



SKÖVDE KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Kv. Ringaren

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Stadsbyggnadskontoret, Skövde kommun

Datum 2000-03-09

Planförfattare: Stadsbyggnadschef Rikard Hagerborg

Planingenjör Christer Johnsson

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Samråd	Utställning	Antagande
Plankarta med bestämmelser	☒	☐	☐
Planbeskrivning	☒	☐	☐
Genomförandebeskrivning	☒	☐	☐
Illustrationskarta	☒	☐	☐
Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning	☒		
Lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning		☐	
Samrådsredogörelse		☐	☐
Utställningsutlåtande			☐

PLANBILAGOR

A. Utbyggnad av högskolan - lokalbehov mm.

B. Översiktskarta

C. Illustrationsmaterial.

D. Vägtrafikbullerberäkning – tekniska kontoret

E. Ledningskarta

F. Parkeringsutredning

G. Geoteknisk undersökning, SYCON, 1999-12-10, rev 2000-01-25.

H. Dagvattenhantering – principlösning.

I. Buller och vibrationer, AKUSTIK – verkstan, 2000-01-19.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att bebygga kvarteret med lokaler för Högskolan i Skövde och för teknikföretag. Planförslaget innebär också att samtliga befintliga byggnader inom kvarteret Ringaren med undantag av byggnaden på fastigheten Ringaren 5 ("gamla US-byggnaden") kommer att rivas.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap.). Området bedöms vara lämpligt för utbildning och kontor och exploateringen kommer att medföra en från allmän synpunkt god hushållning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget norr om Hjovägen och Kanikegränd öster om stambanan och väster om Kaplansgatan.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 3,6 ha.

Markägförhållanden

Skövde kommun äger fastigheten Ringaren 1 och har förvärvat Ringaren 2. Kalkstenen AB äger fastigheten Ringaren 6 och 7. Statliga Akademiska hus i Göteborg AB äger Ringaren 5 och för detaljplaneförslagets genomförande krävs att Skövde kommun kan förvärva vissa delar av fastigheten (allmän platsmark).

En mindre del av fastigheten Skövde 5:193 behöver förvärfvas för p-plats alt. p-däck (kvartersmark). Gatumarken öster om kvarteret Kaplanen föreslås till viss del bli överförd till fastigheterna Kaplanen 3, 4 och 5. Fastigheten Kaplanen 1 föreslås bli utökad norrut fram till föreslagen ny sträckning av Kanikegränd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 90

Enligt översiktsplan 90 (karta C) är området avsett för "Allmänna anläggningar". I beskrivningen till översiktsplanen anges att denna beteckning (Allmänt ändamål / Framtida allmänt ändamål) anger område för skolor, vårdlokaler, samlingslokaler, kyrkor och andra offentliga institutioner.

Planområdet omfattas också av rekommendationsområde 100. I rekommendationerna anges bl a att: "Större förändringar provas genom detaljplaneändringar"

Detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplanerna nr 57 fastställd 1947-08-01, nr 84 fastställd 1952-11-06, nr 117 fastställd 1958-05-23 och nr 174 fastställd 1965-11-12.

Program för planområdet

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Ett program enligt plan- och bygglagens mening har inte upprättats för planområdet men däremot har det gjorts en

ur trafiksäkerhetssynpunkt. Behov av en allmän parkering finns inte i dag. Kaplansgatan föreslås därför få en bredd av 5,5 m och gångbana på båda sidor av gatan. Resterande mark föreslås bli överförd till fastigheterna Kaplanen 3,4 och 5 som tomtmark / kvartersmark – bostäder. Berörda markägare har godkänt förslaget och markförhållandena kommer att regleras i avtal.

Studentbostäder

Inom Ringaren 1 finns fyra byggnader för studentbostäder. Byggnaderna ägs av Skanska Sverige AB och hyrs ut till Skövdebostäder AB. Hyresavtalet löper ut 2001-08-15. Bostadshusen är provisoriska och kommer att tas bort. Bygglovets tidsbegränsning är 2001-07-01.

Planerad bebyggelse

Den planerade bebyggelsen omfattar lokaler för högskoleutbildning och forskning och kontor för teknikföretag – teknologipark. Byggnaden består av två delar som är sammanbyggda kring en gård.

Högskolan

Arkitektgruppen Heineman AB är husprojektör och beskriver sitt förslag på följande sätt:

”För att kunna täcka högskolans lokalbehov och dels för att skapa attraktiva lokaler för företag som är inriktade mot forskning och utveckling planeras en nybyggnad inom kvarteret Ringaren. Den planerade byggnaden beräknas få en bruttoyta på cirka 14000 kvm som fördelas på tre våningsplan samt källare/souterrängplan. I den norra delen, i en vinklad huskropp som ligger parallellt med järnvägen, planeras lokaler för Högskolan med bland annat några större hörsalar i entréplanet. I den södra delen, i en huskropp som ligger ut mot villaområdet planeras kontorslokaler för olika företag. Gränsen mellan högskole- och företagslokalerna skall dock vara flexibel.

De båda huskropparna är kopplade till varandra i det nordöstra hörnet och omsluter en gemensam gård och möter i väster en gemensam kvadratisk entréhall. Rummet i entréhallen är öppet upp till yttertak och fasaderna är uppglasade med vertikala glaspartier mellan kolonner. Huvudentrén exponeras mot infarten från Hjovägen i söder och mot järnvägen och gång- och cykeltunneln från högskoleområdet i väster. Entréhallen där det också ska ligga ett kafé kommer förhoppningsvis att fungera som en naturlig mötesplats och länk mellan företag och skola och som en symbol för samverkan mellan verksamheterna

Högskolans lokaler nås via huvudentrén och ett inre kommunikationssystem. Kontorslokalerna får lättillgängliga direktentréer från parkeringen i söder och öster. I souterrängplanet på östra gaveln vid en angöringsplats som nås via Kaplansgatan norrifrån, placeras soprum och en entré för varutransporter.

Den nya byggnaden får ljusa fasader och flackt plåttak. Den arkitektoniska utformning anpassas framförallt till D-byggnaden (Gothia Science Park) och N-byggnaden inom Trängenområdet.”

Teknologipark

Byggnaden mot Kaplansgatan kommer att vara i tre våningar och byggnaden mot Kanikegränd kommer att vara i tre våningar och två våningar med källare vilket framgår av plankartan. Byggnaden kommer att innehålla 4000 kvm BTA.

Enligt Patric Eriksson, vd för Gothia Science Park skall det i teknologiparken bli en blandning av tillväxtföretag, storföretags utvecklingsavdelningar och groddföretag. Företagens gemensamma nämnare är hög kunskapsnivå och behov av närhet till en högskola med den profil som finns i Skövde. Inom kvarteret kommer det att byggas upp en unik blandning av högskola och företag.

Gatemarken öster om Ringaren 6 bibehålls som lokalgata (LOKALGATA 2 på plankartan) men enbart för trafik till och från fastigheten Skövde 5:193. Gatan som är 10,0 m bred kommer att utformas med en 3,0 m bred asfalterad köryta och en 7,0 m bred planteringsyta.

Anslutningen till Djäknevägen kommer att utformas i syfte att förhindra otillåten trafik.

Körytan kommer också att kunna användas som gång- och cykelförbindelse.

Mariesjövägen på sträckan mellan föreslagen parkmark (lekplats och plantering) och fastigheten Bostället 2 kommer att specialutformas för att dämpa fordons hastigheten.

Den föreslagna ändringen av sträckningen på Kanikegränd och utformningen av Mariesjövägen antas inte bara få en hastighetsdämpande effekt utan förutses även minska genomfartstrafiken.

På illustrationskartan till detaljplanen redovisas 173 p-platser inom Ringaren 1 och Skövde 5:193 och 60 p-platser inom Ringaren 5 (markägare - Akademiska Hus). Redovisat antal p-platser inom Ringaren 1 och Skövde 5:193 grundar sig på behovstalet 8 platser / 1000 m² BTA för utbildningslokaler och 23 platser / 1000 m² BTA för kontor (80p + 92p = 172p). Förslaget förutsätter förvärv av mark från fastigheten Skövde 5:193. Planförslaget medger att den föreslagna markparkeringen norr om gc-tunneln kan ersättas med ett parkeringsdäck i två plan.

Kommunfullmäktige har antagit en parkeringsplatsnorm (antal p-platser/1000 m² BTA) för bostäder, kontor, butik m fl men inte för undervisningslokaler.

I samband med planläggningen för kv. Göta väster om stambanan gjordes en parkeringsutredning som redovisade ett behovstal på 7 p-platser/1000m² BTA. Behovstalet innebär att c. 20% av de anställda och 5% av de studerande behöver tillgång till en p-plats. Vid en jämförelse med fyra andra jämförbara högskolor i landet visar det sig att 7 p-platser/1000m² BTA är för lågt.

En parkeringsutredning har gjorts tillsammans med tekniska kontoret vilket framgår av bilaga F. I utredningen redovisas enligt en enkätundersökning som stadskansliets planeringssekreterare gjort tillsammans med högskolan att 30 % av de anställda är i behov av en parkeringsplats. Vidare uppskattas att c. 5 % av studenterna behöver en parkeringsplats. P-platsbehovet uttryckt i procent motsvarar c. 8 p-platser / 1000 m² för utbildningslokaler.

Mariesjöområdet

Allmänt

De boende inom Mariesjöområdet har informerats vid två tillfällen under planarbetets gång – 10/6 och 27/10 – 99. De boende framförde bl a

att trafiken till planområdet bör matas från Kaplansgatan norr ifrån.

att framkomligheten i korsningen Hjovägen – Kanikegränd är låg under vissa tider under dagen och att korsningen antingen måste signalregleras eller ersättas med en mindre rondell.

att framkomligheten i korsningen Hjovägen – Bangårdsgatan är låg under vissa tider under dagen framförallt för den trafik som kommer från Djäknegatan och att andelen tung trafik är stor.

att det behöver vidtas åtgärder för att minska genomfartstrafiken på Kanikegränd, Kaplansgatan och Mariesjövägen

att den tunga trafiken bör nå exploateringsområdet norrifrån via Kaplansgatan under byggtiden.

Korsningen Hjovägen – Kanikegränd

Trafikmängden på Hjovägen vid korsningen med Kanikegränd är hög c. 14000 fordon/vmd.

Trafikmängden på Kanikegränd kommer att öka från c. 600 fordon/vmd till som mest

c. 1250 fordon/vmd. Korsningen Hjovägen - Kanikegränd har nyligen byggts om med ett vänstersvängande körfält för den västerifrån kommande fordonstrafiken på Hjovägen. Tekniska kontoret föreslår en mindre ombyggnad av korsningen. Gc-banan norr om Hjovägen kommer att byggas om strax innan korsningen med Kanikegränd för att förbättra säkerheten men också för att kunna bevara två storväxta ekar som idag är siktskymmande. Korsningen kan signalregleras om det bedöms nödvändigt i framtiden.

Hjovägen - Kaplansgatan

Kommunen planerar att öppna en ny anslutning från Mariesjöområdet mot huvudvägnätet vid trafikplats Mariesjö. Tanken är att förlänga Kaplansgatan (vid Gustaf E bil AB) söderut till trafikplatsen som då, även på den västra sidan om Östra leden, får en fyrvägs korsning. Trafiksignalreglering krävs för att säkerhet och framkomlighet skall tryggas. Signalen kommer att samordnas med den befintliga signalen längre österut inom trafikplatsen. När denna korsning öppnas kommer stora delar av den tunga trafiken till och från Mariesjö industriområde att nyttja denna anslutning. Detta innebär i sin tur att korsningen Hjovägen – Bangårdsgatan avlastas och detta är viktigt, eftersom korsningen under vissa tider är hårt trafikbelastad.

Hjovägen – Bangårdsgatan

Den föreslagna förlängningen av Kaplansgatan till Hjovägen vid trafikplats Mariesjö kommer att avlasta korsningen Hjovägen – Bangårdsgatan från tung trafik. En översyn av trafiksignalen i korsningen kommer att göras i syfte att underlätta utfarten för fordonstrafiken från Djäknevägen.

Mariesjövägen

De boende utmed Mariesjövägen upplever att många bilister kör fortare än den tillåtna hastigheten – 50 km/h. En provisorisk lösning med uppställda blomlådor på en begränsad sträcka av gatan har gjorts för att dämpa fordonshastigheten. Provisoriet har fått önskad effekt men en permanent lösning behöver genomföras. Tekniska kontoret kommer att föreslå en lösning.

Genomfartstrafik

I dag förekommer viss trafik genom Mariesjöområdet från korsningen mellan Hjovägen och Kanikegränd via Kaplansgatan och Mariesjövägen till Mariesjös industriområde. Den föreslagna ändringen av sträckningen på Kanikegränd och utformningen av Mariesjövägen (två åtgärder) antas inte bara få en hastighetsdämpande effekt på fordonstrafiken utan förutses även minska genomfartstrafiken.

Trafik till exploateringsområdet under byggtiden

Skövde kommun skall diskutera frågan med byggherren i syfte att få den tunga byggtrafiken att nå exploateringsområdet norrifrån via Kaplansgatan under byggtiden.

Övriga trafikfrågor

Gång- och cykeltunnel

En gc-tunnel under stambanan kommer att binda samman befintligt högskoleområde med föreslagen utbyggnad av högskolan inom planområdet. Tunneln kommer även att kunna användas för intern lättare motorfordon (typ servicebilar). En bom bör sättas upp för att

förhindra otillåten motorfordonstrafik genom tunneln. Arbetet med tunnelbygget pågår och beräknas vara färdigt under våren 2000.

Tunneln som ägs av Banverket kommer att upplåtas för en gemensamhetsanläggning för kommunikationsytor inom kv. Ringaren (från Kanikegränd via tunneln till Högslevägen väster om stambanan). Frågan regleras vid förestående lantmäteriförrättning för området.

Gång- och cykelvägar

Planområdet nås med cykel västerifrån via gc-tunneln under stambanan, söderifrån via Kanikegränd och österifrån via Mariesjövägen. Kanikegränd föreslås bli försedd med en gc-bana från Hjovägen och fram till planområdet. Gc-banan norr om Hjovägen kommer att byggas om strax innan korsningen med Kanikegränd. Förslaget leder till ett mindre intrång på fastigheten Ringaren 5 och förutsätter ett markförvärv. De gc-vägar som föreslås på kvartersmark och som skall vara tillgängliga för allmän gångtrafik kommer att säkerställas på detaljplanekartan med ett x (mark tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik). Respektive markägare ansvarar för drift och underhåll inkl. vinterväghållning av gc-vägarna inom kvartersmark. Frågan regleras vid förestående lantmäteriförrättning för området.

Cykelparkering

En stor andel av studenterna kommer att cykla till högskolan. Cykelparkeringar kommer bl. a. att anläggas i anslutning till huvudentrén mitt emot gc-tunneln. Det är viktigt att cykelparkeringarna får rätt placering och utformning och har tillräckligt många platser.

Kollektivtrafik

Vid Hjovägen norr om Kv. Mode finns busshållplats för landbygdstrafik och på Mariestadsvägen finns busshållplats för tätortstrafik (linje 62). Gångavståndet från planområdet till busshållplatsen är c. 350 m. 600 m sydväst om kv. Ringaren finns Resecentrum med väl utbyggd kollektivtrafik.

Miljöbeskrivning

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte bedömts vara nödvändigt att upprätta för detaljplanen eftersom den planerade bebyggelsen inte kommer att utsättas för eller leda till en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Den dominerande miljöpåverkan på planerad bebyggelse är buller och vibrationer från järnvägstrafiken på västra stambanan

I samband med upprättandet av områdesplanen för Trängenområdet genomfördes omfattande studier, mätningar och beräkningar av störningar (buller, vibrationer mm). Materialet som finns tillgängligt på miljö- och hälsoskyddskontoret och stadsbyggnadskontoret är i aktuella delar tillämpligt för denna detaljplan.

En miljökonsekvensbeskrivning upprättades 1997-03-06 (rev. 1997-05-20) för området Kurorten (studentbostäder) som ligger strax öster om bangårdsområdet mitt emot Resecentrum. Innehållet i den MKB:n betr. transport av farligt gods, buller och vibrationer är till stora delar även tillämpligt för den planerade bebyggelsen inom kv. Ringaren.

Tågtrafikbuller

KM Akustikbyrån har genomfört en undersökning av tågtrafikbuller i Skövde kommun. Undersökningen visar bl a att den maximala bullernivån är 85 dB(A) c. 75 m från spår 2 och att den ekvivalenta ljudnivån är 65 dB(A) c. 90 m från spår 2.

Vid järnvägstrafik är det dimensionerande bullret maximalnivån eftersom det inte är konstant på samma sätt som vägtrafik.

Stambanan trafikeras i genomsnitt under skoltid endast c. fyra gånger per timme och då under 6 till 30 sekunder för de tåg som passerar Skövde station med full hastighet (X2000 – c. 8 ggr/dag resp. godståg – c. 3 ggr/dag).

Enligt Socialstyrelsens Allmänna Råd (SOSFS 1996:7) skall riktvärdet för tågtrafikbuller i skollokalerna vara 30 dB(A) ekvivalent nivå och 45 dB(A) maximal nivå ”för upprepade påverkan av taluppfattbarheten för särskilt känsliga grupper”. Gränsvärdet bör vara summan av tåg- och ventilationsbuller. Om två bullerkällor är lika starka måste de ligga på max. 27 dB(A) för att taluppfattbarheten skall uppfattas som god.

AKUSTIK verkstan i Skaraborg AB har gjort en bullerutredning för området (se bilaga I) och av utredningen framgår

att det är buller från tågtrafik som kommer att bli den väsentliga bullerbelastningen.

att den ekvivalenta ljudnivån inte bör överstiga 30 dB(A) i undervisningslokaler samt 35 dB(A) i övriga utrymmen.

att: ”Någon direkt rekommendation för maximinivåer i undervisningssalar finns ej. I Socialstyrelsens Allmänna Råd (SOSFS 1996:7) nämns dock 45 dB(A) maxvärde, gällande ”för upprepade påverkan av taluppfattbarheten för särskilt känsliga grupper”.

att den starka ljudkällan utgörs av X2000 och godståg som passerar Skövde station med full hastighet under 6 respektive 30 sekunder.

att det är ganska få godståg som passerar under dagtid.

att: ”Med hänsyn till förutsättningarna föreslås att man som krav sätter 30 dB(A) för ekvivalentnivå och 50 dB(A) för maxnivå vid enstaka tågpassage i undervisningsrum.

Nivåer över 50 dB(A) maxnivå kan dock upplevas som störande, varför man bör sätta detta krav även för andra rum där människor vistas, kontorsrum etc.”

att fasaden närmast järnvägen skall ha en ljudisolering på 39 dB(A).

Byggherren kommer om de ekonomiska konsekvenserna blir rimliga att tillämpa 45 dB(A) istället för 50 dB(A) – maxvärde som riktvärde i undervisningslokaler.

Frågan kommer att aktualiseras senast i samband med bygganmälan / byggsamråd.

Vägtrafikbuller

Trafikmängden på Kanikegränd är idag 600 fordon/vardagsmedeldygn väster och 350 f/vmd norr om fastigheten Kaplanen 1. Efter detaljplanens genomförande beräknas trafikmängden på Kanikegränd bli 1250 f/vmd väster och 800 f/vmd norr om fastigheten Kaplanen 1.

Trafikmängden på Kanikegränd norr om fastigheterna Kaplanen 3 och 10 beräknas inte öka till följd av planförslaget. Samma förhållande gäller för trafikmängden på Kaplansgatan.

Enligt Boverkets Byggregler (BBR 90) är gränsvärdet för vägtrafikbuller inomhus i nybyggda bostäder 30dB(A) ekvivalent nivå, 45 dB(A) maxnivå nattetid och 55 dB(A) ekvivalent nivå utomhus. Några gränsvärden för bostäder i befintlig miljö finns inte men enligt

Infrastrukturpropositionen, 1996/97:53 är riktvärdet för vägtrafikbuller utomhus vid befintliga bostäder 65 dB(A) ekvivalentnivå. Eftersom Kanikegränd inte trafikeras av någon tung trafik nattetid blir det den ekvivalenta nivån som blir dimensionerande för de befintliga bostäderna.

Tekniska kontoret har utfört vägtrafikbullerberäkningar och resultatet framgår av bilaga D.

Nedan angivna ljudnivåer är dygnsekvivalenta. För fastigheten Kaplanen 1 visar beräkningarna

att ljudnivån blir 48 dB(A) vid den norra fasaden och 50 dB(A) vid den västra fasaden och för fastigheten Kaplanen 10 beräknas ljudnivån bli 47 dB(A) vid den norra fasaden.

För fastigheten Kaplanen 9 är ljudnivån idag 56 dB(A) vid den västra fasaden och 61 dB(A) vid den södra. Ljudnivån kommer enligt beräkningar inte att öka till följd av den planerade bebyggelsen.

Den ekvivalenta ljudnivån vid byggnaderna på fastigheterna Kaplanen 3 och Kaniken 10, 12, 19 – 21 är i dag som högst 44 dB(A) och kommer enligt kompletterande bullerberäkningar enbart att öka med 1 dB(A) till följd av den planerade bebyggelsen.

Vibrationer

En vibrationsutredning har gjorts för planerad byggnad av AKUSTIK verkstaden i Skaraborg AB, se bilaga I.

I samband med upprättandet av områdesplanen för Trängenområdet genomfördes omfattande studier och mätningar av vibrationer från tågtrafiken av miljö- och hälsoskyddskontoret. De uppmätta vibrationerna har i samtliga fall understigit 0,3 mm/s. Den vägda svängningshastigheten skall understiga 0,4 mm/s för att en god inomhusmiljö skall erhållas (SS 460 48 61). Markförhållandena inom kv. Ringaren motsvarar markförhållandena inom Trängenområdet. De värden som erhållits vid de genomförda mätningarna för Trängenområdet bör i stort sett gälla även för kv. Ringaren. I utredningen konstateras att: "Vibrationsfrågan kan avföras som problem".

Farligt gods

En stor mängd farligt gods transporteras på järnvägen genom Skövde. Under ett normaldygn passerar sammanlagt c. 45 godståg, ungefär hälften i vardera riktning. De flesta transporterna går mellan kl. 20.00 och 05.00 och endast 3-4 godståg passerar Skövde under övrig tid.

En riskanalys avseende transport av farligt gods på stambanan har utförts i samband med upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning för området Kurorten (studentbostäder) som ligger strax öster om bangårdsområdet mitt emot Resecentrum. Av länsstyrelsens yttrande över MKB:n framgår bl a att: "Länsstyrelsen har sedan tidigare rekommenderat en säkerhetszon på 50 m längs Västra Stambanan för lokalisering av bebyggelse. Denna säkerhetszon har främst gällt säkerhet mot urspärning." Vidare framgår att: "En vägledning vid bedömningen kan fås av Göteborgs kommuns "Översiktsplan för sektorn farligt gods" och Länsstyrelsens i Göteborg och Bohus län granskningsyttrande. Enligt yttrandet godtas vid transportleder för farligt gods, tät bostadsbebyggelse fram till 80 m från järnväg samt stabil och tät kontorsbebyggelse fram till 30 m från järnvägen. Det skall vidare finnas ett bebyggelsefritt område om minst 30 m från leden."

Skövde kommuns räddningstjänst anser att avståndet mellan närmaste spår och byggnad skall vara minst 40 m. I planförslaget är minsta avståndet mellan planerad bebyggelse och närmast genomgående spår 65 m.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om viss miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område som skall beaktas vid all planering. En miljö kvalitetsnorm ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse. Normerna reglerar alltså inte vad som är tillåtet att släppa ut utan den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område. Regeringen har i en förordning (1998:897) utfärdat miljö kvalitetsnormer för luft beträffande kvävedioxid, svaveldioxid och bly. Tillåtet högsta värde för kvävedioxid får inte överskridas

efter den 31 dec. 2005. Högsta tillåtna värdena för svaveldioxid och bly i luften gäller redan i dag.

Varje kommun skall kontrollera att miljökvalitetsnormerna uppfylls inom kommunen. Kontrollen skall ske om det bedöms nödvändigt genom mätningar, beräkningar eller annan uppföljning. Om föreskrivna halter överskrids är kommunen skyldig att upprätta ett åtgärdsprogram för att uppfylla miljökvalitetsnormerna.

Enligt Naturvårdsverket uppfyller den svenska tätortsluften blynormen med bred marginal, och överskrider svaveldioxidnormerna bara på ett ställe i landet (Säffle). Införandet av katalytisk avgasrening innebär att även kvävedioxidnormerna bör kunna uppfyllas när de träder i kraft efter år 2005 enligt Naturvårdsverket.

Med stöd av ovanstående bedömer vi att man inte behöver göra en speciell utredning i syfte att redovisa om miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid och bly uppfylls för planområdet.

Stoft

Planområdet ligger c. 750 m norr om Volvos gjuteri. De mest störande utsläppen från ett gjuterier är stoft och ibland även lukt. I Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" (1995:5) anges ett riktvärde för skyddsavstånd på 500 m för gjuterier som Volvos.

Radon

Radonmätning har gjorts för planområdet och resultatet visar att marken kan klassificeras som normalradonmark med uppmätta värden på mellan 30 och 49 kBq/m³ markluft (se bilaga G). Föreslagen byggnad skall uppföras med minst radonskydd.

Plankartan innehåller en bestämmelse som anger högsta årsmedelvärde för radon och gammastrålning i inomhusluften. Frågan kommer att följas upp av bygglovavdelningen i samband med bygganmälan. Radongashalten och gammastrålningsnivån i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m³ resp. 0,5 µSv/h. För att kunna konstatera att nämnda värden inte överskrids måste en mätning göras i husen efter färdigställandet.

F.d. drivmedelsdepå

Marken strax norr om tunnelmynningen har tidigare varit en drivmedelsdepå (cistern ovan mark på betongplatta). Förorening av olja (petroleum) har konstaterats och undersökning pågår av föroreningens omfattning. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet och ansvarar för att saneringsarbete blir genomfört.

Den förorenade marken kommer att vara sanerad innan byggnadsarbetena påbörjas. Frågan kommer att följas upp av stadskansliets mark- och exploateringsavdelning

I samband med den geotekniska undersökningen har mätningar med PDI-mätare gjorts för att undersöka förekomsten av föroreningar. Av undersökningen framgår att: "Samtliga prover som undersökts har visat värden < 10 PPM varför det i dessa provtagningspunkter ej kan misstänkas någon förorening av flyktiga kolväten."

Teknisk försörjning

Avlopp

Området kommer att anslutas till kommunens avloppsledningsnät.

Vatten

Området kommer att anslutas till kommunens vattenledningsnät.

Dagvatten

Principiellt skall dagvatten så långt möjligt tas omhand lokalt och infiltreras i marken inom ett exploateringsområde.

Av grundundersökningen framgår att: "Med hänsyn till jordlagerföljd, grundvattennivå samt fri vattenyta norr om området bedöms LOD som olämpligt"

Den geotekniska undersökningen har kompletterats med en principlösning för hur dagvattnet från husdränering, parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor skall tas omhand. Förslaget framgår av bilaga H och kommer att utgöra underlag för projektering av dagvattensystemet.

El

Inom planområdet finns en transformatorstation på fastigheten Ringaren 4.

Den planerade bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens elnät.

En högspänningskabel kommer att placeras inom kvartersmark i gc-vägen från gc-porten söder ut och vidare österut till befintlig transformatorstationen (Kanikerukan)

Tele

Inom planområdet finns inga telekablar (landskablar) som behöver säkerställas på plankartan med ett u-område (område för underjordiska ledningar).

Uppvärmning

De föreslagna byggnaderna kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

Fjärrvärmenätet kommer att utvidgas från gc-porten till Mariesjövägen via gc-vägen norr om föreslagen byggnad inom kv. Ringaren.

Ledningskarta

Läget för samtliga befintliga och planerade ledningar och kablar inom planområdet framgår av bilaga E.

U-områden

Läget för va-, fjärrvärmeledningar och el- telekablar kommer att säkerställas med ett u-område på plankartan (område för allmänna underjordiska ledningar).

Avfall

Planerade byggnader skall förses med soprum. Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för denna plan är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Beträffande fastighetsbildning, tomtförsäljning mm hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Inlösen av mark för allmänt ändamål behöver göras.

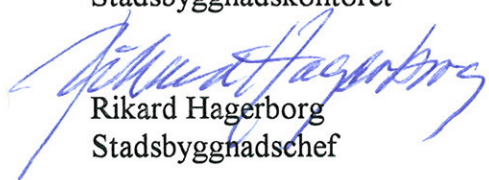
Efter en samlad bedömning föreslås att inom planområdet skall de regler gälla för bygglov, rivningslov och marklov som framgår av 8 kap plan- och bygglagen (PBL).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

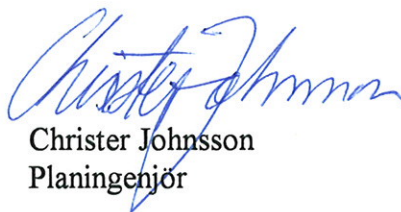
I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Ove Karlsson och Lars Svensson, tekniska kontoret, Kent Claesson, stadskansliet, Karin Kjellberg, miljö- och hälsoskyddskontoret och Bo Bergman, stadsingenjörskontoret

Stadsbyggnadskontoret



Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef



Christer Johnsson
Planingenjör



Detaljplan för Kv. Ringaren

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län
Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2000-03-09

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen

Planprocessen kan uppdelas i tre skeden: samråds-, utställnings- och antagandeskede.

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden och beräknas antaga detaljplanen i april 2000.

Under **samrådsskedet** kommer berörda kommunala förvaltningar m fl. att behandla detaljplanen. Se lista över samrådskretsen.

Samrådet genomfördes under fyra och en halv vecka under tiden
13/12 1999 – 12/1 2000.

Under **utställningsskedet** kommer berörda kommunala nämnder och styrelser m fl att behandla detaljplanen. Se lista över utställningskretsen.

Planutställningen beräknas bli under tre veckor i mars/april 2000.

Förutsättningar

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med näringslivsenheten, stadskansliet, tekniska kontoret och högskolan genomfört en utredning om lokalbehov och förslag till lokalisering av högskolelokaler från 2001 t o m 2005. Utredningen redovisar också ett behov av lokaler för teknologipark och behov av studentlägenheter.

Arkitektgruppen Heineman AB kommer tillsammans med högskolan att upprätta ett lokalprogram som mer i detalj redovisar lokalbehovet för högskolans utbyggnad.

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med stadskansliets mark- och exploateringsavdelning och miljö- och hälsoskyddskontoret upprättat planeringsförutsättningar som underlag för mark- och husprojektering inom kvarteret. Arkitektgruppen Heineman AB har utifrån planeringsförutsättningarna utarbetat ett förslag till utbyggnad. Förslaget har utgjort underlag för detaljplanen.

Övriga frågor

Planerad bebyggelse

Den planerade bebyggelsen omfatta lokaler för högskoleutbildning och forskning och kontor för teknikföretag – teknologipark. Byggnaden består av två delar som är sammanbyggda kring en gård. Utbyggnaden av högskolans lokaler kommer att ske i två etapper men troligtvis utan någon tidsförskjutning.

Lokalprogrammet för högskolan redovisar ett lokalbehov för undervisning och forskning på totalt ca 8000 m² LOA (uthyrningsbar yta). Undervisningslokalerna till första etappen kommer att tas i bruk HT 2002 (inflyttning i maj). Byggstart är beräknad till januari 2001.

Lokalbehovet för teknologiparken är 4000 m² LOA. Teknologiparken kommer att innehålla en blandning av tillväxtföretag, storföretags utvecklingsavdelningar och groddföretag. Företagens gemensamma nämnare är hög kunskapsnivå och behov av närhet till en högskola med den profil som finns i Skövde.

Befintlig bebyggelse

Planförslaget innebär att samtliga befintliga byggnader inom kvarteret Ringaren med undantag av byggnaden på fastigheten Ringaren 5 ("gamla US-byggnaden") och transformatorstationen kommer att rivas.

Möjligheten att bevara verkstadsbyggnaden på fastigheten Ringaren 1 har undersökts och resultatet visar att byggnaden bedöms vara mycket svår att använda för högskolans verksamhet eller för teknikföretag. Byggnadens läge på fastigheten begränsar dessutom möjligheten till nybyggnad och orsakar en betydligt lägre exploatering av området än vad som är möjligt vid en rivning. I planförslaget föreslås därför byggnaden bli riven för att ge plats för en byggnad för utbildning, forskning och teknologipark.

Rivning av byggnader

Enligt plan- och bygglagen skall rivning av byggnad anmälas till byggnadsnämnden. En beskrivning av projektets art och omfattning skall normalt följa med anmälan liksom en rivningsplan som visar hur rivningsmaterialet kommer att hanteras. Byggherren skall utse en kvalitetsansvarig för rivningen. Förhoppningen är att byggnadsmaterialet skall kunna återanvändas eller återvinnas i största möjliga utsträckning.

Markförvärv

Skövde kommun äger fastigheten Ringaren 1 och har förvärvat Ringaren 2. Kalkstenen AB äger fastigheten Ringaren 6 och 7. Statliga Akademiska hus i Göteborg AB äger Ringaren 5 och för detaljplaneförslagets genomförande krävs att Skövde kommun kan förvärva vissa delar av fastigheten (allmän platsmark). En mindre del av fastigheten Skövde 5:193 behöver förvärvas för p-plats alt. p-däck (kvartersmark).

Mark och vegetation

De träd och de markområden som är viktiga att bevara och som riskerar att bli skadade under byggtiden skall skyddas t ex med en hägnad.

Skyddet innefattar även åtgärder för att förhindra marktryck som kan skada träden. Tekniska kontorets landskapsarkitekt kommer att inventera vilka träd som behöver beskäras. Beskärningen bör göras i början på år 2001.

Väster om hus D föreslås en p-plats. Två högväxta ekar (nr. 81 och 83 enligt illustrationsplanen) som skall bevaras står c. två meter från närmaste p-plats och bör omges av genomsläppligt material såsom stenmjöl eller gräsarmering.

Va-ledningar

Den föreslagna byggnaden kommer att anslutas till kommunens va-nät.

Tekniska kontoret anvisar förbindelsepunkt för vatten och avlopp.

I bilaga H till planbeskrivningen redovisas ett principförslag för dagvattenhantering inom planområdet.

Värmeförsörjning

Den föreslagna byggnaden kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

Fjärrvärmeledningar kommer att anläggas från gc-porten till Mariesjövägen via gc-vägen norr om föreslagen byggnad inom kv. Ringaren.

Elförsörjning

Den föreslagna byggnaden inom planområdet kommer att anslutas till Skövdes elnät söderifrån. Inkommande elservice kommer att anslutas till en elcentral förslagsvis i den södra delen av byggnaden.

En högspänningskabel kommer att placeras inom kvartersmark i gc-vägen från gc-porten söder ut och vidare österut till befintlig transformatorstationen (Kanikrukan)

Tele

Inom planområdet finns inga telekablar (landskablar) som behöver säkerställas på plankartan med ett u-område (område för underjordiska ledningar).

U-områden

Läget för va-, fjärrvärmeledningar och elkablar kommer att säkerställas med ett u-område på plankartan (område för allmänna underjordiska ledningar).

Gator

Tekniska kontoret föreslår en mindre ombyggnad av korsningen Hjovägen – Kanikegränd. Korsningen kan signalregleras om det bedöms nödvändigt i framtiden.

Kommunen planerar att öppna en ny anslutning från Mariesjöområdet mot huvudvägnätet vid trafikplats Mariesjö. Tanken är att förlänga Kaplansgatan (vid Gustaf E bil AB) söderut till trafikplatsen som då får en fyrvägs korsning.

Trafiksignalreglering krävs för att säkerhet och framkomlighet skall tryggas. Samråd har skett med Vägverket och berörd fastighetsägare. Den föreslagna anslutningen förutsätter projektering, planändring och budgeterade medel innan byggstart kan ske. Gatuanslutningen beräknas bli färdigställd under 2001.

Gatumarken öster om Ringaren 6 bibehålls som lokalgata (LOKALGATA 2 på plankartan) men enbart för trafik till och från fastigheten Skövde 5:193. Gatan som föreslås bli 10,0 m bred kommer att utformas med en 3,0 m bred asfalterad köryta och en 7,0 m bred planteringsyta. Anslutningen till Djäknevägen kommer att

utformas i syfte att förhindra otillåten trafik. Körytan kommer också att kunna användas som gång- och cykelförbindelse.

Den föreslagna förlängningen av Kaplansgatan till Hjovägen vid trafikplats Mariesjö kommer att avlasta korsningen Hjovägen – Bangårdsgatan från tung trafik. En översyn av trafiksignalen i korsningen kommer att göras i syfte att underlätta utfarten för fordonstrafiken från Djäknevägen. Arbetet med att se över signalregleringen kommer att göras under 2000.

Kaplansgatan slutar idag med en vändplan i höjd med den västra infarten till SWEBUS (se bil B) och vägsträckan från vändplanen och söderut i höjd med Djäknevägen är avstängd för motorfordonstrafik med undantag för trafik till och från fastigheten Skövde 5:193 och Ringaren 2 och 6. Gatan föreslås bli öppnad för trafik till den föreslagna högskoletomten. Gatans bredd kommer att minskas. Mariesjövägen på sträckan mellan föreslagen parkmark (lekplats och plantering) och fastigheten Bostället 2 kommer att höjas upp för att dämpa fordonshastigheten.

Korsningen mellan Kanikegränd och Kaplansgatan är otydlig p.g.a Kaplansgatans bredd och därmed osäker för fordonstrafiken. Kaplansgatan föreslås därför få en bredd av 5,5 m och med gångbana på båda sidor av gatan. Resterande mark föreslås bli överförd till fastigheterna Kaplanen 3,4 och 5 som tomtmark / kvartersmark – bostäder. Berörda markägare har godkänt förslaget och markförhållandena kommer att regleras i avtal.

Parkering

Enligt illustrationskartan till planförslaget kommer 173 p-platser att anläggas inom Ringaren 1 och Skövde 5:193 och 60 p-platser inom Ringaren 5. Förslaget förutsätter förvärv av mark från fastigheten Skövde 5:193.

Av de 60 föreslagna p-platserna inom Ringaren 5 är 28 p-platser för verksamma inom hus D (kontor) och resterande 32 p-platser täcker in ett underskott av p-platser för hus N och M väster om stambanan. Planförslaget medger att den föreslagna markparkeringen norr om gc-tunneln kan ersättas med ett parkeringsdäck i två plan.

En parkeringsutredning har gjorts tillsammans med tekniska kontoret vilket framgår av bilaga F till planbeskrivningen. I utredningen redovisas enligt en enkätundersökning som stadskansliets planeringssekreterare gjort tillsammans med högskolan att 30 % av de anställda är i behov av en parkeringsplats. Vidare uppskattas att c. 5 % av studenterna behöver en parkeringsplats. P-platsbehovet motsvarar c. 8 p-platser / 1000 m² för utbildningslokaler.

Geoteknisk undersökning

En geoteknisk undersökning har utförts över planområdet av Sycon Teknikkonsult AB (1999-12-10), se bilaga G. I undersökningen framförs under rubriken Marförhållanden att: "Jorden består under ytskiktet överst av fast lagrad friktionsjord som inom delar av området innehåller mulljord och dy mellan 0,8 och 1,5 m djup. Friktionsjorden består huvudsakligen av siltig sand – finsand som mot djupet övergår i silt. Mellan ca 3 och ca 6 m djup påträffades ett lösare lager av lerig, silt / siltig lera. Härunder följer ett fastare lager av friktionsjord so troligen underlagras av silt och lera. Slagsonden har trängt ner ytterligare 2 till 3 m." Grundvattennivån varierar mellan 1,2 och 1,9 m under markytan.

Vidare framförs under rubriken Grundläggning att: "Byggnaderna bedöms bli relativt tunga (50 kN/m^2). Byggnaderna bör därför grundläggas med pålar. Pålningen bör utföras med stödpålar till fast botten. Preliminärt bedöms pålstopp ligga i nivån +100 till +102. Detta är enbart en översiktlig bedömning."

"Vid grundläggningsarbetena är det önskvärt om man kan hålla schaktbotten torr (grundvattennivån minst 0,5 m under schaktytan). Observera också att grundvattenytan på några ställen ligger relativt högt i förhållande till planerad lägsta golvnivå."

Vibrationer

En vibrationsutredning har gjorts för planerad byggnad av AKUSTIK verkstaden i Skaraborg AB, se bilaga I. I utredningen konstateras att: "Vibrationsfrågan kan avföras som problem".

Tågtrafikbuller

AKUSTIK verkstan i Skaraborg AB har gjort en bullerutredning för området (se bilaga I till planbeskrivningen). I utredningen föreslås att gränsvärdet inomhus för undervisningslokaler bör vara 30 dB(A) för ekvivalentnivå och 50 dB(A) för maxnivå vid enstaka tågpassage i undervisningsrum och att maxnivån 50 dB(A) även bör gälla för kontor. Vidare konstateras att fasaden närmast järnvägen skall ha en ljudisolering på 39 dB(A).

Byggherren kommer om de ekonomiska konsekvenserna blir rimliga att tillämpa 45 dB(A) istället för 50 dB(A) – maxvärde som riktvärde i undervisningslokaler.

Frågan kommer att aktualiseras senast i samband med bygganmälan / byggsamråd.

Radon

Radonmätning har gjorts för området och resultatet visar att marken kan klassificeras som normalradonmark (se bilaga G). Föreslagen byggnad skall uppföras med minst radonskydd.

Plankartan innehåller en bestämmelse som anger högsta årsmedelvärde för radon och gammastrålning i inomhusluften. Frågan kommer att följas upp av bygglovavdelningen i samband med bygganmälan. Radongashalten och gammastrålningsnivån i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m^3 resp.

$0,5 \text{ } \mu\text{Sv/h}$. För att kunna konstatera att nämnda värden inte överskrids måste en mätning göras i husen efter färdigställandet.

F.d. drivmedelsdepå

Marken strax norr om tunnelmynningen har tidigare varit en drivmedelsdepå (cistern ovan mark på betongplatta). Förorening av olja (petroleum) har konstaterats och undersökning pågår av föroreningens omfattning. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet och ansvarar för att saneringsarbete blir genomfört.

Den förorenade marken kommer att vara sanerad innan byggnadsarbetena påbörjas. Frågan kommer att följas upp av stadskansliets mark- och exploateringsavdelning.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Tekniska kontoret ansvarar för projektering och genomförande av anläggningsarbeten inom allmän plats.

Byggherren ansvarar för bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Skövde elnät svarar för kabelläggningen inom området.

Huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmän platsmark (gatumark och parkmark).

Avtal

Avtal kommer att träffas mellan Skövde kommun och ägaren till fastigheten Ringaren 5 (Statliga Akademiska hus i Göteborg AB), Skövde 5:193 och Kaplanen 3,4 och 5 om reglering av mark.

Exploateringsavtal kommer att träffas mellan Skövde kommun och blivande byggherre.

Fastighetsbildning

Planförslaget bygger på förutsättningen att två fastigheter skall skapas inom kvarteret utöver befintlig fastighet för transformatorstation (Ringaren 4).

Den västra fastigheten omfattar i stort nuvarande Ringaren 5. Fastigheten behöver dock ombildas dels för att viss mark i sydost skall överföras till kommunägd fastighet som allmän platsmark (GC-väg m.m.), dels för att gemensam kommunikationsyta inkl anslutningen till tunneln under järnvägen m.m. inom kvarteret skall läggas till den östra fastigheten.

Den östra fastigheten skall omfatta all övrig mark inom kvarteret exkl. befintlig fastighet för transformatorstation. Transformatorfastigheten skall dock avstå viss mark i den östra delen. Ombildningen av fastigheter berör kommunägda fastigheter för allmän platsmark, bl.a. i och med den ändrade stäckningen av Kanikegränd och överföringen av gatumark utgörande del av nuvarande Kaplansgatan till den östra fastigheten inom kvarteret.

Inrättande av gemensamhetsanläggning

Den gemensamma kommunikationsytan från Kanikegränd via tunneln till Högscolevägen inrättas som gemensamhetsanläggning. Deltagande fastigheter är dels den västra fastigheten tillsammans med Skövde 4:307 dels den östra fastigheten tillsammans med Stora Mörke 18 med lika andelstal. Anläggningen skall hållas öppen året runt för allmän gång- och cykeltrafik. I driften skall också ingå klottersanering i tunneln.

Rättighetsupplåtelser

Den östra fastigheten kommer att belastas av ett servitut avseende allmän gång- och cykeltrafik till förmån för kommunägd fastighet. Avsikten med x-området är att allmän gång- och cykeltrafik inte får hindras på väg över fastigheten. Den belastande fastigheten ansvarar för drift och underhåll inkl. vinterväghållning av gc-vägarna. Båda fastigheterna kommer att belastas med ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar och kablar.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan behöver inte upprättas för planområdet, då behövliga förändringar i fastighetsindelningen m.m. kan genomföras på grundval av frivilliga överenskommelser.

Befintlig fastighetsplan (tomtindelning) för kv. Ringaren avses att upphävas genom en administrativ bestämmelse i planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

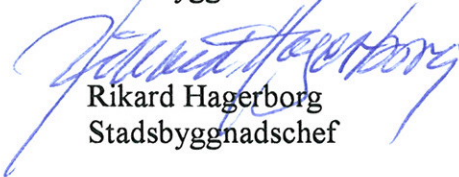
De kostnader som kommer att belasta projektet kommer att redovisas i antagandeskedet av planprocessen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

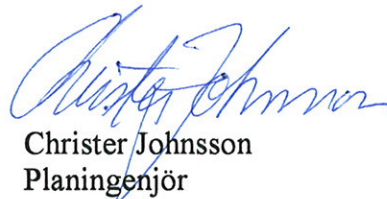
I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Peter Nyström, stadsingenjörskontoret, Lars Svensson, tekniska kontoret.
och Kent Claesson, stadskansliet.

Stadsbyggnadskontoret



Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef



Christer Johnsson
Planingenjör