

Detaljplan för

Kv. Runstaven m m

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

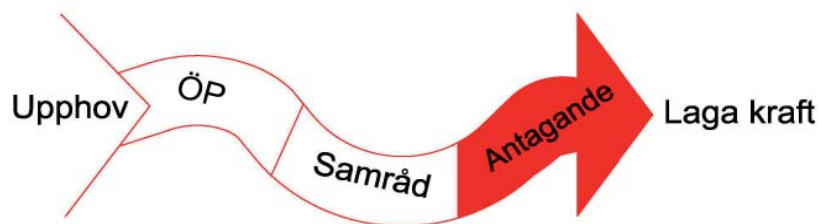
Upprättad 2012-04-24
Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Antagandehandling

TIDPLAN Kv. Runstaven m m

2012

6/3	BU
15/3	BN Samrådsbeslut
V 14 - 15	Samråd och remiss (2/4 – 16/4)
13/4	BU
10/6	BN Antagandebeslut
	3 veckor överklagandetid
5/7	Laga kraft



INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	4
PLANBILAGOR.....	4
AVVÄGNING ENLIGT MB.....	4
BYGGLOV	4
PLANDATA.....	5
<i>Lägesbeskrivning.....</i>	<i>5</i>
<i>Areal</i>	<i>5</i>
<i>Markägoförhållanden.....</i>	<i>5</i>
<i>Framtidsplan Skövde 2015.....</i>	<i>5</i>
<i>Gällande detaljplan</i>	<i>5</i>
<i>Riksintresse</i>	<i>5</i>
<i>Kommunala beslut i övrigt.....</i>	<i>5</i>
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
<i>Mark och vegetation.....</i>	<i>6</i>
<i>Fornlämningar och kulturmiljö.....</i>	<i>6</i>
<i>Befintlig bebyggelse.....</i>	<i>6</i>
<i>Planerad bebyggelse.....</i>	<i>6</i>
<i>Tillgänglighet</i>	<i>7</i>
<i>Angöring, parkering, gc-trafik och kollektivtrafik</i>	<i>7</i>
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	8
<i>Vatten och avlopp.....</i>	<i>8</i>
<i>Elförsörjning, telekablar och bredband</i>	<i>8</i>
<i>Uppvärmning.....</i>	<i>9</i>
<i>Avfallshantering</i>	<i>9</i>
BEHOVSBEDÖMNING	9
INVERKAN PÅ MILJÖN.....	9
<i>Trafiksäkerhet.....</i>	<i>9</i>
<i>Vägtrafikbuller.....</i>	<i>9</i>
<i>Miljö kvalitetsnorm.....</i>	<i>10</i>
<i>MKN för luft.....</i>	<i>10</i>
<i>MKN för vatten</i>	<i>11</i>
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	11

Detaljplan för

Kv. Runstaven m m

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

Datum: 2012-03-06

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg
Fysisk planerare Christer
Johnsson

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning.

PLANBILAGOR

A. Illustrationsmaterial, Ch Arkitekter, 2012-03-26.
B. "Riktlinjer för dagvattenhantering i Skövde kommun", Tekniska förvaltningen, 2011-02-14
C. Ledningskarta, PBLF/TF

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökad bebyggelse inom kvarteret genom att ändra gällande bestämmelse för största tillåtna byggnadsarea per tomt. Ändringen innebär att två tredjedelar av tomten får högst bebyggas (byggnadsarea) jämfört med en tredjedel enligt gällande plan. Ny bebyggelse förutsätter dock att parkeringsplatsbehov och logistik kan klaras inom tomten.

AVVÄGNING ENLIGT MB

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

BYGGLOV

Efter en samlad bedömning föreslås att inom planområdet skall de regler gälla för bygglov och marklov som framgår av 9 kap Plan- och Bygglagen (PBL).

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget söder om Kavelbrovägen ca 250 m väster om Timboholmsrondellen och omfattar bl a hela kvarteret Runstaven.

Kvartersmarken är privatägd och övrig mark inom planområdet ägs av Skövde kommun.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 2,5 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom kvarteret Runstaven är privatägda och direkt berörda av planförslaget (Runstaven 1,2 och 3). Gatumarken inom planområdet ägs av Skövde kommun



Framtidsplan 2015

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Framtidsplan Skövde 2015

I kommunens översiktsplan redovisas området som "Verksamhet", pågående markanvändning.

Gällande detaljplan

Planområdet berörs av detaljplan 1683K-St 164, fastställd 1964-04-30 och 1496K-Dp 456, antagen 1997-10-30.

I detaljplanen St 164 är marken avsedd för småindustri. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8,0 m och högst en tredjedel av tomtens yta får bebyggas (byggnadsarea). Förgårdsmarken utmed kringliggande gator är 6,0 m och 8,0 m.

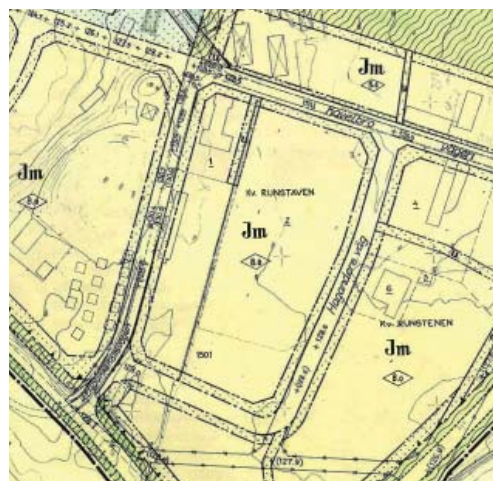
I detaljplan Dp 456 är marken avsedd för industri. Detaljplanen reglerar tomtutfart och u-område (mark tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar).

Riksintresse

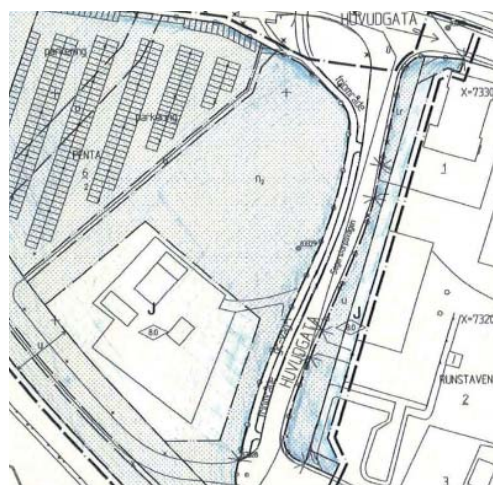
Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden har beslutat om samråd 2012-03-15.



Gällande detaljplan - St 164



Gällande detaljplan - Dp 456



Ortofotokarta

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är relativt plan och sluttar svagt åt nordost. Höjdförhållandena i övrigt inom planområdet framgår av grundkartan till detaljplanen.

Vegetationen söder om bef. byggnad inom tomten Runstaven 2 kommer delvis att behöva tas ner till följd av planerad tillbyggnad. Trädraden utmed Kavelbrovägen inom tomten Runstaven 2 kommer att bevaras.

Geotekniska förhållanden

Större ny- och tillbyggnader behöver föregås av en geoteknisk undersökning.

Marken inom den södra delen av Runstaven 2 är troligtvis uppfyllt.

Enligt en undersökning av grundförhållandena gjord av AB Flygfältsbyrå 1960 är grundförhållandena troligtvis goda.

Fornlämningar och kulturmiljö

Inga fornlämningar eller andra kulturhistoriska värden finns inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Inom kvarteret Runstaven finns tre bebyggda fastigheter.

På tomten Runstaven 1 finns en byggnad i ett plan som används för bilförsäljning, Bilhuset AB. Byggnaden är på ca 810 kvm och täcker ca 28% av tomten som är 2857 kvm stor.

Inom tomten Runstaven 2 finns företaget AB Furhoffs Rostfria med två byggnader för tillverkning, kontor och lager och som tillsammans ger en lokalyta på ca 7 400 kvm. Byggnaderna täcker ca 37% av tomten som är på 19 887 kvm.

På tomten Runstaven 3 finns en byggnad i ett plan för kontor och försäljning, TH:s El & Hushållsservice AB. Byggnaden är på ca 610 kvm och täcker ca 35% av tomtytan som är 1 738 kvm

Planerad bebyggelse

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökad bebyggelse inom kvarteret genom att ändra gällande bestämmelse för största tillåtna byggnadsarea

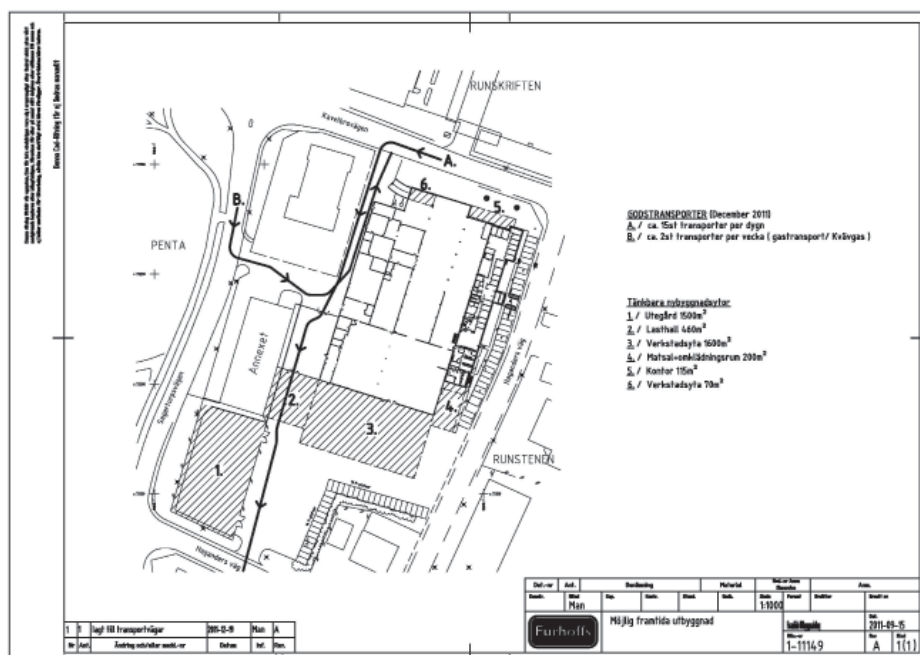
per tomt. Ändringen innebär att högst två tredjedelar av tomten får bebyggas (byggnadsarea) jämfört med en tredjedel enligt gällande plan.

Enligt gällande plan är markanvändningen begränsad till småindustriändamål, Jm (småindustri av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad). I planförslaget ändras beteckningen till J (Industri). Högsta tillåtna byggnadshöjd (8,0 m) och förgårdsmarkens utbredning ändras inte i förhållande till gällande plan.

Ägaren till fastigheten Runstaven 2, Furhoffs AB har ansökt om planändring. Företaget är specialister på att tillverka produkter av rostfritt stål. Allt från beställningsarbeten till egna produkter i små och medelstora serier. Verksamheten expanderar och företaget är i behov av ytterligare lokaler, ca 4 000 kvm (BRA). Befintliga byggnader för tillverkning, kontor och lager innehåller tillsammans ca 7 400 kvm (BRA). Befintlig och planerad bebyggelse omfattar tillsammans ca 11 400 kvm lokalyta och utgör knappt 60% av tomtytan. Förslaget till detaljplan medger dock att 2/3 (67%) av tomtytan får bebyggas. Planerad och framtida exploatering förutsätter att parkeringsplatsbehov och logistik kan klaras inom tomten.

Den del av planerad utbyggnad som ligger närmast i tid utgör ca 2 300 m² (nybyggnadsyta 2, 3 och 4).

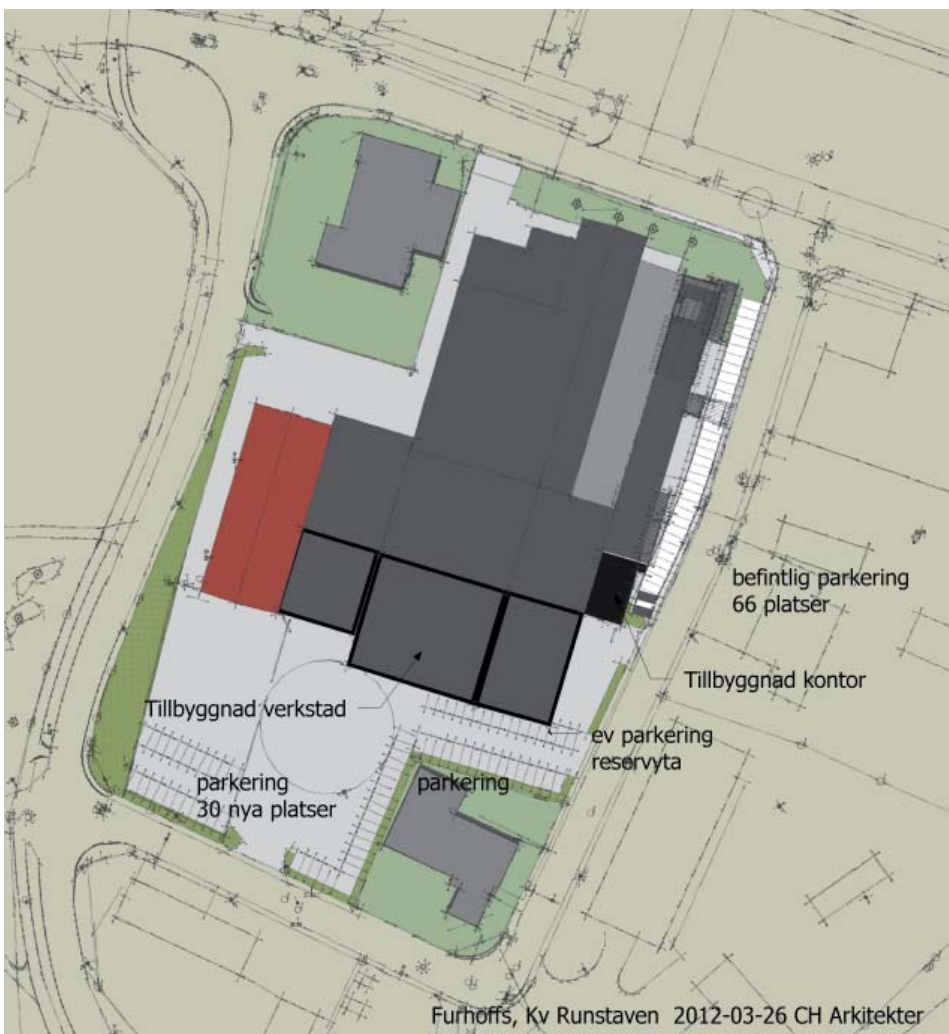
I Plan- och bygglagen 8 kap 9§ föreskrivs att: "Tomt skall anordnas så att det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon."



Möjlig framtida utbyggnad, Furhoffs, 2011-09-15



Vy upprättad av CH Arkitekter, 2012-03-26



Planskiss upprättad av CH Arkitekter, 2012-

Tillgänglighet

Byggnad skall utformas så att hög tillgänglighet garanteras.

GATOR OCH TRAFIK

Angöring, parkering, gc-trafik och kollektivtrafik

Kv. Runstaven är ur trafiksynpunkt välbeläget i närheten av Vadsboleden och Timboholmsrondellen.

In- och utfart till kvarteret från Segerstorpsvägen är reglerad med utfartsförbud. Fastigheterna Runstaven 1 och 3 nås från Segerstorpsvägen resp. Hagandersväg.

Runstaven 2 nås med lastbilstransporter (goods) från Kavelbrovägen (ca 15 transporter per dygn) och med gastransporter från Segerstorpsvägen (ca 2 transporter per vecka).

Gång- och cykelväg finns utmed Segerstorpsvägens västra sida. Gc-förbindelsen ingår i huvudnätet för gc-trafiken i centralorten.

Segerstorpsvägen trafikeras av kollektivtrafik, tätortslinjerna 12 och 13 mellan Skultorp och Södra Ryd via Resecentrum. Busshållplats finns inom gångavstånd på Kavelbrovägen.

Trafikmängden på Kavelbrovägen norr om planområdet är ca 6 300 fordon/dygn och trafikmängden på Segerstorpsvägen väster om planområdet är ca 1 600 fordon/dygn.

”Riktlinjer för att beräkna parkeringsbehovet inom Skövde kommun” anger att bilplatsbehovet för industri, lager eller grosist utanför stadskärnan är 8 bilpl/1000 m² BTA.

Inom fastigheten Runstaven 2 finns i dag totalt 61 befintliga p-platser vilket motsvarar 8 p-platser/1000 m² BTA.

En utbyggnad av lasthall, verkstadshall och matsal (totalt ca 4 000 m²) genererar ett p-platsbehov av 32 p-platser. Det totala bilplatsbehovet efter genomförd tillbyggnad blir 91 p-platser. Situationsplanen (bilaga A) redovisar totalt 90 p-platser och möjlighet att bygga ytterligare 16 p-platser.

Det slutliga behovet av p-platser avgörs i samband med bygglovprövningen.



Busslinje Skultorp - Södra Ryd via Kavelbrohallen



Huvudnätet för gc-trafiken

Av riktlinjerna "Strategi för parkering i Skövde" framgår att: "De som arbetar i verksamheter placerade utanför stadskärnan får en parkeringslösning som står i balans med vad andra transportlösningar erbjuder. En bedömning av total tillgänglighet görs."

TEKNISK FÖRSÖRJNING

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

Vatten och avlopp

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till Skövde kommuns va-nät.

En vattenledning går i nordsydlig riktning i kvarterets västra del. Ledningen är i detaljplanen skyddad med ett u-område.

En dagvattenhanteringsplan skall upprättas för planområdet.

Elförsörjning, telekablar och bredband

Elkablar (Skövde Elnät) och telekablar (Skanova) finns i gatorna som omger kvarteret Runstaven.

Möjlighet att ansluta till stadsfibernätet (Skövde Fibernät).

Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar (Skövde Värmeverk AB) finns i Kavelbrovägen och Haganders väg och tre av byggnaderna inom kvarteret är anslutna till nätet.

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

Avfallshantering

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushåll-

ning med naturresurser. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap. 11-18 och 22 §§ skall tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan. Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Plan-, Bygg- och Lantmäteriförvaltningen bedömer att planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av miljöbedömning inte föreligger.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Tillståndspliktig verksamhet

Den industriverksamhet som bedrivs inom Runstaven 2 (AB Furhoffs Rostfria) kräver tillstånd enligt miljöbalken (MB). Tillståndsmyndighet är Länsstyrelsen (Miljöprövningsdelegationen).

Vid utbyggnad av verksamheten skall enligt MB en anmälan göras till tillsynsmyndigheten, Miljönämnden Östra Skaraborg.

Trafiksäkerhet

Trafikmängden kommer att öka något till följd av planförslaget men inte i en sådan omfattning att det påverkar säkerheten och framkomligheten i gatunätet.

Vägtrafikbuller

Den ökade lastbilstrafiken till kvarteret kommer inte att kräva speciella bullerdämpande åtgärder för bebyggelse.

Miljökvalitetsnorm

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

MKN för luft

MKN beträffande luft finns utfärdade för kvävedioxid och kväveoxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar (PM 10, PM 2,5). Mätningar av värden i luft har pågått i Skövde under

en 5-årsperiod ("Utvärdering av luftkvalitetsmätningar i Skövde kommun 1999-2005", mars 2006). De uppmätta halterna av NO₂, PM₁₀ och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer. Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter som innefattar PM₁₀, PM_{2,5}, NO₂, NO_x, O₃, SO₂, bensen, bly och CO är det egentligen bara PM₁₀ och PM_{2,5} som behöver kontrolleras i Skövde. Beräkningar med nomogrammetoden visar halterna av PM₁₀ med stor sannolikhet underskrider miljökvalitetsnormen även på andra platser med hög trafikbelastning i Skövde, men att den övre utvärderingströskeln överskrids. Fortsatta mätningar rekommenderas av främst partikelhalterna, PM₁₀, samt eventuellt också sot.

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

MKN för vatten

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

Planområdet berörs av två grundvattenförekomster enligt "Vattenkartan" tillgänglig genom Länsstyrelsens hemsida.

Grundvattenförekomsterna kommer inte att påverkas menligt eftersom dagvattnet från industri- och servicekvarteret kommer att tas omhand enligt Skövde kommuns dagvattenpolicy.

Någon speciell utredning krävs inte för att redovisa

om miljö kvalitetsnormerna uppfylls för planområdet.

För planområdet görs bedömningen att miljö kvalitetsnormerna inte kommer att överskridas.

Schaktningsarbete

Innan byggnadsarbeten/schaktningsarbeten påbörjas skall anmälan göras till Miljönämnde Östra Skaraborgs kommun. Anmälan skall enligt miljöbalken (MB 9 kap 6§) göras senast sex veckor innan arbetena påbörjas.

Om man vid markarbeten påträffar förorenad mark ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan skall omgående göras till Miljösamverkan Östra Skaraborg.

GENOMFÖRANDEN AV DETALJPLANEN

Tidplan & planprocess

Detaljplanearbetet sker med enkelt förfarande med stöd av plan- och bygglagens 5 kap 28 § då förslaget bedöms:

- vara av begränsad betydelse
- sakna intresse för allmänheten (utöver samrådskretsen)
- vara förenligt med översiktsplanen (Framtidsplan 2015)

Ett enkelt planförfarande innebär att ett förslag till detaljplan sänds ut för samråd med berörda markägare (sakägare), kommunala förvaltningar, myndigheter m fl. Under tiden för samrådet, ca två veckor, finns möjlighet att framföra skriftliga synpunkter på förslaget. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i ett utlåtande som delges byggnadsnämnden inför antagande av detaljplanen. Byggnadsnämnden beräknas besluta om att anta detaljplanen den 3 maj 2010. Om planen inte överklagas kommer den att vinna kraft ca tre veckor efter antagandebeslutet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmän platsmark (gata).

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

Skövde Värmeverk AB ansvarar för anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme till byggnad.

Markägförhållanden

Fastigheterna inom kvarteret Runstaven är privatägda och direkt berörda av planförslaget (Runstaven 1,2 och 3). Gatumarken inom planområdet ägs av Skövde kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Genomförandet av detaljplanen förutsätter inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Rättigheter (ledningsrätt, servitut) inom planområdet framgår av Fastighetsförteckningen till detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Kommunen bedöms inte få några kostnader med anledning av detaljplanens genomförande.

Kostnaden för att upprätta detaljplan regleras i avtal mellan fastighetsägaren till Runstaven 2 och Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen.

Tekniska frågor

Gator och trafik

Vid en ombyggnad av Kavelbrovägen bör man undersöka behovet av att bygga ett vänstersvängande körfält för den trafik som kommer öster ifrån och har Runstaven 2 som mål.

Inom fastigheten Runstaven 2 finns totalt 58 p-platser vilket motsvarar 8 p-platser/1000 m² BTA.

Av riktlinjerna "Strategi för parkering i Skövde" framgår att: "De som arbetar i verksamheter placerade utanför stadskärnan får en parkeringslösning som står i balans med vad andra transportlösningar erbjuder. En bedömning av total tillgänglighet görs."

Det slutliga behovet av p-platser avgörs i samband med bygglovprövningen.

Vatten och avlopp

Dagvattnet skall så långt möjligt tas omhand lokalt och i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy. En dagvattenhanteringsplan skall upprättas och redovisas senast i samband med en bygglovprövning.

Elförsörjning

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till bef. elnät (Skövde Elnät).

Tele

Telekablar finns i kringliggande gator.

Uppvärmning

Flertalet byggnader inom planområdet är anslutna till befintligt fjärrvärmenät. Skövde Värmeverk AB ansvarar för anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme till byggnad.

Avfallshantering

Avfallshantering skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

Utredningar

En grundundersökning behöver göras för planerad bebyggelse.

En dagvattenhanteringsplan skall upprättas för Runstaven 2

Avgifter och taxa

Avgift för vatten och avlopp regleras i tekniska förvaltningens taxa.

Avgifter för bygglov m m erläggs enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

Avgift för fastighetsbildning regleras enligt den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:
Roland Johnsson, Tekniska förvaltningen, Stig Johnsson, Näring och Samhällsbyggnadsenheten, Lars Börjesson och Daniel Johnsson, Plan, Bygg och Lantmäteriförvaltningen, Janove Johnsson, Miljösamverkan Östra Skaraborg.

Byggherren, AB Furhoffs Rostfria har anlitat CH Arkitekter som konsult.

Plan, Bygg och Lantmäteriförvaltningen

Claes Waxberg
Planchef

Christer Johnsson
Fysisk planerare



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

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