



SKÖVDE KOMMUN
Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

ORIGINAL

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Vesslan 1 del av mm
Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län
Upprättat av Stadsbyggnadskontoret, Skövde kommun

Datum 2002-04-25

Planförfattare: Planchef Lars Johan Ekelöf

Planingenjör Christer Johnsson

PLANBESKRIVNING

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

PLANBILAGOR

- A. Illustrationsmaterial.
- B. 1. Miljöteknisk markundersökning, CYKON Teknikkonsult AB, 2001-12-19
- 2. Miljöteknisk markundersökning - komplettering, CYKON Teknikkonsult AB, 2002-01-31, reviderad 2002-02-11
- 3. Kompletterande miljöteknisk undersökning, CYKON Teknikkonsult AB, 2002-05-23
- C. Yttrande beträffande föroreningsituationen inom kv. Vesslan, fd gasverkstomt, SGI, 2002-02-20
- D. Vägtrafikbullerberäkning, Tekniska kontoret 2002-04-12

- E. Ledningskarta, TK / PBLK 2001-09-21
Geoteknisk undersökning, Pi Construction AB, Skövde 1989-06-19.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att bygga en livsmedelsbutik med tillhörande parkering.

Planförslaget innebär också att två befintliga byggnader skall bevaras (f.d. gasverket och en fyra våningar hög kontorsbyggnad) och resterande byggnader kommer att rivas (ett äldre enbostadshus, ett garage och fyra låga byggnader av enkel konstruktion).

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget väster om Falköpingsvägen och ca.100 m söder om Hallenbergsrondellen.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 3,0 ha.

Markägoförhållanden

Arne Lorentzon AB är ägare till fastigheten Vesslan 1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 90

I översiktsplan 90 (karta C) är området redovisat som "Arbetsområde". Planområdet omfattas också av rekommendationsområde 100. I rekommendationerna anges bl a att: "Större förändringar prövas genom detaljplaneändringar"

Detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplanen nr 393 antagen 1991-12-05.

Program för planområdet

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Ett program

enligt plan- och bygglagens mening har inte formulerats för planområdet men däremot har Plan, Bygg och Lantmäterikontoret upprättat en utredningsskiss i samråd med berörda förvaltningar som anger huvuddragen i hur området bör disponeras och som sedan legat till grund för fortsatt skissarbete och projektering av kvarteret.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats för detaljplanen. MKB:n behandlar frågor beträffande förorenad mark, vägtrafikbuller, radon, farligt gods mm.

Kommunala beslut i övrigt

Planberedningen och byggnadsnämnden har informerats under planarbetets gång.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Höjdförhållandena inom planområdet framgår av grundkartan till detaljplanen. Terrängen sluttar nedåt från nordväst till sydost och den största höjdskillnaden inom planområdet är ca 6,0 m. Områdets mellersta del är till viss del uppfylld.

Inom planområdet finns 14 större träd (alm, lind, lönn, björk m fl) och en lövslyvegetation i områdets södra del. Minst fem av de större träden kommer att bevaras och slyvegetationen kommer att gallras ur och till stor del bevaras.

Utmed fastighetsgränsen mot Falköpingsvägen finns sex träd på rad och vart annat träd kommer att tas ner. Trädraden föreslås bli förlängd norr och söder ut genom trädplantering (se illustrationskartan till detaljplanen).

Träd som skall bevaras har mätts in och karterats på grundkartan för att utgöra ett viktigt underlag vid projekteringen av området.

De träd som riskerar att skadas under byggtiden bör skyddas med en hägnad. Skyddet innefattar även åtgärder för att förhindra marktryck som kan skada trädet.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Pi Construction AB, Skövde 1989-06-19. Innehållet i undersökningen framgår av bilaga F.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns inte inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Området utgör idag i huvudsak ett arbetsområde med kontor, handel, verkstäder mm.

Inom planområdet finns ett flertal byggnader av olika karaktär, ålder (från 1917 till 1980) och med olika och blandat innehåll.

I gällande detaljplan är området avsett för småindustri, kontor, hantverk och handel dock ej livsmedel. I planförslaget bibehålls nuvarande markanvändning med undantag av att även handel med livsmedel tillåts.

Byggrätten enligt planförslaget halveras i förhållande till gällande detaljplan.

Kulturhistoriska värden

Inom kvarteret finns två kulturhistoriskt värdefulla byggnader, ett enbostadshus och fd Skövde gasverk. De båda byggnaderna är omnämnda i Thomas Carlqvist och Lars Bergströms inventering av kulturhistoriska byggnader och miljöer i Skövde kommun. I inventeringen anges bl a att: "Byggnadsår 1917 - 18, arkitekt okänd, byggherre AB Förenade Gasverken.

Skövde gasverk byggdes av ett danskt företag, AB Förenade Gasverken, och togs i bruk den 22 maj 1918. Företaget upprättade troligen också ritningarna till anläggningen. Det fd gasverket består av en verkstadsbyggnad av tegel, ett därmed sammanbyggt fd kolhus av trä, samt ett litet bostadshus.

Utformningen av bostadshuset med dess branta tak och korta taksprång bär också drag från dansk villabebyggelse. Själva gasverksbyggnaden är uppförd av tegel med ett skiftande rödbrunt fasadtegel, sockel och avskiljande listverk av kalksten. Byggnaden består av två vinkelställda huskroppar, är uppförd i två våningar med vita fönstersnickerier, och numera täckt med tegelimiterande plåt. Ett torn på nordfasaden gav ursprungligen, tillsammans med fönsterformer och fasadteglets behandling, en viss monumentalitet åt byggnaden, karaktäristiskt för kommunaltekniska anläggningar decennierna kring sekelskiftet.

Längs västra fasaden står ett vidbyggt fd kolhus av trä med rödmålad liggande fasspånpanel och vita snickerier. Öster om gasverket ligger anläggningens vaktmästarbostad, en liten tegelvilla i en och en halv våning med brant sluttande sadeltak av enkupigt tegel. Huset liknar vaktmästarbostaden till gasverket i Skara, som också byggdes av det danska företaget.

Gasverket övertogs år 1926 av AB Västergötlands Gasverk, som upprätthöll driften till 1952 års utgång. Gasverket ombyggdes därefter till lagerlokal. Den utvändiga förändringen som senare skett är en utbyggnad av affärslokaler 1987 vid norra fasaden och att tornet på norra sidan tagits ned i höjd med taket någon gång efter gasverkets driftnedläggning. I dag fungerar byggnaden som föreningslokal, affärs- och lagerlokal."

Den fd gasverksbyggnaden kommer att användas för handel och byggnaden (verkstadsbyggnad i tegel och kolhus i trä) kommer att rustas upp både in- och utvändigt. Den utvändiga upprustningen kommer att genomföras på ett sådant sätt

att byggnadens karaktär inte förvanskas (reglerat på plankartan med en q – bestämmelse).

Enligt en administrativ bestämmelse (a) som framgår av plankartan krävs bygglov för alla åtgärder som avser byggnadens yttre (inkl. detaljer, omfärgning, fönsterbyte mm).

Vaktmästarbostaden måste till följd av planförslaget tyvärr rivas. Möjligheten att bevara byggnaden har undersökts men husets läge på fastigheten begränsar på ett avgörande sätt möjligheten till ett rationellt utnyttjande av marken för den tilltänkta butiksetableringen. Rivningen av vaktmästarbostaden innebär att ett kulturhistoriskt värde går till spillo.

Övriga byggnader

Den stora fyråvåningsbyggnaden i planområdets norra del är byggd 1980 och inrymmer kontorslokaler. Byggnaden kommer att vara kvar oförändrad.

Övriga byggnader inom planområdet är låga, av enkel konstruktion och saknar kulturhistoriska värden och kommer att rivas.

Planerad bebyggelse

I planområdets östra del föreslås en byggrätt för en livsmedelsbutik i ett plan (ca 1500 kvm butiksytta). Parkeringsplatser föreslås väster och norr om byggnaden och i anslutning till butiksentrén. Butikens varuintag nås söder om byggnaden.

Arkitektgruppen Heineman AB har anlitats av byggherren som projektör.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret har i samråd med Tekniska kontoret utarbetat en utredningskiss. LIDL Sverige KB har med utredningskissen som underlag arbetat fram en situationsplan i samråd med Plan, Bygg och Lantmäterikontoret. Situationsplanen har utgjort underlag för detaljplanen.

Tillgänglighet

Den planerade butiksbyggnaden kommer att utformas så att hög tillgänglighet garanteras.

Befintligt kontorshus (4 vån.) är försett med hiss.

I samband med ombyggnaden av den fd gasverksbyggnaden kommer åtgärder att genomföras för att så långt möjligt förbättra tillgängligheten för rörelsehindrade.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom prioriterat område för skyddsrumsbbyggande (särskilt riskområde) men eftersom krav på skyddsrum enbart berör bostäder är det inte aktuellt att bygga skyddsrum inom planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Angöring och parkering

Befintlig in- och utfart till kvarteret bibehålls. Livsmedelsbutiken med parkering och varuintag nås från en interngata öster om de båda bef. byggnader som skall bevaras. Interngatan medger en rundkörning i området (se illustrationskartan).

Den del av planområdet som omfattar Falköpingsvägen redovisar befintliga förhållanden med undantag av ett staket som kommer att sättas upp i skiljeremsan mellan gata och gc-väg.

Trafikmängden på Falköpingsvägen är ca. 10.500 fordon per vardagsmedeldygn (f/vmd). Trafikmängden till och från kv. Vesslan uppskattas var ca. 1200 f/vmd. Ökningen av trafikmängden till följd av planförslaget beräknas bli ca 1000 f/vmd. Trafiksäkerheten och framkomligheten i korsningen med Falköpingsvägen bedöms vara tillfredställande trots den förväntade ökningen av fordonstrafiken.

Planområdet ligger utanför den avgränsning som gäller för kommunens parkeringsplatsnorm.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret har tillsammans med markägaren / exploatören uppskattat p-platsbehovet till 20 p-platser för bef. kontorsbyggnad, 20 p-platser för handeln i f.d. gasverksbyggnaden och 80 p-platser för planerad livsmedelsbutik.

På illustrationskartan redovisas tillsammans för de båda befintliga byggnaderna ca. 60 p-platser och för livsmedelsbutiken redovisas ca. 120 p-platser.

Gång- och cykelvägar

Planområdet nås med cykel från de gc-vägar som löper längs med Falköpingsvägen. Gc-vägarna utgör en del av det övergripande gång- och cykelvägnätet.

Tidigare föreslagen hamburgerbar (enligt samrådshandling) har med tanke på närheten till de båda skolorna Vasaskolan och Synapsen tagits bort efter förnyat samråd med Vägverket. Förslaget hade enligt Vägverket som är väghållare för Falköpingsvägen krävt en planskild korsning (gångbro) med gatan för att uppnå en tillfredställande säkerhet för gång- och cykeltrafiken.

Butiksetableringen förutsätter enligt Vägverket och Tekniska kontoret däremot ingen planskild korsning över Falköpingsvägen för gc-trafiken. Ett staket kommer att behöva sättas upp utmed Falköpingsvägens östra körfält från Vasaskolans södra tomtgräns till ca. 25 m söder om Hallenbergsrondellen och i skiljeremsan mellan gata och gc-väg. Staketets placering och längd (ca. 250 m) syftar till att förhindra korsande gångtrafik över Falköpingsvägen på annat ställe än vid markerat övergångsställe i anslutning till Hallenbergsrondellen.

Kollektivtrafik

Busshållplats för landsbygdstrafik (linje 1, 2, 5 och 200) finns bl a vid Varnhemsgatan ca 400 m nordost om planområdet och busshållplats för tätortstrafik finns ca 800 m öster om kv. Vesslan.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljökonsekvensbeskrivningen innehåller frågor som berör ev. förorenad mark, vägtrafikbuller, radon och miljökvalitetsnorm.

Fd Skövde gasverk

Som tidigare nämnts togs Skövde gasverk i bruk i maj 1918 och verksamheten pågick fram till 1952 års utgång. Gasverket byggdes därefter om till lagerlokal.

Gasverkstomten (ca. 10.000 kvm stor) inrymde enligt Naturvårdverkets rapport 4100, från 1993 - två torrklockor av okänd storlek, en tjärbassäng under tak (30 kvm), en ammoniakvattenbassäng (30 kvm), stenkolslager både öppen och under tak (ca. 300 kvm), kokslager utomhus (ca. 300 kvm), myrmalmslager under tak (ca. 200 kvm) och en slaggtipp (ca. 500 kvm). Av anläggningen kvarstår i dag en verkstadsbyggnad av tegel och ett sammanbyggt fd kolhus av trä.

Av Naturvårdsverkets rapport framgår att marken kan vara förorenad av tjäror, PAH, fenoler, cyanider, aromater, svavelföreningar och tungmetaller. Vidare görs riskbedömningen att föroreningar kan ha spritt sig till grundvattnet eftersom marken är lättgenomsläpplig.

I Miljö- och hälsoskyddsnämndens (MHN/AU) samrådsyttrande daterat 2001-10-16, § 114 beslutar arbetsutskottet:

att MHN anser att nuvarande fastighetsägare är ansvarig, i enlighet med 26 kap 22 § miljöbalken, att utreda om det finns föroreningar i mark och vatten inom rubricerade fastigheter i de områden där någon form av markarbete planeras.

att ett förslag till provtagningar skall upprättas och i enlighet med 26 kap 21 § miljöbalken, inlämnas till MHN för godkännande.

att resultatet av utförda provtagningar och bedömning av resultatet, i enlighet med 26 kap 21 § miljöbalken, inlämnas till MHN för beslut om eventuellt vidare åtgärder.

SYCON Teknikkonsult AB har på uppdrag av fastighetsägaren utfört en miljöteknisk markundersökning med syfte att ge ett underlag för beslut om behov av eventuell marksanering (Miljöteknisk markundersökning, daterad 2001-12-19, komplettering 2002-01-31, revidering av komplettering 2002-02-11 samt slutlig komplettering 2002-05-23).

Resultatet från den första miljötekniska undersökningen, daterad 2001-12-19 kan sammanfattas enligt följande

- ”Markundersökningen genomfördes i tre etapper. Vid det första undersökningstillfället analyserades proverna på ett stort antal parametrar (PAH, cyanid, alifatiska och aromatiska kolväten, tungmetaller och svavel). Då PAH uppvisade höga halter vid denna undersökning, fick PAH utgöra indikator på föroreningsförekomst för övriga två etapper.”

PAH – polycykloaromatiska kolväten – är en typ av förorening som enligt kemikalieinspektionen är giftig och kan orsaka cancer

- ”Föroreningar kunde med stöd av analysresultat konstateras i två provpunkter. Provpunkt 1, som placerades i den norra delen av den planerade livsmedelsaffären, innehöll mycket höga halter av PAH. Provpunkt 4, som placerades i anslutning till en fd smörjgrop, hade något förhöjd arsenikhalt. I övrigt uppvisade inga prover halter över Naturvårdsverkets riktvärde för förorenad mark på de analyserade föroreningsparametrarna. Under fältundersökningen kunde dock en tydlig föroreningslukt konstateras i provpunkt 8, 14 och 15. Då proven från dessa provpunkter endast analyserades på PAH, kan de innehålla andra föroreningar.” Se kartbilaga till samrådsredogörelsen.
- ”Grundvattnet har inte kontrollerats, vilket berodde på att grundvattennivån ej kunde nås vid markundersökningen. Bedömningen görs ändå att föroreningspåverkan är relativt liten, då PAH har relativt låg vattenlöslighet.”
- ”PAH-föroreningens utbredning i mark bedöms vara ca 200 kvm och sträcker sig mellan 1-3 meters djup. Mängden PAH-förorenad jord bedöms uppgå till ca 400 kubikmeter.”
- ”På grund av den höga halten PAH och den framtida användningen av fastigheten rekommenderas att förorenad mark saneras före byggnation. Innan denna sanering sker bör det intilliggande området med misstänkt förekomst av annan förorening undersökas för att fastställa föroreningens typ, halt, utbredning och eventuellt behov av sanering.”
- ”Även om den alternativa placeringen av livsmedelsbyggnaden kommer att väljas (utmed Falköpingsvägen) bedöms halterna av PAH i det förorenade området vara så pass höga att de utgör en betydande risk för omgivande miljö”

På förslag från Miljö- och hälsoskyddskontoret och Plan, Bygg o Lantmäterikontoret gjordes en komplettering av markundersökningen. Kompletteringen innebar att tre nya provpunkter (punkterna 17 – 19) valdes ut för det nya läget av butiksbyggnaden (utmed Falköpingsvägen) och att grundvattnet analyserades på sitt innehåll av PAH - föroreningar. Ett jordprov per provpunkt

togs ut på varierande djup i de tre borrhålen och analyserades på sitt innehåll av PAH - föroreningar.

Inget av de tre analyserade jordproverna hade detekterbara halter av PAH – föroreningar.

I provpunkt sju gjordes en ny bormning för att få upp grundvatten. Vid provtagningsstillfället låg grundvattennivån på ca. 7,0 meters djup.

Inga eller mycket låga halter av PAH-fraktioner kunde detekteras vid analysen.

I skrivelsen till den kompletterande markundersökningen, daterad 2002-01-31 och reviderad 2002-02-1 framgår under rubriken Bedömning att: "Inga föroreningar av PAH har kunnat konstateras vid det nya läget för planerad bebyggelse. Bedömningen görs att inga andra föroreningar över gällande riktvärden är troliga i det aktuella området.

Vad gäller analyserat grundvatten kunde heller inga föroreningar av PAH konstateras. Med tanke på hur länge föroreningen funnits i överliggande markskikt görs bedömningen att föroreningen inte har några tendenser att nå ner och påverka grundvattnet i närområdet. Troligtvis beror detta på PAH – föroreningarnas relativt låga vattenlöslighet, samt att jordförhållandena är ganska täta i området kring provpunkt 1, där föroreningar tidigare konstaterats."

Länsstyrelsen har aviserat att man kommer att begära in synpunkter från SGI (Statens geotekniska institut) på den miljötekniska markundersökningen för planområdet.

Miljö- och hälsoskyddskontoret och Plan, Bygg o Lantmäterikontoret bedömande i samråd med länsstyrelsen att SGI redan i detta skede borde få möjlighet att yttra sig över rapporten till den miljötekniska undersökningen för planområdet.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret (PBLK) tillskrev SGI och bad om synpunkter på bedömningen av föroreningssituationen inom planområdet och över PBLK:s förslag att den planerade butiken flyttas till ett annat läge utmed Falköpingsvägen och att markområdet kring provpunkt 1 (förorenad mark) hårdgörs och blir parkering plus att marknivån regleras i detaljplanen för att förhindra framtida schaktningsarbeten utan föregående prövning. Föroreningen föreslås således ligga kvar i marken med stöd av SYCON:s bedömning att: "föroreningen inte har några tendenser att nå ner och påverka grundvattnet i närområdet".

SGI lämnade ett yttrande "beträffande föroreningssituationen inom kv. Vesslan, f.d gasverkstomt", daterat 2002-02-20 och som framgår av bilaga B.

I yttrandet rekommenderar SGI att grundvattenströmningen och föroreningsspridningen i grundvattnet klarläggs och att föroreningutbredningen på djupet i marken klarläggs (provpunkt 1 indikerar att föroreningen kan finnas på större djup än provtagningsnivå 3,0 m under markytan). Vid analys av

grundvatten bör även fenol analyseras.

Vidare framför SGI att innan man kan ta ställning till huruvida påträffad förorening kan kvarlämnas måste ovanstående klarläggas.

SGI får i uppdrag av fastighetsägaren att upprätta en provtagningsplan för en sista kompletterande miljöteknisk markundersökning.

SGI redovisar en kompletterande provtagningsplan daterad 2002-03-12 med målsättningen att resultatet från provtagningen skall tillsammans med tidigare undersökningar användas som underlag för att fastställa föroreningens omfattning, om sanering skall utföras och om sanering blir aktuellt vilken metod som skall användas.

Fastighetsägaren gav därefter SYCON Teknikkonsult AB i uppdrag att genomföra en kompletterande miljöteknisk undersökningen enligt SGI:s provtagningsplan.

Resultatet från den kompletterande miljötekniska undersökningen redovisas i en rapport, daterad 2002-04-15 och framgår av bilaga B till planbeskrivningen.

I rapporten framförs under rubriken "Bedömd föroreningssituation" följande:

Delområde A – Området kring den planerade byggnaden för livsmedel (provpunkterna 20 – 24).

"Den kompletterande undersökningen bekräftar tidigare undersökning av den plats, delområde A, som avses användas för nybyggnation av livsmedelsaffär. Dvs att detta område ej är förorenat av den fd gasverksproduktionen som skett på angränsande markområde.

Delområde B – Fd gasverksbyggnad (provpunkterna 25 – 29).

"Undersökningen visar att närområdet kring den fd gasverksbyggnaden, lokalt kan ha höga halter av PAH och cyanid."

Delområde C – Planerad parkeringsplan (provpunkterna 30 – 36).

"Platsen för den planerade parkeringsplanen konstaterades ha en lokal förorening i samband med markundersökningen under hösten 2001. Detta område undersöktes ytterligare i samband med denna kompletterande undersökning. I området som direkt angränsar till provpunkt 1 kunde inga höga föroreningshalter konstateras. Endast provpunkt 36 hade en halt av icke cancerogena PAH-er som översteg Naturvårdsverkets riktvärde något på 2,0 – 2,5 meters djup. Analysresultatet för provpunkt 30 som också ligger på planerad parkeringsplats visade på mycket höga halter av PAH, främst i det översta markskiktet (0,25 – 1,0 m).

Bedömningen görs att delområde C har lokala hotspots på varierande djup med mycket höga PAH-halter.

Delområde D – Sänkan vid punkt 3 och 7 (provpunkterna 37 - 38).

”Ingen av de genomförda undersökningarna tyder på att marken i sänkan på den sydvästra delen av fastigheten skulle vara förorenad av den fd gasverksproduktionen som skett på angränsande markområde.”

Grundvattensituationen har ytterligare undersökts i en slutlig kompletterande markundersökning daterad 2002-05-23 och framgår av bilaga B till planbeskrivningen.

I rapporten framförs under rubriken Sammanfattning att: ”Det undersökningsresultat som har erhållits, har ej kunnat påvisa att det föreligger någon direkt föroreningspåverkan på grundvatten i området.”

Vidare framförs i rapporten att: ”Tre åtgärdsförslag, sanering, delvis sanering med inneslutning och enbart en inneslutning av föroreningar, har presenterats och jämförts ur en miljömässig och ekonomisk synvinkel. Med stöd av hur föroreningsbilden i området ser ut, riskbedömning i samband med åtgärdsgenomförandet och i framtiden, samt ekonomiska aspekter, förordas en inneslutning av föroreningen.

Förordat förslag innebär en inneslutning av ett större område som bedöms vara föroreningspåverkat. Inneslutningen, som skapas med någon form av tätskikt, hindrar dels regnvatten från att infiltrera och föra med sig föroreningar till omgivande mark och grundvatten, men även föroreningar från att direktexponeras för människan. Enligt förslaget skall även inneslutningen kompletteras med en kringdränering som förhindrar ytvatten från att tränga in från sidorna.”

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret föreslår med stöd av resultatet från de miljötekniska markundersökningarna.

att planerad butiksbyggnad flyttas till ett nytt läge utmed Falköpingsvägen.

att påträffade markföroreningar kvarlämnas.

att markytan ovanför det förorenade området hårdgörs och att ett tätningsskikt och dräneringsdike utformas i princip enligt bilaga B.3 till planbeskrivningen (Kompletterande miljöteknisk markundersökning, 2002-05-23, åtgärdsförslag) eller annan tekniskutformning som prövas likvärdig.

att lägsta nivå för schaktning vid det förorenade området är 20 cm under befintlig marknivå.

att påträffad markförorening inom planområdet och utanför det område som på plankartan har angetts med beteckningen b3 skall saneras eller inneslutas om markföroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö.

att åtgärder inte får vidtas som kan skada asfalt, tätskikt eller dräneringssystem.

att en höjdsatt markplaneringsritning (inkl dagvattenhantering) för aktuellt område skall redovisas för byggnadsnämnden innan anläggningsarbeten påbörjas.

att dagvattnet skall om möjligt tas omhand lokalt och utformningen av dagvattensystemet skall vara anpassat till konstaterade föroreningar och markens beskaffenhet.

Vägrafikbuller

Falköpingsvägen trafikeras av ca 10.500 (f/vmd).

Enligt riktvärden för vägrafikbuller inomhus i arbetslokaler bör ljudnivån inte överstiga 40dB(A) ekvivalent nivå.

Tekniska kontoret har utfört en vägrafikbullerberäkning som visar betr. livsmedelsbutiken att fasaden mot Falköpingsvägen måste dämpa ljudnivån med 27 dB(A) för att inte gränsvärdet för arbetslokaler inomhus skall överskridas. Ett vanligt treglasfönster (standardfönster) dämpar utifrånkommande ljud med ca. 30 dB(A) – ekvivalent nivå.

På plankartan anges en bestämmelse (b2) som innebär att fasad mot Falköpingsvägen skall utformas så att bullernivån inomhus inte överskrider 40dB(A), ekvivalentnivå.

Radon

Byggnaderna inom planområdet kommer att byggas radonsäkra.

Frågan kommer att följas upp av bygglovavdelningen i samband med byggnadsmålan. Radongashalten och gammastrålningsnivån i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m³ resp. 0,5µSv/h. För att kunna konstatera att nämnda värden inte överskrider måste en mätning göras i byggnaderna efter färdigställandet.

Farligt gods

Riksväg 49, Falköpingsvägen utgör primär transportled för farligt gods.

I den arbetsplan som upprättats för väg 48 delen Borgunda – Skövde med ny förbifart utanför Skultorp ingår en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Av MKB:n framgår att 10 – 15 % av trafikmängden på Rv. 48 utgör tung trafik och att 3 – 5 % av lastbilstrafiken utgör transporter av farligt gods. Falköpingsvägen som har en trafikmängd på ca 10 000 ÅDT trafikeras således av ca 45 lastbilar per dygn med farligt gods.

I MKB:n framförs också att: ”Även farligt godstrafiken inne i Skövde längs Falköpingsvägen och dess förlängning bedöms minska då genomfartstrafiken leds via Östra leden utanför tätorten.

Detta i kombination med låga trafikflöden och förväntade låga olyckskvoter bedöms sannolikheten för olyckor med farligt gods vara liten.”

Riksväg 49, Skaravägen kommer på sikt att få en ny sträckning från i höjd med Våmbs samhälle och fram till Falköpingsvägen söder om företaget Paroc AB. Den nya sträckningen kommer att leda till en betydande minskning av den tunga trafiken på Falköpingsvägen utmed planområdet vilket också kommer att minska risken för en olycka med farligt gods.

Transporter av farligt gods på Falköpingsvägen utgör enligt Plan, Bygg o Lantmäterikontorets uppfattning inget hinder för att uppföra den livsmedelsbutik som föreslås utmed Falköpingsvägen enligt reviderat förslag eftersom sannolikheten att en olycka med farligt gods kommer att inträffa är ytterst liten. Samråd har skett med Räddningstjänsten Östra Skaraborg som delar kontorets uppfattning.

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 skall ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse. Normerna reglerar alltså inte vad som är tillåtet att släppa ut utan den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Regeringen har i en förordning (1998:897) utfärdat miljö kvalitetsnormer för luft beträffande kvävedioxid, svaveldioxid och bly. Tillåtet högsta värde för kvävedioxid får inte överskridas efter den 31 dec. 2005. Högsta tillåtna värdena för svaveldioxid och bly i luften gäller redan i dag.

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

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

Konsekvenser beträffande kulturhistoriska värden har redovisats under rubriken Kulturhistoriska värden och konsekvenser beträffande bef. vegetation redovisas under rubriken Mark och vegetation.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

De ledningar och kablar som finns inom och i anslutning till planområdet framgår av Ledningskarta, bilaga C.

Avlopp

Området kommer att anslutas till kommunens avloppsledningsnät. En spillvattenledning korsar planområdet i öst – västlig riktning ca. 10 m norr om fd. Gasverket.

Tillgängligheten för befintlig spillvattenledning säkerställs med ett u-område på plankartan (område för allmänna underjordiska ledningar).

Vatten

Området kommer att anslutas till kommunens vattenledningsnät.

Dagvatten

I planområdets östra del finns två dagvattenledningar längs Falköpingsvägen. Ledningarna säkerställs med ett u-område på plankartan.

Ett förslag till dagvattenhantering skall redovisas för planområdet.

El

Den planerade bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens elnät. En högspänningskabel (20 kV) korsar planområdet i öst – västlig riktning ca. 10 m norr om fd. Gasverket. En transformatorstation har nyligen uppförts och ersatt en äldre station i ungefär samma läge som tidigare. En ny kabel har lagts i marken från transformatorstationen och norrut mot Skaravägen. Plankartan kommer att kompletteras med ett område (E-område) för den nya transformatorn och för den nytillkomna elkabeln (U-område).

Tele

Inga kablar behöver säkerställas på plankartan med u-område (område för underjordiska ledningar).

Uppvärmning

Ny fjärrvärmeledning kommer att läggas i gatan strax norr om fd gasverksbyggnaden och vidare norrut i den fd banvallen fram till Skaravägen. Ledningsträckningen har säkerställts på plankartan med ett u-område.

Befintliga byggnader inom fastigheten Vesslan 1 kommer att anslutas till fjärrvärmenätet.

Anslutningspunkt för va, el och fjärrvärme

Tekniska kontoret kommer att anvisa anslutningspunkter för va, el och fjärrvärme

Avfall

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Samråd kommer att ske mellan Avfallsbolaget Östra Skaraborg och resp. byggherre.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Beträffande fastighetsbildning mm 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: Ove Karlsson, Roland Johnsson, tekniska kontoret, Sören Jenefeldt, stadskansliet, Karin Kjellberg och Haidi Kurkkio, miljö- och hälsoskyddskontoret.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Peter Nyström
Förvaltningschef

Christer Johnsson
Planingenjör



ORIGINAL

Vesslan 1 del av mm

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Datum 2002-04-25

Planförfattare: Förvaltningschef Peter Nyström

Fysisk planerare Christer Johnsson

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

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

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Byggnadsnämnden beräknas antaga detaljplanen i juni 2002.

Under **samrådsskedet** behandlade kommunala förvaltningar m fl detaljplanen. Se lista över samråds-kretsen.

Samråd genomfördes under två veckor i oktober 2001.

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

Planutställningen kommer att genomförts under tre veckor i maj. 2002

Bebyggelse

Inom planområdet kommer en livsmedelsbutik att uppföras.

Två befintliga byggnader skall bevaras (f.d. gasverket och en fyra våningar hög kontorsbyggnad) och resterande byggnader kommer att rivras (ett äldre enbostadshus, ett garage och fyra låga byggnader av enkel konstruktion).

Rivning av byggnader bör ske selektivt och förhoppningen är att byggnadsmaterialet skall kunna återanvändas i största möjliga utsträckning.

Byggstart för livsmedelsbutiken kan ske tidigast i juli 2002 och beräknad byggtid är ca. 4 månader.

Markförvärv

Arne Lorentzon AB är ägare till fastigheterna Vesslan 1.

Va-ledningar mm

Den planerade bebyggelsen kommer att anslutas till Skövde kommunens va-nät. Tekniska kontoret kommer att anvisa förbindelsepunkter för resp. ledning.

Ett förslag till dagvattenhantering kommer att redovisas för planområdet.

Fjärrvärme

Befintliga bebyggnader kommer att anslutas till Skövde fjärrvärmenät. Tekniska kontoret kommer att anvisa förbindelsepunkt.

El

Den planerade bebyggelsen kommer att anslutas till Skövdes elnät och en förbindelsepunkt kommer att anvisas för planerad byggnad.

Mark och vegetation

De träd som skall bevaras och som riskerar att skadas under byggtiden bör skyddas med en hägnad. Skyddet innefattar även åtgärder för att förhindra marktryck som kan skada trädet.

Fornlämning

Några kända fasta fornlämningar finns inte inom planområdet.

Avfall

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Samråd kommer att ske mellan Avfallsbolaget Östra Skaraborg och resp. byggherre.

Gator

Befintlig in- och utfart till kvarteret bibehålls men kommer att breddas något. Markägaren för Vesslan 1 ansvarar för genomförandet och skall samråda med Vägverket innan markarbetena påbörjas.

Livsmedelsbutiken med parkering och varuintag nås från en interngata öster om de båda byggnader som skall bevaras. Interngatan medger en rundkörning i området (se illustrationskartan).

Gc-vägar

Butiksetableringen förutsätter enligt Vägverket och Tekniska kontoret ingen planskild korsning över Falköpingsvägen för gc-trafiken. Ett staket kommer att

behöva sättas upp utmed Falköpingsvägens östra körfält från Vasaskolans södra tomtgräns till ca. 25 m söder om Hallenbergsrondellen och i skiljeremsan mellan gata och gc-väg. Staketets placering och längd (ca. 250 m) syftar till att förhindra korsande gångtrafik över Falköpingsvägen på annat ställe än vid markerat övergångställ i anslutning till Hallenbergsrondellen.

Järnvägsområde

I planområdets södra del föreslås ett mindre markområde bli ändrat från allmän platsmark – parkmark till område för järnvägsändamål.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats för detaljplanen. MKB:n innehåller frågor betr. förorenad mark, vägtrafikbuller, radon och miljö kvalitetsnorm.

Förorenad mark

Av Naturvårdsverkets rapport 4100 "Gasverkstomter i Sverige" framgår att marken inom vissa delar av planområdet kan vara förorenad av tjäror, PHA, fenoler, cyanider, aromater, svavelföreningar och tungmetaller. Vidare görs riskbedömningen att föroreningar kan ha spritt sig till grundvattnet eftersom marken är lättgenomsläpplig.

En undersökning har gjorts för att konstatera om marken är förorenad och ev. konsekvenser för miljö och grundvatten.

I skrivelsen till den kompletterande markundersökningen, daterad 2002-01-31 och reviderad 2002-02-1 framgår under rubriken Bedömning att: "Inga föroreningar av PAH har kunnat konstateras vid det nya läget för planerad bebyggelse. Bedömningen görs att inga andra föroreningar över gällande riktvärden är troliga i det aktuella området.

Vad gäller analyserat grundvatten kunde heller inga föroreningar av PAH konstateras. Med tanke på hur länge föroreningen funnits i överliggande markskikt görs bedömningen att föroreningen inte har några tendenser att nå ner och påverka grundvattnet i närområdet. Troligtvis beror detta på PAH – föroreningarnas relativt låga vattenlöslighet, samt att jordförhållandena är ganska täta i området kring provpunkt 1, där föroreningar tidigare konstaterats."

SGI lämnade ett yttrande "beträffande föroreningssituationen inom kv. Vesslan, f.d gasverkstomt", daterat 2002-02-20 och som framgår av bilaga B.

I yttrandet rekommenderar SGI att grundvattenströmningen och föroreningsspridningen i grundvattnet klarläggs och att föroreningssutbredningen på djupet i marken klarläggs (provpunkt 1 indikerar att föroreningen kan finnas på större djup än provtagningsnivå 3,0 m under markytan). Vid analys av grundvatten bör även fenol analyseras.

Resultatet från den kompletterande miljötekniska undersökningen redovisas i en skrivelse, daterad 2002-04-15 och framgår av bilaga B till planbeskrivningen.

I rapporten framförs under rubriken "Bedömd föroreningssituation" bl a att:
 " Den kompletterande undersökningen bekräftar tidigare undersökning av den plats som avses användas för nybyggnation av livsmedelsaffär, d v s att den ej är förorenad av den fd gasverksproduktionen som skett på angränsande markområde.

"Undersökningen visar att närområdet kring den fd gasverksbyggnaden , lokalt kan ha höga halter av PAH och cyanid."

"Undersökningen tyder också på att föroreningen i provpunkt 1 med mycket höga PAH som konstaterats vid det första undersökningstillfället ej är mer utbredd än vad tidigare undersökningar visat."

Grundvattensituationen har ytterligare undersökts i en slutlig kompletterande markundersökning daterad 2002-05-23 och framgår av bilaga B till planbeskrivningen.

I rapporten framförs under rubriken Sammanfattning att: "Det undersökningsresultat som har erhållits, har ej kunnat påvisa att det föreligger någon direkt föroreningspåverkan på grundvatten i området."

Vidare framförs i rapporten att: "Tre åtgärdsförslag, sanering, delvis sanering med inneslutning och enbart en inneslutning av föroreningar, har presenterats och jämförts ur en miljömässig och ekonomisk synvinkel. Med stöd av hur föroreningsbilden i området ser ut, riskbedömning i samband med åtgärds genomförandet och i framtiden, samt ekonomiska aspekter, förordas en inneslutning av föroreningen.

Förordat förslag innebär en inneslutning av ett större område som bedöms vara föroreningspåverkat. Inneslutningen, som skapas med någon form av tätskikt, hindrar dels regnvatten från att infiltrera och föra med sig föroreningar till omgivande mark och grundvatten, men även föroreningar från att direkt exponeras för människan. Enligt förslaget skall även inneslutningen kompletteras med en kringdränering som förhindrar ytvatten från att tränga in från sidorna."

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret föreslår med stöd av resultatet från de miljötekniska markundersökningarna.
 att planerad butiksbyggnad flyttas till ett nytt läge utmed Falköpingsvägen.
 att påträffade markföroreningar kvarlämnas.
 att markytan ovanför det förorenade området hårdgörs och att ett tätningsskikt och dräneringsdike utformas i princip enligt bilaga B.3 till planbeskrivningen (Kompletterande miljöteknisk markundersökning, 2002-05-23, åtgärdsförslag) eller annan teknisk utformning som prövas likvärdig.
 att lägsta nivå för schaktning vid det förorenade området är 20 cm under

- befintlig marknivå.
- att påträffad markförorening inom planområdet och utanför det område som på plankartan har angetts med beteckningen b3 skall saneras eller inneslutas om markföroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö.
- att åtgärder inte får vidtas som kan skada asfalt, tätskikt eller dräneringssystem.
- att en höjdsatt markplaneringsritning (inkl dagvattenhantering) för aktuellt område skall redovisas för byggnadsnämnden innan anläggningsarbeten påbörjas.
- att dagvattnet skall om möjligt tas omhand lokalt och utformningen av dagvattensystemet skall vara anpassat till konstaterade föroreningar och markens beskaffenhet.

Vägrafikbuller

Tekniska kontoret har utfört en vägrafikbullerberäkning som visar att rekommenderat riktvärde inomhus för arbetslokal inte kommer att överskridas.

Radon

Byggnaderna inom planområdet kommer att byggas radonsäkra.

Miljö kvalitetsnorm

Någon speciell utredning i syfte att redovisa om miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid och bly uppfylls för planområdet anses inte behöva göras.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

LIDL Sverige KB kommer att vara byggherre för livsmedelsbutiken.

Arne Lorentzon AB svarar för:

- att** en undersökning görs för att konstatera om marken är förorenad och konsekvenser för grundvattnet. Om marken konstateras vara förorenad skall undersökningen också innehålla förslag till saneringsåtgärder.
- att** en geoteknisk undersökning redovisas för området.
- att** anslutningen av interngatan till Falköpingsvägen justeras om Vägverket och Skövde kommuns tekniska kontor bedömer det som nödvändigt med tanke på trafiksäkerhet och framkomlighet för fordonstrafiken.

Skövde kommun svarar för:

- att** ledningar för va, el och fjärrvärme blir anlagda fram till anslutningspunkterna.

att den nya transformatorstationen inom området blir byggd.

att staket sätts upp i enlighet med detaljplanen för att förhindra att gångtrafik korsar över Falköpingsvägen. Kostnaden för uppsättning av staketet regleras i avtal med Arne Lorentzon AB,

Huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmän platsmark (gatumark, parkmark samt gång- och cykelväg).

LIDL Sverige KB kommer förmodligen att äga livsmedelsbutiken med tillhörande tomtmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheterna kommer genom fastighetsreglering att anpassas till detaljplanen. Viss justering av gränsen mot allmän platsmark skall ske enligt planen berörande kommunägd fastighet Skövde 4:323. En fastighet för handelsändamål som omfattar den södra delen av kvarteret kommer att nybildas genom avstyckning

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning omfattande ytor för kommunikation skall inrättas för att rättsligt reglera ett gemensamt behov för berörda fastigheter.

Ev. kan gemensamhetsanläggning även komma att omfatta gemensamma ledningar för vatten och avlopp inom kvarteret.

Rättighetsupplåtelser

Vissa befintliga rättighetsupplåtelser behöver justeras, bl.a. ledningsrätt för dels transformatorstation som har bytts ut och flyttats i läge, dels kommunal dagvattenledning .

Vissa obehövliga servitut kommer att upphävas, bl.a. rätt att behålla och underhålla elstolpe till förmån för Skövde 6:1 samt utfartsservitut berörande Vesslan 6 och 7.

Servitut avseende parkering kan också komma att behöva justeras alternativt upphävas.

Ledningsrätt behöver upplåtas för att säkerställa allmänna ledningar för fjärrvärme, ev. även för vatten och avlopp.

Fastighetsplan

Fastighetsplan behöver inte upprättas, då berörda fastigheter är i samme ägares hand.

EKONOMISKA FRÅGOR

Skövde kommun kommer inte att belastas med kostnader för planens genomförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Ove Karlsson och Roland Johnsson, Tekniska kontoret, Sören Jenefeldt, Stadskansliet, Karin Kjellberg och Haidi Kurkkio, Miljö- och Hälsoskyddskontoret.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Peter Nyström	Christer Johnsson
Förvaltningschef	Fysisk planerare