

Detaljplan för

Harven 4

Skara kommun, Västra Götalands län

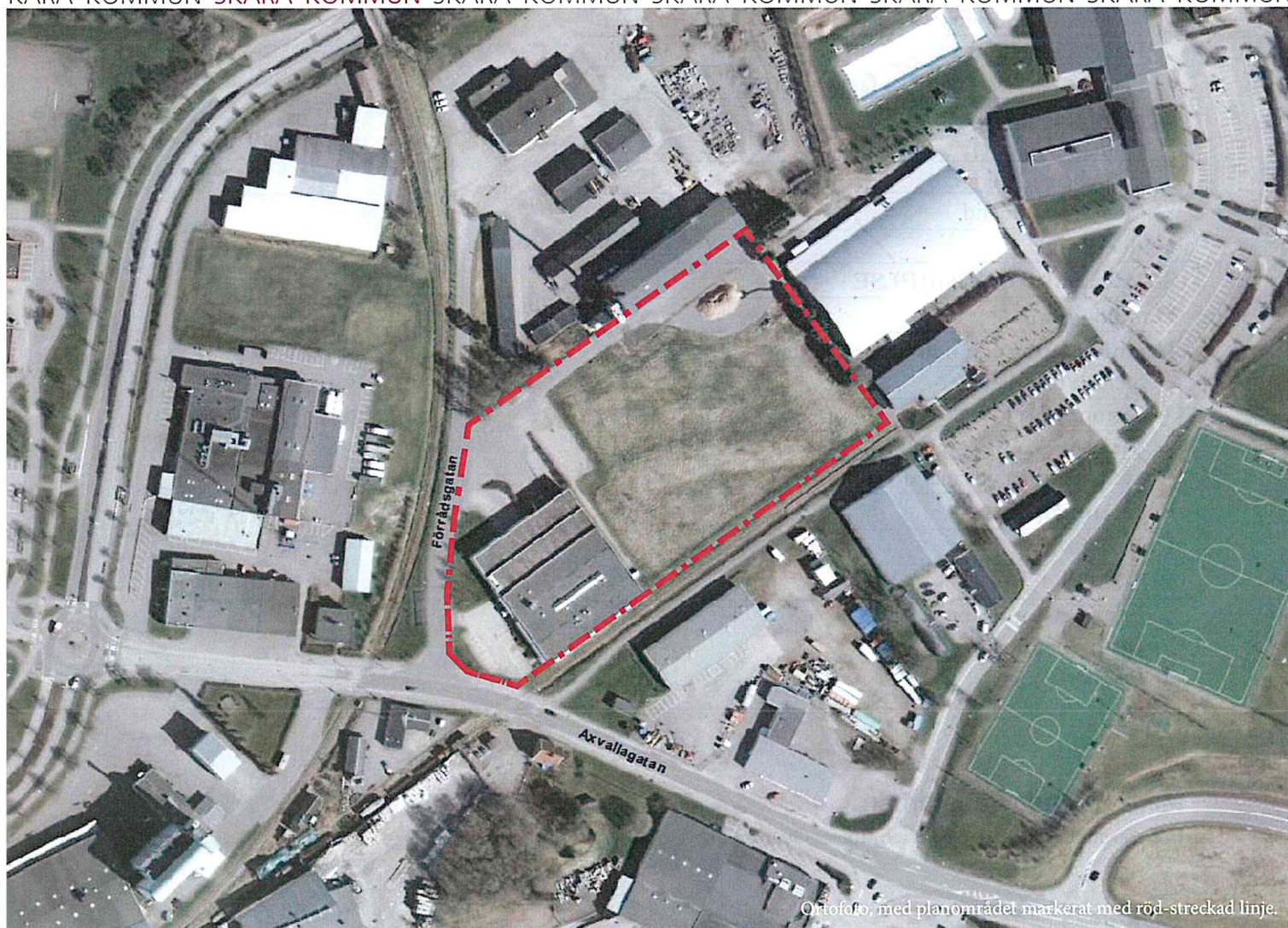
Antagandehandling

Handlingen upprättad den 17 september 2013

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden i Skara den 24 september

Lagkraftvunnen den 29 juli 2014

KARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN
KARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN
KARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN SKARA KOMMUN



Ortofoto, med planområdet markerat med röd-streckad linje.

Innehållsförteckning	Sida:
PLANBESKRIVNING	1
Inledning	1
Handlingar	1
Planens syfte	1
Användning enligt miljöbalken	1
Behovsbedömning	2
Förutsättningar	2
Planområdets omfattning	2
Markägare	2
Översiktliga planer	3
Gällande detaljplaner	3
Förorenad mark	5
Mark och radon	5
Risk för skred eller höga vattenstånd	5
Fornlämningar	5
Trafik	6
Teknisk försörjning	6
Planens innebörd	6
Planens påverkan på olika fastigheter	7
Genomförande	8
Planarbete	8
Fastighetsbildning	8
Genomförandetid	8
Underskrift	8
SAMRÅDSREDOGÖRELSE	9
Handläggning	9
Inkomna yttranden och bemötanden	9
Statliga myndigheter	9
Kommunala förvaltningar	10
Sakägare	10
Sent inkomna yttranden	11
Revideringar	11
Underskrift	12
BILAGOR	
Fastighetsförteckning	
Behovsbedömning	
Plankarta	

Medverkande tjänstemän

Eric Alnemar, Marie-Anne Eriksson, Tobias Gunnarsson

Planbeskrivning för förslag till detaljplan för

Harven 4

Skara kommun, Västra Götalands län

INLEDNING

HANDLINGAR

Planen omfattar denna planbeskrivning, plankarta med bestämmelser och grundkarta, behovsbedömning samt en fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planläggningen är att ge möjlighet till ny etablering av verksamheter inom idrott, friskvård och vård i anslutning till befintligt fritidsområde. Här skall även finnas möjlighet till mindre butikslokal som har koppling till verksamheten.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Enligt 3:e kap. Miljöbalken ska marken användas till det ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Miljöbalkens 4:e kap. behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Planområdet behandlar en mindre yta mark som redan är exploaterad med en större byggnad och infrastruktur, hälften utav planområdet är oexploaterat. Planen kommer inte att påverka hushållningen av vatten.

Riksintressen

Planområdet ligger inte inom några riksintressen.





BEHOVSBEDÖMNING

Miljöbedömning

Kommunen skall enligt miljöbalken genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning.

I behovsbedömningen antas detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan.

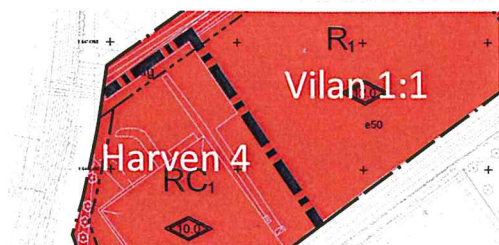
FÖRUTSÄTTNINGAR

PLANOMRÅDETS OMFATTNING

Planområdet ligger i den östra delen utav Skara tätort. Området omfattar fastigheten Harven 4.

Avgränsning sker mot Axvallagatan i söder, Förrådsgatan i väster, järnvägen (före detta ostspåret) i sydöst. I nordöst är avgränsningen mot Vilans fritidsområde och i nordväst Harven 3. En total yta om ca 0,2 ha.

MARKÄGARE



Harven 4 ägs av en privat fastighetsägare. En lantmäteriförrättning om fastighetsreglering pågår. Fastigheten föreslås då delas i två delar med en avgränsningen i användningsgränsen mellan (RC₁) och (R₁) i plankartan. Den nordöstra delen föreslås då regleras över till fastigheten Vilan 1:1.



Bild över planområdet, fotat i nordvästlig riktning.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Det finns ingen aktuell översiktlig plan som har betydelse för denna detaljplan. Arbetet med en fördjupad översiktsplan pågår. Denna detaljplan stämmer väl överens med den fördjupade översiktsplanens över Skara tätorts samrådsupplaga (daterad 2012-12-07).

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet ligger inom detaljplanen B216 från 1968. Marken inom planen har användningen, (J) område för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

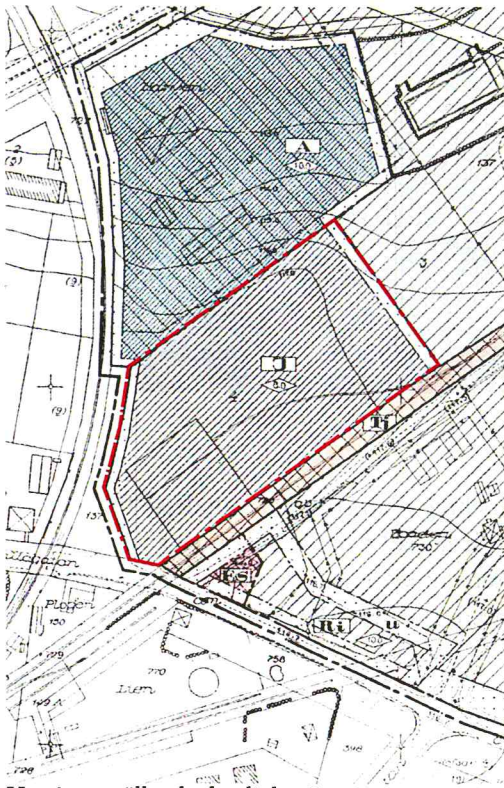
Högsta byggnadshöjd är angett till 8.0m för detta området.

För planområdet och dess närmaste omgivning gäller de detaljplaner som framgår av karta och förteckningen nedan.

Inom planområdet

B216 från 1968 - Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret HARVEN, SPADEN och SLAGAN samt idrottsområdet vid Vilan m.m.





Utsnitt ur gällande detaljplan B216

I anslutning till planområdet

B163 från 1961 - Ändring och utvidgad stadsplan för ÅKERSBERG, ÅKERSHOLM m.m.

B211 från 1967 - Ändring av stadsplanen för kvarteret LIEN.

B216 från 1968 - Ändring av stadsplanen för kvarteret HARVEN, SPADEN och SLAGAN samt idrottsområdet vid Vilan m.m.

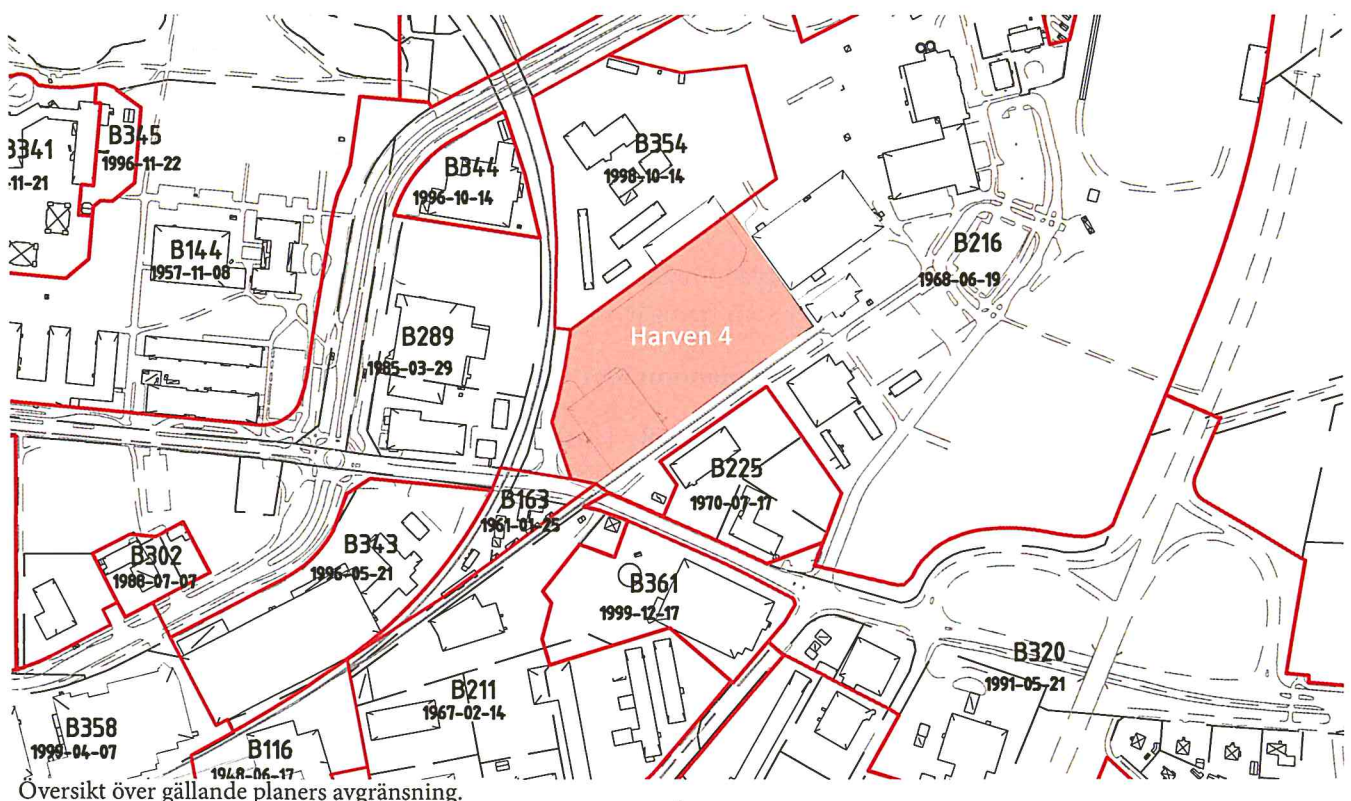
B225 från 1970 - Ändring av stadsplanen för sydvästra delen av stg. 730.

B289 från 1985 - Korsningen Skolgatan – Skaraborgsgatan mm.

B320 från 1991 - Korsningen E2-Axvallagatan mm.

B354 från 1998 - Harven 3.

B361 från 1999 - Lien 2



Översikt över gällande planers avgränsning.

Historiska detaljplaner

År 1968 togs en ny detaljplan fram (B216), denna plan sträcker sig över hela det området som idag nämns som Vilans fritidsområde. Området för den nu aktuella planen hade då planbeteckningen (J) "område för industriändamål". Även detaljplanen innan (B148 från 1957) medgav användningen för beteckningen (J), som uppgick i den nya detaljplanen (B216) för att få en större och gemensam detaljplan för hela området.

FÖRORENAD MARK

Det finns ingen kännedom om förorenad mark i området. Området ligger inom industriområde, men har historiskt inte brukats av någon verksamhet som kan misstänkas förorenat marken. Järnvägen har gått intill planområdet och kan ha medfört viss påverkan på marken. Järnvägen har brukats som museijärnväg, men har på senare år inte använts.

MARK OCH RADON

Marken räknas som normalriskområde för radon. Vanligaste förekomsten av jordart är lera. Ingen detaljerad radon- eller geoteknisk undersökning är utförd för området.

RISK FÖR SKRED ELLER HÖGA VATTENSTÅND

Planområdet ligger inte inom risk för skred eller höga vattenstånd.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar i området.





TRAFIK

En av påfarterna till E20 från Skara ligger längs Axvallagatan. Detta gör Axvallagatan till en prioriterad och högre trafikerad led. Med hänsyn till detta har utfartsförbud angetts mot Axvallagatan.

Trafiken till fastigheterna kommer att angöra via Förrådsgatan och Axvallagatan. Fotgängare och cyklister kan också väntas angöra från fastigheten Vilan 1:1.

I dag går det en tyngre lastbilstrafik längs Förrådsgatan, delvis till Harven 3 via deras entré i sydväst, men även till fjärrvärmeverket som har sin inlastning från Harven 4.

Järnvägen som ligger öster om planområdet används som museijärnväg, men har på senare år inte använts alls. Järnvägen straxt väster om planområdet används och brukas kontinuerligt av museijärnvägens förening.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Större VA-ledningar, fjärrvärmeledningar och el-ledningar finns i Förrådsgatan och angöringsgatan till fjärrvärmeverket, här har ett nytt ug-område lagts till för underjordiska ledningar och gemensamhetsanläggningar. Ansvariga för ledningarna är Skara Energi AB.

Allmänna ledningar och kablar som finns inom och i anslutning till planområdet finns redovisade i grundkartan i plankartan.

PLANENS INNEBÖRD

Bebyggelse och utformning

Detaljplanen innebär att område markerat med (RC₁) får nyttjas för idrott, friskvård och vård. Butikslokaler får även uppföras till en sammalagt maximal yta om 100 m². Byggnader får uppföras till en maximal totalhöjd om 10 meter över markplan. Exploateringsgraden är satt till att byggnader får utgöra maximalt 50 % av fastigheten.

På område markerat med (R₁) får byggnation för idrott (idrottsanläggning) uppföras till en maximal totalhöjd om 12 meter över markplan. Exploateringsgraden är satt till att byggnader får utgöra maximalt 50 % av fastigheten.

Utfartsförbud har angetts i planens sydvästra del. Syftet med detta är att utfarter mot Axvallagatan anses olämplig i detta läget ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Område markerat med (ug) är ämnat för underjordiska ledningar och gemensamhetsanläggningar. I nuläget nyttjar Harven 3 en väg och bilparkeringsplatser på Harven 4 genom ett servitut. Intentionen är att detta ska kunna fortsätta på samma sätt som idag.

PLANENS PÅVERKAN PÅ OLIKA FASTIGHETER

Inom planområdet

Harven 4 - Ändrar användning från (J) Industri till (RC1) Idrott, friskvård och vård. Butikslokal om totalt maximalt 100 m². Och (R₁) Idrottsanläggning.

Utanför planområdet

Vilan 1:1 - Fastigheten används idag främst för idrottsändamål och kommer ha samma användning som Harven 4.

Harven 3 - Fastigheten har servitut att nyttja angöring till sin fastighet och tillika fjärrvärmeverket, som belastar Harven 4. Möjlighet för fortsatt angöring på detta sätt kommer att finnas i detaljplanen genom planbestämmelser för (g) gemensamhetsanläggning. Angöring till fastigheten Harven 3 görs via Förrådsgatan, gatan väntas få en ökad mängd trafik till Harven 4, men ingen ökning av betydande del.

Harven 8 och 9 - Båda fastigheterna har utsikt över planområdet och angörs från väster respektive söder.

Plogen 1, Lien 6 och 10 - Fastigheterna ligger på andra sidan om Axvallagatan och har utsikt över planområdet.

Spaden 1 - Fastigheterna ligger på andra sidan om den gamla järnvägen. Fastigheten har angöring mot Axvallagatan i söder.



GENOMFÖRANDE

PLANARBETE

Planen hanterats med enkelt förfarande i enlighet med Plan- och bygglag (2010:900), vilket betyder att planarbetet sker i två steg:

- a. **Samrådsskede**, då syftet är att samla in synpunkter på planen från berörda fastighets- och sakägare.
- b. **Antagande**, då planhandlingarna färdigställts och beslut om antagande tas i Samhällsbyggnadsnämnden.
Kommunfullmäktige har till Samhällsbyggnadsnämnden delegerat möjligheten att anta detaljplaner som framtagits genom enkelt planförfarande. Beslut 2/7 1987 (§ 101a)

FASTIGHETSBILDNING

En avstyckning från fastigheten Harven 4 kommer att ske till fastigheten Vilan 1:1. Lantmäteriförrättning pågår.

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

UNDERSKRIFT

Förslag till detaljplanen är upprättad den 16 augusti och reviderad den 17 september 2013.



Tobias Gunnarsson
Planarkitekt

Samrådsredogörelse

September 2013

HANDLÄGGNING

Detaljplanen har handlagts enligt reglerna för enkelt planförfarande i Plan- och bygglag (2010:900) 5:7. Planen sändes den 20 augusti ut på samrådsremiss till Länsstyrelsen, Lantmäteriet, kommunstyrelsen, tekniska nämnden, Skara Energi AB och Skanova AB, SITA Sverige AB, Skara-Lundsbrunns Järnvägar samt till berörda sakägare. Sista dag för remissvar var den 6 september. Sex stycken remissvar har inkommit under samrådet. Yttrande från Kultur och fritidsnämnden inkom den 16 september och behandlas som sent inkommet yttrande.

INKOMNA YTTRANDE OCH BEMÖTANDEN

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västra Götaland

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har ingen annan uppfattning

Lantmäteriet i Lidköping

Lantmäteriet informerar om att område med g-beteckning (gemensamhetsanläggning) inte garanterar att gemensamhetsanläggningar placeras där. För att säkerställa vägens placering kan exempelvis utfartsförbud anordnas i plangränsen eller att fastighetsindelings-bestämmelser införs.



Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har uppmärksammat situationen gällande g-betecknat område. Placeringen av tillfartsvägen har mindre betydande påverkan på planens utformning. Således kan det g-betecknade området ses som en viljeriktning i detaljplanens- och fastigheternas utformning.

Kommunala förvaltningar

Förvaltningen för service & teknik

Förvaltningen har inget att erinra.

Sakägare

Stena Metall AB

Stena Metall som är fastighetsägare till Lien 6 och 10, motsätter sig planförslaget. Bolaget framhåller att det är mycket angeläget att olika kategorier av verksamheter inte blandas då det är olämpligt ur miljö och säkerhetssynpunkt. Oro finns för att planförslaget kan innebära kommande begränsningar för deras verksamhet då förutsättningarna för lokaliseringsbedömningen förändras. Genomförandet av detaljplanen misstänks få konsekvensen att industriverksamheter inom området successivt motas bort. Vidare framför Stena Metall att marken för den aktuella detaljplanen är särskilt värdefull för industriändamål då järnväg finns i anslutning till fastigheterna.

Kommentar: I angränsning till planområdet finns i dagsläget en blandning av olika kategorier av verksamheter så som handel, utsädesanläggning, kommunens arbetsmarknadsenhet, företags hotell, maskinuthyrning, bantverkare med flera. Samhällsbyggnadskontoret anser att en ändrad användning av Harven 4 således inte förändra förutsättningarna för området och bedöms inte påverka lokaliseringsbedömningen.

I enlighet med Stena Metall AB:s gällande tillstånd från september 2005 (LS Dnr:551-9601-2005) gäller bland annat att anläggningen skall vara inhägnad i sin helhet på sådant sätt att nedskräpning och damning i närområdet förhindras. Begränsningar för buller och luktstörning finns även angivet i villkoren. Mot bakgrund av detta har Stena Metalls verksamhet inte någon negativ påverkan på intilliggande fastigheter. Den i detaljplanen föreslagna ändrade användningen av Harven 4 kommer heller inte att påverka omkringliggande verksamheter ur miljö och säkerhetssynpunkt.

Järnvägen som finns i anslutning till Harven 4 och även Lien 6 är av typen smalspårig järnväg. Den kommersiella järnvägstrafiken är sedan 70-80-talet nedlagd men brukas idag av en Museiföreningen som trafikerar sträckan Skara till Lundsbrunn. Det finns inom överskådlig tid inga planer på att uppgradera järnvägen mellan Skara och Lundsbrunn till normalspår och åter införa godstrafik.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har ledningar inom planområdet. De önskar att få ligga kvar i befintligt läge, men vill bli underrättade om undanflyttning av ledningarna behövs i samband med framtida byggnation inom planområdet.

Kommentar: En överenskommelse mellan Telia (Skanova) och Skara kommun som säger att ledningar får placeras i kommunens mark utan ersättning mot att Skanova bekostar flytt av ledningarna vid behov.

Museiföreningen Skara Lundsbrunns järnvägar

Föreningen har inget att erinra.

Sent inkomna yttranden

Kultur- och fritidsnämnden

Nämnden ser positivt på planändringen, då möjligheten finns att Vilans fritidsområde i framtiden kan expandera. Förvaltningen har inkommit med en tjänsteskrivelse som kommer att behandlas på Kultur- och fritidsnämndens nämndssammanträde den 26 september 2013. Nämnden presidium hade inga invändningar mot tjänsteskrivelse.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret har ingen annan uppfattning

REVIDERINGAR

Revideringen den 17 september 2013, efter inkomna synpunkter under samrådet innebär följande.

- Plankartan har reviderats genom att användningsgränsen i den nordvästra delen av området flyttats, så att den följer den nya fastighetsindelningen.
- Dessutom har viss bearbetning av planhandlingarna gjorts, som i sak har ingen eller endast marginell betydelse

Revideringen bedöms marginell varför nytt samråd inte krävs.



UNDERSKRIFT

Samrådsredogörelsen är upprättad den 17 september 2013.



Tobias Gunnarsson
Planarkitekt