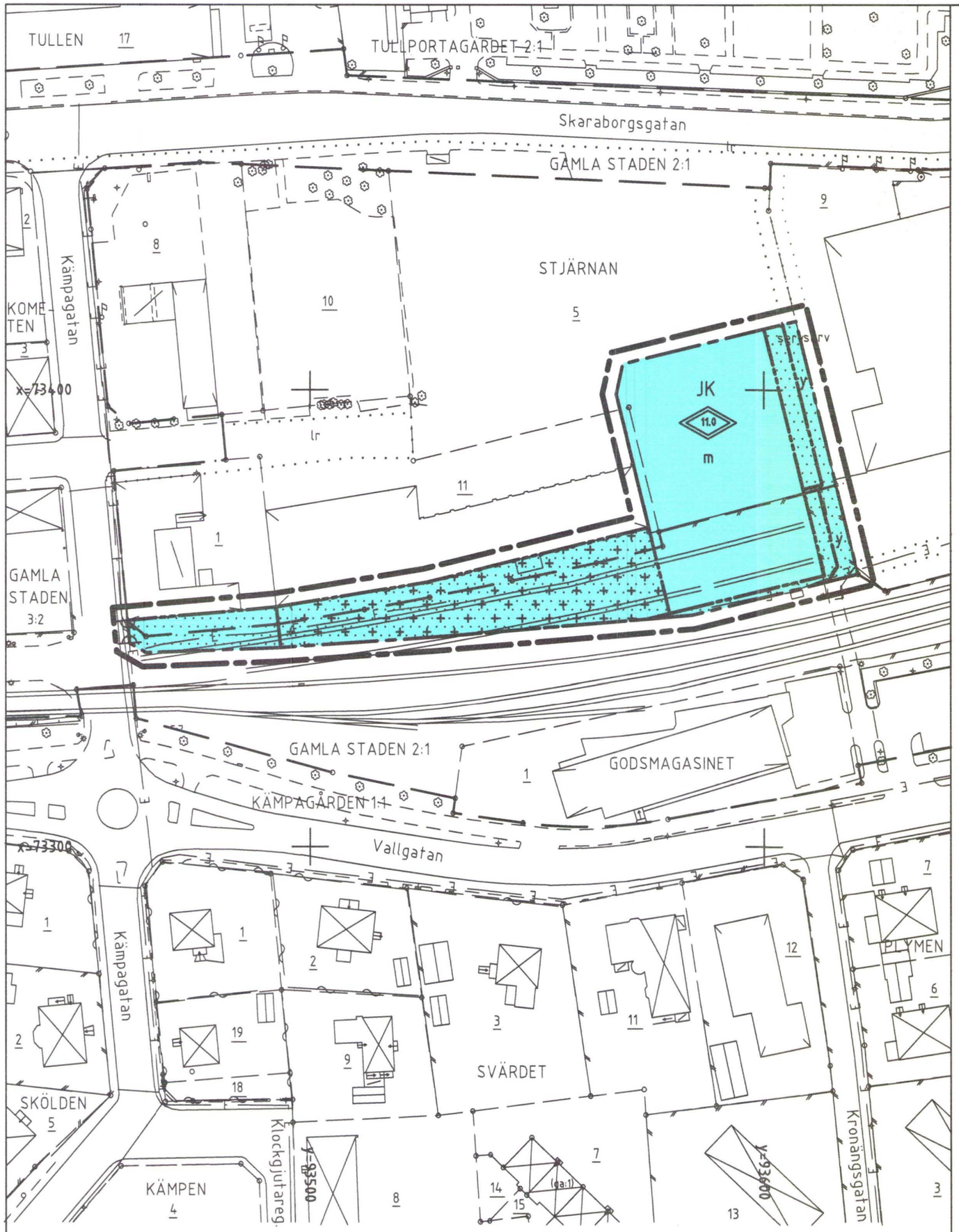


Skala 1:1000

10 5 0 10 20 30 40 50 100M

PLANKARTA

DETALJPLAN FÖR

Utökning av kvarteret Stjärnan

I SKARA TÄTORT, SKARA KOMMUN

UPPRÄTTAD DEN 22 AUGUSTI OCH REVIDERAD DEN 17 SEPTEMBER OCH 12 NOVEMBER 2007

ÖSTEN ANDERSSON
STADSARKITEKT

ERIK WESTLIN
PLANARKITEKT

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 ritad 3 mm utanför planområdets gräns.
Användningsgräns.
Egenskapsgräns.

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

JK — Industri och kontor.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas.

Marken får inte bebyggas. Samhällsbyggnadsnämnden får dock medge mindre komplementbyggnader om det för varje enskilt fall prövas vara förenligt med kraven på hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön .

y — Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.

MARKENS ANORDNANDE

Körbar utfart får inte anordnas.

UTFORMNING, UTFÖRANDE

11.0 — Högsta totalhöjd i meter.

STÖRNINGSSKYDD

m — Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

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

Gällande tomtindelning, fastställd den 29 mars 1960, upphör att gälla inom planområdet.

ÖVRIGT

Grundkartan utgörs av utdrag ur Skara kommuns digitala primärkarta.

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden den 12 november 2007
Laga kraft den 11 december 2007

B385

Detaljplan för

Utökning av kvarteret Stjärnan

i Skara tätort, Skara kommun

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden den 12 november 2007

Planbeskrivning

Laga kraft den 11 december 2007

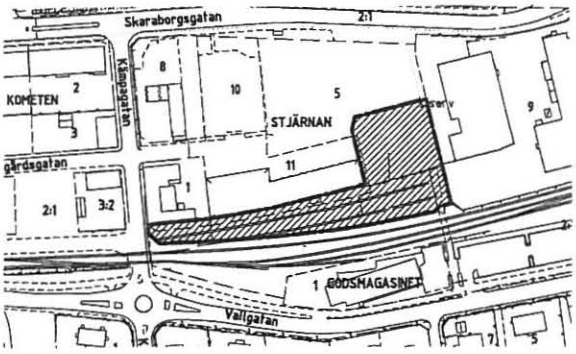
Handlingar

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

Planens syfte

Planens primära syfte är att göra det möjligt för Werners GourméService att bygga nytt kyl- och fryslager, delvis förlagt till det f d järnvägsområdet.

Förutsättningar



Planområdets läge och omfattning

Planen omfattar delar av fastigheterna Stjärnan 1, 5 och 11 samt del av fastigheten Gamla Staden 2:1. Planområdet ligger strax utanför Skara centrum, öster om Kämpagatan och omedelbart norr om museijärnvägen. Fastigheterna i kvarteret Stjärnan är privatägda medan Gamla Staden 2:1 ägs av Skara kommun.

Områdesplan

Utökningen av kvarteret Stjärnan stämmer helt överens med den områdesplan för Stationsområdet och Vallgatan mm som antogs av kommunfullmäktige den 1 juni 1987.

Utdrag ur 1987 års områdesplan

Gällande detaljplaner

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

Inom planområdet

116 Stadsplan för Kämpagårdsområdet, fastställd 17 juni 1948.

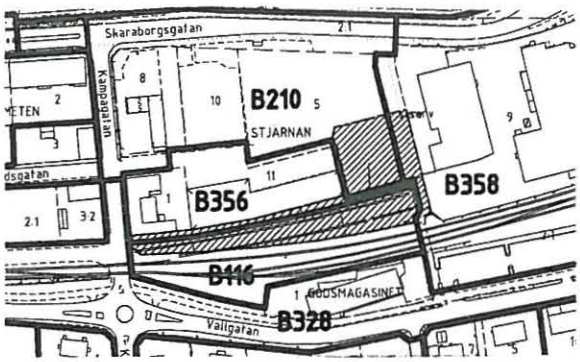
210 Stadsplan för kvarteret Stjärnan, fastställd 16 december 1966.

356 Detaljplan för del av Stjärnan 5, lagakraftvunnen 25 november 1998.

358 Detaljplan för Stjärnan 9 mm (Kronfågel AB), lagakraftvunnen 7 april 1999.

Utanför planområdet

328 Detaljplan för Vallgatan mm, lagakraftvunnen 1 juli 1992.



Gällande detaljplaner

Enligt plan 356 får fastigheterna Stjärnan 1 och 11 användas för industri och kontor som inte stör omgivningen. Enligt plan 116 får den

aktuella delen av Gamla Staden 2:1 användas för "Trafikändamål, järnväg".

Planområdet idag

Värdefull bebyggelsemiljö
Skaras stationsmiljö bedöms vara en sådan värdefull miljö som avses i PBL (plan- och bygglagen) 3:12:

Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas (PBL 3:12).

Bl a bidrar följande delar till helheten:
1. Stationsmiljön i väster,
2. den gamla lastbryggan vid Brobacka,
3. de karakteristiska tegelbyggnaderna på Stjärnan 1 och 11,
4. det f d godsmagasinet vid Vallgatan samt
5. miljön vid järnvägsmuséet.

Om någon av dessa delar faller bort eller förvanskas, riskerar hela området att upplevelsemässigt sönderfalla i separata delar.

Stjärnan 5 och 11
Fastigheterna Stjärnan 5 och 11 ägs av Werners GourméService AB, som är importör och grossist med försäljning till restauranggrossister, restauranger, catering, storhushåll, butiker och konditorier. I lokalerna finns bl a kontor, lager, ett utbildningskök samt en matsal för upp till 120 personer. Verksamheten vänder sig även till allmänheten med matlagningskurser, föredrag mm.

Byggnaderna på Stjärnan 11 har ett kulturhistoriskt värde som representanter för förra sekelskiftets industriarkitektur. Den östra byggnaden byggdes 1916 som monteringsverkstad till AB Skara Gjuterier, som sedan tidigare haft verksamhet i området. På platsen fanns tidigare en smedja tillhörig gjuteriet. Under några år gick företaget mycket bra, framför allt på grund av orderingång från Ryssland, men 1920 gick företaget i konkurs. Senare kom byggnaden att användas av Centralföreningen, sedermera VL och ODAL, som lager. Den västra tegelbyggnaden byggdes 1945 som lager åt Centralföreningen.

Östra gaveln på Stjärnan 11

På Stjärnan 5 fanns ODAL:s stora siloanläggning som revs 2007. Fastigheten ägs nu av Werners GourméService och utgörs av en stor asfaltyta.

Stjärnan 1
Byggnaden på Stjärnan 1, omedelbart utanför planområdet, uppfördes 1894 för Skara Kakelfabrik som startades av lektor G V Hofling och beskrivs som Skaras första fabrik av modernt slag. Byggnaden har stort miljömässigt och kulturhistoriskt värde.

Stjärnan 1 är i enskild ägo och används för diverse småföretagsverksamhet.

Järnvägsområdet

Kvarteret Stjärnan och järnvägen

Fram till början av 1970-talet låg järnvägsspåret Skara - Lundsbrunn omedelbart söder om och tätt inpå nuvarande Stjärnan 1 och 11. När dåvarande företaget Kronfågel expanderade flyttades spåret vid två tillfällen söderut. Marken mellan det nya spåret och västra delen av kvarteret Stjärnan har blivit ett överblivet och igenvuxet markområde. Fortfarande finns några avskurna spår kvar, liksom viss järnvägsutrustning.

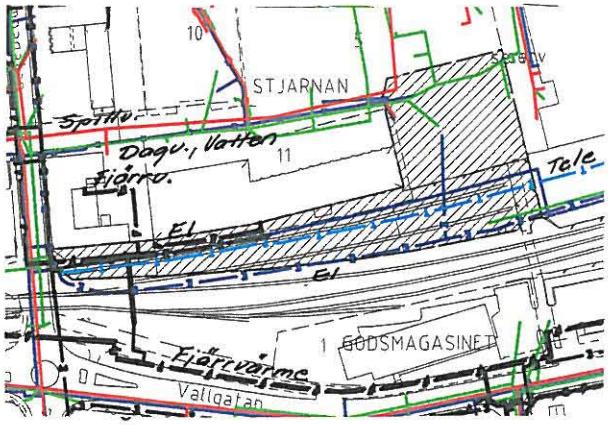
Vegetation
Någon nämnvärd vegetation finns inte inom planområdet.

Markförhållanden
Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts. Viss vägledning får man av ett yttrande från 1971 över grundförhållandena vid dåvarande Kronfågels anläggningar, cirka 50 m öster om planområdet. Enligt det består marken av "mycket fast mjälig lera, vilande på friktionsmaterial troligen morän. Lermäktigheten är i stort sett densamma, 4 – 5 m, i samtliga borrpunkter". Leran bedömdes föga sättningskänslig. Grundvattenytan låg cirka 4 meter under markytan.

Trafik
Stjärnan 1 och 11 har sedan länge haft sin bilinfart från Kämpagatan - Bangårdsgatan i väster. Sedan silon revs ligger kvarteret öppet även mot Skaraborgsgatan i norr.

Omedelbart sydost om planområdet finns en gång- och cykelpassage över järnvägen. Den skapades som förbindelse från dåvarande Kronfågel till personalparkeringsområdet söder om järnvägen. Den är formellt sett ingen allmän passage, men används i praktiken även av allmänheten.

Ledningar mm
Inom planområdet, eller i direkt anslutning till det, finns i huvudsak de allmänna ledningar och kablar som framgår av kartan nedan.



Strax nordväst om gångpassagen över järnvägen har museijärnvägen ett kopplingsskåp.

Dagvattenledningen genom Stjärnan 5 är en intern ledning som avvattnar fastigheten.

Omedelbart söder om dagens kvartersgräns ligger förutom en vattenledning även en telekabel.

Den spillvattenledning som korsar Stjärnan 5 håller f n på att grävas om till delvis annan sträckning.

Skäl för att göra detaljplan

Werners Gourméservice köpte Stjärnan 5 av ODAL år 2007 för att få expansionsutrymme. Företaget vill komplettera sina nuvarande byggnader med ett drygt 1500 m^2 stort kyl- och fryslager. Både kommunen och företaget är överens om att ett sådant lager helst bör uppföras öster om de nuvarande byggnaderna och så långt mot söder som möjligt.

Detaljplanens innebörd

Utökning av kvarteret
Planen innebär att kvarteret Stjärnan utökas 8 - 20 meter söderut. Den nya kvartersgränsen läggs 7 - 9 meter norr om järnvägsspåret, mätt från spårets mittlinje.

Planens viktigaste innebörd är den byggrätt som skapas i öster för det planerade kyl- och fryslagret. Lagret kommer delvis att ligga på den mark som idag är järnvägsområde.

Omlastningsspår
Mellan nuvarande spår och den nya kvartersgränsen ska utrymme finnas för ett ca 80 m långt omlastningsspår. Skälet är att Skara – Lundsbrunns Järnvägar behöver ett område för omlastning av fordon från trailer till spår. Befintlig växel i huvudspåret, omedelbart öster om Kämpagatan, bibehålls.

Utemiljö
Den mark som tillförs Stjärnan 5 och 11 har ett relativt ostört söderläge med goda förutsättningar att bli en attraktiv utemiljö. Även den mark som tillförs Stjärnan 1 iordningställs lämpligen som utemiljö för verksamheterna på fastigheten.

Områdets användning
Det utökade kvarteret får användas för industri och kontor. Verksamheten inte får vara störande för omgivningen.

Byggnadshöjd
Kyl- och fryslagret får uppföras till högst 11 meters totalhöjd.

Trafik
Planområdet kommer även i fortsättningen att nås med bil från Kämpagatan i väster och Skaraborgsgatan i norr.

Utfart mot Kämpagatan får inte anordnas söder om byggnaden på Stjärnan 1. Dels är sikten otillräcklig, dels skulle en utfart komma i konflikt med järnvägsbommarna.

Nuvarande gång- och cykelpassage över järnvägsspåren ligger kvar oförändrad. Eftersom lagerbyggnaden inte får ligga närmare spåren (spårmitt) än 7 meter bedöms siktförhållandena mot väster bli godtagbara.

Gång- och cykelpassage genom kvarteret
(bild tagen innan silon revs)

Detaljplanen reglerar inte hur körytor och parkeringsytor disponeras i kvarteret. Illustrationsplanen utgår från att en i huvudsak enkelriktad gata anläggs genom kvarteret.

Teknisk försörjning
Planen förutsätter bl a följande ändringar av ledningsnätet.

- En vattenledning omedelbart söder om kvartersgränsen flyttas.
- En telekabel i samma läge ska antingen flyttas eller sänkas.

Läs mer i genomförandebeskrivningen.

Fastighetsregleringar

Planen förutsätter att de nuvarande fastigheterna Stjärnan 1, 5 och 11 utökas mot söder. Läs mer i genomförandebeskrivningen.

Miljö- och hälsokonsekvenser

Miljöbedömning behövs inte
Enligt plan- och bygglagen (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. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är därför att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken. Någon miljöbedömning krävs inte. Istället görs följande enklare sammanställning av planens eventuella miljö- och hälsokonsekvenser.

Störningar från verksamhet
Planen innehåller en bestämmelse om att verksamheten inte får vara störande för omgivningen. Detta bedöms utgöra tillräckligt skydd mot oacceptabla störningar. Största störningsriskerna uppstår sannolikt som följd av trafik till och från industriområdet.

Trafiken på museijärnvägen medför vissa begränsade störningar, framför allt i form av rök från ånglok, men inte mer än att det bedöms acceptabelt i anslutning till ett industriområde.

Förorenad mark
1984 och 2002 lät kommunen inventera platser och områden som av olika skäl kunde ha förorenats med miljöfarliga ämnen. Då bedömdes den f d gjuterifastigheten Stjärnan 11 tillhöra riskklass 3 vilket betyder "liten" risk. Det tidigare gjuteriet var ett järnmetallsgjuteri vilket

ur miljösynpunkt normalt ger relativt låga risker.

Riskerna inom järnvägsområdet bedöms inte större än längs spåret i övrigt eftersom det - såvitt känt - inte använts för service, upplag, rangering eller liknande.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 22 augusti samt reviderad den 17 september och 12 november 2007. Revideringarnas innebörd framgår av utlåtande efter respektive samråd.

Östen Andersson
stadsarkitekt

Erik Westlin
planarkitekt

Detaljplan för

Utökning av kvarteret Stjärnan

i Skara tätort, Skara kommun

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden den 12 november 2007

Genomförandebeskrivning

Laga kraft den 11 december 2007

Planens innebörd och syfte

Planens primära syfte är att göra det möjligt för Werners GourméService att bygga nytt kyl- och fryslager, delvis förlagt till det f d järnvägsområdet.

Planarbetet

Planen stämmer överens med en antagen områdesplan. Den bedöms vara av begränsad betydelse och sakna intresse för en bredare allmänhet. Den hanteras därför med enkelt förfarande enligt PBL 5:28 vilket innebär att den inte ställs ut utan skickas direkt till dem som bedöms vara berörda av den.

Genomförandetid

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

Ansvars- & kostnadsfördelning

Innan marken överlåts ska Skara kommun, om inte annat överenskommes med köparen, ansvara för:

- flyttning av befintlig vattenledning söder om nuvarande kvartersgränsen.
- röjning av järnvägsområdet söder om kvarteret, inkl borttagning av spår och övrig järnvägsmateriel.

Det sistnämnda förutsätts i praktiken huvudsakligen utföras av Skara - Lundsbrunns Järnvägar/Skara Järnvägsmuseum.

Ägaren till Stjärnan 5 och 11 ansvarar för och bekostar:

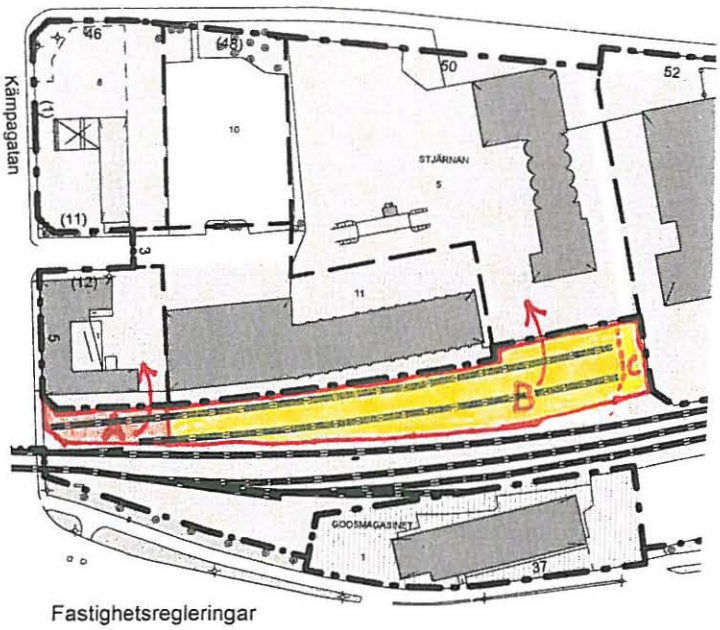
- omläggning av spillvattenledning vid lagrets nordvästra hörn (arbetet pågår).

Befintlig telekabel söder om kvarteret behöver antingen flyttas eller sänkas. Sedan länge finns en överenskommelse med TeliaSonera om vad som gäller vid nödvändiga ändringar av ledningar i kommunens mark.

Fastighetsreglering

Planen förutsätter följande fastighetsbildningsåtgärder, se bild nedan.

- Cirka 350 m^2 av Gamla Staden 2:1 överförs till Stjärnan 1 (A). Markaffären är frivillig dvs den genomförs endast om och när kommunen och ägaren till Stjärnan 1 är överens om villkoren. Annars kommer marken att skötas som kommunalt grönområde.
- Cirka 2.000 m^2 av Gamla Staden 2:1 överförs till Stjärnan 5 och 11 (B). Alternativt bildas en ny fastighet av Stjärnan 11 samt delar av Stjärnan 5 och gamla Staden 2:1.
- Det gemensamma servitutet för Stjärnan 5 och 9 förlängs söderut inom det med y betecknade området (C).



Fastighetsregleringar

Tomtindelning

Planen innebär att gällande tomtindelning, fastställd 29 mars 1960, upphör att gälla inom planområdet.

Underskrift

Detaljplanen är upprättad den 22 augusti samt reviderad den 17 september och 12 november 2007. Revideringarnas innebörd framgår av utlåtande efter respektive samråd.

Östen Andersson
stadsarkitekt

Erik Westlin
planarkitekt