

# Detaljplan för Kv Zinken

## Planbeskrivning

Antagandehandling

Dnr PLAN.2018.14

Laga kraft 2019-06-27

Upprättad 2019-05-08

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunstyrelsen 2019-06-03, § 117/19



SAMRÅD

GRANSKNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

## INNEHÅLL

|                                               |    |                                     |    |
|-----------------------------------------------|----|-------------------------------------|----|
| PLANHANDLINGAR                                | 3  | SOCIAL HÅLLBARHET                   | 12 |
| PLANBILAGOR                                   | 3  | TEKNISK FÖRSÖRJNING                 | 12 |
| PLANENS SYFTE                                 | 3  | Vatten och avlopp (VA)              |    |
| PLANENS HUVUDDRAG                             | 3  | Dagvatten                           |    |
| AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN                  | 3  | El och fiber                        |    |
| Riksintresse                                  |    | Värme                               |    |
| PLANDATA                                      | 4  | Avfall                              |    |
| Lägesbeskrivning                              |    | Brand                               |    |
| Areal                                         |    | STÖRNINGAR                          | 14 |
| Markägoförhållanden                           |    | Trafikbuller                        |    |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN                   | 4  | Transport av farligt gods           |    |
| Översiktsplan 2025                            |    | MILJÖKVALITETSNORMER                | 14 |
| Planprogram                                   |    | MKN för omgivningsbuller            |    |
| Detaljplaner                                  |    | MKN för utomhusluft                 |    |
| PLANENS HANDLÄGGNING                          | 5  | MKN för vatten                      |    |
| Förfarande                                    |    | GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN        | 16 |
| Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning |    | Organisatoriska frågor              | 16 |
| Kommunala beslut i övrigt                     |    | Fastighetsrättsliga frågor          |    |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING                | 5  | Ekonomiska frågor                   |    |
| Mark och vegetation                           |    | Teknisk försörjning                 |    |
| Geotekniska förhållanden mm                   |    | Utredningar                         |    |
| Radon                                         |    | AVGIFTER OCH TAXOR                  | 18 |
| Föroreningar                                  |    | Vatten och avlopp                   |    |
| Klimatanpassningsåtgärder                     |    | Bygglov, bygganmälan och planavgift |    |
| Fornlämningar och kulturmiljöer               |    | Lantmäteriförrättning               |    |
| BEBYGGELSEOMRÅDET                             | 7  | ADMINISTRATIVA FRÅGOR               | 18 |
| Planerad bebyggelse                           |    | Genomförandetid                     |    |
| Gestaltning                                   |    | MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN              | 19 |
| Tillgänglighet                                |    |                                     |    |
| Skyddsrum                                     |    |                                     |    |
| GATOR OCH TRAFIK                              | 10 |                                     |    |
| Allmänt                                       |    |                                     |    |
| Gång- och cykeltrafik                         |    |                                     |    |
| Kollektivtrafik                               |    |                                     |    |
| Personbilar                                   |    |                                     |    |
| Varutransporter                               |    |                                     |    |
| Parkering                                     |    |                                     |    |
| Ljussättning                                  |    |                                     |    |

## PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

## PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning 2018-09-24
- B. Planprogram Horsås trädgårdsstad 2008-05-09
- C. Kvalitets- och gestaltningsprogram Horsås trädgårdsstad 2008-05-09
- D. Naturinventering Kultomten 2006-09-11
- E. Översiktlig geoteknisk undersökning Horsås 2007-12-20
- F. PM Kapacitet i korsningar vid Stallsiken 2010-01-26
- G. Skövde handelsutredning 2018-03-22

## PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra detaljhandel inklusive livsmedel, kontor samt idrott och fritid.

## PLANENS HUVUDDRAG

Planområdet är idag planlagt för Handel exklusive detaljhandel (livsmedel), Kontor samt Idrott- och fritid. Med det här planförslaget föreslås att användningen Handel utökas till att även innefatta detaljhandel med livsmedel för del av planområdet. Utöver detta föreslås en ny utfart för varutransporter mot Kultomtsgatan, ökad byggnadshöjd för del av bebyggelsen samt vissa mindre förändringar i tidigare bestämmelser.

Detta är den fjärde och sista delen av Stallsiken Östra. Kvarternamnet är beslutat till Zinken.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

## Riksintresse

Väg 26 är en statlig väg väster om planområdet som är utpekad som riksintresse för kommunikationer samt funktionellt prioriterad för såväl personresor och kollektivtrafik som gods-transporter. Vägen är dessutom primär väg för farligt gods. De



*Ortofoto med planområdets läge.*



*Planområdets avgränsning samt omkringliggande gator.*

senaste årens exploatering öster om vägen (Stallsiken Östra samt Trädgårdsstaden) har gett en ökad belastning på vägen. För att säkerställa riksintresset har Trafikverket och kommunen gemensamt genomfört en åtgärdsvaldsstudie benämnd "Tillgänglighet Skövde". Med anledning av detta har Trafikverket därefter inlett ett projekt som syftar till ombyggnad av cirkulationen vid Stallsiken till en planskild trafikplats. Projektet genomförs med kommunal medfinansiering. Trafikverket bedömer att förändringen inom kvarteret Zinken inte innebär någon nämnvärd förändring av trafikbelastningen på väg 26.

## PLANDATA

### Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i nordöstra Skövde, inom Stallsiken Östra som ligger cirka 3,5 km från centrum. Planområdet gränsar till Nollhagavägen/Trädgårdsstaden i öster, till Jonstorpsgatan i väster, till Kultomtsgatan i norr och till naturområde inom Stallsiken Östra i söder.

### Areal

Planområdet omfattar en total areal av ungefär 3,2 hektar.

### Markägförhållanden

Planområdet berör del av fastigheten Skövde 5:85 samt Skövde 5:35. Skövde kommun äger all mark inom planområdet.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan 2025

I ÖP 2025 utpekas planområdet som område för Handel (H).

Förslaget följer intentionen med ÖP 2025 eftersom området planeras för detaljhandel inklusive livsmedel, kontor samt idrott och fritid.

### Planprogram

Planområdet ingår i Planprogram för Horsås trädgårdsstad (2008). I detta pekas området ut som lämpligt för bland annat mindre dagligvaruhandel, service och kontor (Bilaga B). I det tillhörande Kvalitets- och gestaltungsprogrammet beskrivs även verksamhetsområdet Stallsiken Östra och hur fasader och parkeringsytor bör utformas (Bilaga C).

### Detaljplaner

Gällande detaljplaner som ligger inom och utanför planområdet:

| Plannummer    | Namn             | Beslutsdatum |
|---------------|------------------|--------------|
| 1496K - DP628 | Stallsiken Östra | 2010-06-10   |



Utsnitt ur ÖP 2025

Detaliplan för Kv Zinken (Stallsiken)

men är planlagt som kvartersmark för handel (exklusive dagligvaruhandel med livsmedel), kontor samt idrott och fritid. Naturmarken söder om planområdet innehåller ett dike och är avrinningsområde för större delen av Stallsiken Östra.

En trädrad ska planteras längs Kultomtsgatan. Träden kommer planteras ovanför slänten.

Planområdet berörs inte av Natura 2000-områden eller naturreservat och inte heller av naturvårdsprogram. På uppdrag av Skövde kommun tog Naturcentrum AB 2006-09-11 fram en naturinventering för området kring Kultomtten (bilaga D). Enda objektet som berörs i närheten av planområdet är det ovan beskrivna diket. Diket bedöms ha ganska låga värden då det i stort sett utgörs av en utgrävd kanal men har viss betydelse för landskapets variation och skulle genom återskapande av ett mer naturligt lopp och tillskapande av mindre dammar, strömsträckor etc kunna resultera i ökade naturvärden.

### **Geotekniska förhållanden mm**

I samband med planprogrammet för Horsås Trädgårdsstad gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning (BGAB, 2007-12-07). En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga E). Enligt utredningen utgörs berggrunden av granit och gnejs. Jorden består i huvudsak av finsediment, såsom silt och lera, som vilar på fast botten, troligen morän, sten eller block, på obestämt djup. Ytskiktet består överst av finsandig, gyttjig och mullhaltig silt. Undersökningarna visar att leran är starkt överkonsoliderad och ger därför inte upphov till några nämnvärda sättningar och att området bedöms vara stabilt. Risker för bakåtgripande skred bedöms som liten då ingen aktiv erosion pågår i slänterna och då jorden inte innehåller kvicklera.

Grundvattennivån har vid undersökningarna enligt ovan påträffats på 0,3-1,7 m under markytan, vilket bedöms som relativt högt och bör beaktas vid grundläggning av nya byggnader.

### **Radon**

Planområdet är beläget utanför högriskområde för radon. Byggnader ska utformas radonskyddade så att de gränsvärden som anges i Boverkets byggregler inte överskrids.

### **Föroreningar**

Varken mark- eller vattenföroreningar bedöms förekomma.

### **Klimatanpassningsåtgärder**

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. En klimatanpassningsstudie som kan analysera effekterna av ett förändrat klimat (ökad neder-

börd, värmeböljor, stormar mm) behöver utarbetas för hela kommunen. De slutsatser och åtgärder som framkommer i ett sådant arbete bör ligga till grund för bedömningar av enskilda exploateringsområden.

Planområdets läge innebär ingen risk för förväntade höjda vattenstånd. Inom planområdet kommer stor del av området att hårdgöras med byggnader, parkerings- och kommunikationsytor.

Dagvattenhanteringen ska ske genom lokalt omhändertagande, plats för infiltration finns avsatt i södra delen av planområdet.

För att minska uppkomsten av dagvatten bör stora hårdgjorda ytor som parkeringsplatser brytas upp och förses med träd och annan vegetation. Minst 1 träd/10 bilplatser ska planteras, detta regleras i markanvisnings- och köpeavtal.

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

### **Fornlämningar och kulturmiljöer**

Inga dokumenterade fornlämningar eller andra kulturhistoriskt värdefulla områden eller objekt finns inom planområdet.

### **BEBYGGELSEOMRÅDET**

Planområdet saknar idag bebyggelse men är planlagt som kvartersmark för handel (exklusive detaljhandel med livsmedel), kontor samt idrott och fritid.

### **Planerad bebyggelse**

Detaljplanen är avsedd för icke störande verksamheter (detaljhandel, kontor, idrotts- och fritidsändamål) med en största exploatering om 35% av fastigheten ( $e_1$ ). Utöver detta tillåts även arkad och/eller skärmtak om 2 000m<sup>2</sup> inom planområdet. Livsmedelshandel tillåts inom den del av planen som har användningen  $H_1$  men inte inom  $H_2$ . Detaljplanen tillåter även etablering av kontor samt idrotts- och fritidsändamål. Totalhöjden för en del av bebyggelsen (25%) uppgår till 12 meter, för resterande bebyggelse tillåts 8 meter totalhöjd ( $e_2$ ).

#### ***Handel***

Planförslaget har som syfte att möjliggöra för detaljhandel inklusive livsmedel.

Konsultföretaget Niras har genomfört en handelsutredning för Skövde (Bilaga G) där planområdet finns med. Enligt utredningen är planområdet en av de möjliga platserna för etablering av en mindre livsmedelsbutik i storleken 2 000 - 2 500 m<sup>2</sup>.



*Illustration framtagen av Krook & Tjäder  
för Svenska Handelsfastigheter AB  
(20181106).*

Utifrån denna utredning och det faktum att Trädgårdsstaden färdigställs alltmer har sektor samhällsbyggnad kommit fram till att detta är det mest optimala läget för en butik i den storleksordningen.

Planområdet är inte tänkt som galleria, detta säkerställs med planbestämmelse om att verksamheter i markplan ska ha separata huvudentréer ut till parkeringen ( $f_2$ ). Det innebär alltså att alla enskilda butiker som ligger på bottenvåningen ska ha egna entréer för sina kunder, dessa entréer ska gå direkt ut till parkeringsområdet.

### **Idrottsverksamhet**

Planområdets läge i Östra Skövde gör det lämpligt för idrotts- och fritidsändamål som riktar sig både till den nya stadsdelen Trädgårdsstaden och till övriga Skövde.

### **Gestaltning**

Skövde kommun har sedan ett antal år tillbaka planerat för den nya stadsdelen Trädgårdsstaden i östra delen av Skövde stad. Trädgårdsstaden ska fullt utbyggd ge plats åt totalt 1 200 bostäder och uppemot 4 000 människor, handel och olika



*Fotomontage, byggnaden sedd från parkeringen. Framtagen av Krook & Tjäder för Svenska Handelsfastigheter AB (20190129).*

former av kommunal service. Stadsdelen ska upplevs som attraktiv, harmonisk och trygg. För att säkerställa detta och för att skapa en helhet finns ett Kvalitets- och gestaltungsprogram (Bilaga C) för att ge kommunen och byggherrarna en gemensam grund för utformningen av de olika etapperna. Även aktuellt planområde berörs av programmet, bl.a. genom att tillkommande byggnaderna bör ges en placering och gestaltning som överensstämmer med trädgårdsstadens grundidéer.

I detaljplanen har därför införts prickmark som styr bebyggelsen ut mot Kultomtsgatan och Nollhagavägen, på prickmarken är parkering tänkt att anläggas. För att bryta ned skalan i mötet med Trädgårdsstaden bör särskild omsorg ägnas byggnadernas utseende mot Nollhagavägen, där fasader ska vara uppdelade i urskiljbara enheter med en högsta längd om 30 meter ( $f_1$ ). Det kan åstadkommas i form av att fasaden faktiskt bryts eller delas upp i olika enheter genom att ett avbrytande fasadmateriäl väljs.

För att tillföra bebyggelsen ytterligare kvalitet så finns en bestämmelse om att det utöver tillåten exploatering om 35% även är möjligt att lägga till totalt 2 000 m<sup>2</sup> arkad och/eller skärmtak ( $e_1$ ). Detta är ett sätt att hålla själva byggnaden i tänkt storlek men även möjliggöra för ytterligare kvaliteter som den arkad som syns i illustrationen ovan.

Därtill har satts en högsta totalhöjd för större del av bebyggelsen om 8 meter. Mindre del av bebyggelsen (25%) inom planområdet tillåts dock en högsta totalhöjd om 12 meter ( $e_2$ ).

Skyltar på byggnader får inte placeras ovan tak. Fristående skyltar eller skyltpyloner får inte vara högre än 8 meter. Mot Nollagavägen tillåts inga fristående skyltar eller skyltpyloner ( $f_3$ ).

För att undvika stora öppna parkeringsytor bör minst 5% av området för parkeringsytor och tillfarter på kvartersmarken vara grönytor samt att det ska finnas 1 träd/10 bilplatser. Stora parkeringsytor kan indelas i mindre enheter genom material- eller mönsterval. Detta hanteras i markanvisnings- / köpeavtal.

### **Tillgänglighet**

Planområdet utgörs av ett svagt böljande jordbrukslandskap och avsikten är att den nya bebyggelsen ska följa denna och att man ska undvika stora utfyllnader och slänter. Eventuell slänt ska rymmas inom fastighetsgräns. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem.

Publika lokaler ska vara tillgängliga för rörelsehindrade enligt föreskrifter i Boverkets byggregler (BBR). Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler.

### **Skyddsrum**

Skyddsrum behöver inte byggas då planområdet ligger utanför skyddsrumsområde.

## **GATOR OCH TRAFIK**

### **Allmänt**

Planområdet ansluter till befintligt vägnät via en in-/utfart från Jonstorpsgatan för personbilar samt en infart för varutransporter från Jonstorpsgatan och en utfart för varutransporter mot Kultorpsgatan. Inom planområdet finns inga allmänna gator eller gång- och cykelvägar.

### *Kapacitetsberäkningar*

Utförliga beräkningar av trafikflöden och kapacitetsbedömningar utfördes för framtagandet av underliggande detaljplan, DP 628. Ramböll Sverige AB utförde på uppdrag av Skövde kommun beräkningar för ett maxscenario då hela planområdet är fullt utbyggt för handel inklusive alla etapper av Trädgårdsstaden, PM - Kapacitet i korsningar vid Stallsiken, Ramböll, 2010-01-26 (Bilaga F).

I jämförelse med beräkningar för gällande detaljplan (DP 628) bedöms inte trafikrörelserna bli fler utan möjligen något färre. Detta med tanke på att fler människor får möjligheten att handla livsmedel och utföra enklare ärenden med cykel/gång från de närliggande bostadsområdena Trädgårdsstaden och i framtiden Stadsskogen.

## Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns precis väster om planområdet längs Jonstorpsgatan samt på norra sidan av Kultomtsgatan och längs Nolhagavägen. Dessa stråk kopplar samman området med övriga Skövdes gång- och cykelnät. Ytterligare en koppling från gc-nätet in till planområdet planeras i nordväst, detta för att underlätta för boende i Trädgårdsstaden att nå verksamheterna inom planområdet. Planområdet ligger högre än Nolhagavägen och därför behövs utrymme för ramp och trappor.

Mellan gc-vägen längs Jonstorpsgatan och planområdet ska avgränsning ske. Detta för att skydda oskyddade trafikanter. Det kan exempelvis vara avskärmning i form av växtlighet. Detta hanteras i markanvisnings-/köpeavtal.

## Kollektivtrafik

Närmsta hållplatser för kollektivtrafik finns längs Nolhagavägen (Trädgårdsstaden skola), cirka 150 meter bort samt (Lassagårdsgatan), cirka 200 meter från planområdet. Hållplatserna trafikeras av linje 4 med cirka tre avgångar/tim i nuläget.

Framtida förändringar i linjenätet kommer troligen att ske, i takt med att staden växer. Det finns därför avsatt plats för eventuell framtida hållplats precis norr om planområdet längs Kultomtsgatan. Ytterligare avgångar och fler busslinjer kan bli aktuellt när hela Trädgårdsstaden samt Stadsskogen blir utbyggt.

## Personbilar

In- och utfart för personbilar till planområdet sker från Jonstorpsgatan i södra delen av planområdet. Utfartsförbud finns längs del av Jonstorpsgatan samt mot Nolhagavägen och Kultomtsgatan.

## Varutransporter

Varutransporter kör in till planområdet via en separat infart från Jonstorpsgatan och ut via Kultomtsgatan. Utfartsförbud gäller för andra än varutransporter mot Kultomtsgatan. Exakt placering av infart från Jonstorpsgatan ska stämmas av med Skövde kommuns gatuenhet i projekteringsskedet.

## Parkering

Verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken. Ytan inom planen som består av prickmark ska räcka till för att täcka behovet av bilplatser för den planerade verksamheten. Behovet av bilplatser (bpl) bevakas i bygglovskedet och beror på typ av verksamhet samt omfattningen av denna. Som underlag för bedömning av antalet parkeringsplatser som krävs används kommunens Riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun, enligt nedan.

Kontor : 25 bpl/1000 m<sup>2</sup> BTA

Handel, dagligvaror : 40 bpl/1000 m<sup>2</sup> BTA

Handel, sällanköp : 25 bpl/1000 m<sup>2</sup> BTA

Parkeringsnormen anger även riktlinjer för uppställningsplatser för cykel (cpl) enligt nedan som ska följas.

Kontor : 13 cpl/1000 m<sup>2</sup> BTA

Butiker : 20 cpl/1000 m<sup>2</sup> BTA

### **Ljussättning**

Målet är att åstadkomma en ljussättning som skapar säkerhet, trygghet, som gör det lätt att orientera sig samt skapar atmosfär.

## **SOCIAL HÅLLBARHET**

Genom planförslaget finns möjligheten att åstadkomma en variation till den storskaliga sällanköpshandel som Stallsiken i övrigt kännetecknas av. Tanken från exploatören är att rikta sig mer mot de närboende och även skapa service som gynnar dem.

För att underlätta för närboende att använda sig av cykel och gång för att handla inom planområdet undersöks möjligheten till en säker övergång till planområdet över Nohagavägen.

Hela Trädgårdsstaden har ett visst uttryck som även Stallsiken Östra ska vara en del av. Detta beskrivs närmre i det gestaltungs- och kvalitetsprogram som togs fram som en del av programarbetet (bilaga C).

Barn och ungas rättigheter i enlighet med barnkonventionen har beaktats i planförslaget. I och med att planförslaget underlättar för närboende att välja ett miljövänligare sätt att handla samt att området knyts an till befintligt utbyggt gång- och cykelnät och att planområdet möjliggör för etablering av idrott.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp (VA)**

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Fastigheten ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Befintliga vatten- och spillvattenledningar med tillräcklig kapacitet finns i Jonstorpsgatan.

### **Dagvatten**

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med policydokumentet *Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun*, antagen av kommunstyrelsen 2011-02-14. Av denna framgår bl.a. att vid nyexploatering ska i första hand LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) användas. En översiktlig dagvattenhanteringsplan

som visar på hur dagvattnet inom området avses lösas ska upprättas och godkännas av VA-huvudmannen i samband med byggsamrådet. Utgångspunkten för riktlinjerna är att avrinningen från området inte ska öka vid en nyexploatering.

Planområdets avvattning sker i huvudsak till naturmarken och diket söder om planområdet. Diket fortsätter österut för att ca 1 500 meter senare mynna i Ösan vid Horsås Gård.

Enligt kommunens riktlinjer för dagvatten ska större parkeringsytor (>50 bpl) med stor omsättning ha anordning för oljeavskiljning.

För att underlätta för LOD-lösningar på kvartersmark avslutas kvartermarken mot naturmarken/sänkan med en 10 meter bred zon som ska nyttjas för infiltration av dagvatten ( $n_1$ ). Zonen bör även utformas så att en naturlig övergång till naturmarken åstadkoms. Detta innebär även att höjdskillnader ska tas upp här för att undvika branta slänter från planområdet till omkringliggande naturmark. Eventuell slänt ska rymmas inom fastighetsgräns.

### **El och fiber**

Planområdet ska anslutas till kommunens elnät. Utanför planområdets sydvästra hörn finns närmsta nätstation.

Planområdet kan fiberanslutas till Skövdes stadsnät som är ett öppet stadsnät. Kanalisation finns i Jonstorpsgatan.

### **Värme**

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

Sektor samhällsbyggnad förordar anslutning till Skövde Energi AB:s fjärrvärmenät. Befintliga fjärrvärmeledningar finns i Jonstorpsgatan.

### **Avfall**

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Utrymmen för hämtning av avfall ska följa reglerna i renhållningsföreskrifterna och utformas i samarbete med Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

Närmsta återvinningsstation finns inom Stallsiken Östra längs Jonstorpsgatan ungefär 150 meter söder om planområdet.

### **Brand**

Räddningstjänstens åtkomlighet för räddningsinsatser bedöms kunna tillgodoses inom planförslaget. Åtkomlighet för räddningsinsatser studeras djupare i den fortsatta projekteringen där bland annat en brandskyddsdokumentation krävs.

Räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning via brandpost i området ska säkerställas i enlighet med räddningstjänstens rekommendationer för detta. Om brandvattenförsörjningen behöver utökas kan exploatören behöva komplettera med brandvattenposter.

Räddningstjänstens rekommendationer "Brandvatten-försörjning från brandposter" finns att ta del av på [www.rtos.se/rekommendationer](http://www.rtos.se/rekommendationer).

## STÖRNINGAR

### **Trafikbuller**

Planområdet berörs av trafikbuller från närliggande gator. Trafikbuller från Östra leden (väg 26) bedöms inte påverka planområdet negativt enligt bullerutredning Skövde - Skultorp.

Krav på inomhusvärden avseende buller för lokaler regleras i Boverkets byggregler BBR. Dessa gäller oavsett nivån utomhus.

### **Transport av farligt gods**

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har beslutat att väg 26 ska vara primär transportled för farligt gods. Mål och riktlinjer för riskavstånd till angränsande verksamheter finns redovisade i ÖP 2025. Dessa utgår ifrån en riskpolicy som arbetats fram av Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län. Riskpolicyn innebär att risker alltid ska bedömas vid framtagande av detaljplaner inom ett avstånd på 150 meter från en farligt gods led. Planområdet ligger inte inom 150 meter från väg 26.

## MILJÖKVALITETSNORMER

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.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte innebär att några miljökvalitetsnormer överskrids. Nedan går det att läsa om gränsvärden och mätningar, någon ytterligare utredning krävs inte.

### **MKN för omgivningsbuller**

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

## MKN för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för luft är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Det finns miljökvalitetsnormer för följande ämnen: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM<sub>10</sub> och PM<sub>2,5</sub>), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Dessa styrs genom luftkvalitetsförordning (2010:477) och till detta finns även en föreskrift från Naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8).

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

De uppmätta halterna av kväveoxider, PM<sub>2,5</sub>, PM<sub>10</sub> och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer.

## MKN för vatten

Vattenförvaltningen med respektive vattenmyndighet beslutade år 2009 om miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten. Miljökvalitetsnormer anger den miljökvalitet som ska uppnås för varje enskild vattenförekomst och vid vilken tidpunkt den senast ska vara uppfylld. Det övergripande målet är att samtliga vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och kemisk status till 2015 eller med förlängd tidsfrist till 2021.

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

För Skövdes och planförslagets del är statusen/miljökvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. Idag bedöms Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, ha en måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus.

Planområdets avvattning sker i huvudsak till naturmarken och diket söder om planområdet. Diket fortsätter österut för att ca 1 500 meter senare mynna i Ösan vid Horsås Gård.

De åtgärder avseende dagvattnet med krav på lokalt omhändertagande och oljeavskiljning mm som ska regleras i markanvisnings- och köpeavtal bedöms innebära att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte inverkar på det vatten som når Ösan i sådan omfattning att möjligheter att uppnå antagna miljökvalitetsnormer för Ösans vatten påverkas.

| Ämne              | Gränsvärde           | Uppmätt/beräknat värde (2015-05-19) |
|-------------------|----------------------|-------------------------------------|
| NO <sub>x</sub>   | 40 µg/m <sup>3</sup> | 10 µg/m <sup>3</sup>                |
| PM <sub>2,5</sub> | 25 µg/m <sup>3</sup> | 11 µg/m <sup>3</sup>                |
| PM <sub>10</sub>  | 40 µg/m <sup>3</sup> | 18 µg/m <sup>3</sup>                |

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



## GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Planprocess*

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

#### *Tidplan*

Planprocessen beräknas pågå under knappt ett år.

Uppdrag KS 2018-10-01

Samråd KS 2018-12-10 (2018-12-14 - 2019-01-13)

Granskning KS 2019-03-04 (2019-03-08 - 2019-03-31)

Antagande KS 2019-06-03

Laga kraft beräknat 2019-07-01

#### *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*

Planområdet berör ingen allmän platsmark.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för projektering och genomförande av ny bebyggelse samt ansvarar för anläggande och framtida drift av servisledningar på kvartersmarken.

#### *Avtal*

I samband med exploatering av området avses kvartersmarken att säljas. Försäljningen kommer att regleras i avtal som upprättas av sektor samhällsbyggnad. Utöver marköverföringar, bör i avtalen bl.a. klargöras ansvar för genomförande av nedanstående anläggningar mm:

- plantering/skydd i fastighetsgräns mot gc-väg
- omfattning av trädplanteringar och grönytor
- upprättande av dagvattenhanteringsplan i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy
- oljeavskiljning på parkeringsytor
- ny allmän passage för gång och cykel över Nollhagavägen.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Fastighetsbildning*

Detaljplanen möjliggör nybildning av en eller flera fastigheter på blivande kvarteret Zinken för ändamål som framgår av plankartan.

Markregleringar ska ske mellan Skövde 5:85 (område 4, blivande kv Zinken) och Skövde 5:35 för att möjliggöra utfart för varutransporter till Kultomtsgatan samt entré för gång och cykel från nordväst, omfattar cirka 500 m<sup>2</sup>.

### ***Ledningsrätt***

Upplåtelse av mark för allmänna underjordiska ledningar över nybildade fastigheter ska säkerställas genom ledningsrätter och servitut inom reserverade områden, på plankartan markerade med u.

## **Ekonomiska frågor**

### ***Kostnader - Intäkter***

Kommunens kostnader i samband med exploateringen ska regleras i markanvisningsavtal/köpeavtal som upprättas av Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad.

### ***Detaljplanekostnader***

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan Svenska Handelsfastigheter AB och sektor samhällsbyggnad.

## **Teknisk försörjning**

### ***Vägar och gator***

Ny passage för oskyddade trafikanter anläggs mellan planområdet och befintlig gång- och cykelväg längs Nohagavägen.

### ***Vatten och avlopp (VA)***

Ledningar till fastigheten finns från Jonstorpsgatan. Servispunkt anvisas av sektor service i fastighetsgräns.

### ***Dagvatten***

Exploatören ska upprätta en dagvattenhanteringsplan som redovisar omhändertagande av dagvatten inom fastigheten i enlighet med antagna riktlinjer för dagvattenhantering.

### ***Elförsörjning***

Fastighetsägaren/Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören SkövdeNät AB ifrån elrum/fasadskåp till tomtgräns dit SkövdeNät AB anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg och uppfylla gällande krav på storlek.

### ***Fiber***

Planområdet kan anslutas till Skövde Stadsnät som är ett öppet nät. Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt Skövde Stadsnät från teknikrum till tomtgräns dit Skövde Stadsnät anvisar.

### *Uppvärmning*

Befintliga fjärrvärmeledningar finns längs Jonstorpsgatan. Samråd ska ske med Skövde Energi AB.

### *Avfallshantering*

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

### **Utredningar**

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

## AVGIFTER OCH TAXOR

### **Vatten och avlopp**

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

### **Bygglov, bygganmälan och planavgift**

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

### **Lantmäteriförrättning**

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för gällande detaljplan (1496K-DP628) går ut 2020, men eftersom kommunen äger all mark samt att ingen större förändring av användningen föreslås har kommunen bedömt det som möjligt att genomföra föreslagen detaljplanläggning. Förändringen består framförallt i att förändra preciseringen av markanvändningen.

Föreslagen detaljplans 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.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

*I arbetet med denna detaljplan har följande medverkat:*

Unnar Kristmannsson, Hanna Asp, Mario Figueredo, Christian Johansson, Daniel Lindh, Roland Jonsson, Peter Svensson, Claes Clausen, Liss-Kristin Jacobsson, Daniel Strömvall, Jim Alexandersson, Evalena Öman och Annika Holmén.

Arkitektfirman Krook och Tjäder har utarbetat förslaget till bebyggelse som ligger till grund för föreslagen exploatering.

Sektor samhällsbyggnad

Unnar Kristmannsson  
Planchef

Hanna Asp  
Planarkitekt



**SKÖVDE**

Sektor samhällsbyggnad

Postadress 541 83 SKÖVDE Telefon 0500-49 80 00 Hemsida [www.skovde.se](http://www.skovde.se)