



Detaljplan för

Kv. Nolhaga mm

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Stadsbyggnadskontoret, Skövde kommun

Datum 2002-03-07

Planförfattare: Planchef Lars Johan Ekelöf

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. Översiktskarta
- B. Illustrationsmaterial.
- C. Ledningskarta
- D. Geoteknisk undersökning utförd av BGAB, Bygg och Geokonsult AB, Skövde 2001-11-29.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att utöka tomten till stormarknaden Coop Forum norr ut fram till befintlig gång- och cykelväg och att utöka byggrätten något norr och väster ut.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget öster om Lillegårdsrondellen och norr om Nollhagavägen.

Areal

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

Markägförhållanden

KF Väst fastigheter AB är ägare till fastigheten Nollhaga 2 och resterande mark inom planområdet ägs av Skövde kommun (Skövde 4:15 och 4:142).

KF Väst fastigheter AB kommer att behöva förvärva mark (parkmark i gällande plan) från Skövde kommun för planens genomförande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 90

Enligt översiktsplan 90 (karta C) är området avsett för arbetsområde.

Planområdet omfattas också av rekommendationsområde 100.

I rekommendationerna anges bl a att: "Förändringar görs successivt och prövas från fall till fall. Större förändringar prövas genom detaljplaneändringar"

Detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplanerna nr 244 fastställd 1973-12-10 och nr 460 antagen 1998-05-05.

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. För planområdet har det inte bedömts nödvändigt att upprätta ett program men däremot har det gjorts en utredningskiss upprättad i samråd med berörda förvaltningar. Planberedningen och byggnadsnämnden har informerats kontinuerligt under planarbetets gång.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Någon MKB har inte upprättats för detaljplanen

eftersom planändringen inte bedöms leda till eller bli utsatt för en betydande påverkan på miljön, hälsan eller naturresurser.
De frågor som berör miljön, hälsan och naturresurser beskrivs under rubrikerna Natur och Miljöbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Höjdförhållandena inom planområdet framgår av grundkartan till detaljplanen. Marken runt byggnaden är plan, asfalterad och utgör till största delen kundparkering.

Marken mellan den norra gränsen till stormarknadstomten och bef. gc-väg utgör till största delen gräsbevuxen släntmark. I planförslaget föreslås att en stödmur (0,5–1,0 m) sätts upp utmed större delen av gc-vägens södra sida och att marken fylls ut så att en lutning på 1:3 erhålls, vilket innebär att bef. släntrönn flyttas längre norr ut (se illustrationskartan).

Trädbeståndet inom naturmarksområdet norr om kvarteret har inventerats och utvärderats av kommunekologen. Av trädbeståndet kommer fem högväxta ekar att bevaras. Träden har mätts in och karterats på grundkartan för att utgöra ett viktigt underlag vid markprojekteringen av området. Bevarandet av ekarna har säkerställts på plankartan med en bevarande bestämmelse (n1).

Mellan Lillegårdsrondellen och stormarknadstomten kommer sju träd att planteras (dubbelblommande körsbär).

I planområdets nordöstra del finns ett femtontal tallar och knappt hälften av dessa kan komma att behöva tas ner.

I gällande detaljplan är naturmarksområdet avsett för parkmark – allmän platsmark och i planförslaget föreslås markanvändningen ändrad till område för handel.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av BGAB, Bygg och Geokonsult AB, Skövde 2001-11-29 (se bilaga D).

Av undersökningen framgår att: ”Jorden består under ytskiktet av friktionsjord, som vilar på för trycksondering fast botten – troligen fast lagrad friktionsjord, sten eller block.”

Övrig geoteknisk fakta framgår av undersökningen.

Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet.

Befintlig och planerad bebyggelse

Markanvändningen i gällande detaljplan, handel bibehålls i planförslaget liksom hösta antal våningar (en vån.), högsta tillåtna byggnadshöjd (+155,0) medan däremot tillåten byggnadsyta ändras från 7500 kvm till 11.300 kvm byggnadsyta.

Stormarknaden byggdes 1975 och har sedan dess ägts av KF-koncernen, nuvarande Coop Sverige. Varuhusets som omfattar en byggnadsyta på ca 10.100 kvm har ett stort varusortiment omfattande färskvaror, dagligvaror, kläder, varor för hemmet, fritid, bygg och trädgård. Stormarknaden heter sedan september 2001 Coop Forum.

Stormarknadsbyggnaden har byggts till norrut i etapper och befintlig byggnadsyta avviker med ca. 2.600 kvm från tillåten byggnadsyta. En fortsatt utbyggnad norrut förutsätter en ändrad detaljplan som innefattar utökad tomt, byggrätt och ändrad tillåten byggnadsyta (11.300 kvm).

Möjligheten att bygga ut varuhuset förutsätter dock tillgång på erforderligt antal p-platser.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för rullstolsburna mellan parkeringsplatserna och varuhusets entre är hög.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför prioriterat område för skyddsrumsbbyggande (särskilt riskområde).

GATOR OCH TRAFIK

Området nås från Nollhagavägen i korsningen med Gustav Adolfs gata. Varuintaget är placerat i den västra delen av byggnaden. Viss varuleverans sker också i den norra delen av byggnaden. Trafikförhållandena för varutransporter kommer genom planförslaget att bli bättre (se illustrationskarta).

Parkeringsplatsbehovet bedöms vara ca 35 p-platser per 1000 kvm lokalyta. Det totala antalet p-platser inom området är 437 varav 6 st är handikapplatser. Den tillåtna byggnadsytan enligt planförslaget är 11.300 kvm vilket kräver en tillgång på ca. 395 p-platser.

Utformning och placering av in- och utfarten till p-platsen öster om byggnaden behöver studeras om för att erhålla en bättre säkerhet och framkomlighet för fordonstrafiken.

Gång- och cykelvägar

Planområdet nås med cykel från gc-vägen norr om planområdet och från gc-vägarna utmed Nollhagavägen och Gustav Adolfs gata. Gc-vägarna sammanbinder stormarknadsområdet med bl a stadsdelarna Havstena, Rosenhaga och Norrmalm.

Kollektivtrafik

Busshållplatser för tätortstrafiken finns bl a vid Nollhagavägen ca 100 m från infarten till varuhusområdet.

MILJÖBESKRIVNING

Planförslaget leder inte till någon negativ påverkan på människors hälsa.

Naturmiljön påverkas på så vis att ett antal träd behöver tas ner i slänten mot gc-väg norr om planområdet (bl a en ek). De värdefullaste träden i släntområdet, fem storväxta ekar kommer att bevaras.

Enligt SGU:s geostrålningskarta ligger planområdet inom en zon där lossbruten alunskiffer kan finnas i jordlagren. På denna typ av mark skall nya byggnader utföras så att krav enligt Boverkets Byggregler uppfylls vad gäller radonhalten och gammastrålningsnivå. Vid bygganmälan / byggsamråd i samband med ansökan om bygglov för tillbyggnad av varuhuset kommer frågan att aktualiseras. För att kunna konstatera att gällande gränsvärden inte överskrids måste en mätning göras i byggnaden efter färdigställandet.

I byggnadens sydvästra hörn finns en transformatorstation med anslutande högspänningskablar. Ingen personal vistas stadigvarande i närheten av transformatorn.

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

Teknisk försörjning

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

Va-ledningar

Området är anslutet till kommunens spill- och vattennät. Inga allmänna ledningar finns inom planområdet.

Dagvatten från parkeringsplatserna samlas upp i ett internt ledningsnät och leds ut i ravinen nordost om planområdet.

Möjligheten att förbättra dagvattenhanteringen för parkeringsplatserna kommer att diskuteras med KF Väst Fastigheter AB, Miljö- och hälsoskyddskontoret och Tekniska kontoret senast i samband med bygganmälan /samrådsmöte.

El

I byggnadens sydvästra hörn finns en transformatorstation (abonnetstation) med anslutande högspänningskablar. Samtliga högspänningskablar inom planområdet är säkerställda med u-områden. (område för allmänna underjordiska ledningar).

Tele

Inom planområdet finns inga telekablar som behöver säkerställas med u-område.

Uppvärmning

Uppvärmning av byggnaden sker med hjälp av värmeåtervinning från kylanläggningar och i liten omfattning av olja och el.

Avfall

Avfallshantering skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

I planområdets sydöstra hörn har Coop Forum en egen återvinningsstation för avfallssortering. Återvinningsstationen ger möjlighet för stormarknadens kunder att sortera avfall i ca. 10 fraktioner.

Befintlig avfallshantering påverkas inte av planförslaget. Hämtning av sopor (container) sker också i den nordvästra delen av byggnaden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för denna plan är tio år efter det att planen vunnit laga kraft. Beträffande fastighetsbildning mm hänvisas till genomförandebeskrivningen. Fastighetsreglering / överlåtelse av mark från allmänt till enskilt ändamål behöver göras.

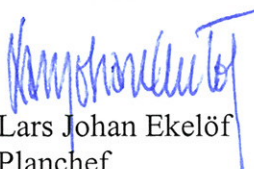
Efter en samlad bedömning föreslås att inom planområdet skall de regler gälla för bygglov, rivningslov och marklov som framgår av 8 kap plan- och bygglagen (PBL).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

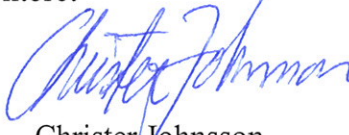
I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Sören Jenefeldt, stadskansliet, Ove Karlsson, tekniska kontoret, Karin Kjellberg, miljö- och hälsoskyddskontoret, Sven-Åke Sonesson, Plan, Bygg o Lantmäteri-kontoret.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret



Lars Johan Ekelöf
Planchef



Christer Johnsson
Fysisk planerare



Detaljplan för

Kv. Nolvaga mm

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2002-03-07

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR MM

Tidplan

Planprocessen

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

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Byggnadsnämnden beräknas antaga detaljplanen den 25 april 2002.

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

Samråd kommer att genomförts under två veckor i februari.

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

Planutställningen kommer att genomförts under tre veckor i mars / april.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Markanvändningen i gällande detaljplan, handel bibehålls i planförslaget liksom hösta antal våningar (en vån.), högsta tillåtna byggnadshöjd (+155,0) medan där- emot tillåten byggnadsyta ändras från 7500 kvm till 11.300 kvm byggnadsyta.

Stormarknadsbyggnaden har byggts till norrut i etapper och befintlig byggnadsyta avviker med ca. 2.600 kvm från tillåten byggnadsyta. En fortsatt utbyggnad norrut förutsätter en ändrad detaljplan som innefattar utökad tomt, bygg rätt och ändrad tillåten byggnadsyta (11.300 kvm).

Markarbetena för utökning av tomten kommer att slutföras senast under hösten 2002.

Tillbyggnad av bef. byggnad är ännu inte planerad.

Markförvärv

KF Väst fastigheter AB kommer att behöva förvärva mark (parkmark i gällande plan) från Skövde kommun för planens genomförande.

För planens genomförande krävs en fastighetsreglering.

Va- ledningar, tele- och elkablar.

Allmänna spill- och vattenledningar finns inte inom planområdet.

Dagvatten från parkeringsplatserna samlas upp i ett internt ledningsnät och leds ut i ravinen nordost om planområdet. Möjligheten att förbättra dagvattenhanteringen för parkeringsplatserna kommer att diskuteras med KF Väst Fastigheter AB, Miljö- och hälsoskyddskontoret och Tekniska kontoret senast i samband med bygganmälan /samrådsmöte.

I byggnadens sydvästra hörn finns en transformatorstation med anslutande högspänningskablar. Samtliga högspänningskablar inom planområdet är säkerställda med u-områden. (område för allmänna underjordiska ledningar).

Inom planområdet finns inga telekablar som behöver säkerställas med u-område.

Mark och vegetation

Naturmiljön påverkas på så vis att ett antal träd behöver tas ner i slänten mot gc-väg norr om planområdet (bl a en ek). De värdefullaste träden i släntområdet, fem storväxta ekar kommer att bevaras.

Mellan Lillegårdsrondellen och stormarknadstomten kommer sju träd att planteras (dubbelblommande körsbär).

Fornlämning

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området

Avfall

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

Befintlig avfallshantering (återvinningsstation) fungerar bra och kommer inte att påverkas av planförslaget. Hämtning av sopor (container) sker också i den nordvästra delen av byggnaden.

Gator

Trafikförhållandena för varutransporter kommer genom planförslaget att bli bättre (se illustrationskarta).

Utformning och placering av in- och utfarten till p-platsen öster om byggnaden behöver studeras om för att erhålla en bättre säkerhet och framkomlighet för fordonstrafiken

Miljöfrågor

Radon

Vid bygganmälan / byggsamråd i samband med ansökan om bygglov för tillbyggnad av varuhuset kommer frågan om radonskydd och gammastrålningsnivå att aktualiseras. För att kunna konstatera att gällande gränsvärden inte överskrids måste en mätning göras i byggnaden efter färdigställandet.

Elektromagnetiska fält

I byggnadens sydvästra hörn finns en transformatorstation med anslutande högspänningskablar. Ingen personal vistas stadigvarande i närheten av transformatorn.

Miljökvalitetsnorm

Någon speciell utredning i syfte att redovisa om miljökvalitetsnormerna 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

Ett avtal om fastighetsreglering har upprättats mellan KF Väst Fastigheter AB och Skövde kommun.

Huvudmannaskap

KF Väst Fastigheter AB kommer som idag att äga och förvalta mark och byggnad inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Nollhaga 2 utökas genom fastighetsbildning med de delar av de kommunägda fastigheterna Skövde 4:142 och 4:305 som är belägna inom kvarter för handel. Till grund för beslut läggs upprättat avtal.

Rättighetsupplåtelse

I samband med fastighetsbildningen utökas upplåtet område för ledningsrätt i överensstämmelse med angivet u-område för att säkerställa högspänningskablar.

Fastighetsplan

Fastighetsplan behöver inte upprättas i anslutning till detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

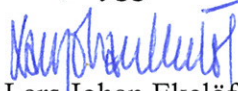
Samtliga kostnader för planens genomförande svarar KF Väst Fastigheter AB för då alla nyanläggningar görs på bolagets nuvarande och blivande mark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

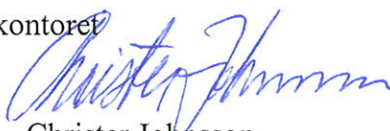
I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Sören Jenefeldt, stadskansliet, Ove Karlsson, tekniska kontoret, Karin Kjellberg, miljö- och hälsoskyddskontoret.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret



Lars Johan Ekelöf
Planchef



Christer Johnsson
Fysisk planerare