



Detaljplan för

Loke 3 och 4 (delar av) m m

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum 2005-10-20

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Christer Johnsson

PLANBESKRIVNING

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

PLANBILAGOR

A. Illustrationsmaterial.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en på- och ombyggnad av den nord-östra delen av köpcentret Commerce (Loke 4) med en tillkommande butiksyta på ca 1 350 m² och ett utökat antal p-platser (p-däck) med ca 50.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Centrum (Köpcentret Commers), gränsar i norr till kv. Tyr (Torggatan) och i öster till kv. Frej (Rådhusgatan).

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 4 200 m².

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av följande:

Loke 3	- Länsförsäkringar Skaraborg
Loke 4	- Commerce Fastigheter AB
Idun 6	- Skövde kommun
Skövde 4:310	- Skövde kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 90

I Framtidsplan Skövde 2015 är planområdet redovisat som område för centrum-bebyggelse.

Detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplan nr 307 fastställd 1996-04-29. Till planområdet gränsar tre detaljplaner – 1683K-ST 61 fastställd 1948-03-12, 1683K-ST 126, fastställd 1959-08-20 och 1683 K – ST 288 fastställd 1983-09-30.

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 bedömts nödvändigt att formulera för planområdet.

Miljöbedömning

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 hushållning 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.

Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats för detaljplanen eftersom den planerade tillbyggnaden inte bedöms leda till eller bli utsatt för en betydande påverkan på miljön, hälsan eller naturresurser.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Höjdförhållandena inom planområdet framgår av grundkartan till detaljplanen.

De 8 lågväxta lindar som finns på Rådmansgatan kommer att bevaras och träden säkerställs på plankartan med en bestämmelse n (Träd får inte fällas).

Geotekniska förhållanden

Någon kompletterande grundundersökning bedöms inte behöva göras för ombyggnadsarbetet

Befintliga förhållanden

Köpcentret Commers som ligger mitt i centrum och i anslutning till Hertig Johans torg inrymmer 35 butiker och en bowlinghall inom en total lokalyta på ca 36 000 m² (bruttoyta).

Köpcentret i sin nuvarande utformning invigdes under 1992 efter en omfattande ombyggnad och omdisposition av bef. lokaler. Entréer till köpcentret finns från Rådhus-, Lögegatan och Hertig Johans torg (huvudentré). Entrén mot norr mitt för Repslagargatan är på försök stängd.

Byggnaden inom planområdet är uppförd i tre våningar plus källarplan:

källarplan	– till viss del butik
gatuplan	– butiker
plan 2	- kontor och parkering
plan 3	- kontor och parkering
plan 4	- parkering (takbjälklaget till plan 3)

Köpcentret besöks årligen av ca 4 miljoner personer och handeln omsätter ca 400 miljoner per år.

Byggnaden ägs och förvaltas av Commerce Fastigheter AB.

Planerad bebyggelse

Planerad om- och påbyggnad inom planområdet innebär en utökning av den totala butiksyta med ca 1 200 m² genom ombyggnad av kontor och ianspråktagande av parkeringsyta. En ny entré byggs i hörnet Rådhusgatan / Torggatan mot Sandtorget och en entré från Torggatan för direkt åtkomst till parkeringsplatserna. Antalet p-platser utökas från 510 p till 560 p vilket motsvarar ca 40 p-platser / 1000 m² butiksyta.

Planerad förändring (tillkommande ytor):

källarplan	- ingen förändring
gatuplan	- ny entré
	- rulltrappa till plan 2
	- ombyggnad ca 200 m ² (café och butik)

plan 2	- ombyggnad ca 1200 m ² (butiker)
plan 3	- parkering ca 500 m ² (tillbyggnad)
	- kontor ca 600 m ²
plan 4	- parkering 2042 m ² (tillbyggnad)

Fasaden utmed Torggatan kommer att få en ny utformning och färgsättning som förutsätts bli mer tilltalande än den nuvarande.

Tillgänglighet

De planerade ombyggnaden skall utformas så att hög tillgänglighet garanteras.

Gator och trafik

Parkeringsanläggningen har infart från Lögegatan och utfart till Torggatan och varutransporter till och från byggnaden sker från Torggatan. Den ökade trafikmängden till följd av utökningen av antalet p-platser (50 p-platser) kommer inte att påverka trafiksäkerheten vid in- och utfarten till p-anläggningen.

Torggatan är enkelriktad från öster till väster utom mellan Rådhusgatan och Repslagargatan där cykeltrafik är tillåten i båda riktningar.

Torggatan kommer på sträckan Rådhusgatan – Repslagargatan att byggas om till en gårdsgata. På gårdsgatan prioriteras säkerheten för gång- och cykeltrafiken vilket medför att framkomligheten för fordonstrafiken minskar (se bilaga A). I samband med ombyggnaden av gatan bör trappa och ramp rivas och flyttas in innanför fasadliv.

Rådhusgatan ändras från gata i gällande plan till gågata i planförslaget vilket också överensstämmer med befintliga förhållanden.

I gällande plan utgör Långgatan väster om Rådhusgatan gågata (allmän platsmark) och i planförslaget ändras markanvändningen till handel (kvartersmark) vilket överensstämmer med befintliga förhållanden.

Kollektivtrafik

Busshållplatser för tätorts- och landsbygdstrafiken trafiken finns vid Resecentrum ca 400 m från Commersvaruhuset.

Vägtrafikbuller

Trafikmängden på Torggatan föranleder inga speciella åtgärder mot buller.

Teknisk försörjning

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

Commersvaruhuset är anslutet till kommunens vatten-, spillvatten-, dagvatten-, fjärrvärme- och elnät (Skövde Elnät).

Avfall

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

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:

Stig Johansson, Tekniska kontoret, Ove Karlsson, Samhällsbyggnadsenheten och Marie-Anne Eriksson, Plan, Bygg och Lantmäterikontoret.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Christer Johnsson
Fysisk planerare



Detaljplan för

Loke 3 och 4 (delar av) m m

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum: 2005-10-20

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

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 anta detaljplanen den 8 december. 2005.

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

Samråd kommer att genomföras under två veckor i oktober.

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

Planutställningen kommer att genomföras under tre veckor i november.

Befintlig bebyggelse

Köpcentret Commers som ligger mitt i centrum och i anslutning till Hertig Johans torg ger plats åt 35 butiker och en bowlinghall inom en total lokalyta på ca 36 000 m² (bruttoyta).

Planerad bebyggelse

Planerad om- och påbyggnad inom planområdet innebär en utökning av den totala butiksyta med ca 1 200 m² genom ombyggnad av kontor och ianspråktagande av parkeringsyta. En ny entré byggs i hörnet Rådhusgatan / Torggatan mot Sandtorget och en entré från Torggatan för direkt åtkomst till parkeringsplatserna. Byggstart är planerad till jan. 2006 och arbetena beräknas vara avslutade i aug. 2007 (invigning).

Markförvärv

Genomförandet av planförslaget förutsätter inte något markförvärv.

Va-ledningar

Commersvaruhuset är anslutet till kommunens vatten-, spillvatten-, dagvatten-, fjärrvärme- och elnät (Skövde Elnät).

Vegetation

De 8 lindar som finns på Rådmansgatan kommer att bevaras och träden säkerställs på plankartan med en bestämmelse n (Träd får inte fällas).

Gator

Torggatan kommer på sträckan Rådhusgatan – Repslagargatan att byggas om till en gårdsgata vilket framgår av bil. A. Gatuarbetet kommer att påbörjas och avslutas under 2006

Parkering

Antalet p-platser utökas från 510 p till 560 p vilket motsvarar ca 40 p-platser / 1000 m² butiksyta för de tillkommande 50 platserna. In- och utfart till p-huset är samma som idag.

Avfall

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

Miljöbedömning

Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats för detaljplanen eftersom den planerade tillbyggnaden inte bedöms leda till eller bli utsatt för en betydande påverkan på miljön, hälsan eller naturresurser.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Commerce Fastigheter AB kommer att vara byggherre för om- och påbyggnadsarbetena inom planområdet.

Arkitektkontoret Lund & Valentin kommer att vara husprojektör.

Ombyggnaden av Torggatan kommer att genomföras av Skövde kommun.

Ett avtal kommer att upprättats mellan Skövde kommun och Commerce fastigheter AB.

Huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmänplatsmark – gatumark.

Commerce fastigheter AB svarar för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen medför inga behov av ändringar i fastighetsindelningen. Upplåtelse av servitut för allmän gångväg inom x-område är av väsentlig betydelse för kommunägd allmän plats marks fastighet

Fastighetsplan för planområdet behöver inte upprättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens kostnader och intäkter i samband med genomförandet av detaljplanen kommer att redovisas i utställningsskedet av planprocessen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Stig Johansson, Tekniska kontoret, Claes Eliasson, Miljö- och
Hälsoskyddskontoret, Ove Karlsson, Samhällsbyggnadsenheten och Peter
Nyström och Marie-Anne Eriksson, Plan, Bygg och Lantmäterikontoret.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Christer Johnsson
Fysisk planerare