

Detaljplan för Ventilen 2

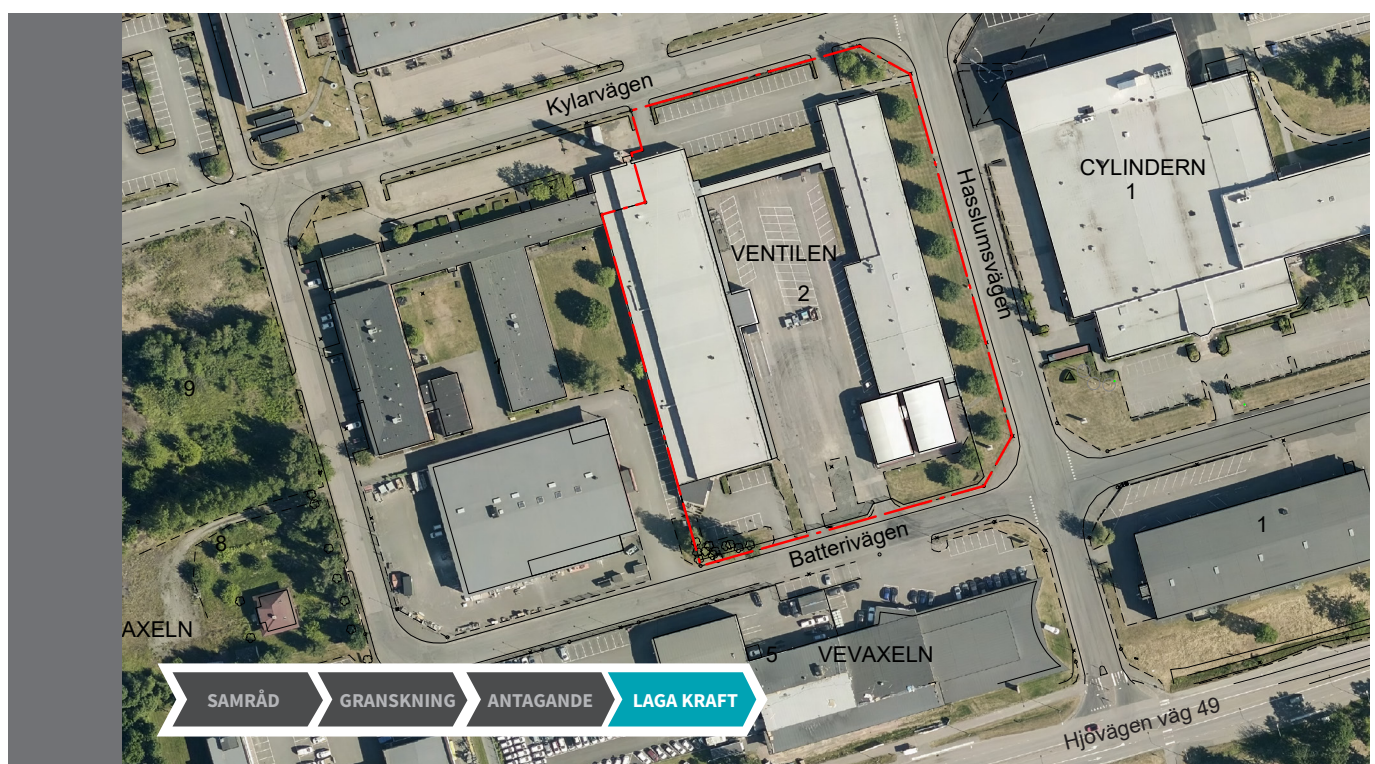
Planbeskrivning

Antagandehandling Dnr PLAN.2018.1

Antagen av KS 2018-09-03

Upprättad 2018-08-14 Sektor samhällsbyggnad

Laga kraft 2018-10-08



INNEHÅLL

TIDPLAN	3	STÖRNINGAR	14
PLANHANDLINGAR	4	Trafikbuller	
PLANBILAGOR	4	Transport av farligt gods	
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4	MILJÖKVALITETSNORMER	15
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4	MKN för omgivningsbuller	
Riksintresse		MKN för utomhusluft	
PLANDATA	4	MKN för vatten	
Lägesbeskrivning		GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	17
Areal		Organisatoriska frågor	
Markägoförhållanden		Fastighetsrättsliga frågor	
		Ekonomiska frågor	
		Teknisk försörjning	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5	AVGIFTER OCH TAXOR	18
Översiktsplan 2025		Vatten och avlopp	
Detaljplaner		Bygglov, bygganmälan och planavgift	
		Lantmäteriförrättning	
PLANENS HANDLÄGGNING	6	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	19
Förfarande		Genomförandetid	
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning		MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	19
Kommunala beslut i övrigt			
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	7		
Mark och vegetation			
Strandskydd			
Småbiotoper			
Geotekniska förhållanden mm			
Radon			
Föreningar			
Fornlämningar och kulturmiljöer			
Klimatanpassningsåtgärder			
BEBYGGELSEOMRÅDEN	9		
Befintlig bebyggelse			
Tillgänglighet			
Skyddsrum			
Planerad bebyggelse			
GATOR OCH TRAFIK	11		
Gång- och cykeltrafik			
Kollektivtrafik			
Varutransporter			
Parkering			
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12		
Vatten och avlopp (VA)			
Dagvatten			
El och fiber			
Värme			
Avfall			

TIDPLAN

2018

8/5 BSB

4/6 KS - Beslut om uppdrag, samråd och utredning/behovs
bedömning

V 24-26 Samrådsperiod (11/6 - 2/7)

14/8 BSB

3/9 KS - Beslut om antagande
3 veckor överklagandetid

1/10 Laga kraft ca

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

PLANBILAGOR

- A. Undersökning, SSB 2018-03-15
- B. Schaktning i områden utfyllda med formsand, Miljösamverkan östra Skaraborg, beslut 2014-12-10 § 67

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra tillbyggnad av en lagerbyggnad inom fastigheten Ventilen 2.

Planens huvuddrag är att i ny detaljplan utöka byggrätten och exploateringsgraden samt att medge en högre totalhöjd än den gällande detaljplanen reglerar.

Planändringen har initierats av ägarna till Ventilen 2, Cejn AB.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

RIKSINTRESSE

Planområdet berörs inte av något riksintresseområde.

Området ligger inom MSA-område för försvaret, vilket innebär att det är utpekat som område kring en militär flygplats där höga objekt kan påverka flygplatsens verksamhet.

PLANDATA

LÄGESBESKRIVNING

Planområdet är beläget i östra delen av Skövde stad, inom Hasslums industriområde. Planområdet omfattar hela fastigheten Ventilen 2 som avgränsas av fastigheten Ventilen 1, Kylarvägen, Batterivägen och Hasslumsvägen.

AREAL

Planområdet omfattar en total areal av ca 1,5 hektar.



Planområdets läge och avgränsning.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheten Ventilen 2. All mark är privatägd, lagfaren ägare är CEJN AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2025

I ÖP 2025 utpekas planområdet som område för befintliga verksamhetsområden.

Förslaget bedöms vara förenligt med ÖP 2025 därför att planförslaget medger en utbyggnad av befintlig verksamhet.

DETALJPLANER

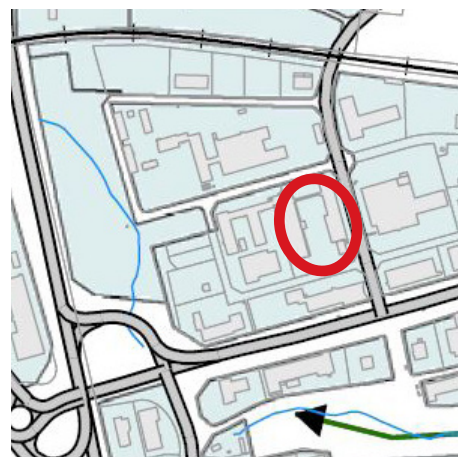
Gällande detaljplaner som ligger helt eller delvis inom planområdet:

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1496K - DP572	Kv Ventilen	2006-09-27

Enligt gällande detaljplan är fastigheten betecknad som kvartersmark för industri där verksamheten inte får vara störande för omgivningen, högsta tillåtna byggnadshöjd är 8,0 meter och en utnyttjandegrad på 6000 m² byggnadsyta ovan mark. Genomförandetiden har utgått.

Nedan anges detaljplaner som gränsar till planområdet. Innehållet i dessa är allmän platsmark gata och kvartersmark för småindustri.

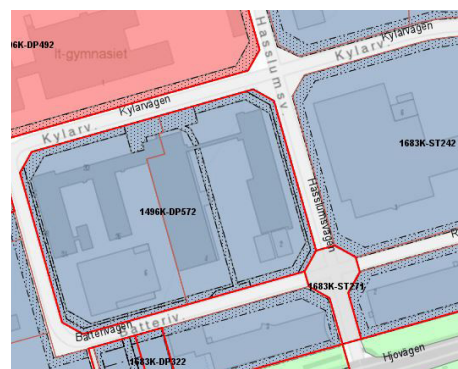
Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1683K - ST242	Industriomr Hasslum	1973-06-19
1683K - ST271	Östra Leden	1980-09-05



Utsnitt ur ÖP 2025

Ljusblå markering = befintliga verksamhetsområden

Röd markering = planområde



Gällande detaljplaner för och angränsande till planområdet.

PLANENS HANDLÄGGNING

FÖRFARANDE

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter januari 2015. Med hänsyn till att planförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse handläggs detaljplanen med begränsat standardförfarande. Förutsättningarna för ett begränsat standardförfarande är att planförslaget ska godkännas av samrådskretsen, om inte så sker övergår processen till ett standardförfarande.

Planprogram

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program (PBL kap. 5 § 10).

Då planförslaget överensstämmer med ÖP 2025 och är av begränsad betydelse så bedöms det inte vara nödvändigt att detaljplanen föregås av ett programskede.

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 föreslås besluta vid sammanträde 2018-06-04 att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en strategisk miljöbedömning inte föreligger.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2018-04-05, framfört att man delar kommunens bedömning i frågan.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen föreslås besluta att vid sitt sammanträde 2018-06-04 ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag och samrådsbeslut att upprätta detaljplan för Ventilen 2.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

MARK OCH VEGETATION

Marken är relativt plan och har en markhöjd av ca + 125 över nollplanet. Planområdet berörs inte av Natura 2000-områden eller naturreservat och inte heller av naturvårdsprogram eller naturmiljöinventeringar.

Vegetationen består av en trädrad med oxlar längs Hasslumsvägen samt fyra högväxta björkar mot Batterivägen.

En allé med mer än fyra träd omfattas av biotopskydd, men i samråd med kommunekologen har bedömts att träden i det nu aktuella planområdet inte omfattas av biotopskydd på grund av att de växer i omedelbar närhet till befintlig byggnad/fastighet.

Trädvegetationen med omgivande gräsytor är av stor betydelse för miljön och bör så långt möjligt bevaras.

STRANDSKYDD

Planområdet berörs inte av strandskydd.

SMÅBIOTOPER

Småbiotoper, som t.ex. stenmurar, diken, åkerholmar och stora träd ökar variationen i odlingslandskapet och är viktiga för den biologiska mångfalden. De utgör ofta livsmiljöer för bl.a. fåglar, ormar, fjärilar m.fl. Enligt Miljöbalken (MB) 7 kap. 11 § omfattas dessa av ett generellt biotopskydd och får inte skadas. Länsstyrelsen kan lämna dispens från skyddet om särskilda skäl föreligger.

Inom planområdet finns en allé med oxlar längs Hasslumsvägen. I samråd med kommunekologen har bedömts att dessa inte omfattas av det generella biotopskyddet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN MM

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) översiktliga kartering har området i huvudsak en berggrund av gnejs, grå till rödgrå. Jordarten bedöms vara glacial silt.

Planområdet ligger inom område för möjlig, ringa risk för skred.

I planskedet finns ingen geoteknisk utredning genomförd, fastigheten är sedan tidigare bebyggd med verksamhetslokaler och bedömningen i plansammanhang är att planområdet är lämpligt att bebygga med ytterligare byggnader.

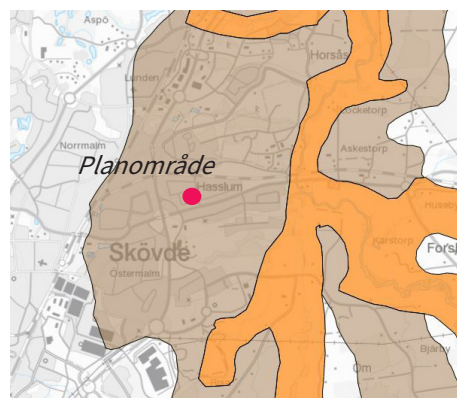
Fastighetsägaren avser att beställa en geoteknisk undersökning av fastigheten för att bedöma lämplig grundläggning, mm.



Ett oxelträd i allén längs Hasslumsvägen



Högväxta björkar mot Batterivägen



Skredbenägna områden: gul markering - skredbenäget, brun markering - möjlig, ringa risk för skred

RADON

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

FÖRORENINGAR

Markföroreningar

Planområdet ligger inom ett område där det kan förekomma formsand (sotsand) i befintliga fyllnadsmassor inom kvarterensmarken. Om man i samband med schaktningsarbeten påträffar formsand ska gällande vägledning för "Schaktning i områdenutfyllda med formsand" beslutade av Miljönämnden östra Skaraborg 2014-12-10 § 67 följas, se bilaga B.

Fastigheten Ventilen 2 finns, tillsammans med Ventilen 1, med i länsstyrelsens databas EBH-stödet (objekt-id 162986); verkstadsindustri – med halogenerade lösningsmedel samt grafisk industri. Objektet har placerats i riskklass 2 (stor risk). Eftersom det bland annat kan finnas trikloretylen inom fastigheten, behöver förekomst av eventuella föroreningar utredas inför exploatering inom fastigheten.

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om utökad bygglovplikt som anger att utredning om förekomst av eventuella föroreningar och eventuell sanering ska genomföras innan startbesked får ges.

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER

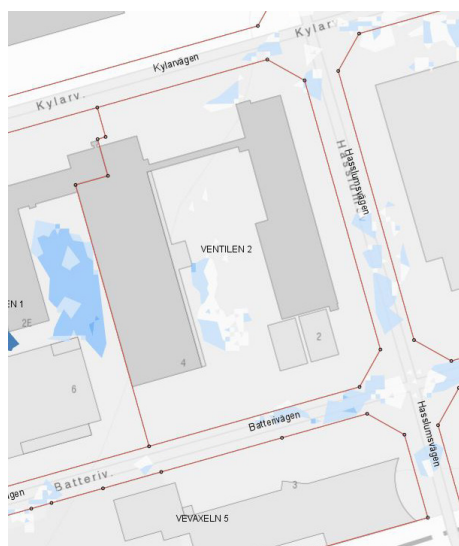
Inga dokumenterade fornlämningar eller andra kulturhistoriskt värdefulla områden eller objekt finns inom planområdet.

KLIMATANPASSNINGÅTGÄRDER

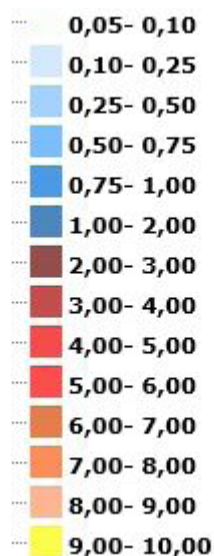
Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. En klimatanpassningsstudie som kan analysera effekterna av ett förändrat klimat (ökad nederbörd, värmeböljor, stormar mm) behöver utarbetas för hela kommunen. De slutsatser och åtgärder som framkommer i ett sådant arbete bör ligga till grund för bedömningar av enskilda exploateringsområden.

Planförslaget innebär ingen ökning av antalet hårdgjorda ytor.

Planområdets läge innebär ingen risk för förväntade höjda vattenstånd. Enligt kommunens skyfallskartering över ett 100-års regn påverkas planområdet marginellt (0,0 - 0,25 m) av både ett skyfall efter 15 minuter och ett skyfall efter 5 timmar.



Skyfallskartering 100-års regn efter 15 minuter i meter



Befintliga uppväxta träd ska så långt som möjligt bevaras. Dagvattenhanteringen ska ske genom lokalt omhändertagande.

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

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Cejn AB som är fastighetsägare till Ventilen 2 har förutom den aktuella fastigheten verksamhet i fastigheten Cylindern 1, öster om planområdet.

Inom planområdet finns idag verksamhetslokaler för industriändamål. De ursprungliga byggnaderna uppfördes under 1969.

Cejn AB förvärvade fastigheten 1999 och byggnaderna har under senare år byggts till i flera omgångar. De senaste byggloven gäller uppförande av två lagertält, varav ett har permanent bygglov och ett tidsbegränsat lov t o m 2024-10-24. I samband med den planerade tillbyggnaden inom fastigheten kommer lagertälten att tas bort.

Cejn AB är ett familjeägt företag sen 1950-talet som har specialiserat på snabbkopplingar för tryckluft, andningsluft, vätskor, hydraulik m m. Produkterna tillverkas främst i stål, mässing, rostfritt och aluminium som köps in och bearbetas.

Ingen del av verksamheten inom Cejn AB är tillståndspliktig enligt Miljöbalken (MB). Företaget är ISO-certifierat och all produktion sker i Skövde med ca 325 anställda. Cejn AB exporterar ca 85 % av de framställda produkterna. Globalt finns företaget i 17 länder med totalt ca 550 anställda.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler.

SKYDDSRUM

Planområdet ligger inom skyddsområde B. Inom fastigheten Ventilen 2 finns inga skyddsrum men i närområdet (inom 150 m) finns ca 450 befintliga skyddsrumspplatser.



Befintlig västra byggnad, sedd från Batterivägen



Befintlig östra byggnad, sedd från Kylarvägen



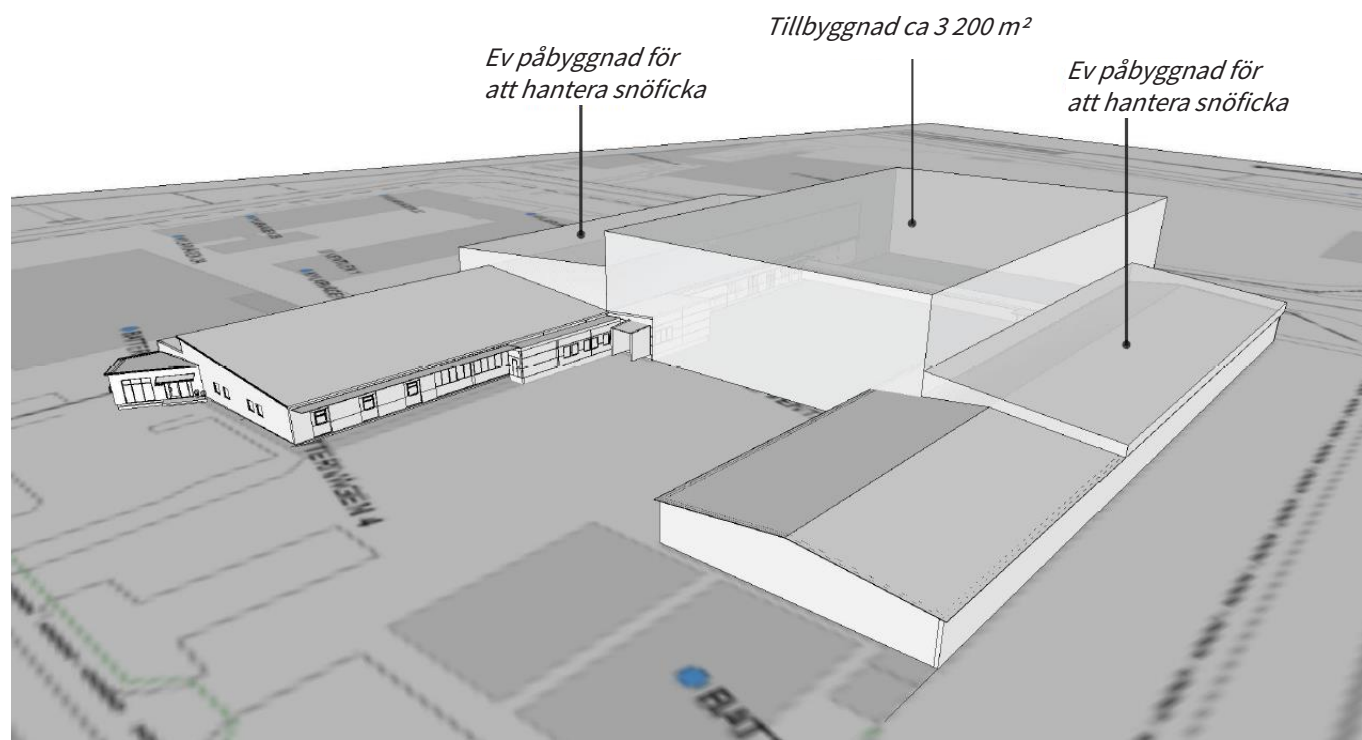
Befintliga lagerbyggnader som kommer att tas bort när det nya planerade lagret står klart.

PLANERAD BEBYGGELSE

Fastighetsägaren har ansökt om planändring eftersom man har önskemål om att bygga en ny lagerbyggnad om ca 3 200 m² på Ventilen 2 för att renodla logistiken inom företaget samt för framtida expansionsmöjligheter. I dagsläget finns lager för inkommande material och utgående färdiga produkter på flera platser inom fastigheterna Ventilen 2 och Cylindern 1, vilket innebär onödiga interna transporter både av personer och fordon mellan de olika byggnaderna och över Hasslumsvägen. I dagsläget är det många personpassager, ca 50-60 per dag som passerar Hasslumsvägen mellan Ventilen 2 och Cylindern 1. I samband med ombyggnaden kommer interna samband och personalutrymmen att ses över för att minimera nödvändiga passager över Hasslumsvägen, som av företaget i dag upplevs som en stor trafikfara.

Tillbyggnaden föreslås byggas till i norra delen av fastigheten och sammanbyggas med de två befintliga industribyggnaderna.

För att tillgodose företagets behov av lager avses tillbyggnaden uppföras som höglager med en invändig höjd av ca 14 meter.



Förslag till utbyggnad av Ventilen 2, Cejn AB

VARUTRANSPORTER

Fastighetsägaren har ansökt om planändringen eftersom man har önskemål om att bygga en ny lagerbyggnad för framtida expansion och att renodla logistiken inom företaget. I dagsläget finns lager för inkommande material och utgående färdiga produkter på flera platser inom fastigheterna, vilket innebär onödiga interna transporter både av personer och fordon mellan de olika byggnaderna och över Hasslumsvägen.

PARKERING

Parkeringsbehovet ska tillgodoses på kvartersmark. Delar av befintlig parkeringsyta inom Ventilen 2 föreslås att ersättas genom hyresförfarande av p-platser i angränsande fastighet. Behovet av bilplatser (bpl) bevakas i bygglovskedet och beror på typ av verksamhet samt omfattningen av denna. Som underlag för bedömning av antalet parkeringsplatser föreslås Skövde kommuns riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun, enligt nedan följas.

Industri tillverkning : 15 bpl/1000 m² BTA
(utanför stadskärnan)

Industri lager eller grossist: 8 bpl/1000 m² BTA
(utanför stadskärnan)

Parkeringsnormen anger även riktlinjer för uppställningsplatser för cykel (cpl) enligt nedan:

Industri (utanför stadskärnan) : 4 cpl/1000 m² BTA

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP (VA)

Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet. Befintliga vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar finns i Hasslumsvägen och Batterivägen. Befintliga dagvatten- och vattenledningar finns även i Kylarvägen. Befintlig VA-servis finns i Batterivägen.

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. Dagvatten från hårdgjorda

ytor ska omhändertas inom fastigheten, liksom tidigare. Förändringarna inom området bedöms inte innebära någon större förändring i förhållandet mellan hårdgjorda ytor och genomsläppliga ytor. Planens omfattning orsakar inte ett behov av en dagvattenhanteringsplan. Enligt fastighetsägaren finns en befintlig oljeavskiljare i norra delen av fastigheten.

EL OCH FIBER

Fastigheten försörjs med el från SkövdeNät AB:s befintliga ledningsnät i Kylarvägen. En högspänningskabel ligger inom fastigheten Ventilen 2 och omfattas av ledningsrätt.

Transformatorstation finns i grannfastigheten Ventilen 1 och ett kabelskåp finns nära korsningen Kylarvägen - Hasslumsvägen.

Vid utbyggnaden av planerad lagerbyggnad måste en flyttning av ledningen göras.

Planområdet kan fiberanslutas till Skövdes stadsnät i Kylarvägen som är ett öppet stadsnät.

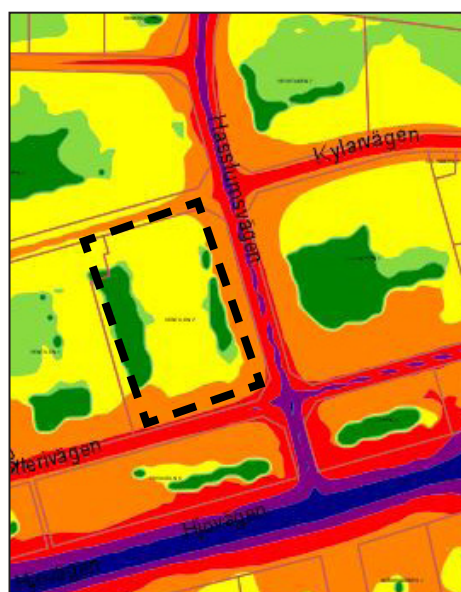
VÄRME

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

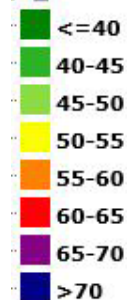
Fastigheten är ansluten till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmenät. Fjärrvärmeledningar finns i Kylarvägen norr om planområdet samt inom fastigheten Ventilen 2 (omfattas av ledningsrätt). Vid utbyggnaden av planerad lagerbyggnad måste en flyttning av befintliga fjärrvärmeledningar inom Ventilen 2 genomföras.

AVFALL

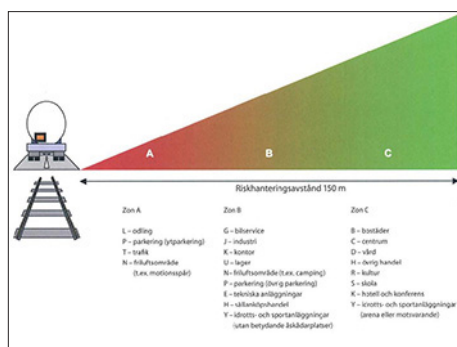
Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Ingen separat avfallshantering planeras för tillkommande lagerutbyggnad.



Ekvivalent ljudnivå (LAeq24)



Bullerutredning Skövde - Skultorp
svart streckad linje = ungefärligt planområde



Riskhanteringsavstånd för farligt godsled. Bild från Länsstyrelsens riskpolicy och ÖP2025

STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

Planområdet berörs av trafikbuller från Hasslumsvägen som har en trafikmängd av 2000 fordon/dygn (2011). Trafikbuller från Hjoavägen (väg 49) bedöms inte påverka planområdet negativt enligt bullerutredning Skövde - Skultorp.

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

Västra stambanan ligger som närmast 920 meter från planområdet och bedöms inte innebära någon störning för planområdet med avseende på trafikbuller.

TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har beslutat att Hjoavägen (väg 49) ska vara sekundär 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.

För att åstadkomma en lämplig markanvändning i förhållande till transportleden anger ÖP 2025 att det är viktigt att hänsyn tas till den riskbild som råder i aktuellt område. Persontäthet och exploateringsgrad, platsens unika förhållanden såsom topografi, bebyggelsens placering samt dess yttre och inre utformning är exempel på faktorer som påverkar risknivån.

Riskpolicyns riskhanteringsavstånd är indelad i tre zoner (A-C) utan fasta gränser, se bild i marginalen. Zonerna redovisar möjlig markanvändning i närheten till transportled för farligt gods.

Planområdesgränsen ligger ca 85 meter från Hjoavägens närmaste vägmittlinje och bedöms ligga inom zonen B där verksamheter som industri, lager mm anges som lämplig användning. Mellan planområdet och Hjoavägen (väg 49) finns även befintliga industrifastigheter som förhindrar direkta avkörningar m.m.

Vidare utredning med avseende på närheten till farligt godsled har inte bedömts nödvändig.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte innebär att några miljö kvalitetsnormer 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.

Trafikbuller hanteras under avsnittet "STÖRNINGAR/TRAFIKBULLER", sidan 15.

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 miljö kvalitetsnormer för följande ämnen: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), 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. Mätningar av värden i luft sker under en femårsperiod i Skövde. Den senaste mätningen är uppdaterad i maj 2015.

Beräknade värden för luftkvaliteten inom planområdet ligger klart under gränsvärdet för MKN, se tabell till höger. Under 2009 mättes VOC som veckomedelvärden i gaturum under totalt 20 veckor. Medelvärdet av bensen var 1 mikrogram/m³, vilket klart underskrider såväl miljö kvalitetsnormen som utvärderingströsklarna.

Sammantaget ligger uppmätta och beräknade halterna av kväveoxider, partiklar (PM_{2,5}, PM₁₀) samt bensen inom planområdet väl under gällande miljö kvalitetsnormer. MKN för vatten

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/beräknat värde (2015-05-19)
NO _x	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	25 µg/m ³	11 µg/m ³
PM ₁₀	40 µg/m ³	18 µg/m ³

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

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 via befintliga dagvattenledningar innan det ca 1,5 km senare, mynnar i Ösan.

Detaljplanen innebär ingen utökning av andelen hårdgjorda ytor och bedömningen görs därför 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.

Delar av Skövde stad berör två stora grundvattenförekomster. Ett av dessa omfattar ett område som sträcker sig från Timmersdala och ca 5,0 mil söderut och är ca 0,5 mil brett i norr och ca 2,5 mil brett i söder. Planområdet ligger utanför grundvattenområdet och bedöms inte påverka vattnets status.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess

Planprocessen är indelad i två skeden; samrådsskede och antagandeskede. KS (kommunstyrelsen) kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under 2018 med samråd i juni månad av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen den 3 sept 2018 (för detaljerad tidplan se sidan 3).

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.

Skövde Värmeverk AB ansvarar för anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget omfattar hela fastigheten Ventilen 2 och påverkar inte fastighetsbildningen.

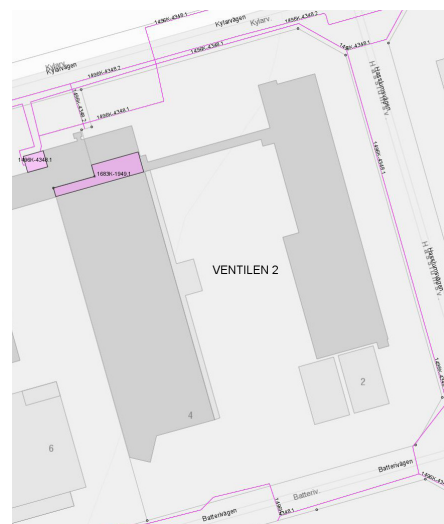
Ledningsrätt

Upplåtelse av mark för allmänna underjordiska ledningar inom fastigheten Ventilen 2, säkerställs genom ledningsrätter inom reserverade områden, på plankartan markerade med u.

Enligt gällande detaljplan finns ett u-område markerat längs den västra byggnaden. U-området avsågs för nyläggning av en elkabel för SkövdeNät AB men har inte genomförts. U-området har därför i det nu aktuella planförslaget slopats.

Ledningsrätten (1496K-4348.1) för befintliga elledningar och optokablar för SkövdeNät AB behöver justeras i norra delen av planområdet då elledningarna på en sträcka behöver läggas om i nytt läge.

Officialservitut (1683K - 1949.1) rör utrymme i källarplan i befintlig byggnad och berörs inte av planförslaget.



Befintliga rättigheter

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen har inga kostnader med anledning av planförslaget.

Detaljplanekostnader

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Elförsörjning

I norra delen av planförslaget måste SkövdeNät AB:s elkablar flyttas på grund av nybyggnad av lagerbyggnaden. Samtliga kostnader för omläggningen belastar fastighetsägaren till Ventilen 2.

Fiber

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

Uppvärmning

Fastigheten är ansluten till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmeledningar i Kylarvägen. I norra delen av planområdet måste befintliga fjärrvärmeledningar flyttas på grund av nybyggnad av lagerbyggnaden.

Samråd ska ske med Skövde Värmeverk AB.

Samtliga kostnader för omläggningen belastar fastighetsägaren till Ventilen 2.

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

Detaljplanens genomförandetid är 5 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 medverkat:

Mattias Lång SkövdeNät AB, Maria Karlsson Skövde Värmeverk AB, Daniel Strömvall kommunala lantmäterimyndigheten, Eva-Lena Öman och Inger Holm sektor samhällsbyggnad.

Arkitektfirman PE Arkitektur har utarbetat förslaget till om- och nybyggnad inom fastigheten Ventilen 2 som ligger till grund för planförslaget.

Sektor samhällsbyggnad

Unnar Kristmannsson

Planchef

Eva Hellström

Plankoordinator



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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