

OBS!

DP645 är ett tillägg till DP577.

DP645 ligger först i detta dokument och efter kommer DP577 med tillhörande planbeskrivning.

Tillägg till

Följande gäller inom de särskilt avgränsade områdena. Underliggande detaljplan (Timboholms industriområde, etapp II m m (1496K-577)), laga kraft 2006-12-14) gäller jämsides med detta tillägg

 Planområdets gräns
 Gräns för område där tillägg till planbestämmelser skall gälla

J₁ Industri och lager dock ej partihandel

Genomförandetiden börjar den dag planen vinner laga kraft och slutar 2016-12-15. Genomförandetiden är därmed densamma som för underliggande detaljplan 1496K - 577.

I gällande detaljplan konstateras att: "Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats för detaljplanen eftersom den planerade bebyggelsen inte bedöms leda till eller bli utsatt för en betydande påverkan på miljön, hälsan eller naturresurser." Ändringen av detaljplanen innebär att beteckningen J1 får en ändrad ordalydelse (Industri och handel dock ej partihandel). Tillägget bedöms inte innebära någon betydande påverkan på miljön enligt PBL eller MB.

Vid etablering av miljöfarlig verksamhet krävs tillstånd enligt miljöbalken (MB). Vid tillståndsprövningen bedöms bl a verksamhetens miljöpåverkan på boende (buller, lukt, damm m m). Tillståndet/beslutet ska främja miljöbalkens mål att tillförsäkra människor en långsiktig hållbar utveckling och skydd mot skador och olägenheter.

Gällande föreskrifter för markarbeten på mark som innehåller formsand skall tillämpas.

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagens regler om enkelt planförfarande PBL 5:7

Grundkartan är upprättad av Plan, Bygg o Lantmäteri-
förvaltningen

Fastighetsregisterkarta: 157242, 197202

Höjdsystem RH 00, koordinatsystem 5 gon V, standard 2

Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Peter Nyström

Stadsbyggnadschef

 SKÖVDE KOMMUN Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen	■ Beskrivning ■ Fastighetsförteckning ■ Utlåtande	
---	---	--



Detaljplan för

Timboholms industriområde, etapp II m m

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum 2006-05-30

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Christer Johnsson

PLANBESKRIVNING

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

PLANBILAGOR

A. Illustrationskarta i skala 1:2000

B. Karta redovisande naturvårdsområde (nr 4709), lövskogs- och våtmarksinventering.

C. Geoteknisk undersökning, BGAB, Bygg- och Geokonsult AB, 2006-05-29

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att bebygga området med industri- och lagerbyggnader.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser i 3 och 4 kapitlet samt bestämmelser om miljökvalitetsnormer i 5 kap. Några miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas och området bedöms vara lämpligt för industri och lager och exploateringen kommer att medföra en från allmän synpunkt god hushållning.

BYGGLOV

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget norr om Svesån, öster om Aspelundsvägen och söder om Varolavägen.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 15,0 ha.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Skövde kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Framtidsplan Skövde 2015

Enligt Framtidsplan Skövde 2015 är området avsett för verksamheter. Riktlinjer för området enligt översiktsplanen är att: "Markområdenas skredbenägenhet skall utredas särskilt i samband med detaljplanearbeten för att bli klarlägga typ av grundläggning. Eventuella biotopskydd ska beaktas. Eventuella frågor om dispens ska tas upp i samband med detaljplanearbetet. Markerat viktigt grönsråd ska beaktas vid planläggning." Riktlinjerna har utgjort underlag för detaljplanearbetet.

Detaljplaner

Marken inom planområdet är inte detaljplanerad.

Till planområdet gränsar detaljplanerna 1683K-ST 225, fastställd 1971-12-08 och 1496K-DP 510 antagen 2003-04-24.

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. Planförslaget följer riktlinjer och intentioner i Framtidsplan 2015 och det har därför bedömts som onödigt att upprätta ett särskilt planprogram för området.

Strandskydd

Svesån i planområdets östra del omfattas inte av strandskydd.

Naturvårdsprogram

Vegetationen kring Svesån utgörs bl a av lövsumpskog, starradar, sumpkärr och vassar och ingår i kommunens Miljövårdsprogram (område 4709). Skövde kommuns naturvårdsprogram är en sammanställning av områden med höga naturvärden och utgör ett viktigt underlag vid fysisk planering. Våtmarksområdet har naturvärde klass II och bedöms ha ett mycket högt naturvärde (regional nivå). På plankartan utgör området naturmark, allmän platsmark och områdets karaktär kommer att bevaras med stöd av planbestämmelsen skydd (områdets karaktär får inte förvanskas).

Biotopskydd

Vägen till den f.d. lantgården Risatorp från Varolavägen (ca: 300 m lång) var ursprungligen försedd med en planerad trädallé. Trädallén har med tiden förändrats och består nu av tillsammans ca 15 träd. Av naturvårdsförordningen (5 § bil.) till miljöbalken framgår att alléer är biotopskyddsområden.

Den norra delen av planområdet har fyllts upp med formsand från Volvos gjuteri och deponeringen har miljöprövats av Länsstyrelsen i Skaraborgs län 1996-01-12. I samband med miljöprövningen av deponeringen ansökte Skövde kommun om dispens från biotopskyddsbestämmelserna för att ta ner delar av allén på fastigheten Skövde 5:241 vilket var en förutsättning för att kunna genomföra deponeringen (som mest 7 m uppfyllnad). Skövde kommun erhöll som markägare tillstånd att ta bort allén på en sträcka av högst 215 m under förutsättning att allén återplanteras.

I områdets östra del finns en terrängsvacka som upptar ett ca 15 000 m² stort område. För att marken inom området skall kunna bebyggas krävs en uppfyllnad (ca 50 000 m³). För att marken väster om föreslagen industrigata skall kunna nås krävs att bef. grusväg fylls upp på en ca 50 m lång sträcka (som mest 4 m uppfyllnad). Åtta träd kan i värsta fall komma att behöva tas ner (fem yngre och tre äldre träd). Förslaget förutsätter att Länsstyrelsen medger dispens från biotopskyddsreglerna. Ansökan om dispens har inlämnas till Länsstyrelsen i Västra Götaland och skrivelsen har behandlats och tillstyrkts.

Riksintresse

Planområdet berörs inte av något riksintresse

Miljökonsekvensbeskrivning

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 bebyggelsen inte bedöms leda till eller bli utsatt för en betydande påverkan på miljön, hälsan eller naturresurser. De förhållanden som berör

desså frågor beskrivs sammanfattande under rubriken Inverkan på miljön. Med stöd av beskrivningen under nämnda rubrik görs bedömningen att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 2005-06-09, §102 att godkänna att samråd skall ske med upprättade samrådshandlingar.

Planberedningen har informerats under planarbetets gång. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet ingår i Skövde kommuns verksamhetsplan för 2006 – 2008.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Höjdförhållandena inom planområdet framgår av grundkartan till detaljplanen. Marken inom planområdet i norr, västra och söder har fyllts upp med formsand från Volvos gjuteri vilket har gjort områdena relativt plana. I områdets östra del finns en terrängsvacka och i söder sluttar marken mot Svesån.

Större delen av planområdet har under många år använts som åkermark. Vegetationen utmed Svesån ingår i kommunens Naturvårdsprogram (område 4709) och kommer att bevaras. Naturvärdena skyddas med en bestämmelse på plankartan (skydd=områdets karaktär får inte förvanskas). Sedimenteringsdamm för dagvattenhantering kan komma att behöva anläggas inom lämpliga delar av naturområdet. Behovet har reglerats på plankartan med en bestämmelse (damm = sedimenteringsdamm får anordnas där så prövas lämpligt).

Kvartersmarkens utbredning i öster och söder har gjorts med hänsyn till bef. naturvärden. De öppna markerna i planområdets nordöstra del bevaras som naturmark. Området utmed Svesån nås från Varolavägen och från den södra delen av industrigatan.

Vegetationen inom det område där byggnaderna till gården Risatorp låg kommer till en tredjedel att bevaras som naturmark i detaljplanen. Resterande del av området kommer att utgöra industrimark där en framtida markägare själv får avgöra vilken vegetation som skall bevaras. Vegetationsområdet ingår inte i kommunens Miljövårdsprogram.

Industrigatans tvärsektion består av körfält och ett 10,0 m brett utrymme för trädplantering, gc-väg och eventuellt va-ledningar. I länsstyrelsens beslut om tillstånd att ta bort 2/3 av befintlig allé ställs villkoret att allén återplanteras dubbelsidigt och med ett inbördes avstånd mellan träden på 7-12 m. Länsstyrelsens motiv att återskapa de naturvärden som trädallén inrymmer genom nyplantering (dubbelrad) kan enligt vår uppfattning uppnås likaväl med en enkelrad. På illustrationskartan redovisas en trädplantering utmed hela industrigatans sträckning inom planområdet (träдавstånd 20 m). Frågan kommer att diskuteras med länsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts för planområdet av BGAB, Bygg- och Geokonsult AB, 2006-05-29 (bil. C). Av undersökningen framgår att: ”Jorden består under ytskiktet av finsediment, såsom silt och lera, som direkt eller via skikt av friktionsjord, vilar på för trycksondering fast botten – troligen morän, sten eller block.” Leran består överst av en torrskorpa och mäktigheten är knappt 17,0 m.

I sex öppna provtagningshål för grundvatten påträffades vatten i samtliga hål och på en nivå mellan 0,5 m till 1,9 m under markytan.

Under rubriken Stabilitet / Sättningar framgår att planerad utfyllnad av terrängsvackan inom området inte kommer att leda till några stabilitetsproblem, att slänter måste utformas så att det inte sker någon utflytning och att släntlutning får väljas beroende på utfyllnadsmaterial.

Grundläggning skall ske på frostskyddad nivå med sulor, alt. förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning. Nuvarande uppfyllnad måste dokumenteras med packningsprov.

Grundundersökningen är översiktlig och kan komma att behöva kompletteras.

Fornlämningar

Inom planområdet finns två kända fornlämningar, ett lösfynd och ett gränsmärke. Lösfyndet (Skövde 100:1) är en arming av guld, flätad av sex tenar och tidsbestämd till vikingatiden. Lösfyndet påträffades 1930 strax väster om gården Risatorp och i samband med täckdikning.

Gränsmärket (Skövde 108:1) finns 4,0 m söder om Varolavägen i gränsen mellan fastigheterna Skövde 5:241 och Öm 10:99.

Enligt länsstyrelsen behöver det göras en arkeologisk utredning för de delar inom planområdet som ännu inte har fyllts ut. Undersökningen kommer att klarlägga eventuell förekomst av nya fornlämningar. Exploateringen av området kommer att anpassa till de eventuella krav som utredningen redovisar.

Bebyggelseområde

Befintlig och planerad bebyggelse

De byggnader som tillhört gården Risatorp är rivna och några andra byggnader finns inte inom planområdet.

Detaljplan som reglerar markanvändningen finns inte för området.

Planområdet omfattar ca 150 000 m² mark för småindustri (som inte är störande för omgivningen) och lager dock ej partihandel. Personalintensiv verksamhet bör inte etableras inom planområdet med tanke på närheten till värmeverket.

Den fastighetsindelning som är redovisad på illustrationskartan är att betrakta som ett exempel och kommer att justeras för att tillgodose framtida behov och önskemål. Detaljplanen medger stora variationer i fastighetsindelningen.

Byggnad får uppföras med en begränsad höjd till 8,0 m alt. 12,0 m, maximal taklutning på 10° och utan källare. Övriga planbestämmelser framgår av plankartan.

Tillgänglighet

Byggnad skall uppföras med hög tillgänglighetsstandard och anpassad till gällande regelverk.

Gator och trafik

Gatunät

Industriområdet genomkorsas av en industrigata från Aspelundsvägen via Energivägen söder om Värmeverket och fram till Varolavägen. Industrigatans tvärsektion består av ett 9,0 m brett område för körfält och ett 10,0 m brett utrymme för trädplantering, gc-väg och eventuellt va-ledningar.

Av kommunfullmäktiges beslut att anta förslag till "Framtidsplan Skövde 2015" för tätorterna Skövde, Skultorp och Stöpen från 2005-01-31, § 5 framgår bl a att: "... kommunstyrelsen och tekniska nämnden får i uppdrag att skyndsamt arbeta fram en säkrare trafiklösning alternativt en ny vägsträckning för Varolavägen sträckningen Öm – Skövde." Tekniska kontoret har tillsammans med Samhällsbyggnadsenheten utrett frågan och anser att trafiksäkerheten på aktuell sträcka kan förbättras på ett sådant sätt att alternativet med en ny vägsträckning inte kan motiveras av trafiksäkerhetsskäl.

De åtgärder som föreslås är att utformningen av vägkorsningen Varolavägen – Aspelundsvägen förbättras och att stannandeförbud införs på sträckan mellan Aspelundsvägen och fram till infarten till blivande industriområde för att förhindra att lastning och lossning av varor sker på Varolavägen.

Ett förslag till ny sträckning av Varolavägen har dock tagits fram av tekniska kontoret norr om nuvarande väg. Förslaget som är illustrerad på plankartan överensstämmer i stort sett med den vägsträckning som redan finns i gällande detaljplaner (1683K-ST 225 och 1683K-ST 271).

Parkering och angöring

Parkering, lastning och lossning av varor sker på tomtmark.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Varolavägen till landsbygdslinje 320 mellan Skövde och Hjo via Varola.

Gång- och cykelvägar

Planområdet kan nås med cykel från Aspelundsvägen och Varolavägen norrifrån och från Bäckaskogsvägen, Aspelundsvägen och Varolavägen väster ifrån. Befintligt gc-nät är utbyggt fram till den västra delen av Timboholms industriområde. Utrymme finns för att bygga en gc-väg parallellt med industrigatan inom det 10 m

breda utrymmet som också skall inrymma trädplantering och eventuellt valledning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsledningsnät. En pumpstation för spillvatten finns i planområdets nordvästra del. Eventuellt kommer ytterligare en pumpstation att behöva byggas.

Dagvatten

Tekniska kontoret kommer att upprätta en dagvattenhanteringsplan för planområdet (principlösning). En sedimenteringsdamm kommer att byggas och placeras inom den södra delen av området för natur. Vid placering av dammen skall hänsyn tas till områdets naturvärden. Inom naturområdet i planområdets östra del föreslås att dagvattnet leds ut i ett dika (fördröjnings- och sedimenteringsmagasin) som leder vattnet söder ut för att till slut nå Svesån.

Om Segerstorps dikningsföretag av år 1957 och Segerstorps vattenavledningsföretag av år 1944 kommer att beröras av dagvattenhanteringen genom att vattnet släpps ut i Svesån. Samråd kommer att ske med resp. styrelse till diknings- och vattenavledningsföretaget för att diskutera konsekvenserna av dagvattenutsläppet i Svesån.

Fastighetsägarna till de planerade tomterna svarar för att dagvattnet inom tomten tas om hand enligt Skövde kommuns dagvattenpolicy.

El

Området kommer att anslutas till Skövde elnät. Inom planområdet föreslås två platser för transformatorstationer.

Tele

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

Bredband

Fiberkanalisation görs i gatunätet.

Schaktning i områden med formsand

Schaktning för ledningar inom områden med formsand skall ske i överensstämmelse med Miljö- och hälsoskyddsnämndens krav.

Uppvärmning

Byggnaderna inom planområdet kommer att kunna anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

Byggnaderna skall enligt gällande regelverk vara utformade så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning (BBR kap. 9).

Avfall och kompostering

Hämtningen av avfall kommer att ske inom varje fastighet. Målsättningen är att verksamhetsutövaren skall källsortera sitt avfall. Avfallshanteringen får lösas utifrån varje verksamhets förutsättningar och i samråd med Avfallshantering Östra Skaraborg.

Inverkan på miljön

Med hänsyn till vad som beskrivs nedan om planens inverkan på miljön görs bedömningen att någon betydande påverkan på miljön till följd av planens genomförande inte uppstår

Riksintresse

Planområdet berörs inte av något riksintresse

Biotopskydd

För att kunna göra en uppfyllnad av terrängen i anslutning till bef. trädallé förutsätts att Länsstyrelsen medger dispens från biotopskyddsreglerna. Ansökan om dispens har inlämnats till Länsstyrelsen i Västra Götaland och skrivelsen har behandlats och tillstyrkts.

Naturvårdprogrammet

Våtmarksområdet utmed Svesån har ett mycket högt naturvärde (naturvärde klass II, regional nivå). På plankartan utgör området naturmark, allmän platsmark och områdets karaktär kommer att bevaras med stöd av planbestämmelsen skydd (områdets karaktär får inte förvanskas).

Vegetation i övrigt

Vegetationen inom det område där mangårdsbyggnaden till gården Risatorp tidigare låg kommer till en tredjedel att bevaras som naturmark i detaljplanen. Vegetationsområdet ingår inte i kommunens Miljövårdsprogram.

Formsand

Marken inom planområdet i norr, väster och söder har fyllts upp med formsand vilket har gjort områdena relativt plana. Formsanden som är en restprodukt från Volvos gjuteri har under många år använts som fyllnadsmassa vid t ex vägbyggen. och innehåller små mängder av tungmetaller. Uppfyllnaden i den södra delen gjordes under perioden 1960 – 1964 och utan miljöprövning. Upplagsytan uppskattas till ca 64 000 m². Utbredningen av formsand kommer att undersökas i samband med den geotekniska undersökningen.

Området i väster fylldes upp under 1974 och prövades enligt Miljöskyddslagen. Upplagsytan uppskattas till ca 26 000 m² och området är väl lokaliserat på karta. Uppfyllnaden i norr beräknas vara klar under 2006 och deponeringen miljöprövades enligt Miljöbalken av Länsstyrelsen i Skaraborgs län den 12 januari 1996. Området är väl dokumenterat.

I planområdets östra del finns en terrängsvacka som upptar ett ca 15 000 m² stort område. För att marken inom området skall kunna bebyggas krävs en uppfyllnad (ca 50 000 m³). För att marken väster om föreslagen industrigata skall kunna nå krävs att bef. grusväg fylls upp på en ca 50 m lång sträcka (som mest 4 m uppfyllnad). Volvo har visat intresse för att lägga upp använd formsand inom uppfyllnadsområdet. Genomförandet förutsätter ett avtal mellan Skövde kommun och Volvo och en anmälan till Miljö- och hälsoskyddsnämnden om uppläggning av slagg och formsand för utfyllnad. Förutsättningen för att uppfyllnaden skall kunna genomföras är att kraven i gällande regelverk kan följas.

Fornlämningar

Inom planområdet finns två kända fornlämningar, lösfynd och gränsmärke. De båda fynden påverkar inte detaljplanens utformning.

En arkeologisk undersökning kommer på initiativ från länsstyrelsen att göras för de delar inom planområdet som inte har fyllts upp för att klarlägga eventuell förekomst av nya fornlämningar t ex boplatser eller lämningar efter metallframställning från olika perioder. Exploateringen kommer att anpassas till de eventuella krav som utredningen redovisar.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om viss miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område som skall beaktas vid all planering. En miljökvalitetsnorm ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse. Normerna reglerar den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensenpartiklar (PM 10) och ozon bedöms inte överskridas för planområdet.

Förorenad mark

Förekomsten av lättflyktiga petroleumkolväten i marken har undersökts i samband med den geotekniska undersökningen och jordproven uppvisar inga tecken på förorening.

Planerad bebyggelse

Planområdet är avsett för småindustri som inte är störande för omgivningen och lager dock inte partihandel. Begreppet störande innefattar buller, dam, lukt m m och syftar till att undvika olägenheter för omgivande fastigheter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för denna plan är tio år efter det att planen vunnit laga kraft.

Beträffande fastighetsbildning mm hänvisas till Genomförandebeskrivningen.

Inlösen av mark för allmänt ändamål behöver göras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Anna Möller, Tekniska kontoret, Sören Jenefeldt och Ove Karlsson Samhällsbyggnadsenheten, Claes Eliasson och Viktoria Ljungberg, Miljö- och hälsoskyddskontoret, Inger Andersson, Stadsmuseet och Mari-Anne Eriksson, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Christer Johnsson
Fysisk Planerare