



Detaljplan för
Munkatorps industriområde, södra delen
 i Skara tätort, Skara kommun

VERSION 5 JUNI 2007

Innehåll:

Planbeskrivning	Sida 1
Genomförandebeskrivning	6
Förslag till utfart, skyddsvall mm vid Munkatorp 1:7 (Ängatorp)	8
Samrådsredogörelse	9
Utlåtande efter utställning	12
Fastighetsförteckning	15
Plankarta (något beskuren)	17
Bestämmelser	18

Detaljplan för Munkatorps industriområde, södra delen i Skara tätort, Skara kommun Planbeskrivning

Antagen av kommunfullmäktige
den 24 september 2007.

Laga kraft den 7 februari 2008.

Handlingar

Detaljplanen består av denna beskrivning, en plankarta med bestämmelser samt en genomförandebeskrivning. Till planen hör en samrådsredogörelse, utlåtande efter utställning, en fastighetsförteckning samt ett förslag till vall och utfart vid Munkatorp 1:7.

Syfte och sammanfattning

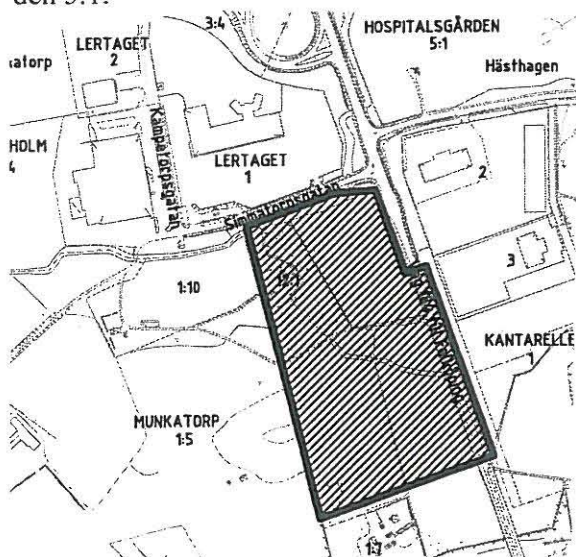
Planens syfte är att skapa ett nytt industrikvarter väster om väg 184. Dess innebörd är i korthet följande.

- Ca 8 ha kommunägd mark planläggs för industri.
- Infart byggs från Simmatorpsgatan i norr.

Förutsättningar

Planområdets läge och omfattning

Planen omfattar drygt 8 ha väster om väg 184 och söder om Simmatorpsgatan. Nästan hela planområdet ingår i fastigheten Hospitalsgården 5:1.



Planområdets läge och omfattning

Markägare

Hela planområdet ägs av Skara kommun.

Översiktliga planer

Det finns inga översiktliga planer som har betydelse i detta sammanhang.

Gällande detaljplaner

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. Den allra nordligaste delen, kring Afsen, ingår dock i detaljplanen för Munkatorps industriområde som vann laga kraft 24/7 1990. I öster gränsar planområdet till detaljplanen för kvarteret Kantarellen, lagakraftvunnen 20/6 2002.

Strandskydd

Strandskydd gäller längs Afsen, nedströms väg 184.

Bebyggelse och mark

Bebyggelse

På fastigheten Munkatorp 12:1 ligger, på en markant höjd, det f d torpet Hästhagen med bostadshus och uthus. Det nuvarande bostadshuset är (enligt 1983 års bebyggelseinventering) från förra sekelskiftet och består av en enkelstuga med sidokammare, glasveranda och ett bakåt utbyggt kök. Ett av uthusen är ett f d fähus med halmtak på vilket man lagt ett tvåkupigt tegeltak. Torpet var i privat ägo fram till 1993 då det köptes av Skara kommun. Sedan dess har det hyrts ut som fritidshus. På tomten finns, enligt obekräftade uppgifter, en trekammarbrunn som aldrig tagits i bruk.



Hästhagen

Hästhagen nås från väg 184 men har även infartsservitut via Munkatorp 1:5 och 1:10.

I övrigt är planområdet obebyggt. Söder om planområdet ligger den privatägda fastigheten Munkatorp 1:7 (Ängatorp) med bostadshus och ekonomibyggnader.



Ängatorp

Omedelbart norr om planområdet ligger Munkatorps industriområde med Schenkers regionala bilspeditionsterminal på fastigheten Lertaget 1.

Markanvändning och trafik

Med undantag av den tidigare nämnda torpplatsen utgörs planområdet av åkermark, i norr avgränsad av bäcken Afsen. Genom åkern löper en bäck, eller snarare ett dike, som tidvis har relativt stor vattenföring.

För bäcken gäller biotopskydd med stöd av miljöbalken 7:11.

Längs planområdets östra del löper allmän väg nr 184 som förbinder Lidköping och Falköping. Simmatorpsgatan leder från väg 184 in till det sedan tidigare planlagda och bebyggda Munkatorps industriområde. Såväl planområdet som Munkatorp 1:7 nås via en grusväg med infart från väg 184.

Grundförhållanden

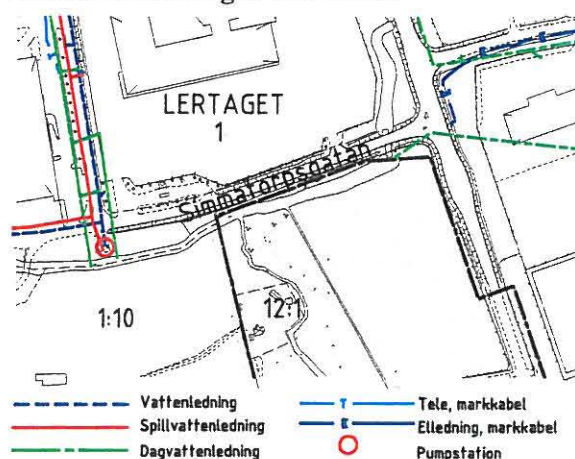
Planområdet ingår i en geobildtolkning som Statens Geotekniska Institut, på Skara kommuns uppdrag, gjorde 1978 för ett ca 7 km² stort markområde söder om E20. Enligt denna översiktliga undersökning utgörs marken inom större delen av planområdet av finsediment dvs silt eller lera. Generellt bedöms sedimenten vara fasta eller mycket fasta. Ytlig morän finns på några ställen t ex vid torpet samt intill

bäcken. Sannolikt ligger torpet på en bergknalle men det är bara ett antagande.

Fornlämningar

Några fasta fornlämningar är inte kända i området. Sannolikheten att påträffa sådana bör vara liten. Om fornlämning ändå påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till länsstyrelsen (kulturminneslagen 2:10).

Allmänna ledningar och kablar



Allmänna ledningar för vatten och spillvatten finns i Kampetorpssgatan strax nordväst om planområdet. I gatans förlängning söderut står en pumpstation för spillvatten samt en transformatorstation. Se kartan ovan.

Dessutom korsar en lågspänningskabel för el det planerade industriområdets sydvästra hörn.

Skäl för att göra detaljplan

År 1993 köpte Skara kommun markområdet. Syftet var att planlägga det för industri.

Under senare år har ganska omfattande industribyggnationer skett i Skara tätort varför kommunens areal av ledig, planlagd industrimark minskat snabbt. För att ha god beredskap för nya etableringar måste ny mark kunna tas i anspråk för industri. Det finns därför skäl att nu göra detaljplan för detta område.

Dåvarande miljö- och byggnadsnämnden gav den 27 februari 2006 i uppdrag åt dåvarande miljö- och byggnadskontoret att upprätta detaljplan för området.

Detaljplanens innebörd

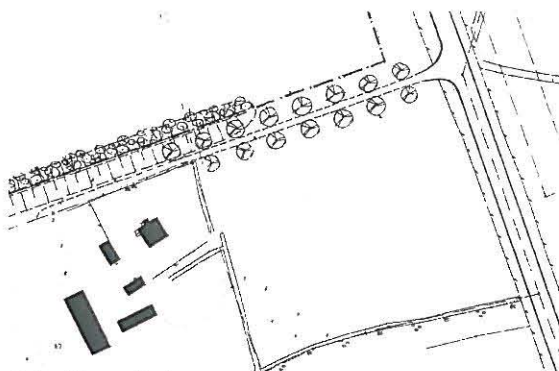
Detaljplanens huvudsakliga syfte och innebörd är att precisera vilka åtgärder och bestämmelser som krävs för att kunna ta området i anspråk för industri eller annan verksamhet.

Biltrafik

Att bygga infart till planområdet direkt från väg 184 är omöjligt p g a kraven på trafiksäkerhet och framkomlighet på länsvägen. Tillfart måste därför byggas från Simmatorpsgratan i norr. För att nå området krävs ny bro över Afsen.

Hela industriområdet blir kvartersmark. Det kommer alltså inte att finnas några kommunala gator i området. Ansvaret för att bygga och sköta de körytor som behövs, inklusive bron över Afsen, åvilar exploatören och framtida fastighetsägare. Läs mer i genomförandebeskrivningen.

Nuvarande utfartsväg från Munkatorp 1:7 måste stängas när områdets södra delar tas i anspråk. Då krävs ny utfart mot väg 184, se nedan. Fastighetsägaren kommer inte att belastas av några kostnader för detta. Ny anslutning till väg 184 kräver särskilt tillstånd från Vägverket. Läs mer i genomförandebeskrivningen, som också innehåller en tydligare karta.



Skiss till ny utfart mm

Gång- och cykeltrafik

Fotgängare och cyklister som från Skara centrum vill ta sig till planområdet använder lämpligast den cykeltunnel som finns under E20 i Katrinebergsgatans förlängning (cirka 800 meter öster om planområdet). Därifrån följer man Björkelundsgatan västerut, korsar väg 184 och följer Simmatorpsgratan västerut. I gällande detaljplan finns utrymme för en separat gång- och cykelväg längs Simmatorpsgratans södra

sida, men några ekonomiska resurser är för närvarande inte reserverade för detta.

Planområdets användning

Kvarteret får användas för industri. Med begreppet industri avses all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även partihandel, verkstäder och tekniska anläggningar samt de kontor, personalutrymmen etc som behövs för industriverksamheten inryms i industribegreppet. Livsmedelsförsäljning och detaljhandel tillåts däremot inte.

Torpfastigheten ingår i industrikvarteret. Det betyder att den får användas t ex för hantverk, föreningsliv etc men inte som bostad. Undantag kan göras om bostaden har direkt koppling till verksamhet i området men det måste i så fall prövas särskilt. Torpet kan med fördel ägas av någon som äger del av industriområdet, eftersom fastighetsägaren och den som disponerar torpet då kan komma överens om viss tillsyn av industriområdet.

Planen hindrar inte att torpet rivs och att kullen schaktas bort, om en ny ägare finner det lämpligt. Byggnaderna bedöms inte ha tillräckligt stort kulturhistoriskt värde för att rivning skall förbjudas.

Utöver den sk prickmarken samt bestämmelser om minsta avstånd till fastighetsgräns finns ingen begränsning av hur stor del av kvarteret som får bebyggas. Behovet av parkering, körytor mm skall naturligtvis tillgodoses på respektive fastighet. Detta prövas när bygglov ges, och det finns normalt ingen anledning att i detaljplanen förbjuda att kör- och parkeringsytor överbyggs med skärmtak om sådana önskemål finns. Inte heller ur stadsbildssynpunkt behöver exploateringsgraden begränsas närmare i denna typ av industriområden.

Skydd mot Ängatorp

Både när detaljplan upprättas, bygglov ges och verksamhet bedrivs skall stor hänsyn tas till bostadsfastigheten Munkatorp 1:7 (Ängatorp). Verksamheter i industriområdets södra del, betecknat m på plankartan, måste vara "icke-störande".

Detaljplanen innehåller krav på att en minst 2.5 m hög skyddsvall anordnas i den gemensamma gränsen mot industrifastigheten, i huvudsaklig överensstämmelse med ritningen på

sid 8. Vallen skall byggas innan mark tas i anspråk inom den med m betecknade delen av kvarteret. Detta kommer att bevakas bl a i bygglovprövningen. Vallens norra sluttning skall planteras. I tveksamma fall bör samråd om val av växter, planteringsavstånd etc ske med samhällsbyggnadskontoret.

Byggnadshöjd

Bestämmelserna om byggnadshöjd är desamma som för industriområdet öster om väg 184. Det betyder att högsta tillåtna byggnadshöjd (motsvarar ungefär fasadhöjd) är 10.0 meter medan högsta totala byggnadshöjd (taknockshöjd eller motsvarande) är 13.0 meter.

Eventuell omgrävning av bäck

Planen innebär att den mindre bäck som korsar området får ges ny sträckning. En ny bäckfåra föreslås längs väg 184, parallellt med men skild från vägdiket, i det område som betecknas W på plankartan. Skara kommun kommer att söka dispens från det biotopskydd som gäller för diken i åkermark. I övrigt ansvarar exploatören av industriområdet, alternativt fastighetsägaren, för att söka de tillstånd som krävs och för att genomföra omläggningen.

Utförandet av W-området skall följa reglerna i VGU (Vägars och gators utformning) så att bäcken inte ökar skaderiskerna vid eventuell avkörning från väg 184.

Planen innebär ingen skyldighet att lägga om bäcken. Den får ligga kvar i nuvarande sträckning och integreras i industriområdet, förutsatt att framtida byggnation, trafik eller verksamhet inte leder till att bäcken förorenas. Ett visst skyddsavstånd kan bli nödvändigt, kanske även andra åtgärder. Läs mer i avsnittet Miljö- och hälsobedömning nedan samt i genomförandebeskrivningen.

Strandskydd

Strandskyddet skall upphävas inom planområdet innan planen antas. Skara kommun kommer att ansöka om detta.

Teknisk försörjning

Planområdet förutsätts anslutas till kommunens ledningar för vatten, spillvatten och el. Anslutningspunkt kommer sannolikt att anvisas norr om Afsen, vid Simmatorpsgatan. Lågspänningskabeln i industriområdets sydvästra

del måste antingen skyddas eller flyttas. Läs mer i genomförandebeskrivningen.

Miljö- och hälsobedömning

Enligt PBL 5:18 skall bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap 11-18 och 22 §§ tillämpas. Syftet är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. Om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra sådan "betydande miljöpåverkan" som avses i miljöbalken 6 kap 11 § skall "miljöbedömning" göras.

Behovsbedömning

Alla detaljplaner skall "behovsbedömas" dvs kommunen skall alltid ta tydlig ställning till om miljöbedömning behövs eller ej. Ett sådant ställningstagande görs senast då kommunen beslutar om samråd kring planförslaget.

I bilaga till den s k MKB-förordningen (MKB = miljökonsekvensbeskrivning) listas sådana verksamheter som alltid skall anses medföra betydande miljöpåverkan. Det handlar om stora anläggningar för djurhållning samt olika slag av tung industri och tekniska anläggningar typ kemisk industri, större gruppstationer för vindkraft, värmeverk, avfallsanläggningar mm. Sådana verksamheter kan med största sannolikhet inte bli aktuella här. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är därför att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken. Någon miljöbedömning krävs därför inte. Istället görs följande enklare sammanställning av planens eventuella miljö- och hälsokonsekvenser.

Miljökonsekvenser

Störningar från industri och andra verksamheter kan vara av många skilda slag t ex förorening av luft, mark och vatten samt buller, vibrationer, ljus etc. Dessa orsakas naturligtvis främst av framtida verksamheter, inte av detaljplanen. Att i planläggningsskedet försöka förutse vilka miljökonsekvenser planens genomförande kan ge upphov till, blir av nödvändighet en ganska allmän bedömning.

Innan verksamhet får bedrivas inom området krävs, beroende på verksamhetens karaktär, miljöanmälan eller miljötillstånd enligt miljöbalkens regler.

Nästan oavsett vilken verksamhet som etableras, innebär planen att regnvatten inte kan infiltreras i marken som idag. Dessutom kan trafik och verksamhet medföra att dagvatten förorenas av olja, bensin, diesel, tungmetaller mm. För att motverka detta förutsätts dagvatten från hårdgjorda ytor ledas genom oljeavskiljare och/eller utjämnings- och reningsmagasin innan det når diket eller Afsen. Exakt hur det bör ske, får preciseras vid kommande bygglovprövning eller miljönämnan.

Planens hälsokonsekvenser

En industrietablering skulle kunna störa bostadsfastigheten Munkatorp 1:7. För att motverka det skall en skyddsvall byggas, se ovan. Vidare får byggnader inte uppföras närmare Munkatorp 1:7 än 50 meter. Slutligen innehåller planen en bestämmelse som säger att verksamheter i planområdets södra delar inte får vara störande för omgivningen.

När planområdet tas i anspråk ökar trafiken på Simmatorpsgatan vilket kan öka olycksriskerna för fotgängare och cyklister längs gatan. Behovet av separat gångväg kan öka. De största olycksriskerna uppstår emellertid då fotgängare och cyklister korsar väg 184. En separat cykelväg skulle t o m kunna öka riskerna, om den skapar en trygghet som minskar uppmärksamheten när man korsar väg 184. Dessa eventuella risker måste utredas noggrant innan en gångväg byggs.

Nyligen har parkeringsförbud införts på Simmatorpsgatan vilket förutsätts förbättra både framkomlighet och säkerhet.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 26 februari samt reviderad den 16 april och 5 juni 2007. Revideringarnas innebörd framgår av samrådsredogörelsen respektive utlåtandet efter utställning.

 
Östen Andersson Erik Westlin
stadsarkitekt planarkitekt

Detaljplan för

Munkatorps industriområde, södra delen

i Skara tätort, Skara kommun

Genomförandebeskrivning

Antagen av kommunfullmäktige
den 24 september 2007.

Laga kraft den 7 februari 2008.

Planens syfte

Detaljplanen skall möjliggöra etablering av industri eller annan verksamhet på ett av kommunen ägt markområde väster om väg 184 och söder om Afsen.

Planarbetet

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

1. Samrådsskede
2. Utställningsskede

Ambitionen är att planen antas av Skara kommunfullmäktige den 24 september 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden regleras i planbestämmelserna och är tio år från den dag planen vunnit laga kraft.

Exploateringsalternativ

Skara kommuns avsikt är att sälja all mark inom industrikvarteret, antingen till en enda köpare (alternativ 1) eller till flera köpare (alternativ 2). De olika villkoren för dessa två alternativ beskrivs nedan.

Alternativ 1:

Hela kvarteret säljs till en enda köpare.

Det alternativ som är mest aktuellt innebär att hela kvarteret säljs till en enda köpare, nedan kallad exploatören, som genomför och bekostar nästan alla de åtgärder som krävs för att ta området i anspråk. Exploateringskostnaderna ingår därför inte i köpeskillingen. I köpeavtal eller på annat lämpligt sätt behöver följande villkor preciseras.

Exploatören ansvarar för

att anordna skydd mot Munkatorp 1:7 så som närmare preciseras i beskrivningen,

att vidta de åtgärder som krävs för att nuvarande avvattning av Munkatorp 1:5 inte skall förstöras eller försämrats,

att söka de tillstånd som krävs t ex bygglov för att bygga bro,

att hålla med x betecknad mark tillgänglig för allmän gångtrafik,

att skydda eller flytta befintlig lågspänningskabel som försörjer Munkatorp 1:7, samt

att söka de tillstånd och vidta de åtgärder som krävs för att antingen gräva om bäcken eller låta den ligga kvar i nuvarande läge. Åtgärder som kan bli aktuella är skyddsavstånd, oljeavskiljare, utjämnings- och reningsmagasin och liknande.

Alla åtgärder måste naturligtvis följa detaljplanens bestämmelser. Exploatören får själv bedöma om och när bro, gata, ledningar mm skall byggas, samt bedöma om och när bäcken skall flyttas till nytt läge.

Skara kommun ansvarar för

att begära och bekosta fastighetsbildning för den fastighet som säljs, inklusive erforderliga ledningsrätter,

att anordna och bekosta ny utfart från Munkatorp 1:7,

att iordningställa och i framtiden sköta allmän plats dvs skyddszonen längs väg 184 och Afsens närområde, samt

att genom Skara Energi AB erbjuda anslutningspunkt för vatten och avlopp i kvartersgränsen omedelbart norr om Afsen.

Skötsel av allmän plats kan överlåtas på någon annan t ex om en framtida fastighetsägare vill ha högre ambitionsnivå. Det är i så fall ett frivilligt åtagande från fastighetsägaren, och framtar inte kommunen det grundläggande skötselansvaret för allmän platsmark.

Alternativ 2:

Kvarteret säljs till flera köpare.

Detta alternativ innebär att kvarteret delas i flera fastigheter. Exploateringskostnaderna ingår i köpeskillingen dvs m²-priset blir avsevärt högre än i alternativ 1. Kommunen får huvudansvaret för exploatering av området vilket ger följande konsekvenser.

Skara kommun ansvarar för

att precisera omfattning av och läge för nödvändiga gemensamma anläggningar i kvarteret t ex gata, gatubelysning och ledningar,
att ta initiativ till gemensamhetsanläggning som fördelar ansvar och kostnader för byggande och framtida skötsel och underhåll av dessa gemensamma anläggningar,
att begära och bekosta fastighetsbildning för den eller de fastigheter som skall säljas, inklusive erforderliga ledningsrätter,
att bygga och bekosta de gemensamma anläggningarna i den takt som krävs för att kunna sälja fastigheter i området,
att säkerställa att med x betecknad mark hålls tillgänglig för allmän gångtrafik,
att i gemensamhetsanläggningen säkerställa kommunens tillträde till den mark som inte omedelbart säljs,
att anordna och bekosta ny utfart från Munkatorp 1:7,
att anordna skydd mot Munkatorp 1:7 så som närmare preciseras i beskrivningen,
att vidta de åtgärder som krävs för att nuvarande avvattnings av Munkatorp 1:5 inte skall förstöras eller försämrats,
att iordningställa och i framtiden sköta allmän plats dvs skyddszonen längs väg 184 samt Afsens närområde,
att skydda eller flytta befintliga lågspänningskabel som försörjer Munkatorp 1:7, samt
att genom Skara Energi AB erbjuda anslutningspunkt för vatten och avlopp, i första hand i kvartersgräns norr om Afsen. För anslutningspunkt vid respektive fastighet krävs särskilt avtal.

Blivande fastighetsägare måste delta i gemensamhetsanläggningen och betala kostnaderna enligt de andelstal som tilldelas respektive fastighet.

Den eller de fastighetsägare vars fastighet/er kommer att omfatta bäcken ansvarar för att söka de tillstånd och vidta de åtgärder som krävs för att antingen gräva om bäcken eller

låta den ligga kvar i nuvarande läge. Åtgärder som kan bli aktuella är skyddsavstånd, oljeavskiljare, utjämnings- och reningsmagasin o likn.

Skötsel av allmän plats kan även i detta alternativ överlåtas på någon annan om framtida fastighetsägare vill ha högre ambitionsnivå. Det är i så fall även här ett frivilligt åtagande från fastighetsägaren, och framtart inte kommunen det grundläggande skötselansvaret.

Lantmäteriet ansvarar för att, i samråd med kommunen, bilda gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsindelning

Planen preciserar inte hur industriområdet skall delas in i fastigheter eller hur en eventuell gemensam gata skall dras. Det bedöms från fall till fall beroende på vilka etableringar som blir aktuella och vilka krav dessa har.

Marken mellan Munkatorp 1:7 och väg 184 kommer att ligga utanför planområdet. Huruvida denna mark skall ligga kvar i kommunens ägo eller ej styrs inte av detaljplanen. Den nya infarten till Munkatorp 1:7 skall även fungera som tillfart till denna mark.

När Munkatorp 12:1 (Hästhagen) blir del av industriområdet skall nuvarande infartsservitut via Munkatorp 1:5 och 1:10 upphävas.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 26 februari samt reviderad den 16 april och 5 juni 2007.


Östen Anderfsson
stadsarkitekt


Erik Westlin
planarkitekt

Befintlig serviskabel för el ska säkerställas eller läggas om.

Befintlig väg kan grävas bort.

Skyddsvallens norra sida planteras av ägare till industrifastigheten, så som närmare anges i planbeskrivningen. Vallens södra sida täcks med matjord och gräsbesås, om inte annat överenskommes med ägarna till Munkatorp 1:7.

Skyddsvall med krön minst 2.5 meter över befintlig mark. Lutning mot söder ca 1:4, mot norr 1:3.

Ny kvarters- och fastighetsgräns.

Eventuell allé. Planteras och bekostas av ägarna till Munkatorp 1:7.

3.5 m bred utfartsväg anläggs och bekostas av Skara kommun. Vägen byggs med 30 cm förstärkningslager, 15 cm bärlager och 5 cm grus-slitlager om inte annat överenskommes med ägarna till Munkatorp 1:7.

Mark som säljs, och överförs till Munkatorp 1:7.

Markavvattningen har inte studerats i anslutning till vallen. Dike eller ledning kan behövas.

MUNKATORP SÖDRA

MUNKATORP

Förslag till utfart, skyddsvall mm
vid Munkatorp 1:7 (Ängatorp)

i Skara kommun

Samhällsbyggnadskontoret 070323; reviderad 070605