



Detaljplan för
Utökning av kvarteret Murklan
 i Skara tätort, Skara kommun

10 NOVEMBER 2008

Innehåll:

Planbeskrivning	Sida 3
Genomförandebeskrivning	7
Fastighetsförteckning	8
Plankarta	10
Bestämmelser	11
Utdrag ur 1983 års stadsplan	12

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

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden
den 8 december 2008.
Laga kraft den 8 januari 2009.

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 Murklan cirka 60 m söderut.

Förutsättningar



Planområdets läge och omfattning

Planområdets omfattning

Planområdet ligger söder om Björkelundsgatan i sydvästra Skara. Söder om E20 och norr om Petersburgs fritidsområde. Det omfattar kvarteret Murklan samt del av fastigheten Hospitalsgården 5:1. Hela planområdet utgör en yta om drygt 6 ha varav ca 4 ha blir kvartersmark.

Markägare

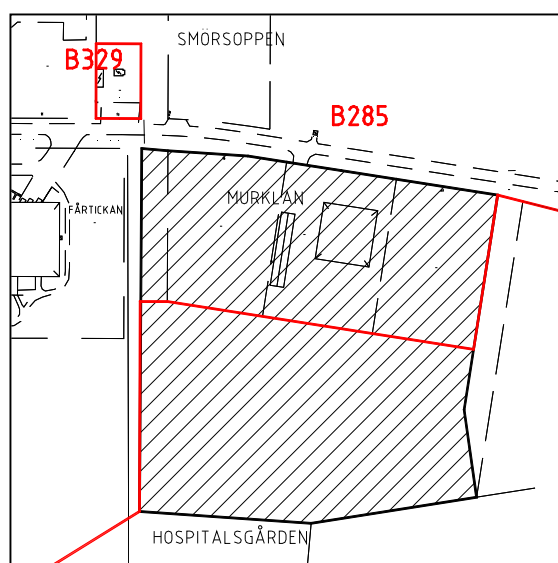
Murklan 1 ägs av Skara Terminalen Fastighetsbolag AB, och Murklan 2 och 3 av Valle Blåstring AB. Hospitalsgården 5:1 ägs av Skara kommun.

Översiktliga planer

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

Gällande detaljplaner

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



Gällande detaljplaner

Inom planområdet:

B285 Stadsplan för Hästhagens industriområde mm. (stg 852 F m fl). Fastställd 11 april, 1983.

Utanför planområdet:

B329 Detaljplan för utökning av kvarteret Musseronen. Fastställd 5 november, 1992.

Enligt plan B285 får marken i kvarteret Murklan användas för industri. Högsta tillåtna byggnadshöjd är tio meter.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är i huvudsak plan med en nivåskillnad om ca 4 meter mellan högsta och lägsta belägna punkt. Planområdet består av tre industrifastigheter, utschaktade och delvis bebyggda. I övrigt finns uppodlad åkermark, gles blandskog samt slybevuxen

skogsmark. Området söder om det nuvarande kvarteret genomkorsas av ett mindre dike. Åkermarken är utarrenderad.

Tre geotekniska undersökningar som täcker in olika delar av planområdet finns från 1978, 1984 resp. 1994. Samtliga undersökningar visar på att den skog/slybevuxna delen av planen består av morän medan den uppodlade åkermarken under ett matjordsskikt består av finsediment (lera, silt). Bebyggbarheten bedöms vara god eller medelgod för normala industribyggnader. Detaljundersökningar rekommenderas för att avgöra omfattningen av eventuella grundförstärkningsåtgärder. Dräneringsåtgärder krävs.



Del av planområdet

Bebyggelse och verksamheter

Skara Terminalen Fastighetsbolag AB äger Murklan 1. Företaget äger och förvaltar fastigheter samt bedriver verksamhet som kompletterar företaget Skara Terminalen AB:s åkeriverksamhet.

På Murklan 2 och 3 finns företaget Valle Blästring AB som har ett tiotal anställda. Företaget utför bl a smides- och blästringsarbeten samt har byggnadsmaskiner och byggställningar för uthyrning.

Trafik

Externa transporter till planområdet sker i huvudsak från väg 184 i väster och via Björkelundsgatan. Från Skara centrum nås området via en vägport under E20 i Biskop Bengtsgatans förlängning.

Fotgängare och cyklister från Skara centrum når området antingen via den cykelväg som följer Biskop Bengtsgatan eller via en cykelport under E20 i Katrinebergsgatans förlängning

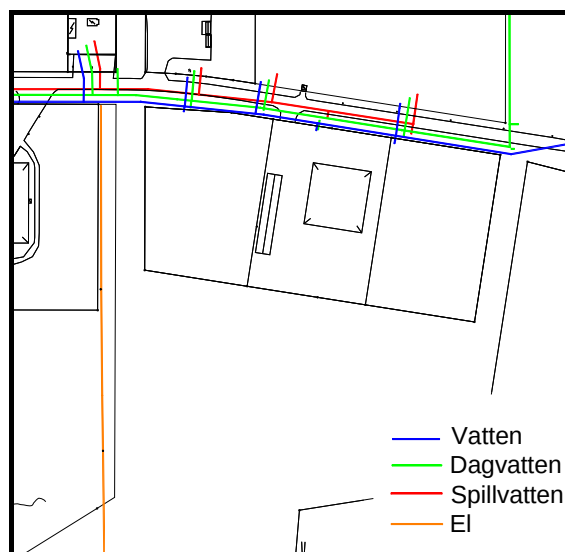
(ca 400 m nordväst om planområdet). Björkelundsgatan saknar separat gång- och cykelväg.



Björkelundsgatan, Valle Blästring AB

Teknisk försörjning

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



Ledningskarta

Norr om kvarteret Murklan finns vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar med servisanslutningar till respektive fastighet. Även telekablar följer Björkelundsgatan.

En högspännings luftledning finns alldeles väster om planområdet. Ledningen är säkerställd med ledningsrätt.

Skäl för att göra ny detaljplan

Ägaren till Murklan 1 har i skrivelse till samhällsbyggnadskontoret den 11 augusti 2008 ansökt om att få köpa mark söder om fastighe-

ten Murklan 1. Marken behövs för utökad transportverksamhet inom företaget Skara Terminalen AB och dess fastighetsbolag. Företaget är främst intresserat av marken söder om fastigheterna Murklan 1 och 2.

Planens innebörd

Kvarterets användning

Kvarteret Murklan får användas för ”industri”. Med begreppet industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms i industribegreppet. Vidare inräknas de kontor, personalutrymmen etc. som behövs för verksamheten. Kontorsdelen bör uppta mindre än hälften av den bebyggda bruksarean inom en industrifastighet.

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen, vilket framgår av beteckningen m, på plankartan med tillhörande bestämmelse.

Ett dike söder om nuvarande kvartergräns behöver sannolikt läggas om och/eller kulvertas. Läs mer i genomförandebeskrivningen.

Utökning av kvarter och byggrätt

Planen innebär att kvarteret Murklan utökas ca 60 meter söderut. Byggrätten utökas på motsvarande sätt.

Omedelbart innanför kvartersgränsen finns ett 12 meter brett område som inte får bebyggas. I väster är området bara två meter brett.

Byggnadshöjd och totalhöjd

Liksom i gällande detaljplan är högsta tillåtna ”byggnadshöjd” 10.0 meter. Begreppet byggnadshöjd motsvarar i princip fasadhöjden. Därutöver är högsta tillåtna ”totalhöjd” 13.0 meter. Begreppet totalhöjd anger högsta tillåtna höjd för en byggnads högsta delar.

Naturmark

Det tidigare inte planlagda området söder om kvartersmarken betecknas NATUR. Området ska vara skyddszon mellan industrifastigheterna och Petersburgs friluftsområde. Del av skogen är avverkad, men förutsätts kompletteringsplanteras för att på sikt bli blandskog som både får ett egenvärde som natur och som förstärker områdets karaktär av skydd. Åkermarken inom planområdet bör fortsätta att brukas

av arrendator eftersom det inte finns några aktuella exploateringsplaner här.

Biltrafik

Planen innebär inga ändringar för biltrafiken till eller från planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Planen ändrar inte heller förutsättningarna för gång- och cykeltrafiken.

Allmänna ledningar mm

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

Hälsö- 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 cirka 60 meter söderut.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken. Någon miljöbedömning krävs därför inte.

Störningar från verksamhet

Planen innehåller en bestämmelse om att verksamheten inte får vara störande för omgivningen. Det bör ge tillräcklig garanti mot oacceptabla störningar. Särskild uppmärksamhet bör riktas mot eventuella kyl- och fläktanordningar vars buller skulle kunna störa friluftsområdet. Största störningarna uppkommer sannolikt av trafik till och från området.

Även om industrikvarteret kommer att ligga närmare motionsspåret än idag, förbättras situationen för friluftslivet i tre avseenden:

- 1) Skyddsområdet planläggs som NATUR vilket är ett starkare skydd än när det inte var planlagt.
- 2) Området förutsätts kompletteringsplanteras som beskrivs ovan.
- 3) Planen innehåller bestämmelsen att verksamheten inte får vara störande för omgivningen.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 10 november 2008.

Östen Andersson
Stadsarkitekt

Marie-Anne Eriksson
Fysisk planerare

Detaljplan för

Utökning av kvarteret Murklan

i Skara tätort, Skara kommun

Genomförandebeskrivning

Planens syfte

Planens huvudsyfte är att utöka kvarteret Murklan cirka 60 m söderut. Planen har tillkommit på begäran av ägaren till Murklan 1 som vill utöka fastigheten söderut.

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 den 8 december 2008.

Genomförandetid

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

Fastighetsbildning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en fastighetsreglering där cirka 8 400 m² överförs från Hospitalsgården 5:1 till Murklan 1. Den ger även möjlighet att utöka Murklan 3 mot söder. Exakt hur fastighetsbildningen sker, regleras inte av detaljplanen utan avgörs vid kommande lantmäteriförrättning. En fastighetsplan, som i förväg låser upp fastighetsbildningen, bedöms inte nödvändig.

Ansvars- och kostnadsfördelning

Det dike som passerar strax söder om nuvarande kvartergräns förutsätts antingen läggas om eller kulverteras. Det åligger den blivande fastighetsägaren att vidta de åtgärder som krävs för att markavvattningen i omgivningen inte ska försämras.

Ägaren till Murklan 1 ska betala samhällsbyggnadskontorets merkostnader för detaljplan, enkelt förfarande. Avtal om detta ska undertecknas innan planen antas.

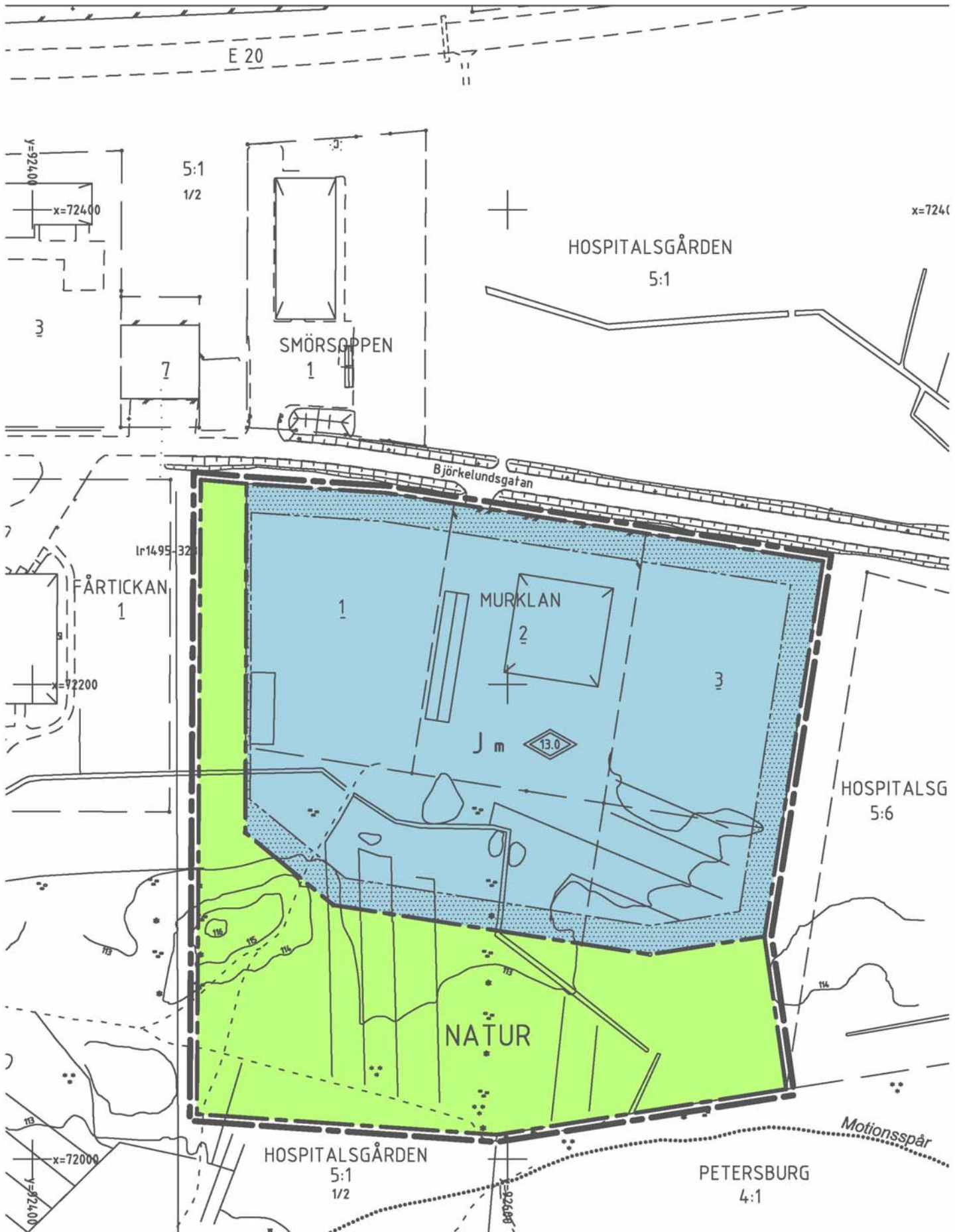
Till kostnaderna för köp av kommunal mark kommer normala avgifter vid ny- eller tillbyggnad (va-avgift för våningsyta, bygglovavgift, planavgift mm) enligt kommunens taxa. Om förbindelsepunkt för va behöver ändras utgår särskild avgift.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 10 november 2008.

Östen Andersson
Stadsarkitekt

Marie-Anne Eriksson
Fysisk planerare



DETALJPLAN FÖR Utökning av kvarteret Murklan

I SKARA TÄRTORT, SKARA KOMMUN
UPPRÄTTAD DEN 10 NOVEMBER 2008

ÖSTEN ANDERSSON
STADSARKITEKT

MARIE-ANNE ERIKSSON
FYSISK PLANERARE

Planbestämmelser

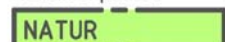
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

-  Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns.
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

 Naturområde

Kvartersmark

 Industri

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

 Marken får inte bebyggas.

PLACERING, UTFORMNING OCH UTSEENDE

Byggnads avstånd till fastighetsgräns får inte vara mindre än dess höjd och allra minst 4,5 meter.

 Byggnadshöjd i meter.

 Högsta totalhöjd i meter.

STÖRNINGSSKYDD

 Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

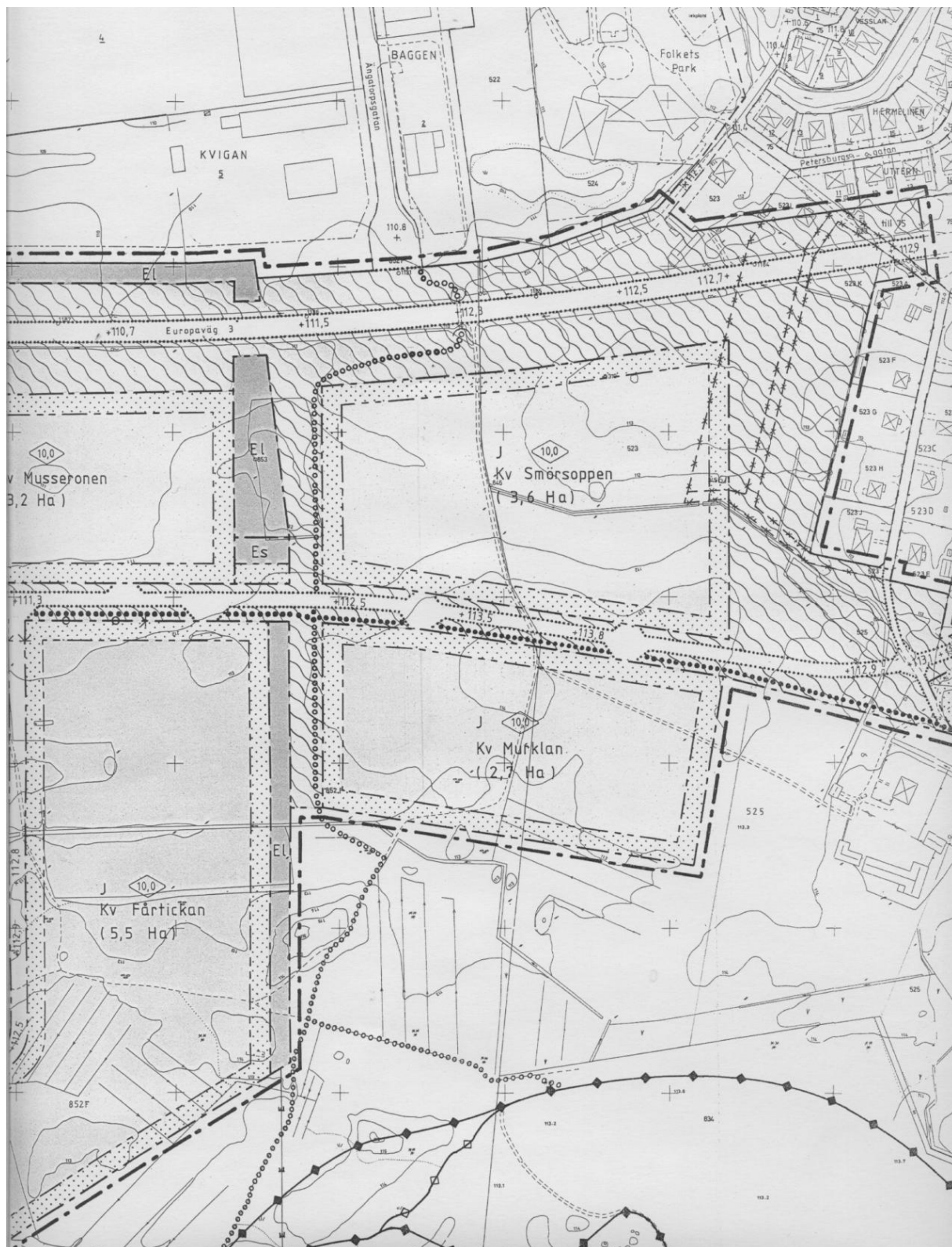
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar tio år från den dag planen vunnit laga kraft.

ÖVRIGT

Grundkartan utgörs av utdrag ur Skara kommuns digitala primärkarta.

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden den
Laga kraft den



Utdrag ur 1983 års stadsplan för Hästhagens industriområde mm. (B285).