

Detaljplan för Utökning av kvarteret Killingen i Skara tätort, Skara kommun Planbeskrivning

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden
den 15 oktober 2007.

Laga kraft den 15 november 2007.

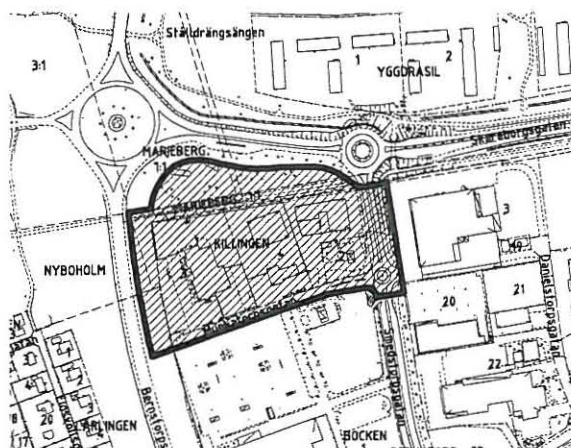
Handlingar

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

Planens syfte och innebörd

Planens huvudsyfte är att ge förutsättningar för att utöka kvarteret Killingen 14 m norrut.

Förutsättningar



Planområdets läge och omfattning

Planområdets omfattning

Planområdet ligger strax norr om COOP:s stormarknad i västra Skara. Det omfattar kvarteret Killingen, delar av de kommunala grönområdena väster och norr om kvarteret, Munskatorpsgatan samt del av Smedstorpsgatan.

Markägare

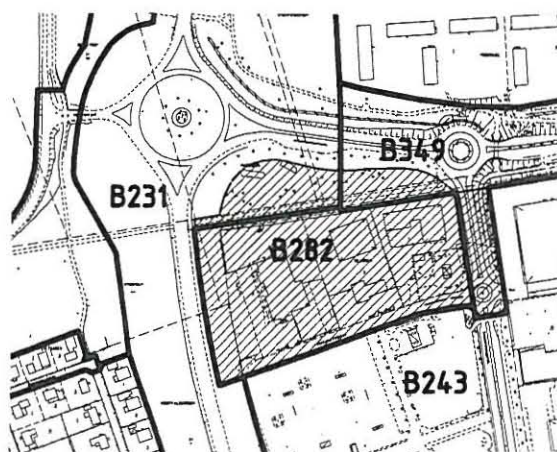
Killingen 1 ägs av Trend Invest AB, Killingen 2 av Famlov Fastkill AB samt Killingen 3 och 4 av Marums Kontorshus i Väst AB. Grönområdet, dvs den allmänna platsmarken, ägs av Skara kommun.

Översiktliga planer

Det finns ingen aktuell översiktlig plan som har betydelse för denna detaljplan.

Gällande detaljplaner

För planområdet och dess närmaste omgivningar gäller de detaljplaner som framgår av följande karta och förteckning.



Gällande detaljplaner

Inom planområdet:

- 231 Stadsplan för stg 489 A, 955 m fl, fastställd 30 juni 1971.
- 282 Stadsplan för kvarteret Böcken, norra delen mm, fastställd 28 januari 1982.
- 349 Detaljplan för korsningen Smedstorpsgatan - Skaraborgsgatan, lagakraftvunnen 14 januari 1998.

Utanför planområdet:

- 243 Stadsplan för kvarteret Tjuren samt del av stg 852 F (Hospitalsgården) mm, fastställd 10 juni 1974.

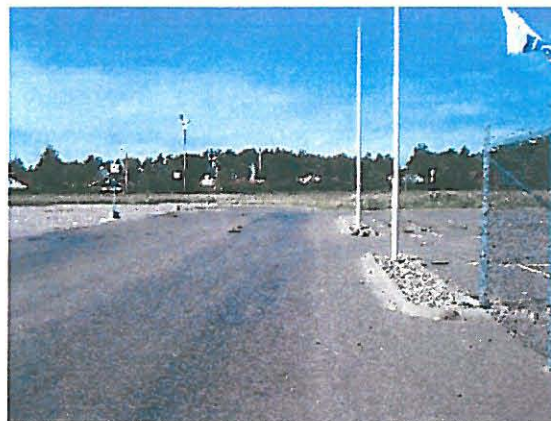
Enligt plan 231 får den f d järnvägsbanken endast användas för järnvägstrafik vilket naturligtvis är helt inaktuellt. Enligt plan 282 får kvarteret Killingen användas för småindustri som inte stör omgivningen. Högsta tillåtna byggnadshöjd (motsvarar i princip fasadhöjd) är tio meter. Utdrag ur plan 282 finns som bilaga till beskrivningen.

Västergötland - Göteborgs Järnväg

Omedelbart norr om kvarteret låg järnvägsspåret mot Göteborg, som färdigställdes år 1900 och togs bort 1984.



Den f d järnvägsbanken



Munkatorps gatans västra del

Mark och vegetation

En geoteknisk undersökning gjordes för Killingen 4 1986. Enligt den utgörs marken av ett uppmot 8 – 10 meter tjockt lerlager med gynnsamma förutsättningar för plattgrundläggning. Dräneringsåtgärder krävs.

Nivåskillnaderna är små. Ett relativt djupt dike följer bankens södra sida. I anslutning till banken finns ganska vildvuxen slyvegetation. Marken mellan Skaraborgsgatan och den f d järnvägsbanken är ett relativt nyanlagt och prydligt parkområde med grupper av träd och buskar.

Bebyggelse och verksamheter

Kvarteret Killingen är huvudsakligen ett handelskvarter, med följande verksamheter:

Killingen 1	Motor Trend AB
Killingen 2	OK/Q8 automatstation
Killingen 3 och 4	Kellfri Försäljning KB: Import och försäljning av maskiner och komponenter till skogs- och lantbruk.
Killingen 4 (södra byggnaden)	Ternemars Färg AB

Trafik

Planområdet nås från Munkatorps gatan i söder, som i sin tur nås via en cirkulationsplats på Smedstorps gatan i öster. Eftersom dessa gator även är in- och utfart till COOP stormarknad, är trafiken ganska omfattande.

Idag saknas vändplan på Munkatorps gatan. I praktiken innebär det inte några större problem eftersom fordon vänder på fastigheterna eller på COOP:s parkering. I gällande plan finns utrymme för en mindre vändplan, och denna plan innebär ingen ändring i det avseendet.

Cyklister och fotgängare når planområdet via ett övergångsställe på Smedstorps gatan. Någon koppling från övergångsstället mot Munkatorps gatan finns inte varför cyklister får fortsätta via automatstationens område innan de kommer ut på gatan. Detta är principiellt olämpligt men innebär inte något större trafik-säkerhetsproblem.

Den gamla järnvägsbanken har använts som gång- och cykelväg mot väster. Ur säkerhetssynpunkt är det olämpligt eftersom den korsar väg 184 helt utan skyltar eller säkerhetsanordningar. Sedan korsningen Smedstorps gatan – Skaraborgsgatan byggts om till cirkulationsplats har antalet fotgängare och cyklister minskat avsevärt, men det händer fortfarande att cyklister från COOP kör upp på järnvägsbanken, över väg 184 och vidare västerut.

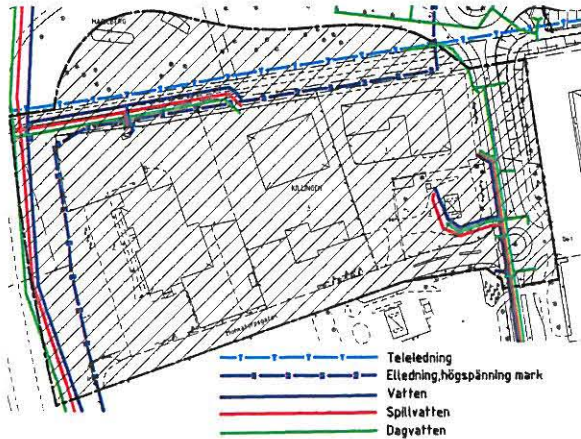


Olämplig smitväg över väg 184

Teknisk försörjning

Vilka allmänna ledningar och kablar som finns i anslutning till planområdet framgår av sammanställningen och kartan nedan.

Längs järnvägsbankens södra sida ligger en högspänningskabel för el, som ansluter till transformatorstationen på Killingen 3. Transformatorn tillhör fastigheten. Omedelbart norr om Killingen 3 finns servisledning för vatten och avlopp (va) till Killingen 3 och 4. Killingen 1 och 2 har sin va-anslutning mot Smedstorpsgatan i öster. Längs järnvägsbankens norra sida ligger en rikskabel för tele.



Skäl för att göra ny detaljplan

Ägarna till Killingen 1, 3 och 4 har i gemensam skrivelse till samhällsbyggnadskontoret den 16 juli 2007 ansökt om att få förvärva 14 meter av det grönområde som ligger mellan deras fastigheter och Skaraborgsgatan.

Grönområdet har stor betydelse för besökarens intryck av Skara eftersom det ligger alldeles intill den västra infarten. En miljöförbättring av området genomfördes för några år sedan. Det bör emellertid vara fullt möjligt att minska dess omfattning något utan att försämrat förutsättningarna för en prydlig entré till staden.

En fördel med att överföra järnvägsbanken till kvartersmark är att det i princip blir omöjligt att använda den som cykel- eller promenadväg.

Planens innebörd

Kvarterets användning

Kvarteret Killingen får användas för handel och industri. Att handel medges är ett tillägg jämfört med gällande detaljplan. Det är en anpassning både till hur kvarteret verkligen används och till de bestämmelser som gäller för kvarteren intill. Begreppet handel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjäns-

ter. Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Vidare inräknas de kontor, personalutrymmen etc. som behövs för verksamheten.

Liksom tidigare gäller att verksamheten inte får vara störande för omgivningen.

Utökning av kvarter och byggrätt

Nuvarande byggnader på Killingen 1 (Motor Trend AB), Killingen 2 (automatstationens skärmtak och en transformatorstation) samt Killingen 4 (Kellfri) ligger delvis på mark som enligt gällande plan inte får bebyggas. Detta ska rättas till.

Planen innebär att kvarteret utökas 14 meter norrut. Den norra gränsen för fastigheterna Killingen 1, 3 och 4 läggs strax norr om den f d järnvägsbanken. Byggrätten utökas till nuvarande kvartersgräns dvs 15 meter norrut.

Byggrätten utökas även 7 meter söderut. Bredden på det område längs Munkatorpsgratan som inte får bebyggas minskas från 15 till 8 meter.

Byggnadshöjd

Den högsta tillåtna byggnadshöjden (motsvarar i princip fasadhöjden) sänks från 10.0 till 8.5 meter, jämfört med gällande plan. Den högsta tillåtna totalhöjden blir 10.5 meter. Det kan jämföras med att byggnadshöjden för kvarterets högsta byggnad idag är cirka 8 meters. Eftersom genomförandetiden för gällande plan gått ut, innebär den sänkta byggnadshöjden inte något egentligt intrång i fastighetsägarnas rättigheter.

Friytor

Friytorerna intill väg 184, betecknade SKYDD på plankartan, är kommunala skyddszoner som troligen kommer att skötas relativt extensivt. Med tanke på att området sätter sin prägel på Skaras västra infart, bör kommunens ambition vara att ge dem ett prydligt utseende även om det sker med enkla medel. Detta styrs emellertid inte av detaljplanen.

Friytorerna norr om kvarteret betecknas PARK vilket innebär att de ska vara anlagt parkområde. Skälet för den högre ambitionsnivån är att detta är en "port" mot Skara från väster. För ett antal år sedan iordningställdes området med busk- och trädplanteringar och avsikten är

att områdets prydliga karaktär ska behållas och vidareutvecklas.

Ett villkor för markförsäljningen är att ägaren/ägarna till Killingen 3 och 4 är beredd att bidra till en skyddsplantering strax utanför den nya kvartersgränsen. Skälet är att fastigheterna idag används som upplag vilket kan störa helhetsintrycket. Läs mer i genomförandebeskrivningen.

Skötseln av delar av omgivande grönområden kan överlåtas på någon annan t ex om en ägare till en grannfastighet vill ha högre ambitionsnivå. Men det är i så fall ett frivilligt åtagande från fastighetsägaren, som inte fråntar kommunen det lagstadgade skötselansvaret för allmän plats.

Biltrafik

Planen innebär inga ändringar för biltrafiken till eller från planområdet.

I planområdet ingår den nya cirkulationsplatsen på Smedstorpsgatan. Skälet är endast att detaljplan och verklig utformning ska stämma överens, och innebär ingen ändring i sak.

Gång- och cykeltrafik

Planen ändrar inte heller förutsättningarna för gång- och cykeltrafiken. Den innebär inget definitivt hinder för smitvägen över väg 184, men det blir svårare att använda den gamla järnvägsbanken som gång- och cykelväg. För att hindra smitvägen krävs åtgärder som inte styrs av detaljplanen, t ex skulle järnvägsbanken behöva tas bort även väster om väg 184.

Allmänna ledningar mm

Planen utgår från att nuvarande allmänna ledningar ligger kvar. Läs mer i genomförandebeskrivningen.

Hälso- och miljökonsekvenser

Miljöbedömning behövs inte

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

Alla detaljplaner ska "behovsbedömas" dvs kommunen ska alltid ta tydlig ställning till om miljöbedömning behövs eller inte.

I bilaga till MKB-förordningen (MKB = miljökonsekvensbeskrivning) listas verksamheter som alltid ska anses medföra betydande miljöpåverkan. Sådana verksamheter kan inte bli aktuella här. Dessutom innebär planen endast att ett redan etablerat industrikvarter utökas 14 meter norrut.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken. Någon miljöbedömning krävs därför inte. Underhandssamråd har den 18 september 2007 skett med Länsstyrelsen, som gör samma bedömning.

Störningar från verksamhet

Planen innehåller en bestämmelse om att verksamheten inte får vara störande för omgivningen. Detta bedöms utgöra tillräckligt skydd mot oacceptabla störningar. Största störningarna uppkommer sannolikt av trafik till och från området.

Underskrift

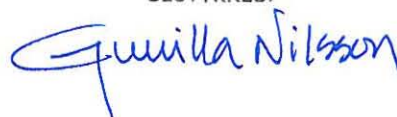
Detaljplanen är upprättad den 19 september 2007.



Östen Andersson
stadsarkitekt

Erik Westlin
planarkitekt

KOPIANS LIKHET
MED ORIGINALET
BESTYRKES:



Detaljplan för
Utökning av kvarteret Killingen
i Skara tätort, Skara kommun
Genomförandebeskrivning

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden
den 15 oktober 2007.

Laga kraft den 15 november 2007.

Planens syfte

Planens huvudsyfte är att utöka fastigheterna Killingen 1, 3 och 4 mot norr.

Planförfarande

Planen är av begränsad betydelse och bedöms sakna intresse för en bredare allmänhet. Den kommer därför att hanteras med enkelt förfarande enligt PBL 5:28 vilket innebär att den inte ställs ut, utan skickas direkt till dem som kan vara berörda av den. Ambitionen är att planen antas av samhällsbyggnadsnämnden redan den 15 oktober 2007.

Genomförandetid

Genomförandetiden, som regleras i bestämmelserna, är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning

Planen innebär följande fastighetsregleringar.

Killingen 1 utökas med 1060 m², Killingen 3 med cirka 1160 m² och Killingen 4 med cirka 685 m².

Planen utgår från att nuvarande allmänna ledningar ligger kvar i den mark som blir kvartersmark. För att säkerställa ledningarna krävs ledningsrätt.

Om Killingen 3 och 4 inte läggs samman till en fastighet krävs ledningsrätt för befintliga ledningar över den utökade Killingen 3 till Killingen 4.

Kostnadsfördelning

Planen har tillkommit på begäran av ägarna till Killingen 1, 3 och 4. Kostnaderna för att gräva bort järnvägsbanken och lägga igen befintligt dike tas av kommunen. I övrigt förutsätts fas-

tighetsägarna gemensamt bekosta följande åtgärder:

- Merkostnader för detaljplan (enkelt förfarande). Avtal om detta ska undertecknas innan planen antas.
- Köp av kommunal mark, totalt cirka 2.900 m².

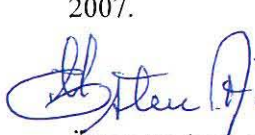
Till detta kommer normala avgifter vid ny- eller tillbyggnad (va-avgift för våningsyta, bygglovavgift, planavgift mm) enligt kommunens taxa. Om förbindelsepunkt för va behöver ändras utgår särskild avgift.

Ägaren till Killingen 3 och 4 förutsätts bekosta anläggandet av en 3-5 m bred och ca 140 m lång busk- och trädridå parallellt med och cirka 3 meter utanför den nya fastighetsgränsen i norr. Planterings innehåll och utförande preciseras av kommunen.

Sedan planteringen anlagts övertas skötseln av Skara kommun. Skötseln ska anpassas till hur stort behovet är att dölja respektive visa upp verksamheten på fastigheten. Ju prydligare verksamhet, desto mer genomsläpplig kan och bör planteringen vara. Avtal om planteringen ska undertecknas innan planen antas.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 19 september 2007.


Östen Andersson
stadsarkitekt


Erik Westlin
planarkitekt

KOPIANS LICHET
MED ORIGNALET
BESTYRKES:

