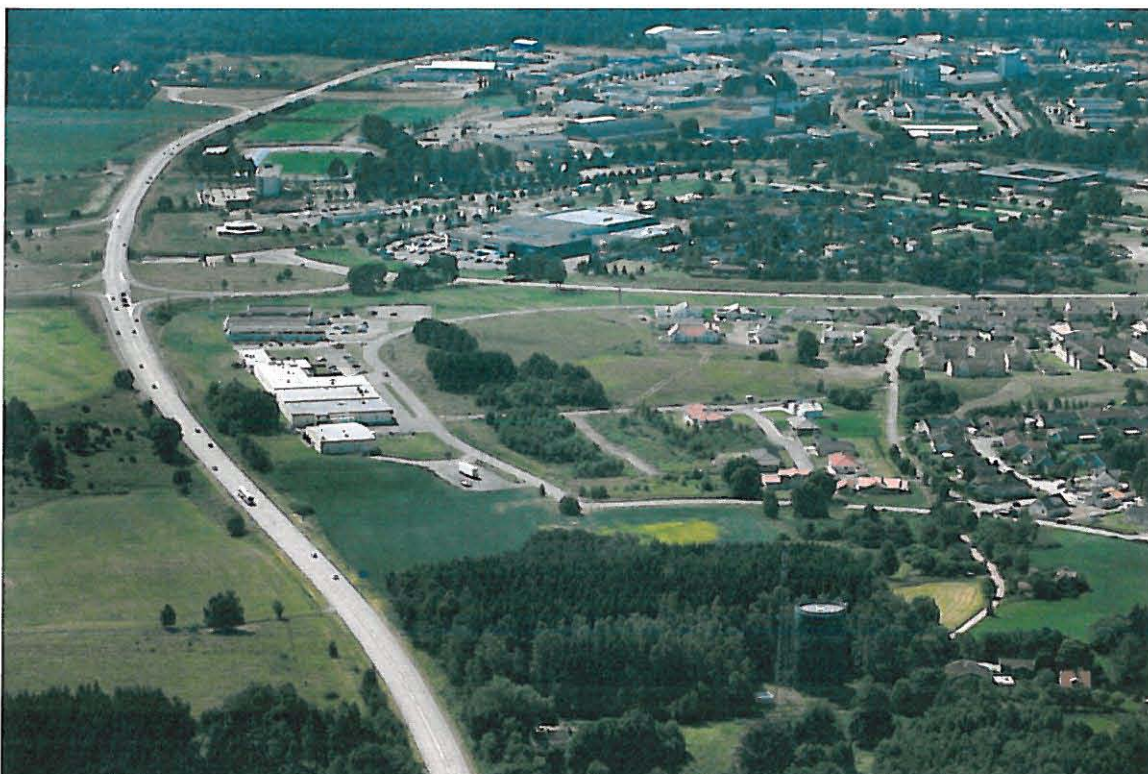




Flygfoto över planområdet, 2010. Foto Janne Andersson, Skara.

Detaljplan för Ombyggnad av östra delen av Storsvängen Skara tätort, Skara kommun, Västra Götalands län

Antagandehandling 26 september 2011

Innehåll:	Sida:
Planbeskrivning	3
Genomförandebeskrivning	9
Checklista för behovsbedömning av miljöbedömning och MKB för detaljplan	11
Fastighetsförteckning	18
Bullerberäkning	21
Samrådsredogörelse	24
Utdrag ur plankarta	28
Planbestämmelser	29





PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanens handlingar omfattar denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, plankarta med bestämmelser, behovsbedömning, bullerberäkning, samrådsredogörelse samt grundkarta och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att genom ombyggnad av östra delen av Storsvängen ge expansionsmöjligheter för verksamheter på fastigheterna Ladan 2, 3 och 6, framför allt Svenska Lantägg AB. En följd av det är bl a att gränserna för tre tidigare planlagda småhustomter väster om Storsvängen revideras.

Planområdet omfattar Storsvängen, ett obebyggt naturområde i väst samt ett verksamhetsområde i öst för industri-, kontors- och handelsändamål med verksamheterna Skokanonen, Överskottsbolaget och Svenska Lantägg AB.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET I MILJÖBALKEN (MB)

Detaljplanen bedöms inte innebära att några miljökvalitetsnormer överskrids eller vara i konflikt med intilliggande riksintressen. Därmed bedöms detaljplanen vara förenlig med kapitel 3, 4 och 5 i MB.

PLANDATA LÄGESBESTÄMNING OCH AVGRÄNSNING

Planområdet ligger i sydöstra delen av stadsdelen Skaraberg i Skara tätort. Området avgränsas i väst av Torpvägen och Stugvägen, i öst av E20, i norr av fastighetsgräns för Ladan 6 och i söder av fastighetsgräns för Ladan 3.



Flygfoto över planområdet 2010. Foto Janne Andersson, Skara.

AREAL OCH MARKÄGARE

Planområdet omfattar cirka 8 hektar mark. Fastigheten Ladan 3 ägs av G&K Blanks Fastigheter AB, Ladan 2 av Svenska Lantägg AB, Ladan 6 av Swedish Foodmix AB och Järnsyssla 10:1 av Svenska kyrkan. Övrig mark ägs av Skara kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ÖVERSIKTLIGA PLANER

I översiktsplanen för Skara kommun, antagen 2005, omfattas planområdet till viss del av ombyggnadsreservat för Riksväg 49 med trafikplats Vilan. Delar av planområdet utgör i översiktsplanen framtida markanvändning för tätortsbebyggelse. Detaljplanens syfte bedöms därmed överensstämma med översiktsplanens intentioner.

Skarabergsåsen omnämns i översiktsplanen som en unik geologisk bildning med mycket högt geologiskt värde. Utöver detta redovisas inga särskilda ställningstaganden eller riktlinjer för planområdet.

DETALJPLANER

Planområdet och dess angränsande omgivning omfattas av följande planer, vilka framgår av karta och förteckning nedan.



Rött: Gällande detaljplaner Blå skraffering: Planområde

Inom planområdet

B292 Skarabergs industriområde (södra delen). Fastställt den 8 januari 1986.

B326 Skaraberg delområde 10 & 5 m.m. Lagakraftvunnen den 10 januari 1992.

B392 Skaraberg Sydöstra etapp 2. Lagakraftvunnen den 18 februari 2010.

B394 Östra delen av Brogårdsvägen (väg 2616) Lagakraftvunnen den 29 oktober 2010.

Västra delen av planområdet innefattas av gällande detaljplaner B326 och B392 avsedda för småhustomter med bostadsändamål. Östra delen av planområdet innefattas av B392 samt B292 avsedda för industri-, kontors- och handelsverksamhet.

Detaljplan B394 ger förutsättningar för att bygga om två korsningar på Brogårdsvägen (väg 2616). Detaljplanen är i dagsläget inte genomförd.

Utanför planområdet **B383** Skaraberg sydöstra (delområde 9). Lagakraftvunnen 16 juli 2007.

KOMMUNALA BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden i Skara kommun tog beslut om upprättande av detaljplan för östra delen av Storsvängen den 21 juni 2010. Samrådsbeslut togs den 25 oktober 2010.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Utifrån genomförd behovsbedömning anses detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan, därmed kommer inte en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning att genomföras för planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER MARK OCH VEGETATION

Topografin inom planområdet är relativt kuperad i förhållande till omgivningen. Både väster och öster om Storsvängen sluttar marken främst åt söder, medan den norra delen av planområdet sluttar mot norr. Marken väster om Storsvängen består huvudsakligen av obebyggd och igenvuxen före detta åker.

Storsvängen korsar Skarabergsåsens södra åsrygg på vilken det finns ett par lövträdgångar. Trädgrupper finns även längs en tidigare ägogräns cirka 40 – 70 m väster om Storsvängen. Även skyddsområdet mellan verksamhetsområdet och E20, öster om Storsvängen, innefattar delar av ett lövträdsbevuxet åschrön.

I övrigt består marken inom planområdet av hårdgjorda ytor för huvudgata, parkering, uppställning och vändning av lastbilar samt av bebyggda ytor med byggnader för verksamheter.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt en översiktlig grundundersökning för Skarabergsåsen, genomförd 1971 av Bjurströms Geotekniska Byrå AB, omfattas planområdet av fast mark i form av morän, mo, sand eller grus i dagen eller på litet djup under markytan.

En geoteknisk undersökning, genomförd 2007 av BGAB, påvisar att planområdets västra sida omfattas av ett ytskikt med något lerig och mullhaltig silt. Jorden under ytskiktet består av finsediment, såsom silt och lera, och vilar troligen

på morän, sten eller block.

FÖRORENAD MARK

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

RADON

Radonhalten uppmättes för planområdets västra sida, vid en geoteknisk undersökning genomförd 2007 av BGAB, till värden inom klassen för mark inom normalriskområde ($>10 - 50 \text{ kBq/m}^3$). Detta innebär att byggnader bör grundläggas radonskyddat.

RISK FÖR SKRED ELLER HÖGT VATTENSTÅND

Skredrisken bedöms, utifrån en geoteknisk undersökning genomförd 2007 av BGAB, som låg. Den fria vattenytan påträffades vid undersökningen på nivån 1,1 – 2,6 meter under befintlig markyta. Risk för högt vattenstånd bedöms därmed som låg.

FORNLÄMNINGAR

Vid en arkeologisk utredning för marken väster om Storsvängen, genomförd 2007 av Västergötlands museum, påvisades inga fornlämningar eller annat av antikvariskt intresse. Om fornlämningar ändå påträffas inom planområdet ska kulturminneslagen, 2 kapitlet 6 och 10–14 §§, tillämpas.

BEBYGGELSE

Inom planområdet finns i nuläget bebyggelse på fastigheterna Ladan 2, 3 och 6 med lokaler för industri och handel.

Detaljplanen medger sex småhustomter för bostadsändamål med en föreslagen tomtstorlek på $1500\text{--}1700 \text{ m}^2$. Bostäder inom planområdet får ha en högsta totalhöjd på 6 respektive 7,5 meter, vilket medger $1\frac{1}{2}$ -planshus respektive tvåplanshus. Högst 20 % per fastighet för bostadsändamål får bebyggas. Huvudbyggnad ska placeras intill förgårdsmark samt minst 4,5 meter från tomtgräns. Garage och uthus får ha en högsta byggnadshöjd på 3 meter. Garage ska placeras minst 6 meter från gata. Garage och uthus ska placeras minst 1 meter från tomtgräns, oavsett om de är fristående eller sammanbyggda med huvudbyggnaden.

Industri- och kontorsverksamhet inom planområdet får ha en högsta byggnadshöjd på 7 meter samt en högsta totalhöjd på 9 meter. På fastigheten Ladan 3 får även handelsverksamhet finnas. Huvudbyggnad ska placeras med gavel eller långsida i gräns mot med n betecknat område. Byggnader, skyltar och dylikt ska utformas med särskild hänsyn till landskapsbild och trafiksäkerhet. Mot E 20 ska ett planterat skyddsområde finnas. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen.

**OFFENTLIG OCH
KOMMERSIELL SERVICE**

Två förskolor finns cirka 600 meter från planområdet. Den östra delen av planområdet innefattar kommersiell service i form av Överskottsbolaget och Skokanonen. Annan offentlig och kommersiell service finns främst i Skara centrum, cirka 2 kilometer sydväst om planområdet.

TILLGÄNGLIGHET

Tomter och byggnader ska anpassas så att de är tillgängliga och går att använda för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt 12 § förordning (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.

FRIYTOR

Detaljplanen innefattar en friyta, naturmark väster om Storsvängen, vilken kan användas för utevistelse etc. Enligt bullerberäkningen ska området utformas så att det ger bostäderna tillräckligt skydd mot störningar från trafik och industri. Utöver denna naturmark innefattar planområdet inga friytor.

Närmaste lekplats finns cirka 300 meter från planområdet och angränsande större friyta finns väster om planområdet. Skarabergs motionsspår ligger cirka 1 kilometer nordväst om planområdet.

GATUNÄT

Planområdet nås i dagsläget via Brogårdsvägen och Storsvängen. Om detaljplan (B394) för ombyggnad av östra delen av Brogårdsvägen (väg 2616) genomförs ges även möjlighet att nå planområdet via trafikplats Vilan, där en ny cirkulationsplats planeras.

**GÅNG- OCH
CYKELTRAFIK**

I dagsläget finns inga gång- och cykelvägar inom planområdet. En ny gc-väg behövs genom med NATUR betecknat område för att fotgängare och cyklister från bostadsområdet ska nå kvarteret Ladan där både Överskottsbolaget och Svenska Lantägg är viktiga mål. Eftersom gc-vägen kommer att nå fram till Storsvängen i en innerkurva krävs särskild omsorg för att utforma passagen trafiksäkert. Troligen krävs s k fallor för att dämpa cyklisternas hastighet innan de korsar Storsvängen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Herrgårdsvägen, cirka 200 meter väster om planområdet, trafikeras av en av Skaras stadstrafiklinjer.

PARKERING

All parkering ska anordnas på tomtmark.

STÖRNINGAR

Till planen hör en bullerberäkning. Enligt den ska det intill Storsvängen finnas en skärning och/eller vall vars krön ligger 1.5 – 2 m över körbanans nivå. Särskild omsorg krävs vid Nybygget 6, som är den fastighet som kan bli mest utsatt för buller. Läs mer i bullerberäkningen, sidan 21.

Söder om planområdet finns en luftledning på 40 kilovolt. Tills vidare rekommenderar Länsstyrelsen, Socialstyrelsen m fl myndigheter en försiktighetsprincip som innebär att det elektromagnetiska fältets styrka inte ska överstiga 0.1 μ T (mikrotesla) i bostäder. För att undvika högre värden bör bebyggelse inte tillkomma inom cirka 25 meter från luftledningen. Närmaste bostadshus kommer i detta fall att ligga minst 35 - 40 m från ledningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet ligger inom Skara kommuns verksamhetsområde för vatten- och avloppsförsörjning, inom verksamhetsområde för el från Skara Energi AB samt innefattar ledningar för fjärrvärme från Skara Energi AB. Inom planområdet är i dagsläget enbart Svenska Lantägg AB anslutet till fjärrvärmenät. Det finns kapacitet att ansluta ytterligare bebyggelse till fjärrvärmenätet. Dock finns för närvarande inga intentioner på att ansluta planområdet till fjärrvärme från Skara Energi AB.

Skara Energi AB ansvarar för hantering av hushållsavfall i Skara kommun. Avfall ska därmed omhändertas enligt föreskrifter från Skara Energi AB. Återvinningsstation för källsortering finns bland annat vid Katedralskolan, cirka en kilometer från planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vectura Consulting AB, Lagergrens gata 4, 652 26 Karlstad har som konsultföretag upprättat planhandlingar fram till samrådsskedet i planprocessen.

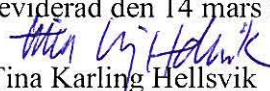
Medverkande tjänstemän har varit:

Åke Carlsson	Uppdragsledare
Kristina Larsson	Planförfattare
Ulrika Jonsson	Fysisk planerare
Lena Lundkvist	Arkitekt
Monica de Santa Cruz	Granskare

Även Tina Karling Hellsvik och Marie-Anne Eriksson, Skara kommun har medverkat.

Efter samrådsskedet handläggs detaljplanearbetet av Skara kommun, Samhällsbyggnadskontoret.

Detaljplanen är upprättad den 11 oktober 2010 samt reviderad den 14 mars 2011.


Tina Karling Hellsvik
stadsarkitekt


Marie-Anne Eriksson
fysisk planerare

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanens handlingar omfattar planbeskrivning, denna genomförandebeskrivning, plankarta med bestämmelser, behovsbedömning, bullerberäkning, samrådsredogörelse samt grundkarta och fastighetsförteckning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande, då den bedöms vara av intresse för allmänheten.

TIDPLAN

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Beslut om utställning	Mars 2011
Utställning	April 2011
Godkännande	Maj 2011
Antagande	Juni 2011
Laga kraft	Augusti 2011

Tidpunkten för laga kraft förutsätter att antagandebeslutet inte överklagas. Ombyggnad av Storsvängen, expansion av verksamheter samt utbyggnad av småhustomter kan påbörjas efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

GENOMFÖRANDETID ANSVARSFÖRDELNING

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Skara kommun står för exploatering av småhustomter för bostadsändamål samt iordningställande och förvaltning av naturmark. Ansvar för genomförande av andra åtgärder inom planområdet regleras av ett markanvisningsavtal och ett exploateringsavtal. För övriga åtgärder på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.



Storsvängen. Foto Vectura Consulting AB.

HUVUDMANNASKAP

Skara kommun är huvudman för allmän plats.

AVTAL

Ett markanvisningsavtal och ett exploateringsavtal ska skrivas, före antagande av detaljplanen, mellan Skara kommun och berörda fastighetsägare. Avtalet reglerar respektive parts åtaganden i samband med genomförandet av planen.

**FASTIGHETSÄTTSLIGA
FRÅGOR**

Detaljplanen innebär att tre nya fastigheter inom kvarteret Ladugården bildas samt att gränsen för fastigheterna Nybygget 7 och Bondgården 6 behöver justeras. Dessutom innebär detaljplanen att fastighetsgränser för Ladan 2, 3 och 6 behöver justeras för att ge expansionsmöjligheter för verksamheterna. De illustrerade fastighetsgränserna i detaljplanen är inte formellt bindande för fastighetsbildning. Fastighetsbildningsåtgärder för bostäder initieras och finansieras av Skara kommun. Övriga fastighetsbildningsåtgärder regleras av ett markanvisningsavtal och ett exploateringsavtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ett markanvisningsavtal och ett exploateringsavtal ska skrivas mellan Skara kommun och berörda fastighetsägare avseende hur genomförandekostnaderna ska hanteras, se avtal ovan.

TEKNISKA FRÅGOR

I samband med upprättande av detaljplanen har tidigare utredningar angående geoteknik och radon gått igenom. I de geotekniska undersökningarna konstateras att marken är fast och består i huvudsak av silt och lera.

Radonhalten för planområdets västra sida uppmättes till värden inom klassen för mark inom normalriskområde, vilket medför att byggnader bör grundläggas radonskyddat.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen är upprättad den 11 oktober 2010 samt reviderad den 14 mars 2011. Fram till samrådsskedet har Vectura Consulting AB medverkat som konsult.



Tina Karling Hellsvik
stadsarkitekt



Marie-Anne Eriksson
fysisk planerare