Detaljplan för

Dnr. 2018-000427

Axvall Hästanläggning

som omfattar fastigheterna del av INGELSTORP 1:2 och 1:9

Skara kommun, Västra Götalands län

Granskningshandlingar

Juni 2019

Innehåll

Bakgrund och uppdrag 5
Planens Syfte 5
Handläggning 5
Handlingar 5
Förutsättningar och förändringar 6
Planområdet och platsens läge i förhållande till centrala Skara och angränsade tätorter 6
Gällande planer 6
Riksintresse kulturmiljövård och förhållningssätt 6
Förhållningssätt 7
Andra hänsynstaganden 7
Fornlämningar 7
Riksintresse Friluftsliv 8
Landskapsbild 8
Jordbruksmark 8
Natur 10
Biotopskydd 10
Byggnadskultur och gestaltning 10
Förändring 10
Markanvändning 10
Egenskapsbestämmelser 12
Hästens välmående 14
Jämställdhet 14
Tillgänglighet 14
Infrastruktur 15
Gång- och cykelvägar 15
Befintliga gemensamma vägar 15
Kollektivtrafik 16

Biltrafik 16
Dagens förutsättningar 16
Framtida verksamhet 16
Bedömning 17
In- och utfarter 17
Miljö 18
Dagvattenhantering 18
Hästar och allergener 20
Strandskydd 21
Vatten och avlopp 21
El och högspänningsledning 22
Tekniska anläggningar 22
Ledningsrätter och områden för underjordiska ledningar 23
Dagvattenanläggning 23
Markens förutsättningar 23
Vegetation och markförhållanden 23
Geotekniska förhållanden 24
Radon 25
Dikningsföretag 25
Konsekvenser av planens genomförande 25
Organisatoriska frågor 26

Titel: Axvall Hästanläggning Skara kommun, del av Ingelstorp 1:2 och 1:9, Västra Götalands län
Version: Granskningsversionversion
Datum, senast reviderad: 2019-06-26
Medverkande tjänstemän: Anders Kyrkander, Anders Aubry, Emelie Tiveljung
Medverkande konsult: Alp Markteknik, Mitta Skövde, Akustikverkstan AB

Skara kommun
Kommunledningskontoret
Plan- och byggenheten
532 88 Skara

Telefon: 0511-320 00
E-post: miljo.bygg@skara.se
Webbplats: www.skara.se

Bakgrund och uppdrag

Den 7:e november 2018 fattade kommunstyrelsen i Skara kommun beslut om att inleda planläggning av fastigheterna Ingelstorp 1:2 och 1:9 och godkänna miljöbedömningen. Uppdraget var att utreda planmässiga förutsättningar för delvis ändrat användningssätt av området.

Planområdet kommer i delar inkludera befintlig bebyggelse tillhörande travet och omkringliggande verksamheter. Detaljplanen hanterar frågan om boende intill hästverksamhet. Fortsatt planläggning utgår från ett så kallat utökat förfarande. Beslut om antagande av detaljplanen förväntas ske under hösten 2019.

Planens Syfte

Planens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för främst utbildning inom hästverksamhet, djurhållning och elevboende samt i delar säkerställa befintliga verksamheter.

Handläggning

Detaljplanen handläggs med så kallat utökat förfarande enligt PBL 2010:900 SFS 2019:412

Handlingar

Planhandlingarna består av

- planbeskrivning,
- plankarta med planbestämmelser och illustration

samt

- Geoteknisk utredning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Samrådsredogörelse

Behovsbedömning

Miljöbedömningen med länsstyrelsens yttrande och kommunstyrelsens beslut anslås i samband med att planhandlingarna ställs ut på samråd. Behovsbedömningen har legat till grund för de frågor som har behandlats i detaljplanen.

Förutsättningar och förändringar

Planområdet och platsens läge i förhållande till centrala Skara och angränsade tätorter

Planområdet ligger sex kilometer öster om Skara tätort och ungefär en kilometer norr om tätorten Axvall. Planområdet berör fastigheten Ingelstorp 1:9 samt merparten av fastigheten Ingelstorp 1:2 och omfattar en totalyta på ca 14 hektar. Planområdets avgränsning sker mot väg 49 i söder, väg 2740 i väster, fastigheterna Ingelstorp 1:11 och Mossen 1:1 i nordväst samt mot fastigheten Stjälkabo 1:1 i öster.

Gällande planer

Området omfattas inte av detaljplan, däremot av den fördjupande översiktsplanen över Axvall som antogs år 1991. I den fördjupande översiktsplanen är det berörda området utpekat för utveckling av travbana och annan hästsport.

Riksintresse kulturmiljövård och förhållningssätt

Planförslaget tangerar i söder riksintresset för kulturmiljövård. Riksintresset sträcker sig i nord-sydlig riktning och är nästintill identiskt med det område som utgör riksintresse för friluftsliv, vilket dock inte ligger inom planområdet.

Riksintresset R 100 motiveras enligt följande: *Kulturhistorisk region kring de västgötska platåbergen vars breda innehåll speglar väsentliga skeden i landets agrara och förindustriella landsbygdshistoria från jordbrukande stenålderskulturer till 1700- och 1800-talets agrara revolution, och där gynnsamma naturgeografiska förhållanden bidragit till en landskapsutveckling av rent kontinentala mått, exempelvis ovanligt stora byar. Detta utgjorde också basen för en medeltida stadsbildning vars fortsatta utveckling präglades av järnvägens tillkomst. Området, som har sin tyngdpunkt på Falbygden, har mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper tydligt kan avläsas. (Kyrkomiljö, Klostermiljö, Militär miljö, Borgmiljö).*

Uttryck för riksintresset:

Fornlämningsmiljöer från sten-, brons- och järnåldern såväl som från historisk tid, Varnhems kyrka och klosterruin som utgör landets bäst bevarade cisterciensera-nläggning, Öglunda kyrkby med en ovanligt väl bibehållen bebyggelsestruktur och delvis bevarade åkerformer och stenmurar från tiden före laga skiftet, Valleområ-det med herrgårdslandskap, t ex Höjentorps herrgård och slottsruin, ruinerna efter det medeltida Axevalla hus, samt Axevalla exercished med välbevarad bebyggelse.

Förhållningssätt

Planbestämmelserna säkerställer att tillkommande bebyggelse varsamt fogar sig in i landskapet, och som beskrivet tangerar planområdet enkom marginellt själva riks-intresset för kulturmiljövård.

Planbestämmelserna [Större, karaktärsskapande byggnader ska till form och pro-portioner ta hänsyn till landskapsbilden om det inte strider mot varsamhetsbestäm-melse] och [Större, karaktärsskapande byggnader ska förses med sadeltak om det inte strider mot varsamhetsbestämmelse] har formulerats i syfte att tillgodose riks-intresset för kulturmiljö och allmänt säkerställa en god gestaltning. Tanken med bestämmelserna är att sådana framträdande byggnader som kan upplevas från väg 49 eller 2740, och då även cykelvägen, inte upplevs som främmande element i byggnadskulturlandskapet. Som karaktärsskapande betraktas jordbrukslandska-pets ekonomibyggnader som jämnt sprider ut sig i det omkringliggande och rela-tivt flacka åkerlandskapet. Planbestämmelserna säkerställer att nya byggnader som uppförs smälter in i kulturlandskapet, samtidigt som Totohallens säregna karaktär i grunden bevaras.

Andra hänsynstaganden

Fornlämningar

I närområdet har det påträffats flertalet fornlämningar. Söder om planområdet längs med väg 49 har man funnit såväl skålgropar, Hällkista och flertalet Stensättningar. Detta område undviks i samband med planläggning, delvis på grund av den höga täthet med fornminnen som påträffats. I väst, inom området för travträningsbanan har man återfinns två fyndplatser för flinta, och det är inte osannolikt att man kom-mer att kunna påträffa liknande fynd i samband med byggnation och anläggnings-arbeten inom planområdet. Större fynd anses dock osannolika med hänsyn till att området intensivt har nyttjats som betesmark för travhästar under längre tid.

1984 gjorde riksantikvarieämbetet en inventering av fornlämningar i bland annat anslutning till travet, och västergötlands museum genomförde såväl 2005 samt

2012 arkeologiska undersökningar.

Kommunen anser inte att det krävs en arkeologisk utredning enligt 2 kap. 11 § KML i samband med detaljplanen. Visst skydd ges även genom att byggnader ska placeras över omkringliggande mark på grund av skydd för dagvattenflöden.

Riksintresse Friluftsliv

Öster om planområdet finns riksintresse för friluftsliv. Planförslaget ligger inte inom detta område, men framtida verksamheter inom planområdet kan komma att bidra med att hävda detta intresse.

Landskapsbild

Området söder om planområdet och väg 49 omfattas av landskapsbildskydd. Trots att planområdet ligger utanför mark som omfattas av landskapsbildskydd anses det viktigt att tillkommande bebyggelse på grund av sitt omfång visar hänsyn till landskapet och dess traditionella bebyggelse. Detta säkerställs med planbestämmelser som säkerställer en utformning som påminner om jordbrukets traditionella ekonomibyggnader.

Jordbruksmark

Västra Götaland fokuserar på fyra utmaningar, en av utmaningarna är hållbart brukande av skog och odlingslandskap. Planläggning av området innebär att det ges möjlighet att uppföra byggnader samt hårdgöra ytor som idag nyttjas som betesmark för hästar. Planområdet omfattar cirka 14 ha, vilket teoretiskt sedd innebär att denna yta i sin helhet skulle kunna hårdgöras och bebyggas.

Mer sannolikt, och vilket även de relativt utarbetade skisserna indikerar som även syns på plankartan, kommer cirka 2 500 - 3000 kvm mark att bebyggas, alternativt hårdgöras.

Målsättningen med planläggningen är att skapa förutsättningar för en ny hästutildningsanläggning med en toppmodern utbildning i många avseenden och stor bredd på utbudet, samtidigt som det bland annat ska utgöra ett kompetenscentrum för hästnäringen med forskning och öppna testbäddar som lockar näringen på besök. Anläggningen är en förutsättning för en mer hållbar ekonomi för naturbruksförvaltningen i Västra Götalandsregionen som avser att driva anläggningen. Tidigare har Naturbruksförvaltningen bedrivit hästutbildning på sex anläggningar (däribland Axevalla) utöver de lokaler som hyrts av SLU eller privata aktörer. Detta har inneburit stora kostnader för såväl personal och lokaler.

Valet av plats är starkt kopplat till de förutsättningar och förhållanden som finns vid travet, speciellt då endast Axevalla logistiskt, innehållsmässigt och säkerhetsmässigt planerats utifrån hästutbildningarnas förutsättningar.

I ett samverkansavtal mellan Västra Götalandsregionen och regionens 49 kommuner säkerställs genomförande av Naturbruksutbildning, och för att uppfylla detta samverkansavtal måste förvaltningen erbjuda hästutbildningar.

Det finns således ett stort allmänt intresse att skapa förutsättningar för hästutbildning i Axvall. Med hänsyn till befintliga anläggningar och infrastruktur är det även utifrån hushållandet av resurser i form av mark och material det mest lämpade läget i Västra Götaland.

Att även tillåta att hages-/ jordbruksmark tas i anspråk för bostäder motiveras genom verksamhetens natur, dvs hästarna som utgör kärnan i satsningen. Hästar som hålls i fångenskap är då de rycks ur sitt naturliga habitat starkt beroende av mänsklig omsorg. Med hänsyn till deras magsmältningssystem krävs i princip utfodring konstant om inte fri tillgång kan säkerställas, vilket är problematiskt då hästarna till stor kommer att hållas i box. Den första fodringen kommer troligtvis att behöva ske på morgonen vid omkring klockan 06.00, och den sista en stund innan midnatt den tid då de inte kan beta ute. Vid sjukdom och andra åkommor kan den tid man måste tillbringa med sin häst bli långvarig och även innebära nattliga visiter.

Att således ha möjligheten att kunna bo väldigt nära de hästar man har hand om är en förutsättning för en god omsorg av dem. Det är även utifrån elevernas hälsa och välmående det är viktigt att ha korta avstånd mellan sin bostad och häst. Utbildningen är fysiskt krävande, och då är det viktigt att enkelt och fort kunna ta sig till sin bostad och vila i en bekant miljö.

Även trygghetsaspekten är värd att lyfta i argumentationen för boendemöjligheter inom planområdet. Trots att det såväl till Sommarland och Axvall är cykelavstånd, är det med hänsyn till de tider osäkert ifall man alltid skulle uppleva sig trygg då man rör sig mellan sin bostad, häst, och utbildningsplats. Att skapa förutsättningar att känna sig trygg under sin utbildningstid är viktigt, inte minst ur ett jämställdhetsperspektiv.

Hagmark

Ett genomförande av planförslaget innebär även att hagmark för hästar tas i anspråk för annat, samt att fler hästar tillkommer som ökar behovet av ytor för bete.

Ny betesmark avses i nuläget att tillskapas norr om planområdet genom att skog tas ner och omgestaltas till betesmarker. Dialog har påbörjats med markägaren och nya

hagar i tillräckligt omfång anses finnas färdiga då planen genomförts.

Natur

Biotopskydd

Inom planområdet finns det inga biotopskyddade objekt. Däremot kan framtida hagar utanför planområdet ligga inom områden som omfattas av biotopskyddade objekt, som exempelvis stenmur eller odlingsröse. Vid anläggande av nya hagar ska hänsyn tas till biotopskyddade objekt och ansökan om dispens i möjligaste mån undvikas, utan istället ska möjliga stenmurar eller rösen integreras i hagarna.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger inramat i det flacka åkerlandskapet med jordbrukets ekonomibyggnader som den vida dominerande byggnadstypen. I denna relativt homogena byggnadskulturella bild reser sig Axevalla travs tottohall. I form, volym och materialtet en särling i landskapet.

Totohallen flankeras av den mindre men äldre läktaren och visar gemensamma drag med denna som vittnar om ett funktionellt släktskap. Båda vänder sina stora, inglasade fasader mot travbanan i vilket deras syfte ligger. Vid deras sida, likt en by bredvid en borg, samlas diverse byggnader som stallar, ridhus, veterinäranläggning, förråd, mm. Deras byggnadstyp återfinns i motsats till Totohallen och läktaren i landskapet.

Förändring

Flertalet byggnader avses enligt förslag att uppföras väster om Totohallen och läktaren. Området kommer att kompletteras med flertalet byggnadstyper, däribland bostäder och undervisningslokaler, men även ytterligare stall kommer att tillkomma. I motsats till Totohallen och läktaren kommer dessa delvis stora byggnader med lyhördhet för jordbrukslandskaptes byggnadstradition foga in sig i landskapet vilket även säkerställs genom planbestämmelse.

Markanvändning

Hur användningsbestämmelser ska tolkas framgår tydligt via Boverket. För att förenkla framtida handläggning i samband med bygglov eller annan prövning samt som förtydligande för allmänheten följer en beskrivning av vad som tillåts.

I dagsläget finns det ingen via detaljplan given byggrätt inom området.

[O] Tillfällig vistelse - Användningen tillfällig vistelse används för områden med alla typer av tillfällig övernattning samt konferenslokaler. Med tillfällig vistelse avses tillfällig övernattning på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. Inom användningen ingår olika typer av förläggningsboenden så som internat eller elevhem på skolor, logement inom militären, härbärgen eller liknande.

[S] Skola utom förskola - Skola är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för alla slag av skolor och andra undervisnings- och forskningsverksamheter. Även förskolor och fritidshem räknas som skolor, dock undantas förskolor i detta fall då det anses olämpligt med hänsyn till större fordon som rör sig i området och då friytor krävs

[R] Besöksanläggningar - Användningen besöksanläggningar används för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, idrotts- och sportanläggningar med tillhörande byggnader och övriga besöksanläggningar. Användningen betecknas på plankartan med R och bör alltid preciseras med vad som avses. Med hänsyn till planområdets förutsättningar och den strikta regleringen av hur bostäder får utformas till storlek anses det inte nödvändigt med en precisering i detta fall. I användningen ingår även sånt som ses som komplement till besöksanläggningen. Detta kan exempelvis innefatta mindre butiker, restauranger, parkering, lekplats och kan även innefatta tillfällig vistelse i form av hotell och vandrarhem om det tillhör anläggningen. Travanläggning räknas som besöksanläggning.

[L] Odling och djurhållning - Användningen odling och djurhållning används för områden för alla typer av växtodling, djurhållning, djurvård och begravningsplatser för djur. Även verksamhetsanknuten försäljning ingår. I djurhållning ingår till exempel djursjukhus, smådjursklinik, stall.

[H] Detaljhandel - Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. I användningen ingår, förutom butiksytan, tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang och lager för handelsverksamheten. Även tillhörande parkering och kundvagnsgarage ingår. Exploateringsgraden är starkt begränsad för att inte riskera större trafikflöden eller att området utvecklas till ett externt handelsområde.

[B_1] Studentbostäder med en högsta bruttoarea om 35 kvm per lägenhet - Om

området för bostäder ska ha en särskild funktion som får stor betydelse för områdets utformning eller innebär viss omgivningspåverkan så kan användningen för bostäder preciseras. Precisering görs genom att beteckningen förses med en indexsiffra, exempelvis som i detta fall B1 - Studentbostäder.

Egenskapsbestämmelser

Det finns ett antal bestämmelser som utan vidare förtydligande är svårtolkade och kan leda till missförstånd. I ett sämsta tänkbara scenario kan de negativt påverka hur området gestaltas då de missförstås eller inte får gehör. Nedan följer ett förtydligande av dessa bestämmelser.

- **[Större, karaktärsskapande byggnader ska till form och proportioner ta hänsyn till landskapsbilden om det inte strider mot varsamhetsbestämmelse]**

- **[Större, karaktärsskapande byggnader ska förses med sadeltak om det inte strider mot varsamhetsbestämmelse]**

Dessa båda bestämmelser ligger nära varandra då de styr utformningen av samma typ av byggnad och skulle kunna formuleras som en enda. För tydlighetens skull har de dock separerats.

Syftet med planbestämmelserna är att byggnader som kan prägla landskapet uppförs så att de smälter in i landskapsbilden, d.v.s. bestämmelsen reglerar inte hur byggnaderna ska ligga i förhållande till varandra då detta uteslutande ska styras av det funktionella behovet. Bestämmelsen syftar till att säkra de enstaka byggnadernas utformning som huvudsakligen ska likna eller påminna om jordbrukslandskapets ekonomibyggnader.

Det är svårt att exakt definiera vad som är en större byggnad när det handlar om bebyggelse som även relaterar till annan bebyggelse och som förhåller sig till det omkringliggande landskapet. Förenklat kan dock sägas att byggnader som har en byggnadsarea med mer än 35 kvm eller har en högre totalhöjd än 4m bör betraktas som ”större”, då sådana väl kan upplevas från någon av de omgivande vägarna.

Mindre byggnader kan vara karaktärsskapande ifall de ligger isolerade från övrig bebyggelse, t.ex. en transformatorstation, och då bör även dessa utföras med sadeltak. En större byggnad som ligger väl avskärmad genom annan bebyggelse och anses otillgänglig för besökare kan i sin tur betraktas som en som inte präglar områdets karaktär och behöver då inte utföras med sadeltak eller kan ha en avvikande form.

Uteboxar för hästar är ett exempel på varför en strikt definition inte lagts till som planbestämmelse. Sådana kan med enkelhet bli större äm 40 kvm om flertalet hästar ska stå bredvid varandra, och även i vissa fall ha en högre totalhöjd än 4 meter.

Sådana byggnader som ovan beskrivs som större och har en påverkan på landskapsbilden är även att betrakta som karaktärsskapande.

- **[Byggnadsverk ska behandlas varsamt med hänsyn till dess kulturhistoriska värde]**

Denna bestämmelse syftar till att bevara de arkitektoniska grunddragen av såväl totohallen och den idag inglasade läktaren. Med varsamt menas att förändringar kan göras, även tillbyggnader, men att det ska ske med respekt till byggnadens särdrag. Dess kulturhistoriska värde ryms i huvudsak i dess funktion, men denna speglar sig även i dess yttre. Bevarandevärd är båda byggnaders stora glaspartier, även om läktaren ursprungligen var en öppen konstruktion. Dessa bör således bevaras även i sin smäckra elegans. Vidare är det själva kubaturen av totohallen som kraftigt särskiljer den från sin ogivning. Denna bör bevaras. Störts hot kan skönjas genom en okänslig , storskalig skyltning och att fasaden hanteras eller renoveras osammanhängande.

- **[Mellan de olika huvudentréerna ska det finnas attraktiva gångförbindelser och genom området ska det finnas en attraktiv cykelväg]**

Den avgörande frågan är vad som menas med attraktivt, dvs hur bör såväl gång- och cykelvägarna gestaltas för att locka människor till att använda vägarna. Kommunen anser det själva vägnätet fungerar bra och att det exempelvis inte krävs en trafikseparering som ofta eftersträvas i tätbebyggda boendemiljöer. Vid studier på plats kunde konstateras att mest fördmoligen då det finns ett stort antal hästar på plats, så råder en trafikkultur som präglas av hänsyn och försiktighet och som bör bevaras genom att undvika ingrepp i strukturen. För att få tilltalande gång- och cykelvägar bör främst belysningen i området anpassas för att nå en högre grad av trygghet. Människor ska även under dygnets mörka stunder kunna röra sig i området på upplysta gångvägar i likhet med stadens centrala delar. Belysningsstolpar bör således placeras med ett högsta avstånd om 20 meter. Vidare är det viktigt att området skyltas för att underlätta orienteringen för besökare. För den oinvigde är området svårläst då området likt många andra inte uppvisar en architecture parlante. Flertalet byggnader kommer att tillkomma till alla befintliga, och för att trygga smidiga flöden och minska möjlig söktrafik anses en god skyltning vara oundviklig.

Sociala aspekter

Hästens välmående

Att hästens välmående står i centrum är då det beskrivs i text alltid något som lyfts fram som en självklarhet. Jordbruksverket har arbetat fram riktlinjer och råd beträffande hästhållning som kommer att följas. Att genom planläggning reglera eller säkerställa förutsättningarna för hästarna på plats är mycket begränsat, men detta avsnitt kommer att be- och utarbetas inför antagande.

Jämställdhet

Idag har inte kvinnor och män samma förutsättningar i samhället och möjligheter att kunna förverkliga sig själv. Bland annat är realinkomsterna avsevärd lägre (i Skara kommun omkring 20 %), samt så är den upplevda otryggheten högre bland kvinnor.

I tre punkter skapar planförslaget förutsättningar för en väg till ett jämställd samhälle. För det första är det de förbättrade möjligheterna för utvecklingen av de gröna näringarna i samband med den satsning man avser att göra, där framförallt hästverksamhet är ett fält där många kvinnor är engagerade. De andra punkterna rör själva planförslaget och är av rumslig karaktär. Genom boende inom planområdet och att planförslaget tvingar att trygga och attraktiva gång- och cykelförbindelser anläggs vid exploatering, skapas grundläggande förutsättningar för ett tryggt undervisnings- och boendeområde. Upplevd trygghet är en viktig förutsättning för att vi ska vistas i ett område, och således är avsaknaden av trygghet ett exkluderande element.

Tillgänglighet

Planområdet som destination är redan idag väl tillgängligt utan att man ska behöva färdas med bil. Det finns såväl bussförbindelser samt gång- och cykelvägar, även om sistnämnda skulle kunna gestaltas mera tydligt och tryggt.

Inom planområdet råder planbestämmelser som vid exploatering kräver att trygga och attraktiva gång- samt cykelvägar anläggs. Detta innebär att tillgänglighet främjas rent funktionellt samt ur ett trygghets- och socialt perspektiv.

Allmänna intressen

Såväl skapandet av förutsättningar för skola och boende anses vara betydande allmänna intressen.

Infrastruktur

Gång- och cykelvägar

Trots under avsnittet *tillgänglighet* beskrivna brister i form av tydlighet och trygghet, så finns det goda möjligheter att från Axvall ta sig med cykel eller gåendes till planområdet och vidare till Skara Sommarland ifall så önskas eller behov uppstår.

I samband med den nya gång- och cykelvägen mellan Skara och Varnhem uppstår möjligheten att även från centrala Skara eller Varnhem via Axvall ta sig till planområdet gåendes eller cyklandes.

Planbestämmelser säkerställer att det även inom planområdet skapas goda förutsättningar att röra sig tryggt gåendes eller cyklandes genom området.

Med ”attraktivt” avses i planbestämmelserna att bortsett från en grundläggande tillgänglighet i form av plana gång- och cykelvägar, så bör dessa vara väl upplysta och möjliggöra en orientering i området. I detta syfte kan det vara lämpligt med en skyltning som underlättar för besökare till området.

En intressant iakttagelse har varit att trots att det i dagsläget inte finns några utpekade gång- och cykelvägar, så fungerar de gemensamma körytorna för häst, fordon och gående väl. Detta har förmodligen att göra med en medvetenhet kring hur hästar kan reagera och att de är ett naturligt inslag i trafikmiljön. Utan några trafikreglerande åtgärder har det således uppstått ett shared space som bör bevaras. Se även under avsnittet *bestämmelser* hur gång- och cykelvägar bör hanteras.

Befintliga gemensamma vägar

I planområdets södra del finns en gemensam väg med benämningen ga:2. I dagsläget finns inga planer på att dra om vägen, men med hänsyn till framtidens outgrundlighet säkras inte vägens dragning genom en administrativ planbestämmelse som kan försvåra nyttjandet av marken. Tillkommande exploatering anses inte heller vara av sådan karaktär att framkomligheten för andra som nyttjar vägen kommer att försvåras (se även avsnittet *Biltrafik*).

Med hänsyn till områdets utveckling kan vägens standard höjas och så även dess skötsel. Då det med största sannolikhet kommer att tillkomma en ny fastighetsägare i samband med att regionen satsar i området kommer en omprövning av ga:n att göras.

I det fall att ga:n behöver omprövas varvid omfördelning eller minskning av de upplåtna utrymmena sker gäller reglerna i 40 a § anläggningslagen, som innebär att ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga ska betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n, om det uppkommer en skada.

Kollektivtrafik

Med Expressbuss 1 finns goda förbindelser mellan planområdet, Skara, Skövde och Lidköping. Från hållplatsen till planområdet är det omkring 400 m gångväg.

Även med linje 200 går det året om att ta sig från Skara till planområdet med buss. En etablering i den form regionen avser anses positivt för rutten kan leda till ytterligare en hållplats på linjen som ger kortare gångavstånd till planområdet.

Biltrafik

Dagens förutsättningar

Med hänsyn till travet finns redan idag goda möjligheter att ta sig till planområdet via väg 49 och anslutande trafikplats. Planförslaget och tänkt exploatering innebär ökade fordonsflöden, dock anses de inte vara av sådant omfång att de medför åtgärder i trafikapparaten eller kräver en trafikutredning. De största flödena i området genereras av Skara Sommarland och Travet.

Högsäsong för Sommarland är i Juni, Juli och Augusti (Juni: cirka 10 000 bilar; Juli: cirka 30 000 bilar; Augusti: cirka 10 000 bilar). I slutet av Juli äger det mest besöksintensiva evenemanget på travet med Stochampionatet rum.

Framtida verksamhet

Regionen har utifrån tidigare erfarenheter tagit fram en noggrann uppskattning över parkeringsplatsbehov samt förväntade resor. Underlaget tillhandahålls av kommunen vid önskemål.

Elever boende på internat och veckopendlande

Undervisningen inom ramarna för den framtida verksamheten kommer att ske under i huvudsak samma tider och perioder av året som övrig skolverksamhet.

Med hänsyn till att skolan har nationellt intag och framtida elever erfarenhetsmässigt bor långt från hemorten, flertalet kommer att ha med egen häst och möjligheter för boende avses finnas i nära anslutning till skolan, utgås ifrån att flertalet kommer att bo inom skolområdet under veckorna. Omkring 20 % av eleverna antas även att pendla mera sällan än veckovis.

Av erfarenhet från regionens övriga skolanläggningar kommer cirka 60 procent, vilket förväntas motsvara 115 elever, att veckopendla. Uppskattningsvis kommer 80 % av dessa att pendla kollektivt, vilket anses sannolikt med hänsyn till de goda bussförbindelserna.

Omkring 20 % av eleverna antas dagpendla till undervisningsorten, varav cirka 70 % av dessa antas pendla kollektivt. Detta innebär att omkring 8 elever dagligen kommer att nyttja bil för att ta sig till och från skolan.

Anställda och driftstrafik

Nät skolanläggningen är utbyggd enligt plan kommer antagligen omkring 75 % av de cirka 55 anställda att dagpendla med bil till skolan, vilket motsvarar cirka 41 resande med bil. Den dagliga driften av hästanläggningen, så som resor till veterinär eller inköp, antas resultera i cirka 6 stycken bilresor per veckodag.

Beräkning trafikbelastning med bil from 14 augusti tom 14 juni.

Dagpendling gymnasieelever ca 08.00 tom 16.30	8
Dagpendling vuxenelever	50
Dagpendling personal	41
Trafik orsakad av dagliga driften av hästanläggningen	6
Summa fordon dagligen tisdag tom torsdag	105
Veckopendling med bil, måndag förmiddag och fredag eftermiddag	29
Summa fordon måndagar och fredagar	134

Bedömning

De stora flödena till Skara Sommarland och travet sammanfaller inte med den tid då undervisningen pågår, och undervisningen och därmed sammanhängande flöden anses inte vara så omfattande att åtgärder krävs i trafikapparaten eller fördjupade utredningar.

In- och utfarter

In- och utfarter avses att vara detsamma som i dagens läge, dvs ske via cirkulationsplatsen som ligger mittemellan väg 2740 och väg 2683. Via den punkt avses såväl bil och annan trafik huvudsakligen ta sig in till planområdet vilket innebär oförändrade förhållanden.

Miljö

Dagvattenhantering

I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram. Utredningen biläggs planhandlingarna i sin helhet.

Sammanfattning

Planförslaget kommer medföra ökad hårdgöringsgrad av ytorna och ett ökat antal hästar i området, vilket kommer medföra ökade dagvattenflöden och föroreningar som behöver tas omhand. Recipient i området är Dofsan och dagvattnet leds dit via dagvattenledningar, diken och Risbäcken. Ledningssystem bör dimensioneras för att avleda ett 5-årsregn och klara återkomsttiden 20 år för trycklinje i marknivå. Det bör anordnas fördröjning av tillkommande dagvatten innan det avleds i befintliga diken/dagvattenledningar. En rekommendation är 0,14-1,25 m3 effektiv fördröjningsvolym per 100 m2 yta som får ökad hårdgöringsgrad. Trummor under allmän väg ska vara dimensionerade för regn med en återkomsttid på 50 år.

Föroreningar av kväve, fosfor och partiklar är de mest betydande som kan tillföras dagvatten från anläggningen. Regelbunden mockning av hårt belastade hagar och lämplig förvaring av hästgödsel är en väsentlig del i uppströmsarbetet, att minska mängden föroreningar som kan tillföras dagvattnet. För rening av dagvatten kan översilningsytor och/eller fosfordammar vara lämpliga metoder. Skyddszoner om minst 2 meter bör skapas mellan hagar och vattendrag, på utsatta ställen bör skyddszonerna göras bredare för att fungera som översilningsyta med renande effekt.

Dagvatten är således planerat att antingen ledas vidare till Risbäcken, alternativt infiltreras. Syftet med dagvattenutredningen är att säkerställa att Risbäcken varken belastas vidare genom föroreningar som riskerar att försämra bäckens status eller ökade flöden. I enlighet med utredningen och samtal förda med sökande och Skara Energi är det sannolikt att dagvvaten kommer att hanteras i svackdiken och dammar.

Hantering i planförslaget

Lämpliga planbestämmelser införs för att hantera fördröjningsmagasin och översvämningsrisk.

Vid anläggande av hagar utanför planområdet bör förslag på skisser och utformning vara vägledande. Miljö och hälsoskydd bedriver tillsyn på verksamheten och avser att ha en dialog kring utformning av åtgärder.

Buller och boende

I samband med detaljplanen har en bullerutredning tagits fram. Utredningen biläggs planhandlingarna i sin helhet.

Sammanfattning

En bullerutredning har beställts för att utreda huruvida vägbuller och buller från travet påverkar elever boende i området. Det har inte varit tydligt hur elevboende ska hanteras, men kommunen har tillämpat riktlinjer för buller för studentbostäder om högst 35 kvm boa. Buller från travet har i utredningen betraktats som industri- och annat verksamhetsbuller.

Störningskällor som utreds i denna rapport är musik och utrop från travanläggningens högtalare. Utrop och musik sker under tävlingar till publik och tävlande. Ljudmätningar har utförts för att se aktuella bullernivåer och skapa en grund för beräkning av förväntade bullernivåer på planområdet. Resultaten jämförs med Boverkets riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller.

Mätningar har utförts i fyra olika punkter på och utanför travområdet under pågående travtävling 2019-04-05 med högtalarsystem igång. I närheten av travet ligger väg 49 och i några punkter är störningar av trafikbuller så påtagliga att de uppmätta värden inte är pålitliga för planområdet.

En beräkning av bullernivåer från travet visar de uppmätta värdena för planerat boende vid planområdet är 51-52 dBA. Riktvärden för dag kväll, lördagar, söndagar och helgdagar för zon B (Boverkets rapport 2015:21) ligger på 60 respektive 55 dBA.

Slutsats buller från trav

Inget resultat uppnår något av kraven gällande zon A. Genom att sänka bullernivån på planområdet från travverksamheten med 1-2 dB(A) skulle det finnas möjlighet at nå kravvärdet för dagtid för zon A (50 dBA). Slutsatsen är därmed att det finns goda möjligheter att uppföra bostäder på planområdet för bostäder inom fastigheterna Ingelstorp 1:2 och 1:9. Men uppförande av bostäder i zon B förutsätter att byggnaderna bulleranpassas och att planlösningen utförs så att hälften av bostadsrummen placeras mot bullerskyddad sida. Bulleranpassning kan utföras genom lämpliga val av ytterväggkonstruktion, fönster och ventilationssystem.

Slutsats buller från väg

Ljudnivå vid fasad Ekvivalent ljudnivå från trafik på väg 49 och 2740 ligger under

riktvärdet i förordning 2015:216 till och med SFS 2017:359, 65 dB(A) för bostäder med en med en boarea på högst 35 m2, på den del av planområdet där bostäder planeras. Beräknad ekvivalent ljudnivå ligger under 60 dB(A) vilket möjliggör att bygga större bostäder. Detta betyder att bostäder som placeras inom detta område kommer ha ekvivalenta ljudnivåer vid alla fasader som uppfyller riktvärdet gällande ekvivalent ljudnivå.

Ljudnivå vid uteplats Maximal ljudnivå från trafik är < 70 dB(A) i delen av planområdet där bostäder planeras. Därför uppfylls riktvärdet gällande maximal ljudnivå från trafik på uteplats på hela detta område. Det finns delar av området som har ekvivalent ljudnivå över 50 dB(A) som är riktvärdet för uteplats. Det är dock möjligt att anordna uteplats som uppfyller gällande riktvärde vid framtida hus på området beroende på hur husen utformas och placeras. Det behöver dock bara finnas en gemensam uteplats som uppfyller riktvärden. Det är med andra ord möjlig att anlägga ytterligare uteplatser i Syd och västligt läge som överskrider riktvärdet. Dessa uteplatser där riktvärdena överskrids får betraktas som kompletterande balkonger med sämre ljudmiljö.

Hantering

Lämpliga planbestämmelser och anpassad dragning av egenskapsbestämmelser för var bostäder får uppföras fångar upp utredningens slutsatser.

Med bullerdämpande åtgärd mot öst menas exempelvis uppförande av ett plank, alternativt byggnad så som även redovisas i den illustration som bifogas plankartan (Punkt 9, ridhus). Även om det finns möjligheter att anlägga en bullerdämpad uteplats i anslutning till bostadsbebyggelsen och möjligheter till rekreation, anser kommunen framförallt att den närliggande, natursköna omgivningen är mest lämpad för återhämtning.

Hästar och allergener

Med hänsyn till allergener råder mestadels en negativ inställning till kring huruvida boende och bostäder kan anses lämpliga att ges planmässiga förutsättningar i anslutning till hästhållning. Med hänsyn till att boende eller andra gästövernattningar i slutändan anses tidsbegränsade och högst sträcker sig över utbildningstiden, anses det inte kontroversiellt att tillåta boende inom området. Boende ryms såväl inom användningsbestämmelsen [O] och [B]. Bostädernas storlek begränsas per boendeenhet till 35 kvm, bland annat för att säkerställa att boende i detta läge blir attraktivt för permanent bosättning.

Strandskydd

Inom området råder inget strandskydd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp, dock inte verksamhetsområde för dagvatten. Hur dagvatten ska hanteras framgår ur dagvattenutredningen. Skara Energi kommer att föreslå att verksamhetsområde för dricks- och spillvatten utökas.

Befintliga spill och dricksvattenledningar inom området kommer att behöva flyttas. Ledningarna skyddas av ledningsrätt vilket medför att fastighetsägaren kommer att få bekosta flytten med därtill tillkommande kostnader för framtagande av ny ledningsrätt.

Planområdet avses försörjas genom densamma vattenledning som försörjer Skara Sommarland med vatten. Travets behov av vatten tillgodoses av en annan ledning som kommer in österifrån.

Hästar behöver mycket vatten för att må bra. Den förlorar varje dag vätska genom träck, urin, avdunstning från hud och andningsvägar. Vatten till hästar ska hålla samma kvalitet som dricksvatten för människor.

Hästens dagliga behov av vatten är 5 liter per 100 kg kroppsvikt i vila. Det blir 25 liter för en 500 kg häst i underhållsbehov. När en häst arbetar kan den förlora 10-15 liter kroppsvätska per timme och det betyder att den måste få dricka mer. Mängden förlorad vätska styrs av hur mycket den väger.

Behovet för skolhästarna beräknas enligt följande

Hästras	Antal	Behov i liter	Behov i arbete i liter/ häst	Summa	Summa hästar dagligen
Islandshäst	25	17,5	15	32,5	812,5
Travhäst	25	25	15	40	1000
Ridhäst	25	30	15	45	1125
Elevstall	30	25	15	40	1200
Totalt					4137,5

Tvätt av hästar med rätt mustycken med högre tryck går det åt mindre vatten, räkna med att en dusch tar ca 5 min, räkna med att det går åt 15l/min = 75l/dusch. Räkna med att hälften duschas varje dag.

I samråd med Skara energi har det kunnat konstateras att befintlig ledning kan försörja det behov som uppstår inom planområdet.

Huvudmannen är dock bara skyldig att tillhandahålla dricksvatten som motsvarar hushållsbehov, även om man i många fall kan tillhandahålla ett högre tryck och flöde än så. För att säkerställa tillräcklig vattentillgång för andra ändamål kan en egen reservoar och/eller tryckstegring behövas.

Problem kan uppstå då Skara Sommarland har sina största besöksströmmar och vatten sugs ur Skara Energis ledning. Det är inte själva kapaciteten i form av antal kubik vattenbehov som uppstår, utan flödeshastigheten. Förslagsvis uppförs inom planområdet för hästars behov en cistern som långsamt kan fyllas, för att sedan med hög flödeshastighet kunna fylla mobila tankar för bevattning av hästar. Skulle det uppstå problem med ledningen vid exempelvis underhåll av densamma, kan vatten för hästar fås via den ledning som matar travet.

El och högspänningsledning

Högspänningsledning

I anslutning till planområdet löper såväl en 400 kv ledning tillhörande stamnätet för el som drivs av svenska kraftnät som en regionnätsledning tillhörande Vattenfall Eldistribution AB. Avstånd mellan ledningen och planområdet är cirka 190 meter. Avståndet anses enligt Svenska kraftnät väl tilltaget och föranleder ingen särskild anpassning ur ett elsäkerhetsperspektiv.

Elförsörjning

Området är idag försörjt med El och även planområdet avses anslutas till det kommunala elnätet.

Tekniska anläggningar

Områden för tekniska anläggningar är inte inplanerade då det i nuläget är väldigt svårt att avgöra hur stort behovet blir och ifall sådana kommer att vara nödvändiga inom planområdet. Uppstår behov för en nätstation avses sådana att hanteras inom ramen för PBL 31 b § 31 b § punkt 2 *(Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestäm-*

melser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och 2. Åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900)

Ledningsrätter och områden för underjordiska ledningar

Inom planområdet finns idag en ledningsrätt för spill- och vattenledning (1495-367.1) samt Telekabel (1495-590.1). som löper parallellt med den väg som går i nord-sydlig riktning genom planområdet. Ett markreservat för underjordiska ledningar anses således inte nödvändigt för att säkerställa dessa ledningar. Det anses ej heller nödvändigt att säkerställa läge för framtida ledningar eller en flytt av befintliga, då de antingen kan förläggas inom samma rättighetsområde, alternativt ett nytt område för servitut kan förhandlas fram utifrån befintligt om byggnation önskas placeras inom servitut.

Ledningar kan tekniskt sett flyttas och en möjlig flytt ska bekostas av den som orsakar behovet.

Dagvattenanläggning

Utifrån dagvattenutredningen kan det bli aktuellt att anlägga damm eller dike för fördröjning eller dike. Sådana anläggningar kan anläggas inom planområdet. Vid anläggande bör hänsyn tas till risk för drunkning.

Markens förutsättningar

Vegetation och markförhållanden

I samband med detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram. Utredningen biläggs planhandlingarna i sin helhet.

Det område som avses planläggas utgörs idag av hagmark för hästar. Markytan inom området är relativt slätt och sluttar huvudsakligen åt väster.

Jorden inom området består direkt under ytskiktet huvudsakligen av silt och sand som vilar på för utförda sonderingar fast botten – troligen fast lagrad morän, block eller berg.

Ytskiktet inom området utgör huvudsakligen av mulljord/sandig mulljord ner till mellan 0,1 och 0,5 meter. I borrhål 3 bestod jorden av torv ner till 1,5 meters djup. Direkt under ytskiktet bestod jorden i borrhål 1, 2 och 7 av organisk jord (något mullhaltig grusig sand/mullhaltig något lerig sandig silt/mullhaltig sand) ner till mellan 0,5 och 1,0 meter.

Det bör beaktas att jorden inom området innehåller rikligt med alunskiffer.

Avseende föroreningar

Inom undersökningsområdet förekommer alunskiffer i jorden. Alunskiffer förekommer bland annat i jordlagerföljden i platåberg, såsom närbelägna Billingen. Då berg eroderats av senaste inlandsisen har alunskiffer avsatts i jordlagren. I områden kring platåberg förekommer normalt förhöjda halter av främst arsenik, men även andra metaller såsom uran, vanadin och molybden. I syfte att undersöka metallkoncentrationen av metaller i jord inom undersökningsområdet har ett urval av prover skickats på analys hos Eurofins Environment Testing. Totalt har nio prover analyserats. Av dessa förekommer arsenik över riktvärde för mindre känslig markanvändning i fyra prover. Även nickel och kobolt förekommer över riktvärde för känslig markanvändning, KM, i ett respektive två prov. Sammanställning av analysresultat och redovisning av halter återfinns i bilaga 4 och 5.

Biogeokemikartor från SGU anger att arsenik, kobolt och nickel förekommer i höga halter i vattendrag i området. Berggrunden och jordlagren kan ha stor betydelse för den naturliga förekomsten av metaller miljön. Halterna som uppmätts inom området bedöms spegla områdets och närområdets geologi och förekomst av alunskiffer. Antropogen orsak har ej kunnat påvisas sett till områdets markanvändning och avsaknad av fyllnadsmassor. Halterna som uppmätts bedöms därmed ej ha uppkommit till följd av föroreningar.

Sett till den planerade markanvändningen bedöms risk för människors hälsa och miljön ej föreligga. Halterna av arsenik är dock relativt höga och användande av överskottsmassor på annan fastighet ska samrådas med den kommunala tillsynsmyndigheten. En anmälan om användning av avfall för anläggningsändamål bör upprättas om sådan användning blir aktuell.

Geotekniska förhållanden

Schaktning

Schaktning i friktionsjord kan över grundvattenytan ske med en släntlutning av 1:1,5. Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schak-

ten finns risk för erosion och bottenuppluckring. Eftersom det kan bli aktuellt med schaktning och återfyllning under grundvattennivån krävs att detta studeras och planeras särskilt innan arbetet påbörjas. Vid schaktning i siltig jord finns risk för ytuppmjukning och utflytning av slänter vid vattenövermättnad på grund av t.ex. regn. För att begränsa utflytning av slänter kan dessa övertäckas vid regnväder. All schaktning skall utföras enligt handboken Schakta Säkert

Geotekniska rekkomendationer

Det skall observeras att undersökningen är översiktlig. Innan byggnation krävs mer detaljerade undersökningar alternativt att schaktbotten besiktas av geotekniskt sakkunnig. Detta styrs huvudsakligen av vilken typ av byggnation som ska uppföras samt dess läge. Ledningar bör som regel kunna läggas i naturligt lagrad jord på en grusbädd enligt AMA Anläggning. Packningskontroll bör utföras där fyllning >1 m utförs för byggnader.

Radon

Radonmätning har utförts i tre punkter med radonmätare Markus 10. Samtliga mätvärden överstiger 50 kBq/m3. Detta betyder att marken skall klassas som högradonmark som ligger i intervallet >50 kBq/m3, vilket innebär att byggnader skall uppföras radonsäkra.

Dikningsföretag

Sådana förändringar i maravvattningsföretagen som kräver omprövning anses inte ske. I dagvattenutredningen har såväl åtgärder för fördröjning och rening föreslagits och i delar inarbetats som planbestämmelser som medför att flöden nedströms inte kommer att öka.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget innebär att mark som idag utgör hagmark för hästar får tas i anspråk för bebyggelse. Under avsnittet *Jordbruksmark* resoneras varför det anses försvarbart att ianspråkta jordbruksmark och området inom Västra Götalandsregionen anses mest lämpad. Planförslaget innebär även att behovet av hagmark ökar, samtidigt som befintlig hagmark försvinner i samband med ny bebyggelse. Ersättningsmark och hagmark som täcker det tillkommande behovet planeras i dagsläget att anläg-

gas norr om planområdet där skog avses omvandlas till hagar. Genomförandet av planen kommer även att innebära en stöd för utvecklingen av de gröna näringarna och ett utbildningscentrum av hög kvalité.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från den dag den vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare inom planområdet är idag Västergötlands travsällskap. I samband med antagande av planförslaget avser Västra Götalandsregionen i dagsläget köpa mark inom planområdet för att genomföra planen.

De fastighetsrättsliga frågor som kan komma att uppstå i form av avstyckning eller omprövning av servitut och gemensamhetsanläggningar kommer att bekostas av den som föranleder krävda ändringar. Utifrån givna förhållanden är det mest sannolikt att det är Västra Götalandsregionen som kommer att få stå för kostnaderna

SKARA