

Detaljplan för Köpmannen 3

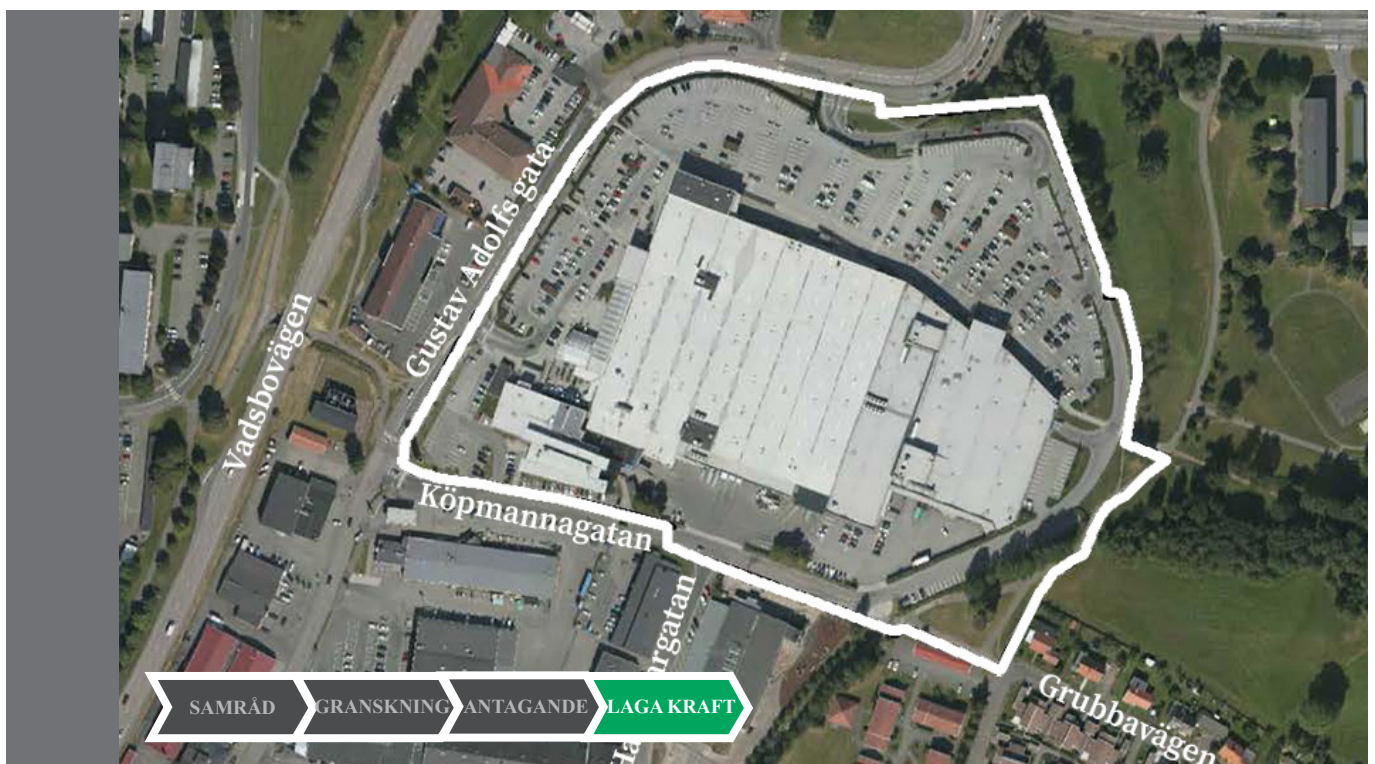
Planbeskrivning

Upprättad 2018-02-12 Sektor samhällsbyggnad

Lagakraft 2018-03-29

Antagandehandling Plan.2016.25

Antagen av kommunstyrelsen 2018-03-05, § 57/18.



INNEHÅLL

TIDPLAN (bedömd)	3
PLANHANDLINGAR	4
PLANBILAGOR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	4
Lägesbeskrivning	
Areal	
Markägförhållanden.	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan 2025	
Detaljplaner	
Riksintresse	
Boendestrategisk plan	
PLANENS HANDLÄGGNING	6
Förfarande	
Planprogram	
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning	
Kommunala beslut i övrigt	
PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	9
Mark och vegetation	
Geotekniska förhållanden mm	
Radon	
Föroreningar - Formsand	
Fornlämningar och kulturmiljöer	
Klimatanpassningsåtgärder	
BEBYGGELSEOMRÅDEN	11
Befintlig bebyggelse - handel och kontor	
Planerad bebyggelse - Handel	
Tillgänglighet	
Skyddsrum	
Byggnadskultur och gestaltning	
FRIYTOR	12
Naturmiljö	
GATOR OCH TRAFIK	13
Kollektivtrafik	
Gång- och cykeltrafik	
Biltrafik	
Varutransporter	
Parkering	
Ljussättning	

TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
Vatten och avlopp (VA)	
Dagvatten	
El och fiber	
Värme	
Avfall	
SOCIAL HÅLLBARHET	19
STÖRNINGAR	19
Transport av farligt gods	
MILJÖKVALITETSNORM	20
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	22
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga frågor	
Ekonomiska frågor	
Teknisk försörjning	
Utredningar	
AVGIFTER OCH TAXOR	25
Vatten och avlopp	
Bygglov, bygganmälan och planavgift	
Lantmäteriförrättning	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	25
Genomförandetid	
Utökad lovplikt	
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	26

TIDPLAN (*bedömd*)

16/1, 2017	BSB (Beredningen för samhällsbyggnad)
6/2	KS - Beslut om uppdrag
14/8	BSB
4/9	KS - Beslut om samråd och behovsbedömning
v37 - 40	Samråd och remiss (11/9 - 9/10)
20/11	BSB
11/12	KS - Beslut om granskning
v51 - 03	Granskning och remiss (18/12 - 22/1)
12/2, 2018	BSB
5/3, 2018	KS - Beslut om antagande
	3 veckor överklagandetid
2/4, 2018	Laga kraft ca



Bilagorna A - E tillhör planhandlingen

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning 2017-03-27
- B. Planprogram för del av Norrmalm, 2014-12-02
- C. Samrådsredogörelse (Planprogram), 2014-12-02
- D. Handeln i Skövde år 2020 och år 2025, Niras, 2014-06-02
- E. Trafikutredning Elins Esplanad, Ramböll, 2017-06-14

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att utöka handelsytan inom fastigheten och att skapa nya tillfarter till handelskvarteret samt föreslå justeringar av angränsande allmänplatsmark.

Detaljplanen medger en utökning av dagens byggrätt för Elins Esplanad med ca 17 %. I en första etapp sker en nettoutökning av handelsytorna med totalt ca 4.000 m². Detta sker genom en utbyggnad på ca 4.000 m² i anslutning till dagens norra entré, därtill medges ytterligare ca 2.000 m² handelsyta inom byggnaden. Samtidigt rivs ca 2.000 m² av befintlig byggnad i fastighetens sydvästra hörn. Befintlig västlig in/utfart till Elins Esplanad från Gustav Adolfs gata flyttas något norrut och Gustav Adolfs gata ges en ny bredare sektion i syfte att förbättra trafiksituationen för alla trafikslag.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för handel.

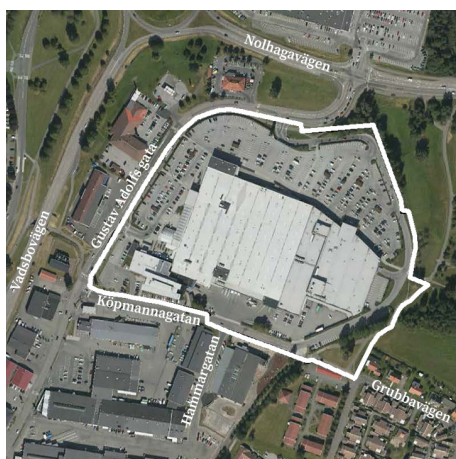
PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget inom Norrmalms handels- och verksamhetsområde, ca 1,5 km norr om Skövde centrum. Planområdet gränsar i väster och norr till Gustav Adolfs gata, i söder till Köpmannagatan och i öster till parkmark och bostadsbebyggelse.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 8,0 hektar.



Planområdets läge och avgränsning.

Markägförhållanden

Planområdet berör hela Köpmannen 3, samt delar av de kommunala fastigheterna Skövde 4:142 och Skövde 4:305.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2025

I översiktsplanen (ÖP 2025) från 2012 utpekas planområdet som mark för handelsändamål. Norrmalms handelsområde är tillsammans med city (stadskärnan) och Stallsiken de tre områden i Skövde dit ny handel i första hand ska lokaliseras. Målsättningen är att Skövde ska fortsätta att växa som handelsstad och att detta ska ske inom de tre existerande handelsområdena ovan. Områdena ska utvecklas mot tydliga, kompletterande profiler och ska ha en hög tillgänglighet för människor, alla fordonstyper samt kollektivtrafik.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner som ligger helt eller delvis inom planområdet redovisas nedan. Föreslagen markanvändning på kvartersmark inom dessa är handel, kontor samt bensinstation.

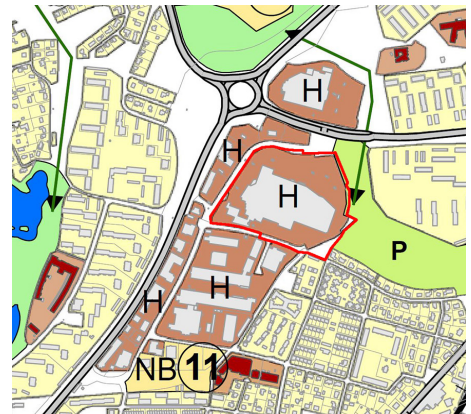
<u>Plan.nr.</u>	<u>Namn</u>	<u>Beslutsdatum</u>
DP 446	Kv Köpmannen och Försäljaren mm	1996-04-29
DP 487	Köpmannen 2, del av	2001-01-06
DP 557	Köpmannen 2 (del av) och 3 mm	2005-12-08

Nedan anges detaljplaner som gränsar till planområdet. Innehållet i dessa är natur/parkmark samt bostäder i öster, skola och industri i söder.

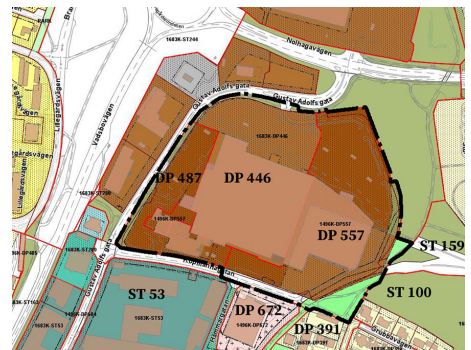
<u>Plan.nr.</u>	<u>Namn</u>	<u>Beslutsdatum</u>
ST 53	Stadsplan för norra Norrmalm	1946-02-15
ST 100	Norra Grubbavägen	1954-10-15
ST 159	Stadsplan för Storegården	1963-06-20
DP 391	Mariehovsområdet mm	1991-12-16
DP 672	Del av kv Hammaren	2015-03-09

Riksintresse

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde.



Utsnitt ur ÖP 2025 med planområdet markerat i rött.



Gällande detaljplaner för och angränsande till planområdet.

PLANENS HANDLÄGGNING

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med normalt planförfarande.

Då storskalig handel är en s.k. mellankommunal fråga kommer samråd även ske med angränsande kommuner.

Planprogram

För att konkretisera ÖP:s inriktning mot en lämplig omfattning av handeln samt utreda förutsättningar och visa på visioner för utveckling mot en mer blandad bebyggelse inom Norrmalms handels- och verksamhetsområde tog samhällsbyggnadsförvaltningen (numera sektor samhällsbyggnad) under 2014 fram ett planprogram för området, *Planprogram för del av Norrmalm, 2014-12-02* (bilaga B). Planprogrammets mål är att utveckla Norrmalms handels- och verksamhetsområde till ett stadsdelscentra där funktioner som bostäder, skola, service, handel och kontor blandas. Ett långsiktigt mål i planprogrammet är att bryta upp delar av områdets storskaliga kvartersstruktur för att skapa förutsättningar för nya mindre stadskvarter. Planprogrammet redovisar både en visionsbild för år 2040 och en målbild för år 2020 där Elins Esplanad föreslås kunna expandera med upp till 7.000 m² ny handelsyta (10.000 m² lokalyta). Expansionen har stöd i en handelsutredning, *Handeln i Skövde år 2020 och år 2025*, som togs fram under programarbetet av handelskonsulten NIRAS (bilaga D). Handelsutredningen visar att det parallellt med en expansion av handeln på Norrmalm även finns utrymme för handeln i stadskärnan att växa till år 2020.

En av visionens huvuddrag är att dra nytta av Elins Esplanads potential som halvcentral handelsplats och knutpunkt och tillsammans med fastighetsägaren utveckla verksamheten så att den passar in i visionsbilden. Ett annat huvuddrag var att skapa nya offentliga rum med möjligheter till möten och aktiviteter där visionsbilden för år 2040 visade på möjligheten att skapa en större plats/torg vid Elins Esplanads sydvästra entré varifrån ett nytt nord-sydligt gatustråk anläggs genom de tidigare industrikvarteren söderut till Mossagården. I planprogrammet föreslås att kollektivtrafiken fortsatt ska trafikera Gustav Adolfs gata igenom handelsområdet med



Planprogrammet för del av Norrmalm, en Samrådsredogörelse kring planprogrammet samt Handelsutredning. Bilagorna B - D



Planprogrammets visionsbild år 2040 med planområdet inringat.

hållplatslägen placerade så nära de stora målpunkterna som möjligt. Gång- och cykelstråk samt kollektivtrafik föreslås ges prioritet vid utformning av gaturummet. Gustav Adolfsgata föreslås i planprogrammet få en ny sektion med bredare trottoar på västra sidan och en bredare gång- och cykelbana på östra sidan, åtskild av en trädrad mot körbanan. All parkering ska enligt planprogrammet lösas inom kvartersmark i enlighet med Skövde kommuns parkeringsnorm. Planprogram inklusive samrådsredogörelse samt handelsutredningen biläggs planhandlingarna (bilagorna B-D)

Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Sektor samhällsbyggnad bedömer utifrån framtagna behovsbedömning (bilaga A) att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2017-04-12, framfört att man delar kommunens bedömning i frågan.

Kommunala beslut i övrigt

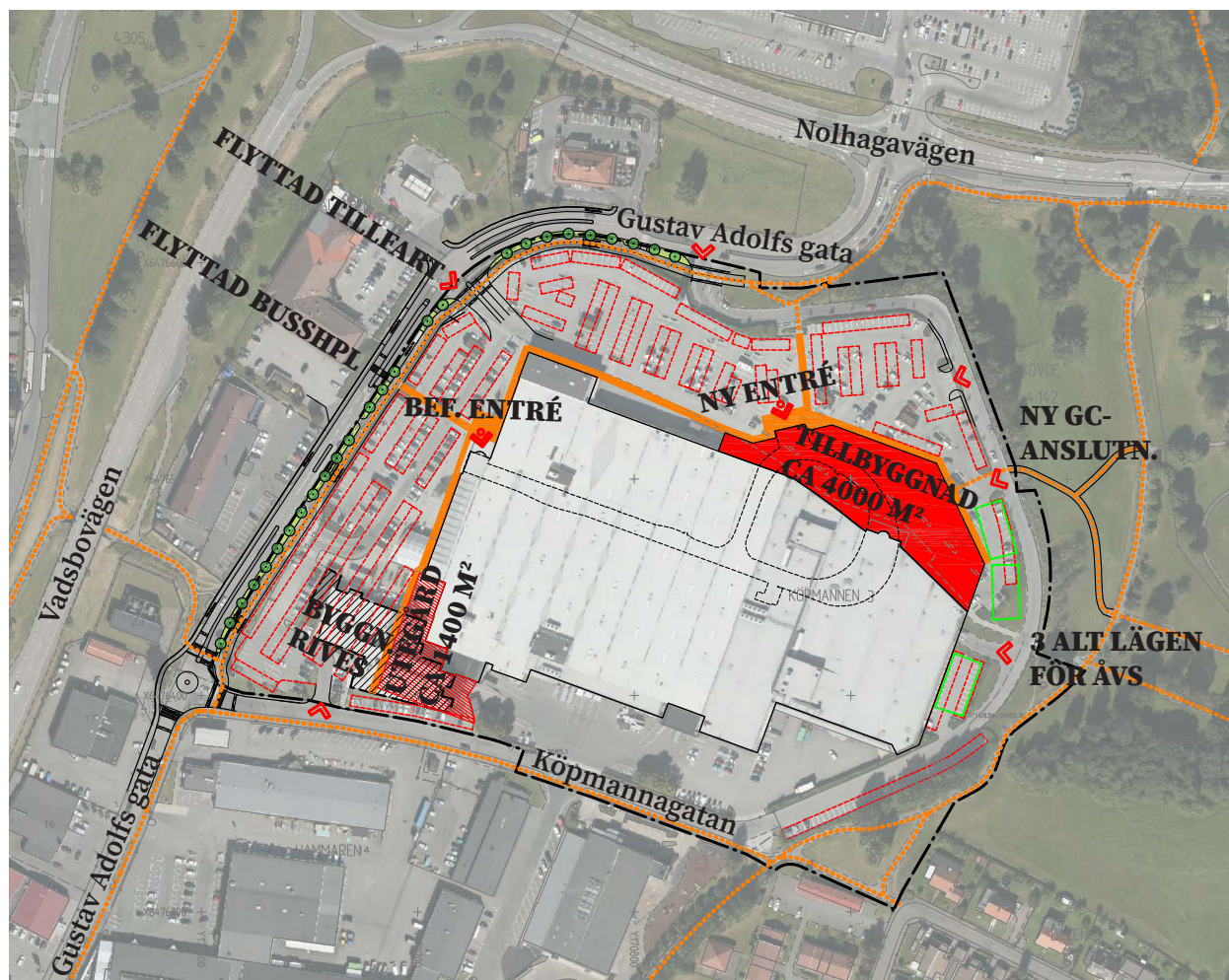
KS 2017-02-06 § 23/17.

Kommunstyrelsen beslutar ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta detaljplan för Köpmannen 3.



*Behovsbedömning
Bilaga A*

PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING



Planillustration, SSB

Fastighetsägaren till Köpmannen 3 (Elins Esplanad) önskar en utökning med totalt 6.000 m² handelsyta. Målet är att tillföra flertal nya handelsaktörer som ännu inte finns i Skövde, därtill eventuellt nya servicefunktioner som frisör samt ytterligare café/restauranger mm. Samtidigt avser man höja gestaltningsnivån för de allmänna ytorna, såväl inne och som ute.

I en första etapp sker en nettoutökning av handelsytorna om totalt ca 4.000 m². Detta sker genom en utbyggnad på knappt 4.000 m² i anslutning till dagens norra entré, därtill medges ytterligare ca 2000 m² handelsyta inom byggnaden. Samtidig rivs ca 2.000 m² av befintlig byggnad i fastighetens sydvästra hörn och ersätts med parkeringsytor och en utegård till befintlig blomsteraffär.

För att skapa ett bättre trafikflöde genom parkeringskvarteren önskar fastighetsägaren att dagens västliga in/utfart till Elins Esplanad från Gustav Adolfs gata flyttas något norrut.

Detaljplaneförslaget, som har stöd i ÖP 2025 samt Planprogrammet för del av Norrmalm med tillhörande handelsutredning, föreslås utifrån fastighetsägarens önskemål medge en utökning av befintlig byggrätt för handelsytor, lager och allmänna ytor för Elins Esplanad med ca 20 % från dagens ca 33.300 m² till 40.000 m² BTA, exklusive garage.

Den västliga infarten från Gustav Adolfs gata föreslås flyttas norrut. Busshållplats flyttas så att genare väg skapas till befintlig entré. Mark överförs från Köpmannen 3 till Skövde kommuns fastighet för att ge Gustav Adolfs gata en ny bredare sektion i syfte att förbättra trafiksituationen för alla trafikslag, se vidare sidan 15. Läget för befintlig gång- och cykelanslutning (gc) i öster justeras något för att genare nå nya entrén. Ny återvinningsstation (åvs) ska uppföras, alternativa lägen studeras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

Mark och vegetation

Merparten av planområdet, som lutar svagt från sydväst mot nordost (+154 till ca +150 m), är bebyggt eller utgörs av hårdgjord mark (asfalt). Den allra nord/nordöstra delen är brantare ned mot befintlig parkmark (+147 m). Den enda skyddsvärda vegetation som finns inom kvartersmarken är två mindre grupper av träd längs Köpmannagatan. Trädgrupperna hjälper till att stötta den öppna norra sidan av gatan som annars huvudsakligen består av infarter och varuintag till Elins Esplanad. Trädgrupperna har skydd mot att fällas i gällande detaljplaner och föreslås därför fortsatt få skydd i denna detaljplan (planbestämmelse n). Övrig högre vegetation i öster och nordost ligger inom parkmark (allmän plats).

Planområdet berörs inte av Natura 2000-områden eller naturreservat, inte heller av naturvårdsprogram eller naturmiljöinventeringar.

Geotekniska förhållanden mm

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) översiktliga kartering består berggrunden av sandsten. En äldre geoteknisk utredning (AB Jacobsson & Widmark, 1996-03-29) för den norra delen av handels- och verksamhetsområdet anger att det under ytskiktet finns grusig siltig sand skiktad med siltig sand till minst 3-4 meters djup. Grundvattenytan ligger djupare än 5 meter ner och jordarna bedöms vara självdränerande.

Sammantaget bedöms de geotekniska förutsättningarna vara goda. Då det rör sig om begränsade tillbyggnader av befintligt köpcentra så bedöms de översiktliga geotekniska undersökningarna räcka i plansammanhang.

Radon

Både SGU:s översikt och den geotekniska utredningen från 1996 visar på att gammastrålningen är hög, över 30 $\mu\text{R/h}$. Detta medför krav på att byggnader ska utföras radonsäkra så att de gränsvärden som anges i Boverkets byggregler inte överskrids.

Frågan kommer att följas upp vid bygglovprövningen.

Föroreningar - Formsand

Enligt uppgift från Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) kan det förekomma formsand (sotsand) i befintliga fyllnadsmassor under parkeringsytorna inom kvartersmarken.



De två grupper med högre träd längs Köpmannagatan som ges fortsatt skydd i detaljplanen.

Formsand består till största delen av finkornig tvättad naturlig sand med inblandning av 6-7 % lera (Bentonit) samt slaggranulat. Blandningen gör att formsanden blir lätt att kompaktera och den packade sanden blir mycket stabil och tät. Även om formsanden blir mycket tät finns möjligheter att materialet kan ta upp vatten i ett mycket långt tidsperspektiv och påverka markens hållfasthet.

Om formsand påträffas vid exempelvis schaktarbeten ska detta omgående anmälas till Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) för bedömning av lämplig åtgärd.

Fornlämningar och kulturmiljöer

I Riksantikvarieämbetets databas för registrerade fornlämningar finns ett odlingsröse/fornåker (RAÄ Skövde 18:1) markerad inom befintliga parkeringsytor i planområdet norra del. Enligt Länsstyrelsens kulturmiljöenhet är denna idag borttagen. Planområdet bedöms i övrigt inte beröra några kulturvärden.

Klimatanpassningsåtgärder

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. En klimatanpassningsstudie som kan analysera effekterna av ett förändrat klimat (ökad nederbörd, värmeböljor, stormar mm) behöver utarbetas för hela kommunen. De slutsatser och åtgärder som framkommer i ett sådant arbete bör ligga till grund för bedömningar av enskilda exploateringsområden.

Köpcentrat ligger relativt högt vilket medför att risken för framtida översvämningar bedöms vara liten. Marken bedöms heller inte hårdgöras i större omfattning än vad som råder idag. Utgångspunkten i dagvattenpolicyn är att avrinningen från området inte ska öka vid en nyexploatering. En dagvattenhanteringsplan ska tas fram och redovisas vid bygglovet.

Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadens konstruktion och utförande och bevakas i bygglovsprocessen.



BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse - Handel och kontor

Köpcentrat Elins Esplanad är ett av de tre primära handelsområden som finns i Skövde och dit ny handeln enligt ÖP 2025 i första hand ska lokaliseras. De andra är city (stadskärnan) och Stallsiken. Köpcentrat har idag ca 30 butiker och ca 4 miljoner besökare årligen. Köpcentrat är ett av Skövde mest betydande besöksmål.

Köpcentrat upptar idag en byggnadsyta på marken (BYA) på ca 29.300 m². Inkluderas källarvåningen (garage, butik, kök mm) så rymmer byggnaden en bruttoarea (BTA) på ca 39.000 m². Alla handelslokaler är idag uthyrda, utom Elgigantens som har flyttat till Stallsikens handelsplats. Totalt finns ca 27.000 m² handelsyta, exkl. Elgiganten.

Planerad bebyggelse - Handel

En liten omsättning av dagens hyresgäster och stor förfrågan och behov av ytterligare aktörer innebär ett behov av tillbyggnad av Elins Esplanad.

Efterfrågan på mer handelsytor ovan har stöd i *Planprogrammet för del av Norrmalm* (sid. 6) samt i den handelsutredning - *Handeln i Skövde år 2020 och år 2025* - som togs fram av handelskonsulten NIRAS i anslutning till arbetet med planprogrammet. Handelsutredningen är en bilaga (D) till planhandlingarna. Utredningen bedömer att det finns en ökad total efterfrågan till år 2020 på sällanköpsvaror på ca 21 % i Skövde och ca 17 % i hela upptagningsområdet (Skaraborg). För dagligvaror blir motsvarande siffror ca 11 % resp. ca 7 %. Utredningens slutsats är också att det parallellt med utbyggnad i city och på Stallsiken ryms en utbyggnad av handeln på Norrmalm (Elins Esplanad) om ca 6.000 m² butiksyta och 1.000 m² för restaurang/service. Detta bedöms motsvara en total lokalyta om ca 10.000 m². Utredningen finns som bilaga till planhandlingarna (bilaga D).

I en första etapp föreslås en nettoutökning av handelsytorna om totalt ca 4.000 m². Detta sker genom en utbyggnad på knappt 4.000 m² i anslutning till dagens norra entré, därtill medges ytterligare ca 2000 m² handelsyta inom byggnaden. Samtidigt rivs ca 2.000 m² lokalyta (fd Elgiganten och kontor) i sydväst. Ca 20-talet nya butiker och serviceinrättningar planeras i de nya delarna.

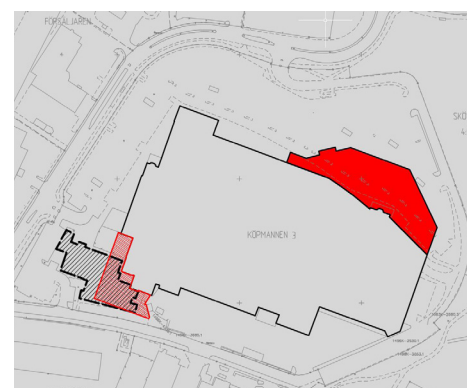
Totalt medger detaljplanen en byggrätt om 40.000 m² BTA exklusive garage. Detta är en utökning av lokalytan för handel, lager och allmänna ytor jämfört med idag med nästan ca 6.700 m² (+20%).



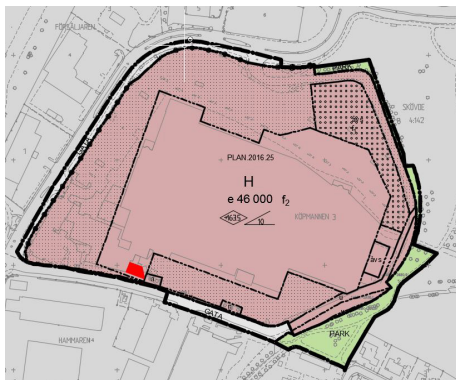
Elins Esplanad från Gustav Adolfs gata



Handelsutredning för Skövde år 2020 och 2025, NIRAS, 2014-06-02. Bilaga D.



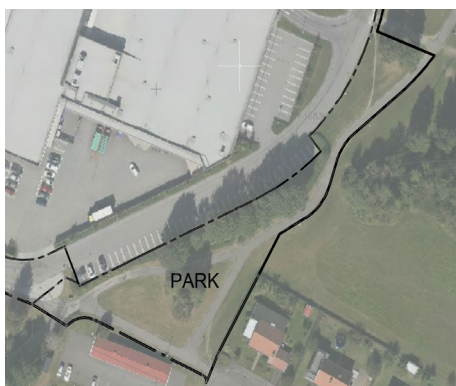
Tillbyggnad runt befintlig entré i nordost (rött) och rivning av Elgiganten f.d. lokaler och kontor i sydväst (svart skrafferat). Där utvecklas i stället utegården till befintlig blomsteraffär (rött skrafferat).



Förslag till placering av nytt skyddsrum (rött) ryms inom ny föreslagen byggrätt.



Endast skyltning för handelsplatsen (Elins Esplanad) tillåts ske ovan högsta byggnadshöjd.



Parkmark som kvarstår som parkmark i planförslaget.

Tillgänglighet

De nivåskillnader som förekommer är relativt små. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem. Publika lokaler ska vara tillgängliga för rörelsehindrade. Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler.

Skyddsrum

Idag finns enligt uppgift fem stycken skyddsrum på fastigheten Köpmannen 3. Ett av dessa påverkas av exploateringen. Fastighetsägaren har kontaktat Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) för att utreda om detta behöver ersättas. Byggrätt finns i så fall för detta, se bild till vänster. Frågan kommer bevakas vid bygglovskedet.

Byggnadskultur och gestaltning

Om det blir aktuellt att i framtiden uppföra ett parkeringsdäck i anslutning till köpcentrat så ska dess utformning och gestaltning samordnas med köpcentrats arkitektur (planbestämmelse f_1).

Planen medger att skyltning för handelsplatsen Elins Esplanad får uppföras ovan högsta angivna byggnadshöjd. Reklamskyltar för de enskilda butikerna ska dock samordnas och placeras på fasaden i anslutning till huvudentréerna (planbestämmelse f_2).

FRIYTOR

Naturmiljö

Detaljplanen konfirmerar befintlig parkmark öster om köpcentrat vilken idag antingen har stöd i gällande detaljplan (DP 557) eller inte har överförts till kvartersmark enligt äldre detaljplan (DP 446).

GATOR OCH TRAFIK

Trafikkonsulten Ramböll har på uppdrag av fastighetsägaren upprättat en trafikutredning - *Trafikutredning Elins Esplanad, 2017-06-14* - som beskriver konsekvenserna av de förändringar som detaljplanen medger. Trafikutredningen beaktar all planerad och pågående planering inom Norrmalms handelsområde i enlighet med de scenarier som studerats i planprogrammet, liksom pågående planeringsarbete för ny cirkulationsplats vid korsningen Nollhagavägen och Gustav Adolfs gata. Utredningen utgör underlag för detta kapitel och biläggs planhandlingarna i sin helhet (Bilaga E).

Gustav Adolfs gata är det huvudsakliga stråket för samtliga trafikslag genom Norrmalms handelsområde väster om planområdet. Söder om köpcentrat Elins Esplanad går den kommunala gatan Köpmannagatan som öster om köpcentrat övergår i en interngata inne på kvartersmarken. Interngatan ansluter till Gustav Adolfs gata norr om köpcentrat, se bild till höger.

Idag kommer ca 80% av de 4 miljoner besökarna med bil till Elins Esplanad. Siffran är dock stadigt dalande och målsättningen är att fler besökare ska gå, cykla och åka kollektivt till köpcentrat.

Kollektivtrafik

Nedan redovisad beskrivning av kollektivtrafiken utgår ifrån dagens situation och kan komma att förändras. Närmaste hållplats till köpcentrat finns idag på Gustav Adolfs gata och trafikeras av en av stadstrafikens linjer med 15-minuters trafik under rusningstid (se bild till höger). Linjen går mellan resecentrum och Södra Ryd via handelsområdet Stallsiken.

I närområdet finns idag också hållplatser för fler av stadstrafikens linjer. En av dessa går mellan resecentrum och Södra Ryd men via bostadsområdet Lunden, vilket ger en kortare restid mellan Norrmalm och Södra Ryd. Två andra linjer har upptagningsområden i västra delarna av Skövde. En av dessa går mellan resecentrum och sjukhuset via bostadsområdena Kärplunda och Havstena. Den andra har en mer öst-västlig sträckning mellan Trädgårdsstaden och Hasslum via Dälderna och Billingsluttningen.

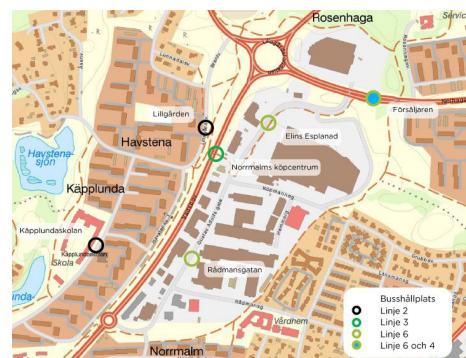
En flyttad västlig infart till köpcentrat planeras, liksom en breddning av Gustav Adolfs gata i syfte att öka tillgängligheten för alla trafikslag. Befintlig busshållsplat vid Gustav Adolfs gata föreslås flyttas något söderut, bl.a. för att bussresenärer ska ges en genare väg till köpcentrats västra entré. Framkomligheten för buss längs Gustav Adolfs gata bedöms inte nämnvärt påverkas av de förslag till förändring som planeras för gatan, se vidare sidan 15.



Trafikutredning för Elins Esplanad, Ramböll, 2017-06-14. Bilaga E.



Gatusystemet och namn på de gator som omger planområdet. Från Trafikutredningen, sid 5.



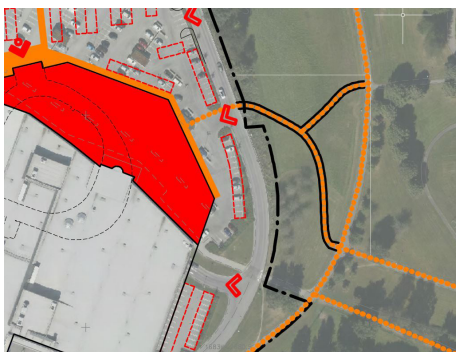
Karta över dagens busshållplatser i och runt Norrmalm. Från Trafikutredningen, sid 6.



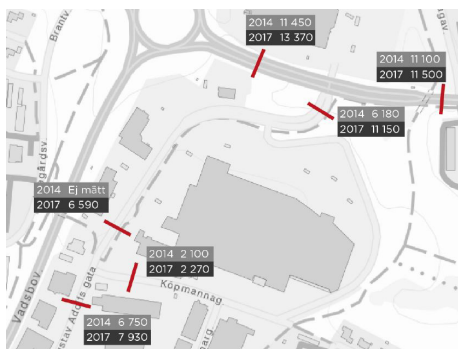
Närmaste hållplats vid Gustav Adolfs gata flyttas något söderut.



*Gång- och cykelvägnätet runt Norrmalms handelsområde.
Från Trafikutredningen, sid 9.*



*Ny gc-koppling från öster till köpcentrat.
Utsnitt ur planillustrationen, sidan 8.*



*Uppmätta trafikflöden i gatunätet runt Elins Esplanad.
Från Trafikutredningen sidan 11.*

Gång- och cykeltrafik

Längs Gustav Adolfs gata, väster om Elins Esplanad, finns en separat kombinerad gång- och cykelbana (gc-bana) på mellan 2,5 - 3 meters bredd. Gc-banan fortsätter norrut via port under Nollhagavägen norrut, samt via Nollhagavägen österut. Söderut fortsätter gc-banan längs Gustav Adolfs gata genom Norrmalm till centrala Skövde. Öster om köpcentrat går ett annat nord-sydlig gc-bana längs hela Norrmalms handelsområde. Båda dessa gc-banor har i stort sett kopplingar i alla väderstreck till det övergripande cykelvägnätet inom Skövde. Söder om köpcentrat finns en nyligen anlagd gc-bana längs Köpmannagatan som knyter ihop den friliggande gc-vägen i öster med Gustav Adolfs gata, se bild till vänster.

Sammantaget bedöms tillgängligheten för gång- och cykeltrafiken till Elins Esplanad vara relativt god från söder, öster och nordost. För boende i nordväst, exempelvis i planerade, och delvis redan uppförda, bostäder i Frostaliden och Aspö blir det en omväg, antingen norr om Coop Forum eller via Havstena väster om Vadsbovägen.

En ny gc-koppling mellan det östliga stråket och Elins Esplanad föreslås för att skapa en genare väg till den nya huvudentrén till köpcentrat, se bild till vänster. På kvartersmark tar sedan en internt system av gång- och cykelvägar över som leder fram till entréerna. Det är viktigt att dessa utformas så att trafiken kan röra sig på ett säkert och framkomligt sätt. Trafikutredningen gör bedömningen att cyklister kommer att välja att cykla hela vägen fram till de båda huvudentréerna oavsett om man utformar dem för cykeltrafik eller ej.

Gång- och cykelbanan längs Gustav Adolfs gata är tidvis mycket trafikerad och banans bredd (2,5-3m) räcker inte till för den separering av gång- och cykeltrafiken som bedöms vara nödvändig. Bland annat därför föreslås en breddning och omgestaltning av Gustav Adolfs gata där gc-banan ges en bredd på totalt 5,0 meter, se vidare på sidan 15 nedan. Den nya bredden gör att en uppdelning mellan gång och cykeltrafiken är möjlig.

Biltrafik

Gustav Adolfs gata är huvudgata genom Norrmalm och all trafik till Elins Esplanad belastar någon del av sträckan. Gatorna runt köpcentrat är idag hastighetsreglerade till 50 km/h men kommer inom en snar framtid att sänkas till 40 km/h. Under 2017 har trafikmätningar gjorts i gatunätet kring Elins Esplanad. De visar bl.a. att trafiken på Gustav Adolfs gata ökat de senaste åren, framför allt i snittet mellan norra infarten till Elins Esplanad och Nollhagavägen, där trafikflödena i maj 2017 var ca 11.150 fordon/dygn, se bild till vänster.

Framtagna trafikprognoser för framtida trafikflöden och kapacitetsberäkningar i korsningar har utgått från planprogrammets redovisade utveckling för hela Norrmalms handelsområde för år 2020 samt en utökning av handelsytorna på Elins Esplanad med 6000 m². Med de korsningsutformningar som föreslås nedan finns enligt utredningen möjligheter att hantera de ökade trafikmängder som prognosen för år 2020 anger. Belastningsgraderna i korsningspunkterna bedöms vara relativt låga, vilket säkerställer god framkomlighet för alla trafikslag, inklusive den prioriterade busstrafiken.

Befintlig västlig in-/utfart till parkeringen vid Elins Esplanad flyttas norrut för att skapa en bättre genomströmning av parkeringskvarteren. Andra fördelar är att den samlar fler in-/utfarten (Ingo, restaurang Alpina mm) i en fyrvägs korsning. In-/utfarten till Elins Esplanad förses med ett vänstersvängande körfält in till parkeringen norrifrån och dubbla körfält (vänster resp. höger/rakt fram) ut från parkeringen. Tvärs den nya anslutningen föreslås upphöjd gång- och cykelpassage i syfte att höja säkerheten hos de oskyddade trafikanterna, se bilder till höger.

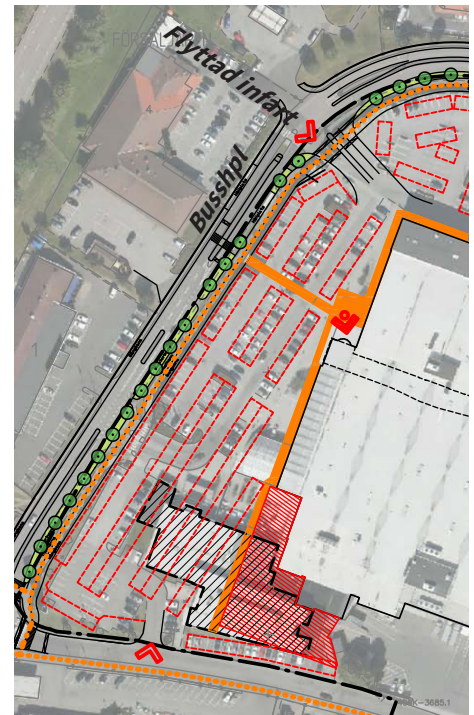
I enlighet med Planprogrammet för Norrmalms handels- och verksamhetsområde (bil B) avser Skövde kommun att på sikt ändra utformningen av hela Gustav Adolfs gata för att bli mer stadsmässig och för att ge mer utrymme för gång- och cykeltrafiken. I och med flytten av in-/utfart och busshållplats ges möjlighet att utanför planområde påbörja denna omvandling nu. Gång- och cykelvägarna breddas på bekostnad av befintlig mittrefug men innebär också att mark kommer överföras från Köpmannen 3 till gatemark. Totalt ökar vägområdet något från dagens ca 17,45 meter till 18,25 meter, se sektioner till höger. Förutom breddningen av gång- och cykelytorna föreslås en trädzon anläggas mellan biltrafiken och gång- och cykelbanan som därmed blir ett lugnare trafikrum. Trädzonen ersätts tillfälligt vid busshållplatsen av bussplattform och busskur.

Dagens norra in-/utfart till Elins Esplanad behålls likt idag. Kapacitetsanalyserna visar inte på något behov av ny utformning.

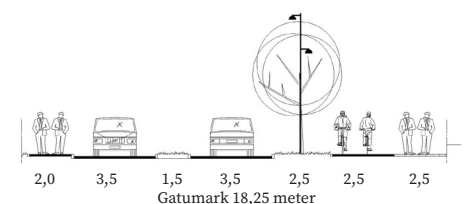
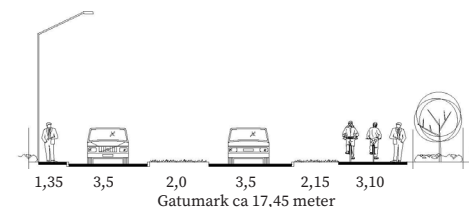
I korsningen Gustav Adolfs gata och Köpmannagatan har studerats effekterna av att anlägga en mindre cirkulation. Resultatet av analysen är att en cirkulation inte behövs av kapacitetsskäl, men att den skulle underlätta för passerande gång- och cykeltrafik samt trafik på Köpmannagatan att komma ut på Gustav Adolfs gata, se bild till vänster på nästa sida. Om en cirkulation anläggs föreslår trafikutredningen att ut-/infarten från angränsande fastigheter i väster (Släggan 17 och 21) stängs och/eller löses på annat sätt.



Flyttad västlig in-/utfart till Elins Esplanad.
Från Trafikutredningen sidan 31.



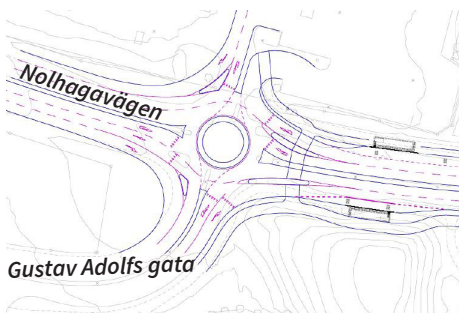
Gustav Adolfs gata omvandlas till en stadsgata med bredare gångbana på västra sidan och en bredare gång- och cykelbana på östra sidan åtskild från vägbanan med en trädzon, se sektioner nedan.



Gustav Adolfs gata i höjd med planområdet. Befintlig sektion överst och förslag till ny sektion därunder.



Skiss till cirkulationsplats i korsningen Gustav Adolfs gata och Köpmannagatan. Gröna linjer är bef. fastighetsgränser. Från Trafikutredningen sidan 29. Cirkulationen bedöms inte behövas av kapacitetsskäl i detta skede men behovet kan uppstå i framtiden



Utkast till ny två-filig cirkulationsplats vid korsningen Nollhagavägen och Gustav Adolfs gata (COWI 2017).



Flygbild över fastigheten Köpmannen 3 där det framgår att parkeringsplatserna i det nordvästra hörnet är minst belagda.

Parallellt med planeringen för en utvidgning av Elins Esplanad pågår flera förändringar av markanvändningen och trafikrummen i och runt Norrmalms handelsområde. Störst påverkan på trafiken på Gustav Adolfs gata och köpcentrat får den två-fältiga cirkulationsplats som planeras i korsningen mellan Nollhagavägen och Gustav Adolfs gata där det idag är trafikljus. Avsikten är att trafiken ska flyta bättre genom korsningen än idag och det bedöms även påverka trafiken på Gustav Adolfs gata positivt. Trafikutredningen rekommenderar dock att en samanalys görs av effekterna av cirkulationsplatsen och den nordliga in-/utfarten till Elins Esplanad.

Varutransporter

Varumottagning sker som idag huvudsakligen från Köpmannagatan. En mindre del av varumottagningen sker från norr samt från ny inlastning öster om tillbyggnaden.

Parkering

Verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken. Behovet av bilplatser kommer bevakas i bygglovskedet. Som underlag för bedömning av antalet bilplatser (bpl) föreslås Skövde kommuns riklinjer för parkeringsbehovet utanför centrum enligt nedan följas:

Handel, dagligvaror : 40 bpl/1000 m² BTA handelsyta
Handel, sällanköp : 30 bpl/1000 m² BTA handelsyta

Elins Esplanad tillgodoser idag hela sitt parkeringsbehov inom den egna fastigheten. Totalt finns idag ca 1000 bpl, gratis att använda för köpcentrets besökare i 4 timmar. 800 bpl utgörs av markparkering och 200 bpl finns i garage med infart i öster från interngatan. Parkeringskapaciteten är idag inte fullt utnyttjad. Detta är en av orsakerna till att man önskar flytta den västliga infarten så att en bättre genomströmning av parkeringsytorna uppstår, se bild nedan till vänster och planillustrationen på sidan 8 över planerad disposition av parkeringsytorna. Av planillustrationen framgår att en del parkeringsytor försvinner i norra delen men att dessa kompenseras av fler parkeringsytor i sydväst. Det totala antalet parkeringsplatser behålls därmed i stort och då delar av parkeringen idag har låg nyttjandegrad, främst i nordväst, så bedöms föreslagen utökning av handelsytan inte resultera i behov av fler parkeringsplatser.

Bedömningen ovan stämmer ganska väl överens med vad parkeringsnormen anger. Den utökade handelsytan bedöms bli lite drygt 30.000 m², där dagligvaruhandeln står för en dryg tredjedel. Det skulle enligt parkeringsnormen resultera i ett behov av ca 1000 bpl.

Om ett större behov av bpl i framtiden ändå skulle uppstå så ger detaljplanen en möjlighet att uppföra parkeringsdäck nordost/öster om köpcentrat. Detta förutsätts då integreras gestaltningsmässigt med köpcentrat, vilket regleras med en planbestämmelse (f_1) på plankartan.

Den nya parkeringsnormen anger även riktlinjer för uppställningsplatser för cykel (cpl) enligt nedan:

Butiker : 20 cpl/1000 m² BTA handelsyta

Cykelparkering (ca 20 platser) med fastlåsningsmöjligheter finns idag vid köpcentrats båda entréer. Dessa måste utökas väsentligt i antal för matcha parkeringsnormen och för att lyfta cykeltrafiken som ett mer prioriterat trafikslag.

Ljussättning

Då handelsverksamheten är mycket publik och personintensiv under stora delar av dygnet så bör ljussättningen inom kvarteret ägnas särskilt uppmärksamhet. Målet bör vara att åstadkomma en ljussättning som skapar säkerhet, trygghet, som gör det lätt att orientera sig samt skapar atmosfär. Ljuskällor med god färgåtergivning rekommenderas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

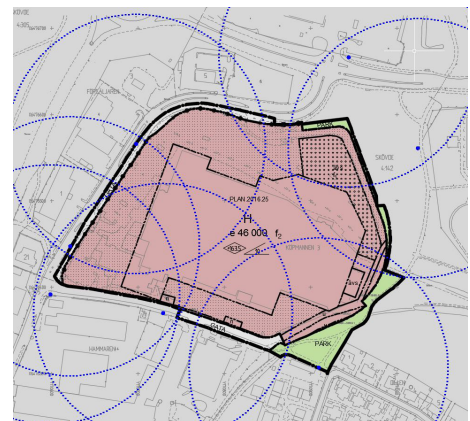
Vatten och avlopp (VA)

Fastigheten Köpmannen 3 är ansluten till befintliga vatten- och spillvattenledningar med tillräcklig kapacitet i Gustav Adolfs gata och Köpmannagatan.

Köpcentrat har två sprinklerserviser anslutna till det kommunala VA-nätet. Brandposter som beräknas kunna leverera strax över 1200 l/min finns angränsande till planområdet vid Köpmannagatan-Grubbavägen i söder, Gustav Adolfs gata i väster samt inom parkmarken i nordost, se bild till höger.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med policydokumentet *Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun*, antagen av kommunstyrelsen 2011-02-14. Av denna framgår bl.a. att vid nyexploatering ska i första hand LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) användas. En översiktlig dagvattenhanteringsplan som visar på hur dagvattnet inom området avses lösas ska upprättas och godkännas av VA-huvudmannen i samband med byggsamrådet. Utgångspunkten för riktlinjerna är att avrinningen från området inte ska öka vid en nyexploatering.



Befintliga brandposter angränsande till planområdet (markerade cirklar med 150 meters radie).

Fastigheten Köpmannen 3 är idag ansluten till befintliga dagvattenledningar i Köpmannagatan och inom parkmarken öster om fastigheten.

Andel hårdgjord yta inom planområdet bedöms inte komma att öka i någon större omfattning som resultat av exploateringen. Den förändring som detaljplanen medger innebär dock att en del parkeringsytor föreslås bebyggas och vise versa. Det innebär sammantaget att hårdgjord yta för parkering totalt sett minskar i planförslaget med ca 2500 m²

Under befintliga parkeringsytor finns idag större fördröjningsmagasin och oljeavskiljare. Dagvattenhanteeringsplanen får beskriva om det systemet påverkas av exploateringen och i så fall hur detta måste kompenseras.

El och fiber

SkövdeNät AB försörjer idag köpcentrat via högspänningsledning i Köpmannagatan till en abonnentstation inne på fastigheten Köpmannen 3.

Fastigheten Köpmannen 3 är ansluten till Skövdes stadsnät som är ett öppet stadsnät.

Värme

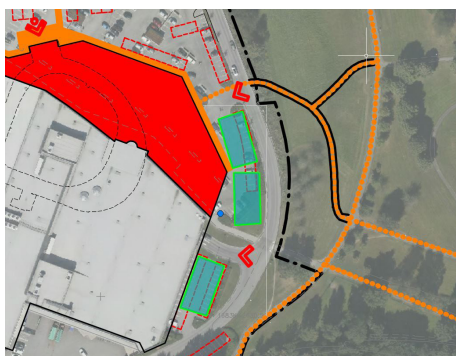
Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Fastigheten är idag ansluten till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmenät via befintliga servisledningar i Köpmannagatan respektive i gång- och cykelvägen i planområdets sydöstra hörn.

Avfall

Avfallshantering ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Samråd kring utformning och placering av avfallslösning ska ske mellan exploatören, sektor samhällsbyggnad och Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

Plankartan anger möjliga lägen för placering av ny återvinningsstation (åvs) öster om köpcentrat. Tre olika alternativa placeringar är för närvarande aktuella, se bild till vänster.



Tre alternativa lägen för ny återvinningsstation.

SOCIAL HÅLLBARHET

Konsekvenser för social hållbarhet och barnperspektiv mm redovisas översiktligt i planprogrammet - bilaga B.

Planområdet har god tillgänglighet, är centralt lokaliserad i Skövde med ca 6000 personer boende inom 800 m promenadavstånd och kan nås via ett bra utbyggt gång- och cykelvägnät. Kollektivtrafiken är redan väl utbyggd och förslaget utnyttjar befintlig teknisk infrastruktur såsom gator och ledningar mm.

En omvandling av Norrmalms handels- och verksamhetsområde pågår kontinuerligt. Målsättningen är att området på halvlång sikt ska bli ett stadsdelscentrum med service, handel, bostäder, skola och kontor mm. Omvandlingsarbetet drar nytta av Elins Esplanad som en fungerande och välbesökt handelsplats. Detta beskrivs mer utförligt i Planprogrammet (bilaga B). Handelscentrat länkar redan idag samman och stärker sambanden med de angränsande stadsdelarna både funktionellt och upplevelsemässigt.

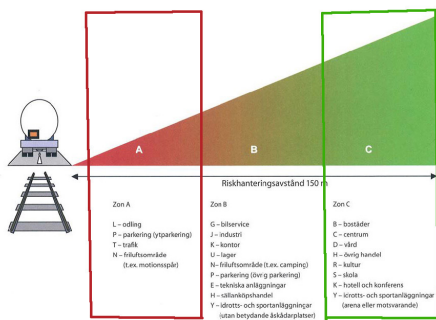
En utveckling av den tidigare omvandling av de f.d. lagerlokaler (för ICA Hakon) till ny funktion, i detta fall till handel, kan skapa spännande, variationsrika miljöer och har tillsammans med övrig omvandling av industri-/lagerlokaler inom Norrmalm stora förutsättningar att ge området en egen identitet. Allt blir inte heller nytt på en gång. Omvandlingen till en blandning av olika funktioner skapar även trygghet då området nyttjas under alla dygnets timmar.

Breddning och omgestaltningen av Gustav Adolfs gata innebär inte bara att gång- och cykeltrafiken ges bättre förutsättningar och blir säkrare utan bidrar även med att man upplevelsemässigt får mer känsla av stad än av ett f.d. industriområde.

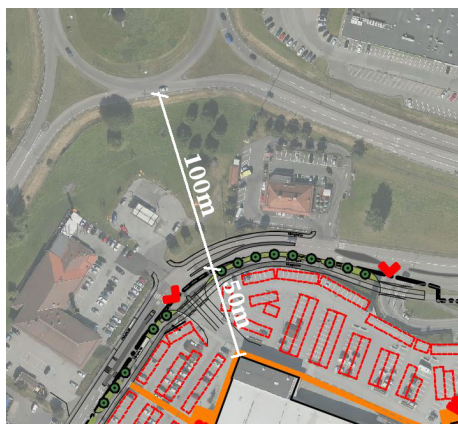
STÖRNINGAR

Transport av farligt gods

Enligt Trafikverkets nationella vägdatas (NVDB) är Vadsbovägen fr.o.m. Lillegårdens cirkulationsplats och norrut markerad som sekundär led för farligt godstransporter. Klassningen fanns även med i den tidigare översiktsplanen (Framtidsplan 2015) men togs bort i gällande ÖP 2025 som antogs 2012. Länsstyrelsen har i ett yttrande 2017-05-05 över Skövde kommuns begäran om synpunkter på en aktualitetsförklaring av översiktsplanen lämnat besked om att ovan del av Vadsbovägen i kommande översiktsplan åter bör klassas som sekundär transportled för farligt gods.



Riskhanteringsavstånd för farligt godsled. Bild från Länsstyrelsens riskpolicy och ÖP 2025 med område markerat i rött där bl.a. markparkering bedöms kunna vara lämplig samt markerat i grönt där handel bedöms kunna vara lämplig.



Avstånd mellan Lillegårdens cirkulationsplats och fastighetsgränsen respektive köpcentrat.

Då Vadsbovägen åter bör klassas som sekundär transportled av farligt gods så gäller de riktlinjer för farligt godsled som ÖP 2025 anger och som därtill överensstämmer med Länsstyrelsens riskpolicy. Enligt dessa ska nya detaljplaner beakta och beskriva riskerna inom ett avstånd av 150 meter från farligt godsled. Detta *riskhanteringsavstånd* på 150 meter är indelat i tre zoner (A-C) utan fasta gränser där zonen närmast farligt godsled bl.a. anger markparkering som möjlig användning, se bild till vänster.

I det aktuella detaljplaneförslaget är det ca 100 meter från cirkulationens närmaste körfält till plangränsen och parkeringskvarteren framför Elins Esplanad. Till köpcentrat är det sedan ytterligare drygt 50 meter, dvs mer än 150 meter totalt, se bild nedan till vänster. De beskrivna förutsättningarna ovan bedöms innebära att riskbilden är låg och att förslaget lever upp till riskpolicyns riskhanteringsavstånd. Någon särskild riskutredning bedöms därför inte behöva upprättas och några riskreducerande åtgärder behöver inte vidtas.

MILJÖKVALITETSNORM

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 vanligtvis den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte innebär att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Nedan redovisas aktuella gränsvärden, de mätningar som gjorts samt en analys för planområdet. Någon ytterligare utredning krävs inte.

MKN för omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm som, i Skövde kommuns fall endast gäller för större vägar, järnvägar och flygplatser. Trafikverket är huvudman för dessa anläggningar och bär ansvaret för bullerkartläggning och eventuell åtgärdsplan.

MKN för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna för luft är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Det finns miljö kvalitetsnormer för följande ämnen: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Dessa styrs genom luftkvalitetsförordning (2010:477) och till detta finns även en föreskrift från naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8).

Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan. Mätningar genomförs vid kulturhuset i centrala Skövde. Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) ansvarar för mätningar.

Planområdet ligger inom ett område där de senaste mätningar klarar uppsatta gränsvärden med god marginal, se tabell till höger. De uppmätta halterna av kväveoxider, $PM_{2,5}$, PM_{10} och bensen i Skövde ligger generellt väl under gällande miljökvalitetsnormer.

MKN för vatten

Vattenförvaltningen med respektive vattenmyndighet beslutade år 2009 om miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten. Miljökvalitetsnormer anger den miljökvalitet som ska uppnås för varje enskild vattenförekomst och vid vilken tidpunkt den senast ska vara uppfylld.

Vattenförvaltningens åtgärdsprogram anger bl.a. att kommunerna ska genomföra sin översikts- och detaljplanering samt prövning enligt plan- och bygglagen så att den bidrar till att miljökvalitetsnormerna för vatten ska kunna följas. Det övergripande målet är att samtliga vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och kemisk status till 2015 eller med förlängd tidsfrist till 2021.

Skövde tillhör Västerhavets vattendistrikt, där Länsstyrelsen i Västra Götalands län utsetts till att vara vattenmyndighet med uppgift att samordna och lägga fast ramarna för vattenförvaltningen i distriktet.

För Skövdes och planförslagens del är statusen/miljökvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. Idag bedöms Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, ha en måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Planområdets avvattning sker i huvudsak österut i kulverterade och öppna dagvattensystem via södra Stallsiken och Troendtorp till recipienten Ösan.

Idag är i princip all yta inom planområdet hårdgjord. Den förändring som detaljplanen medger innebär att en del parkeringsytor föreslås bebyggas och vise versa. Det innebär att hårdgjord yta för parkering totalt sett minskar i förslaget med ca 2500 m². Detta innebär i sin tur att utflödet av förorenat dagvatten sannolikt minskar. Konsekvenserna av detaljplanens genomförande bedöms därmed ev. ha en liten positiv inverkan på det vatten som når Ösan och att möjligheter att uppnå antagna miljökvalitetsnormer för Ösans vatten ökar något.

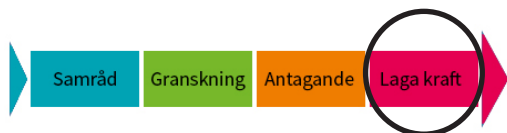
Delar av Skövde stad berörs av två stora grundvattenförekomster. Planområdet utgör en liten del av grundvattenområdet och bedöms inte påverka vattnets status.

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/beräknat värde (2015-05-09)
NO_x	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
$PM_{2,5}$	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM_{10}	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Tabell över gällande gränsvärden för MKN och aktuella värden för Skövde och planområdet.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor



Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Kommunstyrelsen kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under hösten 2017 - våren 2018 med samråd (okt) och granskning (febr) av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen under våren 2018 (för detaljerad tidplan se sidan 3). Fastighetsägaren har för avsikt att ganska omgående efter att planen vunnit laga kraft påbörja tillbyggnaden.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Sektor samhällsbyggnad ansvarar för allmänna ytor som park- och gatumark. Sektor service ansvarar för allmänt optonät och VA-ledningar. Skövde Elnät AB ansvarar för det kommunala elnätet inom planområdet. Sektor service ansvarar även för kanalisation för tele och bredband inom planområdet.

På kvartersmark ansvarar exploatörerna för projektering och genomförande av ny bebyggelse. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift av servisledningar på kvartersmark. Skövde Värmeverk AB ansvarar för drift av servisledningar för fjärrvärme fram till ny byggnad.

Avtal

I samband med exploatering av området avses kvartersmark överföras mellan Skövde kommuns fastighet Skövde 4:142 och fastigheten Köpmannen 3. Försäljningen kommer att regleras i avtal (mark- och exploateringsavtal) som upprättas av sektor samhällsbyggnad. Ett av fastighetsägarna godkänt avtal bör föreligga innan granskningsskedet och ett undertecknat dito ska föreläggas kommunstyrelsen innan detaljplanen antas.

Utöver marköverföringar, ska i avtalen bl.a. klargöras kostnader och ansvar för genomförande av nedanstående anläggningar mm:

- anläggande av ny tillfart till fastigheten Köpmannen 3
- flytt av busshållplats på Gustav Adolfs gata
- ombyggnad av Gustav Adolfs gata i enlighet med sektion på sidan 15 i planbeskrivningen.
- anläggande av cirkulationsplats i korsningen Gustav Adolfs gata och Köpmannagatan.

- omdragning av befintlig gång- och cykelbana inom parkmarken öster om Köpmannen 3.
- upprättande av dagvattenhanteringsplan i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy.
- placering av återvinningsstation inom fastigheten Köpmannen 3 och att ett särskilt avtal ska upprättas mellan fastighetsägaren till Köpmannen 3 och Förpacknings och tidningsinsamlingen (FTI), se nedan.

Ett särskilt avtal ska upprättas mellan fastighetsägaren till Köpmannen 3 och Förpacknings och tidningsinsamlingen (FTI) kring lämplig placering, storlek och innehåll för en återvinningsstation (åvs) på fastigheten Köpmannen 3.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

I syfte att överföra kvartersmark till allmän platsmark, för en breddning Gustav Adolf gata, ny infart och därtill skapa utrymme för en möjlig framtida mindre cirkulationsplats i korsningen mellan Köpmansgatan och Gustav Adolfs gata, ska markregleringar ske från fastigheterna Köpmannen 3 till Skövde 4:142 på totalt ca 495 m². Åt andra hållet överförs gatumark till kvartersmark för Köpmannen 3 om totalt ca 125 m², se bild till höger.

Ledningsrätt

Inom fastigheten Köpmannen 3 finns idag ledningsrätter (1496K-4335.1, 1496K-3685.1, 1496K-2930.1, 1496K3053.1 samt 1683K2680.5) för befintliga elledningar, VA- och dagvattenledningar. Ledningsrätterna ligger söder och öster om köpcentrat, se bild till höger. Plankartan anger u-områden för dessa ledningsrätter.

Ekonomiska frågor

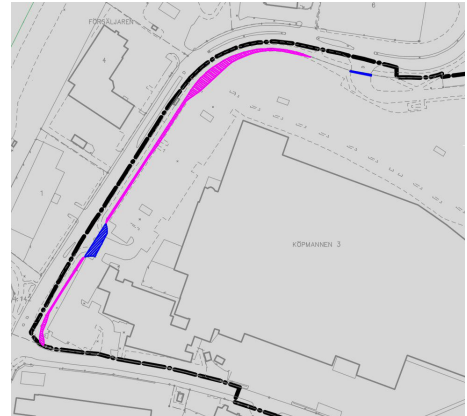
Planekonomi

Kommunens kostnader i samband med exploateringen är huvudsakligen kopplade till delar av omgestaltung och breddning Gustav Adolfs gata samt ett ev. anläggande av cirkulationsplats i korsningen Gustav Adolfs gata och Köpmannagatan.

Kommunens kostnader i samband med exploateringen ska regleras i mark- och exploateringsavtal som upprättas av Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad.

Kostnader - Intäkter

Kostnaderna ovan kommer delvis täckas av gatukostnadsbidrag från fastigheten Köpmannen 3.



Kvartersmark (lila) som föreslås överföras till gatumark i syfte att förse Gustav Adolfs gata med en ny bredare sektion. Gatumark (blå) som föreslås överföras till kvartersmark.



Befintliga ledningsrätter (gula fält) för elledningar, VA- och dagvattenledningar inom Köpmannen 3.

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

Medel finns inte avsatta för ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader.

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen har reglerats i avtal mellan sektor samhällsbyggnads planenhet och fastighetsägaren till Köpmannen 3.

Teknisk försörjning

Vägar och gator

Gustav Adolfs gata breddas och omgestaltas i enlighet med sektion på sidan 15 i planbeskrivningen. Befintlig busshållplats flyttas något söderut längs Gustav Adolfs gata. Ny tillfart till Köpmannen 3 anläggs. Befintlig gc-väg till köpcentrat från öster dras om för att hamna närmre ny entré till köpcentrat.

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheten Köpmannen 3 är ansluten till befintliga vatten- och spillvattenledningar med tillräcklig kapacitet i Gustav Adolfs gata och Köpmannagatan. Inga åtgärder bedöms behöva göras.

Dagvatten

Fastigheten Köpmannen 3 är idag ansluten till befintliga dagvattenledningar i Köpmannagatan och inom parkmarken öster om fastigheten. Under dagens parkeringsytor finns större fördröjningsmagasin och oljeavskiljare. En dagvattenhanteringsplan ska beskriva om det systemet påverkas av exploateringen och i så fall hur detta måste kompenseras. Frågan följs upp vid bygglovet.

Elförsörjning

SkövdeNät AB försörjer idag köpcentrat via högspänningsledning i Köpmannagatan till en abonnentstation inne på fastigheten Köpmannen 3.

Kablar som hamnar i blivande körytor ska kläs in i rör eller flyttas.

Fiber

Fastigheten Köpmannen 3 är ansluten till Skövdes stadsnät som är ett öppet stadsnät. Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt Skövde Stadsnät från teknikrum till tomtgräns dit Skövde Stadsnät anvisar.

Uppvärmning

Fastigheten är idag ansluten till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmenät via befintliga servisledningar i Köpmannagatan respektive i gång- och cykelvägen i planområdets sydöstra hörn.

Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning ska ske mellan exploatören, sektor samhällsbyggnad och Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

Fastighetsägaren till Köpmannen 3 ska i samråd med Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) uppföra en återvinningsstation inom fastigheten. Plankartan anger möjliga lägen för placering denna.

Utredningar

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, ev uppfyllnader mm) kan det erfordras ytterligare undersökningar.

AVGIFTER OCH TAXOR

Vatten och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp i enlighet med Skövde kommuns taxa.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet. Någon särskild planavgift tas inte ut (se detaljplanekostnader ovan).

Lantmäteriförrättning

Avgifter för avstyckning och fastighetsreglering i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Utökad lovplikt

Den generella bygglovplikten som gäller inom detaljplan (plan- och bygglagen 9 kap.) har utökats med lovplikt för:

- Fällning av träd på plankartan markerade med n

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Claes Clausen, Daniel Lindh, Peter Svensson, Eva-Lena Öman samt Bo Sandin på Sektor samhällsbyggnad, Roger Björk och Gunnar Hägg på Sektor service, Mattias Lång på SkövdeNät AB, Jan Ove Johansson och Manne Johansson på Miljösamverkan Östra Skaraborg samt Daniel Strömwall på den kommunala lantmäterimyndigheten.

Arkitektfirman ElinderSten och trafikkonsulten WSP har utarbetat underlag till förslaget för tillbyggnad och ny trafikangöring/parkering som ligger till grund för planförslaget.

Sektor samhällsbyggnad

Unnar Kristmannsson
Planchef

Ingemar Frid
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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