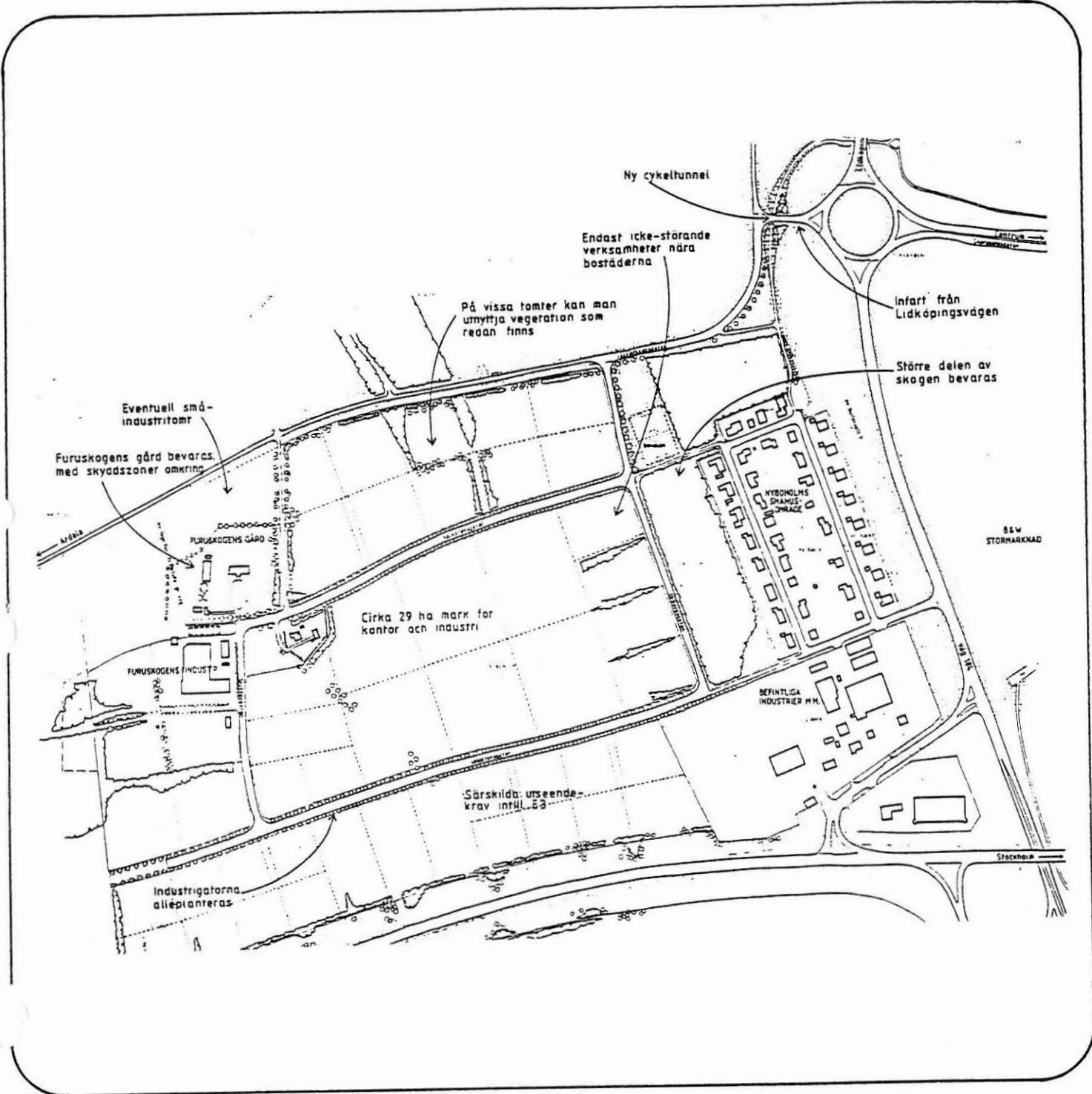




DETALJPLAN FÖR **FURUSKOGENS INDUSTRIOMRÅDE** I SKARA TÄRTORT, SKARA KOMMUN

UPPRÄTTAD DEN 1 OKTOBER SAMT REVIDERAD DEN 15 NOVEMBER
 OCH 12 DECEMBER 1990

Antagen av kommunfullmäktige den 4 februari 1991
Laga kraft den 12 mars 1991

DETALJPLAN FÖR

Furuskogens industriområde

I SKARA TÄTORT, SKARA KOMMUN

Planbeskrivning

HANDLINGAR

Detaljplanen utgörs av plankarta med bestämmelser, denna beskrivning samt en genomförandebeskrivning. Till planen hör grundkarta och fastighetsförteckning.

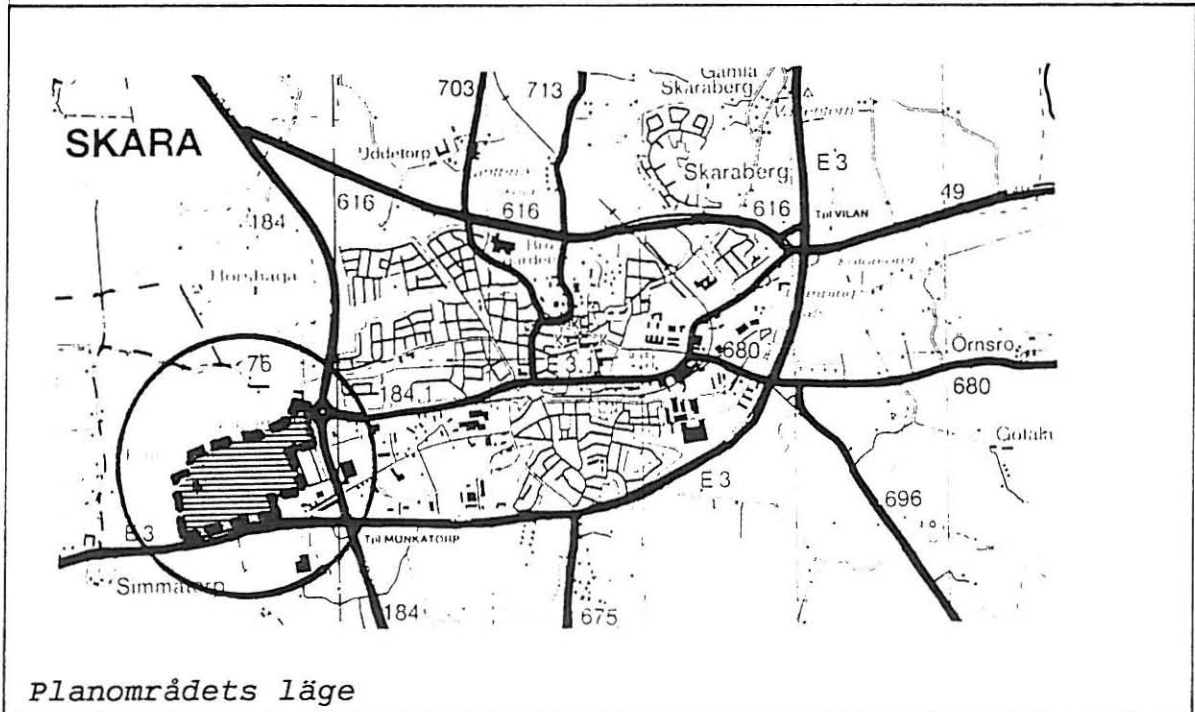
INLEDNING OCH SAMMANFATTNING

Stadsarkitektkontoret har utarbetat ett förslag till detaljplan för ett industriområde väster om Lidköpingsvägen (väg 184) och omedelbart norr om E3. Planen innebär i korthet följande.

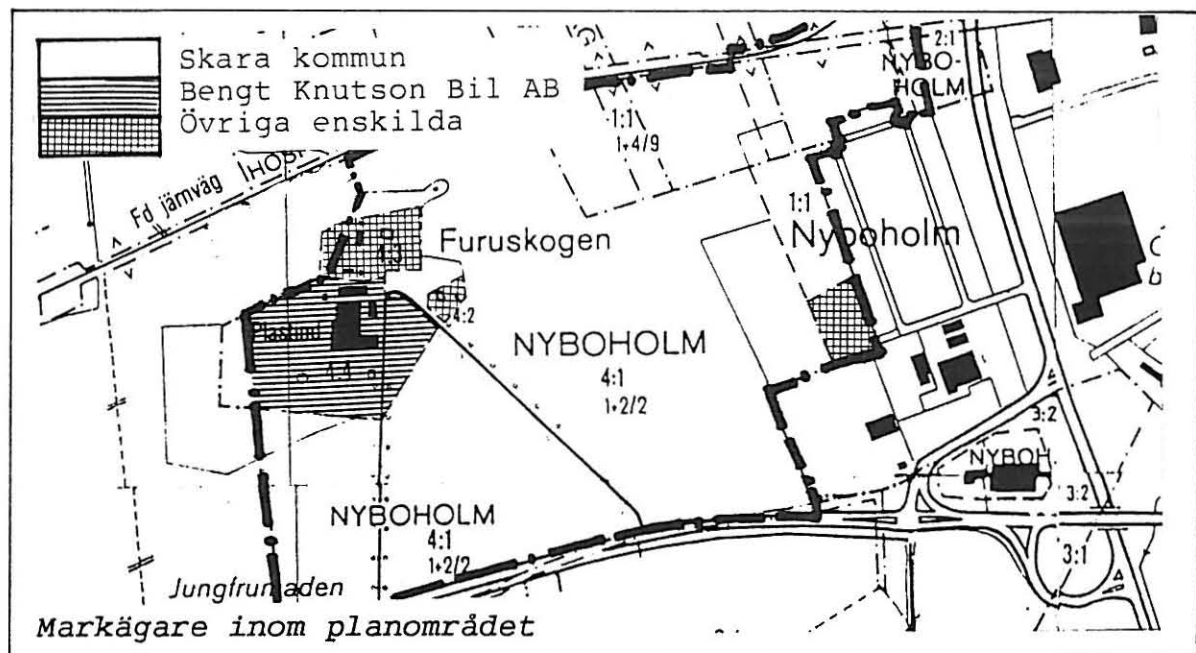
1. Sammanlagt planläggs cirka 30 ha industrimark mellan Furuskogens gård och Nyboholms bostadsområde.
2. Infartsväg till industriområdet byggs från den nuvarande rondellen på väg 184 (Lidköpingsvägen).
3. En industrigata byggs i en slinga genom området, på ett sådant sätt att anslutningar i framtiden kan byggas både mot väster (vid ev utökning av industriområdet) och öster (Nyboholms bostadsområde och kvarteret Gjutaren).
4. Större delen av nuvarande skogsparti intill Nyboholms bostadsområde bevaras bl a som skyddszon mot industriområdet.
5. Marken intill E3 skall reserveras för verksamheter som kan visa upp ett prydligt utseende mot europavägen. Den del av kvartersmarken som ligger närmast E3 samt den som ligger exponerad mot väster skall utgöra planterat skyddsområde.
6. Industriområdet får cykelförbindelse med övriga tätorten via Nyboholmsområdet och en ny gång- och cykeltunnel under avfarten från rondellen på väg 184.
7. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på Nyboholm 4:3 (Furuskogens Gård) förutsättes bevaras och användas för bostäder och eventuellt även kontor. Fastigheten Nyboholm 4:2 bör på sikt integreras i industriområdet, men så länge den används som bostad skall särskilda skyddskrav gälla för verksamheter intill.

Planeringsförutsättningar:

PLANDATA



Markägoförhållanden



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

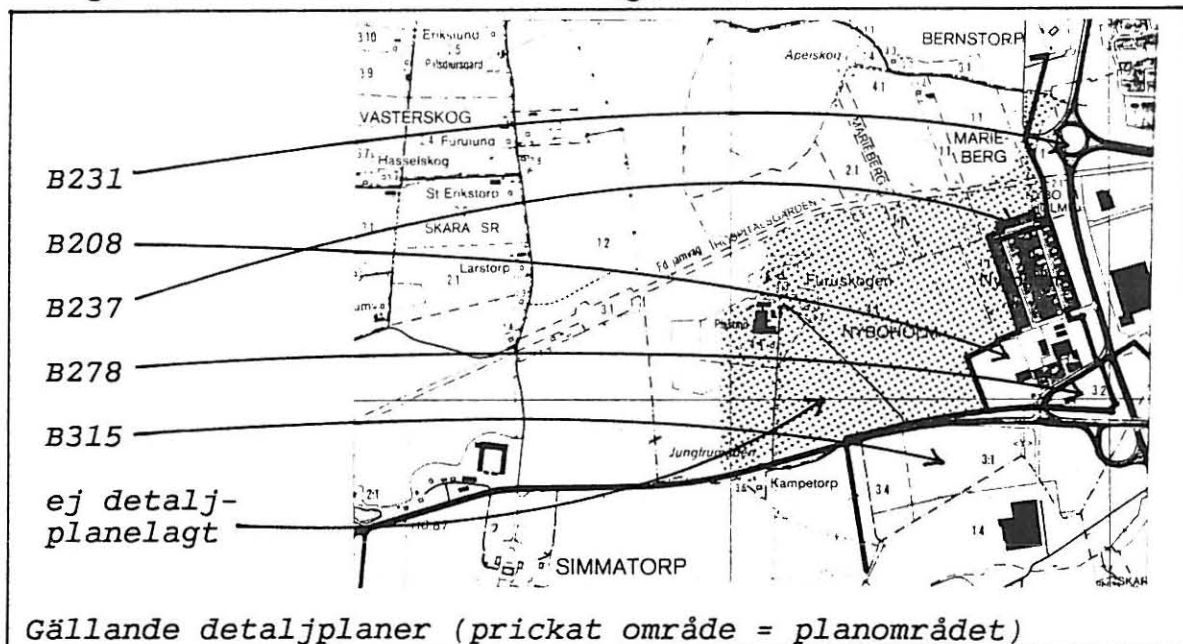
Översiktliga planer mm

Planområdet ingick i 1977 års kommunöversikt som område där bebyggelse skall föregås av översiktlig planläggning. Fram till slutet av 70-talet betraktades det s k Apelskogsområdet väster om nuvarande Lidköpingsvägen som ett reservområde för tätortens framtida utbyggnad. Ett flertal planskisser gjordes där marken norr om järnvägen reserverades för bostäder medan området mellan järnvägen och E3 utgjorde industriområde, dock utan att leda fram till några bindande kommunala beslut. I och med att Apelskogsområdet prioriterats efter Skarabergsområdet och då det sistnämnda kom att byggas ut mycket långsammare än beräknat förlorade Apelskogsplanerna under 80-talet mycket av sin aktualitet.

Arbetet med en s k fördjupad översiktsplan för Skara tätort pågår för närvarande. I denna kommer två nya industriområden att föreslås väster om tätorten: Munkatorp söder om E3 och Furuskogen norr därom.

Detaljplaner

För mark inom och intill planområdet gäller de planer som framgår av kartan och förteckningen nedan.



B 208 Stadsplan för stg 482, 488 m fl och ändring av stadsplanen för delar av kvarteret Oxen mm, fastställd av länsstyrelsen den 8 juni 1966.

B 231 Ändrad och utvidgad stadsplan för stg 489A, 955 m fl av-

- seende ny sträckning för väg 47; delen väg E3-Drysan, fastställd av länsstyrelsen den 30 juni 1971.
- B 237 Utvidgning av stadsplanen för Nyboholmsområdet, fastställd av Kungl Maj:t den 26 april 1972.
- B 278 Ändrad och utvidgad stadsplan för kvarteret Smeden mm, fastställd av länsstyrelsen den 23 februari 1981.
- B 315 Detaljplan för Munkatorps industriområde, laga kraft den 24 juli 1990.

För samtliga planer utom B 315 har genomförandetiden enligt PBL (Plan- & Bygglagen) 5:5 utgått.

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation mm

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts. Jorden består under ytskiktet av silt (0.2 - 0.5m) och därunder lera. Fast botten påträffas på mellan 1.8 och 10.2 meters djup. Omedelbart nordost respektive söder om Nyboholm 3:4 har två tidigare dammar fyllts igen varför markförhållandena där är svåra att bedöma.

Skog finns norr och väster om Nyboholmsområdet, i anslutning till och väster om Furuskogens industri och gård samt i ett smalt parti som sträcker sig in i planområdet från norr. Längs infartsvägen från E3 till Furuskogens gård finns alléträd. I övrigt utgörs den ej bebyggda marken av åkermark.

Några fasta fornlämningar är inte kända inom området. Om sådana påträffas skall emellertid iaktas vad som gäller enligt 2 kap 6 & 10-14 §§ kulturminneslagen.

Bebyggelse och verksamheter

Bebyggelsen som utgjort Furuskogens gård ligger i dag på skilda fastigheter. Fastigheten Nyboholm 4:3 inrymmer bl a den f d mangårdsbyggnaden och används som bostad. Bebyggelsen ligger i en stor uppvuxen trädgård, och ingår i länsmuséets inventering 1983 av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Huvudbyggnaden uppfördes som envåningsbyggnad redan i början av 1700-talet, och byggdes på till två våningar under 1800-talet. Flygelbyggnaden är från 1800-talets slut.

Nyboholm 4:4 innehåller de tidigare ekonomibyggnaderna, som byggts om till industrilokaler vilka fram till ganska nyligen inrymde en plastindustri. En magasinsbyggnad från 1800-talets slut har stort värde både på grund av sitt utseende och då den utgör en välbehövlig skärm mellan industrin och gårdsmiljön. Tyvärr är den i så dåligt skick att den kan komma att rivas. Avgörandet ligger hos fastighetsägaren, och planen innebär in-

get tvång varken att riva eller bevara magasinet. På fastigheten finns också ett mindre bostadshus.

Nyboholm 4:2 är en separat bostadsfastighet.

Gator och trafik

Planområdet avgränsas mot söder av E3 och mot norr av den f d järnvägsbanken. Den sistnämnda är numera en enskild väg med statsbidrag, och fungerar både som cykelväg mot Ardala och som lokalväg för den spridda bebyggelsen väster om tätorten. Den utnyttjas också för biltrafik mellan Ardala och Skara, tyvärr ofta med alltför hög hastighet.

Från den f d järnvägsbanken leder en mindre grusväg via Furuskogens gård ut till E3.

Tillfarterna till Nyboholmsområdet och kvarteret Gjutaren ligger utanför planområdet men har ändå stor betydelse för planens utformning. Den nuvarande infarten till Nyboholmsområdet ligger mellan två trafikplatser och har, med tanke på Lidköpingsvägens trafikbelastning och funktion i det överordnade trafiknätet, en olämpligt låg standard. Även infarterna till kvarteret Gjutaren från Göteborgsvägen är olämpligt belägna och utformade. Risken är uppenbar att stora fordon som från E3 österifrån skall svänga in t ex till Gjutaren 1 blockerar avfarten. Enligt gällande stadsplan gäller utfartsförbud mot Göteborgsvägen, men förbudet har hittills inte hävdats.

Befintliga allmänna ledningar och kablar

Huvudledningar för vatten och avlopp ligger dels i Furuskogsgatan, dels strax norr om den f d järnvägsbanken. Bebyggelsen vid Furuskogens gård är inte ansluten till det kommunala nätet. En högspänningskabel löper från Furuskogsgatan västerut längs den planerade Sandstensgatan fram till nuvarande allé. Där viker den av mot nordväst fram till en transformatorstation på Nyboholm 4:4, varifrån luftledningar löper vidare västerut. Telekablar ligger dels omedelbart söder om den f d järnvägsbanken, dels parallellt med och cirka 70 meter väster om väg 184.

Detaljplanens innebörd:

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Omedelbart norr om E3 och väster om Nyboholms bostads- och industriområde innehåller planen cirka 30 ha ny kvartersmark huvudsakligen för industri och kontor. Av detta kommer cirka 28

ha att utgöra kommunägd mark för försäljning.

Industri och kontor

Med begreppet industri avses all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även partihandel, bilservice, tekniska anläggningar, personalutrymmen och de kontor som krävs för industriverksamheten inryms i industribegreppet. Livsmedelshandel och detaljhandel kommer inte att tillåtas.

Industri- och kontorskvarteret i söder får ett värdefullt reklam- och affärsområde alldeles intill europavägen. De nya fastigheterna kommer att ligga i ett öppet landskap och utgöra det första man ser av Skara då man närmar sig tätorten västerifrån. Planen innehåller därför en särskild bestämmelse om att tomt, byggnader, skyltar etc skall motsvara höga estetiska krav. Verksamheter som inte kan leva upp till detta skall hänvisas till planområdets centrala delar. Mot E3 och mot det öppna landskapet i väster reserveras dessutom på kvartersmarken en zon för skyddsplantering som inte får användas för parkering, upplag, körytor eller liknande.

Läget intill E3 innebär också att inga anordningar får utformas så att de äventyrar trafiksäkerheten t ex genom att i alltför hög grad dra till sig trafikanternas uppmärksamhet. Således kommer blinkande, rörliga eller liknande skyltar inte att tillåtas. I tveksamma fall kommer samråd att ske med vägverket.

Enligt grundundersökningen grundläggs lätta och medeltunga byggnader lämpligen med plattor medan tunga byggnader bör utföras med stödpålar till fast botten.

Bostäder

Nuvarande bostäder på Nyboholm 4:2 och 4:3 kan behållas. Nyboholm 4:2 förutsättes på sikt integreras i industriområdet, medan Nyboholm 4:3 på grund av sina kulturhistoriska värden inte får användas för industri. Skyddet för Nyboholm 4:2 preciseras i genomförandebeskrivningen. I anslutning till bebyggelsen på Nyboholm 4:3 (Furuskogens gård) får ett drygt 10.000 kvadratmeter stort område beteckningen g, vilket innebär att man vid alla förändringar skall se till att nuvarande karaktär bevaras. Marken norr och öster om gården kan nyttjas för viss industriverksamhet, men med de förbehåll som preciseras på plankartan och i genomförandebeskrivningen.

FRIYTOR

Friytorna intill E3 och väg 184 utgör skyddszoner som kommer att skötas tämligen extensivt. Med tanke på att planområdet tillsammans med Munkatorps industriområde helt kommer att omge

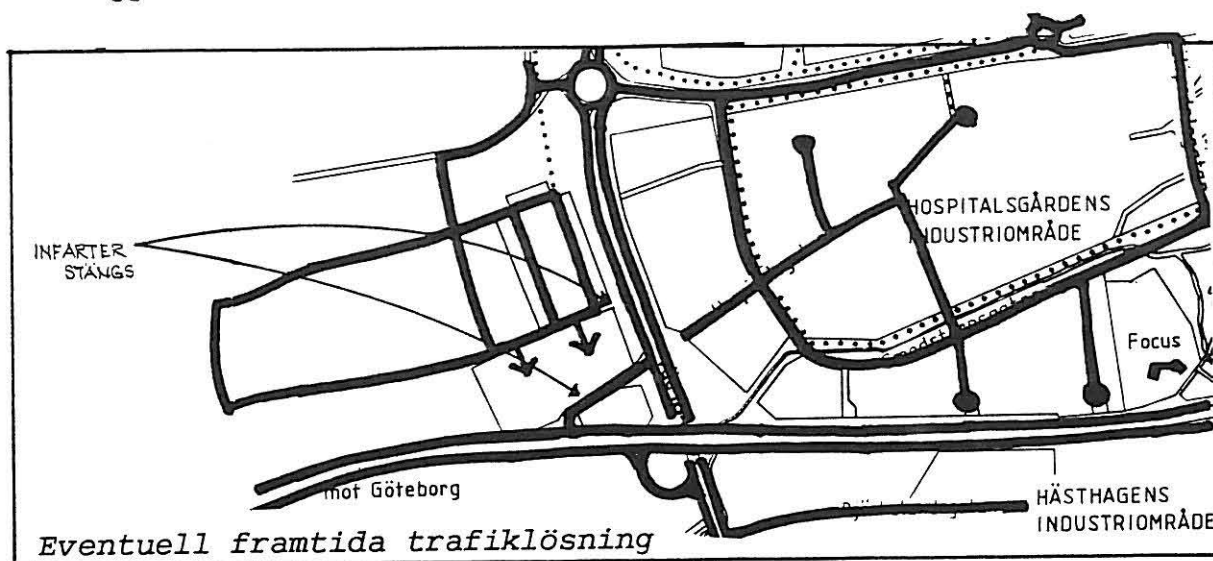
Skaras västra infart bör man dock försäkra sig om att de kommer att få ett prydligt utseende. Bäst är troligen att avsätta resurser för en s k naturlig plantering med lövträd och buskage som på sikt ger samma karaktär som vid kvarteret Märren längre österut. Om ägare till intilliggande mark önskar höja ambitionsnivån kan ansvaret efter särskild överenskommelse överlåtas. Dessa frågor styrs dock inte av detaljplanen.

De med NATUR markerade skogspartierna i anslutning till bostadsbebyggelsen skall fungera både som skyddszon mot industriområdet och som närrekreationsområde. Skogen bör gallras tillräckligt för att fungera som lek- och strövområde men särskilt i väster vara tillräckligt tät för att utgöra ett bra skydd mot industriverksamheten.

GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Planen skall innehålla en möjlighet att på sikt trafikansluta även Nyboholms småhusområde och kvarteret Gjutaren till rondellen på Lidköpingsvägen. Problemen är inte så stora att de nu motiverar att tillfarten från väg 184 stängs, men planen skall ge denna handlingsfrihet. En framtida lösning kan innebära att man når bostäderna och kvarteret Gjutaren västerifrån via det som GC-VÄG1 betecknade området, i princip enligt skissen nedan. En sådan förändring måste dock först provas i en ny detaljplan.



Så länge fastigheterna i kvarteret Gjutaren nyttjas i huvudsak som i dag bör befintliga utfarter kunna behållas. I samband med större förändringar kan det dock bli aktuellt att hävda utfartsförbudet och hänvisa till infarten från väg 184 eller,

på sikt, från rondellen. Dessa frågor regleras emellertid inte i denna plan.

Planen innebär att en ny industrigata byggs i en sammanhängande slinga genom industriområdet, bestående av Urbergsgatan, Sandstensgatan, Skiffergatan och Kalkstensgatan. Planen utformas så att Sandstensgatan kan byggas vidare mot väster om det visar sig möjligt och lämpligt att i framtiden utöka industriområdet västerut. Urbergsgatan utformas enkelsidig dvs med skog på den östra sidan och industritomter således endast på den västra. Skälen för detta är flera. Man får en "öppnare" infart till det stora industriområdet, jämfört med om industrier legat på båda sidor. Vidare skulle, med industrier på gatans båda sidor, skogsområdet mellan bostäderna och industriområdet riskera att bli en skräpig industribaksida. Att gatan inte blir en renodlad industrigata är slutligen en förutsättning för att kunna nyttja den som tillfart till småhusområdet i framtiden.

Planen innebär att infarten från rondellen på väg 184 (Västerskogsgatan) byggs om för att tåla tung trafik och att den nuvarande korsningen väster om rondellen ändras till en renodlad trevägskorsning. Den del av den enskilda vägen som ingår i planområdet övergår till kommunalt huvudmannaskap.

Planområdet utgörs i dag huvudsakligen av öppen åkermark. Både ur allmän miljösynpunkt och med tanke på trädets stoftrenande effekt bör träd planteras inom industriområdet, främst i form av alléer längs industrigatorna. Kvarteren är stora och kommunens gator relativt korta varför gatukostnaderna ändå står för en relativt liten del av exploateringskostnaderna. De träd som redan finns inom området bör så långt möjligt sparas, till exempel i gräns mellan industrifastigheter.

Gång- och cykeltrafik

För att få en trafiksäker cykelförbindelse från industri och bostäder till Mariebergskolan, Skara centrum m m innehåller planen en ny gång- och cykeltunnel under Västerskogsgatan vid dennas anslutning till rondellen på väg 184. Detta motiveras dels av att trafiksäkerheten redan i dag är otillfredsställande, dels av att planen medför en ökning av den tunga trafiken på Västerskogsgatan.

På industrigatorna blandas cykeltrafiken med biltrafiken. För att ge utrymme för cyklister görs de väst-östliga gatorna extra breda.

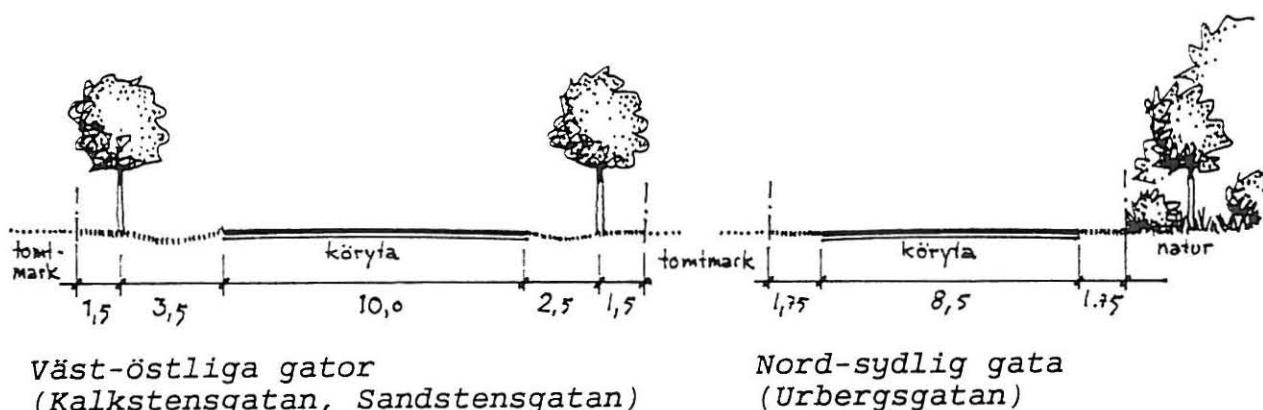
Busstrafik

Den s k "Mjuka Linjens" bussar kan t ex med arbetslinjetrafik trafikera slingan genom industriområdet. För att nå både bo-

städerna och industriområdet utan alltför långa körvägar innehåller planen en rätt att under vissa förutsättningar trafikera en gång- och cykelväg. Detta får ske om man dels inte skapar risker för de oskyddade trafikanterna, dels kan finna en avstängning som effektivt förhindrar annan motorfordonstrafik på gång- och cykelvägen. Sannolikt fordras någon form av fysiskt hinder t ex en fjädrande grind som viks undan av bussen.

Gatusektioner

Planen utgår från följande sektioner på industrigatorna. Då det erforderliga utrymmet för VA-ledningar och el-kablar varierar beroende på ledningarnas antal och det djup de ligger på kan träden i vissa fall komma att sättas närmare fastighetsgränsen.



STÖRNINGSRISKER

Buller

Bullernivåerna närmast E3 kan uppskattas till cirka 65 dBA (50 meter från vägmitt). Nybyggnadsreglerna anger inte vilka bullernivåer som kan godtas, men enligt Svensk Byggnorm bör ljudnivån i arbetsrum för 1-10 personer inte överstiga 40 dBA. Med treglasfönster som dämpar cirka 27 dBA får man, med dessa riktlinjer, kontorslokaler med godtagbar ljudnivå även om de förläggs så nära E3 som byggrätten medger.

Luftföroreningar mm

De förhärskande vindriktningarna i Skara är från sydväst och i viss mån även från sydost. Riskerna för bullerstörningar samt att eventuella luftutsläpp från planområdet sprids in mot Nyboholmsområdet och Skara centrum måste därför beaktas då tillstånd ges för nya verksamheter.

I Statens Planverks (num Boverket) m fl rapport 60 ("Plats för

arbete") delas industrier in i fem grupper beroende på dess störningar på omgivningen. För grupp III (mindre metall- och verkstadsindustri, mindre livsmedelsindustri, mindre industrier inom kemi-, trä- och textilbranschen samt anläggningar för transportväsen) rekommenderas ett skyddsavstånd mot bostäder på 50-200 meter. För grupp II (tyngre industri) krävs större skyddsavstånd.

För att uppfylla rekommendationerna innehåller planen ett skyddsavstånd på minst 100 meter mellan de nya industritomterna och Nyboholms småhusområde. Att större delen av skyddsområdet utgörs av uppvuxen skog förstärker skyddet. Därtill gäller extra hårda krav på störningsfrihet för verksamhet som etableras närmast bostäderna, vilket anges med ett m på plankartan. Detta uppfylls i Boverkets indelning av grupp IV (kontor, kemtvätt, hantverk, boktryckeri mm).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenledningar ansluts dels till befintliga ledningar i Furuskogsgatans förlängning, dels till ledningarna mot Ardala norr om den f d järnvägsbanken. Om vattenförbrukningen kommer att ligga i nivå med Hospitalsgårdens eller Glasbackens industriområden räcker kapaciteten hos det nuvarande ledningsnätet fram till planområdet. Om industrier med mycket hög vattenförbrukning etableras inom området kan kapaciteten behöva förstärkas t ex med ett nytt vattentorn eller ny matarledning österifrån längs E3. Planen innebär knappast något hinder för detta, men de ekonomiska förutsättningarna blir naturligtvis radikalt annorlunda.

Spillvatten från planområdets sydvästra del måste pumpas. En pumpstation förutsättes byggas inom kvartersmark intill Sandstensgatan. Även från den norvästra delen av kvarteret Kopparslagaren kan pumpning komma att erfordras.

Dagvattnet bör ledas under E3 till Afsen omedelbart väster om Munkatorps industriområde. För att få en fördröjd avrinning med viss perkolation (genomsilning) och reningseffekt leds ytvatten ut till grönområdena längs gatorna. Från den nordvästra delen av kvarteret Kopparslagaren kan dagvattnet sannolikt ledas till öppna diken norr om planområdet.

Brandskydd

Allt flera företag vill vid ny- och ombyggnad ha möjlighet att installera automatisk sprinkleranläggning. En förutsättning för detta är emellertid att vattenledningarna inom och till området har mycket stora dimensioner vilket kan innebära oer-

hörda investeringar. Att kapaciteten utnyttjas vid ytterst få tillfällen utgör ett särskilt problem i form av stillastående vatten med risk för dålig vattenkvalitet.

En tänkbar lösning är att som gemensamhetsanläggning anlägga en permanent damm inom industriområdet, med servisledningar till de industrier som vill installera sprinkling. För att få rimliga kostnader per fastighet förutsätter detta sannolikt att en mycket stor del av området ansluts.

Frågan om finansiering av ett sprinklersystem har inte kunnat lösas under planarbetet. Man måste avvakta med att välja system tills det finns konkreta byggprojekt som underlag för bedömningen.

Elektricitet

Den nuvarande elkabeln i Furuskogsgatans förlängning bör på en lång sträcka kunna antingen ligga kvar i den nya gatan eller flyttas endast marginellt. Väster om den nuvarande allén måste den byggas om helt. Befintlig transformatorstation med anslutande kablar på Nyboholm 4:4 kan lämpligen ligga kvar även när kvarteret bebyggs. Om markägaren vill bebygga marken på ett sådant sätt att stationen utgör ett hinder kan den flyttas men på markägarens bekostnad. Kvarteret innehåller inget ledningsområde (u-område), utan gällande servitut förutsättes bestå om inte annat överenskommes mellan kommunen och markägaren. Frågan preciseras närmare i genomförandebeskrivningen. Nya stationer byggs inom industri- och kontorskvarteren i de lägen och den omfattning som under områdets utbyggnad visar sig lämpligt.

GATU- OCH KVARTERSNAMN

De förslag till gatu- och kvartersnamn som redovisas i planhandlingarna jämföras med illustrationer. Det innebär att de för att bli gällande kräver särskilda beslut i kommunfullmäktige respektive byggnadsnämnden.

UNDERSKRIFT OCH REVIDERINGAR

Detaljplanen är upprättad den 1 oktober samt reviderad den 15 november och 12 december 1990. Revideringarnas innebörd framgår av samrådsredogörelsen respektive utlåtandet efter utställningen.



Östen Andersson
stadsarkitekt



Erik Westlin
planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige den 4 februari 1991
Laga kraft den 12 mars 1991

DETALJPLAN FÖR

Furuskogens industriområde

I SKARA TÄTORT, SKARA KOMMUN

Genomförandebeskrivning

INLEDNING

Detaljplanen ger förutsättningar för cirka 28 ha ny industri-
mark väster om det s k Nyboholmsområdet.

TIDPLAN

Ambitionen är att planen skall vinna laga kraft i mars 1991 så
att utbyggnad av gator och ledningar kan ske redan under vår-
vintern. Byggnation inom området bör då kunna påbörjas under
maj 1991.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden regleras i planbestämmelserna och är tio år
från den dag planen vunnit laga kraft. Om kommunen och fastig-
hetsägaren är överens kan byggnation enligt planen ske även
efter denna tid.

ANSVARSFÖRDELNING OCH ERFORDERLIGA AVTAL

Huvudregeln är att kommunen ansvarar för och bekostar alla åtgärder på allmän platsmark medan respektive fastighetsägare har ansvar för kvartersmarken. Vissa mindre undantag och preciseringar redovisas i det följande.

Nyboholm 4:2

Så länge Nyboholm 4:2 uteslutande används som bostadsfastighet skall kommunen, t ex vid markförsäljning, säkerställa följande. Ett 12 meter brett område på kvartersmark utanför fastighetens gräns får inte nyttjas för upplag eller körytor. Fastigheten har dock rätt till körbar infart från industrigatan fram till nuvarande fastighetsinfart. Den mark väster om fastigheten som begränsas av användningsgräns mot gata samt av

illustrationslinje mot söder får inte användas för verksamheter som är störande för omgivningen. Innan marken försäljes till annan skall ägaren till Nyboholm 4:2 ges möjlighet att köpa den. Det ovanstående gäller om inte annat överenskommes med fastighetsägaren och bör säkerställas i särskilt avtal mellan denne och kommunen. Ägaren skall i princip hållas skadeslös för den negativa effekt planen kan få på fastighetens värde.

Nyboholm 4:3

Fastigheten Nyboholm 4:3 får på grund av dess kulturhistoriska och miljömässiga värde användas endast för bostäder och kontor. Befintliga två bostadshus med tillhörande trädgård förutsättes bevaras. Ägare till nya angränsande industrifastigheter skall till en bredd av minst 12 meter anordna planterat skyddsområde mot Nyboholm 4:3. Om ägaren till Nyboholm 4:3 vill bedriva industriliknande verksamhet får detta ske på den med JKm betecknade marken norr om fastigheten. Innan denna mark försäljes till annan skall den erbjudas ägaren till Nyboholm 4:3.

Nuvarande tillfart till fastigheten norrifrån kan behållas tills vidare under förutsättning att allmän gång- och cykeltrafik tillåts och obehörig motorfordonstrafik förhindras.

Övrigt

Ägare till med "n" betecknad mark skall i enlighet med planbestämmelserna och senast då berörd fastighet bebyggs anordna densamma som planterat skyddsområde.

De två öst-västliga industrigatorna skall planteras med dubbla trädtrader. Köpare av mark intill alléerna skall vara medvetna om att trädskronor i framtiden kan komma att nå in över deras fastigheter vilket de förutsättes godta.

De två som NATUR betecknade områdena i industrigatornas förlängning mot väster utgör reservmark för framtida behov. Exakt hur de då kommer att nyttjas får prövas i kommande detaljplanläggning. Tänkbart är att, om industriområdet i framtiden utökas västerut, det södra området byggs om till gata medan det norra utnyttjas för ledningar och gång- och cykelväg. Båda områdena kommer tills vidare att skötas extensivt. Inom det norra området bör befintlig byggnad tills vidare kunna ligga kvar, eventuellt även om en gång- och cykelväg byggs.

Ansvar för plantering och skötsel av den med SKYDD betecknade marken åvilar i första hand kommunen. Om ägaren till intilliggande fastighet så önskar, t ex för att få en högre ambitionsnivå, kan ansvaret efter särskild överenskommelse överlåtas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen föreslår eller förutsätter följande fastighetsregleringar mm.

Nyboholm 1:5

Den södra delen av Nyboholm 1:5 ingår i kvarteret Gjutaren som en industrifastighet. Den norra delen utgörs av tidigare ej detaljplanlagd naturmark, och ingår i denna plan som allmän plats/NATUR. Det innebär att marken skall köpas av kommunen.

Nyboholm 4:2

Gränserna justeras endast om fastighetsägaren och kommunen är överens om detta. Marken mellan fastigheten och gatan kan antingen tillföras fastigheten eller utgöra ett kommunägt skyddsområde.

Nyboholm 4:3

Fastigheten utökas med dels ett mindre område i sydost, dels ett större område mot norr fram till befintlig trädrad. Om fastighetsägaren och kommunen kommer överens därom kan fastigheten utökas även med den med JKm betecknade marken mellan fastigheten och den f d järnvägsbanken. Fastighetens gräns mot väster bör kunna behållas tills marken väster därom detaljplanläggs, även om det innebär att en mindre del av fastigheten kommer att ligga utanför planområdet.

Nyboholm 4:4

Fastighetens gränser justeras i enlighet med planens användningsgränser, varvid lämpliga markbyten förutsättes ske. Kostnaderna för fastighetsreglering fördelas mellan kommunen och fastighetsägaren enligt gängse regler. Den del som ligger väster om planområdet är en rest som inte kan inordnas i planen på ett ändamålsenligt sätt. Den kan säljas till Simmatorp 1:2 eller ligga kvar som skogsmark utan preciserad användning. Befintlig transformatorstation samt därtill hörande kablar och ledningar får flyttas men på fastighetsägarens bekostnad om inte annat överenskommes med kommunen. I annat fall förutsättes gällande servitut bibehållas. Byggnad inom med NATUR betecknad mark kan tills vidare ligga kvar.

Gjutaren 1

Det kil-formade området på kvartersmark omedelbart norr om Gjutaren 1 bör tillföras fastigheten men kan också tills vidare ligga kvar i kommunens ägo som en del av gatumarken. Vid

eventuell fastighetsreglering fördelas kostnaderna mellan kommunen och fastighetsägaren enligt gängse regler.

Övriga fastighetsregleringar berör endast kommunen.

PLANEKONOMI

Som underlag bl a för markprissättning har en översiktlig kostnadssammanställning gjorts:

Utbyggnad av gator inkl alléplantering mm.....	7.000.000:-
Omläggning av befintliga elanläggningar.....	120.000:-
Ny gång- och cykeltunnel.....	200.000:-
Iordningställande av skyddsområde mot E3.....	100.000:-
Gallring och vård av skog vid Nyboholm.....	65.000:-
Flyttning av grusväg vid Furuskogens gård.....	80.000:-
Omläggning av bollplan, uppsättning av stängsel	125.000:-
Grundundersökning.....	25.000:-
Ingångsvärde mark.....	3.500.000-4.500.000:-
Administration, projektering, utsättning mm 13%	1.500.000:-

Summa kostnader ca 12.700.000-13.700.000:-

Övriga arbeten för VA och el medtas inte i en kalkyl eftersom anslutningsavgifter vid full utbyggnad skall täcka kostnaderna. Kalkylen tar inte hänsyn till räntekostnaderna under utbyggnadstiden, inte heller ingår kostnader för eventuellt sprinklersystem.

UNDERSKRIFT

Detaljplanen är upprättad den 1 oktober samt reviderad den 15 november och 12 december 1990.



Östen Andersson
stadsarkitekt



Erik Westlin
planarkitekt