

Detaljplan för

Del av Munkatorps industriområde

i Skara tätort, Skara kommun

Planbeskrivning

Antagen av miljö- och byggnadsnämnden
den 17 oktober 2005.

Laga kraft den 24 november 2005.

Handlingar

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

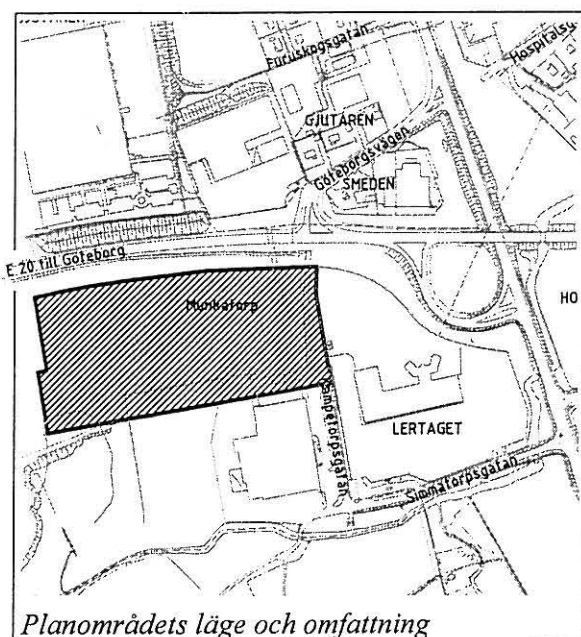
Syfte och sammanfattning

Detaljplanens syfte är att ändra läget på en planerad, men inte byggd, gata i Munkatorps industriområde. Planen innebär i princip endast att den norra av två tidigare planerade väst-östliga industrigator förskjuts 20 – 50 meter söderut.

Förutsättningar

Planområdets läge och omfattning

Planen omfattar den norra, centrala delen av Munkatorps industriområde. Så gott som hela planområdet ingår i fastigheten Nyboholm 3:4.



Planområdets läge och omfattning

Markägare

Nyboholm 3:4 ägs av Kartåsen Fastigheter AB. En mindre del av Hospitalsgården 2:1,

som sträcker sig in i planområdets norra del, ägs av Skara kommun.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan för Munkatorps industriområde, lagakraftvunnen den 24 juli 1990. Ett nedförminskat utdrag ur planen finns på sidan 4 i denna beskrivning.

Markanvändning och bebyggelse

Bebyggelse och verksamheter

Bortsett från en mindre transformatorstation är planområdet helt obebyggt.

Omedelbart söder om planområdet ligger Munkatorps industrianläggning, som tidigare bl a inrymt Västergötlands Tryckeri och Västsvenska Lantmän. Numera inrymmer byggnaden femton nya verksamheter t ex Röda Korsets och Skarabazarens secondhandförsäljning och därtill hörande aktiviteter. Bl a finns ett populärt café i Röda Korsets anläggning Kupan. Här finns även "Tråden" som är ett kommunalt sysselsättningscentrum för ett trettio-tal personer med funktionshinder.

Öster om planområdet ligger Schenkers regionala bilspeditionsterminal.

Vegetation

Viss slyvegetation finns i anslutning till det stängsel som inhägnar industritomten söder om planområdet. Huvuddelen av planområdet är brukad åkermark.

Grundförhållanden

Planområdet ingår i den geobildtolkning som Statens Geotekniska Institut, på Skara kommuns uppdrag, gjorde 1978 för ett cirka 7 km² stort markområde söder om E20. Enligt denna översiktliga undersökning bedöms marken inom hela detta planområde utgöras av fin-sediment dvs silt eller lera. Generellt bedöms sedimenten vara fasta eller mycket fasta. I söder gränsar planområdet emellertid till ett relativt stort område med fyllnadsmassor.

Fornlämningar

Några fasta fornlämningar är inte kända i området, och 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).

Trafik

Infartsgatan Simmatorpsgatan går från väg 184 fram till Munkatorps industrianläggning. Därifrån leder Kampetorsgatan norrut upp till det nu aktuella planområdets sydöstra hörn. Härifrån fortsätter en körbana västerut in till det inhägnade området.

Allmänna ledningar och kablar

Allmänna ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten och el ligger i Kampetorsgatan. Genom planområdets östra del, i u-området, passerar allmänna ledningar för vatten, spillvatten, el och tele.

Övriga planeringsförutsättningar

Beträffande övriga planeringsförutsättningar för Munkatorps industriområde hänvisas till 1990 års detaljplan.

Skäl för att upprätta detaljplan

För att möjliggöra en planerad industrietablering intill E20 har fastighetsägaren begärt att den planlagda, men ännu inte byggda, väst-östliga gatan förskjuts söderut. Det skulle ge förutsättningar för en mer ändamålsenlig fastighetsindelning av industriområdets norra del. För detta behöver ny detaljplan upprättas.

Detaljplanens innebörd

Ändrad gatusträckning

Detaljplanens huvudsakliga innebörd är att den norra av de två tidigare planerade väst-östliga industrigatorna i Munkatorps industriområde förskjuts 20 – 50 meter söderut.

Gatan skall byggas parallellt med den norra fasaden på Munkatorps industrianläggning vilket i huvudsak stämmer överens med den asfalterade körväg som finns sedan länge. Gatan får samma standard som i gällande detaljplan vilket betyder att gaturummets totala bredd blir

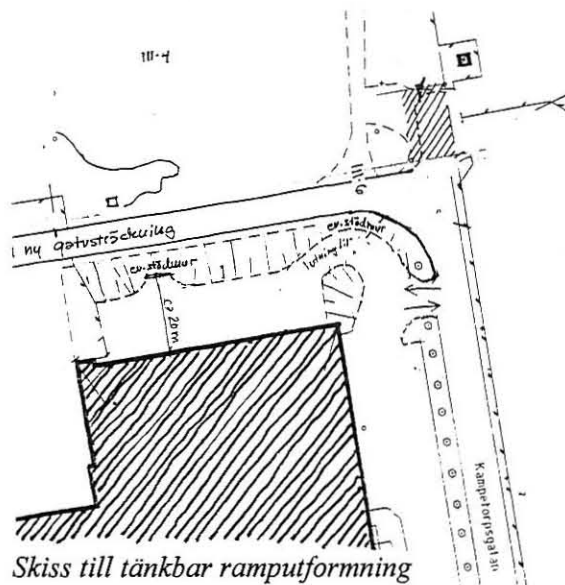
12 meter varav 7 meter utgör körbana och 5 meter (2 x 2.5) sidoutrymmen.

Utfarter och utfartsförbud

Entréer och inlastningszoner vid byggnadens norra fasad ligger intill en platå, som i sin tur ligger cirka 2½ meter över den nya gatans nivå. I dag finns två ramper som leder upp till platån; båda med mycket kraftig lutning.

Utfarter mot allmän gata måste uppfylla kommunens krav på teknisk utformning. Det betyder bl a att de inte får ha för brant lutning eller ligga för nära en korsning eller innerkurva. Lutningen på körväg eller infart för tunga transporter bör (enligt Svensk Standard för varumottag) inte överstiga 1:12. I praktiken innebär den nya gatusträckningen att den västra rampen måste stängas och den östra byggas om. Som en följd av detta skall utfartsförbud gälla längs platån och i innerkurvan.

När den östra rampen byggs om, måste hänsyn tas till siktförhållandena i gatans 90°-kurva. Om sikten skärmas av, kan ett eventuellt genande fordon från söder kollidera med mötande fordon. Ytterligare skäl för att sikten skall vara god är att två lastbilar med släp inte kan mötas i kurvan, utan måste invänta varandra.



Skiss till tänkbar ramputformning

Ansvar för att bygga gatan ligger i detta fall på fastighetsägaren, inte på kommunen. Läs mer i genomförandebeskrivningen.

Gång- och cykeltrafik

Fotgängare och cyklister som från Skara centrum skall ta sig till planområdet använder sig

lämpligast av den cykeltunnel som finns under E20 i Katrinebergsgatans förlängning (cirka 800 meter öster om planområdet) och som leder till Hästhagens industriområde. Därifrån följer man Björkelundsgatan västerut, korsar väg 184 samt följer Simmatorpsgratan in i industriområdet. I gällande detaljplan finns utrymme för en separat gång- och cykelväg längs Simmatorpsgratans södra sida, men några ekonomiska resurser för den finns inte.

Planområdets användning

Kvarteret får användas för industri och kontor, vilket är detsamma som i gällande plan. 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.

Byggnadshöjd

Bestämmelserna om byggnadshöjd är oförändrade. Högsta tillåtna byggnadshöjd (motsvarar ungefär fasadhöjd) blir 8.0 meter medan högsta totala byggnadshöjd (taknockshöjd eller motsvarande) blir 10.0 meter.

Särskilda utformningskrav

Industrimark intill E20 har ett läge som är värdefullt ur reklamsynpunkt men känsligt för landskapsbilden. Nya byggnader och anläggningar kommer att ligga väl synliga i ett öppet landskap, och blir bland det första som vägtrafikanter ser av Skara då de kommer västerifrån. I likhet med andra detaljplaner intill E20 har denna plan därför en bestämmelse om att tomt, byggnader, skyltar etc skall motsvara höga estetiska krav.

Läget intill E20 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. Blinkande, rörliga eller liknande skyltar kommer inte att tillåtas. I tveksamma fall skall samråd ske med Vägverket Region Väst.

Närmast E20 reserveras, liksom i 1991 års detaljplan, en 8 meter bred zon i industrikvarteret för skyddsplantering som inte får användas för parkering, upplag, körytor eller liknande.

Teknisk försörjning

Fastigheter i planområdet skall anslutas till kommunens ledningar för vatten, spillvatten och el.

Planens miljö- & hälsokonsekvenser

Sedan 2004 gäller nya regler i PBL 5:18 för "miljöbedömning" av detaljplaner. En plan skall genomgå miljöbedömning om den kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap 11 §.

Den ursprungliga detaljplanen för Munkatorps industriområde gjordes för femton år sedan. Den plan som nu är aktuell innebär en aktualisering och mindre revidering av en inre del av 1990 års plan. Miljökonsekvenserna av detta bedöms bli relativt små, och fullt godtagbara med tanke på att det handlar om ett industriområde. Planen kan inte medföra betydande miljöpåverkan varför särskild miljöbedömning inte behövs.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 2 september och reviderad den 17 oktober 2005. Revideringens innebörd framgår av utlåtandet efter samrådet.

 
Östen Andersson Erik Westlin
stadsarkitekt planarkitekt

Detaljplan för

Del av Munkatorps industriområde

i Skara tätort, Skara kommun

Genomförandebeskrivning

Antagen av miljö- och byggnadsnämnden
den 17 oktober 2005.

Laga kraft den 24 november 2005.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att ändra läget på en planerad men ännu inte utbyggd gata i Munkatorps industriområde. Planen innebär i princip endast att den norra av de två tidigare planerade väst-östliga industrigatorna förskjuts 20 – 50 meter söderut.

Planarbetet

Planen bedöms vara av begränsad betydelse och sakna betydelse för allmänheten. Den hanteras därför med enkelt förfarande enligt plan- och bygglagen 5:28 vilket innebär att förslaget inte ställs ut, utan skickas direkt till den som äger fastighet inom eller intill planområdet, hyr lokal eller på annat sätt kan vara berörd av planen. Ambitionen är att planen antas av miljö- och byggnadsnämnden den 17 oktober 2005.

Genomförandetid

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

Ansvars- och kostnadsfördelning

Normalt ansvarar kommunen för alla åtgärder inom allmän platsmark medan respektive fastighetsägare genomför åtgärder på kvartersmark. Men inom Munkatorps industriområde är Skara kommun inte ägare till den mark som exploateras, och kan via markförsäljning inte få täckning för gatubyggnadskostnader och liknande utgifter.

Det är därför markägaren som skall ta huvuddelen av kostnaderna för att iordningställa gator, ledningar mm inom planområdet. Detta preciseras i det exploateringsavtal som upprättades redan i anslutning till 1990 års detaljplan och som fortfarande gäller.

Kommunen har inget ansvar för markens byggbarhet ur teknisk synpunkt. Vad som i planbeskrivningen sägs om grundförhållanden är endast en översiktlig vägledning. Markägaren förutsätts vara den som har bäst kunskap om de eventuella uppfyllnader som gjorts.

Exploatören förbinder sig att inom med n_1 be-tecknad mark anordna planerat skyddsområde i enlighet med planbestämmelserna. Plantering skall ske senast då marken intill n_1 -området tas i anspråk enligt planen.

Kartåsen Fastigheter AB förutsätts betala miljö- och byggnadskontorets merkostnader för detaljplanen.

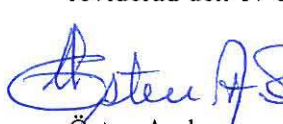
Fastighetsbildning

Planen preciserar inte hur industriområdet skall delas in i fastigheter. Detta bedöms från fall till fall beroende på vilka etableringar som blir aktuella och vilka krav dessa har.

Planen förutsätter att den del av Hospitalsgården 2:1 som ingår i planområdet blir en del av industrikvarteret.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 2 september och reviderad den 17 oktober 2005.


Östen Andersson
stadsarkitekt


Erik Westlin
planarkitekt