



Detaljplan för Flugan 80 och 82

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Plan, Bygg och Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum 2003-01-23

Planförfattare: Tf planchef: Maria Palmqvist

Fysisk planerare: 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. Illustrationsmaterial.
- B. Ledningskarta PBLK/TK

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att bygga om och till befintlig butikslokal till samlingsal för barn- och ungdomsverksamhet samt för gudstjänst. I övrigt innebär planändringen en anpassning till befintliga förhållanden.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i den norra delen av stadsdelen Södra Ryd strax söder om Fjärilskolan (grundskola).

Markägförhållanden

Skövde kommun är ägare till fastigheterna Flugan 80 och 82 och upplåter fastigheten Flugan 82 till KF Väst Fastigheter AB, numera Bopec Progress AB med tomträtt.

Planförslaget förutsätter att tomträtten för Flugan 82 överförs till den nya ägaren av butiksbyggnaden, Syrianska Ortodoxa Föreningen i Södra Ryd

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 90

I översiktsplan 90 (karta C) redovisas området som befintligt och bestående bostadsområde. Planområdet omfattas också av rekommendationsområde 101. I rekommendationerna anges bl a att: "För närvarande är inga större förändringar aktuella. Större förändringar prövas genom detaljplaneändringar"

Detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplan nr 261 fastställd 1977-11-12.

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. Plan, Bygg o Lantmäterikontoret bedömer att det inte är nödvändigt att upprätta ett program eftersom detaljplaneändringen har stöd i översiktsplan 90.

Samråd

De närboende har vid två tillfällen informerats om planerna på att bygga om befintlig butiksbyggnad till kyrka och samlingslokal. Informationsmötena har anordnats av KF Fastigheter och Syrianska Ortodoxa Föreningen i samverkan med Skövde kommun. Det senaste mötet ägde rum den 31 januari och besöktes av ca 10 personer.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Någon MKB har inte upprättats för detaljplanen eftersom planerad ombyggnad inte bedöms leda till eller bli utsatt för en betydande påverkan på miljön, människors hälsa eller naturresurser.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Butikslokalen ligger ca 1,0 m högre än den del av byggnaden som inrymmer fritidsgården.

Marken söder om butiksbyggnaden och inom tomten utgörs idag av en gräsmatta. Den del av markytan som inte kommer att bebyggas (tillbyggnad) förutses bli planterad på lämpligt sätt och redovisat på situationsplanen till bygglovet.

Bebyggelseområde

I gällande plan utgör planområdet område för handel i en våning, utan källare och med förbud mot vindsinredning.

Flugan 80

Byggnaden på fastigheten Flugan 80 byggdes 1979 och inrymmer en fritidsgård (Flamman). Fritidsgården som ägs och drivs av Skövde kommun är sammanbyggd med intilliggande butikslokal. Byggnaden innehåller tre skyddsrum med tillsammans 360 skyddsrumspplatser.

Markanvändningen föreslås bli ändrad från handel i gällande plan till område för Skola (fritidsgård, daghem och skola) i planförslaget.

Flugan 82

På fastigheten Flugan 82 finns en butiksbyggnad uppförd 1979 och med en lokalyta på ca 350 kvm. Livsmedelsbutiken som ägs och har drivits av fd Konsum Skaraborg upphörde med sin verksamhet under år 2001. Fastighetsägaren har försökt men inte lyckats få butiken såld till någon ny intressent inom dagligvarubranschen. Möjligheten att erhålla någon köpare som är villig att återuppta dagligvaruhandeln bedöms av fastighetsägaren som mycket liten.

I gällande plan är marken avsedd för handel och i detaljplanen föreslås att markanvändningen utökas till att även gälla område för kyrka, samlingslokaler. Planförslaget medger också att byggnaden byggs till 7,5 m söder ut (ca. 110 kvm bruttoarea).

Den Syrianska Ortodoxa Föreningen i Södra Ryd har varit verksam i stadsdelen sedan 1979 och bedriver idag sin verksamhet i lokaler i Ryds Centrum. Föreningen (församlingen) som har ca. 45 familjer (ca. 200 pers.) som medlemmar är i behov av att flytta till en ny, tillräckligt stor, välbelägen och ändamålsenlig lokal för föreningens verksamhet. Den fd butiken skulle efter en viss ombyggnad uppfylla föreningens önskemål.

Avsikten är att byggnaden efter ombyggnad skall inrymma lokaler för barn- och ungdomsverksamhet, gudstjänster mm.

Verksamheten är till största delen inriktad mot barn- och ungdomar.

Gudstjänster förekommer kvällstid (kvällsbön) och på söndagar. Flertalet av medlemmarna bor inom gångavstånd från den fd butiksbyggnaden.

Tillgänglighet

Planerade ombyggnaden av butiken skall utformas så att tillgängligheten garanteras.

Parkeringsplatser för handikappade finns i anslutning till planområdet.

Skyddsrum

Fritidsgården Flamman innehåller tre skyddsrum med tillsammans 360 platser.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet

Angöring och parkering

Angöringsmöjligheten är mycket gynnsam och sker från Myggdansvägen (se bilaga A).

Den allmänna parkeringsplatsen strax väster om planområdet innehåller 48 p-platser. Högst hälften av p-platserna (ca 25 platser) kan komma att behöva användas i samband med söndagsgudstjänsten. Vid vissa speciella tillfällen (sällan förekommande) kan hela p-platsen behöva användas. Under vardagar bedöms p-platsbehovet vara betydligt lägre eftersom verksamheten huvudsakligen är inriktad mot barn- och ungdomar.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelförbindelserna inom Södra Ryd är väl utbyggt. Planområdet nås med cykel från gc-vägar i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

På Myggdansvägen i anslutning till planområdet finns en busshållplats (med väntkur) för tätortstrafik (linje 60, 61, 72 m fl).

Störningar

Vägrafikbuller

Vägrafikmängden på Stenelidsvägen uppskattas till ca 700 fordon/ vardagsmedeldygn och butiksbyggnaden ligger ca. 65,0 m från Myggdansvägen.

Den låga trafikmängden och det relativt långa avståndet mellan väg och byggnad gör att bullret (ekvivalent och maximalt) från fordonstrafiken inte kommer att överskrida de riktvärden som bör gälla för samlingslokaler (50 dB(A) – maxnivå och 30 dB(A) –ekvivalent).

Föreslagen ändrad användningen av butiksbyggnaden från handel till samlingslokal innebär en minskning av fordonstrafiken på Stenelidsvägen.

Miljö kvalitetsnorm

Miljö kvalitetsnormer 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.

Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid och bly bedöms inte överskridas för planområdet.

Radon

Radonmätning kommer att göras i fd butiksbyggnaden.

Plankartan innehåller en bestämmelse som anger högsta årsmedelvärde för radon och gammastrålning i inomhusluften. Radongashalten och gammastrålningsnivån i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m³ resp. 0,5 µSv/h.

Frågan kommer att följas upp av bygglovavdelningen i samband med bygganmälan / byggsamråd.

Teknisk försörjning

Va och el

De båda byggnaderna är anslutna till kommunens Va- och elnät.

Tele

Inom planområdet finns inga telekablar (landskablar).

Värme

Fritidsgården är ansluten till kommunens fjärrvärmenät via Fjärilskolan. Butiksbyggnaden värms upp med hjälp av direktverkande el.

Avfall

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Frågan kommer att diskuteras i samband med bygganmälan / byggsamråd.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för denna plan är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft. Beträffande fastighetsbildning hänvisas till genomförandebeskrivningen.

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).

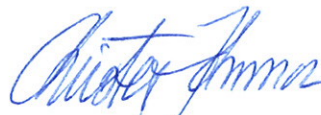
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Roland Jonsson, Tekniska kontoret, Sören Jenefeldt, Stadskansliet, Karin Kjellberg, Miljö- och hälsoskyddskontoret. Sven-Åke Sonesson och Bo Bergman, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret


Maria Palmqvist
Tf Planchef


Christer Johnsson
Fysisk planerare



Detaljplan för
Flugan 80 och 82
Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län
Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2003-01-23

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR MM

Planprocessen

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

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Byggnadsnämnden beräknas antaga detaljplanen i mars 2003.

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

Samråd kommer att genomföras under fyra veckor i dec. 2002 / januari 2003.

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

Planutställningen kommer att genomföras under tre veckor i februari 2003.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelseområde

I gällande plan utgör planområdet område för handel i en våning, utan källare och med förbud mot vindsinredning.

Flugan 80

Byggnaden på fastigheten Flugan 80 byggdes 1979 och inrymmer en fritidsgård. Fritidsgården som ägs och drivs av Skövde kommun är sammanbyggd med intilliggande butikslokal. I planförslaget ändras markanvändningen från handel till område för Skola (fritidsgård, daghem och skola).

Flugan 82

På fastigheten Flugan 82 finns en butiksbyggnad som ägs och har drivits av fd Konsum Skaraborg. Livsmedelsbutiken som byggdes 1979 upphörde med sin verksamhet under år 2001. Möjligheten att erhålla någon köpare som är villig att återuppta dagligvaruhandeln bedöms av fastighetsägaren som mycket liten.

I gällande plan är marken avsedd för handel och i detaljplanen föreslås att markanvändningen utökas till att även gälla område för kyrka, samlingslokaler. Planförslaget medger också att byggnaden byggs till 7,5 m söder ut (ca. 110 kvm bruttoarea).

Markägförhållanden

Skövde kommun är ägare till fastigheterna Flugan 80 och 82 och upplåter fastigheten Flugan 82 till KF Väst Fastigheter AB, numera Bopec Progress AB med tomträtt. Planförslaget förutsätter att tomträtten för Flugan 82 överförs till den nya ägaren av aktuell byggnad, Syrianska Ortodoxa Föreningen i Södra Ryd.

Tillägg till tomträttskontraktet kommer dock att behöva upprättas mellan Syrianska Ortodoxa Föreningen och Skövde kommun.

Teknisk försörjningVatten- och avloppsledningar

Inom planområdet finns inga allmänna va- eller elledningar. De båda byggnaderna är anslutna till kommunens va- och elnät. Fastigheterna har var sin förbindelsepunkt för vatten och avlopp.

Tele- och elkablar.

Inom planområdet finns inga högspänningskablar eller telekablar (servicekabel undantagen).

Uppvärmning

Fritidsgården är ansluten till kommunens fjärrvärmenät via Fjärilsskolan. Lokalerna inom fd butiken värms upp med hjälp av direktverkande el. Möjlighet finns att ansluta byggnad till kommunens fjärrvärmenät.

Mark och vegetation

Marken söder om butiksbyggnaden och inom tomten utgörs idag av en gräsmatta. Den del av markytan som inte kommer att bebyggas (tillbyggnad) förutses bli planterad på lämpligt sätt och redovisat på situationsplanen till bygglovet.

Geotekniska förhållanden

I samband med bygganmälan / byggsamråd för den eventuella tillbyggnaden av butiksbyggnaden bör behovet av att undersöka grundförhållandena diskuteras.

Avfall

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

Kollektivtrafik

I anslutning till entrén till butiksbyggnaden finns utrymmen för busspersonal och bussresenärer. Lokalen för busspersonal kommer att vara kvar men utrymmet för bussresenärer har ersatts med en väntkur i anslutning till busshållplatsen.

Miljöbeskrivning

Radon

Radonmätning kommer att göras i butiksbyggnaden.

Buller

Fritidsgården och butikslokalen är sammanbyggda. Gemensam vägg utgör del av ett skyddsrum och vägg tjockleken är ca 40 cm bred och har en bra bullerdämpande effekt. Frågan kommer att diskuteras i samband med bygganmälan / byggsamråd

Ventilation

Ventilationsförhållandena för föreslagen om- och tillbyggnad av fd butikslokalen kommer att diskuteras i samband med bygganmälan / byggsamråd.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för bygg- och anläggningsarbeten inom tomtmark.

Avtal

Tillägg till tomträttskontraktet kan komma att behöva upprättas mellan Syrianska Ortodoxa Föreningen och Skövde kommun.

Planarbetsavtal kommer att upprättas mellan Plan, Bygg o Lantmäterikontoret och Bopec Progress AB.

Gällande hyresavtal mellan KF Väst Fastigheter AB och SWEBUS beträffande lokal för busspersonal kommer att överföras och gälla mellan Syrianska Ortodoxa Föreningen och SWEBUS.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För att anpassa Flugan 80 och 82 till detaljplanen ska ett 0,5 m brett område av Flugan 80 genom fastighetsreglering överföras till Flugan 82.

Rättighetsupplåtelse

Byggnaderna på Flugan 80 och 82 har gemensamma serviceledningar för Va från en gemensam förbindelsepunkt. En gemensamhetsanläggning ska inrättas för att fastighetsrättsligt reglera detta bestående förhållande.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan behöver inte upprättas.

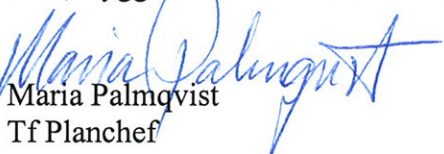
EKONOMISKA FRÅGOR

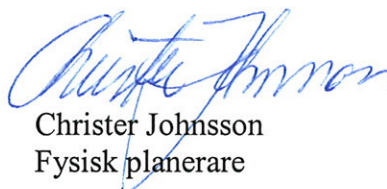
Skövde kommun kommer inte att belastas med kostnader till följd av detaljplaneförslaget.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat: Sören Jenefeldt, Stadskansliet, Roland Johnsson, Tekniska kontoret, Karin Kjellberg, Miljö- och hälsoskyddskontoret och Bo Bergman, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret


Maria Palmqvist
Tf Planchef


Christer Johnsson
Fysisk planerare