

Diarienummer
Planens beteckning
Påbörjad
Antagen av KF
Laga kraft
Genomförandetid

SKA-SAM 2024/135
B401
2024-09-17
202X-XX-XX
202X-XX-XX
5 år (60 månader)



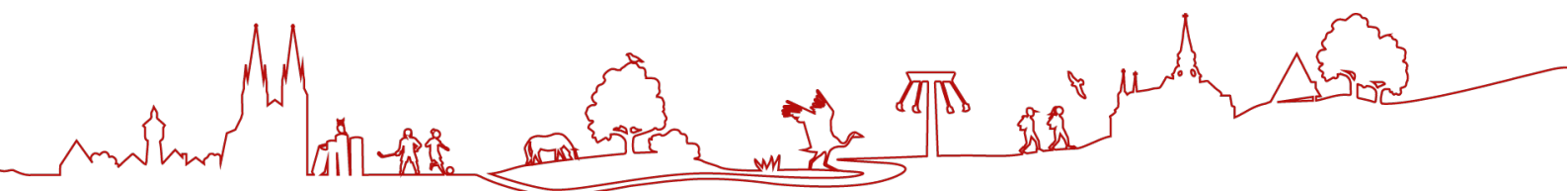
Ändring av Detaljplan för Bernstorp Verksamhetspark, B401

Skara kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSHANDLING

Utökat förfarande
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
2025-05-28

SKARA



Innehållsförteckning

1	DETALJPLANENS SYFTE	4
1.1	SYFTE	4
1.1.1	SYFTE FÖR GÄLLANDE DETALJPLAN.....	4
1.2	HELA DETALJPLANEN.....	5
1.3	GENOMFÖRANDETID	7
1.4	ALLMÄN PLATS.....	7
1.4.1	HUVUDMANNASKAP	7
1.5	VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS	7
1.6	ÄRENDEINFORMATION	7
2	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	8
2.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	8
	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS OCH KVARTERSMARK.....	8
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS.....	8
	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	8
3	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
3.1	KOMMUNALA.....	10
3.1.1	DETALJPLAN	10
3.1.2	PLANBESKED.....	10
3.1.3	ÖVERSIKTSPLAN.....	10
3.2	RIKSINTRESSEN.....	10
3.2.1	KULTURMILJÖVÅRD.....	10
3.3	MILJÖKVALITETSNORMER.....	11
3.3.1	LUFT.....	11
3.3.2	VATTEN.....	12
3.3.3	BULLER	13
3.4	MILJÖ	13
3.4.1	DAGVATTEN	13
3.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	13
3.5.1	OMGIVNINGSBULLER	13
3.5.2	RISK FÖR ÖVERSVÄMMNING	14
3.5.3	RISK FÖR EROSION.....	14
3.5.4	FÖRORENINGAR	14
3.6	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	14
3.7	HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	15
3.8	TEKNIK	15
3.9	TRAFIK	15
4	PLANERINGSUNDERLAG.....	16
4.1	KOMMUNALA.....	16
4.1.1	DETALJPLAN	16
4.1.2	GRUNDKARTA.....	16
4.1.3	ÖVERSIKTSPLAN.....	16
4.1.4	UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6 § MILJÖBALKEN (1998:808).....	16
4.2	UTREDNINGAR	16
4.2.1	DAGVATTENUTREDNING.....	16
4.2.2	GEOTEKNISK UTREDNING.....	16
4.2.3	BULLERUTREDNING.....	16
5	KONSEKVENSER	17
5.1	FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	17

5.2 MILJÖ	17
5.2.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)	17
5.2.2 DAGVATTEN	18
5.3 MILJÖKVALITETSNORMER.....	18
5.3.1 LUFT.....	18
5.3.2 VATTEN.....	18
5.3.3 BULLER	19
5.4 HÄLSA OCH SÄKERHET	19
5.4.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER.....	19
5.4.2 ÖVERSVÄMNING	25
5.4.3 EROSION.....	25
5.4.4 FÖRORENINGAR	25
5.5 RIKSINTRESSEN.....	25
5.6 TRAFIK	26
5.6.1 MOTORTRAFIK.....	26
6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	27
6.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	27
6.1.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING	27
6.1.2 RÄTTIGHETER	27
6.2 EKONOMISKA FRÅGOR.....	28
6.2.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING	28
6.2.2 PLANAVGIFT	28
6.2.3 FASTIGHETSBILDNING	28
6.3 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	28
6.3.1 EXPLOATERINGSAVTAL.....	28
6.3.2 TIDPLAN.....	28
6.4 ANNAT	28
6.4.1 MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	28

1 DETALJPLANENS SYFTE

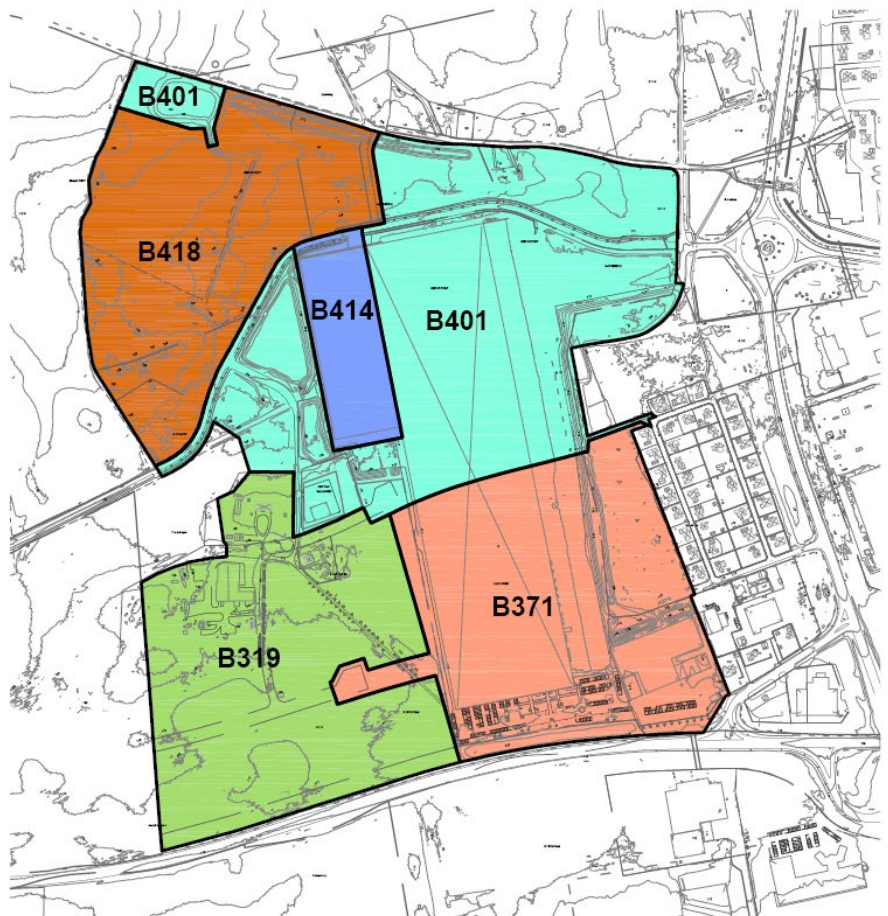
1.1 Syfte

Ändringen av gällande detaljplan B401 syftar till att möjliggöra en rationell exploatering av fastigheterna Nyboholm 4:1 och Gjutaren 6, och därmed även möjliggöra en utveckling av befintliga, angränsande verksamheter. Ändringen syftar även till att införa enskilt huvudmannaskap på Elisedalsgatan och för en befintlig dagvattendamm.

1.1.1 Syfte för gällande detaljplan

Gällande detaljplan B401 *Detaljplan för Bernstorp Verksamhetspark* vann laga kraft 2014-03-31 och är delvis ersatt av senare antagna detaljplaner B414 och B418. Detaljplan B401 syftar till att skapa förutsättningar för Jula AB att bygga ut befintligt centrallager för att kunna expandera sin verksamhet. Dessutom skapas förutsättningar för att successivt kunna bygga ut området med nya etableringar av industri och kontor. Övriga syften med detaljplan B401 som är formulerade i planbeskrivningen är inte relevanta för delen av planen som omfattas av ändringen.

- B319
Detaljplan för Furuskogens industriområde
- B371
Detaljplan för del av Furuskogens industriområde
- B401
Detaljplan för Bernstorp Verksamhetspark
- B414
Detaljplan för del av fastigheten Gjutaren 6, m.fl. Bernstorps Nv:a verksamhetspark del 1
- B418
Detaljplan för del av fastigheterna Gjutaren 6, Bernstorp 4:1 och Nyboholm 4:1. Bernstorps Nv:a Verksamhetspark, del 2.



Översikt över gällande detaljplaner i området. Aktuell detaljplan B401 är delvis ersatt av senare antagna detaljplaner B414 och B418.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

1.2 Hela detaljplanen

Detaljplanen behöver ändras för att möjliggöra en rationell exploatering av fastigheterna Nyboholm 4:1 och Gjutaren 6.

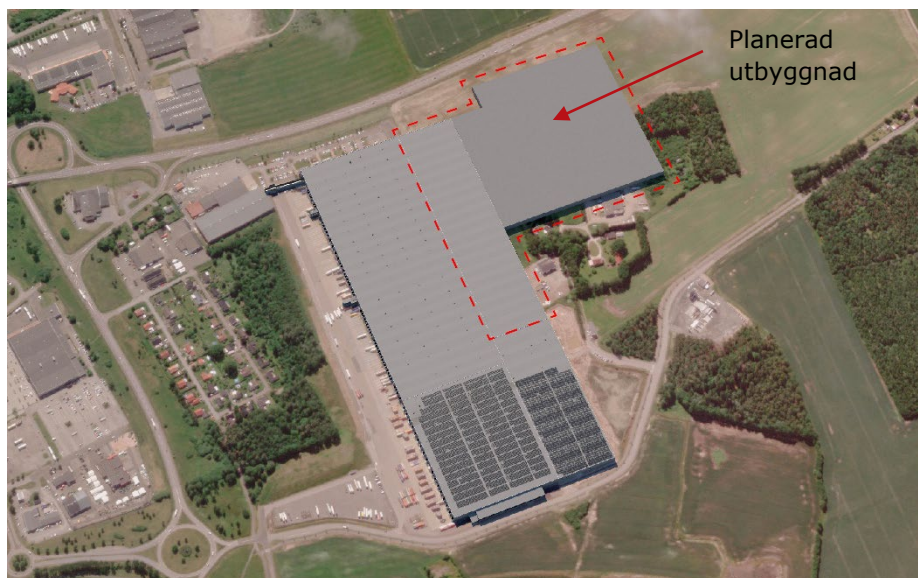
Planändringen innebär att allmän plats för industrigata (vändplanen längst i söder) ersätts helt med kvartersmark för industri- och kontorsändamål, och prickmark längs industrigatan tas bort. Två u-områden utgår. Reglering av högsta nockhöjd ökas för det användningsområde som omfattar befintligt lager och det område som planeras för lagrets utbyggnad. För Elisedalsgatan och för en dagvattendamm införs enskilt huvudmannaskap.



Utsnitt av gällande plankarta, ändringar i rött. Kryss markerar borttagen bestämmelse eller egenskapsgräns. h är bestämmelse om nockhöjd, a är bestämmelse om huvudmannaskap.



Illustration över Julalagrets tänkta utbyggnad. Etapp 1–5 är det befintliga lagret. Som underlag för illustrationen har använts flygfoto från Lantmäteriet, med gällande fastighetsgränser i gult.



Tredimensionell vy över tänkt utbyggnad, fågelperspektiv norrifrån.

Denna bilaga till planbeskrivning för ändring av detaljplan ersätter inte den ursprungliga planbeskrivningen utan innehåller information som endast

avser ändring av detaljplan. Båda planbeskrivningar bör alltså läsas för att få en helhetsbild och förklaring av detaljplanen i sin helhet.

Parallellt med ändring av detaljplan B401 pågår också ändring av angränsande detaljplaner B319 och B371 i samma syfte.

1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum som planändringen vinner laga kraft.

1.4 Allmän plats

1.4.1 Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet ändras till enskilt huvudmannaskap för Elisedalsgatan, samt för den södra av de två befintliga dagvattendammarna. Skara kommun är fortsatt huvudman för allmän plats inom övriga planområdet.

1.5 Varför ändring av detaljplan valts

Föreslagna ändringar bedöms sammantaget inrymmas inom syftet för gällande detaljplan och är förenliga med förslag till översiktsplan¹. Vidare bedöms föreslagna ändringar inte medföra någon betydande miljöpåverkan och inte heller vara av betydande intresse för allmänheten. Av dessa skäl bedöms det lämpligt att genomföra en ändring av detaljplan och enbart lämplighetspröva det ändringarna medför.

1.6 Ärendeinformation

Skara kommun. Ändring av detaljplan för Bernstorp Verksamhetspark. Diarienummer SKA-SAM 2024/135.

Samhällsbyggnadsnämndens beslutade den 17 september 2024 (2024-09-17 §117 / dnr SKA-SAM 2024/107) att ge förvaltningen i uppdrag att påbörja planläggning av fastigheten Nyboholm 4:1 och 4:4 i enlighet med PBL (2010:900) 5 kap 2, 5§.

Planen genomförs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Anledningen till det utökade förfarandet är att Skara kommun i dagsläget inte har någon aktuell översiktsplan.

¹ Planförslaget bedöms ligga i linje med Översiktsplan 2040 som antogs av kommunfullmäktige den 14 juni 2023. Antagandebeslutet har överklagats och hanteras av förvaltningsrätten. Överklagandet berör inte aktuellt planområde. Skara kommun har beslutat att påbörja en ny översiktsplanering med grund i det arbete som redan är gjort.

2 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

2.1 Motiv till regleringar

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS OCH KVARTERSMARK

Allmän plats *INDUSTRIGATA - Industritrafik* i södra delen av gällande detaljplan ersätts med kvartersmark *JK – Industri och kontor*, vilket är den angränsande användningen. När den nu gällande detaljplanen antogs ändrades den tidigare planerade gatustrukturen i industriområdet. Den slinga av industrigator som fanns i 1991 års detaljplan (B319) bröts för att ge plats åt en större utbyggnad av Julas centrallager (etapper 3 och 4). Eftersom gatuslingan inte längre fullföljdes, behövde detaljplanen i stället innehålla en vändplan vid den återstående gatusträckan. Denna vändplan är dock inte längre aktuell. Julas centrallager planeras att byggas ut ytterligare, i etapper enligt illustration under rubriken 2.1 *Hela detaljplanen*.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Tillkommande bestämmelser

Bestämmelser om huvudmannaskap

4 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900)

Bestämmelse om enskilt huvudmannaskap införs för Elisedalsgatan, inklusive den parallella gång-, cykel- och mopedvägen. Ett enskilt huvudmannaskap bedöms vara lämpligt eftersom vägen i huvudsak syftar till att säkra tillgängligheten till en specifik industriverksamhet. Kommunen ser därför ingen anledning att kvarstå som huvudman, utan tillmötesgår fastighetsägarens önskemål om att överta huvudmannaskapet.

Även den befintliga, södra dagvattendammen tilldelas enskilt huvudmannaskap. Dammens primära funktion är att hantera dagvatten från angränsande industrifastigheter, vilka alla har samma ägare. Fastighetsägaren har uttryckt önskemål om att ansvara för skötsel och drift av dessa ytor.

Fastighetsägaren bedöms vara såväl ekonomiskt som organisatoriskt bärkraftig. Det finns också tydliga planer för hur anläggningarna ska förvaltas och underhållas. Mot denna bakgrund anser kommunen att det föreligger särskilda skäl att överlåta huvudmannaskapet till fastighetsägaren.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utgående bestämmelser

Två u-områden utgår.

Prickmark (mark där byggnad inte får uppföras) utgår i de delar där allmän platsmark ersätts med kvartersmark, samt vid de u-områden som utgår.

Reglering av högsta nockhöjd om 12,5 meter tas bort för det användningsområde som omfattar befintligt lager och det område som planeras för lagrets utbyggnad.

Tillkommande bestämmelser

Bestämmelser om höjd på byggnadsverk

4 kap. 11 § 1 p. och 16 § 1p. plan- och bygglagen (2010:900)

En bestämmelse om högsta nockhöjd om 124 meter över angivet nollplan införs för det aktuella användningsområdet (befintligt lager och det område som planeras för lagrets utbyggnad). Denna höjd motsvarar en ökning om cirka 1,5–2,5 meter för befintligt lager. För en mindre del av fastigheten Kopparslagaren 1 medför det en ökning om cirka 4–5 meter.

Syftet med den justerade höjdregleringen är att möjliggöra en rationell exploatering av området, i enlighet med detaljplaneändringens övergripande mål. Genom att tillåta en nockhöjd som motsvarar befintlig byggnad ges förutsättningar för en utbyggnad av Jula centrallager, vilket stödjer en fortsatt utveckling av befintliga, angränsande verksamheter. Utbyggnaden ska ges samma höjd som befintlig byggnad för att skapa en enhetlig och funktionell helhet inom området.

3 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Kommunala

3.1.1 Detaljplan

Gällande detaljplan i planområdet är detaljplanen B401 *Detaljplan för Bernstorp Verksamhetspark* som antogs i februari 2014. Planbeskrivning tillhörande gällande detaljplan bifogas efter denna planbeskrivning för planändringen. Eftersom endast det som bedöms relevant för ändringen tas upp här, hänvisar vi även till den ursprungliga planbeskrivningen för detaljplan B401 för en komplett beskrivning av detaljplanen.

3.1.2 Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden gav positivt planbesked för fastigheten Nyboholm 4:1 m.fl. 2024-09-17 §117.

3.1.3 Översiktsplan

Planförslaget bedöms ligga i linje med *Översiktsplan 2040* som antogs av kommunfullmäktige den 14 juni 2023. Antagandebeslutet har överklagats och hanteras av förvaltningsrätten. Överklagandet berör inte aktuellt planområde. Skara kommun har beslutat att påbörja en ny översiktsplanering med grund i det arbete som redan är gjort.

3.2 Riksintressen

3.2.1 Kulturmiljövård

Skara domkyrka och området kring kyrkan är ett viktigt kulturarv av allmänt intresse både lokalt och nationellt. Planområdet ligger två kilometer väster om riksintresse för kulturmiljövård (Skara R25), beslutad 1987-11-05, reviderat 1996. Riksintresset beskrivs som följande:

Motivering: Stiftsstad med rötter i 1000-talet och centrum i en rik jordbruksbygd, med dominerande domkyrkomiljö och bevarat medeltida stadsplanemönster.

Uttryck för riksintresset: Gatunätets oregelbundna medeltida karaktär, medeltida infartsvägar samt den medeltida domkyrkan och andra domkyrko- och skolstadens karaktärsbyggnader. Stadskärnans mer småskaliga bebyggelse och bebyggelse från de expansiva årtiondena kring sekelskiftet 1900. Miljön kring Veterinärinrättningen. Medeltida kulturlager.



Vy från busshållplatsen Simmatorp längs E20. Röd pil pekar på domkyrkotornen. Vit byggnad är Julia centrallager.

Domkyrkan är inte synlig från det aktuella planområdet eller från Bernstorgsgatan. Väster om planområdet, cirka 3–3,5 kilometer väst/sydväst om domkyrkan, är dock domkyrkotornen nätt och jämnt synliga för allmänheten som färdas österut längs E20. Tornen reser sig över det befintliga Julalagret och kan skymtas under en cirka 500 meter lång sträcka av vägen. På övriga avstånd, både närmare och längre bort, är sikten mot domkyrkan helt skymd till följd av omgivande träd, byggnader och områdets topografi.

Riksintresset för kulturmiljövården kan komma att påverkas på så vis att utsikten mot domkyrkan kan komma att inskränkas genom att framtida lagerbyggnad kommer i vägen mellan betraktaren och domkyrkan.

3.3 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av kapitel 5 i miljöbalken. Det övergripande syftet med normerna är att skydda naturmiljön och människors hälsa.

3.3.1 Luft

Det finns för närvarande miljökvalitetsnormer för utomhusluft för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), bly, svaveldioxid, ozon, arsenik, bensen, kolmonoxid, kadmium, bensen(a)pyren och nickel. Miljökvalitetsnormerna får inte överskridas och har fastställts inom svensk lagstiftning.

Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljökvalitetsnormerna och tillhandahålla aktuell information om föroreningsnivåerna. Kontrollen ska ske i form av mätning, modellering eller objektiv skattning beroende på luftkvalitetssituationen. Skara kommun är medlem i Luft i Väst som bevakar luftkvaliteten i kommunen och uppfyllelsen av miljökvalitetsnormer.

Vägtrafik genererar utsläpp av bland annat PM10, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och metaller. Enligt den senaste rapporten från Luft i Väst (2022)² är vägtrafiken (slitage av vägbanan) en av de största utsläppskällorna av PM10 i Skara kommunen. Halten PM10 underskrider dock gällande miljökvalitetsnormer. Utsläppen av kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och metaller från vägtrafiken har minskat kraftigt de senaste årtiondena till följd av till exempel införandet av katalysatorer och inga miljökvalitetsnormer överskrids för dessa ämnen i kommunen.

3.3.2 Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten uttrycker den lägsta godtagbara miljökvaliteten, både ekologisk och kemisk, som en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt.

Berörda recipienter är vattendragen Dofsan och Afsen.

Dofsan är ett ca 25 km långt vattendrag som passerar genom centrala Skara och rinner ut i Flian. Flian mynnar sedan i Lidan som har utlopp i Vätern i Lidköping. Aktuell status för Dofsan enligt VISS³ (2025):

- Ekologisk status - Måttlig
- Kemisk ytvattenstatus - Uppnår ej god

Kvalitetskraven är Måttlig ekologisk status 2039 samt God kemisk ytvattenstatus. Klassningen av ekologisk status är baserad på övergödning orsakad av jordbruk och avloppsreningsverk. Det mindre stränga kravet avseende ekologisk status gäller endast kvalitetsfaktorn näringsämnen. Det har bedömts omöjligt att nå god ekologisk status i vattenförekomsten utan att skada samhällsintressena jordbruk och avloppsrening. Detta innebär dock att alla möjliga åtgärder för att minska belastningen av näringsämnen ändå behöver genomföras. Vattenförekomstens nuvarande ekologiska status baseras även på kvalitetsfaktorn konnektivitet, då dammar, barriärer och slussar hindrar vattenlevande djurs förflyttningar. Övriga påverkanskällor som anges är atmosfärisk deposition, urban markanvändning, förorenade områden, enskilda avlopp, förändring av morfologiskt tillstånd samt transport och infrastruktur.

Utslagsgivande för kemisk status är ämnena kvicksilver (Hg) och ämnesgruppen bromerade difenyletrar (PBDE). Vid vattenprovtagningar och provfiske har dessa två ämnen visat sig överstiga gränsvärdena. Gränsvärdena för dessa två ämnen överskrids i Sveriges alla vattenförekomster och ämnena sprids och har historiskt nått Sveriges vattenförekomster via långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.

² *Objektiv skattning av luftkvaliteten i Skara kommun 2022*. Luftvårdsförbundet för Västra Sverige – Luft i Väst, 2023-06-01.

³ VISS (VattenInformationsSystem Sverige) är en databas som har utvecklats av vattenmyndigheterna, länsstyrelserna och Havs och vattenmyndigheten. I VISS finns klassningar och kartor över alla Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

Bland potentiellt förorenande områden nämns Skara Gasverk, plåtindustri, Skara Förnicklingsverkstad och Gamla renseriet.

Det dagvatten från undersökningsområdet som i dagsläget når Afsen rinner eventuellt delvis via Svinsebäcken. Ca en kilometer nordost om Ardala finns en vägtrumma under E20 som utgör vattenväg mot Afsen. Afsen rinner sedan ut i Flan ca 1,5 km nedströms utsläppspunkten från Svinsebäcken, rakt söder om Ardala.

Afsen finns kategoriserad som "rinnsträcka" i databasen VISS, men det saknas uppgifter om vattendragets status.

3.3.3 Buller

Normen för omgivningsbuller utgår från de krav på kvaliteten på miljön som följer av Sveriges medlemskap i EU och vid detaljplanering tillämpas Naturvårdsverkets riktlinjer för buller. Då Skara kommuns befolkning är färre än 100 000 krävs ingen bullerkartering eller åtgärdsprogram, men kommunen vill sträva efter att begränsa buller.

Läs vidare om buller under rubriken *4.5.1 Omgivningsbuller*.

3.4 Miljö

3.4.1 Dagvatten

Marken är förhållandevis flack. Berörda recipienter är vattendragen Dofsan och Afsen. Inom planområdet finns idag befintliga dagvattenanläggningar i form av två dammar, som takvatten från befintlig lagerbyggnad avleds till.

3.5 Hälsa och säkerhet

3.5.1 Omgivningsbuller

Planändringen möjliggör en utbyggnad av Julas centrallager. Eftersom ändringen tillåter en högre lagerbyggnad kan ett höglager uppföras, vilket i sin tur medför fler transporter till och från lagret. På västra sidan om Julas centrallager finns bostadsfastigheten *Nyboholm 4:3*, och på östra sidan finns ett villaområde med 36 villatomter längs gatorna Nyboholmsgatan, Eidsvollsgatan och Sorögatan. Dessa bostäder kan påverkas av ökat buller till följd av utbyggnaden av lagret.

I förordningen (2015:216) om **trafikbuller** vid bostadsbyggnader anges det att buller från vägar inte bör överskrida följande värden:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för **verksamhetsbuller** vid bostäder. Dessa beskrivs i Naturvårdsverkets rapport 6538

Vägledning om industri - och annat verksamhetsbuller (april 2015).
Riktvärdet för högsta ekvivalenta ljudnivå (Leq) i dBA för verksamhetsbuller vid bostäder är:

- 50 (Leq) dBA dagtid kl 06 – 18
- 45 (Leq) dBA kvällstid kl 18 – 22, samt lördag, söndag och helgdag kl. 06 – 18
- 40 (Leq) dBA nattetid kl 22 – 06

Maximala ljudnivåer (LFmax) över 55 dBA bör inte förekomma nattetid mellan kl. 22 – 06 annat än vid enstaka tillfällen.

3.5.2 Risk för översvämning

Planområdet har inga stora höjdskillnader. Den befintliga marken som blir byggbar genom planändringarna skiljer sig inte i beskaffenhet från den mark som redan är byggbar idag genom gällande detaljplan. Planändringen ger inte upphov till instängda områden där ytvatten ansamlas vid skyfall.

3.5.3 Risk för erosion

Ytorna inom området är idag till stor del täckta av vegetation vilket utgör ett naturligt erosionsskydd. Att marken även är i stort sett plan medför att inga förutsättningar för omfattande erosion finns inom området.

3.5.4 Föroreningar

Den mark som blir byggbar genom planändringen skiljer sig inte i beskaffenhet från den mark som redan är byggbar idag i gällande detaljplan. Planändringen ökar inte risken för mobilisering av föroreningar.

3.6 Geotekniska förhållanden

Väster om befintligt lager utgörs marken huvudsakligen av åkermark men även delvis av skogsmark. Marken inom området är förhållandevis plan med marknivåer på ca +110–111 meter över havet.

Generellt utgörs jorden inom planområdet av ett tunt lager organisk jord ovan lera som underlagras av friktionsjord på berg. Ställvis, främst inom områdets västra del förekommer sand eller silt med begränsad mäktighet mellan den organiska jorden och leran.

Den organiska jorden finns generellt ner till ca 0,3 meter och utgörs huvudsakligen av siltig mulljord och mullhaltig silt.

Leran, som överst är utbildad som torrskorpa finns inom hela området och förekommer i undersökta punkter ner till mellan 2,0 och 12,0 meter. Baserat på laboratorieundersökningar på ostörda prover upptagna i samband med tidigare undersökningar samt nu utförda CPTu-sonderingar bedöms leran huvudsakligen hålla en odränerad skjuvhållfasthet om ca 40 kPa. Ställvis förekommer dock lerlager med en skjuvhållfasthet ner mot 30 kPa. Lerans vattenkvot varierar i nu upptagna jordprover mellan 32 och 42% medan konflytgränsen varierar mellan 38 och 48%. Vid tidigare undersökningar har lerans sensitivitet bestämts till mellan 3 och 26 vilket innebär att leran klassas som låg – medelsensitiv.

Friktionsjorden/moränen förekommer under leran och i undersökta punkter har tryck- och CPTu sonderingarna kunnat neddrivas mellan 0 och 3 meter i jordlagret. Utförda hejarsonderingar har i regel kunnat drivas mellan 0 och 4 meter ner i friktionsjorden med stopp mot sten, block eller berg. Friktionsjorden bedöms som fast lagrad.

Bergnivån bedöms ligga 0–4 meter under stopp för utförda tryck- och CPTu sonderingar alternativt i nivå med konstaterat berg vid utförda jordbergsonderingar.

Den befintliga marken som blir byggbar genom planändringarna skiljer sig inte i beskaffenhet från den mark som redan är byggbar idag genom gällande detaljplan. Höjddregleringen i detaljplanen ökas för lagerverksamhet, vilket innebär en möjlig ökad last på marken. De geotekniska förhållandena bedöms vara av sådan karaktär att de inte är till hinder för detaljplaneändringarna.

3.7 Hydrologiska förhållanden

Baserat på mätningar i grundvattenrör installerade inom området bedöms grundvattennivån ligga kring +108 - + 109 vilket motsvarar ca 1,5 – 3,5 meter under markytan.

Då jorden inom området huvudsakligen utgörs av lera med mycket begränsad infiltrationskapacitet kommer dagvatten behöva fördröjas. Detta kan ske via öppna magasin alternativt via underjordiska slutna magasin, se separat dagvattenutredning⁴ upprättad av WSP.

I områdets västra del förekommer ställvis sandmassor med bättre infiltrationskapacitet ovan leran.

3.8 Teknik

Inom planområdet finns en högspänningsledning och en fiberledning som ska flyttas och förläggas längs planområdets västra gräns.

3.9 Trafik

Planområdet trafikmatas från Bernstorpsgatan via Elisedalsgatan. Elisedalsgatan är i angränsande detaljplan B401 planlagd med allmän plats – Industrigata.

Den skyltade hastigheten på såväl Bernstorpsgatan som Elisedalsgatan är 40 km/h.

⁴ *Jula centrallager – Dagvattenutredning*, WSP 2025-02-21, reviderad 2025-03-24

4 PLANERINGSUNDERLAG

- Fastighetsförteckning, Skara kommun, 2025-05-28, lagringsplats digitalt arkiv

4.1 Kommunal

4.1.1 Detaljplan

- Detaljplan B401, Skara kommun, lagakraftvunnen 2014-03-31.

4.1.2 Grundkarta

Grundkartan är ajourhållen och fastighetsgränser är utredda av kommunens mätingenjörer.

4.1.3 Översiktsplan

Översiktsplan 2040, antagen i kommunfullmäktige 2023-06-14.

4.1.4 Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Undersökning om betydande miljöpåverkan för ändring av Detaljplan B401 för Bernstorp Verksamhetspark, Skara kommun, Västra Götalands län. Skara kommun, 2024-10-21.

4.2 Utredningar

4.2.1 Dagvattenutredning

- *Jula centrallager - Dagvattenutredning*, 2025-02-21, reviderad 2025-03-24, uppdragsnummer 10378537, upprättad av WSP.

4.2.2 Geoteknisk utredning

- *Jula Centrallager. PM Geoteknik för detaljplan*, 2025-04-04, uppdragsnummer 10379236, upprättad av WSP.

4.2.3 Bullerutredning

- *Bullerutredning av trafik- och verksamhetsbuller med anledning av detaljplansärende gällande utbyggnad av Jula lager i Skara*, 2025-04-28, Rapport 4227-R2, upprättad av Akustikverkstan.

5 KONSEKVENSER

5.1 Fastigheter och rättigheter

Allmän plats INDUSTRIGATA - Industritrafik i gällande detaljplan som ersätts med kvartersmark J – Industri omfattas av fastigheten Nyboholm 4:1, vilken avses överföras till Gjutaren 6.

5.2 Miljö

5.2.1 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplaneändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken inte skall upprättas.

Sammanvägd bedömning

	Ja	Nej	Kommentar, både positiva och negativa
1. Risk för betydande miljöpåverkan kan antas enligt bedömningskriterier i miljöbedömningsförordningen 5 § (se tabell nedan)		X	
2. Syftet är att planområdet ska få tas i anspråk för någon av de verksamheter som nämns i PBL 4 kap 34 § andra stycket och genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan på grund av detta.		X	
3. Betydande påverkan kan antas på Natura 2000		X	
4. Påverkan kan antas på områden av riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken (för § 8 Natura 2000 se ovan)		X	

5.2.2 Dagvatten

Den befintliga marken som blir byggbar genom planändringarna skiljer sig inte i beskaffenhet från den mark som redan är byggbar idag genom gällande detaljplaner. Planändringen tillåter en högre lagerbyggnad. En högre lagerbyggnad ger inte upphov till mer dagvatten eller ett större innehåll av skadliga ämnen i vattnet jämfört med en lägre lagerbyggnad. Planändringen ger inte upphov till att förväntade dagvattenmängder ökar eller får försämrade kvalitet.

En dagvattenutredning⁵ har genomförts inför utbyggnaden av Julia centrallager, som möjliggörs genom planändringen. Utredningens föroreningsberäkningar visar att utbyggnaden leder till ökade mängder och halter av samtliga undersökta ämnen i dagvattnet som leds till recipienterna. Detta är en naturlig följd av att det aktuella området i dagsläget främst består av natur- och jordbruksmark. För att minska föroreningshalterna i dagvattnet krävs reningsåtgärder. Utredningen föreslår att vägdagvattnet renas genom krossdiken, medan dagvatten från övriga hårdgjorda ytor leds till sedimentationsmagasin och/eller ny damm. Brunnsfilter och oljeavskiljare kan fungera som kompletterande reningssteg. Om föreslagna reningsanläggningar skapas finns det goda möjligheter att kunna få en acceptabel kvalitet på utgående dagvatten. De gällande detaljplanerna inom utredningsområdet utgör inte något hinder för genomförandet av de föreslagna dagvattenåtgärderna.

Planområdet har inga stora höjdskillnader. Planändringen ger inte upphov till instängda områden där ytvatten ansamlas vid skyfall.

5.3 Miljökvalitetsnormer

5.3.1 Luft

Genomförandet av detaljplanen medför en utbyggnad av en transportalstrande verksamhet och därmed en trafikökning i området. Utsläppen av trafikalstrande föroreningar i området kommer därmed att öka. Området ligger i ett öppet landskap och vägarna går inte genom stängda gaturum. Förutsättningarna för utspädning och ventilation av luftföroreningarna är därmed goda. Baserat på detta bedöms tillkommande exploatering inte riskera att miljökvalitetsnormerna för luft eller dess tröskelvärden överskrids.

5.3.2 Vatten

Planändringen medger en högre höjd för lagerbyggnad. En högre lagerbyggnad ger inte upphov till ett större innehåll av skadliga ämnen i vattnet jämfört med en lägre lagerbyggnad.

Planändringen bedöms inte medföra negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten.

⁵ Julia centrallager – Dagvattenutredning, WSP 2025-02-21, reviderad 2025-03-24

5.3.3 Buller

Planändringen bedöms inte medföra negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för buller.

Läs vidare om buller under rubriken *6.4.1 Beräkning av omgivningsbuller*.

5.4 Hälsa och säkerhet

5.4.1 Beräkning av omgivningsbuller

Trafik- och verksamhetsbullerberäkningar⁶ har utförts för utbyggnaden av Julia centrallager.

Utbyggnaden kommer att ske i tre etapper – 6, 7 och 8 – där namngivningen följer tidigare utbyggda etapper. Alla nya etapper kommer att trafikmatas via Elisedalsgatan för lastbilstransporter. All personalktrafik, även för befintliga etapper, kommer omdirigeras till en ny infartsväg från Bernstorgsgatan.

⁶ Bullerutredning av trafik- och verksamhetsbuller med anledning av detaljplansärende gällande utbyggnad av Julia lager i Skara. Akustikverkstan, 2025-04-28



Illustration ur bullerutredningen: Beskrivning av beräkningsområde på västra sidan. 'Aktuell bostad' i bilden pekar på bostadsfastigheten Nyboholm 4:3.



Illustration ur bullerutredningen: Beskrivning av beräkningsområde på östra sidan

På västra sidan om Julas centrallager utgörs bullerkällorna i trafikbullerberäkningen av E20, Bernstorpsgatan samt de delar av tillfartslederna till det tillbyggda lagret som ligger utanför verksamhetsområdet. På östra sidan utgörs bullerkällorna av E20, väg 184 samt Bernstorpsgatan.

Den beräknade trafikmängden inkluderar både den befintliga trafiken och den tillkommande trafiken från fastigheten. Bullerkällorna i verksamhetsbullerberäkningen utgörs av lastning och lossning av lastbilar samt den lastbils- och biltrafik som sker inom fastighetens område. Ventilationsaggregat på tak anses inte bidra till högre bullernivåer vid intilliggande bostäder.

Verksamhet på andra sidan om fastigheten har inte beaktats vid analys av verksamhetsbuller på endera sidan, då denna inte anses bidra till högre bullernivåer vid bostäderna på analyserad sida.

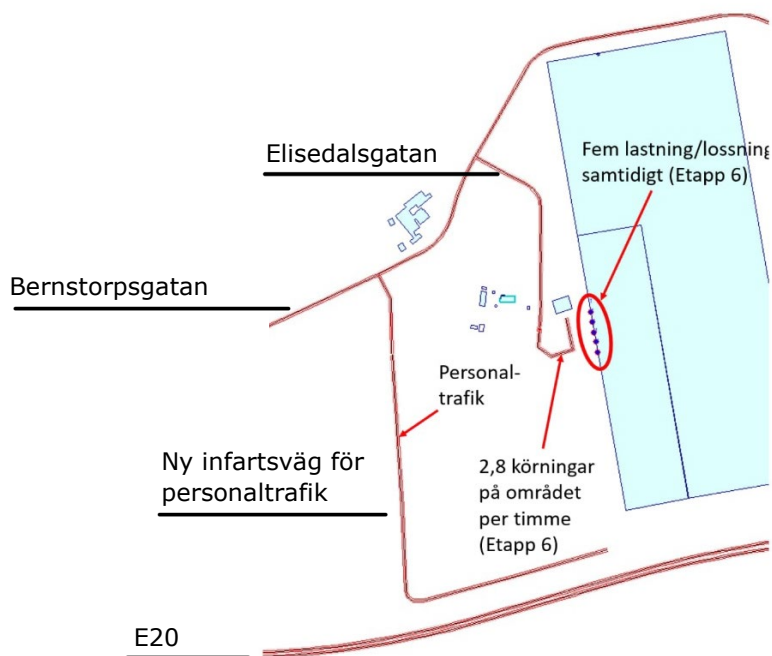


Illustration ut bullerutredningen: Utformning och placering av planerade byggnader samt ljudkällor på västra sidan för ettapp 6.

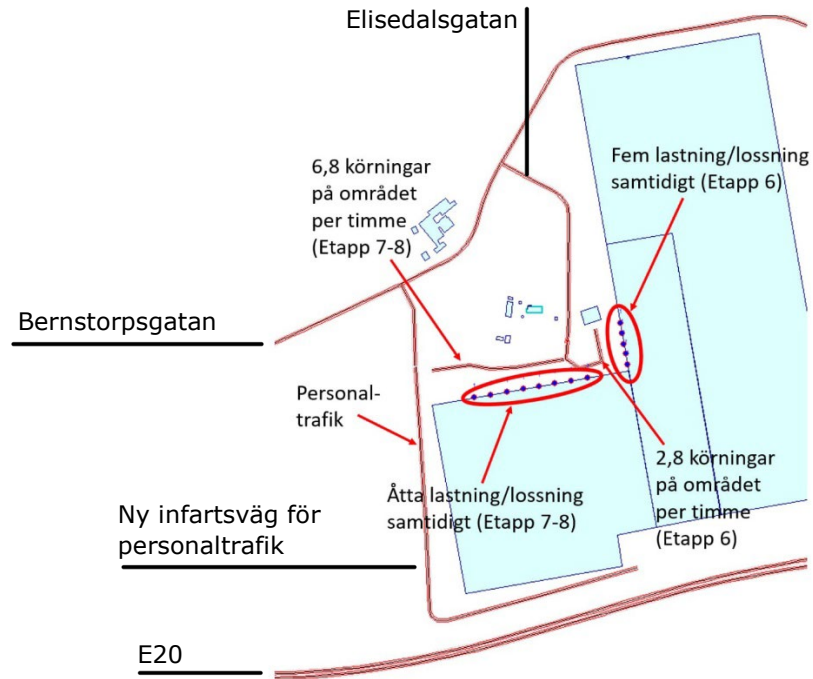


Illustration ur bullerutredningen: Utformning och placering av planerade byggnader samt ljudkällor på västra sidan för etapp 6–8.

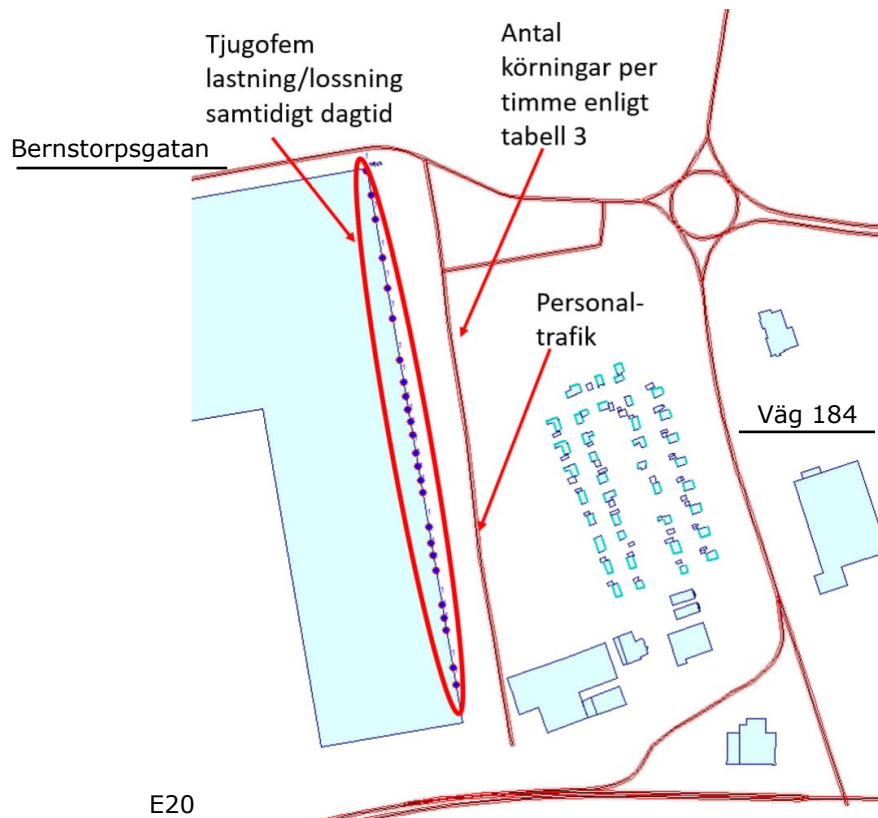


Illustration ur bullerutredningen: Utformning och placering av byggnader samt ljudkällor på östra sidan 2025

Resultat från trafikbullerberäkning på västra sidan

	Ekvivalent ljudnivå (fasad)	Ekvivalent ljudnivå (uteplats)	Maximal ljudnivå (uteplats)
Riktvärde	60	50	70
Ej utbyggt, 2045	49	46	52
Utbyggt med Etapp 6	51	48	63
Utbyggt med Etapp 7-8	45	45	65

Beräknade högsta ekvivalenta och maximala trafikbullernivåer vid bostadsbyggnadens fasad år 2045. Gröna siffror indikerar att kravet uppfylls.

Den ekvivalenta ljudnivån för trafikbuller vid bostaden uppfyller riktvärdena. Bullernivån påverkas i större utsträckning av lagerbyggnadens bulleravskärmande och bullerreflekterande effekt mot E20 än av närheten till trafiken på Elisedalsgatan. Vid full utbyggnad fungerar lagerbyggnaden som en skärm mot trafikljud från E20, vilket resulterar i en lägre ekvivalentnivå jämfört med om byggnaden inte uppförs. Även den maximala ljudnivån för trafikbuller vid bostaden ligger inom riktvärdena.

Planändringen bedöms inte innebära att bullernivåerna från trafik överskrider riktvärdena vid bostadsbyggnaden på fastigheten Nyboholm 4:3, väster om befintligt lager.

Resultat från trafikbullerberäkning på östra sidan

	Ekvivalent ljudnivå (fasad)	Ekvivalent ljudnivå (uteplats)	Maximal ljudnivå* (uteplats)
Riktvärde	60	50	70
Ej utbyggt, 2025	57	54*	66
Ej utbyggt, 2045	58	55*	66
Utbyggt med Etapp 6-8, 2045	58	55*	66

*Möjligt värsta värde för uteplats.

Beräknade högsta ekvivalenta och maximala trafikbullernivåer vid den mest utsatta bostadsbyggnadens fasad på östra sidan om lagret. Gröna siffror indikerar att kravet uppfylls.

Ekvivalentnivån för trafikbuller vid bostädernas fasader uppfyller riktvärdena. Däremot riskerar riktvärdena att överskridas vid uteplatserna, särskilt för de åtta fastigheter som ligger närmast väg 184, om uteplatsen enbart finns på tomtens västra sida. Någon detaljstudie av uteplatsernas placering eller utformning har inte genomförts. Den maximala ljudnivån vid uteplatserna uppfyller dock riktvärdena.

Som kan utläsas av tabellen ovan förväntas trafikbullernivåerna på östra sidan om lagret öka till år 2045, men de påverkas inte av lagrets utbyggnad. Planändringen bedöms inte bidra till att bullernivåerna från trafik överskrider riktvärdena.

Resultat från verksamhetsbullerberäkning på västra sidan

	Dag kl. 06 – 18	Kväll kl. 18 – 22, samt lör-, sön- och helgdag kl. 06 – 18	Natt kl. 22 – 06
Riktvärde	50	45	40
Utbyggt med Etapp 6	45	27 (från kl. 21)	27 (till kl. 23)
Utbyggt med Etapp 7–8	50	27 (från kl. 21)	27 (till kl. 23)

Beräknade högsta ekvivalenta verksamhetsbullernivåer dag-, kvälls- och nattetid vid bostadsbyggnadens fasad på västra sidan om lagret. Gröna siffror indikerar att kravet uppfylls.

En jämförelse mellan resultaten från verksamhetsbullerberäkningen och riktvärdena i Naturvårdsverkets rapport 6538, *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller* (april 2015), visar att riktvärdena för verksamhetsbuller dag-, kvälls- och nattetid uppfylls.

Den ekvivalenta ljudnivån för verksamhetsbuller vid bostaden ligger inom riktvärdena för samtliga tidpunkter, både för etapp 6 och för etapp 6–8.

Planändringen bedöms inte innebära att bullernivåerna från verksamheter överskrider riktvärdena vid bostadsbyggnaden.

Resultat från verksamhetsbullerberäkning på östra sidan

	Dag kl. 06 – 18	Kväll kl. 18 – 22, samt lör-, sön- och helgdag kl. 06 – 18	Natt kl. 22 – 06
Riktvärde	50	45	40
Ej utbyggt 2025	47	46	46

Beräknade högsta ekvivalenta verksamhetsbullernivåer dag-, kvälls- och nattetid vid den mest utsatta bostadsbyggnadens fasad på östra sidan om lagret. Gröna siffror indikerar att kravet uppfylls.

En jämförelse mellan resultaten från verksamhetsbullerberäkningen och riktvärdena i Naturvårdsverkets rapport 6538, *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller* (april 2015), visar att riktvärdena för verksamhetsbuller dag uppfylls, medan riktvärdena för kvälls- och nattetid ej uppfylls.

Utbyggnaden av lagret på västra sidan har inte tagits med i ovanstående beräkning av verksamhetsbuller, då denna inte anses bidra till högre bullernivåer vid bostäderna på östra sidan.

Planändringen bedöms inte bidra till att nivåerna av verksamhetsbuller ökar vid bostadsbyggnaderna på östra sidan om lagret.

5.4.2 Översvämning

Planändringen ger inte upphov till instängda områden där ytvatten ansamlas vid skyfall.

5.4.3 Erosion

Framtida markanvändning innebär att stora delar av ytan bebyggs och att övriga delar kommer utgöras av körytor, vilka inte utsätts för erosion.

Eventuella nya diken, dammar och slänter inom området skall försees med erosionsskydd och inte utföras brantare än 1:2,5. Eventuellt kan något brantare lutningar tillåtas i samband med detaljprojektering.

5.4.4 Föroreningar

Den mark som blir byggbar genom planändringen skiljer sig inte i beskaffenhet från den mark som redan är byggbar idag i gällande detaljplan. Planändringen ökar inte risken för mobilisering av föroreningar.

5.5 Riksintressen

Väster om planområdet, cirka 3–3,5 kilometer väst/sydväst om domkyrkan, är domkyrkotornen nätt och jämnt synliga för allmänheten som färdas österut längs E20. Tornen reser sig över det befintliga Julalagret och kan skymtas under en cirka 500 meter lång sträcka av vägen. Se vy under rubriken 4.2.1 Kulturmiljövård.



Fotomontage, vy från Simmatorps busshållplats. Röd pil pekar på domkyrkotornen. Centrallagrets utbyggnad, samtliga tänkta etapper, visas med vit streckad linje.

Ovanstående bild är ett fotomontage skapat i programvaran SketchUp. En 3D-modell över lagrets tänkta utbyggnad (samtliga etapper) har placerats exakt i landskapet med hjälp av satellitbilder, koordinater och kamerainställningar från platsfotot. Genom att kombinera foto med 3D-grafik får vi ett visuellt korrekt underlag som visar hur den tänkta

utbyggnaden uppfattas i sin verkliga kontext. Fotomontaget visar att riksintresset för kulturmiljövården kommer att påverkas på så vis att utsikten mot domkyrkan inskränkes genom att framtida lagerbyggnad kommer i vägen mellan betraktaren och domkyrkan.

Kommunen gör bedömningen att den visuella kontakten med den övre delen av domkyrkotornen från den aktuella sträckan av E20 har begränsad betydelse. Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården.

5.6 Trafik

5.6.1 Motortrafik

Utbyggnaden av Julia centrallager, etapperna 6–8, kommer att trafikförsörjas för lastbilstrafik via Elisedalsgatan. Korsningen Bernstorpsgratan/Elisedalsgratan bedöms ha en lämplig utformning och tillräckliga siktförhållanden för att hantera det ökade antalet tunga fordon som väntas till följd av lagrets utbyggnad.

Personbilstrafik kommer att ledas via ny infartsgata från Bernstorpsgratan, se läge i illustration under rubriken 2.1 på sidan 7.

6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

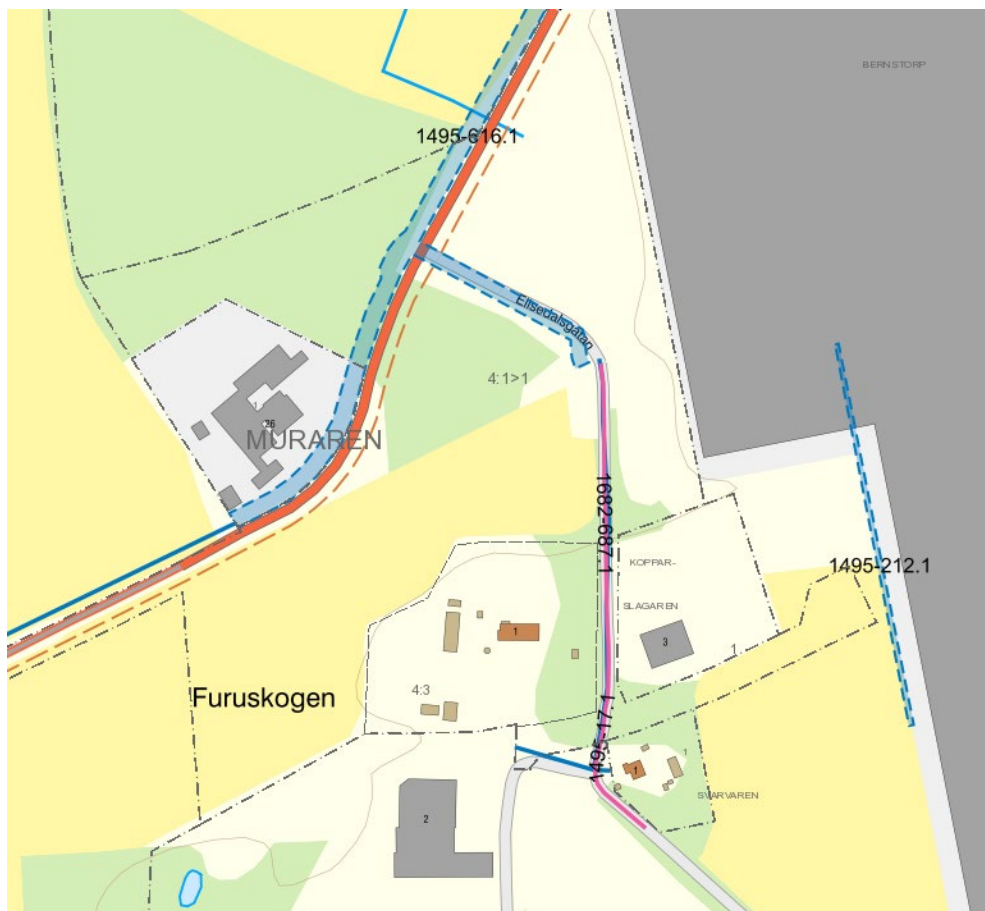
6.1 Fastighetsrättsliga frågor

6.1.1 Förändrad fastighetsindelning

Allmän plats *INDUSTRIGATA* - *Industritrafik* i gällande detaljplan som ersätts med kvartersmark *J* - *Industri* omfattas av fastigheten Nyboholm 4:1, vilken avses överföras till Gjutaren 6.

6.1.2 Rättigheter

Inom planområdet finns ledningsrätter för vatten- och avlopp (1495-616.1 och 1495-491.1), starkström (1495-212.2) samt servitut för väg till förmån för Kopparslagaren 1 (1682-687.1).



Kartbild över gällande rättigheter i området.

Vid omläggning av ledning ska eventuella ledningsrätter eller servitut omprövas att gälla ledningens nya läge. Skara Energi AB som äger aktuella ledningar i planområdet ansvarar för att ansöka om bildande/omprövning till Lantmäteriet.

Inom planområdet finns även utfartsservitut (1495-17.1) till förmån för Svarvaren 1. Servitutet kommer att upphöra att gälla inom planområdet i samband med att Svarvaren 1 överförs till Gjutaren 6.

Förändringen av huvudmannaskapet för Elisedalsgatan innebär att flera servitut behöver bildas:

- Servitut för in- och utfart mellan bostadsfastigheten Nyboholm 4:3 och Bernstorpsgatan. Servitutet ska omfatta både motorfordonstrafik samt gång- och cykeltrafik.
- Servitut för gång- och cykelväg längs Bernstorpsgatan för passage över korsningen vid Elisedalsgatan.
- Servitut för tillgång till den norra dammen söder om Bernstorpsgatan, i syfte att möjliggöra skötsel av våtmarken.

6.2 Ekonomiska frågor

6.2.1 Planekonomisk bedömning

Skara kommun får minskad kostnad för anläggande och drift av allmän plats. Fastighetsägaren bekostar flytt av ledningar.

6.2.2 Planavgift

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

6.2.3 Fastighetsbildning

Förrättningar såsom fastighetsbildningar ska i första hand bekostas av den som ska köpa eller nyttja marken.

6.3 Organisatoriska frågor

6.3.1 Exploateringsavtal

Det bedöms för detaljplanens genomförande inte aktuellt att upprätta något exploateringsavtal.

6.3.2 Tidplan

Planprocessen för detaljplaneändringen beräknas pågå under vår, sommar och höst 2025 och detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 2025.

6.4 Annat

6.4.1 Medverkande tjänstepersoner

Planhandlingarna har upprättats av PE Teknik & Arkitektur genom Therese Setterborg. Planförslaget har handlagts av planhandläggare Anders Dieter Aubry Plan- och byggenheten, Skara kommun.

Vid framtagandet av detaljplanen har även följande tjänstemän medverkat:

Åsa Wirgonsson, plan- och byggchef, Skara kommun.

Simon Törnqvist, mark- och exploateringsingenjör, Skara kommun.

SAMHÄLLBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan- och byggenheten, 532 88 SKARA

BESÖKSADRESS Södra Kyrkogatan 2, 532 88 SKARA

TELEFON 0511-320 00

E-POST skara.kommun@skara.se

WEBBPLATS skara.se

