

Detaljplan för Nordöstra Skaraberg

Del av Skaraberg 3:1 m.fl., Skara, Skara kommun

Planskede: Laga kraft

Planens beteckning: B421

Påbörjad: 2020-09-02

Antagen av kommunfullmäktige: 2025-04-28 § 36

Laga kraft: 2026-10-30

Diarienummer: KS 2025/140

Förfarande: Standardförfarande

Lag: Plan- och bygglagen (2010:900)

Senast reviderad: 2025-03-06

Innehåll

1 Detaljplanens syfte 7
1.1 Syfte 7

2 Beskrivning av detaljplanen 8
2.1 Hela detaljplanen 8
2.2 Genomförandetid 8
2.3 Allmän plats 8
2.3.1 Huvudmannaskap 8
2.4 Kvartersmark 8
2.5 Befintligt 9
2.6 Ärendeinformation 11
2.7 Annat 12
2.7.1 Medverkande tjänstepersoner 12

3 Motiv till detaljplanens regleringar 13
3.1 Motiv till regleringar 13
Användningsbestämmelser för allmän plats 13
Användningsbestämmelser för kvartersmark 13
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 13

4 Planeringsförutsättningar 16
4.1 Kommunala 16
4.1.1 Detaljplan 16
4.1.2 Översiktsplan 17
4.2 Regionala 18
4.3 Riksintressen 18
4.3.1 Naturvård 18
4.3.2 Kulturmiljövård 18
4.3.3 Trafikkommunikation 18

4.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 19
4.4.1 Oexploaterade områden 19
4.5 Miljökvalitetsnormer 19
4.5.1 Luft 20
4.5.2 Vatten 20
4.5.3 Buller 21
4.6 Miljö 21
4.6.1 Dagvatten 21
4.7 Hälsa och säkerhet 23
4.7.1 Omgivningsbuller 23
4.7.2 Risk för översvämning 24
4.7.3 Risk för olyckor 25
4.7.4 Risk för erosion 25
4.7.5 Risk för skred 25
4.7.6 Risk för ras 25
4.7.7 Föroreningar 25
4.8 Geotekniska förhållanden 28
4.9 Hydrologiska förhållanden 30
4.10 Kulturmiljö 30
4.10.1 Fornlämningar 30
4.11 Fysisk miljö 30
4.11.1 Natur 32
4.12 Sociala 33
4.13 Teknik 33
4.13.1 Fiber och tele 33
4.13.2 Vatten och avlopp 33
4.13.3 El 33
4.13.4 Avfallshantering 33
4.14 Service 33
4.15 Trafik 34

5 Planeringsunderlag 36
5.1 Kommunala 36
5.1.1 Detaljplan 36
5.1.2 Grundkarta 36
5.1.3 Översiktsplan 36
5.1.4 Undersökning om betydande miljöpåverkan 37
5.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan 37
5.1.6 Annat 37
5.2 Utredningar 37
5.2.1 Dagvattenutredning 37
5.2.2 Naturinventering 37
5.2.3 Geoteknisk utredning 38
5.2.4 Markmiljöutredning 38
5.2.5 Bullerutredning 38
5.3 Annat 38

6 Konsekvenser 39
6.1 Fastigheter och rättigheter 39
6.2 Natur 39
6.2.1 Grönområde 39
6.2.2 Landskapsbild 40
6.3 Miljö 40
6.3.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900) 40
6.3.2 Dagvatten 41
6.4 Miljökvalitetsnormer 41
6.4.1 Luft 41
6.4.2 Vatten 42
6.4.3 Buller 42
6.5 Hälsa och säkerhet 42
6.5.1 Beräkning av omgivningsbuller 42
6.5.2 Översvämning 42

6.5.3 Olyckor 43
6.5.4 Erosion....44
6.5.5 Skred....44
6.5.6 Ras 44
6.5.7 Föroreningar....44
6.6 Sociala....44
6.7 Riksintressen....45
6.7.1 Naturvård....45
6.7.2 Kulturmiljövård 45
6.7.3 Trafikkommunikation....45
6.8 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken....45
6.8.1 Oexploaterade områden 45
6.9 Trafik 46
6.9.1 Motortrafik 46
6.9.2 Gång- och cykeltrafik....46

7 Genomförandefrågor 47
7.1 Mark- och utrymmesförvärv 47
7.2 Fastighetsrättsliga frågor....47
7.2.1 Förändrad fastighetsindelning 47
7.2.2 Rättigheter 47
7.3 Tekniska frågor 48
7.3.1 Tekniska åtgärder....48
7.3.2 Utbyggnad allmän plats 48
7.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp....49
7.4 Ekonomiska frågor....49
7.4.1 Planekonomisk bedömning....49
7.4.2 Planavgift....49
7.4.3 Inlösen....49
7.4.4 Drift allmän plats....49
7.4.5 Drift vatten och avlopp 49

7.4.6 Gatukostnader....49
7.4.7 Fastighetsbildning....50
7.5 Organisatoriska frågor....50
7.5.1 Markanvisning....50
7.5.2 Tidplan....50
7.6 Kulturvärden....50
7.7 Prövning enligt annan lagstiftning....50
7.7.1 Fastighetsbildningslagen (1970:988)....50
7.7.2 Anläggningslagen (1973:1149)....50
7.7.3 Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd....50

1 Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse för framför allt friliggande enbostadshus och/eller parhus på nordöstra Skaraberg i Skara tätort. Förslaget och tänkt bebyggelse avser ta hänsyn till områdets karaktär och bevara delar av den natur som finns inom planområdet.

2 Beskrivning av detaljplanen

2.1 Hela detaljplanen

Detaljplanen tas fram och området planläggs för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på Skaraberg. Större delen av det aktuella planområdet har tidigare varit bebyggt men är sedan ett par decennier obebyggt. Planområdet utgörs idag av naturmark i norr respektive kvartersmark i söder. Planområdet omfattas idag av flertalet fastigheter, där Skaraberg 3:1 är den centrala.

Kvartersmarken planläggs som Bostäder. Detaljplanen reglerar inte bostadstyp och tillåter därmed olika sorters boenden. Kommunen ser däremot att det framför allt finns intresse för småhus och förslaget möjliggör till exempel 8-10 friliggande enbostadshus eller parhus.

Övrig mark inom planområdet planläggs som allmän plats i form av Gata på de befintliga vägarna och i övrigt Natur. Den stora andelen natur syftar till att utgöra en barriär öster- och norrut, underlätta dagvattenhantering samt bevara delar av den natur som idag utgör områdets karaktär.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Skara kommuns översiktsplan från 2005 såväl som förslaget till Skara kommuns nya översiktsplan, vilken antogs i juni 2023.

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

2.3 Allmän plats

Allmän plats inom planområdet utgörs av de områden som betecknas som Gata och Natur. Allmän plats utgör nästan 6 200 kvadratmeter av planområdet.

2.3.1 Huvudmannaskap

Skara kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för iordningställande och förvaltande av allmän plats. Inget enskilt huvudmannaskap finns således inom planområdet.

2.4 Kvartersmark

Med kvartersmark menas all mark inom planområdet som inte består av allmän plats. Planområdet utgörs av drygt 8200 kvadratmeter kvartersmark med användningen Bostäder.

Egenskapsbestämmelserna inom kvartersmarken reglerar begränsning av markens utnyttjande, höjd på byggnadsverk, utnyttjandegrad, utförande, markreservat för allmännyttiga ändamål, utformning, placering samt villkor för lov. Se mer under *3 Motiv till regleringar*.

2.5 Befintligt



Figur 1. Planområdets läge i Skara tätort.

Planområdet är beläget i norra Skara, i den nordöstra delen av stadsdelen Skaraberg (se figur 1). I närheten finns bland annat Skaras vattentorn i norr och en faunapassage över E20, cirka 240 meter (euklidiskt avstånd) från området (se figur 2).



Figur 1. Planområdet och dess omgivning.

Bebyggelsen på Skaraberg har nästan uteslutande uppförts under 1980-talet och efter. Bebyggelsen är blandad och bostäderna i planområdets närhet består framför allt av friliggande enbostadshus. Planområdet är beläget i den del av stadsdelen som benämns som Gamla Skaraberg, inom vilken det även finns bebyggelse äldre än från 1980-talet.

Planområdet ingår i en sammanhållen bebyggelse respektive detaljplanelagt område men det finns idag inga befintliga byggnader inom planområdet. Det har däremot tidigare funnits bebyggelse i området, vilket man bland annat kan se på äldre ortofoton (se *4.4.1 Oexploaterade områden)*. Genom planområdet går Säterivägen samt en mindre grusväg från vilken man idag når ett mindre antal fastigheter. Det finns även en liten, asfalterad väg som går till den plats där en plantskola tidigare låg i planområdets norra del. I övrigt omfattas planområdet av bevuxen mark. Planområdet är omgivet av främst jordbruksmark och bostäder. Se figur 3 för foto över området.

Planområdet omfattar drygt 1,4 hektar. Berörda fastigheter inom planområdet är Skaraberg 1:1, 3:1, 3:3, 3:5, 3:6, 3:9, 3:10, 3:11 och Järnsyssla 10:1. Järnsyssla 10:1 ägs av Prästlönetillgång, Svenska kyrkan. Övrig mark ägs av Skara kommun.



Figur 2. Foto över området.

2.6 Ärendeinformation

Kommunstyrelsen beslutade den 2 september 2020 (KS 2020-09-02 § 146) att inleda planläggning av fastigheten Skaraberg 3:6 i Skara kommun i syfte att möjliggöra huvudsakligen bostadsbebyggelse. Planområdet har under planprocessen ändrats på så vis att fokus inte längre ligger på 3:6 utan istället direkt väster om fastigheten. Detta informerades samhällsbyggnadsnämnden om innan samråd (SKA-SAM 2023-01-24 § 12).

Detaljplanen har tidigare haft diarienummer KS 2021/280 och har numera diarienummer SKA-SAM 2023/11 efter att ha flyttat över från kommunstyrelsen till samhällsbyggnadsnämnden i januari 2023.

Beslut om att ställa ut detaljplanen på samråd togs i samhällsbyggnadsnämnden den 21 mars 2023 (SKA-SAM 2023-03-21 § 63). Samrådet pågick mellan den 29 mars och den 26 april 2023. Efter samrådet beslutade samhällsbyggnadsnämnden (SKA-SAM 2023-08-15 § 139) att utöka planområdet.

Beslut om att ställa ut detaljplanen på granskning togs i samhällsbyggnadsnämnden den 27 augusti 2024 (SKA-SAM 2024-08-27 § 99). Granskningen pågick mellan den 2 september och den 30 september 2024.

Detaljplanen benämns som ”Nordöstra Skaraberg” och har planbeteckningen B421.

Planen genomförs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige den 28 april 2025 (KS 2025/140) och vann laga kraft den 30 oktober 2026.

2.7 Annat

2.7.1 Medverkande tjänstepersoner

Maja Skarbäck, planarkitekt

Åsa Wirgonsson, plan- och byggchef

Vid framtagandet av detaljplanen har även följande tjänstepersoner medverkat:

Mona Nilsson (före detta planchef), Linda Fröberg (före detta planarkitekt), Anders Aubry (planarkitekt), Axel Demker (plan- och byggstrateg), Lina Kedner (GIS-ingenjör), Kim Olsson (före detta mark- och tillväxtstrateg), Anton Grönqvist (före detta mark- och exploateringstrateg), Abbe Sahli (miljöstrateg), Pernilla Hellström (miljö- och hälsoskyddsinspektör), Christina Marmolin (miljöchef), Mattias Ellström (trafikingenjör) och Hanna Ökvist (planeringsingenjör, Skara Energi).

3 Motiv till detaljplanens regleringar

Enligt 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning ska kommunen i planbeskrivningen redovisa motiv till detaljplanens enskilda regleringar.

3.1 Motiv till regleringar

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

GATA – Gata
4 kap. 5 § 1 och 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Användningen syftar till att säkerställa framkomlighet. Då biltrafiken bedöms vara låg på gatan i nordväst kommer bilar att samsas med gång- och cykeltrafikanter.

NATUR – Natur
4 kap. 5 § 1 och 2 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Motivet till att planlägga naturmark i planområdets norra del är att skapa en barriär mot den zon som finns runt faunapassagen nordost om planområdet.

Övrig naturmark syftar till att bevara delar av den karaktär med natur som området har idag, skapa en barriär österut och mot Säterivägen samt underlätta för sikt och dagvattenhantering.

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

B – Bostäder
4 kap. 5 § 1 och 3 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Motivet till bestämmelsen är detaljplanens grundsyfte: att möjliggöra för bostäder på Skaraberg. Användningen avser boende med varaktig karaktär.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

– Marken får inte förses med byggnad
4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen, som även kallas prickmark, syftar till att undvika byggnation nära intilliggande naturområden och gata. Motivet till prickmark intill naturområden är att bidraga till att naturen ska upplevas som mer tillgänglig för allmänheten och mindre privat genom att byggnader inte tillåts i direkt anslutning till naturmarken. Motivet till prickmark intill gata är att gatorna på så vis upplevs mindre instängda samt att skapa rätt förutsättningar för markreservatet.

+ – Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader
4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen, som även kallas korsmark, syftar till att möjliggöra för komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. I norr bidrar bestämmelsen till att naturen upplevs mer öppen och tillgänglig och i söder säkerställer bestämmelsen att inga bostadsbyggnader placeras närmare än 150 meter till E20.

Högsta nockhöjd är 8 meter
4 kap. 11 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse samspelar med befintlig bebyggelse i närheten.

Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet
4 kap. 11 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Motivet till regleringen är att begränsa storleken på byggnader. Detta för att samspela med närliggande bebyggelse samtidigt som bestämmelsen tillåter viss flexibilitet då storleken på byggrätten varierar beroende på fastighetens storlek.

Källare får inte finnas
4 kap. 12 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Källare förbjuds inom planområdet på grund av den förhållandevis höga grundvattennivån.

u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
4 kap. 6 § plan och bygglagen (2010:900)

Markreservatet syftar till att garantera att marken är tillgänglig för ledningar som går längs med gatan. Därav kombineras bestämmelsen med bestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad*.

Huvudbyggnads färdiga golvhöjd ska ligga minst 40 centimeter över gatans snittnivå
4 kap. 11 § 1 p., 12 § 1 p. och 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Planbestämmelsen syftar till att leda bort dagvatten och säkerställa tillräcklig höjdskillnad mellan gata och bostad för att inte riskera skador vid stora mängder dagvatten. Då gatan sluttar utgår man från gatans snittnivå vid fastighetsgränsen.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns
4 kap. 16 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelsen syftar framför allt till att säkerställa ett tillfredsställande skydd mellan huvudbyggnader sett till risken för brandspridning.

Att huvudbyggnader med gemensam fastighetsgräns tillåts syftar till att möjliggöra att flera fastigheter delar på samma byggnad, såsom kedjehus, radhus och parhus.

a – Bygglov får inte ges för byggnation förrän sanering av mark utförts till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM)
4 kap. 14 § 4 p. plan- och bygglagen (2010:900)

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att kvartersmark med föroreningsnivåer över känslig markanvändning (KM) saneras innan byggnation för att marken ska vara lämplig för bostäder och inte utgöra risk för människors hälsa.

4 Planeringsförutsättningar

Planbeskrivningen ska innehålla en redovisning av planeringsförutsättningarna, det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Kommunen ska alltså beskriva vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Redovisningen ska också innehålla en sammanfattning av innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Under framtagandet av detaljplanen har korrigeringar gjorts avseende planområdesgräns och placering av föreslagen markanvändning. Detta innebär att utredningar som har tagits fram i tidigt skede inte utgått från samma gränser som plankartan visar. Vissa delar av framtagna utredningar har berörts av den ändrade planområdesgränsen och i de fall det varit nödvändigt har kommunen varit i kontakt med berörd konsult för att uppdatera delar i planförslaget. Likaså har kommunens tjänstepersoner tittat på berörda delar. I övrigt anses gränsskillnaden inte påverka detaljplanens framtagande eller resultat.

4.1 Kommunala

4.1.1 Detaljplan

Det finns sedan tidigare inga detaljplaner inom den norra delen av planområdet.

Den södra delen av planområdet ligger inom de nuvarande detaljplanerna B326 respektive B402. Se figur 4. En del av B326 och B402 kommer därmed att annekteras till den nya detaljplanen Nordöstra Skaraberg. De delar som annekteras tillåter samma användningar i den nya detaljplanen som i B326 och B402. Den främsta skillnaden mellan den nya detaljplanen och de tidigare är att B326 endast tillåtit parhus och i Nordöstra Skaraberg tillåts även andra bostadstyper inom detta område.



Figur 3. Befintliga detaljplaner inom planområdet: B326 (orange) och B402 (grön). Området i grått är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

4.1.2 Översiktsplan

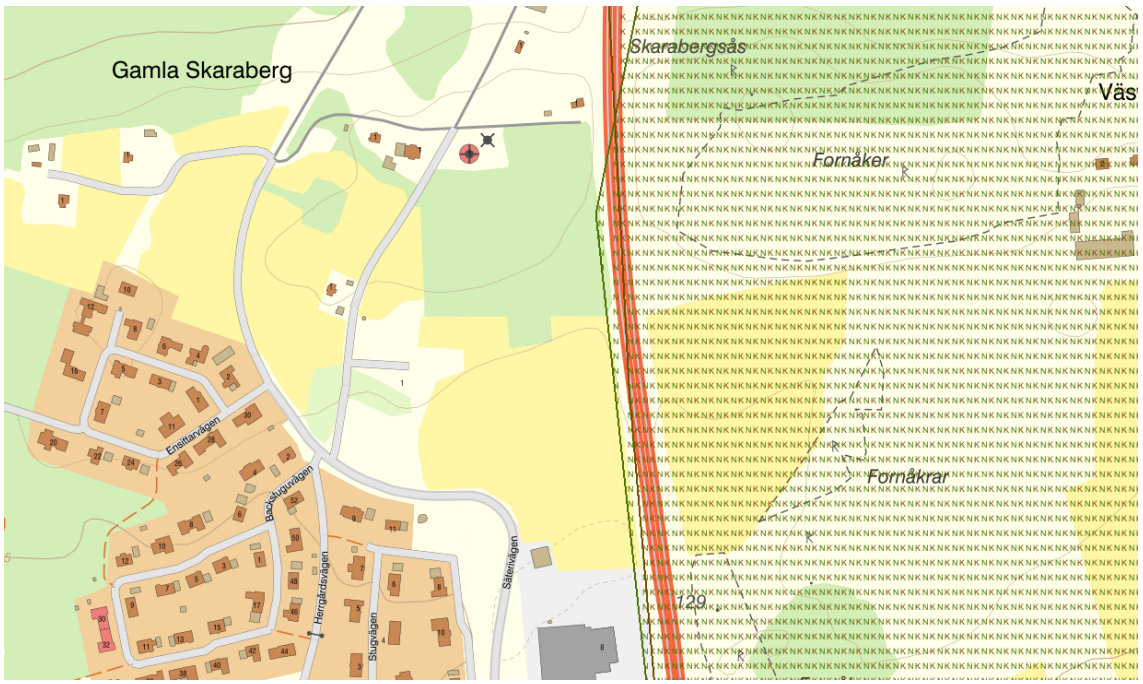
I Skaras översiktsplan från 2005 anges stadsdelen Skaraberg som ej fullt utbyggd och detaljplaneområdet ingår i ett område som anges som samlad bebyggelse. Detaljplaneområdet anges även i översiktsplanen som lämplig för tätortsbebyggelse i framtida markanvändning.

I förslaget till Skara kommuns nya översiktsplan, som antogs i juni 2023, pekas detaljplaneområdet ut som sammanhängande bostadsbebyggelse och bedöms som en naturlig fortsättning av bostadsutvecklingen.

4.2 Regionala

Planområdet ligger bra till avseende kommunikationer tack vare närheten till såväl E20 som väg 49.

4.3 Riksintressen



Figur 4. Riksintresseområde för naturvård (N) och kulturmiljövård (K) i öster. Linjerna i rött och grått markerar E20.

4.3.1 Naturvård

Öster om E20 finns riksintresse för naturvård, Brunsbo – Jänsysslaområdet, drygt 130 meter från planområdet. Se figur 5.

4.3.2 Kulturmiljövård

Öster om E20 finns riksintresse för kulturmiljövård, Brunsbo, cirka 140 meter från planområdet. Se figur 5.

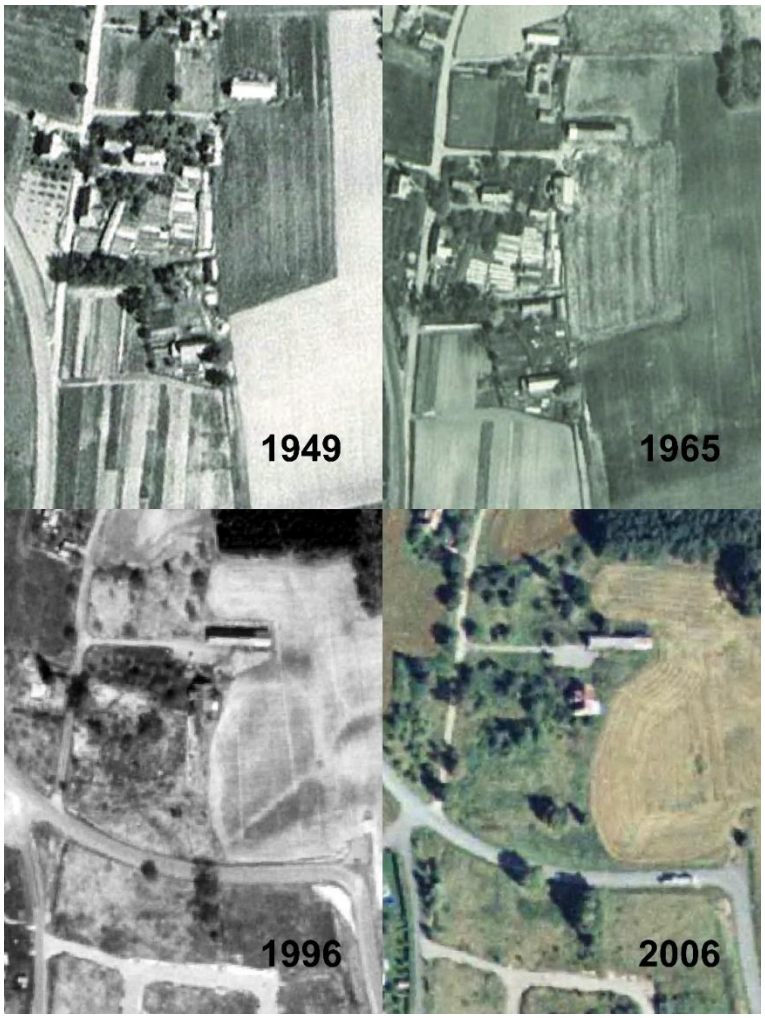
4.3.3 Trafikkommunikation

Drygt 140 meter öster om planområdet går E20 som är ett riksintresse för trafikkommunikation. Se figur 5.

4.4 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

4.4.1 Oexploaterade områden

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet idag. Det anses dock inte vara ett oexploaterat område då det går vägar genom området och området tidigare varit exploaterat. Det finns flera spår av tidigare bebyggelse i form av bland annat bitar av tegel, asfalt samt växtlighet på ödetomt. Se figur 6 för exempel på tidigare bebyggelse.



Figur 5. Äldre flygfoton över planområdet.

4.5 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. Det övergripande syftet med normerna är att skydda naturmiljön och människors hälsa.

Avseende miljökvalitetsnormer för luft, vatten och buller bedöms planområdet lämpligt att bebygga med bostäder.

4.5.1 Luft

Det finns för närvarande miljökvalitetsnormer för utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), bly, svaveldioxid, marknära ozon, arsenik, bensen, kolmonoxid, kadmium, bens(a)pyren och nickel. Miljökvalitetsnormerna får inte överskridas och har fastställts inom svensk lagstiftning.

Skara kommun är medlem i luftvårdsförbundet Luft i Väst som ombesörjer att luftmätningar sker för organisationens medlemmar.

Trafikverket har tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning till vägplanen för ombyggnationen på E20 förbi Skara. I miljökonsekvensbeskrivningen bedömer man att gällande miljökvalitetsnormer för luft inte kommer, där människor vistas, att överskridas i och med ombyggnationen. Därmed bedöms E20 inte heller idag bidra till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids, eftersom man i samband med ombyggnationen räknat med ökad trafik och höjd hastighetsbegränsning.

4.5.2 Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten uttrycker den lägsta godtagbara miljökvaliteten, både ekologisk och kemisk, som en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt.

Skaraberg, och planområdet, tillhör ett avrinningsområde för vattendraget Dofsan och vattnet rinner sedan via Flian och Lidan till Vänern. Dofsan har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Planområdet ingår i grundvattenförekomsten Skaraberg, vars grundvattenmagasin beskrivs som en sand- och grusförekomst med goda eller mycket goda uttagsmöjligheter. Vatteninformationssystem Sverige (VISS) bedömde under förvaltningscykel 3 (2017-2021) att Skaraberg har god såväl kemisk grundvattenstatus som kvantitativ status. Grundvattenförekomstens kemiska status bedöms vara i risk att inte uppnå god status 2027.

Närmaste grundvattenmagasin ligger cirka 1,5 kilometer nordväst om planområdet.

I samband med markundersökningen som tagits fram av Ensucon provtog man grundvattnet där högst föroreningshalt påträffats. Ett grundvattenprov analyserades med avseende på alifater, aromater, BTEX, PAH och tungmetaller. Då det är ovanligt att höga halter av bekämpningsmedel hittas i vatten bedömdes det inte som motiverat att analysera dessa för grundvatten. I uttaget grundvattenprov påträffades nickel i nivå med tillståndsklass 3 (måttlig halt) jämfört med SGU:s bedömningsgrunder. Övriga metallhalter låg i nivå med tillståndsklass 1 (mycket låg halt). För samtliga övriga analyserade parametrar (alifater, aromater, PAH och BTEX) underskreds rapporteringsgränsen. De föroreningar som påträffats i området är inte mobila och därmed kan de inte komma att orsaka skada genom grundvattnet.

4.5.3 Buller

Normen för omgivningsbuller utgår från de krav på kvaliteten på miljön som följer av Sveriges medlemskap i EU och vid detaljplanering tillämpas Naturvårdsverkets riktlinjer för buller. Då Skara kommuns befolkning är färre än 100 000 krävs ingen bullerkartering eller åtgärdsprogram, men kommunen vill sträva efter att begränsa buller.

Planområdet påverkas främst av buller i form av trafikbuller från E20, drygt 150 meter österut. Under detaljplanens framtagande har det skett en ombyggnation av E20, delsträckan Vilan-Ledsjö. Hastighetsgränsen på sträckan har därmed höjts från 80 km/h till 100 km/h och man räknar med ökad trafik i framtiden. I samband med ombyggnationen har Trafikverket låtit ta fram en trafikbullerutredning, i vilken Norconsult AB tagit fram framtida prognostiserade trafiksiffror. För delsträckan som går närmast planområdet beräknas trafikmängden, ÅDT (årsdygnstrafik), år 2045 vara 10 500, varav 25% tung trafik. Se mer under *4.7.1 Omgivningsbuller*.

Strax öster om detaljplaneområdet finns detaljplanen B402, i vilken det är planlagt för och tillåts kontor och industri vars verksamhet inte får vara störande för omgivningen. I dagsläget finns inte industri- eller kontorverksamhet på den del av B402:s kvartersmark som ligger närmast aktuellt planområde. Framtida industribyggnad skulle som närmast kunna ligga drygt 40 meter från detaljplanen Nordöstra Skarabergs kvartersmark.

4.6 Miljö

4.6.1 Dagvatten

Planområdet är topologiskt högt beläget i förhållande till såväl övriga Skara tätort som Skaraberg. Skara kommun har tagit fram en skyfallsplan med skyfallskartering som visar att flöden från 100-årsregn skulle gå på en rinnväg öster om kvartersmarken i sydvästlig riktning men att större vattenmängder inte skulle ansamlas på de delar inom planområdet som planeras för bostadsbebyggelse. Detta med undantag för en lågpunkt i planområdets norra del som tyder på att vatten kan ansamlas (se figur 7).



Figur 6. Utdrag från skyfallskarteringen som visar lågpunkter och rinnvägar.

I dagvattenutredningen som tagits fram av Pontarius framgår det även att jordförhållandena tyder på goda förutsättningar för infiltration. Idag avleds dagvattnet från planområdet efter omhändertagande genom ett vägdike från Säterivägen söderut. I planområdets mellersta del, direkt norr om Säterivägen, finns en dikesbrunn.

Beträffande föroreningar i planområdet baseras kravet på rening utifrån såväl recipient som markanvändningens föroreningsbelastning. Här bedöms fördröjning räcka som åtgärd.

4.7 Hälsa och säkerhet

Hälsa och säkerhet avser sådana planeringsförutsättningar som rör risker för människors hälsa och säkerhet.

4.7.1 Omgivningsbuller

Trafik

I förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges det att buller från vägar inte bör överskrida följande värden:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden

Planerad bostadsbebyggelse inom planområdet ligger som närmast drygt 140 meter från E20, vilken bedöms vara den primära källan till buller inom området.

E20 byggdes under 2022 och 2023 om till mötesfri väg, för ökad framkomlighet och trafiksäkerhet. I samband med detta höjdes hastighetsbegränsningen till 100 km/h.

I Trafikverkets utredning har Norconsult AB tagit fram nuläges- och framtida prognostiserade trafiksiffror. För delsträckan som går förbi planområdet beräknas trafikmängden, årsdygnstrafiken (ÅDT), år 2045 vara 10 500, varav 25% tung trafik.

Baserat på värden som presenteras i Trafikverkets utredning har planområdets högsta ekvivalentnivå respektive maximalnivå uppskattats med hjälp av Tyréns applikation Road Noise. Värdena uppskattas utifrån avstånd mellan E20 och närmast möjliga bostadsbyggnad inom planområdet. De högst uppskattade bullervärdena är följande:

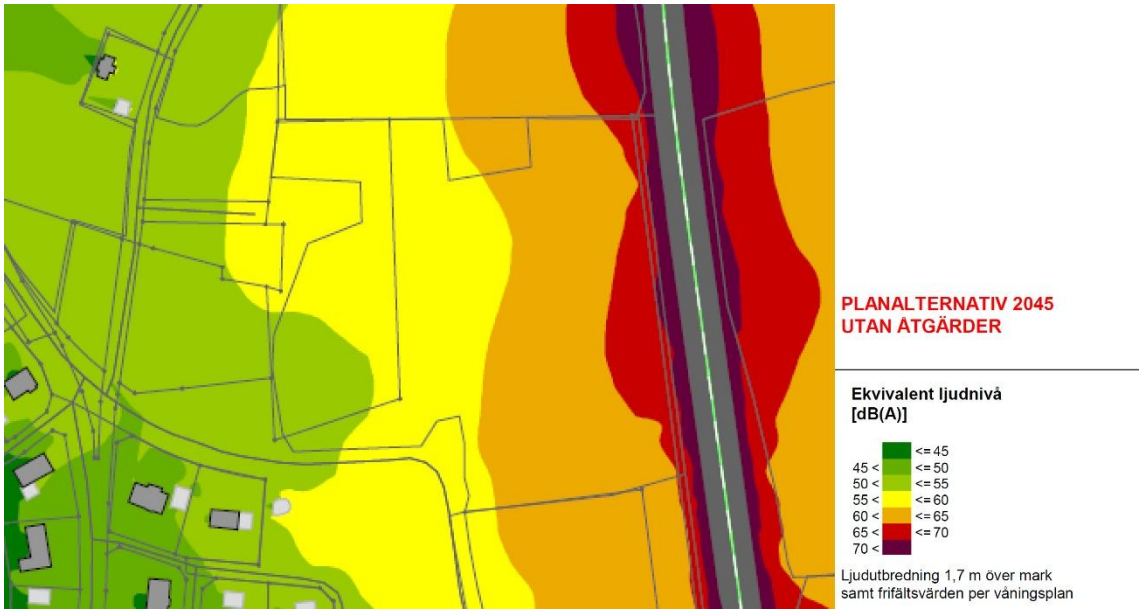
Nuläge (år 2014)

- Ekvivalentnivå (LpAeq): 50 dBA
- Maximalnivå (LpAFmax): 52 dBA

Prognostiserat planalternativ år 2045

- Ekvivalentnivå (LpAeq): 55 dBA
- Maximalnivå (LpAFmax): 57 dBA

Norconsult har även tagit fram en bilaga med kartor över ekvivalent ljudnivå. Här framkommer det att ljudnivån på den planlagda kvartersmarken ligger på eller under 60 dBA (se figur 8).



Figur 7. Den gröna och gula ytan tyder på att planlagd kvartersmark 2045 beräknas ha en ekvivalent ljudnivå på max 55 respektive 60 dBA. Utdrag från bilaga för Norconsult AB:s utredning *PM Trafikbullerutredning – E20 Vårgårda – Norr Mariestad etapp Förbi Skara, delen Vilan-Dalaån – E20 Vårgårda – Norr Mariestad, etapp Förbi Skara, delen Dalaån-Ledsjö*, 2016-08-25.

Kommunen bedömer, utifrån de värden som beräknats genom Road Noise samt Norconsults trafikbullerutredning, att framtida trafikbullervärden från E20 inte kommer att överskrida de riktvärden som anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Industri

Planområdet ligger väster om detaljplan B402. Den del av B402 som närmast kan komma att påverka det aktuella planområdet är sedan 1992 planlagd för industri- och kontorsverksamhet. Den industribyggnad som idag är geografiskt närmast planområdet ligger nästan 90 meter från planområdets kvartersmark. Framtida industribyggnad skulle som närmast kunna ligga drygt 40 meter från detaljplanen Nordöstra Skarabergs kvartersmark. I plankartan för B402 finns en bestämmelse som förtydligar att verksamheten inte får vara störande för omgivningen.

Under framtagandet av detaljplanen har ingen exploatering i form av industribyggnad skett i norra delen av B402. Platsen har under 2022 däremot försetts med en solcellsanläggning.

4.7.2 Risk för översvämning

Planområdet är topologiskt högt beläget i förhållande till såväl övriga Skara tätort som Skaraberg. Skara kommun har tagit fram en skyfallsplan med skyfallskartering som visar att flöden från 100-årsregn skulle gå på en rinnväg öster om kvartersmarken i sydvästlig riktning men att större vattenmängder inte skulle ansamlas på de delar inom planområdet som planeras för bostadsbebyggelse. Detta med undantag för en lågpunkt i planområdets norra del som tyder på att vatten kan ansamlas. Se *4.6.1 Dagvatten*.

4.7.3 Risk för olyckor

E20 är primärled för farligt gods. Som närmast ligger föreslagen kvartersmark drygt 140 meter från E20.

4.7.4 Risk för erosion

Det bedöms inte finnas risk för erosion inom planområdet.

4.7.5 Risk för skred

I skyfallsplanen pekas stabilitetszoner avseende skred ut. Här pekas inte Skaraberg eller det aktuella planområdet ut bland områden som utgör risk för skred. Baserat på skyfallsplanen bedöms det aktuella planområdet därför inte utgöra risk för skred.

4.7.6 Risk för ras

I skyfallsplanen pekas stabilitetszoner avseende ras ut. Här pekas inte Skaraberg eller det aktuella planområdet ut bland områden som utgör risk för ras. Baserat på skyfallsplanen bedöms det aktuella planområdet därför inte utgöra risk för ras.

4.7.7 Föroreningar

I planområdet har det tidigare legat en plantskola, vilken har påverkat området i form av föroreningar. Av denna anledning har en översiktlig miljöteknisk markundersökning tagits fram av Ensucon 2021. Markundersökningen har reviderats och kompletterats med ytterligare analyser och prover under 2022 och 2023. Undersökningarna har syftat till att utreda förekomsten av föroreningar inom undersökningsområdet och om dessa utgör en risk för kommande planerad markanvändning. Resultatet av undersökningarna kan även ligga till grund för hur massor som schaktas upp inom ramen för detaljplanens genomförande ska hanteras.

Provtagning och analys 2021–2022

Inom planområdet påträffades föroreningar i tre av de elva analyserade provpunkterna. I en av provpunkterna var halten över MRR (mindre än ringa risk), det vill säga lätt förorenade massor, och i två av punkterna var halterna över KM (känslig markanvändning), det vill säga förorenade massor. Se figur 9. Se tabell 1 för påträffande föroreningar 2021-2022. Inga parametrar överskred riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning).



Figur 9. Uppmätta halter inom planområdet 2021-2022. Från *Översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende fastigheterna Skaraberg 3:1, 3:3, 3:6, 3:9, 3:10, 3:11 m.fl.*, 2022-04-21.

Tabell 1. Påträffade föroreningar 2021-2022.

Typ av förorening	**Påträffat över rapporterings-gränsen men inte över KM**	**Påträffat över KM**
Bekämpningsmedel	DDP (DDT, DDD, DDE)	Hexaklorbensen (HCB) Kvintozen-pentakloranilin
PAH	-	PAH-M PAH-H
PCB	-	PCB-7
Alifater och aromater	Alifater >C16-C35 Aromater >C16-C35	-

Då föroreningarna inte påträffats i djupare jord (>0,3 meter under markytan) bedöms föroreningarna vara avgränsade till ytligt liggande jord.

Negativa hälsoeffekter går inte att utesluta baserat på uppmätta halter och den planerade markanvändningen. Den främsta risken kopplas till ätbara växter i de delar av planområdet där bekämpningsmedel påvisats. Inför planerad exploatering kommer åtgärder krävas för att undvika risker för människors hälsa och miljö.

Kompletterande provtagning och analys 2023

Till följd av påträffade halter inom planområdet genomfördes ytterligare jordprovtagningar i januari 2023 (se figur 10). Då genomfördes en mer avancerad provtagning i delområden. Detta för att dels avgränsa tidigare påträffade föroreningar i jord, dels undersöka marken under planerad byggnation av bostäder. Undersökningsområdet delades in i sju delområden. I ett delområde, 23E03, påträffades halter avseende bly, kadmium och zink över riktvärdet för MRR och zink över riktvärdet för KM. I delområdena 23E04 och 23E05 har halter av zink, PAHM och PAH-H detekterats över riktvärdet för KM.

I jordprov E23 bekämp2 (samlingsprov för provpunkterna 23E04, 23E05 och 23E06) har halter av hexaklorbensen detekterats över riktvärdet för MKM och kvintozen/pentakloranilin över KM.



Figur 10. Provpunktsplacering och provpunktsmärkning för provtagning i januari 2023. Från *Översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende fastigheterna Skaraberg 3:1, 3:3, 3:6, 3:9, 3:10, 3:11 m.fl.*, 2023-02-17.

4.8 Geotekniska förhållanden

Planområdet är högt beläget i förhållande till resterande bebyggelse på Skaraberg och i Skara tätort. Planområdets markyta sluttar söderut med undantag för delen söder om Säterivägen, som är beläget en dryg meter över vägen. Den högsta punkten finns i planområdets norra del och är ungefär +133,5 meter över havet. Planområdet ligger som lägst ungefär +126,4 meter över havet.

I samband med detaljplanens framtagande har ett PM Geoteknik tagits fram av Mitta AB, vilka utförde en geoteknisk undersökning under oktober 2021 samt en kompletterande undersökning under januari 2025. Syftet med undersökningen var att undersöka de geotekniska förhållandena avseende byggbarhet för småhus.

Den geotekniska undersökningen visar på att markförhållandena inom planområdet är likartade avseende jordlagerföljd och relativ fasthet men varierar något i mäktighet mellan de olika undersökningspunkterna. Generellt utgörs jordlagerföljden av ett övre lager humus/mullhaltig jord med en mäktighet på cirka 0,2-0,3 meter. Därunder följer ett lösare lager sandig lerig jord delvis med torrskorpekaraktär med en mäktighet på cirka 1 meter som underlagras av ett fastare lager siltig och lerig sand med en mäktighet på cirka 3-6 meter följt av fast till mycket fast morän ovan berg.

I den geotekniska undersökningen uppmättes grundvattennivån i utförda provtagningspunkter till mellan 0,8 och 4,5 meter under markytan. Grundvattennivån är som djupast i planområdets norra delar och mest grund direkt norr om Säterivägen. I planområdets sydöstra del, söder om Säterivägen, är den uppmätta grundvattennivån 3 meter under markytan. Grundvattenströmriktningen kan antas följa markytans lutning, det vill säga mot söder.

Undergrunden i planområdet bedöms huvudsakligen bestå av mycket tjällyftande jordarter enligt AMA Anläggning 23 och tillhör därmed tjälfarlighetsklass 4. Skiktvis förekommer inslag av sandig jord som bedöms tillhöra tjälfarlighetsklass 1, enligt AMA Anläggning 23.

Marken klassas som lågradonmark och normalt radonskyddad grundläggning kan tillämpas.

Det bedöms ej föreligga stabilitetsproblem inom området sett till planerad byggnation, rådande geometrier och markförhållanden. Detta förutsatt att all schaktning utförs säkert.

Marken inom planområdet är generellt medelfast till fast med begränsade partier med lösare jord. Bedömningen är att undergrunden klarar förväntade belastningar från planerad byggnation utan att skadliga sättningar uppkommer. Markförhållanden och aktuella laster bör dock studeras i detalj i respektive byggläge. Inga särskilda markförbättrande åtgärder bedöms nödvändiga för grundläggningen.

Grundläggning och schakt

Sett till planerad bostadstyp i området och, enligt utförda undersökningar, rådande geotekniska förhållanden föreslås det att byggnad utförs i geoteknisk kategori 1.

Före grundläggning och uppfyllning ska förekommande torv, växt- och mulljord i ytan schaktas bort. All fyllning/uppfyllning för grundläggning ska utföras enligt AMA 23 vad gäller lagertjocklek och antal överfarter.

- **Kantförstyvad platta på mark.** Grundläggning kan utföras på det fasta jordlagret efter att avtäckning utförts. Dimensionerande grundpåkänningar vid plattgrundläggning bör ej överstiga 100 kPa för naturligt avlagrad jord.

- **Fribärande golvbjälklag med plintar placerade på grundsulor.** Grundläggning kan utföras på frostfritt djup i det fasta jordlagret. Dimensionerande grundpåkänning bör ej överstiga 100 kPa. Det rekommenderas att anlägga 2-3 pumpgropar ett par dagar innan grundläggningsarbete påbörjas för att möjliggöra torra plintgropar.

All grundläggning ska utföras frostfritt eller tjälisolerat med utkragning av tjälisoleringen runt byggnaden. Om grundläggning utförs vintertid ska undergrunden och alla fyllnadsmassor vara otjälade. Schaktbotten ska då skyddas mot nedträngning av tjäle.

Schaktning i friktionsjord kan ske med en släntlutning av 1:1,5. Vid schaktning i siltig jord finns risk för ytuppmjukning och utflytning av slänter vid vattenövermättnad på grund av till exempel regn. För att begränsa utflytning av slänter kan dessa övertäckas vid regnväder. All schaktning ska utföras enligt handboken Schakta Säkert (Svensk Byggtjänst, SIG/SBUF 2015).

Genomförd geoteknisk undersökning rekommenderar att kompletterande undersökningar sker i varje enskild fastighet innan exploatering. Det rekommenderas även dokumentation i form av kontrollplan och fotografering för varje fastighetsägare under tiden som grundläggningsarbetet av småhus utförs.

4.9 Hydrologiska förhållanden

Se *4.5.2 Vatten* och *4.8 Geotekniska förhållanden* för förhållanden avseende grundvatten.

4.10 Kulturmiljö

Planområdet är idag obebyggt men har tidigare varit bebyggt med ett fåtal bostadshus, gårdsbyggnader och växthus. Det finns spår från tidigare bebyggelse i form av en ödeträdgård och rester såsom tegel.

4.10.1 Fornlämningar

Inom planområdet finns det inga kända fornlämningar. Om fornlämningar hittas i samband med grävande eller annat arbete avbryts detta omedelbart och anmälan sker till länsstyrelsen i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen (1988:950).

4.11 Fysisk miljö

Marken är idag obebyggd. Däremot har det tidigare funnits bebyggelse i form av bland annat en plantskola. De delar av planområdet där byggnader tidigare legat är idag igenvuxna med olika träd och slyvegetation. I övrigt består planområdet främst av naturmark och vägar. I den norra delen finns en grusväg (se figur 11) som används av ett mindre antal fastigheter samt rester av en äldre asfalterad väg (se figur 12) som idag inte används utan som gått till tidigare bebyggelse i området. I planområdets sydöstra del går Säterivägen. Se figur 13 för bild på hur hela planområdet ser ut idag.



Figur 11. Befintlig grusväg genom planområdets norra del.



Figur 12. Rester från den asfalterade vägen i norr.



Figur 13. Planområdet idag.

4.11.1 Natur

Delar av planområdet består idag av naturområden och en ödeträdgård.

Samtidigt som framtagandet av Översiktsplan 2040, vilken har tagits fram parallellt med detaljplanen, har en rapport med naturvärdesbedömning och inventering av kulturreliktväxter tagits fram av EnviroPlanning AB på uppdrag av en privatperson.

EnviroPlanning utförde 2021 en naturvärdesinventering (NVI) enligt bedömningsgrunder för svensk standard (SS 199000:2014). Inventeringen omfattar två ödeträdgårdar, varav en ligger inom planområdet. Naturvärdesinventeringen kartlägger och beskriver det geografiska området och naturvärdesbedömer det på en skala med fyra naturvärdesklasser (klass 1 – högsta naturvärde, klass 2 – högt naturvärde, klass 3 – påtagligt naturvärde samt klass 4 – visst naturvärde).

I rapporten framgår det att naturområdet/ödeträdgården i planområdets norra del identifieras som naturvärdesobjekt med ett påtagligt naturvärde (klass 3). Objektet beskrivs som en ödeträdgård i igenväxningsskede. I området finns rikligt med olika sorters träd, såväl i grupp som mer friställda. I planområdets östra del står ett gammalt fågelbär med håligheter i stammen och i den centrala delen finns ask, vilket är en art som är starkt hotad enligt Svenska Rödlistan 2020. Flera fruktträd har också utvecklade håligheter. Vissa delar av området är öppna med gräs- och örtvegetation och buskskiktet är variationsrikt. Markskiktet består av en blanding av inhemska arter.

Naturvärdena i området kopplas framför allt till förekomsten av blommor, bär och nektarresurser och det finns värdestrukturer som bryn och gläntor. Enligt inventeringen har även gullviva funnits i planområdet. Gullviva är en art som är fridlyst enligt artskyddsförordningen. I maj respektive juni 2024 har gullviva inte påträffats av kommunens tjänstepersoner och detta misstänks bero på ökad skuggning och att annan växtlighet har dominerat ut den gullviva som påträffades tre år tidigare.

4.12 Sociala

Det aktuella planområdet är idag obebyggt och det bor således inga människor där. Att det tidigare funnits bostäder inom planområdet tyder på att det tidigare bott människor i området.

Idag fungerar området främst som rekreationsområde nyttjat av närboende såväl som att det fungerar som grön utsikt.

4.13 Teknik

4.13.1 Fiber och tele

Inom planområdet finns fiber och ledningsnät som används. Inom de nuvarande fastigheterna Skaraberg 3:3, 3:5, 3:6 och 3:11 finns det flertalet ytterligare ledningar. Dessa har troligtvis varit kopplade till tidigare bebyggelse och används inte längre. Dessa ledningar kan grävas av.

4.13.2 Vatten och avlopp

Kvartersmarken i söder ligger idag inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. I övrigt ligger planområdet inte inom verksamhetsområdet.

4.13.3 El

Det finns flertalet elledningar inom och nära planområdet.

4.13.4 Avfallshantering

I Skara kommun hanteras hushållsavfall av Avfall & Återvinning Skaraborg. Närmaste återvinningscentral finns knappt 9 kilometer från planområdet och cirka 1,2 kilometer från planområdet finns närmaste återvinningsstation.

4.14 Service

På Skaraberg finns två förskolor inom 300 respektive 650 meters avstånd från planområdet. Skola för årskurserna F-6 nås inom 1,7 kilometer, högstadieskola inom 1,9 kilometer och inom 1,1 kilometer finns gymnasieskola.

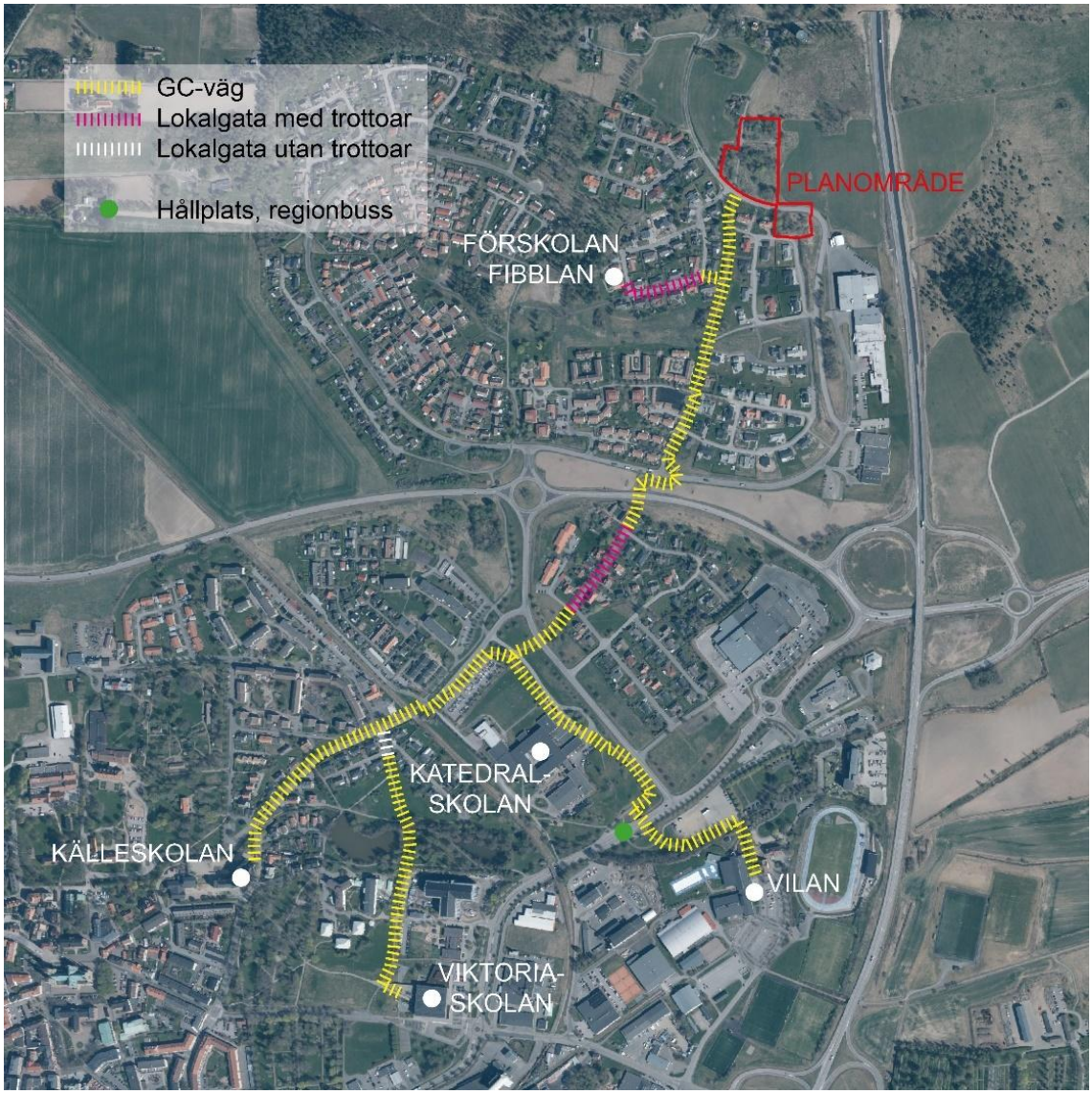
Närmaste vårdcentral finns i sydöstra Skara, 2 kilometer från planområdet, och 1,3 kilometer bort nås närmaste matbutik.

4.15 Trafik

Planområdet nås via Stugvägen och Säterivägen, på vilken trafik matas. Genom planområdet går även en grusväg som används av fordon som ämnar åka till fastigheterna längs vägen. Drygt 140 meter öster om planområdet går E20.

Under detaljplanens framtagande finns det ingen regional kollektivtrafik på Skaraberg. Närmaste busshållplats för regionbuss nås 1,4 kilometer från planområdet.

Gång- och cykelvägar går från planområdet till centrala Skara och målpunkter såsom skola och busshållplats för regiontrafik. Kortare sträckor krävs blandtrafik på lokalgator och att gator och/eller infarter korsas. Se figur 14.



Figur 14. Kopplingar för gång- och cykeltrafik till och från planområdet.

5 Planeringsunderlag

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- *Plankarta*, antagandehandling, Skara kommun, 2025-03-03.
- *Planbeskrivning*, antagandehandling, Skara kommun, 2025-03-06.
- *Fastighetsförteckning*, Skara kommun, 2025-03-10.
- *Samrådsredogörelse*, Skara kommun, 2024-08-27.
- *Granskningsutlåtande*, Skara kommun, 2025-03-06.
- *Grundkarta*, Skara kommun, 2025-04-25.
- *Undersökning om betydande miljöpåverkan*, Skara kommun, 2022-02-08, kompletterad 2023-11-23.

5.1 Kommunala

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen.

5.1.1 Detaljplan

I detaljplanen har följande detaljplaner refererats till i planhandlingarna:

- *Detaljplan B326*, Skara kommun, 1992-01-10, fysiskt arkiv.
- *Detaljplan B402*, Skara kommun, 2014-06-03, fysiskt arkiv.

5.1.2 Grundkarta

Grundkartan är ajourhållen och fastighetsgränser är utredda av kommunens mätningsingenjörer. Gränser i grundkartan stämmer överens med registerkartan och verkligheten.

5.1.3 Översiktsplan

I planhandlingarna hänvisas det till följande översiktsplaner:

- *Översiktsplan 2005*, Skara kommun, 2005-12-19, fysiskt arkiv.

- *(Förslag till) Översiktsplan 2040*, antagandehandling, Skara kommun, 2023-06-14, digitalt arkiv.

5.1.4 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Vid framtagande av detaljplanen har kommunen genomfört två undersökningar, i enlighet med 6 kap. 5-6 §§ miljöbalken (1998:808), för att undersöka betydande miljöpåverkan och huruvida det funnits behov av att ta fram en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.

Den första undersökningen togs fram 2021 och ytterligare en undersökning genomfördes när planområdet utökades 2023. Undersökningssamråd med länsstyrelsen dateras till 2022-02-28 respektive 2023-12-19.

5.1.5 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Skara kommun bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Särskilt beslut om detta togs av samhällsbyggnadsnämnden den 27 augusti 2024 (SKA-SAM 2024-08-27 § 98).

5.1.6 Annat

I planhandlingarna refereras det även till följande:

- *Skyfallsplan*, underlag till ÖP, Skara kommun, 2020-11-12, digitalt arkiv.

- *Policy och riktlinjer för dagvatten i Skara kommun*, Skara kommun, 2021-06-14, digitalt arkiv.

5.2 Utredningar

5.2.1 Dagvattenutredning

- *Dagvattenutredning Nordöstra Skaraberg,* 2022-04-28, handläggare Pontarius AB, digitalt arkiv.

5.2.2 Naturinventering

Kommunen har inte tagit fram någon naturinventering i samband med framtagandet av detaljplanen. Däremot refereras det i planhandlingarna till en naturvärdesbedömning och inventering där en privatperson står som uppdragsgivare:

- *Naturvärdesbedömning och inventering av kulturreliktväxter i ödeträdgårdar vid Gamla Skaraberg, Skara*, 2021-05-22, uppdragsnummer 4198-01, uppdragsgivare: privatperson, genomförd av EnviroPlanning AB.

5.2.3 Geoteknisk utredning

- *Geoteknisk undersökning Gamla Skaraberg Detaljplan Skara kommun PM Geoteknik*, original 2021-12-21, reviderad 2025-02-04, uppdragsnummer 3220229, upprättad av Mitta AB, digitalt arkiv.

5.2.4 Markmiljöutredning

- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende fastigheterna Skaraberg 3:1, 3:3, 3:6, 3:9, 3:10, 3:11 m.fl.,* original 2021-09-17, reviderad 2022-04-21 samt 2023-02-17, projektnummer 210127, upprättad av Ensucon AB, digitalt arkiv.

5.2.5 Bullerutredning

Det har inte tagits fram någon bullerutredning i samband med framtagandet av detaljplanen. Däremot refereras det till följande dokument i planhandlingarna:

- *PM Trafikbullerutredning – E20 Vårgårda – Norr Mariestad etapp Förbi Skara, delen Vilan-Dalaån – E20 Vårgårda – Norr Mariestad, etapp Förbi Skara, delen Dalaån-Ledsjö,* 2016-08-26, projektnummer 150308, utgivare Trafikverket, skapad av Norconsult AB. Hämtad: 2022-11-02, Länk till trafikbullerutredning, Länk till bilagor till trafikbullerutredning.

5.3 Annat

Utöver kommunala planeringsunderlag och utredningar har följande underlag legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning:

- *Skaraberg*, VISS Vatteninformationssystem Sverige. Hämtad: 2023-01-13 och 2024-07-23, Länk till VISS.
- Ledningskollen, beställd 2023-01-13.
- Ledningskollen, beställd 2023-10-09.
- *Miljökonsekvensbeskrivning till vägplan E20 Vårgårda-Norr Mariestad, etapp Förbi Skara, delen Dalaån-Ledsjö,* 2019-04-24, projektnummer 150308, utgivare Trafikverket, skapad av Norconsult AB. Hämtad: 2022-11-02, Länk till miljökonsekvensbeskrivning.

6 Konsekvenser

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens konsekvenser.

6.1 Fastigheter och rättigheter

Fastighetsindelning kommer att förändras på så vis att fastigheterna inom kvartersmark kommer att slås ihop för att sedan överlåtas till ett eller flera företag och/eller privatpersoner genom markköp.

Kommunen kommer i samband med genomförandet av detaljplanen att ansöka om lantmäteriförrättning för att ompröva gemensamhetsanläggningen som går genom planområdet (se *7.1 Mark och utrymmesförvärv*). Den aktuella sträckan kommer gå över till gata på allmän plats. Konsekvensen av detta för de delägande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen är primärt att anläggningen minskar, vilket således innebär minskade kostnader avseende framför allt drift.

En mindre del av vägen norrut ligger idag på fastigheteten Järnsyssla 10:1, vilken ägs av Svenska kyrkan. Skara kommun avser i samband med genomförandet lösa in den del av fastigheten som ligger inom planområdet i syfte att kunna omvandla denna till gata på allmän plats.

Skara Energi AB har idag en ledningsrätt genom planområdet. Ledningen används inte idag och ledningrätten för den berörda ledningen kommer att upphävas i samband med genomförandet av detaljplanen.

6.2 Natur

6.2.1 Grönområde

Planområdet innehåller en ödeträdgård och rester från en plantskola som tidigare legat i området. Därav innehar området en variationsrik växtlighet. Den förhållandevis stora andelen naturmark i detaljplanen syftar till att bevara delar av planområdets karaktär och fungerar även som barriär åt flera väderstreck. Inte minst i norr är detta av vikt då naturområdet där ämnar fungera som en barriär mellan bostadsbebyggelse och faunapassagens skyddsområde, vilket syftar till att säkerställa att djur ska kunna nyttja faunapassagens ledlinje.

Ask i planområdets mittersta del kommer att behöva tas ner för att kunna hantera föroreningarna i området, till förmån för bostadsbebyggelse. Detta bedöms godtagbart då askarna är förhållandevis små. För att kompensera för träd som tas ned rekommenderas att nya träd planteras i planområdets norra del, för att framför allt skapa en tätare barriär mot faunapassagen.

Fågelbäret anser kommunen är den art som är mest önskvärd att bevara då trädet har välutvecklad hålighet och är skyddsvärt. Kommunen bedömer däremot att det är godtagbart att trädet tas bort om marken behöver saneras så nära att trädet påverkas. Kommunen bedömer att

det är av större vikt att området är tryggt att bo på och att hälsorisken är låg än att fågelbäret står kvar på förorenad mark om området exploateras med bostadsbebyggelse.

Vid åtgärd på särskilt skyddsvärt träd ska, enligt 12 kap. 6 § miljöbalken, anmälan för samråd ske till myndighet som utövar tillsynen.

6.2.2 Landskapsbild

I och med genomförandet av detaljplanen kommer delar av det aktuella området till viss del oundvikligt att ändra karaktär. Detta framför allt genom att mark som idag är obebyggd kommer att exploateras. Detaljplanens bestämmelser avser dock att, så långt det är möjligt, bevara områdets nuvarande karaktär. Detta praktiseras framför allt genom att fokusera ny bebyggelse till den del av området som tidigare varit bebyggd och längs med befintlig gata och väg, att inte exploatera jordbruksmarken i öst som karaktäriserar omgivningen samt att till stor del bevara befintliga naturmiljöer med dess växtlighet.

Framtida bebyggelse i enlighet med detaljplanens bestämmelser bedöms smälta in bland kringliggande bebyggelse och anses inte påverka stads- eller landskapsbilden negativt.

6.3 Miljö

6.3.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

I enlighet med 6 kap. 5-6 §§ miljöbalken (1998:808) har undersökningar om betydande miljöpåverkan genomförts. Undersökningarna visar på att det finns lagstöd för att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enligt undersökningsområden med Länsstyrelsen i Västra Götalands län delar länsstyrelsen kommunens bedömning.

Den sammanvägda bedömningen är att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt bedömningskriterier i miljöbedömningsförordningen 5 §. Ytterligare skäl till att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan är att det inte planläggs för någon av de verksamheter som nämns i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen och att Natura 2000 inte påverkas. Slutligen bedömer kommunen inte att riksintressen enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken påverkas negativt.

Genom undersökningarna lyfts däremot delar fram där detaljplanen innebär risk för miljöpåverkan, dock inte betydande sådan. Dessa rör: verksamheter som medför risk för miljö och hälsa, buller från omgivning samt förorenade områden. Dessa punkter behandlas och/eller åtgärdas i detaljplanearbetet och redovisas i planbeskrivningen. Ytterligare punkter som länsstyrelsen framför i sitt yttrande för undersökningsområden behandlas i planbeskrivningen.

Detaljplanen bedöms även ha betydelse för att främja en hållbar utveckling eller för integreringen av miljöaspekter i övrigt, vara förenlig med folkhälsomålen och miljömålen samt ha betydelse för möjligheterna att följa miljölagstiftningen.

Då planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har ingen miljökonsekvensbeskrivning eller miljöbedömning upprättats.

6.3.2 Dagvatten

Enligt Skara kommuns policy och riktlinjer för dagvatten ska dagvattenanläggningar inom ny detaljplan dimensioneras för 10-årsregn med 30 minuter varaktighet, motsvarande 20 millimeter regn. En planeringsförutsättning är att vid ett 100-årsregn med klimatfaktorn 1,24 ska inte några vattenskador kunna ske. Instängda områden där ytvatten inte kan avrinna vid skyfall ska undvikas. Grundförutsättningen är att dagvattnet ska kunna fördröjas inom planområdet innan recipient nås. Detta i enlighet med policyn, i vilken det står att dagvatten ska hanteras lokalt alternativt fördröjas lokalt innan det når ledningsnät och recipient. Dagvatten kommer därmed att fördröjas inom planområdet.

För att erhålla god dagvattenhantering inom planområdet har en dagvattenutredning tagits fram av Pontarius. Syftet med dagvattenutredningen var att undersöka vilka konsekvenser den nya detaljplanen kommer ha på dagvattenavrinningen och om området är lämpligt att bebygga utifrån ett dagvattenperspektiv. Rekommendationen i dagvattenutredningen är att dagvattnet behöver fördröjas och naturbaserade lösningar såsom dike och/eller torrdamm rekommenderas som åtgärder.

Under detaljplanens framtagande har planområdet ändrats jämfört med ursprunglig idé, vilken var den som låg till grund för utredningen. Detta innebär främst att den slutgiltiga detaljplanen består av en betydligt mindre yta som hårdgörs och exploateras, jämfört med ursprungligt förslag. Av denna anledning har ytterligare såväl skriftlig som muntlig dialog med kontakt på Pontarius kompletterat dagvattenutredningen. Ändringen i planförslaget innebär att det inte finns ett behov av någon dagvattenåtgärd såsom damm. Den naturmark som finns kvar är tillräcklig för fördröjning. Naturmarken kan däremot i samband med genomförandet med fördel gestaltas med en eller flera lägre punkter i syfte att fördröja dagvattnet ytterligare. Precis som under nuvarande förhållanden kommer dagvattnet även efter genomförd detaljplan att avledas genom vägdiket och därefter söderut.

Lågpunkten i planområdets norra del kan orsaka skador om byggnad placeras där eller åtgärder inte vidtas. Att byggnader inte tar skada vid stora dagvattenmängder säkerställs genom planbestämmelsen *Huvudbyggnads färdiga golvhöjd ska ligga minst 40 centimeter över gatans snittnivå.*

6.4 Miljökvalitetsnormer

6.4.1 Luft

Detaljplanens genomförande bedöms leda till ökad trafik till följd av den planlagda bostadsbebyggelsen. Denna ökning bedöms däremot vara marginell och inte leda till att några miljökvalitetsnormer för utomhusluft kommer att överskridas.

6.4.2 Vatten

Påträffade föroreningshalter över känslig markanvändning är inte mobila och därav kan de inte komma att äventyra statusen på grundvattnet. Detta innebär att statusen på grundvattnet kommer att vara densamma efter genomförandet, även om föroreningarna saneras.

Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra mer hårdgjord yta jämfört med nuläget, vilket i sin tur leder till ökade flöden och mer ytvatten. Det kommer att vara möjligt att hantera dagvattnet lokalt tack vare den förhållandevis småskaliga exploateringen och den omkringliggande naturmarken.

6.4.3 Buller

Detaljplanens genomförande bedöms leda till ökad trafik till följd av den planlagda bostadsbebyggelsen. Denna ökning bedöms vara marginell och inte leda till en märkbar ökning sett till buller. Därmed bedöms inte tillkommande trafik till följd av detaljplanens genomförande medföra att miljökvalitetsnormer för buller kommer att överskridas.

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Beräkning av omgivningsbuller

Detaljplanens genomförande kommer leda till något ökad trafik till följd av den planlagda bostadsbebyggelsen. Denna ökning bedöms vara marginell jämfört med nuläget och utomstående bullerkällor och inte leda till en märkbar ökning sett till buller. Det har därför inte tagits fram några beräknade bullervärden till följd av detaljplanens genomförande.

Om framtida fastighetsägare på kvartersmarken önskar sänka bullervärderna, orsakade av framför allt E20, möjliggörs detta genom att till exempel plank tillåts på korsmarken i östra delarna av användningsområdena för bostäder.

6.5.2 Översvämning

Det är av stor vikt att genomförandet av detaljplanen inte orsakar översvämning av byggnader. Följs planbestämmelserna bedöms detaljplanen inte orsaka översvämning varken inom eller utanför planområdet. Lågpunkten i planområdets norra del riskerar att innebära en översvämningsrisk vid till exempel skyfall om bebyggelse placeras där marken är låg. Att bebyggelse inte ska komma att översvämmas säkerställs genom planbestämmelsen *Huvudbyggnads färdiga golvhöjd ska ligga minst 40 centimeter över gatans snittnivå.*

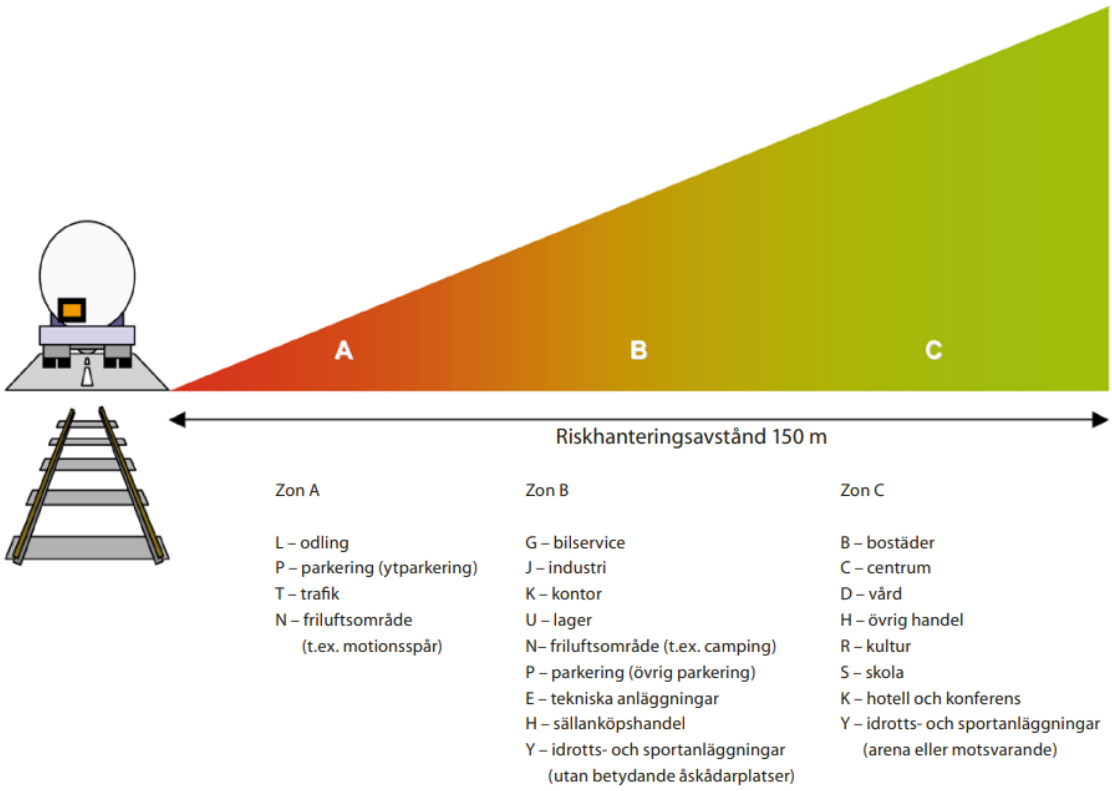
Vid skyfall bedöms inga bostäder stängas in eller problem med tillgänglighet till fastigheten med lågpunkten uppstå. Detta eftersom gatan som angränsar till fastigheten lutar söderut och dagvattnet således inte beräknas ansamlas på gatan utan rinna söderut.

6.5.3 Olyckor

Det är olämpligt att lokalisera känsliga verksamheter och bebyggelse i direkt anslutning till farligt gods-led. Planområdet ligger som närmast drygt 140 meter från E20 och användningen bostäder ligger närmast.

Enligt faktabladet *Riskhantering i detaljplaneprocessen – riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods*, som länsstyrelserna i storstadslänen tog fram 2006, ska man i detaljplaner inom riskhanteringsavståndet 150 meter från farligt gods-led beskriva hur risker beaktas. Riskpolicyn anger inga fasta gränser för zonerna utan riskerna beror bland annat på förutsättningarna i det specifika planområdet. Se figur 15.

Inom riskhanteringsavståndet delas tre olika zoner för kvartersmark in, där zon C är längst ifrån farligt godsled. I detaljplanen är bostäder den användning som är lokaliserad inom 150 meter från E20.



Figur 15. Zonindelning för länsstyrelsernas riskpolicys riskhanteringsavstånd. Från *Riskhantering i detaljplaneprocessen – riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods*, 2006.

Risker kopplade till farligt gods och påverkan på planområdet bedöms vara mycket små med tanke på avståndet, att det finns bebyggelse mellan planområdet och leden samt att höjdskillnaden mellan den södra kvartersmarken och Säterivägen gör att kvartersmarken skyddas från att vätska rinner in mot området vid en olycka.

Bostadsbebyggelse bedöms lämplig där den föreslås i detaljplanen. För att säkerställa att ingen bostadsbyggnad placeras inom 150 meter från E20 anges planbestämmelsen *Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader* på kvartersmarken för bostäder mellan 140 och 150 meter från E20.

6.5.4 Erosion

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte orsaka risk för erosion.

6.5.5 Skred

I skyfallsplanen pekas stabilitetszoner ut avseende skred. Här pekas inte Skaraberg eller det aktuella planområdet ut bland områden som utgör risk för skred. Baserat på skyfallsplanen bedöms därmed genomförandet av detaljplanen inte medföra risk för skred.

6.5.6 Ras

I skyfallsplanen pekas stabilitetszoner ut avseende ras. Här pekas inte Skaraberg eller det aktuella planområdet ut bland områden som utgör risk för ras. Baserat på skyfallsplanen bedöms därmed genomförandet av detaljplanen inte medföra risk för ras.

6.5.7 Föroreningar

Det bedöms utifrån genomförda utredningar att mängden föroreningar är hanterbara vid exploatering. Markundersökningen rekommenderar att föroreningarna kan lämnas kvar i planområdet och återanvändas på ytor där till exempel odling inte kommer ske. Kommunen bedömer däremot att de massor som innehåller förorenade halter över känslig markanvändning (KM) lämpligen hanteras genom att de i samband med genomförandet schaktas och förs till godkänd mottagare. I samband med genomförandet ska provtagning av marken runt de redan kända punkterna med förorenade halter över KM ske för att säkerställa att marken som är kvar endast innehåller halter som inte överskrider KM.

Att kvartersmarken är säker att bebygga med bostäder säkerställs genom planbestämmelsen *a - Bygglov får inte ges för byggnation förrän sanering av mark utförts till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM).*

Innan sanering eller annan åtgärd sker, ska en anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (efterbehandling av ett förorenat område) upprättas och skickas in till Skara kommuns miljöenhet. Detta kommer att ske i exploateringsskedet.

6.6 Sociala

Området har idag vissa sociala kvaliteter, sett till främst dess grönska, som kan påverkas av detaljplanen då delar av naturmarken kommer att övergå till kvartersmark.

Anslutningen till Skara tätort och dess befintliga infrastruktur innebär att personer som inte är bil-burna med fördel kan bo i området.

Planområdet är beläget i en omtyckt del av Skara och det finns ett intresse för tomtköp på Skaraberg. På så vis bidrar detaljplanen till att fler kommer få möjlighet att bo i området. Vidare bidrar närheten till rekreation till fördelar sett till folkhälsa för de som kommer bosätta sig i området.

Genom att detaljplanen kan bidra till ny bostadsbebyggelse skapas goda möjligheter till flyttkedjor. Den variation av olika boendeformer som detaljplanen möjliggör bidrar även till att detaljplanen kan gynna en bred målgrupp.

Detaljplanen bidrar, genom att möjliggöra för fler bostäder i närheten av befintliga, till ett ökat flöde av människor och ljus. Detta beräknas kunna bidra till ökad trygghetskänsla i området.

Genom att detaljplanen ställs ut på samråd och granskning kommer medborgarna och invånarnas synpunkter att beaktas vid framtagandet av detaljplanen.

6.7 Riksintressen

6.7.1 Naturvård

I och med det aktuella planområdets läge i förhållande till riksintresset bedöms detaljplanen inte medföra negativ påverkan på riksintresset.

6.7.2 Kulturmiljövård

I och med det aktuella planområdets läge i förhållande till riksintresset bedöms detaljplanen inte medföra negativ påverkan på riksintresset.

6.7.3 Trafikkommunikation

I och med det aktuella planområdets läge i förhållande till riksintresset bedöms detaljplanen inte medföra negativ påverkan på riksintresset.

6.8 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

6.8.1 Oexploaterade områden

Planområdet kommer framför allt att förändras på så vis att områden som tidigare varit bebyggda kommer att bebyggas igen.

6.9 Trafik

6.9.1 Motortrafik

Motortrafiken matas idag framför allt via Säterivägen och Stugvägen till planområdet och kommer att fortsätta göra det även efter genomförandet av detaljplanen.

I och med genomförandet och den tänka exploateringen av bostadsbebyggelse förutses en ökning av trafik inom, till och från planområdet. Denna ökning bedöms inte innebära så pass stora trafikflöden att det orsakar problem i form av till exempel köbildning eller buller.

Den väg som idag går genom planområdet i norr kommer att breddas något i samband med genomförandet. Detta för att underlätta framfart och möten i samband med att den planerade bebyggelsen medför en ökning av biltrafik på sträckan. Breddningen möjliggör även att kommunen kommer kunna stå som huvudman för sträckan genom planområdet.

6.9.2 Gång- och cykeltrafik

Likt fordonstrafik beräknas gång- och cykeltrafik öka något till följd av genomförandet av detaljplanen. Vägen i norr, som blir gata i samband med genomförandet, används idag, och beräknas fortsättningsvis främst att användas, av fastighetsägare längs med och i anslutning till vägen. Därav anses det lämpligt att såväl gång- och cykeltrafikanter samsas med fordonstrafik på gatan. Detta kommer att underlättas genom att gatan breddas till 6 meter, från dagens cirka 4 meter.

Genom att delen närmast norr om Säterivägen planläggs som natur finns förutsättningar att i framtiden kunna skapa en trygg koppling över Säterivägen. Här rekommenderas till exempel en överfart eller ett övergångsställe över Säterivägen.

7 Genomförandefrågor

Här redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

7.1 Mark- och utrymmesförvärv

En del av vägen i norr ägs av Svenska kyrkan. Skara kommun avser köpa denna del av vägen för att göra om till allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detta medför även att den gemensamhetsanläggning som idag finns i form av en vägförening kommer att omprövas.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

7.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsindelning kommer att förändras på så vis att detaljplanens kvartersmark kommer att överlåtas till ett eller flera företag och/eller privatpersoner genom markköp. Detta innebär att de fastighetsgränser som idag finns inom planområdet kommer att förändras.

Fastigheten Skaraberg 3:6:s västra gräns kommer att fastighetsregleras och gå längs med planområdesgränsen öster om naturmarken.

En mindre del av vägen norrut ligger idag på fastigheteten Järnsyssla 10:1, vilken ägs av Svenska kyrkan. Skara kommun avser i samband med genomförandet lösa in den del av fastigheten som ligger inom planområdet i syfte att kunna omvandla denna till gata på allmän platsmark. Denna åtgärd bekostas och ansvaras av Skara kommun.

7.2.2 Rättigheter

Skara Energi AB:s ledningsrätt kommer att upphävas i samband med genomförandet. Kommunen bekostar denna åtgärd.

Kommunen kommer i samband med genomförandet av detaljplanen att ansöka om lantmäteriförrättning för att ompröva den gemensamhetsanläggning för väg som ligger inom planområdet. Den aktuella sträckan kommer att gå över till gata på allmän plats. Kommunen bekostar omprövningen av gemensamhetsanläggningen.

Detaljplanen medför inte att några rättigheter i form av exempelvis ledningsrätter, rätt att disponera mark för gemensamhetsanläggning, infartsservitut med mera bildas.

7.3 Tekniska frågor

7.3.1 Tekniska åtgärder

Dagvatten

Dagvatten kommer att fördröjas lokalt genom befintlig natur. Därefter leds dagvattnet via det allmänna ledningsnätet.

Fiber och tele

Planområdet kan anslutas till Skara kommuns nät. Vid vattentornet finns en fibernod därifrån man kommer behöva gräva en ny kanalisation.

Bestämmelsen *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* ligger på kvartersmark och nås genom den angränsande allmänna, kommunägda gatan.

Ledningar inom de nuvarande fastigheterna Skaraberg 3:3, 3:5, 3:6 och 3:11 som inte längre används får grävas av. Innan exploatör gräver av dessa ledningar ska anmälan ske till Skanova för att säkerställa att kablarna stängts av och kablarna kan sedan ändförslutas av Skanova eller entreprenören. Skanova ansvarar för att ta hand om kablar som grävs av, men de godtar även att exploatören tar hand om kablarna och återvinner dem.

El

Ny bebyggelse kommer att kunna försörjas genom befintlig elkabel i närheten av planområdet.

Förorenade massor

Innan bygglov ges ska marken med föroreningshalter över känslig markanvändning (KM) ha sanerats. Kommunen ansvarar för att förorenade schaktmassor hanteras rätt och transporteras till godkänd mottagare. Kommunens grupp för mark- och exploatering (MEX) ansvarar för att kompletterande jordprover tas samt att en masshanteringsplan tas fram.

Kommunens miljöenhet ansvarar för inkomna anmälningar av åtgärder avseende massorna. I anläggningsskedet beslutar miljöenheten hur massorna ska hanteras och anmälan om att flytta massor går genom dem.

7.3.2 Utbyggnad allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Allmän plats i form av natur och gata har dessa användningar sedan tidigare med skillnaden att gatan enligt detaljplanen kommer att breddas för att kunna skötas av kommunen. Utbyggnad och drift av gata bekostas av kommunen.

7.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Kvartersmarken i söder ligger idag inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. I övrigt ligger planområdet inte inom verksamhetsområdet. Det kommer således att behövas utbyggnad av den kommunala försörjningen och kommunen ser goda möjligheter att i framtiden ansluta kommande bebyggelse på den norra kvartersmarken till kommunalt vatten och avlopp. Skara Energi ansvarar då för utbyggnad av vatten och avlopp.

Genom att bygga ut kommunalt vatten och avlopp kommer hela planområdet, likt övriga Skara, att få sitt dricksvatten från Vättern.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 Planekonomisk bedömning

Skara kommun finansierar framtagandet av detaljplanen, tillhörande utredningar samt de kostnader som genomförandet innebär i form av iordningsställande av allmän plats.

7.4.2 Planavgift

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

7.4.3 Inlösen

Skara kommun avser i samband med genomförandet lösa in den del av Järnsyssla 10:1 som ligger inom planområdet i syfte att kunna omvandla denna till gata på allmän platsmark. Denna åtgärd bekostas och ansvaras av Skara kommun. Vid inlösen av marken ska ersättning bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719).

7.4.4 Drift allmän plats

Skara kommun kommer att stå som huvudman för och ansvara för drift på allmän plats.

7.4.5 Drift vatten och avlopp

Vid anslutning för vatten, spillvatten och dagvatten betalar fastighetsägaren en anslutningsavgift i enlighet med den vid tiden gällande taxan. Skara Energi driftar vatten och avlopp.

7.4.6 Gatukostnader

Skara kommun står för utbyggnad, finansiering och drift av gata på allmän plats.

Kommunen bekostar omprövningen av gemensamhetsanläggningen.

7.4.7 Fastighetsbildning

Förrättningar såsom fastighetsbildningar ska i första hand bekostas av den som initierar åtgärden, alternativt den som har nytta av densamma. Då det är kommunen som äger marken, sker detta via kommunens grupp för mark- och exploatering (MEX). I övrigt åligger det den enskilde fastighetsägaren att initiera förrättningen.

7.5 Organisatoriska frågor

7.5.1 Markanvisning

Kvartersmarken, som idag ägs av Skara kommun, planeras att säljas via tomtkön. Markanvisning är således inte aktuellt.

7.5.2 Tidplan

Planprocessen har främst pågått under åren 2022-2025 och detaljplanen beräknas vinna laga kraft under andra kvartalet 2025. Genomförandet kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.

7.6 Kulturvärden

Genom placeringen av kvartersmark på bland annat de tidigare bebyggda delarna inom planområdet möjliggörs återskapande av tidigare trädgårdar.

7.7 Prövning enligt annan lagstiftning

7.7.1 Fastighetsbildningslagen (1970:988)

I samband med genomförandet kommer ändrade och nya fastigheter och fastighetsgränser aktualisera fastighetsbildningslagen. Kommunen ansvarar för att fastighetsbildning i samband med genomförandet söks hos lantmäterimyndigheten.

7.7.2 Anläggningslagen (1973:1149)

Eftersom ett genomförande av detaljplanen kräver att vägföreningen omprövas kommer anläggningslagen tillämpas. Kommunen ansvarar för detta.

7.7.3 Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd

Vid förflyttning av schaktmassor från en fastighet till en annan tillämpas förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Kommunen ansvarar för anmälan till tillsynsmyndighet.