



Detaljplan för

Dnr. 2018-000031

Hästhagen

del av Hospitalsgården 5:1

Skara kommun, Västra Götalands län

Antagandehandling

September 2018

SKARA

Innehåll

<i>Planens syfte och huvuddrag</i>	3
<i>Handlingar</i>	3
<i>Miljöbedömning</i>	4
<i>Behovsbedömning</i>	5
<i>Förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd</i>	11
<i>Fastighetskonsekvensbeskrivning</i>	15
<i>Genomförande</i>	16

Titel: Detaljplan för Hästhagen, del av Hospitalsgården 5:1 Skara kommun, Västra
Götalands län

Version: Lagakraftversion

Datum, senast reviderad: 2018-09-11

Medverkande tjänstemän: Jacob Kindstedt, Axel Demker

Medverkande konsult: Mikaela Ranweg, Ramböll

Skara kommun

Kommunledningskontoret

Plan- och byggheten

532 88 Skara

Telefon: 0511-320 00

E-post: skara.kommun@skara.se

Webbplats: www.skara.se

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra verksamheter, detaljhandel eller liknande användning. Dock ej lager eller livsmedelsbutik. Området är lokaliserat i den sydvästra delen av Skara tätort, strax söder om E20 och öster om väg 184, i direkt anslutning till trafikplats Munkatorp. Området är idag icke i anspråkstagen skogsmark med undantag för en mindre teknisk anläggning (mast). Området omfattas av detaljplan för Hästhagens industriområde, den aktuella platsen är utpekad som parkmark respektive naturmark (allmän plats) och som skydd mot störning (bullerskydd).

Precis väster om planområdet sträcker sig ån Afsen. Markavvattningsföretag för Afsen med tillhörande båtnadsområde berörs av planläggningen. Utanför planområdet i öster går gång- och cykelväg Katrinebergsgatan i tunnel under E20. Både öster och väster om planområdet har naturmarksområden bevarats och är skyddade i gällande detaljplaner.

I och med att området ligger i ett etablerat verksamhetsområde, och med ett mycket bra exponerat läge längs E20, möjliggör detaljplanen för såväl verksamheter som handel. Dock bedöms det ej lämpligt med lagerverksamhet eller livsmedelsbutik.

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen tillhör en planbeskrivning. Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften som planen har. Den har ingen egen rättsverkan, utan avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen. Efter samråd och granskning upprättas samrådsredogörelse respektive granskningsutlåtande över inkomna synpunkter.

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

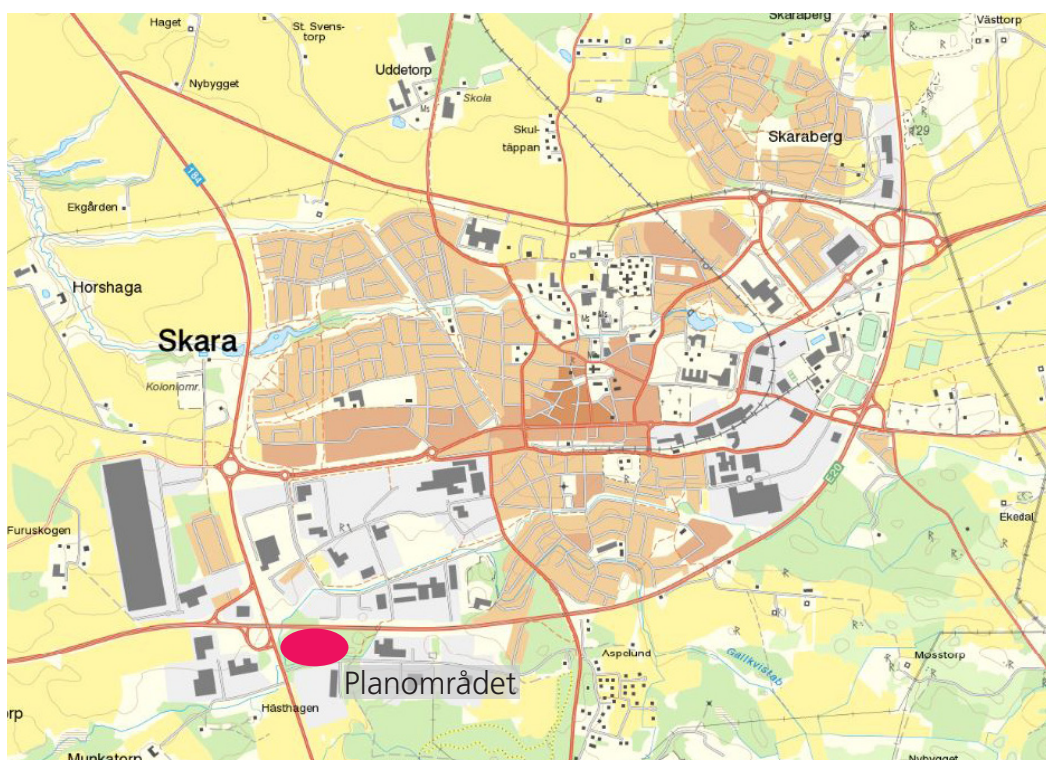
- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Uppdraget

Plan- och byggenheten har fått i uppdrag att ta fram en detaljplan för Hästhagen, del



av Hospitalsgården 5:1, Skara kommun. 2017-04-05.

Planen bedrivs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900, SFS 2014:900).

Miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen 2 kap ska hänsyn tas både till allmänna och enskilda intressen vid prövningen av lämpligheten av föreslagen planläggning. Bestämmel-

serna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap miljöbalken ska tillämpas.

Skogspartiet som utgör planområdet ligger som en rest mellan vägområden och verksamheter. I och med att ett grönt stråk bevaras längs Katrinebergsgatan kan en exploatering i detta läge anses vara avvägt gentemot andra intressen och innebär en god hushållning med mark- och vattenresurser.

Riksintressen (3 kap MB)

Inom område för aktuell detaljplan återfinns inga riksintressen. Närmaste utpekade riksintresse är E20 som är av riksintresse för kommunikation.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap miljöbalken.

Behovsbedömning

Alla planer som upprättas av kommunen ska i ett tidigt skede i processen behovsbedömmas enligt Miljöbalkens 6 kap 11§. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning ska genomföras eller inte. Anses planens genomförande kunna leda till betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning enligt Miljöbalken 6 kap 11-13 §§ genomföras och en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. Syftet med en miljöbedömning är enligt Miljöbalken 6 kap 11§ att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

En behovsbedömning har tagits fram för planområdet (2017-11-17) och biläggs planhandlingarna. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ Miljöbalken. Förslaget till detaljplan är förenligt med Miljöbalkens 3,4 och 5 kap och planens konsekvenser bedöms kunna hanteras inom ramen för ordinarie planprocess. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Planförslaget innebär en komplettering av ett befintligt verksamhetsområde och kommer att vara del av ett större område vars lämplighet redan prövats, planen

bedöms inte innebära en så stor förändring att det i sig bedöms innebära betydande miljöpåvekan

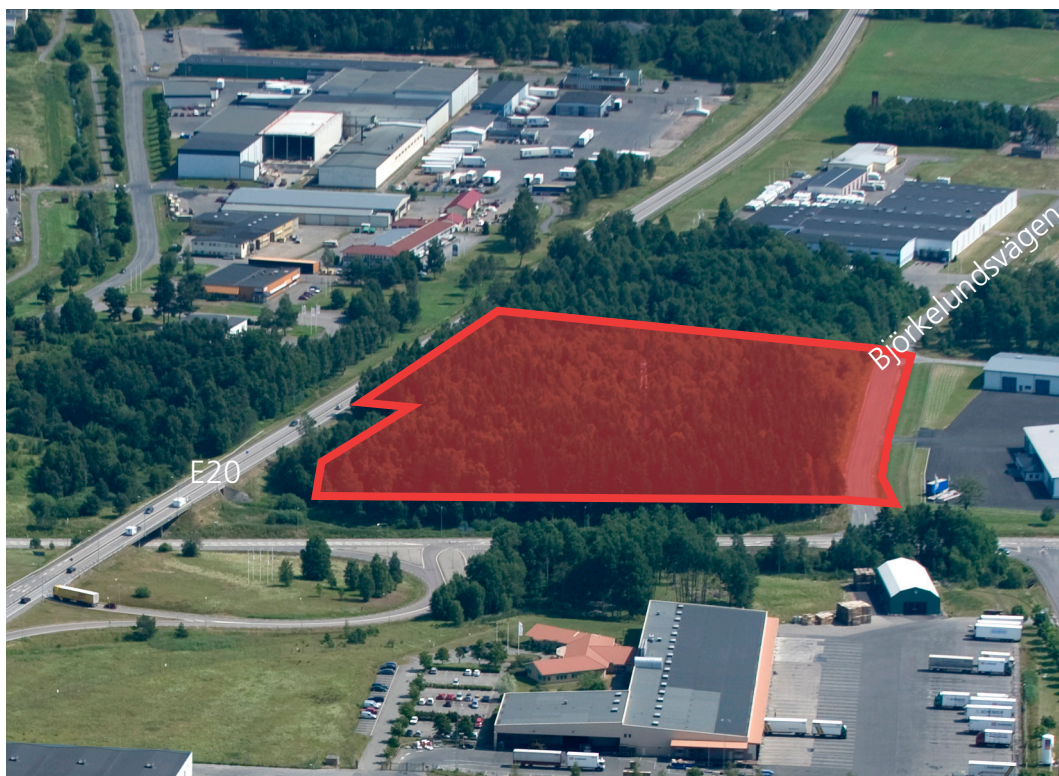
Enligt samrådsyttrande daterat 2017-12-08 så delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Förutsättningar

Planområdets omfattning

Området är lokaliserat i den sydvästra delen av Skara tätort, strax söder om E20 och öster om väg 184, i direkt anslutning till trafikplats Munkatorp. Området är idag icke ianspråkstagen skogsmark med undantag för en mindre teknisk anläggning (mast) med tillhörande teknikbyggnad.

Planområdet omfattar cirka 5 hektar.



Gällande planer

Översiktlig planering

I Skaras översiktplan (ÖP 2004) anges att området ska ingå i Fördjupning av översiktplanen för Skara tätort. Arbetet med fördjupningen har efter samråd 2013 inte färdigställts. Markanvändningskartan som tillhör samrådshandlingarna anger inte aktuellt område bland utpekade utbyggnadsområden för verksamheter.



Gällande detaljplan B315



Gällande detaljplan B285



Ej bevarandevärd planterad granskog i planområdets västra del.



Masten inom planområdet.



Bevarandevärd lövskog utanför detaljplanen i öster.



Gång- och cykelbanan Katrinebergsgatan går under E20 och ligger öster om planområdet.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplaner är B285 *Hästhagens industriområde mm* som anger allmän platsmark PARK samt B315 *Munkatorps industriområde* som anger allmän platsmark NATUR. I intilliggande detaljplaner säkerställs skydd mot E20, gång- och cykelväg längs väg 184 samt grönstråket som följer Katrinebergsgatan.

Markägare

Fastigheten Hospitalsgården 5:1 är i kommunal ägo.

Bebyggelse

Planområdet är i stort sett obebyggt. Karaktären i närområdet är blandade företag med stora lagerlokaler och logistikverksamheter. Bebyggelsen ligger indragen från Björkelundsgatan och klippta grönytor mellan väg och parkeringsplatser samt genomsiktliga stängsel, ger ett prydligt intryck.

Mark och vegetation

Området är idag icke ianspråkstagen skogsmark med undantag för en mast med tillhörande teknikbyggnad och tillfartsväg. Längs Björkelundsvägen löper ett öppet dike. Skogen ingår i kommunens lövskogsinventering från 2004 och har där klass III, vilket innebär ett visst naturvärde. Området bedöms inte innehålla höga rekreationsvärden.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan utgörs marken av sandig morän.

I samband med framtagande av gällande detaljplan för Hästhagen (B285) togs en geoteknisk utredning fram (K-konsult 1980). Utredningen visar att under ett ytligt lager av matjord utgörs marken av torrskorpelera och morän. Totalstabiliteten inom det undersökta området är god och risk för skred föreligger inte.

Förorenad mark

Planområdet innehåller enligt Länsstyrelsens MIFO-databas inga kända markföroreningar,

Radon

Området bedöms ligga inom lågradonmark och inga radonskyddande åtgärder behövs.

Trafik

Transportläget är mycket bra i och med läget intill trafikplats Munkatorp. Området är även väl försörjt med gång- och cykelvägar. Hållplats för kollektivtrafik ligger i korsningen väg 184/Björkelundsgatan, cirka 100 meter söder om planområdet. Hållplatsen ligger i stråket Skara – Falköping vilket i dagsläget trafikeras med timstrafik under vardagar, vilket innebär relativt god tillgänglighet med kollektivtrafik.

Farligt gods och buller

Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB) transporteras 4000-8000 fordon/dygn (ÅDT) på E20 förbi Skara, varav cirka 10 % utgörs av tung trafik.

E20 och Länsväg 184 är rekommenderad primär transportväg för farligt gods. Länsstyrelserna i storstadslänen har sedan 2006 en gemensam riskpolicy (Länsstyrelsen 2006). I policyn ges anvisningar för markanvändning kring transportleder av farligt gods, men utan att exakta avstånd nämns. Inom 150 meter från farligt godsled ska alla detaljplaner beskriva hur riskerna är beaktade.

Sannolikheten för att en olycka med farligt gods inträffar bedöms som låg. Om en olycka ändå skulle inträffa bedöms sannolikheten att det skulle få konsekvenser för planområdet som liten. Planen medger bygggränt som närmast 50 meter från väggkant och däremellan finns större grönytor, trädridåer, vall och diken som fördröjer ett eventuellt spridningsförlopp.

För att säkerheten ska kunna tillgodoses ska detaljplanen innehålla bestämmelser för att minimera påverkan vid eventuell olycka. *Se bestämmelser under rubriken störningsskydd nedan.*

Området är bullerutsatt från omgivande vägar. Det finns dock inga riktvärden för vägtrafikbuller intill planerade verksamheter och handel.

Teknisk försörjning

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och kommer anslutas till befintligt el- och telenät.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet kommer att behöva fördröjas och i förekommande fall renas inom kvartersmark. Kommunen förodrar en öppen dagvattenhantering inom

planområdet.

Recipienten Flan har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Planförslaget bedöms dock inte försämra förutsättningarna för Flan. Området avvattnas troligen via befintliga diken som går parallellt med vägarna i närområdet.

Planens innebörd

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär att stora delar av skogsparitet tas i anspråk för bebyggelse. Området närmast E20 avsätts för barriär/skydd. Grönytor och gång- och cykelbanor utanför planområdet är säkerställda i gällande detaljplaner.

En exploatering i detta läge har förutsättningar att bli både attraktiv, tillgänglig och hållbar eftersom det ligger i ett redan etablerat område intill vägar för biltrafik såväl som för gående och cyklister.

Teknisk försörjning

Mobilmaster är samhällsviktig infrastruktur och befintlig mast behålls lämpligen i sitt nuvarande läge. För att kunna utnyttja marken mer effektivt kan befintlig mast dock behöva flyttas inom fastigheten eller omlokaliseras till annan plats. Initiativ och bekostnad av detta åligger kommande exploatör. Samråd ska ske med mastägaren och de mobiloperatörer som brukar masten om förutsättningar kring en eventuell flytt av masten och åtgärder ska vidtas så att en eventuell flytt inte resulterar i driftstörningar.

Trafik

En kapacitetsberäkning har gjorts för korsningspunkten mot väg 184. Beroende på vilken verksamhet som etablerar sig på platsen blir belastningen i korsningen olika hög. Handel genererar mycket biltrafik, korsningen kommer enligt beräkningen att ha fortsatt god kapacitet om en framtida handelsanläggning uppgår till max 15 800 m² bruttoarea, motsvarande yta för industri är 280 000 m² bruttoarea. Om ytan bebyggs med i huvudsak industri och annan icke trafikintensiv verksamhet är alltså risken för att tillgängligheten för biltrafiken påverkas försvinnande liten. Om däremot endast handel tillkommer och bruttoytan överstiger dryga 40 % av tomtens totala yta kan det eventuellt uppstå problem i korsningen, med efterföljande påver-

kan på väg 184. En begränsning i högsta möjliga exploatering för handel har därför införts på kartan. I anslutning till befintligt hållplatsläge skulle det vara möjligt att genomföra trafiksäkerhetsåtgärder. Dessa är dock inte avgörande för ett plang-enomförande. Givet tänkt innehåll i form av handel med skrymmande varor är det troligt att huvuddelen av transporterna kommer att ske med bil. Om behovet av kollektivtrafik ökar på sikt finns det förutsättningar för att anlägga ett hållplatsläge på Björkelundsgatan.

Naturmiljö

I och med genomförande av planen så kommer befintlig skog att avverkas. Beroende på hur bebyggelsen utformas kan dock viss vegetation komma att sparas. Det finns inga särskilt värdefulla träd inom området, men generellt så har äldre lövträd större värden än yngre träd eller barrträd. Lövträd som avverkas inom området kan, tillsammans med befintlig död ved, placeras inom det intilliggande naturmarksområdet öster om planområdet som en faunadepå.

Planbestämmelser i plankartan

Verksamheter och handel

Plan- & bygglagen (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 3 p

Användningen är Z - verksamheter, H - handel och E - tekniska anläggningar. Z är en generell användningsbestämmelse som tillåter en bred användning. Här ingår olika typer av ytkrävande verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår också i användningen. Eftersom det inte bedöms lämpligt att fastigheten används för lager har bestämmelsen kompletterats med förtydligande - ej lager.

För att tillåta en bredare typ av handel så som detaljhandel, service eller specialvaror, men inte livsmedelsbutik, är användningen även H, ej livsmedel.

Användningen E möjliggör tekniska anläggningar. I det ingår till exempel befintlig mobilmast med tillhörande teknikbyggnader.

Begränsning av markens utnyttjande.

PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st 1 p

En 10 meter bred bebyggelsefri zon från fastighetsgräns, så kallad prickmark, följer detaljplanemönstret i närområdet. Mot norr innebär prickmarken att rimligt avstånd till väg E20 kan hållas också om vägen skulle komma att breddas i framtiden. I övrigt är exploateringsgraden inte begränsad inom kvartersmarken.

Huvudbyggnader får ha en byggnadshöjd på 10 meter och högsta totalhöjd på 14 meter. Skyltar får ej uppföras över högsta byggnadshöjd. Utöver totalhöjden får mobilmast uppföras med maximal masthöjd 30 meter.

Trafik

PBL (2010:900) 4 kap. 5 § 1 st 2 p

Björkelundsvägen är i gällande detaljplan angiven som allmän platsmark *Industriegata*. Gatan ingår i nu aktuell detaljplan med användningen GATA - industrigata. Syftet med att ta med gatan trots att den redan är detaljplanlagd och befintlig är att säkerställa yta för andra allmänna anläggningar så som vägdiken och grönytor mellan vägområde och kommande fastigheter. Planområdet föreslås angöras via en, eller flera, nya infarter från Björkelundsgatan. Det lokala trafiknätet inom kvartersmarken regleras inte i detaljplanen.

Mot väg 184 och E20, är det inte lämpligt med utfarter. Utfarter mot statliga vägar regleras i väglagen så reglering i detaljplanen är därför inte nödvändig. Mot öster bör utfarter inte heller anordnas, med undantag för cykelutfarter som lämpligen kan ansluta till befintlig gång- och cykelväg.

Störningsskydd

Riskhanteringen för bebyggelse inom planområdet sker främst genom att iaktta rekommenderat skyddsavstånd. Rekommenderat skyddsavstånd på minst 40 m uppnås för verksamheter (Z), kontor (K) och handel (H). Dessa ligger inom "Zon B" enligt länsstyrelsens rekommendationer för att uppnå en god samhällsplanering.

I gällande detaljplan mot väg 184 och motet finns bestämmelse om skydd. Området förlängs i aktuell detaljplan längs med E20 med följande bestämmelse:

PBL (2010:900) 4 kap. 12 § 1 st 2 p

Inom allmän platsmark **SKYDD** ska vall, dike eller annan barriär uppföras. Syftet med barriären är att förhindra att brännbara vätskor kan ta sig in i planområdet vid en eventuell olycka med farligt gods. Ansvar för uppförande av skyddet är kommunens så som varande huvudman för allmän plats. Kostnaden för skyddet kan kommunen ta betalt för i samband med markförsäljningen.

Vidare åtgärder ska tas för delar av bebyggelse som finner sig inom 75m från transportled för farligt gods:

PBL (2010:900) 4 kap. 12 § 1 st 1 p

m₁ Bygglov och/eller marklov får ej ges förrän barriär anordnas som motverkar att vätska rinner från E20 in på området. Glas ska utföras i lägst brandteknisk klass EW30. Fasader ska utföras i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass EI30. Ventilation ska utföras med möjlighet till avstängning. Luftintag ska placeras vänt från E20 och väg 184 och det ska vara möjligt att utrymma bort från vägarna på ett säkert sätt.

Dagvatten

Diket längs Björkelundsvägen måste kulverteras i delar för att ge plats för angöring. Diket ligger inom allmän platsmark och det är på kommunens ansvar att utföra eventuell kulvertering i samband med exploateringen.

PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p

Dagvatten ska fördröjas lokalt inom kvartersmark. Kommunen förordar en öppen dagvattenhantering.

Byggnadsteknisk planbestämmelse b₁ anger att dagvatten från hårdgjorda ytor ska renas i lokal behandlingsanläggning innehållande slam- och oljeavskiljare. Allt dagvatten ska fördröjas på egen fastighet innan det lämnar fastigheten.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Inom planområdet planeras för verksamheter och handel vilket innebär en trafikökning. Trafiken orsakar utsläpp vilket bidrar till bland annat föroreningar i luft och vatten samt omgivningsbuller. Trafikökningen anses inte vara av den mängd och art att luftföroreningar eller lokalt buller som överskrider gällande normer uppstår. Området är bullerutsatt från externt vägtrafikbuller från E20. Planområdet är utformat med hänsyn till detta.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighetsbildning

Inom planområdet finns ingen tomtindelningsplan och inte heller några bestämmelser i detaljplanen om föreslagna fastighetsgränser. I genomförandet av detaljplanen kommer nya fastigheter bildas och eventuell uppdelning av kvartersmark genomföras. Fastighetsbildning sker vid försäljning av marken. Ansvar och bekostande av framtida fastighetsbildning kommer att regleras vid markförsäljning.

Markavvattningsföretag

Markavvattningsföretaget Munkå-Afsens vattenavledningsföretag av år 1965 korsar den naturmark som ligger direkt väster om planområdet. Ett markavvattningsföretag innebär en rättighet som är geografiskt avgränsad med utpekade båtnadsområden. Kommunen bedömer inte att det medför betydande påverkan. De utpekade båtnadsområdena är dock idag delvis bebyggda med industri och bostäder. Vattenavledningsföretaget kan därför i delar vara irrelevant för sitt ursprungliga syfte och kan därför komma att ändras. Vid omprövning av markavvattningsföretag görs detta hos mark- och miljödomstolen.

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglov i enlighet med kommunens plan- och bygglovstaxa.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för all allmän platsmark i detaljplanen.

Genomförande

Tidplan

Tidplanen för detaljplanen är att den skall vinna laga kraft 4 kvartalet 2018.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs och samråds enligt PBL:s standard planförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum som detaljplanen vinner laga kraft.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad 2018

Mikaela Ranweg

Planarkitekt, Ramböll

Axel Demker

Planarkitekt

Anders Kyrkander

Stadsarkitekt

SKARA