

Detaljplan för

Kv. Hermod m m

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2011-03-08
Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Lagakraft 2011-05-30

Antagandehandling

TIDPLAN för Kv. Hermod m m

2010

30/11 - 10 BU

9/12 - 10 BN Samrådsbeslut och behovsbedömning

2011

V 4 - 6 Samråd och remiss (24/1 – 14/2)

V 7 Samrådsredogörelse

8/3 - 11 BU

17/3 - 11 BN Utställningsbeslut

V 12 – V 15 Utställning (21/3 – 18/4) och remiss (21/3 – 18/4)

11/4 - 11 KS

V 16 Utställningsutlåtande

26/4 - 11 BU

5/5 - 11 BN Antagande

3 veckor överklagandetid

30/5 - 11 Laga kraft



Innehåll

HANDLINGAR	4
PLANBILAGOR.....	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
AVVÄGNING ENLIGT MB	5
BYGGLOV	5
PLANDATA.....	5
Lägesbeskrivning	5
Areal	5
Markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Framtidsplan Skövde 2015	6
Detaljplan.....	6
Riksintressen	6
Behovsbedömning	7
Kommunala beslut i övrigt.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Mark och vegetation.....	7
Geotekniska förhållanden.....	7
Fornlämningar och kulturmiljö	8
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	8
Befintlig bebyggelse	8
Planerad bebyggelse.....	9
Tillgänglighet	9
Brandskydd	10
Skyddsrum	10
GATOR OCH TRAFIK	10
Gatunät, angöring och parkering	10
Gc-trafik	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
<i>Vatten och spillvatten</i>	<i>11</i>
Dagvatten	11
Elförsörjning	11
Bredband.....	11
Tele	11
Uppvärmning.....	12
Avfallshantering	12
INVERKAN PÅ MILJÖN	12
<i>Stadsbild</i>	<i>12</i>
<i>Väg- och tågtrafikbuller</i>	<i>12</i>
<i>Vibrationer</i>	<i>13</i>
<i>Radon.....</i>	<i>13</i>
<i>Vegetation.....</i>	<i>13</i>
<i>Farligt gods.....</i>	<i>13</i>
Riksintresse	14
Volvo Powertrain.....	14
Miljökvalitetsnorm	14
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	15

Detaljplan för Kv. Hermod m m

Skövde stad, Skövde kommun, Västra
Götalands län
Upprättad av Plan, Bygg o
Lantmäteriförvaltningen, Skövde kommun

Datum: 2011-03-08
Planförfattare: Planchef Claes Waxberg
Fysisk planerare Christer
Johnsson

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, lista över samråds-kretsen med fastighetsförteckning.

PLANBILAGOR

- A. Illustrationsmaterial, CH arkitekter AB, 2010-08-15, 2010-11-21, 2011-03-08.
- B. Behovsbedömning, PBLF 2010-11-25
- C. Dagvattenpolicy för Skövde kommun, Tekniska kontoret, jan 2004.
- D. Ledningskarta, PBLF/TEF
- E. Riskanalys, COWI AB, Göteborg (2011-03-21).
- F. Bullerutredning, Akustikverkstan, Rapport 11-38-R1, 2011-03-01
- G. Granskningsyttrande, BYGG.2011.77, 2011-03-08
- H. Längsprofil utmed Stationsgatan, 2011-03-17

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra bl a en byggnad i åtta våningar placerade i den norra delen av kvarteret och en vinkelbyggnad i fyra våningar i den södra delen av kvarteret. Föreslagen åttavåningsbyggnad som innebär en om-, till- och påbyggnad av bef. byggnad kommer att innehålla lokaler för kontor, hotell, vårdcentral och handel (servicebutik). Föreslagen fyra våningsbyggnad kommer att innehålla lokaler för kontor.

Förslaget i sin helhet innebär i stort en utökning av pågående verksamheter med tillsammans ca 5 500 m² (nyttillkommen yta).

AVVÄGNING ENLIGT MB

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

BYGGLOV

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

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget söder om Hertig Johans gata, norr om Kavelbrovägen och mellan Trädgårdsgatan och Stationsgatan.

Bef. byggnad inrymmer kontor, postkontor, hotell och vårdcentral.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 6 500 kvm.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Skövde kommun (Skövde 4:310) och Rapp Fastigheter AB (Hermod 7).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Framtidsplan Skövde 2015

Planområdet är beläget inom det område som i kommunens översiktsplan (Framtidsplan Skövde 2015) anges som "Centrumbebyggelse" vilket bla innefattar kontor, hotell och handel.

Detaljplan

Planområdet berörs av detaljplanerna nr 279 fastställd 1981-12-09 och nr 534 antagen 2004-08-19. I plan nr 279 är marken avsedd för allmän plats (gata, parkering och gång- och cykelväg) och handel (samt i vissa fall bostad). I plan nr 534 är marken avsedd för kontor och handel som prövas lämplig.

Riksintressen

Västra stambanan är ett riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken och planförslaget får inte skada riksintresset på ett påtagligt sätt. Avståndet mellan föreslagna nya byggnader och närmastliggande spår (spår 1) varierar mellan 26,0 och 70,0 m.



Flygfoto



Flygfoto från öster



Fastighetskarta

viktigt att reglera föreslagna åtgärder för att minimera riskerna med hänsyn till farligt gods på västra stambanan.

Förhållanden som berör påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser beskrivs under rubriken Inverkan på miljön.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade om samråd 2010-12-09, § 173.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar något åt sydost och höjdskillnaden mellan den nordvästra och sydöstra delen är ca 2,0 m. I övrigt framgår höjdförhållandena inom planområdet av grundkartan till detaljplanen.

Träden inom planområdet bedöms generellt som mycket värdefulla för miljön och skall bevaras med undantag av en lind strax norr om bef. byggnad och de träd som finns inom lastgården i kvarterets södra del. De träd som skall bevaras har säkerställts på plankartan med en bevarandebestämmelse (n1) som innebär att träden inte får fällas.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har ännu inte gjorts för planområdet. En grundundersökning skall redovisas senast i samband med bygganmälan/byggsamråd och skall bl a innehålla förslag till grundläggning.

När den södra delen av bef. byggnad uppfördes gjordes en grundundersökning av Tyréns daterad 1981-03-10. Av undersökningen framgår att marken består av friktionsmaterial (sandig grovmo och moig sand) och att grundvattnet låg ca 3,4 m under markytan (+136,9)

Fornlämningar och kulturmiljö

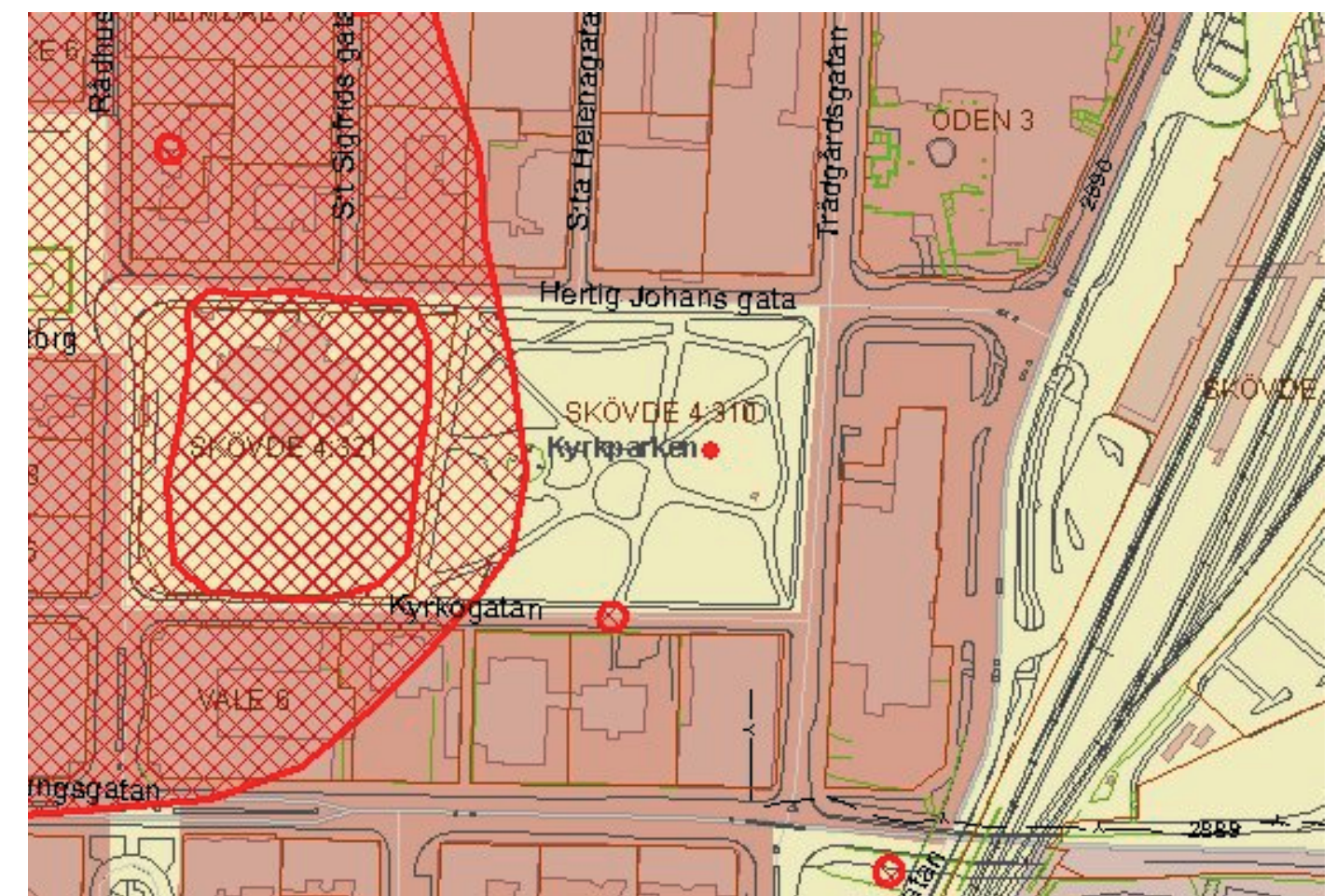
Inom planområdet finns inga objekt som är skyddade av kulturminneslagen.

Planområdet ligger utanför det område av Skövde centrum som länsstyrelsen har avgränsat för fast fornlämning (Skövde medeltida stad). Den östra gränsen för detta område går ca 100 m väster om planområdet.

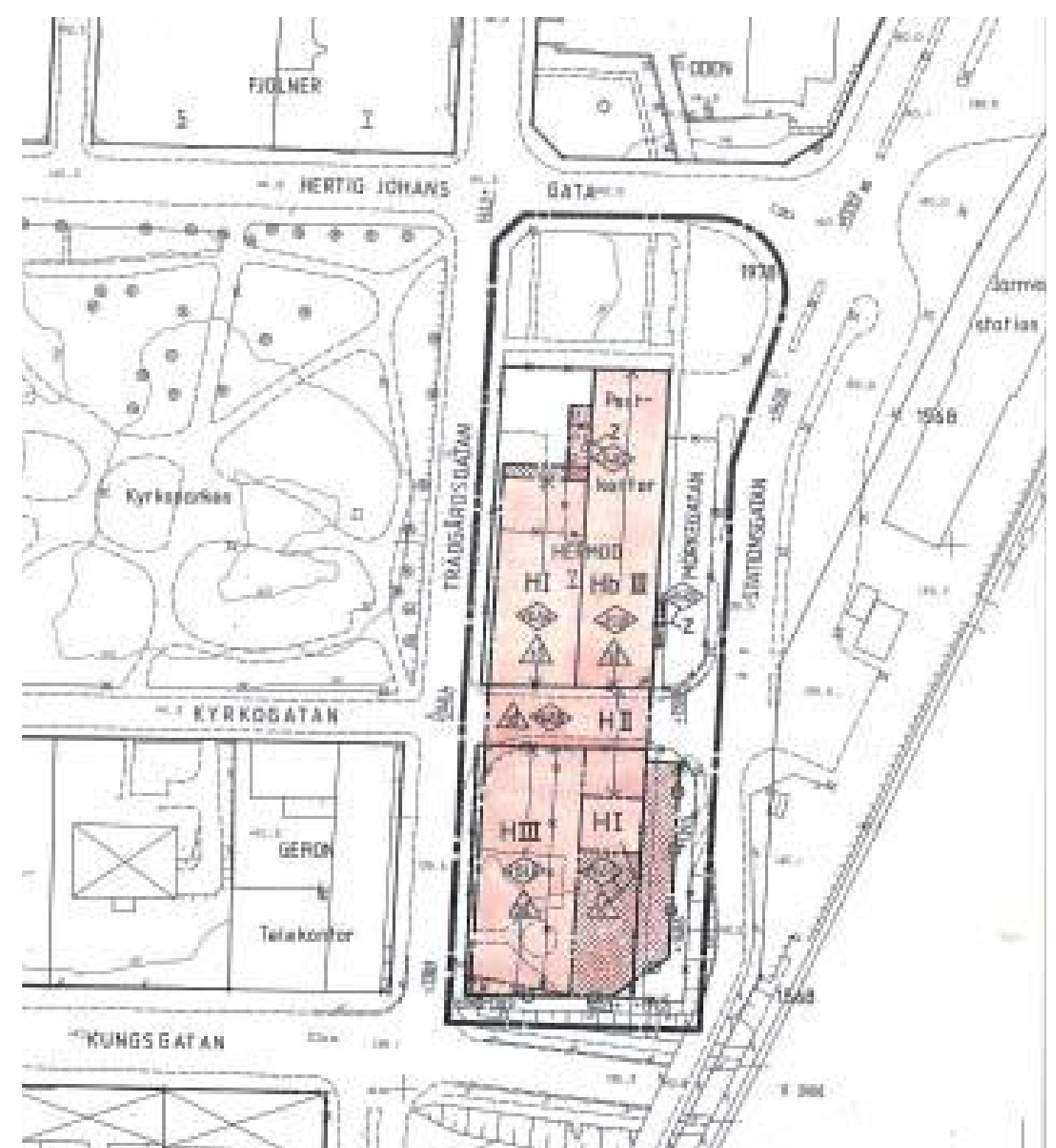
BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

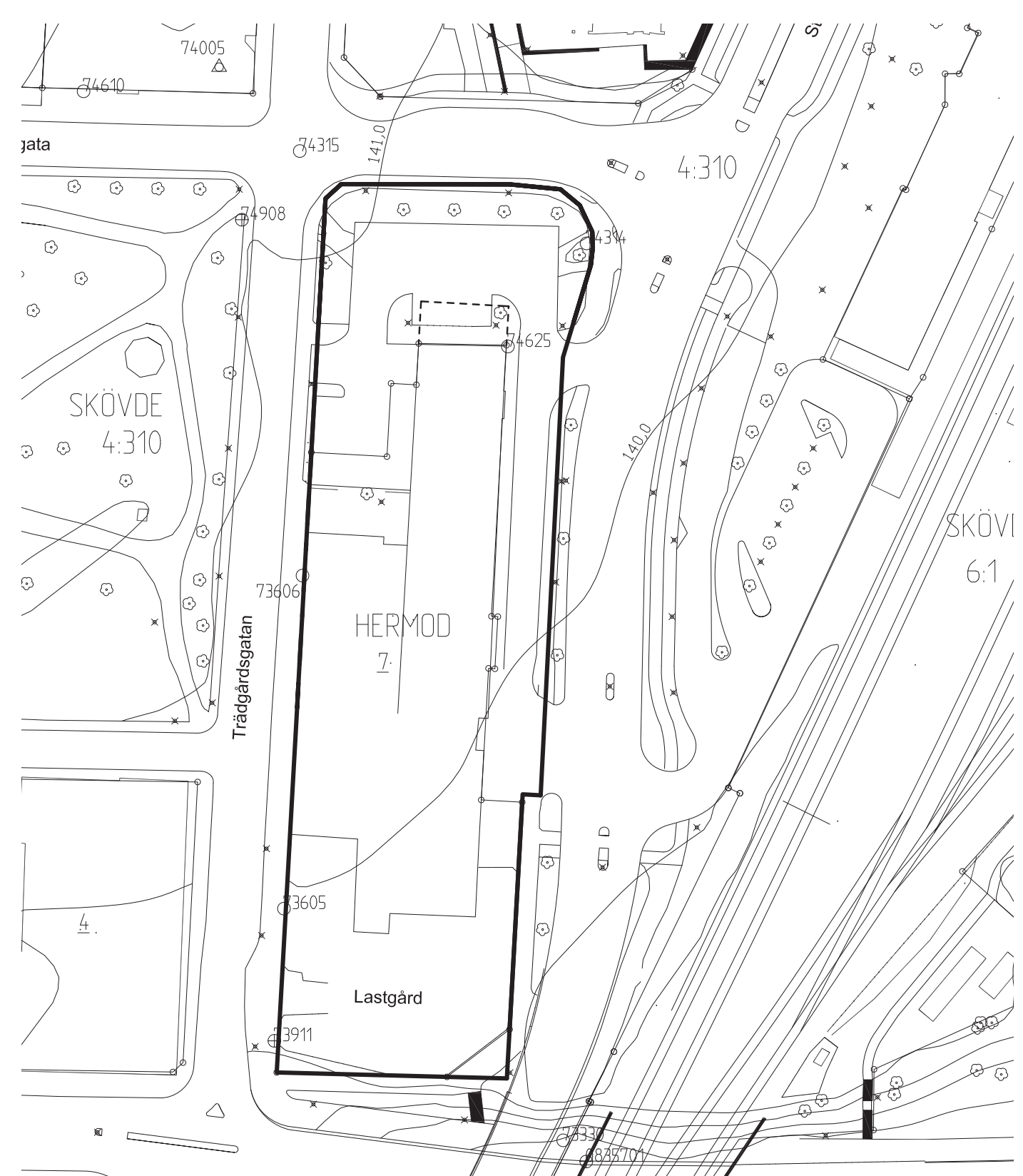
Enligt gällande planer är kv. Hermod avsett för - gata, parkering och cykelväg (allmän plats), kontor (K), i



Avgränsning för fast fornlämning (Skövde medeltida stad)



Gällande plan (St 279)



Planområdets avgränsning



vissa fall handel (H) och i vissa fall bostäder (Hb). Bef. byggnad inom planområdet utgörs av en trevåningsbyggnad utmed Stationsgatan med en envåningsdel mot Trädgårdsgatan. Byggnaden, som ritats av det ansedda arkitektkontoret Backström & Reinius Arkitekter AB i Stockholm, uppfördes 1954 och byggdes om 1982 och 2003. Byggnaden innehåller förutom postkontor, hotell, vårdcentral, kontor och ett källargarage med 41 bilplatser. Huvudentrén till postkontoret är förlagd mot Trädgårdsgatan. Övriga entreér är förlagda till Stationsgatan (fd Mörkegatan). Byggnaden är i gott skick och fasadernas utformning är tidstypisk.

1982 gjordes en till- och ombyggnad av bef. byggnad och en kringgårdad lastgård byggdes i den södra delen av kvarteret.

2003 gjordes en påbyggnad av den södra delen av bef. byggnad.

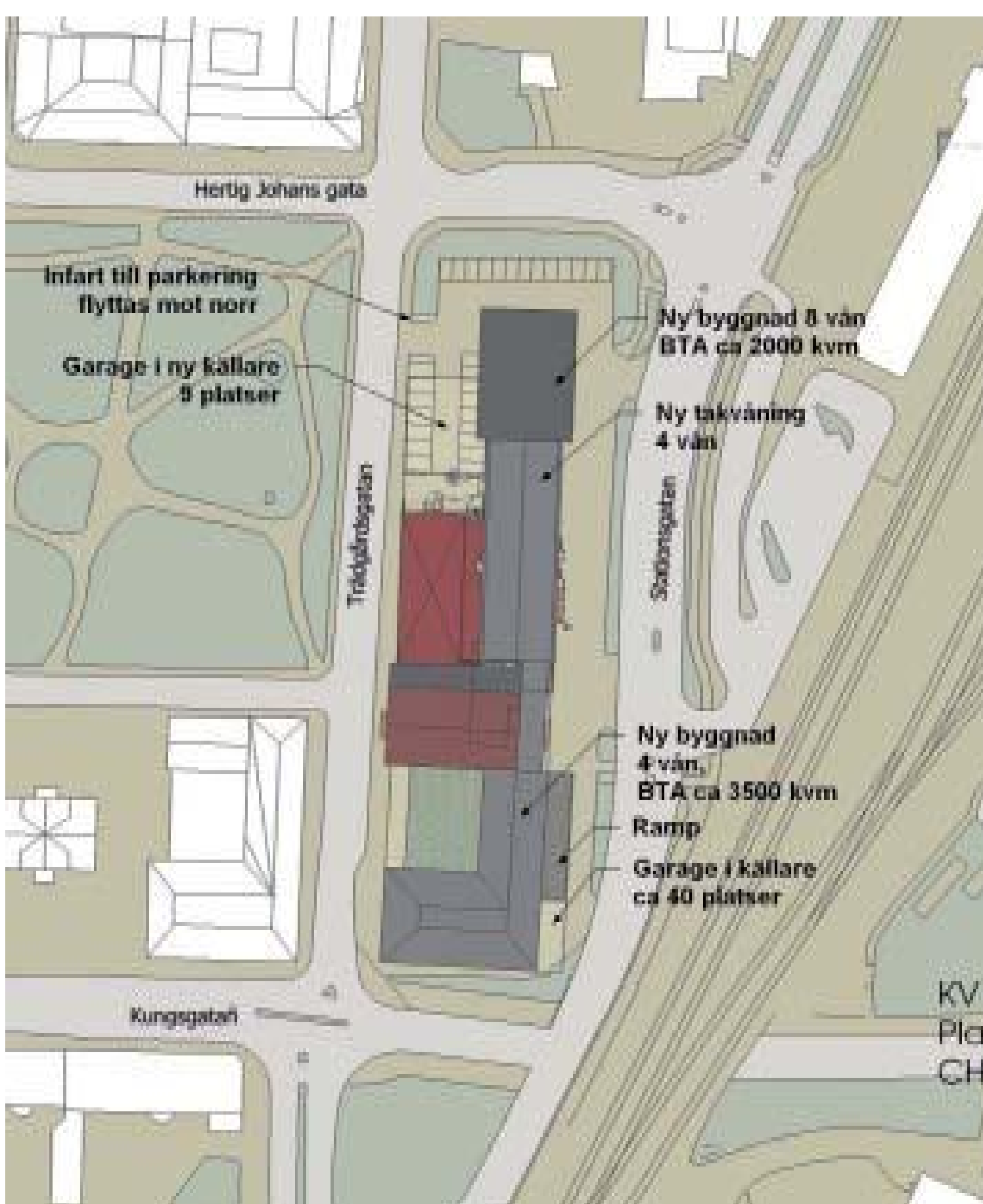
Av Tomas Carlquist och Lars Bergströms inventering av kulturhistoriska byggnader i Skövde stad framgår att: "Stadsbilden mellan stationen och torget är av central betydelse för stadens identitet och en av de mest signifikanta miljöer från en betydelsefull period i stadens utveckling."

Planerad bebyggelse

En byggnad i åtta våningar föreslås placerad i den norra delen av kvarteret och en vinkelbyggnad i fyra våningar i den södra delen av kvarteret. Föreslagen åttavåningsbyggnad som innebär en om-, till- och påbyggnad av bef. byggnad kommer att innehålla lokaler för kontor, hotell, vårdcentral och handel (servicebutik). Föreslagen fyrvåningsbyggnad kommer att innehålla lokaler för kontor. Förslaget i sin helhet innebär i stort en utökning av pågående verksamheter med tillsammans ca 5 500 m² (ny-tillkommen yta).

Höjd och volym på föreslagen åttavåningsbyggnad skall samverka med kulturhusets artikulerade tegelvolym, Hotell Billingens ståtliga 1800-tals arkitektur, kyrkparkens grönska och skapa en värdig entré från Resecentrum till/mot Hertig Johans gata och Skövde stadskärna. Fasadernas utformning och materialval skall göras med stor omsorg med tanke på byggnadens exponering i stadsmiljön.

Föreslagen byggnad (tillbyggnad) i kvarterets södra del skall anpassas i höjd och volym till omgivande byggnader utmed Trädgårdsgatan (kv. Gefion) och Kungsgatan (kv. Jupiter).



Situationsplan

Skövdes roll som centrum i gamla Skaraborg och som en av noderna i Västragötalandsregionen har stärks kontinuerligt och Skövde är nu inne i en expansiv period som även ger avtryck i stadsmiljön. Avtryck där det är av största vikt att balansera bevarande, förtätning och nybyggnation så att den unika rutnätsstadens kvaliteter värnas och stärks. I den nya "Vision Skövde 2025", som antogs av kommunfullmäktige i juni 2010, finns målet att Skövde skall stärka sin roll som centralort för att locka flera människor och verksamheter till Skövdereregionen. Stadskärnan med sitt goda kommunikationsläge är och kommer även fortsättningsvis att vara en mycket attraktiv plats för etablering av verksamheter. I arbetet med en utvecklingsplan för stadskärnan har några platser identifierats som möjliga för förtätning med stark betoning på bibehållen respekt för den historiska rutnätsstadens kvaliteter. Kv Hermod med sitt relativt fria och öppna läge i utkanten av rutnätsstaden med den stora gröna Kyrkparken i väster, Resecentrum med kringliggande trafikytor i öster och Hertig Johans gata och Odenplatsen i norr är en av dessa få platser. Hotell Billingen med sin klassicistiska och palats-tiska 1800-tals arkitektur och Kulturhuset med sina röda artikulerade tegelfasader bildar stora volymer i stadsrummet. Vid sin tillkomst 1888 och 1965 förde de in en skala som lyfte Skövde från en lantlig småstad till en stad med högre ambitioner utan att den historiska rutnätsstadens kvaliteter åsidosattes. Vår bedömning är att den planerade tillbyggnaden i åtta våningar men med betydligt mindre utbredning i plan får en volym som på ett fruktbart sätt kan samverka med de befintliga byggnaderna och markera "porten" till stadskärnan för alla som kommer till Skövde via Resecentrum. Förslaget redovisar en fasadutformning med tydlig nutidsprägel och med en enkelhet som inte konkurrerar med de befintliga byggnaderna. Avståndet mellan byggnaderna är stort och vyn, som idag öppnar sig upp mot Kyrkparkens grönska och paradstråket Hertig Johans gata, "snörps åt" endast marginellt och kommer även i framtiden att kunna upplevas som ett positivt möte med Skövdes stadskärna. Inifrån rutnätsstaden gående längs Hertig Johans gata österut från torget eller inifrån Kyrkparken kommer tillbyggnaden att påverka stadsbilden i begränsad omfattning eftersom Kyrkparkens träd med kraftfulla grenverk även på vintern effektivt begränsar genomsiktligheten.

I Tomas Carlquist och Lars Bergströms inventering av kulturhistoriska byggnader i Skövde stad framgår att: "Stadsbilden mellan stationen och torget är av central betydelse för stadens identitet och en av de mest signifikanta miljöerna från en betydelsefull period i stadens utveckling." Målsättningen är att denna upplevelse skall gälla i en uppgraderad form även efter tillskottet i stadsbilden.



Samtliga vyer har konstruerats av CH-arkitekter AB





Mot Stationsgatan och Resecentrum kommer tillbyggnaderna i norr och söder att bli ett markant tillskott i stadsbilden. De nya volymerna bildar tillsammans med Polishuset och dess tillbyggnad samt Resecentrum ett gradvis förändrat ljus tillskott i stadens fasad mot öster. På sikt kommer det ytterligare kompletterande pusselbitar i form av kontorsbyggnad i kv Mode norr om Resecentrum och i kv Sleipner norr om Kulturhuset.



Entréerna till befintlig byggnad och planerade på- och tillbyggnader kommer att vara mot Stationsgatan, Hertig Johans gata och Trädgårdsgatan för de olika verksamheterna. Befintlig markparkering kommer till största delen att bevaras och nås som idag från Trädgårdsgatan. Källargarage nås från Stationsgatan.



Bef. källargaraget i byggnadens norra del föreslås bli utökat väster ut med 9 p-platser. I källarplan till den södra nybyggnaden föreslås ett garage med 40 p-platser och med tillfart från Stationsgatan via en utvändig ramp (se situationsplanen).

Föreslagen ny byggnad har ritats på uppdrag av byggherren Rapp Fastigheter AB av arkitektkontoret CH-arkitekter AB i Skövde.

Ett granskningsyttrande daterat 2011-03-08 (BYGG.2011.77) har utarbetats av bygglovenheten och innehåller krav på utformning och redovisning inför prövning av bygglov (bilaga D).

Tillgänglighet

Planerad byggnad skall utformas så att hög tillgänglighet garanteras.

Inom föreslagen parkeringsplats finns p-plats för handikappade.

Brandskydd

Byggnaden skall utformas så att tillfredställande utrymning kan ske vid brand.

En brandskyddsdokumentation ska upprättas som redovisar förutsättningar för och utformning av brandskydd.

Frågan kommer att bevakas i samband med byggnmälan/byggsamråd.

Skyddsrum

Skyddsrum byggs först i ett s.k. anpassningskede. Exploatören skall begära ett skyddsrumsbesked från Plan, Bygg o Lantmäterikontoret.



Längsprofil utmed Stationsgatan (se bilaga E)

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, angöring och parkering

Planområdet gränsar till fyra gator. Hertig Johans gata och Trädgårdsgatan norr och väster om planområdet är lokalgator med liten trafikmängd och låga fordonshastigheter. Stationsgatan öster om planområdet har en trafikmängd per vardagsdygn på 7 300 fordon (trafikeräkning 2009) och Kungsgatan söder om planområdet har en trafikmängd på ca 8 700 fordon (trafikeräkning 2004).

Stationsgatan på sträckan utmed Recesentrum kommer på sikt att byggas om. Gatumarken strax öster om kv. Hermod redovisas i gällande plan och i planförslaget som allmän plats - parkering, gång- och cykelväg.

Bef. parkeringsplats inrymmer idag 30 avgiftsbelagda allmänna p-platser. Illustrationskartan till planförslaget redovisar totalt 27 p-platser vilket är 3 platser färre än i dag. Föreslagen parkeringsplats kommer som idag att nås från Trädgårdsgatan och Stationsgatan. Parkeringsplatsen kommer även fortsättningsvis att vara tillgänglig för allmänheten. Den norra delen av p-platsen kommer att byggas om och få en annan karaktär (ändrad markbehandling).

Bef. källargaraget (41 garageplatser) i byggnadens norra del föreslås bli utökat väster ut och ombyggd vilket tillskapar ytterligare 17 p-platser (9+8p). I källarplan till den södra nybyggnaden föreslås ett garage med 40 p-platser och med tillfart från Stationsgatan via en utvändig ramp (se situationsplanen).

Tillkommande lokalytor (5 500 kvm BTA) genom föreslagen på- och tillbyggnad genererar ett p-platsbehov av 82 bilplatser. Den uppkomna totala p-platsbristen blir 28 platser (82p+3p-57p).

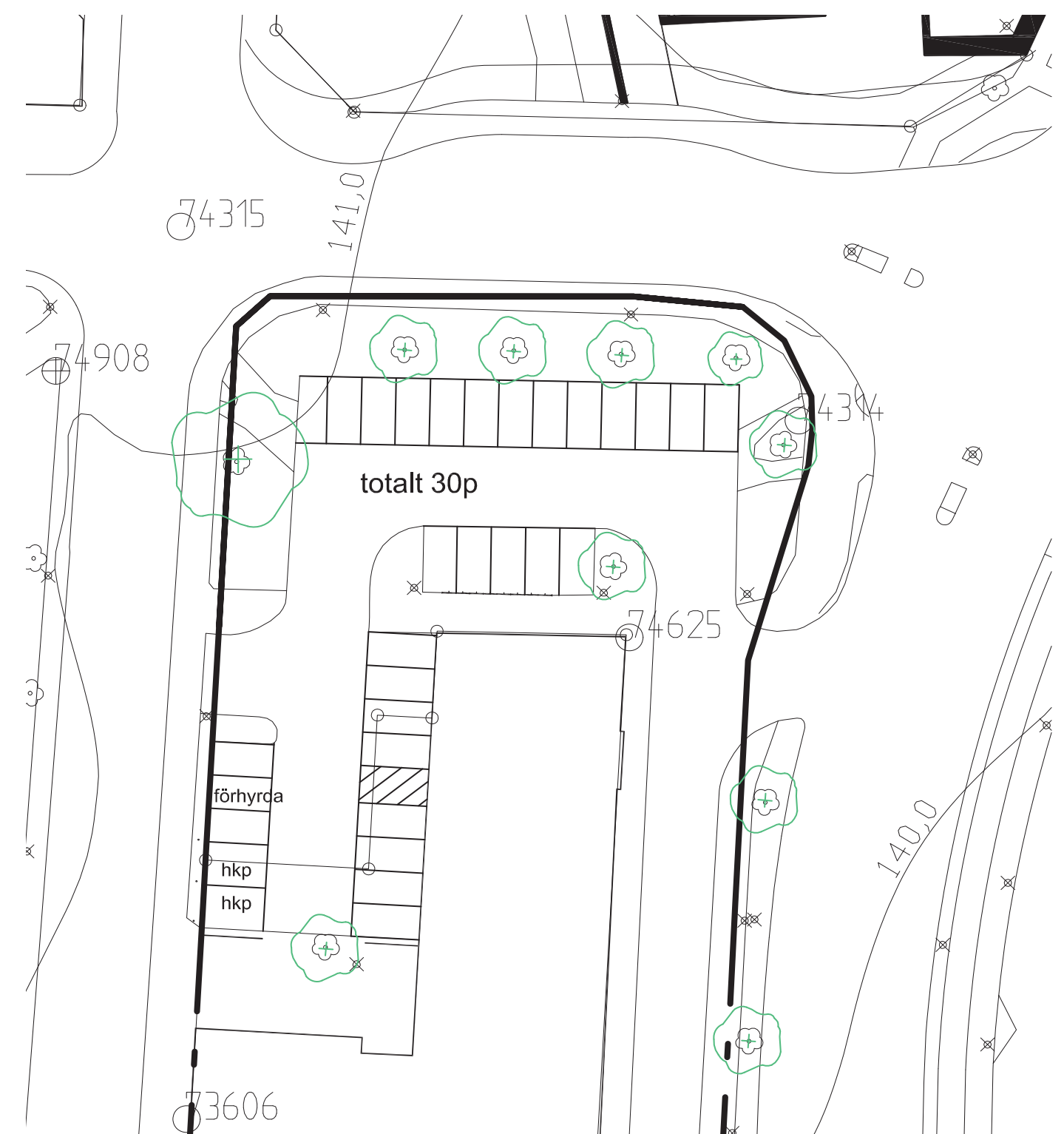
Parkeringsfrågan kommer att regleras i det exploateringsavtal som skall upprättas mellan byggherren och Skövde kommun. Samråd kommer att ske mellan Naring och Samhällsbyggnadsenheten och stadsarkitekten i samband med upprättandet av exploateringsavtalet.

Gc-trafik

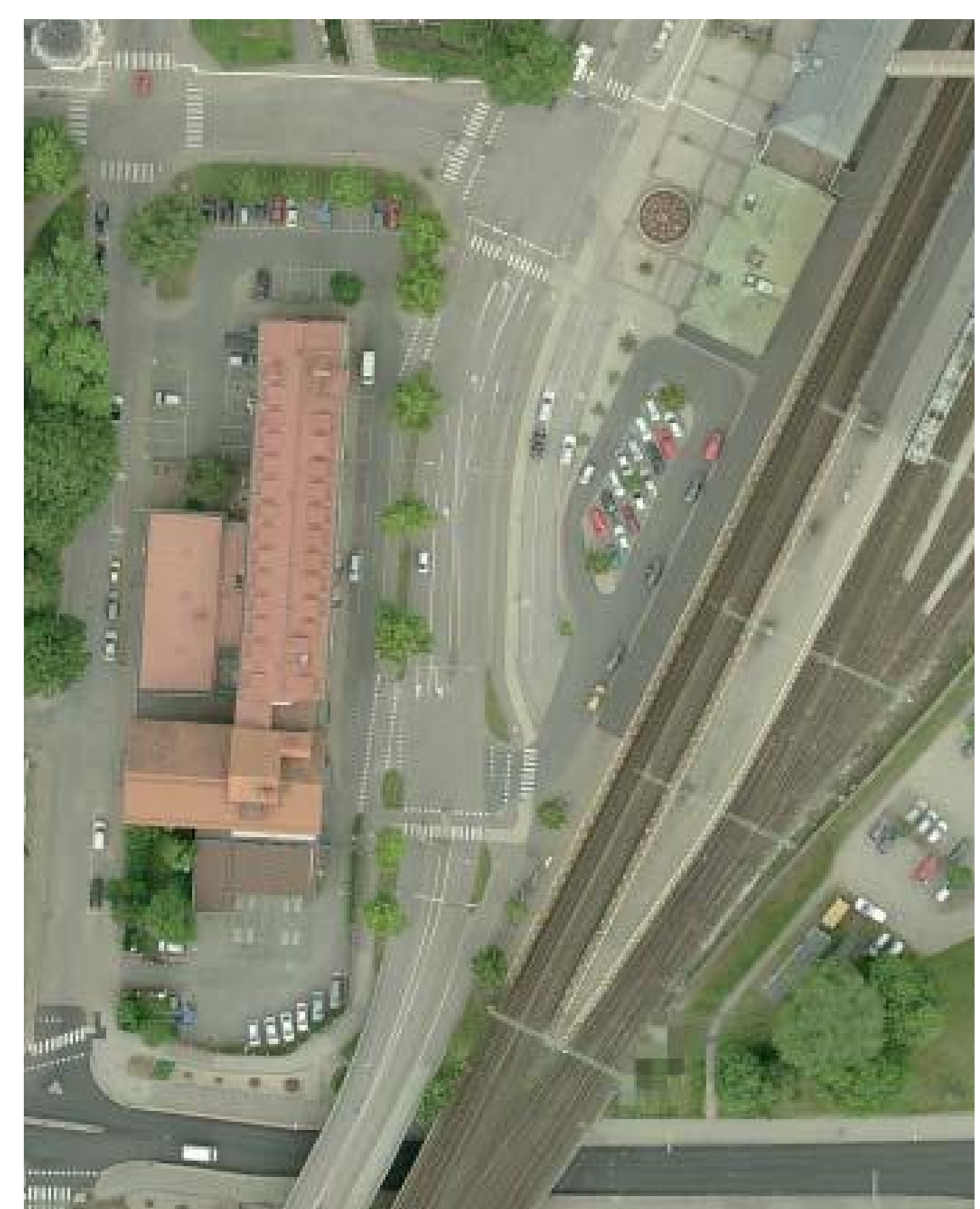
Gc-vägen utmed Stationsgatans västra sida ingår i huvudnätet för gång- och cykeltrafiken.

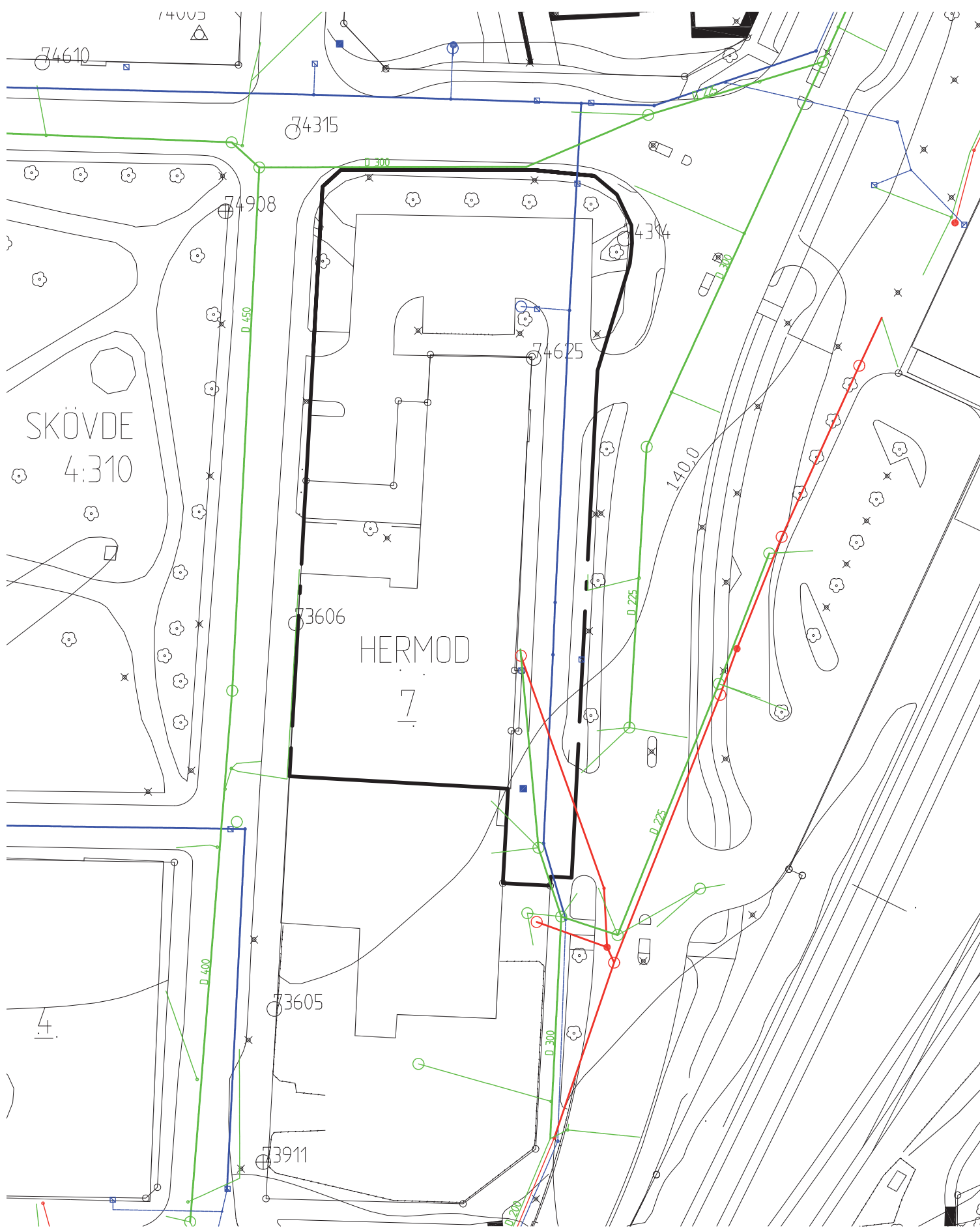
Kollektivtrafik

Förutom järnvägstrafiken finns busshållplats för tätorts- och regionaltrafiken inom Resecentrum öster om Stationsgatan.

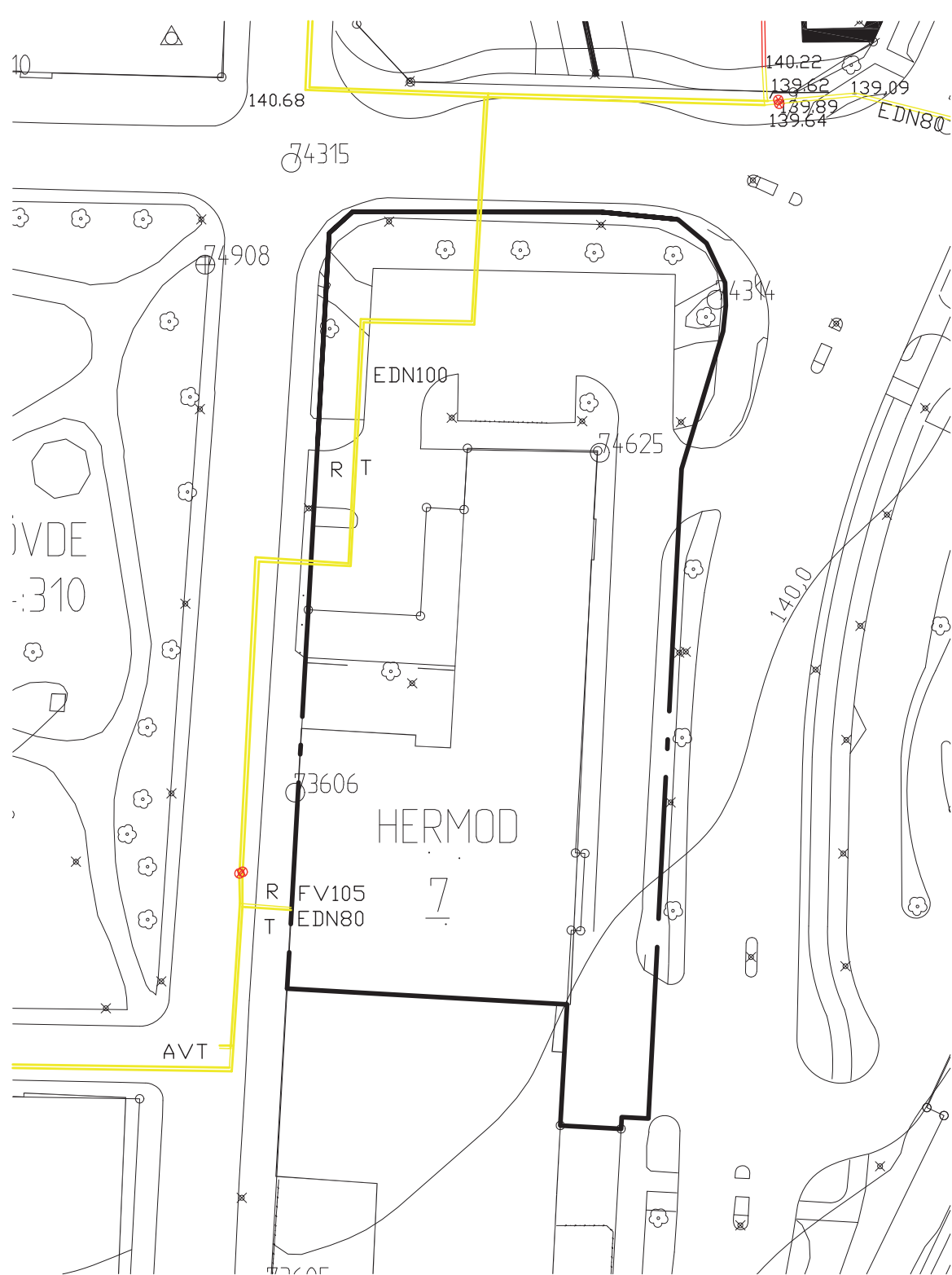


Bef. parkeringsplats (30p)





Vatten- och avloppsledningar (dagvatten-grön, vatten-blå och spillvatten-röd)



Fjärrvärmeledningar

TEKNISK FÖRSÖRJNING

De ledningar och kablar som finns inom och i anslutning till planområdet framgår av ledningskartan till planförslaget, bilaga D.

Vatten och spillvatten

Bef. byggnad är ansluten till kommunens vatten- och spillvattennät. Inom planområdet finns spillvatten-, vatten- och dagvattenledningar. Ledningarnas lägen påverkas inte av föreslagen till- och påbyggnad.

Dagvatten

Dagvattnet skall så långt möjligt tas omhand lokalt och i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy. En dagvattenhanteringsplan skall upprättas och innehållet skall redovisas senast i samband med bygganmälan/byggsamråd.

Elförsörjning

Byggnaden kommer att anslutas till kommunens elnät (Skövde Elnät).

En transformator finns i källarplan till bef byggnad.

Bredband

Optokanalisation finns i anslutning till planområdet.

Tele

Telekablar (Telia Sonera) finns inom parkområdet i planområdets norra del. Kablarnas lägen påverkas inte av föreslagen till- och påbyggnad.

Uppvärmning

Bef. byggnad är ansluten till Skövde Värmeverks fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

Soprum finns i bef byggnad strax norr om nedfarten till källargaraget. Utrymmet nås direkt från Stationsgatan.

Samråd kommer att ske mellan byggherren/ husprojektören och Avfallshantering Östra Skaraborg.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Stadsbild

Föreslagen byggnad i den norra delen av kvarteret kommer att utgöra ett betydelsefullt inslag i

stadsbilden med sin höjd och arkitektoniska uttryck. Omgivande bebyggelse i form av kulturhusets stora artikulerade tegelvolym, hotell Billings stora 1800-tals volym samt de stora öppna ytorna i form av omgivande gaturum och kyrkparken skapar förutsättningar för att den nya byggnaden på ett positivt sätt markerar och förstärker entrén till paradstråket Hertig Johans gata och stadskärnan.

Föreslagen byggnad i kvarterets södra del har anpassats i höjd och volym till omgivande byggnader utmed Trädgårdsgatan (kv. Gefion) och Kungsgatan (kv. Jupiter).

Plankartan har försetts med bestämmelserna f1 och q1 som reglerar ny och bef. byggnads utseende - "Ny bebyggelse skall utformas med särskild omsorg om den arkitektoniska kvaliteten och därmed bli ett värdigt komplement till intilliggande byggnader. De krav på utformning och redovisning som framgår av bilaga G till planbeskrivningen skall följas" och "Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär (tegelmurning, mosaik, fönstersättning/spröjsning och färgsättning)".

Plankartan har också försetts med en administrativ bestämmelse - utökas bygglovplikt (Bygglov krävs för alla åtgärder som avser byggnads yttre, q1 betecknad byggnad.

Väg- och tågtrafikbuller

Trafikmängden på kringliggande gator uppskattas öka marginellt till följd av planförslaget.

Av Boverkets Allmänna råd 2002:1 framgår att: "Till begreppet kontor (K) räknas såväl vanlig kontorsverksamhet som hotell, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering." Vidare framförs att i ändamålet "bostäder" ingår inte hotell som är avsedd för tillfällig övernattnig. Vårdcentral inbegrips också i användningsområdet kontor.

Gränsvärden för kontorslokaler (cellkontor) är enligt Boverkets Byggregler (BBR) 35 dB(A), ekvivalentnivå och 50 dB(A), maximalnivå och för hotellrum 30 dB(A), ekvivalentnivå och 45 dB(A), maximalnivå (klass C i SS 252 68 för lokaler) och gäller för både tåg- och vägtrafikbuller.

En bullerutredning har utförts av Akustikverkstaden AB daterad 2011-03-01 (Rapport 11-38-R1). I sammanfattningen till Rapporten redovisas att "Trafikbullerberäkningar har gjorts vid planerade nya kontorsbyggnader och eventuellt hotell i kv. Hermod, Skövde. Beräkningar har gjorts för framtaget förslag och enligt gällande beräkningsmodell



Byggnad	L_{eq24h} dB(A)	L_{Fmax} dB(A)
Kontor Södra	67	94
Hotell Norra	63	88
Befintlig Östra	63	91
Befintlig Västra	63	85

De högsta framräknade dygnsekvivalenta och maximala nivåerna för resp. byggnad

Typ av utrymme	L_{eq} dB(A)	L_{Fmax} dB(A)
Utrymme för presentationer, ex större konferensrum > 20 pers	30	45
Utrymme för enskilt arbete, samtal eller vila, ex cellkontor, mötesrum, vilrum, reception	35	50
Dock i stora utrymmen, exempelvis kontorslandskap, storrumskontor	35	55
Övriga utrymmen där människor vistas mer än tillfälligt, ex restaurang, matsal, pausutrymme, lobby, lounge, restaurangkök	40	-
Utrymme där människor vistas tillfälligt, ex korridor, foajé, kapprum, WC	45	-
Gästrum	30	45
Dock hygienutrymme inom gästrum	40	-

Riktvärden för trafikbullernivåer i hotell och kontor (SS 252 68:2007 Ljudklassning av utrymmen i byggnader - kontor, hotell

Tågtyp	Antal	Längd (m)	Hastighet (km/h)
X2	50	250/330	200/40
Regina	50	120/160	40
Loktåg	20	220/400	40
Gods	90	450/650	100

Trafikverkets dimensionerande trafikuppgifter för 2020 vad gäller tågtrafik förbi kv. Hermod

för vägtrafikbuller och spårburen trafik. Då inga riktvärden finns för byggnader med kontorslokaler eller hotell när det gäller utomhusnivåer är de framräknade nivåerna till för att användas vid dimensionering av fasadkonstruktionen så att inomhusrikthvärdena i denna rapport klaras. I tabellen nedan redovisas de högsta fasadnivåerna gällande dygnsekvivalenta och maximala nivåer för respektive byggnad. Vid beräkning kommer maximalnivåerna för byggnader vara dimensionerande när det gäller fasadkonstruktionerna.

Rapporten redovisar också gällande riktvärden för trafikbuller, beskrivning av beräkningarna och beräkningsresultat.

Av beräkningsresultatet framgår bl a att: ”Beroende på vilken verksamhet som placeras längs de mest utsatta fasadern så kommer detta bli dimensionerande gällande vilken fasadkonstruktion som skall väljas. Om cellkontor placeras i kontorsdelen så behöver fasadkonstruktionen reducera ljudet med 44 dB(A). Motsvarande för gästrummen i hotelldelen är 43 dB(A). Viket reduktionstal en fasad sedan bör ha beror på spektrumet för trafikbullret utomhus. Detta har i nuläget inte studerats utan är lämpligast att göra i samband med dimensioneringen av fasaden.”

Vibrationer

Järnvägstrafik skapar vibrationer i marken. Den vägda svängningshastigheten för vibrationer får endast i undantagsfall överstiga 0,4 mm/sek och 14 mm/s vägd RMS..

Radon

Byggnaderna skall utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq/m3 och gammastrålningsnivån inte överskrider 0,5 µSv/h i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

Vegetation

Träden inom planområdet skall bevaras med undantag av ett strax norr om bef. byggnad och träden inom bef. lastgård.

Farligt gods

Västra stambanan går mellan Stockholm och Göteborg och är en av Sveriges hårdast trafikerade järnvägar och stora mängder farligt gods transporteras på spåren. Totalt passerar ca 310 tåg per dygn denna del av Västra stanbanan varav ca 50 st består av transporter av farligt gods. De flesta transporterna går mellan kl. 20.00 och 05.00 och avståndet mellan föreslagen ny byggnad och närmast liggande spår (spår 1) varierar mellan

26,0 m och 70,0 m.

FB Engeineering AB har på uppdrag av byggherren utfört en riskanalys (se bilaga E). Innehållet i rapporten under rubriken "SAMMANFATTNING" citeras nedan.

Inledning/Bakgrund

Syftet med riskanalysen är att undersöka om olycksriskerna är acceptabla. Genom en riskanalys kan möjliga olyckor identifieras och bedömas och eventuella skydd som minskar risknivån kan därmed rekommenderas.

De transporter som förväntas förekomma på järnvägen och som bedöms kunna påverka risknivån för området är explosiva ämnen, brandfarliga, giftiga eller kemiskt instabila gaser, brandfarliga vätskor samt oxiderande ämnen.

Resultat

Jämfört med acceptanskriterier som diskuteras i denna rapport hamnar både individrisken och samhällsrisken på nivåer där skyddsåtgärder skall vidtagas ifall det är kostnadsmässigt rimligt. Jämfört med kriterier som används i Göteborgsområdet hamnar samhällsriskenivån generellt under den gräns som anses acceptabel för arbetsplatser.

Den nya tillbyggnaden i södra delen av området planeras på kortare avstånd än 30 meter ifrån järnvägen. Övrig tillbyggnad (norra kontorsbyggnaden samt ny hotelldel) ligger längre än 50 meter ifrån järnvägen.

Den konsekvenser som främst går att skydda sig ifrån, på kortare avstånd än 50 meter ifrån en järnväg där transporter av farligt gods sker, är en olycka som leder till pölbrand. Vid åtgärder för brand rekommenderas ofta lämpligt valda fasader vilket förlänger tiden för människor att utrymma. Generellt kan riskbilden för ett område även förbättras genom att begränsa antalet personer utomhus, närmast järnvägen.

Sannolikheten för mekanisk påverkan på byggnader i samband med en eventuell avåkning anses vara låg och bedömningen görs att inga skydd för mekanisk påverkan krävs.

Slutsats/förslag på skyddsåtgärder.

Generellt för befintlig byggnad och tillbyggnad i söder/norr.

- Åtgärder som begränsar konsekvensen vid utsläpp av giftig gas införs. Nya byggnader skall förses med högt belägna luftintag samt med gasdetektorer

som kopplas till ett nedstängningssystem. I möjligaste mån bör även den befintliga byggnaden integreras i detta system. Vilka gaser som gasdetektorerna skall vara anpassade för bör tas fram i samråd med den lokala räddningstjänsten. Ammoniak och svaveldioxid bör dock finnas med. Personalen på hotellanläggningen och anställda skall vara informerade om rutiner vid en eventuell olycka. I samband med byggnadens färdigställande bör skriftliga rutiner som säkerställer ovan funktion finnas framtaget.

- Nya entréer bör i så stor utsträckning som möjligt ej placeras ut mot Stationsgatan.*
- Utrymningsvägar, som ej vetter mot järnvägsområdet, skall finnas.*

För ny byggnad i söder gäller utöver ovan även följande.

- För den nya byggnaden i söder gäller att fasader, som vetter mot järnvägen, inom 50 meter ifrån järnvägen skall vara i obrännbart material och i sin helhet, som längst, vara utförd i brandteknisk klass E 30 (inklusive dörrar och fönster). Fönster får ha vädringsläge men funktionen skall begränsas t.ex. genom att speciella verktyg erfordras för att kunna använda denna funktion.*
- Entréer till ny kontorsbyggnad skall ej placeras ut mot Stationsgatan.*
- Vid rampen till garage bör åtgärder införas som förhindrar att vätska kan rinna ner i garaget. Funktionen för gasdetektorsystem bör även beaktas vid utformning av rampen/infarten.*

Riksintresse

Västra stambanan som är ett riksintresse för kommunikationer bedöms inte skadas av planändringen.

Volvo Powertrain

Planområdet ligger inom område för miljöskydd (skyddsområde 500 m) avseende Volvo Powertrain (lagertankar för ammoniak). Avstånd till planområdet är ca 350 m och närheten till Volvos fabrik bedöms inte innebära några risker för människors hälsa med tanke på de åtgärder som föreslås för att minimera riskerna vid en eventuell olycka med farligt gods på järnvägen.

Miljö kvalitetsnorm

Miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

MKN beträffande luft finns utfärdade för kväve-

dioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar. Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskälla.

Mätningar av värden i luft har pågått i Skövde under en 5-årsperiod ("Utvärdering av luftkvalitetsmätningar i Skövde kommun 1999-2005", mars 2006). De uppmätta halterna av NO₂, PM₁₀ (partiklar i luften) och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer. Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter som innefattar PM₁₀, NO₂, NO_x, O₃, SO₂, bensen, bly och CO är det egentligen bara PM₁₀ som behöver kontrolleras i Skövde. Beräkningar med nomogrammetoden visar halterna av PM₁₀ (partiklar upp till 10 mikrometer i diameter) med stor sannolikhet underskrider miljökvalitetsnormen även på andra platser med hög trafikbelastning i Skövde, men att den övre utvärderingströskeln överskrids. Fortsatta mätningar rekommenderas av främst partikelhalterna, PM₁₀, samt eventuellt också sot.

En ny luftkvalitetsförordning (2010:477) har trätt i kraft och Naturvårdsverket har beslutat om en ny föreskrift om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Enligt Naturvårdsverket innehåller förordningen samma miljökvalitetsnormer av gränsvärdes- och målsättningskaraktär som tidigare, men har även utökats med miljökvalitetsnormer för fina partiklar (PM_{2,5}). Kommunerna ansvarar liksom tidigare för att kontrollera flertalet miljökvalitetsnormer och underrätta Naturvårdsverket och Länsstyrelsen vid överskridande eller risk för överskridande av en miljökvalitetsnorm. Miljöförvaltningen Östra Skaraborgs ansvar för mätning av partikelhalterna PM₁₀ kommer att utökas och även innefatta halterna av PM_{2,5}.

MKN för vatten uttrycker den kvalitet som en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt. För att bedöma detta har man klassificerat alla större sjöar, vattendrag m m utifrån aktuell ekologisk och kemisk status. För Skövde och planförslagets del är statusen / miljökvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. På grund av planområdets geografiska läge och omfattning bedöms att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte inverkar menligt på vattenkvaliteten i Ösan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna plan är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning

Beträffande fastighetsbildning mm hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Tomtindelning

I samband med planändringen upphävs tomtindelningarna för fastigheten Hermod 7 (del av) 1683K - /Ti 8:67, 1954-07-20 och 1683K - /Ti 2:91, 1930-12-17

Trädfällning

Marklov krävs för trädfällning.

Utökad bygglovplikt

Bygglov krävs för alla åtgärder som avser byggnads yttre (q1 betecknad byggnad).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat: Anna Möller och Roland Johnsson, Tekniska förvaltningen, Stig Johansson och Carol Jarpa Emilson, Näring och Samhällsbyggnadsenheten och Peter Nyström och Ing-Marie Tibblin, Plan, Bygg och Lantmäteriförvaltningen.

Byggherren har anlitat arkitektkontoret CH-arkitekter AB i Skövde som konsult.

Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Claes Waxberg
Planchef

Christer Johnsson
Fysisk planerare



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Postadress 541 83 SKÖVDE **Telefon** 0500-49 80 00 **Hemsida** www.skovde.se

Detaljplan för

Kv. Hermod m m

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2011-03-08

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Lagakraft 2011-05-30

Antagandehandling



TIDPLAN Kv. Hermod m m

2010

30/11 - 10 BU

9/12 - 10 BN Samrådsbeslut och behovsbedömning

2011

V 4 - 6 Samråd och remiss (8/11 – 26/11)

V 7 Samrådsredogörelse

8/3 - 11 BU

17/3 - 11 BN Utställningsbeslut

V 12 – V 15 Utställning (21/3 – 18/4) och remiss (21/3 – 18/4)

11/4 - 11 KS

V 16 Utställningsutlåtande

26/4 - 11 BU

5/5 - 11 BN Antagande

3 veckor överklagandetid

30/5 - 11 Laga kraft



Innehåll

ORGANISATORISKA FRÅGOR 4

Planprocessen 4

Genomförandetid 4

Markägoförhållanden 4

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 4

Avtal 5

TEKNISKA FRÅGOR 5

VA-ledningar 5

Värme 5

Elförsörjning 5

Telekablar 5

Bredband 6

Avfallshantering 6

Gator och trafik 6

INVERKAN PÅ MILJÖN 6

Buller från väg- och tågtrafik 6

Vibrationer 6

Radon 7

Vegetation 7

Farligt gods 7

Riksintresse 7

Volvo Powertrain 8

Miljökvalitetsnorm 8

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 8

EKONOMISKA FRÅGOR 8

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 8

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen

Planprocessen är indelad i tre skeden samrådsskede, utställningsskede och antagandeskede.

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Byggnadsnämnden beräknas antaga detaljplanen i maj 2011.

Under samrådsskedet kommer länsstyrelsen, berörda kommunala förvaltningar m fl att behandla detaljplanen. Se lista över samråds-kretsen.

Samråd genomfördes under tre veckor i januari / februari 2011.

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

Planutställningen genomförs under fyra veckor i mars/april 2011.

Byggstart är planerad för den norra delen till juni 2011. Byggstart för den södra delen är prel. planerad till juni 2012.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid upphör 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter dock detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av exploatören, Rapp Fastigheter AB (Hermod 7) och Skövde kommun (Skövde 4:310). En mindre del av Skövde 4:310 kommun att föras över till Hermod 7.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Skövde kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet (parkering, gång- och cykelväg och parkmark).

Tekniska kontoret ansvarar för allmänna ytor som park- och gatu-mark, allmänna vatten-, dag- och spillvattenledningar och optokablar.

Tekniska kontoret ansvarar också för ombyggnaden av den norra delen av parkeringsplatsen.

Rapp Fastigheter AB är exploatör/byggherre för föreslagen bebyggelse. Arkitektkontoret CH Arkitekter AB i Skövde har ritat föreslagen till- och påbyggnad och ansvarar för husprojekteringen.

Byggherren skall samråda med Tekniska förvaltningens parkavdelning innan etablering av byggarbetsplatsen.

Skövde Värmeverk AB ansvarar för befintligt fjärrvärmenät.

Skövde Elnät ansvarar för elnät och transformator inom planområdet.

Telia Sonera ansvarar för befintliga telekablar.

Avtal

Ett exploateringsavtal /köpekontrakt kommer att upprättas mellan Skövde kommun och Rapp Fastigheter AB där bl a frågor om ansvarsfördelning samt inlösen av parkeringsplatser kommer regleras. Exploateringsavtalet kommer att behandlas av kommunstyrelsen.

Kostnaden för upprättande av detaljplanen regleras i planavtal mellan Rapp Fastigheter AB och Skövde kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

VA-ledningar

Byggnaderna kommer att anslutas till kommunens vatten- och spillvattennät. Bef. va-ledningar inom planområdet kommer inte att behöva flyttas.

Dagvattnet skall så långt möjligt tas om hand lokalt och i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy. En dagvattenhanteringsplan skall upprättas och innehållet skall redovisas senast i samband med bygganmälan/byggsamråd.

Uppvärmning

Byggnaden inom planområdet är ansluten till Skövde Värmeverks fjärrvärmenätet. Möjlighet finns att även ansluta planerad till- och påbyggnad.

I planområdets nordvästra del inom befintlig parkeringsplats och parkmark finns fjärrvärmeledningar. Minsta avstånd mellan byggnadens fasad och närmaste ledning skall vara 2,0 m.

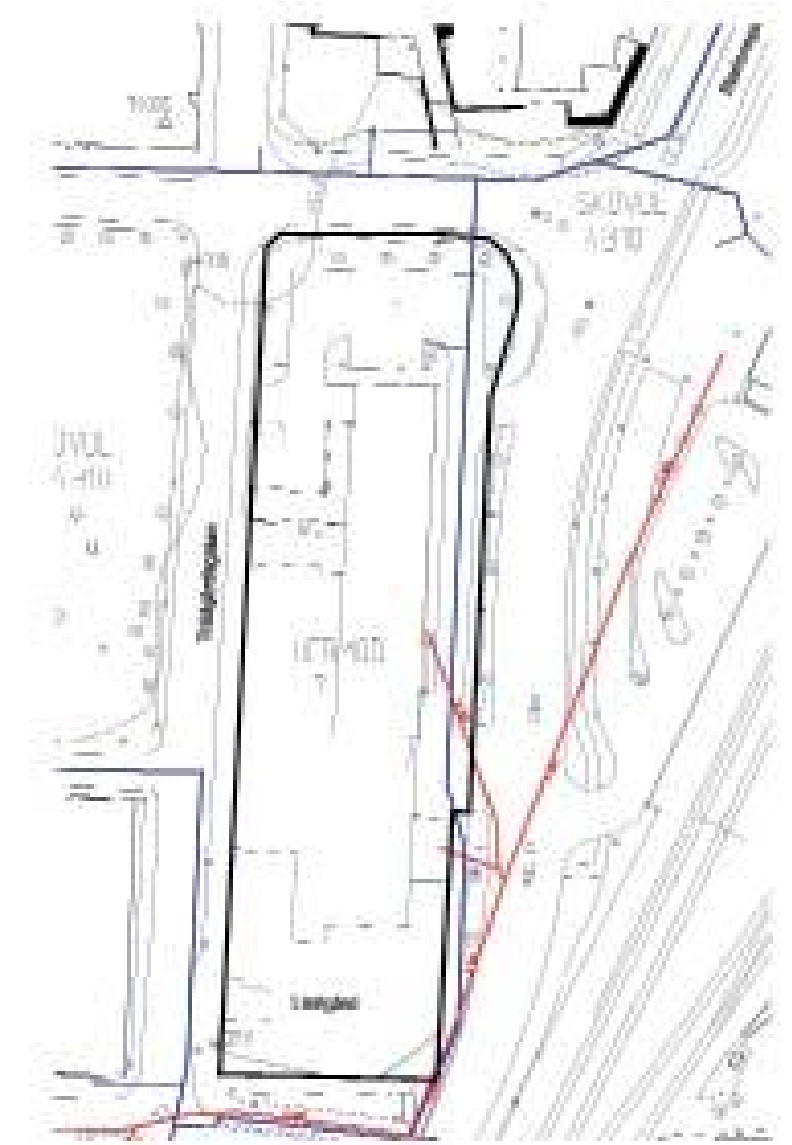
Flyttning av ledningar till följd av planförslaget skall belasta projektet.

Byggnaderna skall vara utformade så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning (regleras i BBR kap. 9).

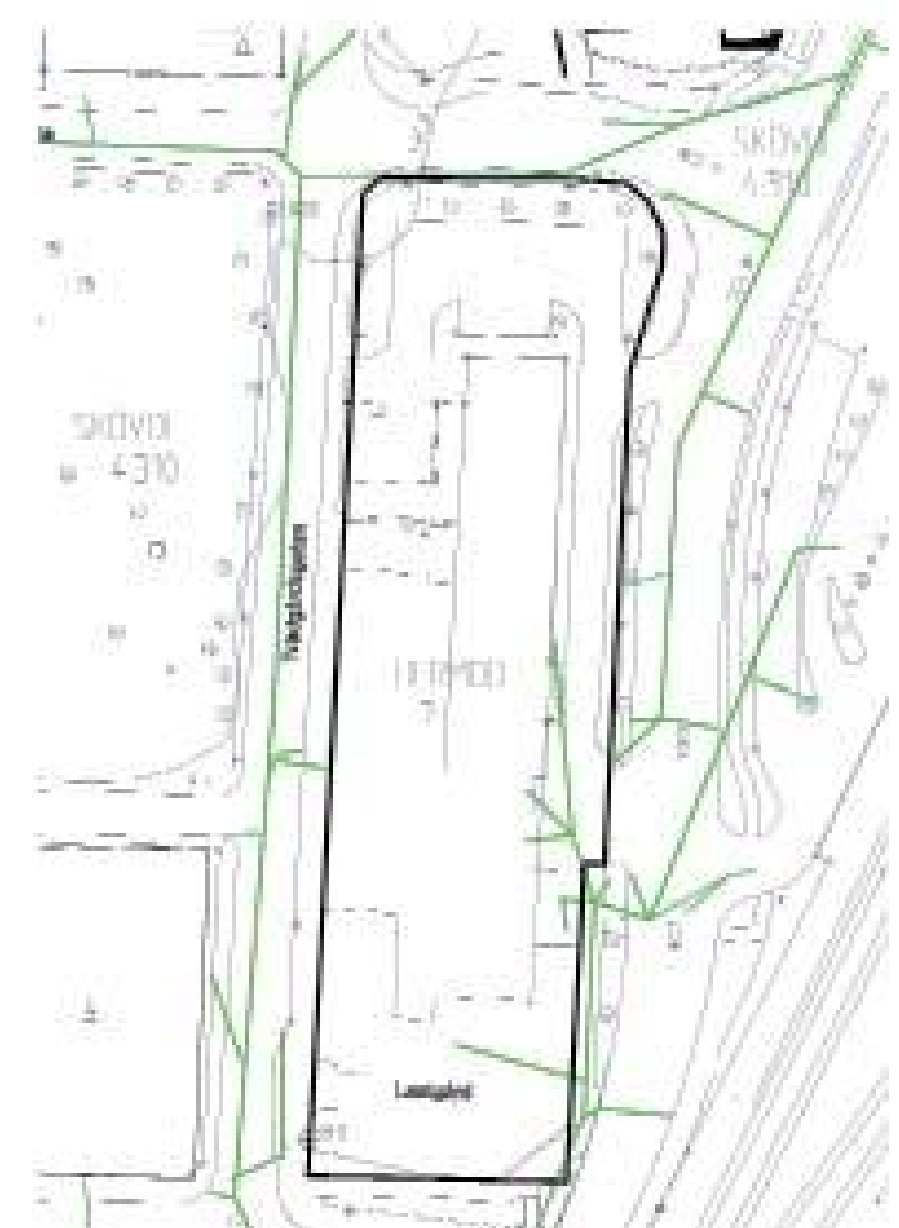
Elförsörjning

Byggnaderna kommer att anslutas till kommunens elnät (Skövde Elnät).

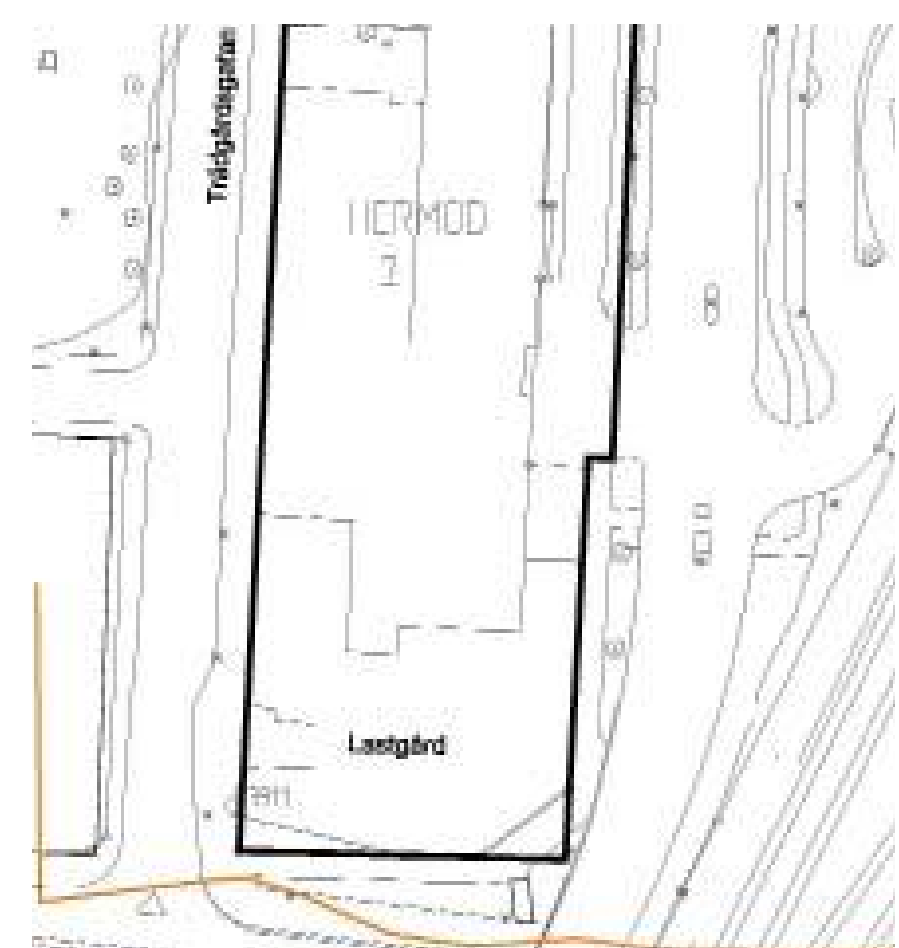
En transformator finns i källarplan till bef. byggnad. Transformatorn och inkommande kablar kommer att skyddas med ledningsrätt.



Spillvattenledningar



Dagvattenledningar



Telekablar



Fjärrvärmeledningar

Telekablar

Telekablar (Telia Sonera) finns inom parkområdet i planområdets norra del. Kablarnas lägen påverkas inte av föreslagen till- och påbyggnad.

Bredband

Optokanalisering finns i anslutning till planområdet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

Soprum finns i befintlig byggnad strax norr om nedfarten till källargaraget. Utrymmet nås direkt från Stationsgatan.

Samråd kommer att ske mellan byggherren/husprojektören och Avfallshantering Östra Skaraborg.

Gator och trafik

Stationsgatan på sträckan utmed Recesentrum kommer på sikt att byggas om.

Föreslagen parkeringsplats kommer som idag att nås från Trädgårdsgatan och Stationsgatan. Parkeringsplatsen kommer även fortsättningsvis att vara tillgänglig för allmänheten. Den norra delen av p-platsen kommer att byggas om och få en annan karaktär (ändrad markbehandling).

Bef. källargarag (41 garageplatser) i byggnadens norra del föreslås bli utökat väster ut och ombyggd vilket tillskapar ytterligare 17 p-platser (9+8p). I källarplan till den södra nybyggnaden föreslås ett garage med 40 p-platser och med tillfart från Stationsgatan via en utvändig ramp (se situationsplanen).

Tillkommande lokalytor (5 500 kvm BTA) genom föreslagen på- och tillbyggnad genererar ett p-platsbehov på 82 bilplatser. Den uppkomna totala p-platsbristen blir 32 platser (82p+7p-57p).

Parkeringsfrågan kommer att regleras i det exploateringsavtal/köpekontrakt som skall upprättas mellan byggherren och Skövde kommun. Samråd kommer att ske mellan Naring och Samhällsbyggnadsenheten och stadsarkitekten i samband med upprättandet av ett exploateringsavtal/köpekontrakt.

Resecentrum med väl utbyggd kollektivtrafik ligger strax öster om Stationsgatan några minuters gångväg från planområdet.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Väg- och tågtrafikbuller

En bullerutredning har utförts av Akustikverkstaden AB daterad 2011-03-01- 38-R1 och framgår av bilaga F till planbeskrivningen.

De nyttillkomna byggnaderna (på- och tillbyggnaden) skall utformas så att gällande riktvärden (inomhus) enligt Boverkets Byggregler (BBR) inte överskrids och frågan skall bevakas i samband med byggnamälan/byggsamråd.

Vibrationer

Järnvägstrafik skapar vibrationer i marken.

En detaljerad grundundersökning utfördes för kv. Kuroten (år 2006, norr om planområdet). Då konstaterades att järnvägen inte skulle innebära några problem för den planerade bebyggelsen inom kv. Kurorten. Markförhållandena inom planområdet antas vara likvärdiga och en preliminär bedömning är att planförslaget inte kommer att medföra några vibrationsproblem. Detta skall säkerställas genom en särskild utredning och redovisas senast i samband med byggnamälan/byggsamråd.

Plankartan har försetts med en bestämmelse om att vibrationskänslig verksamhet kan kräva speciell grundläggning med avseende på vibrationer och att vibrationer inomhus i rum för sömn och vila skall ej överstiga 0,4 mm/s samt 14 mm/s vägd RMS.

Radon

Radongashalten och gammastrålningsnivån i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m³ resp. 0,5mSv/h. För att kunna konstatera att nämnda värden inte överskrids måste en mätning göras i byggnaden efter färdigställandet.

Vegetation

Träden inom planområdet skall bevaras med undantag av en lönn strax norr om bef. byggnad och träden inom lastgården i planområdets södra del.

De träd (lindar) inom planområdet som skall bevaras har säkerställts på plankartan med beteckningen n1 (träden skall bevaras). Träden skall skyddas under byggtiden t ex med en hägnad och skyddet innefattar även åtgärder för att förhindra marktryck som kan skada träden.

Farligt gods

COWI AB har på uppdrag av byggherren utfört en riskanalys avseende transport av farligt gods till detaljplanen. Innehållet i rapporten framgår av bilaga E till planbeskrivningen. De skyddsåtgärder som föreslås för att minska individ- och samhällsrisk säkerställs på plankartan med en bestämmelse b1 (De förslag till skyddsåtgärder som framgår av planbeskrivningen under rubriken "Farligt gods" (sid 15,16) skall genomföras).

Riksintresse

Västra stambanan som är ett riksintresse för kommunikationer bedöms inte skadas av planändringen.

Volvo Powertrain

Planområdet ligger inom område för miljöskydd (skyddsområde 500 m) avseende Volvo Powertrain (lagertankar för ammoniak).

Avstånd till planområdet är ca 350 m och närheten till Volvos fabrik bedöms inte innebära några risker för människors hälsa med tanke på de åtgärder som föreslås för att minimera riskerna vid en eventuell olycka med farligt gods på järnvägen.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM 2,5 och 10) och ozon bedöms inte överskridas för planområdet.

MKN för vatten (recipienten Ösan) kommer inte att påverkas enligt av detaljplanens genomförande (se planbeskrivningen under rubriken Miljökvalitetsnorm).

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

I samband med planändringen upphävs tomtindelningarna för fastigheten Hermod 7 (del av) 1683K - /Ti 8:67, 1954-07-20 och 1683K - /Ti 2:91, 1930-12-17

Detaljplanen innebär att Hermod 7 ska ombildas på det sättet att en marköverföring sker mellan denna fastighet och kommunägd Skövde 4:310. I samband därmed ändras befintligt officiälservitut (1683K - 1813) beträffande det utökade området till område z.

Bef. transformator och inkommande kablar skall skyddas med ledningsrätt.

EONOMISKA FRÅGOR

Kommunens kostnader och intäkter i samband med exploateringen regleras i köpekontrakt som upprättas av Näring- och Samhällsbyggnadsenheten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:
Anna Möller och Roland Johnsson, Tekniska förvaltningen, Stig Johansson och Carol Jarpa Emilson, Näring och Samhällsbyggnadsenheten och Peter Nyström, Ing-Marie Tibblin och Lolita Dikanda, Plan, Bygg och Lantmäteriförvaltningen.

Byggherren har anlitat arkitektkontoret CH-arkitekter AB i Skövde som konsult.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Chister Johnsson
Fysisk planerare

