



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Enhet/Handläggare
Inger Holm

ANTAGANDEHANDLING

Beteckning
PLAN 2004/25

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Kv **SERVICEMANNEN**

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum: 2007-01-23

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Inger Holm



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
PLANBILAGOR.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
AVVÄGNING ENLIGT MB.....	3
BYGGLOV	3
PLANDATA	4
Lägesbeskrivning.....	4
Areal	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Framtidsplan Skövde 2015.....	4
Detaljplaner	5
Program	5
Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning	5
Kommunala beslut i övrigt	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Mark och vegetation.....	6
Geotekniska förhållanden.....	7
VERKSAMHETSOMRÅDE	8
Planerad bebyggelse	8
Tillgänglighet	9
Skyddsrum.....	9
GATOR OCH TRAFIK	9
Gatunät och angöring	9
Gång- och cykeltrafik.....	9
Kollektivtrafik	9
Parkering	9
MILJÖBESKRIVNING	9
Vägrafikbuller	9
Transport av farligt gods	10
Elektromagnetiska fält.....	10
Radon.....	10
Miljökvalitetsnorm	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	11
Vatten och avlopp.....	11
Dagvatten.....	11
Uppvärmning.....	11
Tele	11
El	11
Avfallshantering	12
EKONOMISKA FRÅGOR.....	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	12

HANDLINGAR

	Samråd	Utställning	Antagande
Plankarta med bestämmelser	☒	☒	☒
Planbeskrivning	☒	☒	☒
Genomförandebeskrivning	☒	☒	☒
Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning	☒	☐	☐
Lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning	☐	☒	☒
Samrådsredogörelser	☐	☒	☒
Utställningsutlåtande	☐	☐	☒

PLANBILAGOR

- A. Översiktlig geoteknisk utredning för Kv Servicemannen, BGAB Bygg- och Geokonsult AB, aug 2005.
- B. Illustration, januari 2007.
- C. Behovsbedömning av behov av miljöbedömning, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, januari 2007.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av industri-, handels- och kontorsverksamhet inom kvarteret Servicemannen. Områdets lokalisering i direkt anslutning till Rv 26 innebär att området lämpar sig väl för etablering av sällanköpsvaror. Ansökan om upprättande av detaljplan har framförts av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsenhet.

AVVÄGNING ENLIGT MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för planerad industri-, handels- och kontorsverksamhet.

BYGGLOV

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

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet ligger i Skövde stads norra del i direkt anslutning till Karstorpsrondellen och omfattar kv Servicemannen. Området gränsar i söder och väster till Karstorps koloniområde.

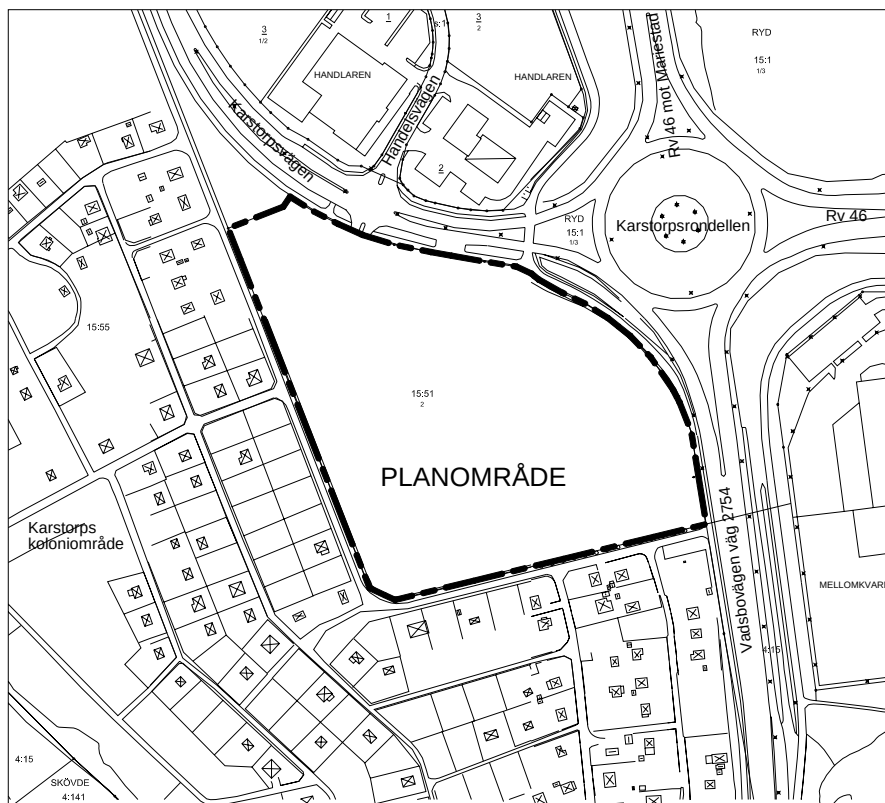


Bild 1. Planområdets avgränsning

Planförslagets avgränsning motiveras av befintliga fastighetsgränser.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 3,2 ha.

Markägoförhållanden

Skövde kommun äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Framtidsplan Skövde 2015

Planområdet är i framtidsplanen betecknat som område för ny verksamhet (Karstorpsrondellen, område 27). Riktlinjer i Framtidsplan 2015, som är en fördjupning av översiktsplanen för tätorterna Skövde, Skultorp och Stöpen anger att: "Området är lämpligt för etablering av icke störande verksamhet. Med hänsyn till övrig etablering vid Karstorpsrondellen bör marken i första hand inrymma bilhandel eller liknande."

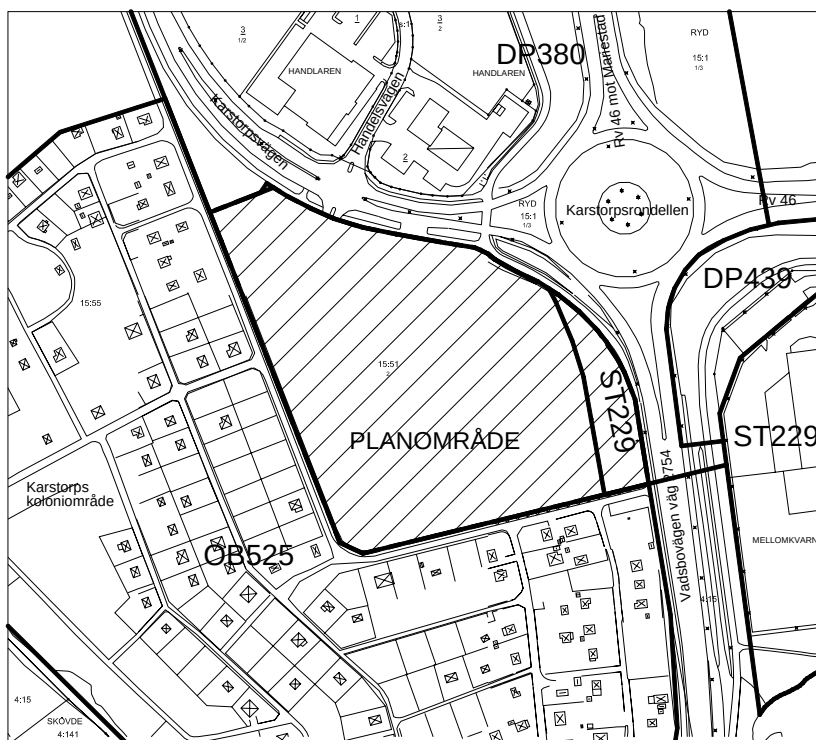


Bild 2. Planöversikt, gällande planer

Detaljplaner

För en mindre del av planområdet gäller:

Namn	Plannummer	Beslutsdatum
Linoljedammen	1683K-ST229	1972-02-07

Resterande del av området är inte tidigare detaljplanlagt.

För angränsande del av planområdet gäller:

Namn	Plannummer	Beslutsdatum
Karstors Serviceområde	1683K-DP380	1991-02-18
Karstors Fritidsområde, del av (områdesbest)	1496K-OB525	2003-10-30

Program

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. Planförslaget följer riktlinjer och intentioner i Framtidsplan 2015, ett program enligt plan- och bygglagens mening har därför inte bedömts nödvändigt att upprätta för planområdet.

Miljökonsekvensbeskrivning och 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 §§ ska tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning av behovet av miljöbedömning upprättades av plan, bygg o lantmäterikontoret, januari 2007, (Bilaga C).

Länsstyrelsen i Västra Götaland har vid samråd (2007-01-17) framfört att man delar Plan, Bygg o Lantmäterikontorets bedömning att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 2007-01-23 BN § 6 att genomförandet av planen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av miljöbedömning inte finns.

Kommunala beslut i övrigt

2005-03-10 BN § 42

Beslut om samråd

2005-06-09 BN § 99

Beslut om granskning.

2007-01-23 BN § 172

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av miljöbedömning inte föreligger.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation



Bild 3 Ortofoto över planområdet

Marken inom planområdet utgörs av öppen ängsmark som tidigare till viss del har nyttjats för odlingslotter. I anslutning till den södra och västra fastighetsgränsen mot Karstorps koloniområde finns en uppväxt planterad rad med lövträd som omgärdar koloniområdet. I övrigt finns ingen vegetation inom planområdet.



Bild 4. Trädrad mot koloniområdet

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes av BGAB Bygg- och Geokonsult AB i augusti 2005 (Bilaga A).

Jorden består under ytskiktet av fiktionsjord som vilar på för trycksondering fast botten, troligen morän, block eller berg. Ytskiktet består av ett ca 0,25 m tjockt lager av sandig mullhaltig silt. Den underliggande friktionsjorden består huvudsakligen sand med inslag av sten, silt och grus. Inblandning av skiffer förekommer. Friktingsjorden bedöms som halvfast – fast lagrad.

Vid grundvattenmätningar i provtagningshål och i ett öppet grundvattenrör påträffades inget grundvatten.

Radonmätningar i tre punkter redovisar mätvärden mellan 51 – 76 kBq/m³. Detta betyder att marken klassas som högradonmark, som ligger i intervallet >50 kBq/m³, vilket innebär att byggnader skall utformas radonsäkra.

Vid kontroll av eventuella föroreningar i upptagna jordprover, uppvisades inga tecken på att föroreningar av lättflyktiga kolväten förekommer.

Området bedöms lämpligt för lokalt omhändertagande av dagvatten.

För ytterligare information om grundläggningsförhållanden, mm hänvisas till utlåtandet i den översiktliga geotekniska utredningen, bilaga A.

Fornlämningar

Vid en särskild arkeologisk utredning som utfördes inom planområdet upptäcktes en ny fornlämning som föranledde ytterligare utredning. Länsstyrelsen beslutade 2006-01-13 om en arkeologisk förundersökning av en nyupptäckt fornlämning inom kvarteret Servicemannen i Skövde kommun.

Västergötlands museum har under några dagar i april 2006 utfört förundersökningen och hittat 3 brandgropar med brända ben och en härd.

Länsstyrelsen har i skrivelse daterad 2006-09-05 meddelat att det inte erfordras någon ytterligare arkeologisk undersökning inom området och att man ur antikvarisk synpunkt inget har att erinra mot att undersökt mark används för i planförslaget avsett ändamål.

VERKSAMHETSOMRÅDE

Planerad bebyggelse

Området planeras för verksamhetsområden för kommersiell verksamhet med säl-lanköpsvaror, industri och kontor. Verksamheten får inte vara störande för omgivande bebyggelse.

Nya byggnader skall begränsas till en total byggnadshöjd av 8 meter, undantaget skyltmaster. Huvudbyggnadens taklutning får vara maximalt 10°. Högst en tredjedel av fastigheternas yta får bebyggas.

Området har ett för kommersiell verksamhet lämpligt läge i direkt anslutning till Karstorpsrondellen, Rv 26, Vadsbovägen (väg 2754) och Karstorpsvägen. Området ligger exponerat mot Karstorpsrondellen som är en mycket viktig infart mot Skövde centrum. Detta ställer krav på att planerade byggnader och tomten får en utformning som skapar en trevlig och välkomnande atmosfär. I planförslaget har införts särskilda krav på byggnaders utformning, färgsättning och yttre miljö.

Vid projektering och planering av fastighetens yttre miljö skall stor hänsyn tas till omgivande koloniträdgårdsområde söder och väster om planområdet. Byggnaderna skall planeras så att inlastningszoner mm inte vänder en tråkig "baksida" mot koloniområdet med uppställningsytor för varor, emballage etc.

Illustrationsplanen som bifogas som bilaga B visar ett förslag till utformning av området. Utformningen av området är helt beroende av vilken typ av verksamhet som etableras inom området.

Inom området mellan 30 till 50 meter från Väg 26 medges verksamheter som är stadsbildsmässigt acceptabla men inte innebär att många människor vistas där någon längre tid, i enlighet med angivna riktlinjer i Framtidsplan Skövde 2015. Bestämmelse om att verksamheten inte får vara personintensiv har införts i planförslaget.

Tillgänglighet

Tillgänglighet enligt gällande byggregler.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför skyddsrumsområde, skyddsrum behöver inte byggas.

GATOR OCH TRAFIK**Gatunät och angöring**

Planområdet skall angöras från en ny lokalgata som ansluter till Karstorpsvägen, mitt för Handelsvägen. Karstorpsvägen är enligt gällande detaljplan klassad som huvudgata och har en trafikmängd av ca 8 500 fordon/vardagsmedeldygn. Vadsbovägen (väg 2754) har söder om Karstorpsrondellen en trafikmängd av ca 15 400 fordon/vardagsmedeldygn.

För att reglera fastigheternas angöring till lokalgatan har utfartsförbud införts i planförslaget mot Karstorpsvägen och Vadsbovägen.

Karstorpsvägen skall vid exploateringen av planområdet kompletteras med ett vänstersvängande körfält för trafik till området som kommer från Karstorpsrondellen.

Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelväg som ingår i det centrala cykelvägnätet mellan Skövde sjukhus/Karstorpsområdet och Skövde centrum finns utbyggd utmed Karstorpsvägen och Vadsbovägen.

Kollektivtrafik

Inga busslinjer angör området, närmaste busshållsplats ligger vid Västra Skogsrovägen, gångavstånd ca 800 meter nordost om planområdet.

Parkering

Verksamheternas parkeringsbehov skall tillgodoses inom fastigheterna.

Parkeringsplatsbehovet bevakas i bygglovskedet och behovstalet är beroende på vilken typ av verksamhet som kommer att etableras inom fastigheten.

MILJÖBESKRIVNING

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte bedömts vara nödvändig att upprätta för detaljplanen eftersom verksamheten inom planområdet inte kommer att utsättas för eller innebära en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser.

Vägtrafikbuller

Enligt riktvärden för trafikbuller inomhus i arbetslokaler bör ljudnivån inte överstiga 40 dB(A), ekvivalent nivå. Byggnadernas behov av ljuddämpning av fasader kommer att bevakas av bygglovavdelningen i samband med bygganmälan/byggsamråd.

Bullerstörningar från planerad verksamhet får inte inverka störande på omgivande koloniträdgårdsområde. För koloniträdgårdar gäller samma utomhusvärden som för bostäder 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus. Fordonsrörelser i samband med inlastning mm skall avskärmade mot koloniområdet om inte angivet riktvärde för utomhusbuller kan tillgodoses.

Transport av farligt gods

Framtidsplanen 2015 anger vägar som är rekommenderade för transport av farligt gods. För aktuellt planområde gäller närheten till Rv 26 (Karstorsrondellen) som av Räddningsverket beslutats som primär transportled för farligt gods. Längs med allmän väg bör finnas ett bebyggelsefritt område på 30 meter. Få personer skall normalt vistas inom området, viss biltrafik och parkering kan få förekomma.

Inom området mellan 30 till 50 meter från Väg 26 medges verksamheter som är stadsbildsmässigt acceptabla men inte innebär att många människor vistas där någon längre tid, i enlighet med angivna riktlinjer i Framtidsplan Skövde 2015. Bestämmelse om att verksamheten inte får vara personintensiv har införts i planförslaget.

Elektromagnetiska fält

Vattenfall AB har 130 kV-kablar i planområdets östra kant. Avståndet till närmaste byggrätt/verksamhet som inte får vara personintensiv överskrider 10 meter.

Radon

Radonmätningar i tre punkter redovisar mätvärden mellan 51 – 76 kBq/m³. Detta betyder att marken klassas som högradonmark, som ligger i intervallet >50 kBq/m³, vilket innebär att byggnader skall utformas radonsäkra.

Miljö kvalitetsnorm

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område som kan utgöras av en eller flera kommuner, sjö eller vattendrag, län, mm.

Regeringen har i en förordning (SFS 2001:527) utfärdat miljö kvalitetsnormer för luft beträffande kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar.

Mätningar av värden i luft har pågått i Skövde under en 5-årsperiod. Resultatet och utvärderingen redovisas i en rapport "Utvärdering av luftkvalitetsmätningar i Skövde kommun 1999-2005" (mars 2006), som sammanställts av Institutionen för tillämpad miljö teknik, Stockholms Universtitet.

Utdrag ur rapporten: "Mätprogrammet som genomförts under de 5 – 6 senaste säsongerna har omfattat de viktigaste luftföroreningarna och gett en bra bild av luftföroreningssituationen i Skövde. De uppmätta halterna av NO₂, PM10 och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljö kvalitetsnormer. Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter som innefattar PM10, NO₂, NO_x, O₃, SO₂, bensen, bly och CO är det

egentligen bara PM10 som behöver kontrolleras i Skövde. Beräkningar med nomogrammetoden visar halterna av PM10 med stor sannolikhet underskrider miljö kvalitetsnormen 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. Mätningarna bör innefatta hela våren då PM10 halterna är förhöjda, dvs. minst till och med april månad. En uppföljning av mätningarna av bensen vartannat eller vart tredje år kan också vara motiverat”.

Med stöd av ovanstående bedömer vi att någon speciell utredning inte krävs för att redovisa om miljö kvalitetsnormerna uppfylls för planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Tekniska kontoret har påbörjat projektering av nya avlopps- och vattenledningar som ansluts till det befintliga va-nätet öster om Vadsbovägen (väg 2754). Ledningarnas sträckning inom kvartersmark har betecknats med u-områdesbestämmelse.

Dagvatten

Dagvatten från området skall omhändertas lokalt (LOD) inom planområdet. Enligt den översiktliga geotekniska utredningen lämpar sig marken väl för LOD.

Dagvattenbrunnar inom hårdgjorda ytor skall förses med brunnsinsatser för avskiljning av bl a olja.

Uppvärmning

Anslutning till befintligt fjärrvärmenät kommer att vara möjlig för planområdet, en huvudledning är framdragen till området och kommer att kompletteras i lokalgatan. Anslutningspunkterna för fjärrvärmen skall placeras i de delar av byggnaderna som ligger närmast lokalgatan för att undvika långa servisanslutningar.

Tele

Befintliga telekablar finns utmed planområdets östra sida och bedöms inte att påverkas av den planerade utbyggnaden. Kablarna har säkrats genom u-områdesbestämmelse i planförslaget.

El

Planområdet skall anslutas till kommunens elnät, transformatorstation finns i kv Handlaren norr om planområdet.

I planområdets norra del finns en befintlig elkabel. Skövde Elnät har framfört önskemål om att elkabeln skall flyttas innan exploatering och att kostnaden skall belasta fastighetsägaren.

Befintliga elkablar utanför planområdets södra och västra gräns ligger så nära fastighetsgränsen att planförslaget har kompletterats med u-områden för att säkerställa åtkomsten till kablarna.

I planerade byggnader skall elrum placeras mot yttervägg i de delar av byggnaderna som ligger närmast lokalgatan.

Inom fastighetens östra sida finns elkablar (130 kV) tillhörande Vattenfall AB, ledningarnas läge säkras i planförslaget genom u-områdesbestämmelse.

Avfallshantering

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Placering av lokaler för hantering av avfall och möjlighet till angöring för hämtning skall utformas i samråd med Avfallshantering Östra Skaraborg.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader och intäkter i samband med exploateringen kommer att regleras i exploateringsavtal som upprättas mellan kommunstyrelsens samhällsbyggnadsenhet och exploatören.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås bli 15 år från den dag planen vinner lags kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat: Sören Jenefeldt, samhällsbyggnadsenheten (SBE), Peter Nyström och Marie-Anne Eriksson, plan, bygg o lantmäterikontoret (PBLK), Roland Jonsson och Mattias Lång, tekniska kontoret (TK), och Karin Kjellberg, miljö- och hälsoskyddskontoret (MHK).

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Inger Holm
Fysisk planerare

Antagen BN 2007-04-19
Laga kraft 2007-05-21