

Detaljplan för**Del av Furuskogens industriområde**

i Skara tätort, Skara kommun

Antagen av kommunfullmäktige den 27 oktober 2003.

Laga kraft den 2 december 2003.

Planbeskrivning**Handlingar**

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

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att ge Jula Postorder AB möjlighet att bygga ett höglager inom Furuskogens industriområde, på en tomt med goda tillbyggnadsmöjligheter.

Sammanfattning

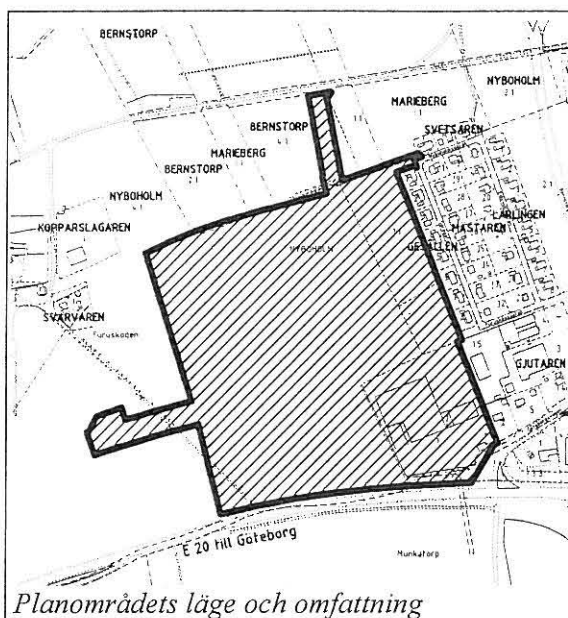
Planen innebär i korthet följande, jämfört med den gällande detaljplanen för Furuskogens industriområde:

1. Förutsättningar skapas för en lagerbyggnad med total byggnadsarea på minst 40.000 m².
2. Trafiksystemet ändras genom att den "slinga" som industrigatorna bildade i 1991 års detaljplan bryts.
3. En minst två meter hög skyddsvall byggs mellan industriområdet och "Nyboholmsskogen".
4. Gränsen mellan skogen och industriområdet förskjuts något västerut.

Förutsättningar**Planområdets läge och omfattning**

Planen omfattar den östra delen av Furuskogens industriområde. En första detaljplan antogs redan 1991 men industriområdet är till allra största delen fortfarande oexploaterat.

I planområdet ingår fastigheterna Gjutaren 1, del av Nyboholm 1:5, del av Nyboholm 4:1 samt mindre delar av ytterligare några kommunägda fastigheter.



Planområdets läge och omfattning

Markägare

Gjutaren 1 ägs av G&K Blanks Fastigheter AB och Nyboholm 1:5 av Bengt Knutssons Bil AB. Övrig mark inom planområdet ägs av Skara kommun.

Översiktliga planeringsöverväganden

Det finns ingen översiktlig plan som påverkar, eller påverkas av, detaljplanen. Beträffande alternativa trafiklösningar, läs mer under rubrikerna Detaljplanens innebörd/Ändrat gatusystem nedan.

Gällande detaljplaner

För planområdet och angränsande områden gäller följande detaljplaner:

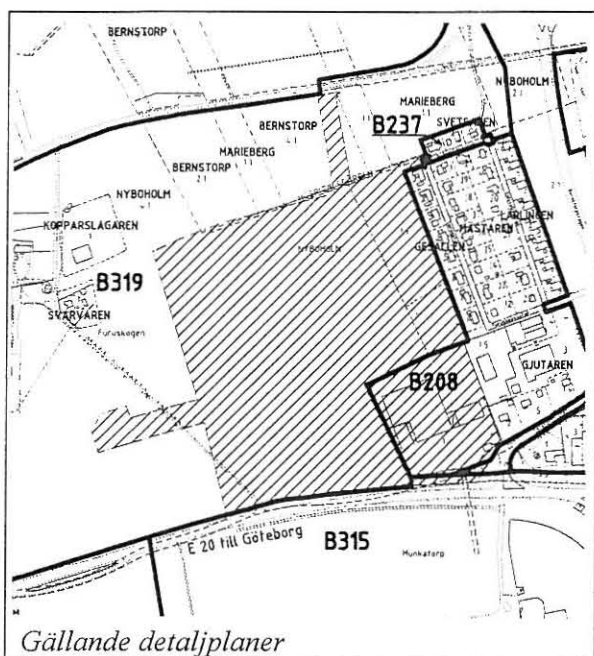
Inom planområdet

208 Stadsplan för stadsägorna 482, 488 m fl och för delar av kv Oxen, fastställd 8 juni 1966.

- 319 Detaljplan för Furuskogens industriområde, lagakraftvunnen 12 mars 1991.

Utanför planområdet

- 231 Stadsplan för stadsägorna nr 473, 477 m fl, fastställd 30 juni 1971.
237 Stadsplan för Nyboholmsområdet, fastställd 26 april 1972.
315 Detaljplan för Munkatorps industriområde, lagakraftvunnen 24 juli 1990.



Utdrag ur plan 319 bifogas denna beskrivning. Den s k genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Markanvändning och bebyggelse

Gjutaren 1

Gjutaren 1 användes under åren 1965 - 87 för handel med och upplag av skrot (PG Anderssons Skrot). 1999 köptes fastigheten av Kinnefrakt AB, som lät anlägga en grusad parkeringsplats för lastbilar. Sedan några år ägs fastigheten av G&K Blanks Fastigheter AB, som använder den för Jula Postorders lagerverksamhet. På fastigheten finns en f d bostads- och kontorsbyggnad, uppförd för cirka fyrtio år sedan, samt verkstads- och lagerbyggnader. Fastigheten har sin tillfart från Göteborgsvägen i sydost.

I fastighetens nordöstra del finns en stor hög med jordmassor, vars innehåll kan vara miljöfarligt. Högen kommer sannolikt att flyttas inom kort. Läs mer under rubriken Planens miljö- och hälsokonsekvenser nedan.

Vegetation

Norr om Gjutaren 1 och väster om bostadsbebyggelsen finns ett cirka 150 meter brett skogsparti. Skogen är viktig som lek- och närreklamationsområde för Nyboholms småhusområde, och i viss mån även för Skaras västra stadsdelar och Mariebergsskolan. Den utgör dessutom ett effektivt skydd mot västliga vindar.

Planområdet i övrigt är arrenderad och brukad åkermark. Längs den grusväg som från E20 lett fram till Furuskogens gård står några alléträd, som är i relativt dåligt skick.

Grundförhållanden

1990 gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning av det blivande industriområdet. Marken visade sig under ytskiktet bestå av silt (0.2 - 0.5 m) och därunder lera. Fast botten påträffades på mellan 1.8 och 10.2 meters djup.

Några fasta fornlämningar är inte kända inom området. Om fornlämning ändå påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas och förhållandet anmälas till länsstyrelsen (kulturminneslagen 2:10).

Trafik

Enligt 1966 års detaljplan gäller utfartsförbud från kvarteret Gjutaren mot E20 och Göteborgsvägen, men utfarterna har aldrig stängts. Tanken var att kvarteret skulle ha utfart mot Furuskogsgatan i norr, men det har visat sig mycket olämpligt. För det första har utfarten från Nyboholm mot väg 184 fel läge och utformning för tung trafik. För det andra skulle lastbilstrafik på Furu-

skogsgatan medföra oacceptabla störningar för bostäderna vid gatan.

Oavsett det är utfarterna från kvarteret Gjutaren mot Göteborgsvägen olämpliga, framför allt utfarten från Gjutaren 1. Risken finns att stora fordon, som från E20 skall svänga in på fastigheten, blockerar avfarten från E20. Det skulle i sämsta fall kunna ge köbildning ända upp på europavägen vilket naturligtvis inte är acceptabelt.

1991 års detaljplan utformades så att utfarten mot väg 184 på sikt skulle kunna stängas. Kvarteret Gjutaren och Nyboholms småhusområde kunde få tillfart från den industrigata som skulle byggas väster om skogen.

Genom planområdets sydvästligaste del passerar en äldre infartsväg från E20 mot Furuskogens gård. Infarten från E20 har nyligen grävts bort.

Allmänna ledningar och kablar

Allmänna ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten följer Furuskogsgatan västerut, fram till Gjutaren 1.

Genom planområdet passerar, från Furuskogsgatan i öster mot Furuskogens gård i väster, en högspänningskabel för el. En allmän högspänningskabel passerar även genom kvarteret Gjutaren.

Skäl för att upprätta detaljplan

Jula Postorder AB är ett Skara företag vars verksamhet växer kraftigt. För att både kunna bedriva postorderverksamhet och förse företagets olika butiker med varor, krävs mycket stora lagerutrymmen. Idag hyrs och ägs lagerlokaler på flera ställen i Skara tätort. Sedan ett par år disponerar företaget fastigheten Gjutaren 1, där man relativt nyligen byggt en ny lagerbyggnad. Verksamheten är trångbodd, och ytterligare lagerutrymmen krävs inom ett eller ett par år. Man vill dessutom koncentrera dagens spridda lagerverksamhet till en stor, gemensam lokal.

Företaget har bitt Skara kommun att i Furuskogens industriområde, i anslutning till Gjutaren 1 och med "reklamläge" mot E20 få uppföra ett nytt stort lager. Byggnaden skall i en första etapp omfatta 5.000 eller 10.000 m², med möjlighet att utökas till 20.000 m² eller på sikt ännu större.

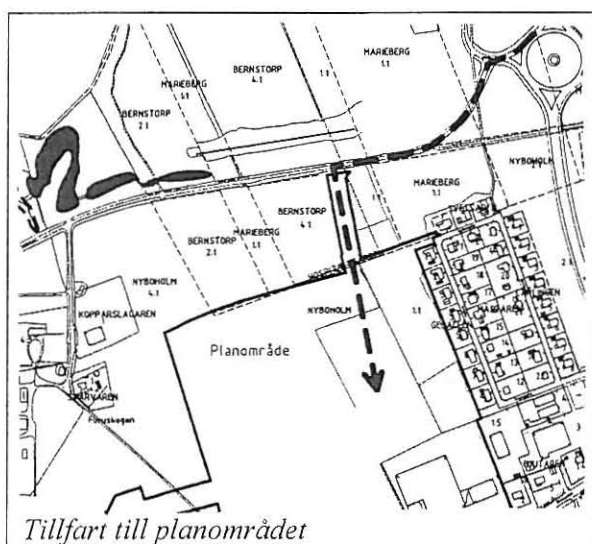
Det går inte att uppfylla dessa krav inom 1991 års detaljplan. Det kvarter som ligger intill E20 och Gjutaren 1 är inte tillräckligt stort för att inrymma Julas lager. Ny detaljplan måste därför upprättas.

Företaget har dessutom ansökt om bygglov för tillbyggnad av lagerbyggnaden på Gjutaren 1, för att lösa det akuta utrymmesbehovet fram till dess att det stora lagret kan stå klart.

Detaljplanens innebörd

Ändrat gatusystem

Detaljplanens huvudsakliga innebörd är att det tidigare tänkta trafiksystemet ändras. Den "slinga" som industrigatorna bildade i 1991 års detaljplan bryts, för att ge plats åt den stora lagerbyggnad och de omfattande tillbyggnadsmöjligheter som Julia Postorder önskar. Som följd av att gatuslingan bryts, måste planen innehålla en vändplan på den del av gatan som kommer att finnas kvar. Denna vändplan byggs emellertid inte för rän industriområdets västra delar byggs ut. Dessutom kan trafiksystemet i industriområdets västra del än en gång komma att ändras, beroende på vilka nya etableringar som blir aktuella.



Liksom i gällande plan skall trafik till planområdet komma från cirkulationsplatsen på väg 184, svänga in på väg 2637 mot Ardala och svänga vänster cirka 300 meter väster om cirkulationsplatsen. Från väg 2637 byggs en 140 meter lång, kommunal industrigata fram till Julia Postorders tänkta industrifastighet.

Väg 2637 har varken bredd, linjeföring eller bärighet för tung trafik, och riskerar att under en övergångstid utgöra en "felande länk" för trafiken till industriområdet. En arbetsplan för ombyggnad och förstärkning av vägen mellan Skara och Ardala upprät-

tades 2002, men det är fortfarande oklart när ombyggnaden kommer att genomföras. Dessutom undantogs den östligaste delen från fastställelse. En delvis annorlunda sträckning av vägen ingår i 1991 års detaljplan. Ansvar för att bygga om en allmän väg ligger primärt på vägverket.

I 1991 års plan diskuterades möjligheterna att trafikansluta småhusområdet och kvarteret Gjutaren västerifrån, för att så småningom kunna stänga utfarterna mot väg 184 och Göteborgsvägen. I princip kunde de två väst-östliga industrigatorna förlängas österut till Nyboholmsgatan och Furuskogsgatan. I denna plan försvinner möjligheten att förbinda industrigatan med Furuskogsgatan. Miljö- och byggnadskontorets bedömning är att trafikfrågorna ändå går att lösa på lång sikt. Det finns flera tänkbara möjligheter till exempel att utfarterna mot väg 184 och Göteborgsvägen är kvar men förbättras, eller att ny infart byggs till Nyboholms småhusområde norrifrån. Men dessa förändringar kan inte genomföras utan att ny detaljplan upprättas.

Gång- och cykeltrafik

Julia Postorders lager kommer inledningsvis att nås med cykel via infartsvägen från väg 2637 i norr. På lite längre sikt finns flera möjligheter att förbättra tillgängligheten för cyklister. Företaget både kan och bör till exempel anordna en gång- och cykelförbindelse från Furuskogsgatan. Från Gjutaren gäller utfartsförbud mot Göteborgsvägen, men det hindrar inte gång- och cykeltrafik.

Planen innehåller en cirka 100 meter lång gång- och cykelväg i Nyboholmsgatans förlängning västerut, men det är osäkert när den kommer att byggas. Om och när den byggs, skall man vara medveten om att marken innehåller slingor till en privat jordvärmeanläggning.

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 ingår däremot inte.

I 1991 års plan anges att den del av industriområdet som ligger längst i öster inte får vara störande för omgivningen. Denna bestämmelse utgår, eftersom den skulle bli vilseledande. Läs mer under rubriken Planens miljökonsekvenser nedan.

Byggnadshöjd

Bestämmelserna om byggnadshöjd är i stort sett desamma som i 1991 års plan. Högsta tillåtna byggnadshöjd (motsvarar ungefär fasadhöjd) närmast E20 blir 8.0 meter medan högsta totala byggnadshöjd (taknockshöjd eller motsvarande) blir 10.0 meter. I industriområdets centrala del får byggnaderna vara två meter högre.

Särskilda utformningskrav

Den del av planområdet som ligger närmast E20 har värdefullt reklamäge intill europavägen. Nya byggnader och anläggningar kommer att ligga i ett öppet landskap, och blir det första som trafikanter ser av Skara då de kommer västerifrån. Liksom i 1991 års plan finns därför en särskild 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 bör samråd ske med Vägverket Region Väst.

Närmast E20 reserveras en 8 meter bred zon på industrifastigheten för skyddsplantering som inte får användas för parkering,

upplag, körytor eller liknande. Det gäller dock inte för den mark som sedan länge iordningställts som industrimark på Gjutaren 1.

Friytor

Friytorna intill E20, betecknade SKYDD på plankartan, är kommunala skyddszoner som troligen kommer att skötas relativt extensivt. Med tanke på att området kommer att sätta sin prägel på Skaras västra infart, bör kommunens ambition vara att ge dem ett prydligt utseende även om det sker med enkla medel. Förslagsvis anläggs naturlika planteringar med ängsmark, buskplanteringar och trädgångar som ger liknande karaktär som vid kvarteret Märren längre österut. Om ägare till angränsande industrifastigheter önskar höja ambitionsnivån kan ansvaret överlåtas efter särskild överenskommelse med tekniska kontoret, men det styrs inte av detaljplanen.

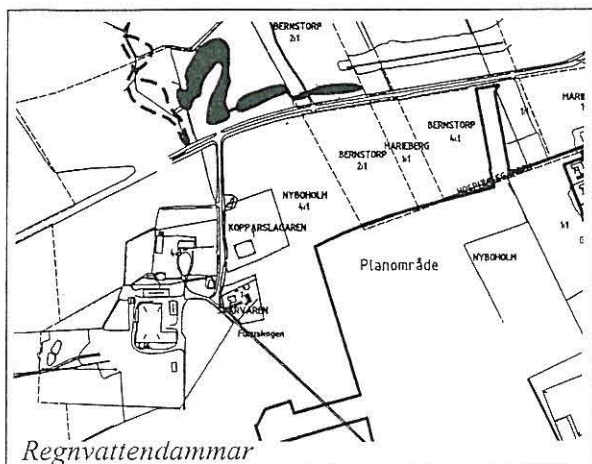
Teknisk försörjning

Den nya fastigheten kan anslutas till kommunens ledningar för vatten och spillvatten omedelbart norr om Gjutaren 1. För att ge en tryggare vattenförsörjning behövs en vattenledning även från norr, parallellt med infartsgatan och strax väster om den planerade skyddsvallen. För att bli säkerställa denna möjlighet innehåller planen ett ledningsområde (u-område).

Företaget räknar inte med att sprinkleranläggning kommer att installeras. Frågan har ingen betydelse för planens utformning, men påverkar dimensioneringen av vattenledningarna.

Dagvattenledningar från planområdet byggs norrut längs infartsgatan, för att ansluta till det befintliga dränerings- och täckdikningssystem som idag leder områdets dagvatten till Drysan någon kilometer norr om planområdet. Ledningarna har inte tillräcklig kapacitet för att ta emot de stora och plötsliga regnvattenmängder som kan uppkomma när stora ytor asfalterats och

bebyggts. För att jämna ut regnvattenflödena, och i viss mån rena vattnet, behöver utjämnings- och reningsdammar anläggas norr om väg 2637.



Läs mer i genomförandebeskrivningen.

Den högspänningskabel som passerar området måste flyttas till det ovannämnda området väster om vallen. Den skall även följa den planerade gatan västerut, omedelbart norr om och utanför planområdet. Ett par transformatorer behöver troligen byggas längs kabeln.

Planens miljö- & hälsokonsekvenser

Sedan drygt tio år har Skara kommun haft rätt att iordningställa ett industriområde väster om Nyboholm. Denna plans miljö- och hälsokonsekvenser skall därför jämföras med 1991 års plan, inte med hur marken används idag. Vid en sådan jämförelse bedöms konsekvenserna ändras relativt marginellt, och knappast till det sämre.

I 1991 års plan anges att den del av industriområdet som ligger längst i öster inte får vara störande för omgivningen. Denna bestämmelse utgår, eftersom den skulle vara vilseledande. Även om själva lagerverksamheten inte blir störande, kan lastbilstransporter till och från lagret ge vissa störningar för den närmaste omgivningen. Även denna förändring är i praktiken marginell, jämfört med gällande plan. Enligt

1991 års plan skulle en industrigata byggas cirka 100 meter väster om bostadsområdet. Denna plan innebär istället att en körväg byggs på industrifastigheten 100 – 150 meter väster om tomterna.

För att ändå minska störningarna från trafik och inlastning förskjuts gatan 10 – 50 meter västerut, jämfört med 1991 års plan. Vidare skall en minst två meter hög jordvall byggas längs med och omedelbart öster om gatan. En sådan vall ger ett ganska effektivt skydd mot störningar från trafiken, för både skogen och bostäderna.

Den västligaste delen av skogen kommer att avverkas. Men det skulle den även enligt 1991 års detaljplan. Intrånget i skogen blir mindre än tidigare, som följd av att både infartsgatan och industrikvarteret förskjuts västerut. Cirka 0.8 ha försvinner, medan cirka 2 ha av skogen väster om småhusområdet blir kvar. Tills vidare bör en del av skogen väster om infartsgatan bevaras.

Gjutaren 1

Som ovan nämnts, har Gjutaren 1 använts som skrotupplag. I fastighetens nordöstra del finns ett massupplag som inte bara innehåller jord utan även en del skrot, gjutsand mm. Förhållandena undersöktes 2002, och beskrivs i kommunens rapport "Förorenade områden i Skara kommun" från samma år. Innehållet kan vara miljöfarligt om det inte tas om hand på ett korrekt sätt. Högen kommer troligen att flyttas inom kort, för att bereda plats för tillbyggnad av nuvarande lagerbyggnad.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 26 mars och reviderad den 23 maj 2003.

Östen Andersson
stadsarkitekt

Erik Westlin
planarkitekt

Detaljplan för**Del av Furuskogens industriområde**

i Skara tätort, Skara kommun

GenomförandebeskrivningAntagen av kommunfullmäktige den 27 oktober 2003.
Laga kraft den 2 december 2003.Planens syfte

Detaljplanens syfte är att ge Julia Postorder AB möjlighet att uppföra ett höglager inom Furuskogens industriområde, på en tomt som ger goda tillbyggnadsmöjligheter.

Planarbetet

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

1. Samrådsskede april – maj 2003.
 2. Utställningsskede juni – augusti 2003.
- Ambitionen är att planen antas av Skara kommunfullmäktige i september eller oktober 2003.

Genomförandetid

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

Fastighetsbildning mm

Storleken och formen på den fastighet som säljs till Julia Postorder anpassas till den etapp som för tillfället är aktuell. Kommunen bör inte sälja mer mark än nödvändigt; däremot bör optionsrätt lämnas för framtida utbyggnadsmöjligheter.

Vid fastighetsbildningen skall den allmänna högspänningskabeln samt vattenledningen säkerställas med ledningsrätt. Även befintlig kabel genom kvarteret Gjutaren bör säkerställas med ledningsrätt.

Nyboholm 1:5 har på Gjutaren 1 ett servitut, vars syfte varit att ge rätt till utfart mot Göteborgsvägen. Rättigheten är inaktuell,

bl a som följd av att utfartsförbud gäller mot Göteborgsvägen, och bör upphävas. Fastigheten har rätt till infart österifrån via Gjutaren 3.

Den gamla grusvägen från E20 mot Furuskogens gård behövs inte längre. Vägsträtan upphävdes nyligen i en lantmäteriförrättning, och vägens anslutning till E20 har redan grävts bort.

Den sydöstra delen av skogsområdet tillhör den privatägda fastigheten Nyboholm 1:5. Marken utgör allmän plats, och skall lösas in av Skara kommun.

Ansvars- och kostnadsfördelning

Huvudregeln är att Skara kommun ansvarar för åtgärder inom allmän platsmark medan respektive fastighetsägare ansvarar för kvartersmarken. Följande preciseringar bör dock göras i ett avtal mellan Julia Postorder och Skara kommun:

Skara kommun ansvarar för och/eller bekostar följande:

- Erforderlig fastighetsbildning.
- Ny industrigata från väg 2637 fram till den nya industrifastigheten.
- Ledningar för vatten och spillvatten fram till anslutningspunkter vid industrifastigheten.
- Allmän vattenledning i u-område på industrifastigheten.
- Omläggning av den högspänningskabel som ligger i Furuskogsgatans förlängning.
- Erforderliga åtgärder för att ta hand om dagvatten från det planlagda området, dvs dagvattenledningar och utjämningsdammar.