

Detaljplan för

Bernstorp Verksamhetspark

Skara kommun, Västra Götalands län

Antagandehandling

Handlingen upprättad den 24 juni 2013 (reviderad 13-11-05 och 13-12-05)

Antagen av kommunfullmäktige i Skara den 24 februari 2014

Lagakraftvunnen den 31 mars 2014

SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN
SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN
SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN



Innehållsförteckning

Sida:

Handlingar	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Avvägning enligt miljöbalken	1
Plandata	2
Miljöbedömning	4
Förustättningar och förändringar	6
Störningar	15
Teknisk försörjning	16
Planens genomförande	18
Ekonomiska frågor	20
Fastighetsförteckning	21
Utdrag ur plankarta	27
Planbestämmelser	28

Medverkande tjänstemän

Marie-Anne Eriksson (handläggare och kontaktperson), Eric Alnemar, Tobias Gunnarsson, Karin Bovin, Maria Sahlén, Malin Antonsson, Richard Sännek, Anders Kyrkander
Samhällsbyggnadskontoret.

Foto: Marie-Anne Eriksson

Illustrationer: Emma Brattäng

DETALJPLAN FÖR BERNSTORP VERKSAMHETSPARK

HANDLINGAR

Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Plankarta med bestämmelser
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

Bilaga

- A. Trafikbullerberäkning (Rapport 13-49-R1 2013-04-04)
- B. Geoteknisk undersökning (511-139 2011-11-30)
- C. Miljökonsekvensbeskrivning (Juni 2013)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättningar för Julia AB att bygga ut befintligt centrallager norrut över väg 2637 (Ardalavägen), för att kunna expandera sin verksamhet. Dessutom skapas förutsättningar för att successivt kunna bygga ut området med nya etableringar av industri och kontor. Mark avsätts inom området för att anlägga dagvattendammar som till delar ersätter Furuskogens dikningsföretag av år 1954 samt även avvattnar delar av planområdets hårdgjorda ytor.

Planläggningen innebär att nuvarande sträckning av Ardalavägen inom planområdet utgår och ersätts i ny sträckning, samt att Skara kommun blir väghållare för nya lokalgator samt för genomfarten, Bernstorpsgatan, inom planområdet.

Planområdet har ett strategiskt läge med tanke på god kommunikation och infrastruktur, med närheten till och infart från väg 184 och närhet till E20. Området bedöms vara lämpligt för etablering av industri- och kontorsverksamhet.

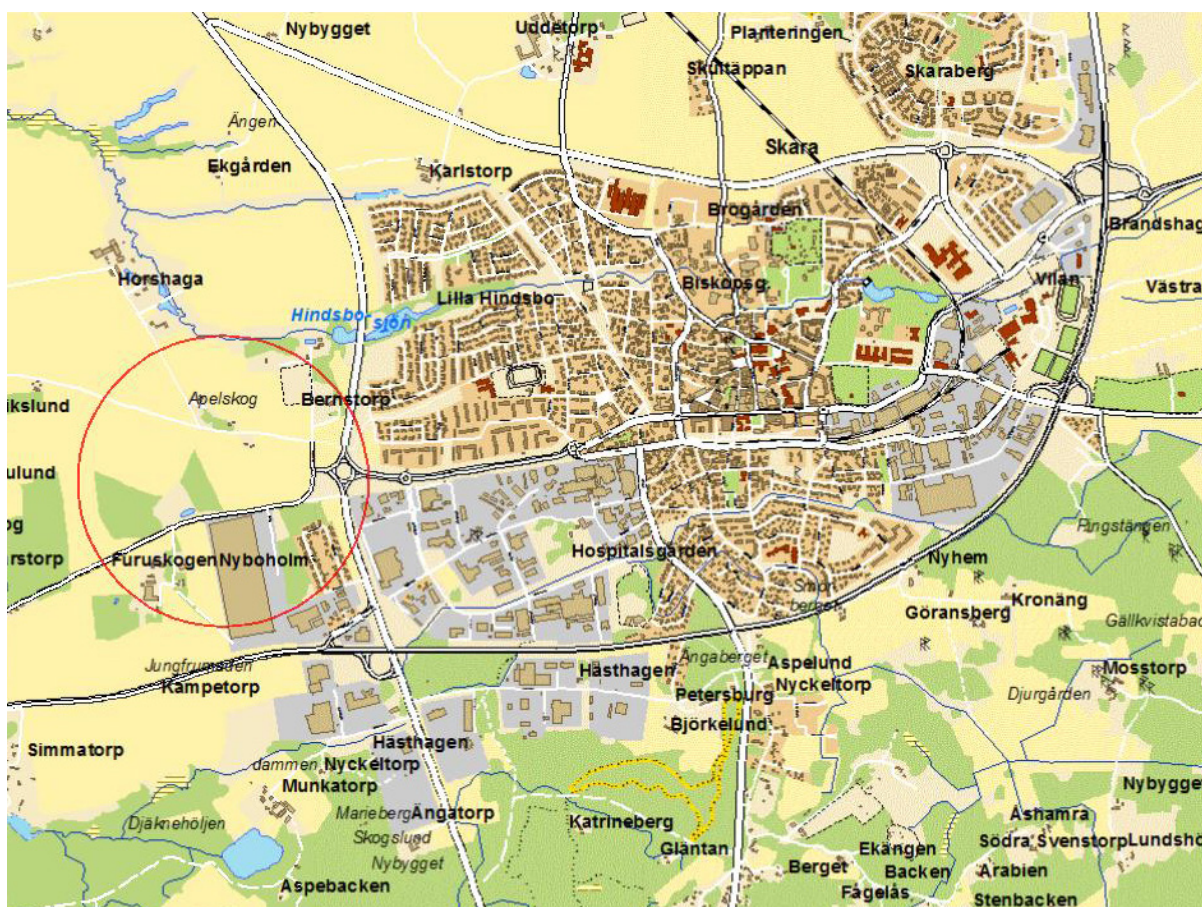
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Enligt Miljöbalkens (MB) 3 kap skall marken användas till det ändamål den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. MB 4 kap behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden.

Planområdet berör inga riksintressen och bedöms vara lämplig för planerad industri- och kontorsverksamhet.

PLANDATA

Planområdet omfattar cirka 40 hektar och ligger i västra utkanten av Skara tätort, väster om väg 184 (Lidköpings-, Falköpingsvägen), mellan vägarna ut till Skara kommuns reningsverk och väg 2637 till Ardala, alldeles norr om Furuskogens industriområde. Skara kommun äger större delen av marken inom planområdet. En bostadsfastighet i norra delen, en industrifastighet i södra delen, samt del av fastigheten för Julas centrallager finns också inom planområdet och ägs privat.



Planområdets läge i västra kanten av Skara tätort.

Översiktliga planer

Det finns ingen aktuell översiktlig plan som har betydelse för denna detaljplan men i pågående arbete med en fördjupad översiktsplan för Skara tätort som beräknas ställas ut för granskning under våren 2014 finns planområdet upptaget som lämpligt utbyggnadsområde för verksamheter.

Planprogram

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 16 maj 2011 (§93) Samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att detaljplanlägga hela Bernstorpsområdet. Syftet är att planlägga området för industri, handel, kontor och servicenäring i flera etapper för att successivt kunna bygga ut området. Ett planprogram för Bernstorp västra Skara arbetades

fram och godkändes av Samhällsbyggnadsnämnden i april 2012. I programmet har marken, med tanke på god kommunikation och infrastruktur, bedömts vara lämplig för exploatering för industri, handel och kontor. Justeringar av naturmarkens utformning samt lokalgatan i sydväst mot Furuskogen har gjorts.

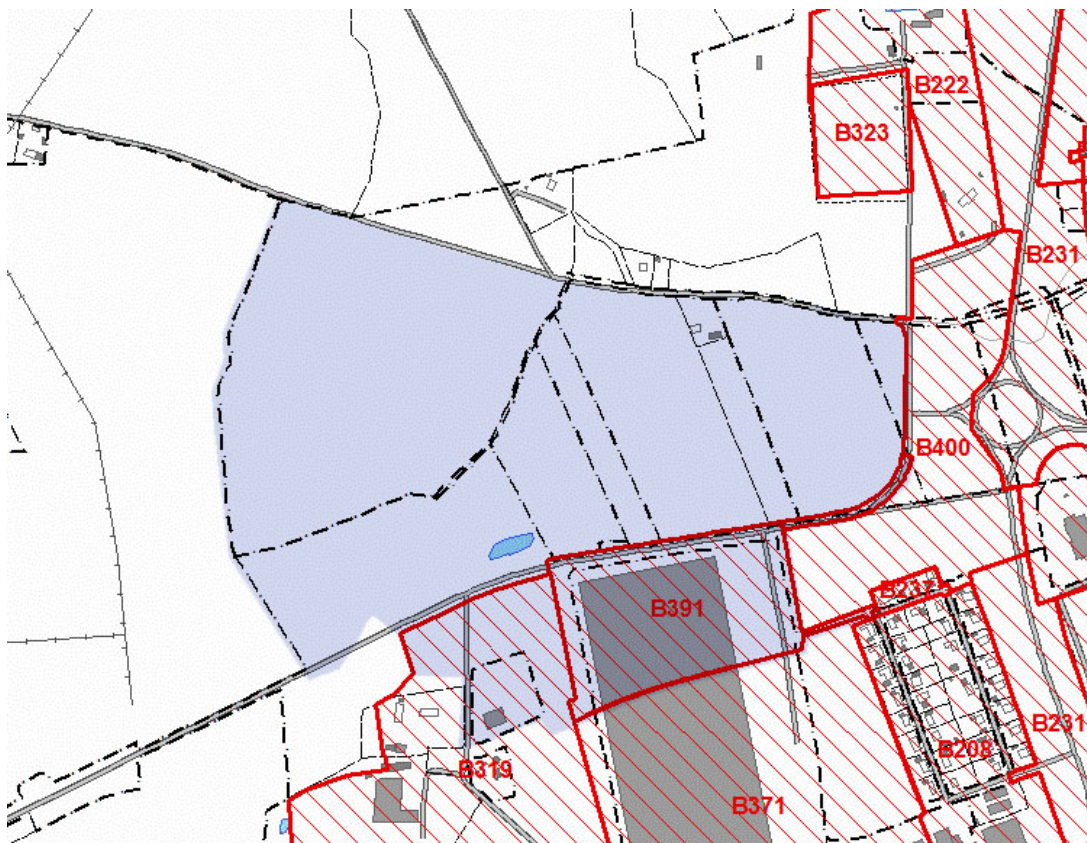
Gällande detaljplaner

Inom planområdet

B319 Detaljplan för Furuskogens industriområde. Planen anger användningen Industri och Kontor samt Bostad och Kontor på en mindre del av planen i väster. Fastställd 12 mars 1991.

B391 Detaljplan för ny infart till Furuskogens industriområde. Planen ger möjlighet för Jula centrallager att expandera fram till väg 2637 (Ardalavägen), (Julas nuvarande byggnad) samt ger planmässiga förutsättningar för en ny infart väster om centrallagret i samband med att infarten till Jula upphörde att vara kommunal gata. Planen vann laga kraft 28 februari 2010.

B400 Detaljplan för Bernstorp Östra. Detaljplanen medger etablering av bensinstation och vägre Restaurang på båda sidor om infarten till Bernstorpsområdet. Planen vann laga kraft 31 maj 2013.



Planområdet i skuggad markering.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen, Natura 2000-områden eller naturreservat.

Miljöstrategi för Skara kommun

I Skara kommuns miljöstrategi (2011-04-26 Kf § 33 anges under rubriken Miljömålet ”God bebyggd miljö” att mängden grönytor ska behållas i tätorterna. Om en grönyta exploateras ska den ersättas med en likvärdig. Dessutom ska behandling av dagvatten planeras i alla nya detaljplanområden. Lokalt omhändertagande ska ske innan dagvattnet når ett naturligt vattendrag.

Under samma miljömål finns upptaget att en komplett cykelväg mellan Ardala och Skara ska färdigställas senast år 2014.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Kommunen skall enligt miljöbalken genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

I programmet för hela Bernstorpsområdet gjordes bedömningen att det inte kan uteslutas att framförallt tung trafik och verksamheterna i sig kan generera buller, damm och luftföroreningar av sådan omfattning att det kan medföra betydande miljöpåverkan enligt bestämmelserna i 4 kap 34 § Plan och Bygglagen.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av samhällsbyggnadskontoret (Bilaga C).

Samlad bedömning

MKB:n har avgränsats till att omfatta trafik, buller, dagvattenhantering, miljö kvalitetsnormer för vatten och luft, markanvändning, rekreation/friluftsliv, kulturlämningar, klimat samt miljömål.

Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära både positiva och negativa konsekvenser.

Det kommer att ske en betydande trafikökning i området som helhet. Enligt bullerberäkningar kommer gällande riktvärden för buller inomhus att klaras för samtliga bostäder och verksamheter. Det görs genom lämpliga fasadkonstruktioner, planlösningar, placeringar av byggnader samt skyddsplanteringar. Den ökade trafiken

kan medföra ökad risk för olyckor. Detta motverkas genom anläggande av en fristående gång- och cykelväg längs Bernstorpsgatan, avskild gång- och cykelväg längs industrigatorna och begränsad och säker utformning av in- och utfarter. Miljökvalitetsnormerna för luft kommer att påverkas då trafikmängden, och därmed utsläpp av luftföroreningar, ökar men normerna bedöms ej överskridas. Ökningen av utsläpp av luftföroreningar och växthusgaser ger en negativ påverkan på och bidrar till en förändring av klimatet.



Åker- och skogsmark ersätts med industrimark. Det leder till negativ påverkan på god jordbruksmark, produktiv skogsmark och rekreativvärden. De funktioner som åker- och skogsmarken har när det gäller fördröjning av dagvatten, luftrening (vegetationen binder partiklar och luftföroreningar), livsmiljö för växter och djur, upptag av koldioxid samt temperaturutjämning försvinner i samband med exploatering enligt detaljplanen. Exploateringen av grönområdena innebär därmed påverkan på klimat och översvämningsrisker.

Skolskogen kommer att flyttas till skogen vid Nyboholm. Detta kan få positiva konsekvenser för barnens användning av skogen genom att avståndet till den blir kortare och de behöver inte gå längs bilvägen mellan Ardala och Skara. Säkerheten och tillgängligheten för barnen ökar.

”Gropavallarna” som är belägna i områdets sydvästra del kommer att påverkas negativt vid en exploatering enligt detaljplanen.

Detaljplanen innebär att det skapas stora hårdgjorda ytor i form av tak, vägar och parkeringar. Det innebär att en stor mängd dagvatten genereras. Planens målsättning är att allt dagvatten ska hanteras genom lokalt omhändertagande innan det leds till Dofsan. Ett antal fördröjningsdammar och diken anläggs för att rena dagvatten och förhindra översvämningsrisker vid snabba flöden. Uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för Dofsan bedöms inte påverkas negativt under förutsättning att planens målsättning följs.

Ett antal miljömål har bedömts påverkas av genomförandet av detaljplanen, läs mer utförligt i Miljökonsekvensbeskrivningen, Bilaga C.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Åkermark

Marken inom planområdet består till hälften av uppodlad åkermark, (ca 23 hektar). Åkermarken är utarrenderad. I den östra delen av planområdet är arrendet uppsagt men marken kan brukas fram till exploaterings start enligt avtal mellan arrendatorn och Skara kommun.

Åkermarken är i huvudsak plan och sluttar svagt mot nordväst, lokala höjder och svackor förekommer inom området. Den totala nivåskillnaden inom hela planområdet är ca 7 meter, lågpunkten finns i nordväst på åkermarken.



Skog

Inom planområdet finns tre skogsområden. Ett i den sydvästra delen av planen, ett i mitten av planområdet, den så kallade Skolskogen, samt ett i östra delen som avskärmar Nyboholms bostadsområde från Julas verksamhet och från trafiken på Ardalavägen.

Skogsområdet i planområdets sydvästra del består enligt Skara kommuns ”Gröna skogsburksplan” i den södra delen av blandskog, tall och löv. Den norra delen består till största delen av gran men har inslag av löv och tall. I östra kanten finns ett öppet dike där vattnet leds norrut genom skogsområdet. Värden för rekreation och friluftsliv som beskrivs här är den promenadslinga på drygt 800 meter som finns inom området. Skogsområdet bedöms också ha goda förutsättningar för svamp- och blåbärsplockning. Detta skogsområde kommer att skötas enligt skogsbruksplanen fram till exploatering.

Skogsområdet i mitten av planområdet, alldeles norr om Julas centrallager består enligt skogsbruksplanen av till största delen blandad lövskog, endast ca 10 % är tall. De värden för rekreation och friluftsliv som beskrivs inom området är en nyanlagd grillplats med sittplatser, bänkar och ett timrat vindskydd. Det finns också en stig genom hela området längs den västra sidan. Skogsområdet används som skolskog av Mariebergsskolan i Skara där den är tänkt att ingå i undervisningen på ett konkret sätt genom att man låter barnen få experimentera, bygga och knyta an till området.

Skolskogsområdet kommer att avverkas i samband med att Julia expanderar sitt centrallager och bygger över Ardalavägen. Ny plats för skolskog bereds i skogsområdet norr om Nyboholms bostadsområde.

Skogsområdet norr och väster om bostadsbebyggelsen Nyboholm består av i huvudsak tall och gran. Området ingår i Skara kommuns Gröna Skogsbruksplan och kommer att skötas i enlighet med denna. I samband med planens genomförande utökas området norrut med ca 8000 m² och planteras med likvärdig skog, blandskog. Detta ger ett utökat skydd mot buller och insyn för Nyboholms bostadsområde. Inom skogsområdet bereds plats för Mariebergsskolans skolskog.

Den skyddsvall som finns längs Julas fastighet, Gjutaren 6, förlängs mot norr och österut längs det nyanlagda skogspartiet för ökat skydd mot buller och insyn.

Naturområde med dagvattendammar

Mitt i planområdet, alldeles norr om Ardalavägen vid Julas central-lager finns två utgrävda utjämningsdammar för dagvatten. Skara Energi AB ansvarar för dammarna som avvattnar hårdgjorda ytor på fastigheten Gjutaren 6, (Julas centrallager). Området om ca 2 hektar består förutom dammarna av gräs, sly och enstaka träd. Befintligt markområde för dagvattendammar förändras och utökas i samband med planens genomförande. Två markområden om totalt ca 3 hektar anläggs för dagvattenhantering i utjämningsystem. Dammarna inom de båda naturområdena sammanbinds med en dagvattenledning, som inledningsvis kan vara ett öppet dike. När området byggs ut som industrimark kulverteras ledningen.

Mellan de båda markområdena för dagvattendammar, som har beteckningen våtmark på plankartan, ska ett gräsbesätt grönstråk om 3 meter anordnas. Grönstråket får inte bebyggas eller användas för upplag och ska tjäna som spridningskorridor för växter och djur mellan de båda för våtmark avsedda markområdena. Stråket kan ligga i samma sträckning som u-område för kulverterad ledning, eller anpassas efter fastighetsgränser vid exploatering.

Naturområden för dagvattendammar och grönskråket sköts som ängar med gräsklippning med slaghack ett par gånger om året. På sikt kan man vid dagvattendammarna släppa upp delar av slyvegetation med buskar och träd. I naturområdet i nordöstra delen av planområdet som nu består av åkermark görs stödplantering av träd och buskar.

Geoteknik

Mark- och geohydrologiska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts i samband med upprättande av planprogram för Bernstorp västra Skara av Bygg och Geokonsult AB, 2011-11-30 (Bilaga B). Undersökningen är översiktlig och en detaljerad undersökning bör utföras i samband med detaljprojektering.

Jorden består under ytskiktet av finsediment, såsom silt och lera, som direkt eller via skikt av friktionsjord, vilar på för utförda sonderingar fast botten, troligen morän, block eller berg.

Ytskiktet består i provtagningspunkterna av ett cirka 0,3 m tjockt lager av sandig/något sandig mullhaltig silt. Härunder följer ett tunnare skikt av lerig/sandig silt (delvis siltig sand, finsand) ner till mellan 0,5 - 1,4 m djup. Den underliggande leran, som är siltig är överst utbildad som torrskorpa. Leran bedöms härunder som huvudsakligen halvfast, lösare skikt förekommer dock. Djupet till fast botten varierar inom området mellan 4,5 och 15,7 m. Skredrisk bedöms inte föreligga.



Grundvattnets strömningsriktning inom området bedöms följa markens topografi inom området d.v.s. i huvudsak mot nordväst. Marken är huvudsakligen relativt tät vilket innebär att grundvattnets strömningshastighet sker relativt långsamt. Vid den geotekniska undersökningen påträffades i öppna provtagningshål den fria vattenytan på nivåer mellan 0,5 till 2,5 m under befintlig markyta.

Grundläggning

Grundläggning av icke sättningskänsliga byggnader kan utföras inom området utan förstärkningsåtgärder, dock ska hänsyn tas till eventuella uppfyllnader.

Grundläggning ska ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning, sedan allt organiskt material borttagits. Dränering och kapillärbrytande lager med minst 0,2 m skall utföras innan grundläggning. Geotextil på schaktbotten som materialskiljande lager förordas.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD)

LOD innebär att man tar hand om dagvattnet helst på plats, dvs lokalt. Man använder det för bevattning, låter det infiltrera i marken, fördröjer i damm eller leder det på ytan till en genomsläpplig mark längre bort. Med hänsyn till de tätare jordlagren inom planområdet bedöms LOD genom infiltration i marken som olämpligt, fördröjningsmagasin och dylikt kan dock vara en möjlighet.

Förorenad mark

Enligt den inventering av förorenade områden som gjordes på Skara kommuns miljöavdelning under 2002 till 2004 finns ingen känd förekomst av förorenad mark i området.

Radon

Marken inom planområdet klassas som lågradonmark vilket innebär att inga radonskyddande åtgärder behövs.

Biotopskydd

Inga biotopskydd finns inom detaljplaneområdet.

Fornlämningar

En särskild arkeologisk utredning utfördes av Västergötlands museum under sommaren 2012. Endast en eventuell förhistorisk lämning påträffades, en härd. I utredningsområdets sydvästra del, där åkermarken gränsar mot skogen uppges en "gropavall" finnas. Länsstyrelsen har i meddelande 2012-08-22 uppgett att de ur antikvarisk synpunkt inget har att erinra mot att berörd mark används för avsett ändamål. (Arkeologisk rapport 2012:35).

Bebyggelseområden



Bostadsbebyggelse inom planområdet

I norra delen av planområdet finns en privatägd bostadsfastighet om 2820 m², Bernstorp1:2. Fastigheten är bebyggd med bostadshus samt uthus/garage. Tomten har förvärvats av kommunen genom köp och marken planläggs för industri.

I sydväst finns en privatägd fastighet, Kopparslagaren 1 som i gällande plan B319 är planlagd för industriändamål. Planläggningen innebär ingen förändring för denna fastighet. I övrigt finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Omgivande bostadsbebyggelse

Alldeles norr och nordost om planområdet finns två resp. en (Bernstorps gård) bostadsfastigheter.

Söder om planområdet finns i väster två bostäder, Furuskogens gård samt en bostad på fastigheten Svarvaren 1. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på Furuskogens gård ska bevaras och användas som bostad eller kontor, medan bostaden på Svarvaren 1 på sikt ska integreras i industriområdet (enligt detaljplan B319). Här finns också Julas centrallager som efter senaste tillbyggnaden upptar en yta om ca 87 000 m².

I sydost finns Nyboholms bostadsområde med ett 40-tal villatomter bebyggda från 1950-talet och framåt. Mellan Julas centrallager och bostadsområdet finns en trädbevuxen skyddszon och en vall som skydd mot störningar från industriområdet och tillfartsvägen. Genom detaljplanens genomförande utökas vällen och skogsområdet norrut för att förstärka skyddet för bostadsområdet.

Utöver bostadsområdet finns i söder småindustriverksamhet med privata fastighetsägare.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Norr om planområdet ligger Skara kommuns gamla reningsverk. Här sker förbehandling till Skaras reningsverk som ligger ca 2 km nordväst om planområdet. Väster om reningsverket ligger Hors-haga gård där två vindkraftverk finns. Det närmsta verket ligger ca 830 meter från planområdet. Koloniföreningen Bernstorp, Skara arrenderar kommunens mark och har 44 stycken lotter för trädgårds- och odlingsverksamhet. Väster om koloniföreningen har kommunen (Service & teknik) sin plantskola för sommarblommor och träd till kommunens planteringar.

Offentlig service

Offentlig service i form av vårdcentral, apotek mm finns i Skara centrum på ca 2 km avstånd öster om planområdet.

Kommersiell service

Kommersiell service i form av matvarubutiker mm finns alldeles öster om väg 184 samt i Skara centrum på ca 2 km avstånd från planområdet. Öster om planområdet finns mark planlagd för etablering av bensinstation och vägresterang på båda sidor om infarten till Bernstorp Verksamhetspark.

Tillgänglighet

I samband med planering och byggande av området skall hänsyn tas till gällande lagstiftning vad gäller tillgänglighet.

Planerad bebyggelse

I planförslaget anges verksamhetsområden för industri och/eller kontor. Det kan till exempel vara olika former av produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar kan tillåtas. Kontors- och personalutrymmen som behövs för industriverksamheten inräknas. Personalbutiker kan också förekomma i mindre omfattning.

Jula AB ges möjlighet att bygga ut centrallagret norrut, över Ardalavägen, vilken får en ny sträckning. Ett område om ca 1,3 ha avsätts för parkeringsändamål där förutom parkering kan anläggas utrymmen för anläggningens skötsel och till användningen knuten verksamhet, tex byggnad för sanitetsutrymmen.

Övrig mark inom detaljplanen fastighetsbildas efter exploatörens behov och ger möjlighet att successivt bygga ut Bernstorp Verksamhetspark.

För att undvika stora öppna parkeringsytor bör dessa avgränsas genom träd- och buskplanteringar.

Nya byggnader ska begränsas till en total byggnadshöjd av 5, 8, 10



respektive 12,5 meter.

En informationsplats med parkeringsficka och informationstavla placeras vid infarten till området. En vegetationssträng om tre meter anläggs mellan gata och cykelväg. Fristående skyltar eller skyltpyloner får inte vara högre än inom kvarteret föreskriven högsta höjd. Skyltar får endast göra reklam för inom fastigheten existerande verksamhet.

Gestaltningssidé

Planområdet har ett öppet läge det är därför viktigt hur nya byggnader och landskapet gestaltas, inte bara för den enskilde verksamhets- och fastighetsägaren, utan även för helheten.

Byggnader

Upplevelsen av området genom utformning av byggnader, skyltar och mark ska utföras med stor omsorg. Material, skala, kulör, byggnads- och detaljutformning, placering av byggnad på tomten och markbehandling är exempel viktiga faktorer i sammanhanget. För de byggnader som får skyltläge i närhet till väg 184 är utformningen särskilt viktigt för intrycket av området. Arkitekturen ska bidra till att stärka områdets karaktär och särdrag. Olika verksamheter ställer olika krav på byggnader, men oavsett användning bör finnas en medvetenhet om ansvaret att verka för en utformning som berikar stadsdelen.



Illustration: Entrén till området från öster, "Cooprandellen".

I fråga om material, fasadbeklädnad, fönsterplacering och detaljutformning så bör de medel användas som bäst gynnar områdets förutsättningar och miljö samt bidrar till en hög arkitektonisk nivå. Även om verksamheten endast kräver en enkel hallbyggnad, kan fönstersättning, detaljutformning, material o s v vara av stor betydelse. Entrén kan ägnas större arkitektonisk omsorg för att markeras. Ett utställningsrum eller konferensrum kan tydliggöras i fasad. Byggnadsdelar i ”ädlare” material som tegel kan kontrastera mot enklare fasader.

Belysning och skyltar

En medveten gestaltning av ljus även utifrån andra utgångspunkter, till exempel säkerhet, estetik och exponering är viktig. Belysningen bör placeras på sådant sätt att den kan bidra till att förebygga brott och så att den förstärker utformningen av stråk och platser. En jämn och behaglig belysning, som inte bländar och har god färgåtergivning, ska eftersträvas.

Väg- och informationsskylt ska samordnas vid entrén till området för att ge ett enhetligt intryck och underlätta orienteringen. En vildvuxen skyltflora är inte ovanligt förekommande i verksamhetsområden. Det kan bidra till ett mycket rörigt och plottrigt intryck. Placering, kulör, utformning och ljussättning av skyltar är därför av stor vikt. Även här är en samordning med byggnad och plats väsentlig.

Verksamhetsägaren har ett ansvar för en helhetslösning med god kvalitet. Skyltning bör utgöra en del av den arkitektoniska helheten och inte vara det dominerande elementet. Skyltar inom respektive fastighet ska därför inte placeras över byggnaders nockhöjd, vare sig fristående eller på byggnaden. Däremot kan de gärna integreras i byggnadens arkitektur eller på annat sätt samordnas med anläggningen. Skyltställningar av tillfällig karaktär ska undvikas.

Miljö

Byggnaders placering på tomten är viktig för områdets karaktär. Bästa placeringen utgår rimligen från verksamhetens behov och bör prövas från fall till fall, men om möjligt bör ”finsidan” exponeras mot gata eller väg. Att på olika sätt verka för att skapa ett attraktivt gaturum är en given utgångspunkt. Konkret kan det innebära att man visar särskild omsorg om miljön mot gatan och eftersträvar samordning genom exempelvis planteringar, häckar, träd, stenbeläggning, murar och så vidare. Att vända en välordnad plantering mot gata eller väg och placera parkering och verksamhetslokaler längre in på tomten är också ett sätt att förstärka en ”grön” karaktär i området.

Bernstorpsgatan genom området bör kantas av alléträd och nya byggnader föreslås utföras med vegetationstak för att kompensera

bortfallet av grönytor inom området. Ett samlat grepp om detta tas i exploateringskedet. För all utbyggnad inom planområdet skall det hållbara samhället och det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö”, vara ledstjärna och genomsyra byggnadsprojekten.

Trafik



Angöring till planområdet sker från riksväg 184 via cirkulationsplatsen. Ny genomfartsgata, Bernstorpsgatan, anläggs västerut från cirkulationsplatsen, genom planområdet för att sedan svänga av söderut och ansluta mot nuvarande Ardalavägen igen. Bernstorpsgatan korsas omedelbart efter cirkulationsplatsen av Granskogsgatan som leder in till två nybildade tomter för fordonsservice, samt vidare norrut bland annat till Horshaga gård, Västerskog och kommunens reningsverk.

Inom fastigheten Gjutaren 6, (Julas centrallager) finns Julagatan. Gatan ligger på kvartersmark och är således en interngata. Adressen används endast av Julia centrallager.

I västra delen av planen anläggs två industrigator, Västerskogsgatan som ansluter till blivande industrifastigheter i nordvästra delen av planen samt Elisedalsgatan som går söderut till Furuskogens gård och industrifastigheter söder om planområdet.

Ansvar för väghållning

Detaljplanen innebär att Skara kommun är väghållare för nya lokalgator inom planområdet. Trafikverket är väghållare för väg 2637 (Ardalavägen) utanför planområdet. Befintlig del av väg 2637 inom planområdet tas ur allmän väghållning och får annan markanvändning. En avsiktsförklaring ska tas fram mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen antas. Syftet med avsiktsförklaringen är att skapa en principöverenskommelse över ansvar och kostnader för genomförandet av aktuell åtgärd och hur det framtida väghållningsansvaret ska fördelas.

Utfarter

Antalet in- och utfarter mot Bernstorpsgatan (Genomfart) begränsas genom planbestämmelsen n₇. Exakta lägen kan i nuvarande planskede inte anges utan är beroende av kommande exploatörers utformning av kvartersmarken. Antalet in- och utfarter kommer att regleras vid exploatering och begränsas till väl definierade platser av trafiksäkerhetsskäl.

Parkering

All parkering och varumottagning ska ske på kvartersmark.

Gång- och cykelvägar

Fotgängare och cyklister från Skara centrum når planområdet på gång- och cykelväg längs Skaraborgsgatan, via undergång under väg 184, alldeles norr om cirkulationsplatsen. Gång- och cykelvägen



korsar infartsgatan till planområdet och leder söder in i Nyboholms bostadsområde, vidare härifrån blandas gående och cyklister med biltrafik. Det finns ingen anslutning till industriområdet söder om E20 (Munkatorp) för gående och cyklister väster om väg 184. De hänvisas ut på väg 184 alternativt väster om väg 184 via gator och cykelvägar till E20-undergången vid Katrinebergsgatan.

Längs Bernstorpsgatan anläggs en fristående, tre meter bred gång- och cykelväg som i väster ansluts till planerad cykelväg längs väg 2637 mot Ardala. Gång- och cykelvägen löper österifrån längs gatans norra sida fram till lokalgatan mot norr. Där byter gång- och cykelvägen sida för att sedan följa genomfartsgatans södra sida ut genom hela planområdet och vidare mot Ardala.

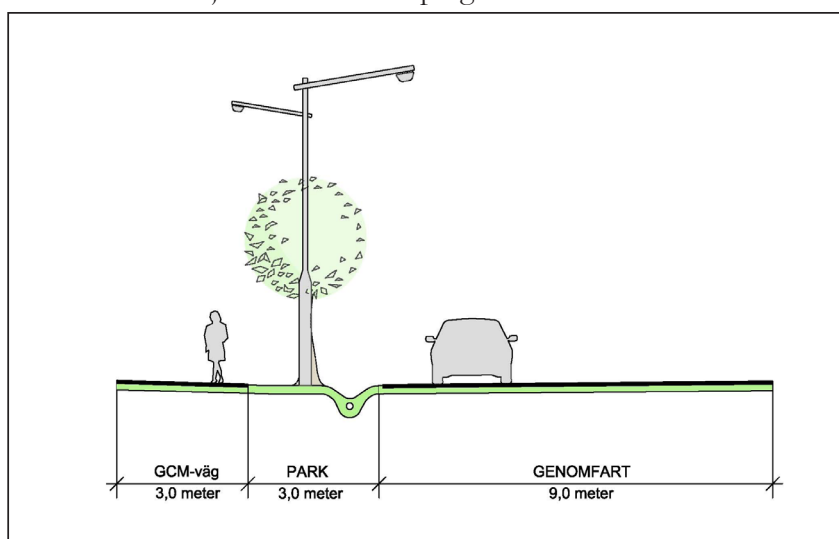
Längs industrigatorna Västerskogsgatan och Elisedalsgatan avsätts utrymme för gång och cykeltrafik inom gatumark som lämpligtvis avgränsas genom målad linje eller stensättning.

Kollektivtrafik

Skaras tätortslinje 2 (Mjuka linjen) har hållplats (Valhall) på Skaraborgsgatan vid Coop Forum. Linjen fortsätter Skaraborgsgatan västerut, svänger söder längs väg 184 till Munkatorp söder om E20 i en slinga på Simmatorpsgatan för att sedan vända åter i samma sträckning. På väg in mot centrum passerar bussen Smedtorpsgatan och Skaraborgsgatan in mot centrum.

I Västra götalsregionen pågår en upphandling av tätortstrafiken med trafikeringsstart under 2014. Detta kan innebära att busstrafiken körs i annan sträckning än nuvarande.

Busshållplatsen på Skaraborgsgatan trafikerar också av busslinje 1 mot Trollhättan via Lidköping, linje 103 mot Vara, linje 158 mot Kvänum och linje 203 mot Falköping.



Illustrationsskiss/ sektion för planerad gång och cykelväg längs genomfartsgatan.

STÖRNINGAR

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om viss miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område som ska beaktas vid all planering. En miljö kvalitetsnorm ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse. Normerna reglerar de sämsta nivåerna som får finnas inom ett geografiskt område. Påverkan på miljö kvalitetsnormer inom detaljplan för Bernstorp Verksamhetspark behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen (Bilaga C).

Trafikbuller

De vägar som ljudmässigt främst kan påverka planområdet är E20, som ligger ca 600 meter söder om planområdet samt Bernstorgsgatan genom planområdet. En trafikbullerberäkning togs fram i samband med planprogram för Bernstorp vilken nu har kompletterats utifrån den nya sträckningen av genomfartsgatan. Beräkningen har gjorts av Akustikverkstan AB i Lidköping, rapport 13-49-R1 2013-04-04 (Bilaga A).

Beräkningen visar att inom planområdet är ljudnivåerna högst i närområdet längs med genomfartsgatan, Bernstorgsgatan. Dock är nivåerna inte mycket högre än gällande riktvärden utomhus för bostäder för nästan hela området varvid riktvärden inomhus för respektive verksamhet bör klaras med rätt val av fasader samt placering av byggnader.

Bostäderna i Nyboholmsområdet klarar gällande riktvärden för trafikbuller både vad gäller det dygnsekvivalenta och maximalnivån. En ökad trafikmängd in till planområdet bedöms inte orsaka nivåer som gör att riktvärdet överskrids för bostäderna i norr. Även bostäderna norr om planområdet klarar riktvärdena med den nya vägdragningen samt med en trafikökning för prognos 2030.

Akustikverkstans beräkningar har gjorts utifrån Trafikverkets dimensionerade trafikflöden på E20, väg 184 och väg 2637 samt på trafikmätningar på Ardalavägen gjorda i november 2011 av Service & Teknik, Skara kommun. Beräkningen är gjord utifrån den nya vägsträckningen av genomfartsgatan samt att en ökning av trafikmängden tagits i beaktning för den vägen. Trafikmängdsökningen har gjorts enligt hur Trafikverket ställer sina prognoser och idag räknar de med en ökning på 2 % per år fram till 2030. Dessutom finns Julas uppskattade trafikmängdsökning fram till år 2015, som är 700 lastbilar per vecka, inräknad.

Transport av farligt gods

Länsväg 184 är enligt Vägverkets publikation "Regionalt underlag för samhällsplanering 2009-06" rekommenderad primär transportväg för farligt gods.

Länsstyrelsen har i sitt policydokument ”Riskhantering i detaljplaneprocessen” pekat på att inom ett avstånd på 150 m från en trafikled med farligt gods bör en riskbedömning göras. Avståndet till planområdet är som närmast ca 80 meter, vid cirkulationsplatsen.

Bedömning: Sannolikheten för att en olycka med farligt gods skulle inträffa bedöms som låg. Om en olycka skulle inträffa bedöms sannolikheten att det skulle få konsekvenser för planområdet som liten. Planen medger byggrätt som närmast 100 meter från väg 184 och däremellan finns större grönytor, hårdgjorda ytor samt gator och vägar som fördröjer ett spridningsförlopp. Planområdet är disponerat på så sätt att riskreducerande åtgärder inte bedöms vara nödvändiga.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kommunägda Skara Energi AB distribuerar el, värme, vatten och data inom Skara tätort. Bolaget ansvarar också för att ta hand om avloppsvatten och avfall.

El och Tele

Planområdet kommer att försörjas med el från befintligt nät i söder, Furuskogen eller Nyboholm, sannolikt i kombination med en östlig länk där man trycker ledningen under väg 184. Transformatorstationer hänvisas till placering inom allmän platsmark med beteckningen Natur.

Elledningar läggs företrädesvis i gatumark i samband med att man bygger gatan och Skara Energi AB lägger också med fiberkabel i samma ledningsgrav för IT- och telekommunikationer.

Dricks- och spillvatten

Inom planområdets södra del finns huvudvattenledningar för vatten och avlopp. Dessa ledningar ska ersättas i annan sträckning när Julas centrallager byggs ut.

Spillvattnet pumpas från Ardala och leds österut inom hela planområdet. En luftningspunkt, där viss lukt kan förekomma, finns nu i höjd med grönområdet mitt i planområdet. Luftningspunkten bedöms kunna flyttas till ny placering vid cirkulationsplatsen vid väg 184 för att minimera störningsrisk. Dricksvatten trycks med tryck från vattentornet inom hela området. Vattenledningen ligger i samma sträckning som spillvattnet och blir även den aktuell att ersättas i nytt läge.

Nyanläggning av spill- och vattenledningar kopplas till det befintliga ledningsnätet och läggs företrädesvis i gatumark.

Dagvatten

Delar av planområdet ingår i Furuskogens dikningsföretag av år 1954, som bildats enligt 1918 års vattenlag. Befintliga utjämnings-



dammar inom planområdet är dimensionerade för att flödesutjämna dagvattnet inom området till samma storlek som dikningsföretaget är beräknat för. Beräkningarna gjordes av Skara kommuns tekniska kontor 2004. Idag hanteras det dagvatten som genereras på fastigheten Gjutaren 6, (Julas centrallager) inom området. Vattnet leds i ledningar norrut via utjämningsdammarna och Furuskogens dränerings- och täckdikningssystem till Dofsan ca 400 meter norr om programområdet.

En dagvattenledning finns i samma sträckning som spill- och vattenledningarna, från mitten av planområdet i höjd med Julas centrallager och österut.

Det är viktigt att framtida dagvattenhantering i planområdet säkerställer att den ursprungliga vattenbalansen inom planområdet behålls efter exploatering. I Skara kommuns Miljöstrategi, antagen 2011 framgår att behandling av dagvatten ska planeras för i alla nya detaljplaner på så vis att lokalt omhändertagande sker innan dagvattnet når ett naturligt vattendrag, i detta fallet Dofsan.

Skara Energi AB anlägger nya dagvattenledningar företrädesvis i gatumark och ansluter nytilkomna fastigheter inom detaljplanen till kommunens dagvattensystem. Ledningarna dimensioneras för ett 10-årsregn.

Befintligt markområde för dagvattendammar kommer att förändras och utökas i samband med planens genomförande. Två markområden om totalt ca 3 hektar anläggs för dagvattenhantering i utjämningsystem med dammar. Systemet kommer att avvatta den västra delen av planområdet och dimensioneras för att kunna ta hand om ett 100-årsregn. Den östra delen av planen inklusive hårdgjord yta öster om Julas tillbygge norr om nuvarande Ardalavägen avvattas österut genom ledningssystemet.

Inom den östra delen av detaljplanen anges dessutom med bestämmelsen b₅, att lokalt omhändertagande av dagvatten via fördröjningssystem ska ske inom fastigheten innan det leds via kommunens ledningar till Dofsan. Hur man löser fördröjningen på respektive fastighet får diskuteras med Skara Energi AB i bygglovs-skedet. Det kan till exempel göras genom fördröjningsmagasin men också kompletteras med andra lösningar så som vegetationstak, armerat gräs, grönytor etc. Inom den västra delen av detaljplanen sker fördröjning av dagvatten i dammsystemet innan vattnet leds vidare till Dofsan.

Längs genomfartsgatan anläggs diken i ett grönstråk mellan gata och gc-väg. Detta minskar belastningen på dagvattensystemet vid extremregn. Inom naturområdet i nordväst ges möjlighet att anlägga pumpstation för dagvattenhantering. Olje- och fettavskiljare är ett krav för att minska risken för att föroreningar avleds via dagvattensystemet.



Ortofoto över planområdet med ungefärlig gräns för avvattningen. Västra delen avvattnas åt nordväst med fördröjning i dammsystemet. Östra delen fördröjs i fördröjningsmagasin på egna fastigheten innan vattnet leds genom ledningssystem ut i Dofsan.

Uppvärmning

Val av uppvärmning löses i samband med projektering och byggande på respektive fastighet. Skara kommuns fjärrvärmenät finns utbyggt längs Skaraborgsgatan fram till i höjd med Danielstorgsgatan men är enligt Skara Energi AB:s bedömning inte aktuellt att byggas ut för närvarande.

Avfall

Avfallshanteringen i kommunen sköts av Skara Energi AB. Renhållningsordningen (KF 2008-02-25, §5) för Skara kommun reglerar avfallshanteringen.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

Samråd har genomförts 1 juli till 12 augusti. Plangranskning har skett under november 2013. Under förutsättning att kommunfullmäktige antar planförslaget i februari kan planen vinna laga kraft i mars 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det att planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Kvartersmarken inom detaljplanen avsätts för ändamålen industri och kontor respektive parkering. Fastigheter av varierande storlek bildas successivt efter behov och fastighetbildas efter ansökan av kommunen.

Ett ca 100 500 m² stort markområde norr om Julas centrallager överförs genom fastighetsreglering till Gjutaren 6 enligt upprättat avtal mellan Skara kommun och Julia Logistics AB. Kommunen ansöker om fastighetsbildning där även utfartsrätt för gemensamhetsanläggningen Gjutaren Ga:1 säkerställs.

Övrig mark inom planområdet är allmän platsmark avsedd för gata, natur, park och skydd.

Mellan de båda markområdena för dagvattendammar, som har beteckningen våtmark på plankartan, ska ett gräsbesätt grönstråk om 3 meter anordnas inom kvartersmark. Grönstråket får inte bebyggas eller användas för upplag och ska tjäna som spridningskorridor för växter och djur mellan de båda för våtmark avsedda markområdena. Stråket utformas och anläggs i samråd med samhällsbyggnadskontoret i samband med exploatering.

Transformatorstationer och pumpstation för dagvatten hänvisas till placering inom allmän platsmark med beteckningen Natur.

För dagvattenledningar tillskapas u-område på kvartersmark. Läge för ny ledningsdragning på kommunägd mark avgörs i samråd mellan samhällsbyggnadskontoret och Skara Energi AB. Skara Energi AB ansöker i sådant fall om ledningsförrättning.

Verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utvidgas till att omfatta hela planområdet, vilket innebär att alla fastigheter inom detaljplan ska vara anslutna till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Vatten och spillvattenledningar läggs företrädesvis i gatumark i samråd mellan kommunen och Skara Energi AB. Vid behov av ledningsrätt ansöker Skara Energi AB om ledningsförrättning där sannolikt ledningsrätt (O-1495-491.1) får ändras och flyttas. Anslutningspunkter för fastigheter upprättas i samråd med Skara Energi AB och utförs löpande vid bildandet av nya industri-fastigheter.

Furuskogens dikningsföretag av år 1954, som bildats enligt 1918 års vattenlag omprövas genom separat ansökan till Mark- och miljödomstolen i process som sker parallellt med planens framtagande. Kontakt tas med berörda fastighetsägare.

Avvattnings- och dikningsfrågor prövas i ansökan till Länsstyrelsens vattenvårdsenhet och sker parallellt med planprocessen.

I norra delen av planområdet finns en privatägd bostadsfastighet om 2820 m², Bernstorp 1:2. Fastigheten är bebyggd med bostadshus samt uthus/garage. Tomten har förvärvats av kommunen genom köp, marken planläggs för industri.

Befintlig del av väg 2637, (Ardalavägen) inom planområdet tas ur allmän väghållning och får annan markanvändning. En avsiktsförklaring ska tas fram mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen antas. Syftet med avsiktsförklaringen är att skapa en principöverenskommelse över ansvar och kostnader för genomförandet av aktuell åtgärd och hur det framtida väghållningsansvaret ska fördelas.

Då industrigatan (Elisedalsgatan) i sydvästra delen av planen byggs finns inte behov av utfartsservitut till förmån för Svarvaren 1 och Kopparslagaren 1. Dessa tas bort genom lantmäteriförrättning.

Namn på gator och kvarter

Namnsättning av kvarter och gator inom planområdet har gjorts genom beslut i Samhällsbyggnadsnämnden 2013-02-21 §§ 17 och 18. Gatunamnen är Bernstorgsgatan, Granskogsgatan, Västerkogsgatan samt Elisedalsgatan.

Kvarteren ges namn efter temat hantverksyrken till exempel Bokbindaren, Muraren, Målaren och Snickaren. Kvarterens respektive namn sätts i samband med fastighetsbildning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för detaljplanens upprättande belastar kommunen. Utbyggnad av gator, infarter från industrigator till fastighetsgräns, skydd och parkmark bekostas av kommunen.

Utbyggnad av ledningar, VA, dagvatten, el och fiber utförs och bekostas av Skara Energi AB. Fastighetsägarna betalar anslutningsavgift enligt gällande taxa. Fastighetsägarna ska svara för kostnaderna för dagvattenhantering på den egna tomten.

Upplysning

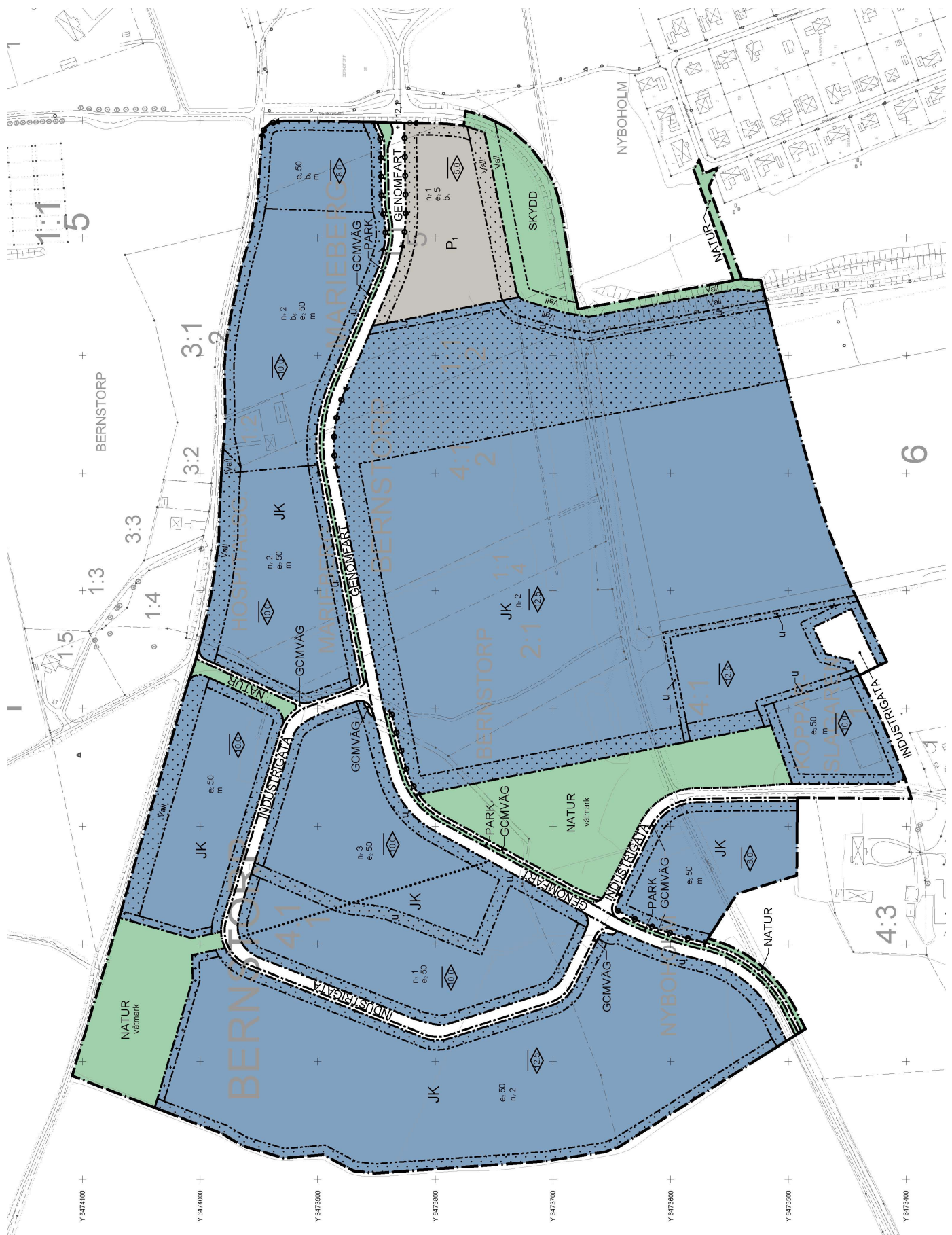
Detaljplanen är upprättad enligt den plan- och bygglag PBL (2010:900) som trädde i kraft 2 maj 2011.

Samhällsbyggnadskontoret

Anders Kyrkander
Stadsarkitekt

Marie-Anne Eriksson
Planarkitekt

UTDRAG UR PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GENOMFART
- INDUSTRIGATA
- PARK
- NATUR
- SKYDD
- GCMVÄG
- Genomfartstrafik
- Industritrafik
- Anlagd park
- Naturområde
- Område som skyddas mot störning
- Gång-, cykel- och mopedväg

Kvartersmark

- JK
- Pi
- Industri och kontor
- Parkering, industri och kontor

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- våtmark
- + 0,0
- Vall
- Naturlig våtmark för rening av dagvatten
- Föreskriven höjd över nollplan
- Bullervall minst 2,0 meter över omgivande mark

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e₁ 00
- Högsta procentuella exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- u

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- n₇ 0
- Maximalt antal utfarter för allmän vägtrafik mot allmän platsmark benämnt med genomfart
- Körbar utfart får inte anordnas
- Bullervall minst 2,0 meter över omgivande mark
- Längs med prickmarkerad linje, inom ett avstånd om 50 meter på vardera sidan, ska ett gräsbesätt grönstråk om 3 meter anordnas. Grönstråket får inte bebyggas eller användas för upplag och ska tjäna som spridningskorridor för växter och djur mellan de båda för våtmark avsedda markområdena.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta nockhöjd i meter
- Fristående skyltar eller skyltpyloner får inte vara högre än inom kvarteret föreskriven högsta höjd

Byggnadsteknik

- b₅
- Lokalt omhändertagande av dagvatten via fördröjningssystem

STÖRNINGSSKYDD

- m
- Verksamheten får inte vara störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft