

Ändring av detaljplan för Ekedal södra, 1496K-DP685

Planbeskrivning *gäller tillsammans med detaljplan 1496K-DP685 antagen 2015*

Antagandehandling

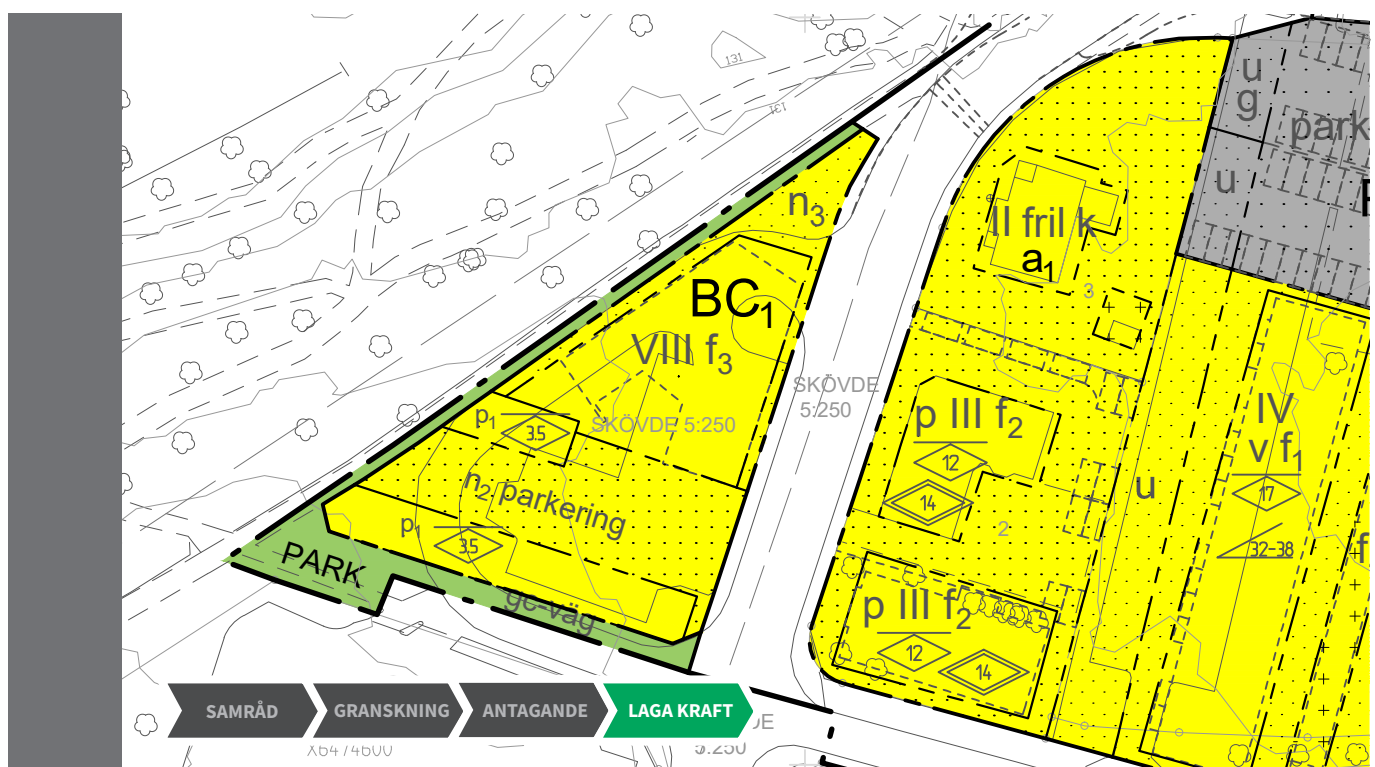
Dnr PLAN.2019.7

Laga kraft 2019-11-11

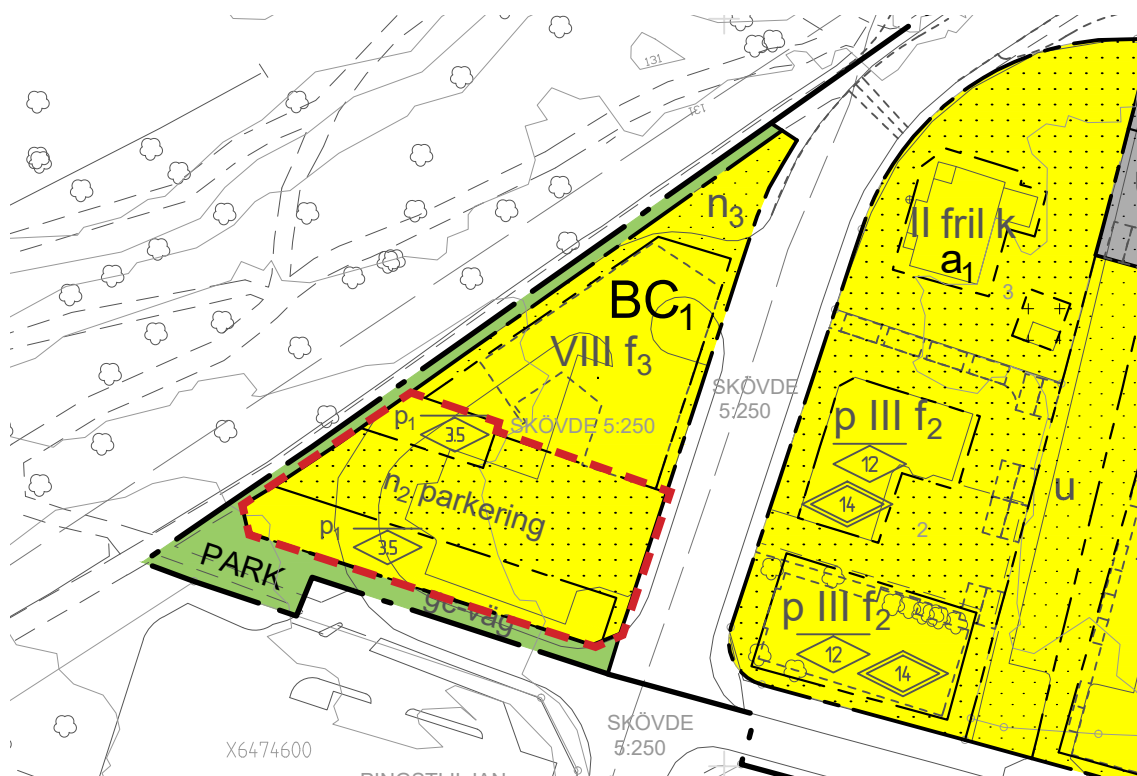
Upprättad 2019-09-25

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunstyrelsen 2019-10-14 §180/19



Planområdets läge och avgränsning.



INNEHÅLL

PLANHANDLINGAR	3
PLANBILAGOR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
PLANENS HANDLÄGGNING	7
BEBYGGELSEOMRÅDEN	8
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	9
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	10

TIDPLAN

2019	
12/6	BSB (Beredning samhälls byggnad)
12/8	KS - Beslut om uppdrag
14/8	BSB- Beslut om samråd och granskning
aug-sept	Samrådsperiod
sept	Granskningsperiod
25/9	BSB- antagande
14/10	KS - Beslut om antagande
	3 veckor överklagandetid
11/11	Laga kraft

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

PLANBILAGOR

A. Behovsbedömning, SSB 2019-06-27.
B. Planbeskrivning, SSB 2015-11-30 (1496K-DP685)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringens syfte är att möjliggöra nybyggnad av väderskyddad parkering på fastigheten Linnéan 1.

Planändringen innebär att en del av den prickade marken inom fastigheten Linnéan 1 kommer att ersättas av en byggrätt som möjliggör byggnader i form av carport och tak över cykelparkering. Det u-område som idag finns inom fastigheten Linnéan 1 kommer att tas bort då den enda ledning som nyttjar detta u-område kommer att flyttas.

Planändringen har intiterats av Asplunds Bygg i Mellansverige AB.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

LÄGESBESKRIVNING

Planområdet är beläget i centrala Skövde. Fastigheten Linnéan 1 angränsar till Boulongerskogen i nordväst och till Ekedalsgatan i öster.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Linnéan 1 ägs av Lorentzon Linnéan AB.

ÄNDRING AV DETALJPLAN 1496K-DP685

Enligt Boverket kan en ändring av detaljplan göras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen

ÄNDRINGAR

Gällande detaljplan för fastigheten Linnéan 1 är 1496K-DP685. De ändringar av detaljplanen som planförslaget avser sammanfattas här nedan. I övrigt inga förändringar av detaljplan 1496K-DP685.

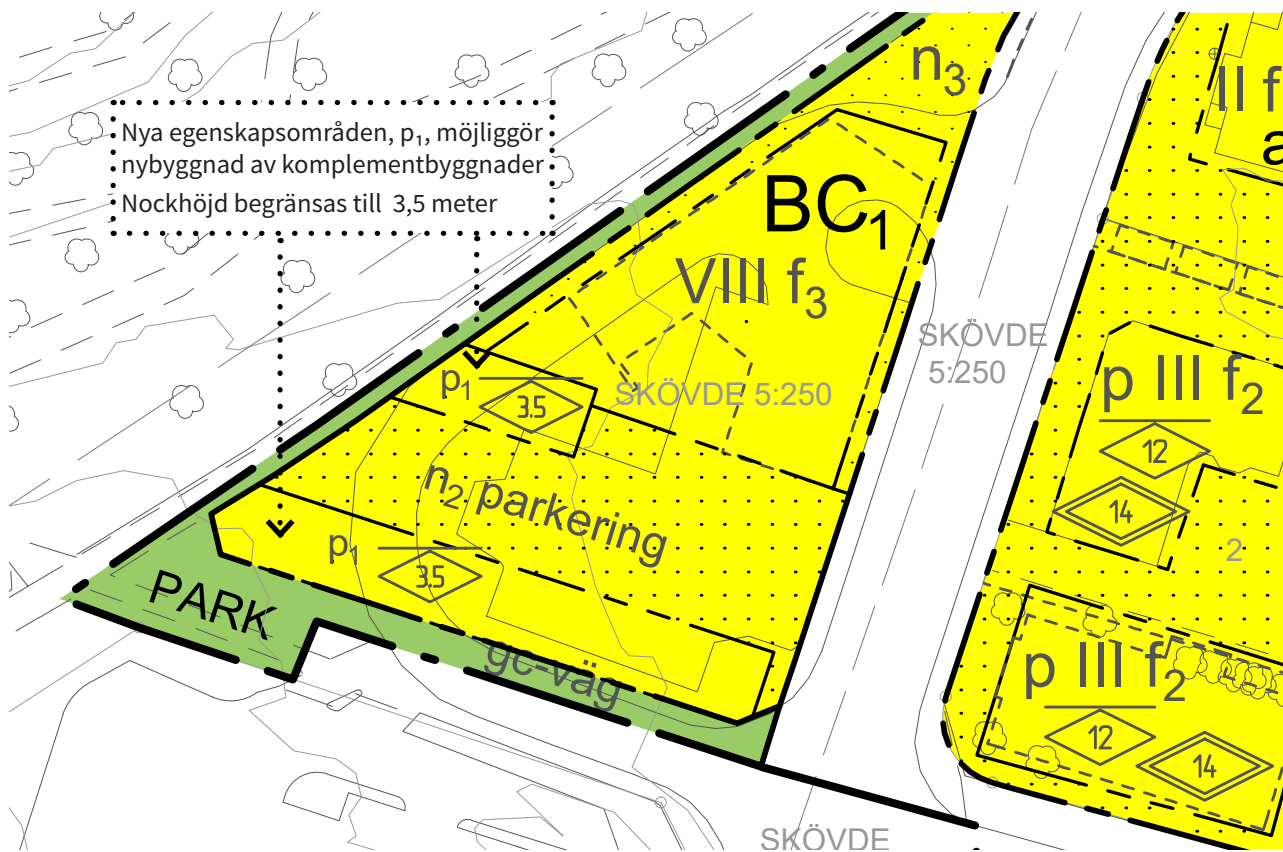
Följande ändringar görs :

- Egenskapsområdet och tillhörande egenskapsgränser för u-område tas bort.
- Nya egenskapsområden skapas enligt plankartan.
p₁ - byggnad för parkering eller annat lämplig komplement till bostadsändamål
- Ny egenskapsbestämmelse om nockhöjd inom det nya egenskapsområdet
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande text om motivering till den prickade marken som finns i den sydvästra delen av fastigheten Linnéan 1.
- Planbeskrivningen kompletteras med motivering av planbestämmelsen p₁

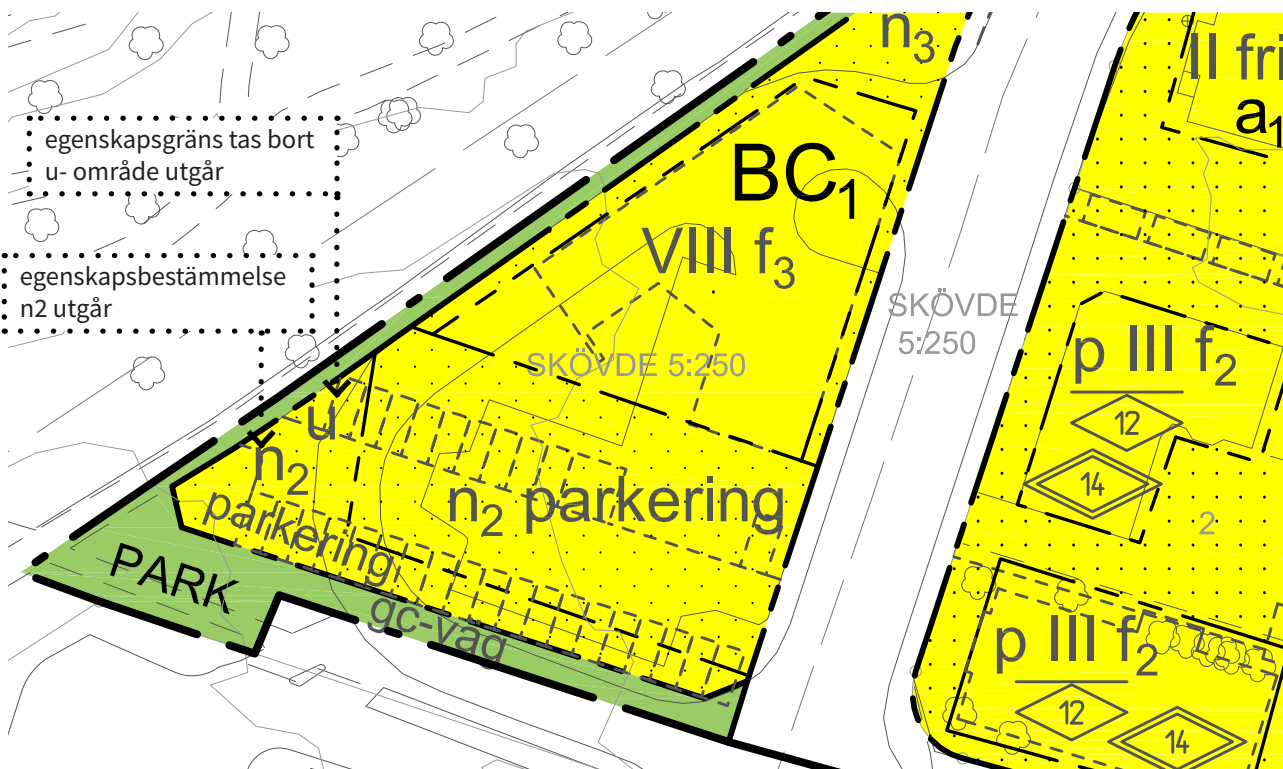
PLANÄNDRINGENS KONSEKVENSER

Prövningen vid ändring av en detaljplan ska enbart omfatta det som ändringen avser. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter.

Sektor samhällsbyggnad bedömning är att föreslagna ändringarna är förenliga med detaljplanens syfte samt att de i övrigt inte innebär några olägenheter.



Gällande detaljplan 1496K-DP685 med föreslagna ändringar.



Gällande detaljplan 1496K-DP685 utan ändringar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2025

I ÖP 2025 är området utpekade som område för bostäder och kontor. Ändringen bedöms vara förenlig med ÖP 2025.

GÄLLANDE DETALJPLAN

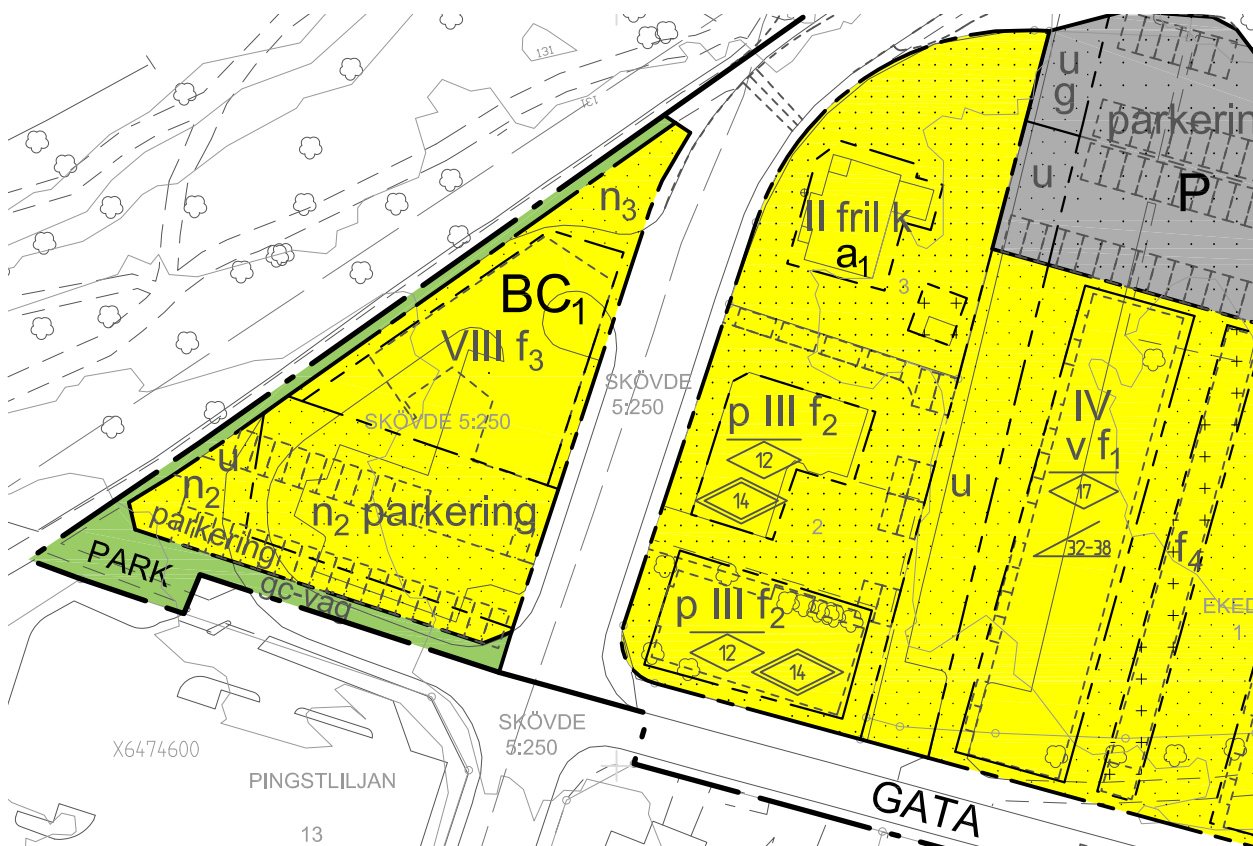
Gällande detaljplan för fastigheten Linnéan 1 är Detaljplan för Ekedal Södra 1496K-DP685, laga kraft 2016-05-05. Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år och gäller till och med 2026-05-05.

Planens syfte är att möjliggöra byggande av ca 190 bostäder samt ett café inom södra Ekedalsområdet utifrån resultatet från den markanvisningstävling som anordnades av Skövde kommun 2013.

Sektor samhällsbyggnad har gjort bedömningen att ändringen är förenlig med gällande detaljplans syfte.



Utsnitt ur ÖP 2025



Gällande detaljplan, Ekedal södra 1496K-DP685

PLANENS HANDLÄGGNING

FÖRFARANDE

Ändring av detaljplan sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Med hänsyn till att planförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse handläggs detaljplanen med standardförfarande.

UNDERSÖKNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en undersökning. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Sektor samhällsbyggnad bedömer utifrån framtagna undersökning (bilaga A) att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelsen beslutade vid antagande av detaljplanen att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en strategisk miljöbedömning inte föreligger.

Undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen i Västra Götaland som delar sektor samhällsbyggnads bedömning att genomförandet av planförslaget inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

STRANDSKYDD

Enligt Boverket kan en ändring av detaljplan göras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Enligt Boverket inträder ej heller strandskyddet vid ändring av en detaljplan.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

PLANERAD BEBYGGELSE

Prickad mark

Den prickade marken i den sydvästra delen av fastigheten Linnéan 1 avser att reservera mark för parkering för fastighetens behov. Den prickade marken avser även att säkerställa utryckningsfordons framkomlighet till byggnaden vid händelse av brand. Möjligheten till att bygga komplementbyggnader på gården har därför begränsats till den yta som planförslaget redovisar.

Egenskapsbestämmelse p₁ samt nockhöjd.

Syftet med planbestämmelsen p₁, är att skapa möjlighet för nybyggnad av carport och tak över cykelparkering på fastigheten Linnéan 1.

Nockhöjden har begränsats till 3,5 meter och skall mätas från makmedelnivån för aktuell byggnad. Nockhöjd om 3,5 meter bedöms vara en rimlig höjd för ändamålet. Begränsning av byggnadens nockhöjd syftar till att skapa goda ljusförhållanden för gården, och huvudbyggnaden, samt skapa möjligheter att uppföra byggnader som inte upplevs som dominerande i gårdsrummet eller i sin omgivning.

En förutsättning för byggnation inom egenskapsområdet p₁ är att gällande parkeringsnorm uppfylls. Garagebyggnader (liksom carport) får endast uppföras om gällande parkeringsnorm kan uppfyllas.

Under nu rådande förhållanden på fastigheten Linnéan 1 är det inte möjligt att uppföra någon annan byggnad än byggnad för parkeringsändamål inom egenskapsområdet p₁.

Andra lämpliga komplementbyggnader till gällande användning såsom tvättstuga förråd eller liknande borde även kunna uppföras inom bestämmelse p₁ under förutsättning att gällande parkeringsnorm uppfylls.

Siktförhållanden

För att bevara goda siktförhållanden i korsningen mellan Ekedalsgatan och Brunnsgatan begränsas byggrättens utsträckning för komplementbyggnader mot Ekedalsgatan. Gatuenheten på Sektor samhällsbyggnad, Skövde Kommun, bedömer att denna åtgärd säkerställer goda siktförhållanden i korsningen.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ändring av detaljplan sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 och handläggs med standardförfarande.

Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede.

Tidplan

Beslut om uppdrag togs i KS den 12 augusti 2019. Sektor samhällsbyggnad har presenterar samrådshandlingar för BSB den 14 augusti 2019. Då inga synpunkter som föranlett någon större förändring av planförslaget inkom under tiden för samråd ställdes detaljplaneförslaget ut för granskning den 9 september 2019.

Samråd har pågått mellan den 15 augusti 2019 och den 5 september 2019. Granskning har pågått mellan den 9 och 23 september. Kommunstyrelsen antog ändringen av detaljplanen 14 oktober 2019.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planändringen berör ingen allmän platsmark.

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

Avtal

En förutsättning för genomförandet av planförslaget för Ekedal södra är att den fjärrvärmeledning, som idag ligger inom u-området på fastigheten Linnéan 1, flyttas.

Avtal gällande flytten av fjärrvärmeledningen har upprättats mellan Asplunds Bygg i Mellansverige AB och Skövde Energi AB. Arbetet med flytten av fjärrvärmeledningen påbörjades under augusti månad 2019. Fjärrvärmeledningen på fastigheten Linnéan 1 kommer att vara tagen ur bruk den 14 oktober 2019.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ledningsrätt

Upplåtelse av mark för allmänna underjordiska ledningar över fastigheter på plankartan är markerade med u. Planförslaget innebär att det u-område över fastigheten Linnéan 1 utgår. Den ledningsrätt som finns inom detta u-område, 1496K-4414.2, måste upphävas innan marken kan bebyggas enligt planförslaget.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan Asplunds Bygg i Mellansverige AB och Skövde kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Då det finns genomförandetid kvar för gällande detaljplan som ändras (Detaljplan för Ekedal Södra, 1496K-DP685) kommer den återstående genomförandetiden även gälla för de planbestämmelser som planändringen avser. 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.

Sektor samhällsbyggnad

Claes Clausen
Bygglovchef

Sanna Andersson
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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