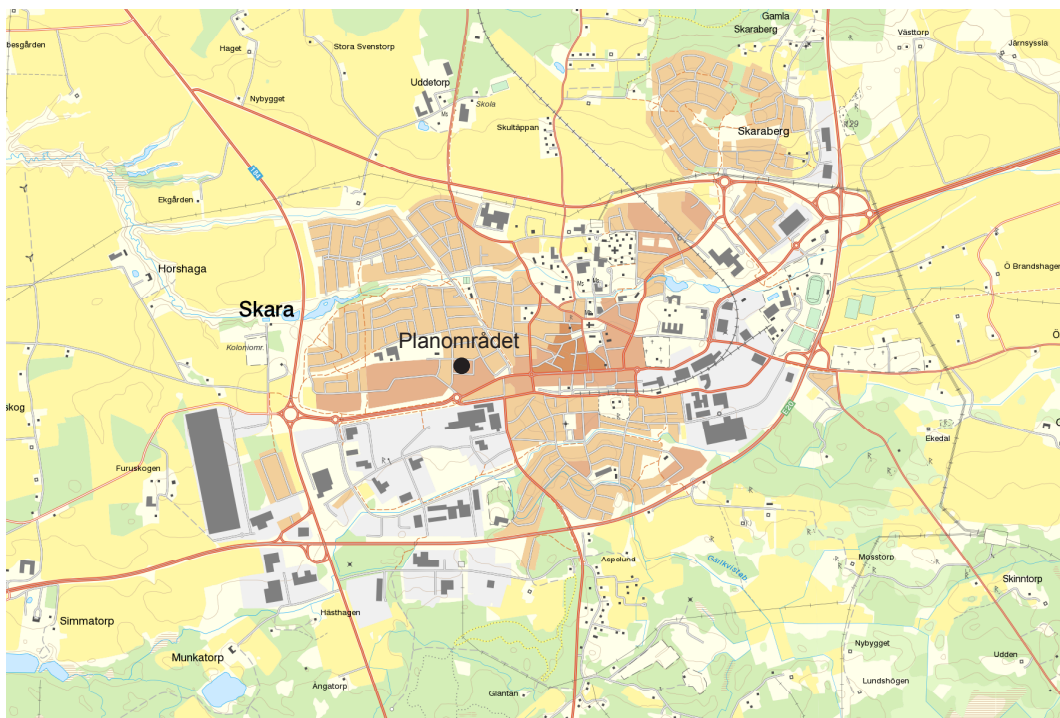
Flera fastigheter inom kvarteret Frigga har överskridit sina maximalt tillåtna byggrätter. Genom en ökning av exploateringsgraden får alla fastigheter samma förutsättningar till exploatering och i framtiden kunna bygga ut eller uppföra större byggnaden på fastigheterna, vilket harmoniserar med området söder om kvarteret.

Handlingar

Planhandlingarna består av planbeskrivning och plankarta med planbestämmelser samt en behovsbedömning.

Uppdraget

Kommunstyrelsen gav (2016-09-07 § 169) plan- och byggenheten i uppdrag att se över kvarteret Frigga inom detaljplan B113. Syftet är att se över möjligheten till att öka byggrätterna i kvarteret och därigenom möjliggöra byggnation för bostadsändamål.



Miljöbedömning

Enligt 3:e kap. Miljöbalken ska marken användas till det ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Avvägning ska ske gentemot användning i omkringliggande byggnation och gällande översikts- och detaljplaner. Inom skara tätort finns behovet av fler bostäder i centralt läge. Att hitta nya exploateringsmöjligheter i befintlig stadsstruktur är gynnsamt ur miljömässig och ekonomisk synvinkel. Detta då man inte behöver ta jordbruks- eller skogsmark i anspråk och att i ett befintligt bostadsområde finns redan alla förutsättningar med infrastruktur och teknisk försörjning i form av vägar och VA-system.

Behovsbedömning

Kommunen skall enligt miljöbalken genomföra en miljökonsekvensbeskrivning för alla detaljplaner som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. För att utreda om en detaljplan väntas

I utförd behovsbedömningen antas detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan.

Behovsprövningen har skickats till Länsstyrelsen, som den 6 oktober 2016 meddelade att de samtycker med Skara kommun.

I den upprättade behovsbedömningen, togs inledningsvis ett större område i anspråk än i det nu aktuella förslaget till ny detaljplan. Efter synpunkterna från Länsstyrelsen beslöt Plan- och byggenheten att planen endast skall omfatta kvarteret Frigga. Detta då de förslag till åtgärder som Länsstyrelsen lämnat inte rymdes inom planförfarandet för ”ändring av en detaljplan”. De synpunkter som Länsstyrelsen lämnat ser kommunen som mycket värdefulla och föreslås beaktas i ett större sammanhang i fortsatta planeringen och framtagandet av detaljplaner för de berörda fastigheten.

Vid en ”ändring av detaljplan” för endast en del av den befintliga detaljplanen B113 anser inte kommunen sig kunna uppfylla det tydlighetskrav som ställs i Plan och bygglagen, varför en ny detaljplan upprättas för kvarteret Frigga.

Förutsättningar

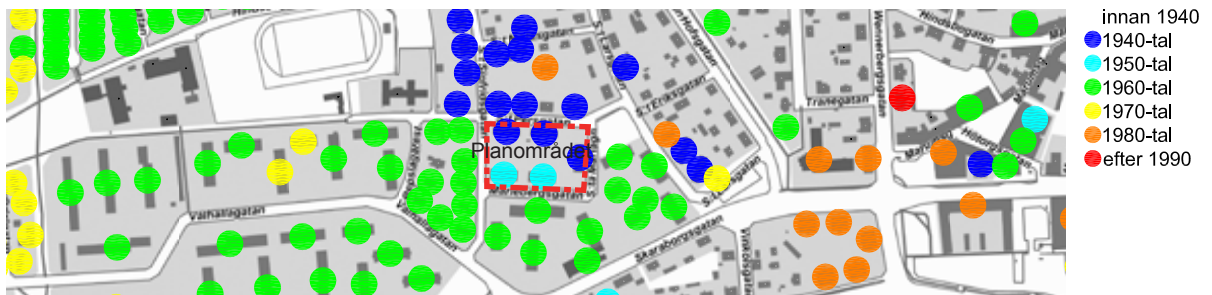
Planområdets omfattning

Detaljplanen omfattar kvarteret Frigga. Inom kvarteret finns fastigheterna Frigga 4, 5, 6, 7 och 8. Även delar av den kommunalägda fastigheten Marieberg 1:1 finns inom kvarteret.

Beskrivning av bebyggelsen inom planområdet

Inom kvarteret Frigga finns 5 stycken friliggande flerfamiljshus. Husen är uppförda från mitten av 40-talet till slutet av 50-talet i form av tidstypiska lamellhus där husen har placerats parallellt med gatan. Gränsen mellan byggnadens förgårdsmark och gaturummet är för flera av byggnaderna omarkerad och används idag för boendeparkering. Husens placering omsluter den gröna innegården som ligger mitt i kvarteret. Under 70- & 80-talet har flera av bostadshusen tilläggsisolerats fått nya fasader i form av puts- plast- och plåtbeklädnader.

Trots förändringar av området och byggnaderna sedan nybyggnationen på 40- och 50-talet finns många av de ursprungliga kvalitéerna kvar och skall beaktas i den fortsatta förändringen av området. Vid bygglovsgivning ska även hänsyn tas till omkringliggande byggnations karaktär.



Markägare

Planområdet består av 5 flerbostadsfastigheter ägda av två bostadsrättsföreningar och två fastighetsbolag. Offentliga ytor för gatan utanför planområdet ägs av Skara kommun.

Förorenad mark

Ingen känd förorenad mark finns inom detaljplaneområdet. Dock har det 200 meter norr om planområdet på fastigheten Heimdal 4 bedrivits en kemitvätt fram tills 1970-talet (Mifo Id: 162614). Informationen om verksamheten och eventuella föroreningar är väldigt osäker. Eventuell förorening och dess spridning kommer utföras och provtagning göras i samband med större byggnationer inom planområdet.

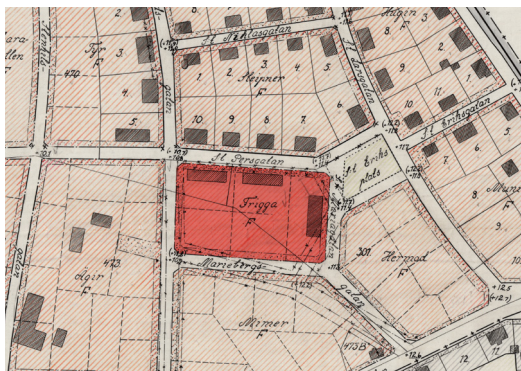
Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom detaljplaneområdet.

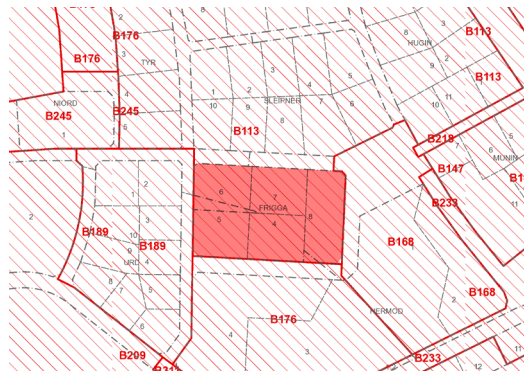
Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (stadsplan B113) från 1945 togs fram för att korrigera vägdragningar och kvarterens utformning utifrån den då gällande detaljplanen (B99) från 1926. Syftet var att *”ge kvarteret Frigga en för bebyggelse med större hus lämpligare form”*, vilket tolkas som att man ville ge möjligheten till högre exploatering inom kvarteret. Samtidigt hänvisades bestämmelserna tillbaka till gällande stadsplan (B99), vilket innebär att exploateringsgraden aldrig ändrades i praktiken.

Inom befintlig detaljplan (stadsplan B113) finns kvartersmark med användningen F och F₁, vilket avser bostadsändamål i *”öppet byggnadssätt för högst 2 våningar”*. Dessutom reglerar planen så att byggnader ej får placeras närmare gatan än 4,5 meter genom bestämmelsen *”kvartersmark som ej får bebyggas”*. Gällande detaljplan (stadsplan B113) är inte mycket mera detaljerad än så, utan hänvisar bestämmelser om utformningen till den föregående stadsplanen B99. Där framgår bestämmelser om byggnadernas utformning (höjd, placering och exploateringsgrad). För område med beteckningen F₁ får högst en tredjedel (33%) av fastigheten exploateras, medan för område betecknat med F får endast en femtedel (20%) av fastigheten bebyggas. Att ha en detaljplan med hänvisningar till en annan gör att detaljplanen blir svårtolkad.



Planområdet med detaljplan B113 i bakgrunden



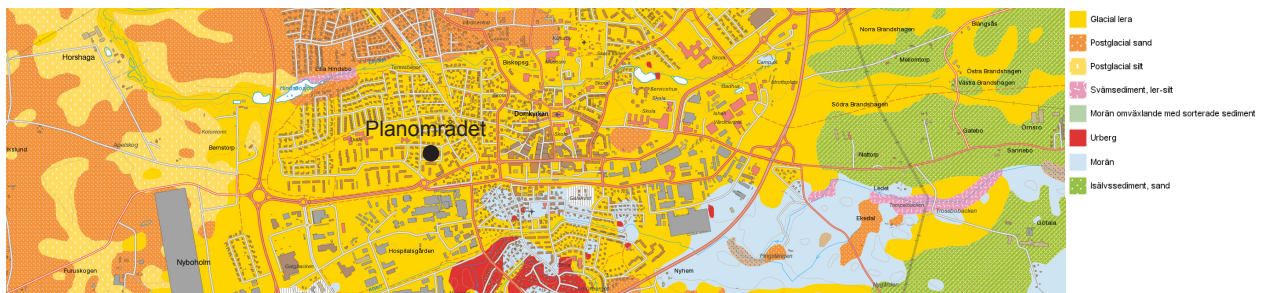
Gällande detaljplaner

Översiktliga planer

Det finns ingen aktuell översiktlig plan som har betydelse för området. Arbetet med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Skara tätort har påbörjats och intentionerna med detta tillägget till detaljplanen stämmer bra överens med samrådsupplagan daterad 2012-12-07.

Mark och radon

Området ligger inom ”normalrisk” för markradon, enligt sammanställning av radonsituationen i Västra Götaland (länsstyrelsens rapport 2004:01). Marken består av täta lerlager (Glacial lera), enligt SGU:s inventering av jordarter. För området finns inga utpekade riskområden för skred eller översvämningar (Skara översiktsplan 2006)



Sveriges geologiska undersökning, jordartsinventering

Trafik

Kvarteret är omslutet av gatorna Mariebergsgatan i söder, S:t Sigfridsgatan i väster, S:t Persgatan i norr och S:t Mariagatan i öster. Detaljplanens påverkan på gatorna anses vara begränsad till en eventuell och marginell ökning av antalet bilar som kör till och från fastigheterna då exploateringsgraden ökar. Den eventuella ökningen av trafikflödes väntas bli så pass liten att inga åtgärder i detaljplanen föreslås. Trafikbuller från omkringliggande gator uppskattas bli så pass låga att inga ytterligare åtgärder föreslås i detaljplanen. Samtliga gator ligger utanför planområdet.

Teknisk försörjning

I gatorna som går runt kvarteret finns ett komplett tekniskt system som försörjer fastigheterna med dricksvatten, spillvatten och avloppsledningar. Det finns även fjärrvärmeledningar i gatan och flera av fastigheterna är redan anslutna till kommunens fjärrvärmenät.

Dagvatten

Ledningar för dagvatten finns för anslutning till samtliga fastigheter inom planområdet. Då planområdet är begränsat till sin yta och marken har täta lerlager föreligger dåliga förutsättningar för infiltration. Således föreslås inga åtgärder med lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattenfrågan behöver istället lösas i ett större sammanhang, men frågan ligger utanför denna detaljplan.

Planens innebörd

Förändringar och konsekvenser

Den stora förändringen utifrån den ursprungliga stadsplanen B113 från år 1945, är att exploateringsgraden ökar från en femtedel (20%) till 40% av fastigheten. I stadsplanen från 1945 resonerar man om att ge förutsättningar till större byggnadsvolymer, men gav samtidigt inget stöd i detaljplanen för detta, vilket är motsägelsefullt. På grund av otydlighet i gällande detaljplan (*läs mer under punkten "gällande detaljplaner"*) har inte begränsningen om 20% exploateringsgrad fullt ut efterföljts inom kvarteret. En ökad exploateringsgrad ger stöd för de befintliga byggnaderna och även en ökning av byggvolymerna. De större byggrätterna på kvarteret Frigga kommer naturligt att harmonisera med de större flerfamiljshusen som finns söder om planområdet på kvarteret Hermod.

Övriga planbestämmelser så som huvudbyggnads placering, byggnadshöjder och våningsantal är mer eller mindre oförändrade utifrån stadsplanen B113 från 1945.

Planbestämmelser i plankartan

Nedan redovisas de enskilda planbestämmelserna i plankartan och deras syfte och betydelse inom planområdet. Här redovisas också lagrum för respektive planbestämmelse, i enlighet med Plan- och bygglagen 4 kap. 1, 30 och 32 §

Gränser

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 § 1 och 30 §

En planbestämmelse anger vad som gäller inom ett visst område på plankartan. Dessa områden avgränsas av olika typer av gränslinjer. Alla gränser ritas ut i sitt exakta läge och avgränsar de olika typerna av funktioner som ska gå att särskilja.

För denna detaljplan har en "Planområdesgräns" ritats ut i samma läge som kvarterets avgränsning. Fram till denna gräns gäller de bestämmelser som avser "Användningen av mark och vatten". Därefter finns en "Egenskapsgräns" som skiljer de olika preciserade egenskapsbestämmelserna åt, i detta fallet begränsningar om ytor där "Byggnader inte får uppföras" och olika preciseringar om byggnadernas utformning med mera.

Kvartersmark

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 § 3, 11 § 2 och 30 §

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde.

Användningen av kvartersmarken i denna detaljplanen har reglerats till ändamålet bostäder, betecknat med ett B i plankartan. Boendet är användningens huvudsyfte och ska dessutom ha en varaktig karaktär.

Utnyttjandegrad

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1 och 30 §

Inom detaljplanen gäller en högsta exploateringsgrad om 40% av den totala fastigheten (betecknat e₄₀ i plankartan). Bestämmelsen om exploateringsgraden är det som i huvudsak skiljer sig från den ursprungliga stadsplanen B113 från 1945. Syftet är att möjliggöra utbyggnad och uppförandet av mera stadsliknande bostadsbyggnader inom kvarteret Frigga.

Marken får inte förses med byggnad

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 §

Mark som inte får förses med byggnad illustreras med prickar i plankartan och brukar kallas för prickmark. Inom den markerade ytan får inga byggnader uppföras, men här får finnas exempelvis parkeringsplatser.

Placering

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 16 § 1 och 30 §

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Undantag är om angränsande fastighet uppför en huvudbyggnad intill samma fastighetsgräns på sådant sätt att byggnaderna verkar som en sammanhängande byggnad.

Denna planbestämmelse syftar till att få huvudbyggnaderna att placeras med ett avstånd från grannfastigheten, men samtidigt öppna för möjligheten att ha sammanbyggda hus över fastighetsgräns, likt i ett slutet bostadskvarter.

Högsta byggnadshöjd

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 §

Huvudbyggnaden får ha en maximal byggnadshöjd om 8 meter. Med huvudbyggnad avses den med hänsyn till funktionen viktigaste byggnaden på en fastighet, det vill säga bostadshuset.

Föreskrivet antal våningar

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 §

Inom detaljplanen skall huvudbyggnaden uppföras till två våningar (bestämmelsen är betecknad med II i plankartan). Det går inte uppföra en huvudbyggnad till endast en våning. Syftet med bestämmelsen är att få upp exploateringen i centrala Skara och därför inte medge envåningshus för bostadsändamål inom detaljplanen.

Komplementbyggnad får ej uppföras till större höjd än 2,5 meter

Plan- & Bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1, 16 § 1 och 30 §

Komplementbyggnad får ej uppföras till större höjd än två och en halv (2,5) meter. Med komplementbyggnad avses sådan byggnad som inte är sammanbyggt med huvudbyggnad på samma fastighet och som innehåller utrymmen vilka kompletterar ändamålet för huvudbyggnaden, exempelvis garage, växthus och friggebod.

Genomförandetid

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

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Genomförandetiden i denna detaljplanen är bestämd till 5 år från det datum som detaljplanen vinner laga kraft.

Verkan på tomtindelningssplan

Plan- & Bygglagen (2010:900) kap. 5 § 18

Den tomtindelningssplan för kvarteret Frigga som vann laga kraft den 17 februari 1953 (akt 1682K-C189) upphör att gälla. Då inga nya regleringar av fastighetgränsernas placering föreslås i denna detaljplan, ges större möjlighet för fastighetsägare att påverka utformningen av sina fastigheter.

Genomförande

Tidplan

Tidplanen för detaljplanen är att den skall vinna laga kraft under vintern/våren 2017.

Planförfarande

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan, väntas inte få betydande intresse för allmänheten och antas inte heller medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen har således valt att hantera detaljplanen med standardförfarande i enlighet med Plan- & Bygglagen (2010:900) kap. 5 § 11, 12 §§.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark, varpå inget huvudmannaskap anges i detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Förändring för fastighetsägarna inom planområdet

Samtliga fastighetsägare inom detaljplanen får en möjlighet till ökad byggrätt från 20% till 40% av fastigheten.

Tomtindelningsplan

Gällande tomtindelningsplan för kvarteret Frigga (akt 1682K-C189) upphävs i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. Datumet då tomtindelningsplanen upphör är den dagen då detaljplanen vinner laga kraft.

Planavgift

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

Fastighetsbildning och planekonomi

Detaljplanen har inga bestämmelser om fastighetsindelningar. I gällande tomtindelningsplan (som upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft) finns det reglerat hur fastigheterna skulle ha utformats, men fastigheterna har aldrig utformats enligt planen.

Fastighetsägarna till Frigga 6, 7 och 8 kommer erbjudas möjligheten att förvärva delar av Marieberg 2:1, i enlighet med tidigare tomtindelningsplan. Kommunen säljer marken till marknadspris och fastighetsregleringen bekostas av de berörda fastighetsägarna, med möjlighet till samordnad fastighetsreglering och delade kostnader.

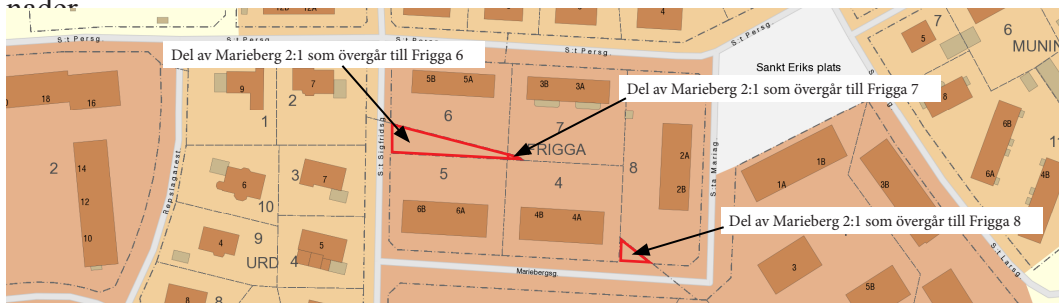


Illustration över de delar av fastigheten Marieberg 2:1 som kommunen kan sälja

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 21 mars 2017

Anders Kyrkander
Stadsarkitekt

Tobias Gunnarsson
Planarkitekt

SKARA