



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Enhet/Handläggare
Inger Holm

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

NOLHAGAVÄGEN, mm

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum: 2006-01-18

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Inger Holm

PLANBESKRIVNING

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

PLANBILAGOR

- A. Utredningsplan för Nolhagaleden inkl hydrogeologiska undersökningar för planerad vägport (Scandiaconsult), Ramböll 2003-01-30, rev 2004-05-12
- B. Naturinventering av område vid Stallsiken, Skövde kommun, Slutrapport, Naturcentrum AB 2005-01-25.
- C. Bullerberäkningar Nolhagavägen, Tekniska kontoret Skövde kommun 2005-02-28 och 2005-10-06.
- D. Förfrågningsunderlag, bygghandling, Ramböll 2005.
- E. Rapport Geoteknik, Rgeo, Ramböll 2005-06-17
- F. Utlåtande över grundförhållanden vid Stallsiken, Skövde kommun, Bygg- och Geokonsult AB 2001-01-26.
- G. Illustrationer Nolhagavägen, Ramböll
- H. Dagvattenpolicy för Skövde kommun, tekniska kontoret, 2004-01-09.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en förlängning av Nohagavägen från Mariestadsvägen till Östra Leden, väg 26 och att i anslutning till Nohagavägens nya sträckning skapa förutsättning för nya etableringar av verksamhetsområden mellan Västra stambanan och Östra Leden, väg 26. Nohagavägens anslutning till Östra leden skall utföras som en cirkulationsplats.

Utbyggnaden av Nohagavägen och anslutningen med Östra leden innebär goda anslutningsmöjligheter för planerade verksamhetsområden i Stallsikenområdet. Detaljplanen utgör en första etapp av planerad utbyggnad av området.

AVVÄGNING ENLIGT MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för planerad vägbyggnad, kontors-, handels- och industriverksamhet.

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 ligger i Skövde, norr om Skövde centrum och omfattar området mellan Mariestadsvägen och Östra Leden, väg 26. Mot norr gränsar planområdet till Lundenvägen och i söder till kvarteret Grodden.

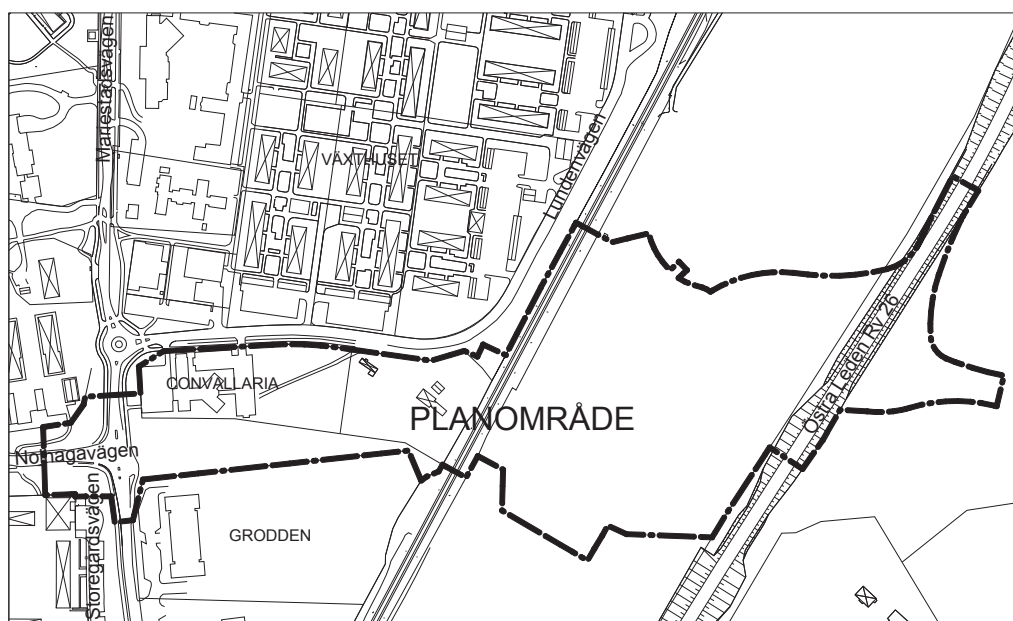


Bild 1. Planområdets avgränsning

Planförslagets avgränsning motiveras av gällande detaljplanegränser och projektets omfattning.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 11,3 ha.

Markägförhållanden

Skövde kommun äger all mark inom planområdet förutom fastigheterna Convallaria 4 som ägs av en privatperson och Skövde 6:1 som ägs av Statens Banverk.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Framtidsplan Skövde 2015

Förlängningen av Nohagavägen ingår som en del av Framtidsplanens mål och riktlinjer. De i detaljplanen föreslagna områdena för nya verksamheter ingår i Framtidsplanens område nr 23 (Stallsiken/Horsås) och överensstämmer med angivna riktlinjer.

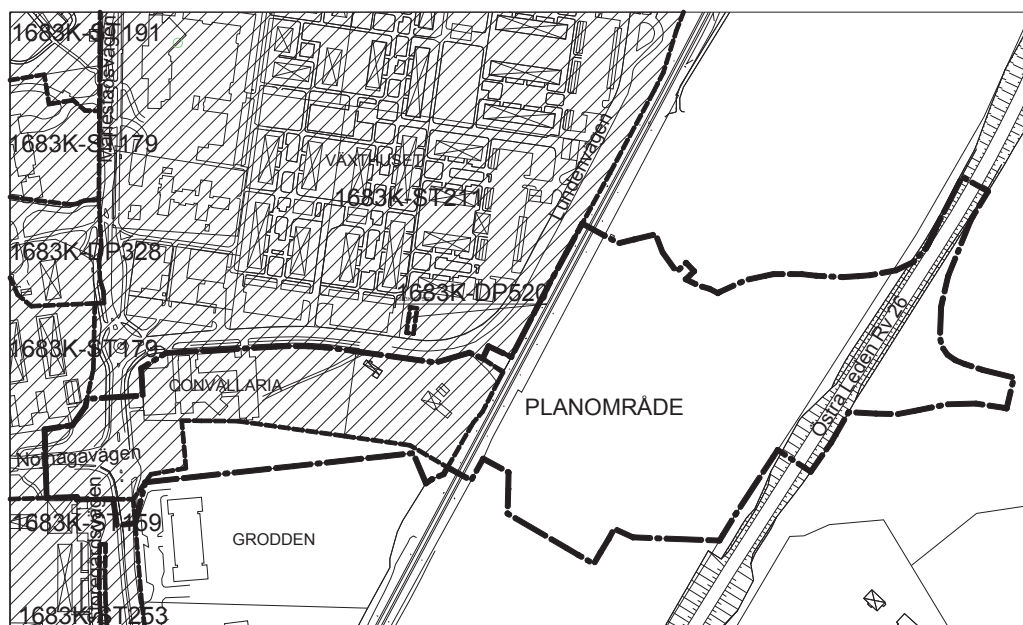


Bild 2. Planöversikt, gällande planer

Detaljplaner

För del av planområdet gäller:

Namn	Plannummer	Beslutsdatum
Södra Lunden	1683K-ST 211	1970-09-24
Storegården	1683K-ST 159	1963-10-17

Resterande del av området är inte tidigare detaljplanlagt.

För angränsande del av planområdet gäller:

Namn	Plannummer	Beslutsdatum
Rosenhaga	1683K-ST179	1966-10-31

Strandskydd

En mindre del av planområdets östra del omfattas av strandskydd 1680-P30, se illustrationlinje på plankartan. Delar av området är ianspråktaget som vägområde för Östra Leden, väg 26 och strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet.

Utredningsplan

En utredningsplan för Nollhagaleden, daterad 2003-01-30, reviderad 2004-05-12 utarbetades av Ramböll/Scandiaconsult Sverige AB på beställning av Skövde kommun. Utredningsplanen behandlar befintliga förutsättningar såsom geotekniska förhållanden, miljö, hälsa och säkerhet, naturresurser och markanvändning. Vidare ingår en beskrivning av projektet och olika alternativa sträckningar som studerats.

I utredningsplanen beskrivs vägprojektets påverkan och effekt under rubrikerna landskapsbild, kulturmiljö, naturmiljö, friluftsliv, hälsa och säkerhet, naturresurser, möjliga åtgärder, övriga miljöeffekter och fortsatt miljöarbete.

I utredningsplanen ingår även en hydrogeologisk undersökning för planerad vägport med resultat från genomförda fältarbeten och analys av genomförda undersökningar. Se bilaga A.

Naturinventering

Utredningsplanen visade att i det fortsatta miljöarbetet borde en inventering av eventuella biotopskyddade element utföras. Naturcentrum AB fick hösten 2004 i uppdrag att genomföra en naturinventering som skall ligga till grund för utbyggnad av Nollhagavägen och redovisa vilka områden som kan användas till utfyllnads- och verksamhetsområden. Se bilaga B.

Resultatet av inventeringen innebär en ändring av tidigare planerade utfyllnads- och verksamhetsområden.

Program

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.

Planförslaget följer riktlinjer och intentioner i Framtidsplan 2015, ett program enligt plan- och bygglagens mening har därför inte bedömts nödvändigt att upprätta för planområdet.

Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning

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. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap. 11-18 och 22 §§ ska tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planens genomförande anses inte medföra en betydande miljöpåverkan och någon MKB för detaljplanen har därför inte upprättats.

Kommunala beslut i övrigt

2004-08-19 BN § 123

Beslut om samråd

2004-10-21 MHN

Beslut om att pröva uppläggning av slagg och formsand för anläggningsändamål på Stallsiken, Skövde 5:111 som ett anmälningssärende enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

2005-06-09 BN § 106

Kvartersnamnen Guldets, Silvret och Bronset, rondellnamnet Stallsikenrondellen samt områdesnamnet Stallsikens industriområde antas.

Gatunamnet Nollhagavägen på ny vägsträckning i nuvarande Nollhagavägens förlängning antas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Planområdet består till största delen av naturmark förutom marken kring fastigheterna i kvarteret Convallaria som är iordningställda med parkeringsytor, gång- och körvägar och anlagda gräsytor i anslutning till befintliga byggnader.

Intill Lundenvägen växer några stora ekar som vid naturinventeringen har bedömts att på sikt få betydelse för den biologiska mångfalden i området och skall i möjligaste mån bevaras, träden har i planförslaget betecknats med bevarandebestämmelse.

I direkt anslutning till järnvägsområdets västra sida finns en liten, kraftigt igenvuxen damm med en vegetation som domineras av jättegröe. Inventeringen av området visar att området hyser vissa naturvärden, men då främst som eventuell leklokal för grodor och med begränsad betydelse som föroreningsfälla.

Dammen ligger i direkt anslutning till planerad vägsträckning och kommer att påverkas av utfyllnader som innebär att värdena går förlorade. Enligt naturinventeringen finns goda och kanske bättre förutsättningar för att återskapa en våtmark som ersättning norr om planområdet. Arbetet med att iordningställa en våtmark och dagvattenmagasin norr om planområdet pågår i samband med markarbeten för sotsandsdeponi.

Öster om Västra stambanan utgörs planområdet av ett naturområde som genomkorsas av en nu nedlagd grusväg och ett ledningsservitut för en spillvattenledning. Norr om grusvägen utgjordes marken tidigare av ett skogsområde. Under våren 2005 togs träden ner för att förbereda området för fyllning med slagg och formsand från Volvo Powertrain AB. Inventeringen som utfördes innan träden och vegetationen togs ner visade att området var beväxt med olika typer av lövträd som björk, lind, al och sälg. Marken är fuktig och vass förekommer. Området är påverkat av dikning.

Området kommer i sin helhet att nyttjas för Nollhagavägens nya sträckning och planerade verksamhetsområden.

Söder om den nu nedlagda grusvägen (omedelbart söder om planområdet) finns en ravin med källkärr som är bevuxen med ung skog. På ravinens botten rinner en bäck som omges av en rik och intressant källkärrsvegetation. Naturinventeringen i ravinen visar på ett flertal skyddsvärda arter som gör att området hyser mycket höga naturvärden – klass 2. Värdena är knutna till kärrmiljöerna längs bäcken och i ravinens botten.

Planförslagets gränsdragningar har anpassats så långt möjligt till angivna naturvärden för att påverkan av plangenomförandet skall minimeras.

För närmare uppgifter och information om naturinventeringen se slutrapport från Naturcentrum AB, bilaga B.

Geotekniska förhållanden

Ramböll Sverige AB har på uppdrag av Skövde kommun utfört marktekniska fält- och laboratorieundersökningar för utbyggnad av Nollhagavägen. Undersökningarna har utförts genom sonderingar, In-situ undersökningar, provtagning av jordprover och installation och mätning av grundvattenrör.

I Rapport Geoteknik, Rgeo (bilaga E) dokumenteras utförda geotekniska undersökningar. Analyser och bedömningar av de geotekniska och hydrogeologiska förhållandena finns redovisade i separata tekniska beskrivningar för vägbyggnadsverken i bygghandlingarna, bilaga D. I de tekniska beskrivningarna redogörs för grundläggningsförhållanden, temporära grundvattensänkningar och dimensioneringsförutsättningar för järnvägsbron över Nollhagavägen och gång- och cykelporten under Östra Leden, väg 26.

Bygg- och Geokonsult AB utförde i januari 2001 en översiktlig geoteknisk utredning för Stallsikenområdet, se utlåtande bilaga F.

Enligt utredningen består jorden under ytskiktet av finsediment som direkt eller via skikt av friktionsjord vilar på fast botten, troligen morän. Ytskiktet består i provtagningspunkterna av mullhaltig silt med en mäktighet av ca 0,3 – 0,5 m. I lågpunkterna består dock jorden överst av torv som varierar mellan 1,5 – 2,5 m under befintlig markyta. I ravinen omedelbart söder om planområdet påträffades kalkgyttja och dy under torven till 3,4 m djup.

Grundvattenmätningar som utförts visar att den fria grundvattenytan ligger mellan 0,2 – 1,7 meter under befintlig markyta.

Jorden bedöms huvudsakligen som mycket tjälfarlig och tillhör materialgrupp 5A.

Kontroll av förekomst av lättflyktiga petroleumvärden i jordproverna har utförts, samtliga undersökta jordprover uppvisade inga tecken på föroreningar.

För närmare information om grundläggning, stabilitet mm hänvisas till bifogad utredning, bilaga F.

Fornlämningar och kulturmiljö

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

På fastigheten Convallaria finns två befintliga byggnader som finns redovisade i inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i ”Skövde stadsplanering och bebyggelse 1760 – 1960”, Thomas Carlquist och Lars Bergström.

”Convallaria” är en f d plantskola med ett bostadshus (1925) och kontorshus (1907). Bostadshuset är byggt av plank med gul liggande fasspånpanel, vita fönstersnickerier och tak med betongpannor. Byggnaden byggdes till åt öster 1966 och har fram till 2005 använts som bostad inom social omsorg.

Det f d kontorshuset bestod ursprungligen av två mindre hus som sammanbyggdes 1943 och ändrades till bostad. Stommen är av plank och klädd med faluröd locklistpanel och tegeltak. Huset ägs av Skövde kommun och används tillfälligt i kommunens verksamhet.

Vid utbyggnaden av Nohagavägen måste det gula bostadshuset rivas medan det mindre röda huset kan bibehållas. Byggnadens läge i direkt anslutning till Nohagavägens nya sträckning och Lundenvägen är inte lämpligt för bostadsändamål, i detaljplanen föreslås att byggnaden bibehålls men inom användningsområde kontor och handel.

VERKSAMHETSOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Convallaria 4 inrymmer en en- och tvåvånings kontorsfastighet med källarplan, nybyggd 1977 och tillbyggd 1992. Kontorslokalerna är uthyrda till olika fastighetsförvaltare, teknikföretag och föreningar. Planförslaget har anpassats till befintlig verksamhet och har kompletterats till att även omfatta användningsområde handel.

Planerad bebyggelse

I planförslaget finns tre nya verksamhetsområden för handel och/eller småindustri, hantverk som inte är störande för omgivningen. Föreslagna tomter har ett för kommersiell verksamhet mycket lämpligt läge i direkt anslutning till Stallsikenrondellen och Nohagavägen. Handels- och småindustrimarken inom planområdet avses i första hand användas för kompletterande verksamheter till Norrmalms handelscentrum och centrum.

Nohagavägens nya sträckning är en mycket viktig förbindelse mellan Norrmalms handelscentrum och Östra Leden, väg 26 och det är av största vikt att planerade byggnader och tomter får en trevlig och attraktiv utformning. Stallsikenrondellen blir en ny infart mot Skövde och detta ställer stora krav på planeringen av tomterna så att inlastningszoner mm inte vänder en tråkig ”baksida” mot Östra leden och Nohagavägen med uppställningsytor för varor, emballage etc.

I planförslaget har införts särskilda krav på byggnaders utformning, färgsättning, skyltning och yttre miljö.

Inom området mellan 30 till 50 meter från Östra ledens (väg 26) väggkant medges verksamheter som är stadsbildsmässigt acceptabla men inte innebär att många människor vistas där någon längre tid, i enlighet med angivna riktlinjer i Fram-

tidsplan Skövde 2015. Bestämmelse om att verksamheten inte får vara personintensiv har införts i planförslaget.

I planförslaget har även införts en bestämmelse om att trädplantering skall ske på ”prickmark” inom kvartersmark utmed gatorna.

Nya byggnader skall begränsas till en total byggnadshöjd av 8 meter. Huvudbyggnadens taklutning får vara maximalt 10°. Högst en tredjedel av fastigheternas yta får bebyggas.

Tillgänglighet

Tillgänglighet enligt gällande byggregler.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför skyddsrumsområde, skyddsrum behöver inte byggas.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planförslagets syfte är att möjliggöra en anslutning mellan Östra leden, väg 26 och Mariestadsvägen som kommer att innebära goda anslutningsmöjligheter för planerade verksamhetsområden öster om stambanan, bostadsbebyggelsen och Norrmalms handelsområde väster om planområdet.

Nolhagavägens förlängning omfattar nybyggnad av ca 1 km väg med separat gång- och cykelväg. Korsningen med Västra stambanan utförs genom port under järnvägsområdet. Nolhagavägens anslutning med Östra Leden, väg 26 utformas som en rondell. I projektet ingår även väganlutning och en gång- och cykelport under Östra Leden, väg 26 för framtida anslutning av Horsåsområdet (se Framtidsplanen, område 23).

Trafikmätning redovisar en trafikmängd på Östra leden på 10 100 fordon/dygn (1998), Nolhagavägen 6300 fordon/dygn (1999), Mariestadsvägen (söder om korsningen med Nolhagavägen) 9 200 fordon/dygn (1999), Mariestadsvägen (norr om korsningen med Nolhagavägen) 6 600 fordon/dygn (1999) och Lundenvägen 1038 fordon/dygn (2000).

Trafikmängderna på den nya delen av Nolhagavägen uppskattas till mellan 5 000 – 6 000 fordon/dygn.

Kollektivtrafik

Stadstrafiklinjer trafikerar Mariestadsvägen och Nolhagavägen, på Östra leden, väg 26 går en busslinje mellan Södra Ryd och Volvo-området.

Parkering och angöring

Verksamheternas parkeringsbehov skall tillgodoses inom fastigheterna.

Parkeringsplatsbehovet bevakas i bygglovskedet och antalet parkeringsplatser är beroende på vilken typ av verksamhet som kommer att etableras inom fastigheten.

MILJÖBESKRIVNING

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte bedömts vara nödvändig att upprätta för detaljplanen eftersom verksamheten inom planområdet inte kommer att utsättas för eller innebära en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser.

Väg- och tågtrafikbuller

Bullerberäkningar har utförts för den nya delen av Nollhagavägen i anslutning till befintliga fastigheter (Convallaria 4 och Grodden 1). Beräkningarna har baserats på en beräknad trafikmängd av 6 000 fordon/dygn. Resultatet redovisar en beräknad ekvivalentnivå (frifältsvärde) på mellan 51 – 58 dBA. Rekommenderade inomhusvärden för arbetslokaler anges enligt BBR till 40dBA och ett normalfönster dämpar mellan 27- 30 dBA. Enligt utförda beräkningar understiger de beräknade bullernivåerna de rekommenderade värdena med stor marginal, detta innebär att inte krävs några speciella åtgärder för bullerdämpning för befintliga fastigheter. Bullerberäkning för att utreda hur befintliga bostadshus inom kv Växthuset påverkas av Nollhagavägens planerade utbyggnad utfördes av tekniska kontoret 2005-10-06. Resultatet av beräkningarna visar att värdena underskrider de av riksdagen angivna riktvärden för en god boendemiljö. Beräknade värden för det närmaste bostadshuset uppgår till en ekvivalentnivå utomhus vid fasad på 40 dBA och en maxnivå på 54 dBA.

För tillkommande byggnader inom planområdet kommer bygglovavdelningen i samband med byggsamrådet bevaka att rekommenderade bullervärden från tåg- och vägtrafik inte överskrids.

Vibrationer från tågtrafik

En mätning av vibrationer från tågtrafik utfördes av AB Jacobson & Widmark för ett planerat bostadsområde ca 900 meter norr om planområdet, grundförhållandena bedöms vara likartade.

Resultatet av mätningarna och de utförda mätningarna visar att höga vibrationsnivåer genereras av tågtrafiken förbi området. I en slutsats framför utredarna att ”Sammanfattningsvis är risken för att ej uppnå miljömålet stor inom avståndet 50 m från spår, men bedöms som liten inom avståndet 75 m. För byggnader inom avståndet 30 – 75 m från spår bör en byggnadskonstruktör med kunskaper i byggnadsdynamik anlitas för lämpligaste utformning av grundläggning och byggnad. Inom detta avstånd bör lätta byggnader med ytlig grundläggning undvikas, dessutom bör dessa byggnader ej utformas med stora fria golvspännvidder”.

Grundläggning bör utföras så att 0,4 mm/s (RMS) underskrids - för de byggrätter som ligger mellan 30 – 75 meter från järnvägsspår.

Vid uppförande av nya byggnader vid befintlig järnväg bestäms tillåtna vibrationsnivåer av varje enskild kommun, Skövde kommuns Miljö- och hälsoskyddskontor hänvisar till Banverkets policy, som är 0,4 mm/s (RMS).

Transport av farligt gods

Framtidsplanen 2015 anger vägar som är rekommenderade för transport av farligt gods. För aktuellt planområde gäller närheten till Östra Leden, väg 26 som av

Räddningsverket beslutats som primär transportled för farligt gods. Längs med allmän väg bör finnas ett bebyggelsefritt område på 30 meter. Få personer skall normalt vistas inom området, viss biltrafik och parkering kan få förekomma. Tätt kontorsbebyggelse medges fram till 50 meter från närmaste väggkant. Inom området mellan 30 till 50 meter från Östra ledens (väg 26) väggkant medges verksamheter som är stadsbildsmässigt acceptabla men inte innebär att många människor vistas där någon längre tid

Längs med järnväg rekommenderas ett bebyggelsefritt område på 30 meter från genomgående spår. Få personer skall normalt vistas inom området, viss biltrafik och parkering kan få förekomma. Planförslaget uppfyller angivna rekommendationer.

Radon

Bygg- och Geokonsult AB utförde i januari 2001 en översiktlig geoteknisk utredning för Stallsikenområdet, se utlåtande bilaga F.

Radonmätningar utfördes i 4 punkter med s.k. ROAC-detektorer. Mätvärdena uppgår till mellan 1 – 9 kBq/m³. Marken klassas som lågradonmark i intervallet < 10 kBq/m³ och innebär att inga åtgärder behöver göras för radonsäkerhet.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer 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 som kan utgöras av en eller flera kommuner, sjö eller vattendrag, län, mm.

Regeringen har i en förordning (SFS 2001:527) utfärdat miljö kvalitetsnormer för luft beträffande kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar.

Kvävedioxidnormerna träder i kraft 2005-12-31. Normerna för kolmonoxid gäller från 2005-01-01, bensenormerna från 2010-01-01 och partikelnormerna från 2004-12-31.

Dagens blyhalter i utomhusluft anses inte längre utgöra något problem. Miljö kvalitetsnormen överskrids inte (Naturvårdverket).

Halterna av svaveldioxid i Sverige har minskat stadigt och är idag låga. Detta beror huvudsakligen på att svavelinnehållet i bränslen har sänkts genom lagstiftning. Intransport av förorenad luft med höga halter av svaveldioxid har påtagligt minskat på grund av industriell omstrukturering av östra Europa samt genom internationella överenskommelser om minskade utsläpp (Naturvårdverket).

Halterna av kvävedioxid har minskat i Sverige sedan början av 1980-talet, till stor del till följd av skärpta avgaskrav på motorfordon. På grund av den samtidigt ökande trafikmängden har dock minskningen varit långsam, inom Västra Götalands län ligger halterna därför fortfarande över miljö kvalitetsnormen vid vissa hårt trafikerade vägar i Göteborg (åtgärdsprogram upprättades 2001).

Med stöd av ovanstående bedömer vi att någon speciell utredning inte krävs för att redovisa om miljökvalitetsnormerna uppfylls för planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

De nya verksamhetsområdena skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Dagvatten

Omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark skall utformas i enlighet med den av Skövde kommuns framtagna dagvattenpolicy, se bilaga H.

Dagvattenbrunnar inom parkeringsytor bör förses med brunnsinsatser för slam- och oljeavskiljning.

Avledning av dagvatten från vägporten skall ske genom pumpning, en ny pumpstation skall anläggas i vägslänten öster om stambanan och söder om Nollhagavägen.

Uppvärmning

Planområdet skall anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

Tele

Inom planområdet finns inga befintliga telekablar.

El

Planområdet skall anslutas till kommunens elnät, område för ny transformatorstation ingår i planförslaget.

Avfallshantering

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Placering av lokaler för hantering av avfall och möjlighet till angöring för hämtning skall utformas i samråd med Avfallshantering Östra Skaraborg.

EKONOMISKA FRÅGOR

En redovisning av de ekonomiska frågorna kommer att ingå i utställningsskedet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås bli 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat: Sören Jenefeldt och Ove Karlsson, samhällsbyggnadsenheten (SBE), Peter Nyström och Marie-Anne Eriksson, plan,

bygg o lantmäterikontoret (PBLK), Stig Johansson och Mattias Lång, tekniska kontoret (TK).

Projektör för Nolhagavägens utbyggnad är Ramböll Sverige AB, Göteborg. Bygghandlingar upprättade av Ramböll ligger till grund för allmän platsmark (gatumark) i planförslaget.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Inger Holm
Fysisk planerare

Antagen BN 2006-02-02
Laga kraft 2006-02-28



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Enhet/Handläggare
Inger Holm

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

NOLHAGAVÄGEN, mm

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum: 2006-01-18

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Inger Holm

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

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

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Byggnadsnämnden beräknas antaga detaljplanen i februari 2006.

Under utställningstiden kommer berörda kommunala nämnder och styrelser att behandla detaljplanen. Se lista över utställningskretsen.

Planutställningen beräknas bli under sammantaget tre veckor i december 2005.

Nolhagavägens utbyggnad beräknas att starta vintern 2005/2006 med Stallsiken-rondellen. Vägporten skall tryckas under banvallen i juli 2007 och Nolhagavägen avses vara färdigställd i sin helhet under oktober 2007.

Tidplanen för utbyggnaden av nya verksamhetsområden öster om stambanan har inte fastställts.

Markfrågor

Fastigheten Convallaria 4 är privatägd och Skövde 6:1 ägs av Statens Banverk, i övrigt äger Skövde kommun all mark inom planområdet.

För utbyggnaden av Nolhagavägen krävs markinlösen av en mindre del av fastigheten Convallaria 4. Kommunsstyrelsens samhällsbyggnadsenhet ansvarar för markinköp och erforderliga avtal

Natur

Vid utbyggnaden av Nohagavägen kommer en liten igenvuxen damm att påverkas av utfyllnader som innebär att dammens naturvärden går förlorade. I naturinventeringen som utförts av Naturcentrum AB föreslås en utökning av den befintliga våtmarken norr om planområdet (delområde 6 b). Iordningställandet av våtmarken har påbörjats i samband med pågående markarbeten för sotsandsdeponi norr om planområdet.

VA-ledningar

Föreslagna nya tomter för handels- och industriverksamhet skall anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem. För anslutning krävs nyläggning av vatten- och avloppsledningar.

Befintlig avloppsledning genom planområdet säkras inom kvartersmark genom u-områdesbestämmelse.

Omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark skall utformas i enlighet med av den Skövde kommun framtagna dagvattenpolicyn. Senast i samband med byggsamråd skall en plan för omhändertagande av dagvatten upprättas i samråd med tekniska kontoret. Tekniska kontoret skall godkänna upprättad plan för dagvattenhanteringen.

Dagvattenbrunnar inom parkeringsytor bör förses med brunnsinsatser för slam- och oljeavskiljning.

Dagvatten från vägporten skall pumpas till befintlig lågpunkt/ravin söder om planförslaget. Ny pumpstation skall anläggas i den södra vägsälanten.

Värme

Planområdet skall anslutas till kommunens fjärrvärmenät, exploateringen innebär nyläggning av fjärrvärmeledningar under sommaren 2006.

Elförsörjning

Området skall anslutas till Skövde elnät. Befintlig högspänningskabel öster om Östra leden, väg 26 skall anslutas till en ny transformatorstation som skall byggas inom planområdet (se plankarta).

För planerade fastigheter gäller att elrum skall placeras mot yttervägg och bör placeras utmed den fasad som ligger närmast transformatorstationen.

Fastighetsägaren skall lägga och bekosta kanalisation åt Skövde Elnät (SE) från elrum till tomtgräns. Var utmed tomtgränsen kanalisationen skall mynna bestäms av SE. I denna kanalisation drar sedan SE in elserviserna.

Gatunät, gång- och cykelvägar

Nohagavägens förlängning omfattar nybyggnad av ca 1 km väg med separat gång- och cykelväg. Korsningen med Västra stambanan utförs genom port under järnvägsområdet. Nohagavägens anslutning med Östra Leden, väg 26 utformas som en rondell. I projektet ingår även väganslutning och en gång- och cykelport under Östra Leden, väg 26 för framtida anslutning av Horsåsområdet.

Enligt projekteringshandlingar får Nollhagavägen en normalsektion på 7,5 m med 0,25 m stödremsa på båda sidor. Gång- och cykelvägens sektion är projekterad till 3,0 m med 0,25 m stödremsa på båda sidor.

Nollhagavägens korsning med lokalgatorna utformas med vänstersvängande fält. Nollhagavägen och gång- och cykelvägen utformas med vägdiken och släntlutningar på 1:3 alt 1:1,5.

Bebyggelse

För fastigheten Convallaria 4 har planförslaget anpassats till nuvarande förhållanden samt utökat användningsområdet till att även omfatta handel.

För området öster om stambanan medges byggnader för handel och/eller småindustri, hantverk som inte är störande för omgivningen.

Nollhagavägens nya sträckning är en mycket viktig förbindelse mellan Norrmalms handelscentrum och Östra Leden, väg 26 och det är av största vikt att planerade byggnader och tomter får en trevlig och attraktiv utformning. Stallsikenrondellen blir en ny infart mot Skövde och detta ställer stora krav på planeringen av tomterna så att inlastningszoner mm inte vänder en tråkig ”baksida” mot Östra leden och Nollhagavägen med uppställningsytor för varor, emballage etc.

I planförslaget har införts särskilda krav på byggnaders utformning, färgsättning, skyltning och yttre miljö.

I planförslaget har även införts en bestämmelse om att trädplantering skall ske på ”prickmark” inom kvartersmark utmed gatorna.

Nya byggnader skall begränsas till en total byggnadshöjd av 8 meter. Huvudbyggnadens taklutning får vara maximalt 10°. Högst en tredjedel av fastigheternas yta får bebyggas.

Vibrationer

En mätning av vibrationer från tågtrafik utfördes av AB Jacobson & Widmark för ett planerat bostadsområde ca 900 meter norr om planområdet, grundförhållandena bedöms vara likartade.

Resultatet av mätningarna och de utförda mätningarna visar att höga vibrationsnivåer genereras av tågtrafiken förbi området. I en slutsats framför utredarna att ”Sammanfattningsvis är risken för att ej uppnå miljömålet stor inom avståndet 50 m från spår, men bedöms som liten inom avståndet 75 m. För byggnader inom avståndet 30 – 75 m från spår bör en byggnadskonstruktör med kunskaper i byggnadsdynamik anlitas för lämpligaste utformning av grundläggning och byggnad. Inom detta avstånd bör lätta byggnader med yttlig grundläggning undvikas, dessutom bör dessa byggnader ej utformas med stora fria golvspännvidder”.

Grundläggning bör utföras så att 0,4 mm/s (RMS) underskrids - för de byggrätter som ligger mellan 30 – 75 meter från järnvägsspår.

Vid uppförande av nya byggnader vid befintlig järnväg bestäms tillåtna vibrationsnivåer av varje enskild kommun, Skövde kommuns Miljö- och hälsoskyddskontor hänvisar till Banverkets policy, som är 0,4 mm/s (RMS).

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid upphör 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING**Huvudmannaskap**

Skövde kommun är huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet. Vägverket är väghållare för Östra leden, väg 26.

Tekniska kontoret ansvarar för allmänna ytor som Nolhagavägen och lokalgator, gång- och cykelvägar och VA-ledningar.

Inom kvartersmark ansvarar exploatören för projektering och genomförande av ny bebyggelse.

Tekniska kontorets värmeverk svarar för fjärrvärmeledningar.

Skövde Elnät ansvarar för elkablar inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen innebär att en fastighetsbildning berörande fastigheten Convallaria 4 är behövlig för att överföra allmän platsmark till kommunägd fastighet Skövde 4:142.

Öster om västra stambanan kommer fastigheter att nybildas för handel och/eller industri, transformatorstation och allmän platsmark.

Ledningen inom kvartersmark kommer att säkerställas med ledningsrätt.

Någon fastighetsplan är inte aktuell att upprätta.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens kostnader i samband med exploateringen av planerade verksamhetsområden skall regleras i exploateringsavtal som upprättas av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsenhet.

Kostnaderna för Nolhagavägens utbyggnad kommer att redovisas i utställningshandlingarna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna genomförandebeskrivning har följande tjänstemän ingått: Peter Nyström, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Ove Karlsson och Sören Jenefeldt, samhällsbyggnadsenheten och Stig Johansson, tekniska kontoret.

Projektör för utbyggnaden av Nollhagavägen är Ramböll Sverige AB, Göteborg.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Inger Holm
Fysisk planerare

Antagen BN 2006-02-02

Laga kraft 2006-02-28